

Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 08.03.2019, 51- 3186  
600.32-We

Drucksachen-Nr.

**8262/2014-2020**

## Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	14.03.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Konversion in Bielefeld: Sachstand Konversionsstandort "Kölner Straße"**

**Betroffene Produktgruppe**

110901

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

keine

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

keine

**Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)**

Haupt- und Beteiligungsausschuss, 18.06.2015, TOP 9, Drucksachen-Nr. 1685/2014-2020;  
Rat, 25.06.2015, TOP 23, Drucks.-Nr. 1709/2014-2020;  
Haupt- und Beteiligungsausschuss, 10.09.2015, TOP 10, Drucksachen-Nr. 1983/2014-2020  
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss, 08.12.2016, TOP 7, Drucksachen-Nr. 4084/2014-2020;  
Rat, 09.02.2017, TOP 6, Drucksachen-Nr. 4085/2014-2020;  
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 16.03.2017, TOP 8, Drucksachen-Nr.4492/2014-2020  
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 01.06.2017, TOP 7, Drucksachen-Nr.4843/2014-2020  
Stadtentwicklungsausschuss, 18.09.2018, Drucks.-Nr. 7254/2014-2020;  
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 19.09.2018, Drucksachen-Nr.7254/2014-2020

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Bielefeld nimmt den aktuellen Prozessstand zum Konversionsstandort „Kölner Straße“ zur Kenntnis.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

### Aktuelle Situation

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat der Stadt Bielefeld den Konversionsstandort „Kölner Straße“ mit Schreiben vom 13.06.2018 zum Erwerb per Erstzugriffsoption angeboten. Eine Begehung der Objekte fand mit VertreterInnen der BGW am 20.09.2018 statt. Infolgedessen hat die Stadt Bielefeld mit Schreiben vom 21.09.2018 eine Zweckerklärung abgegeben und ein grundsätzliches Erwerbsinteresse an der Liegenschaft geäußert. Die BImA hat daraufhin mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens begonnen. Denn erst mit Vorliegen eines Kaufpreises kann die Stadt Bielefeld oder die BGW die Bestände übernehmen. Das Vorliegen des hierfür notwendigen Verkehrswertgutachtens konnte von Seiten der BImA bislang jedoch nicht terminiert werden. Demnach hat die Stadt Bielefeld noch keine Kenntnis über einen möglichen Kaufpreis.

Eine Zwischennutzung an diesem Standort durch die Stadt Bielefeld oder der BGW organisiert, ist aufgrund der bereits bestehenden Zwischennutzung nicht möglich. Denn zwischenzeitlich werden die Liegenschaften (Mehrfamilien- und Reihenhäuser) mit einer Wohnnutzung zwischengenutzt. Dabei wendet die Eigentümerin das sog. Hauswächtermodell an. Hierbei handelt es sich um eine Wohnnutzung der Immobilien durch sogenannte Hauswächter (z.B. Studenten) gegen eine geringe Gebühr.

Seit Beginn des Konversionsprozesses ist es das Ziel der Stadt Bielefeld, eine dauerhafte Nutzungsperspektive am Standort „Kölner Straße“ zügig zu klären. Aus diesem Grund hat die Stadt Bielefeld zwischenzeitlich eine städtebauliche und architektonische Einordnung des Standortes durchgeführt. Diese Einordnung dient dazu die Perspektiven und Potentiale des Standortes zu klären. Die wesentlichen Erkenntnisse sowie die daraus resultierenden Schlussfolgerungen dieser Betrachtungen sind im Folgenden angeführt:

### Städtebauliche Einordnung

Die Bestände der Wohnsiedlung Kölner Straße 39, 41 und 58-72 (gerade) in Brackwede sind aus den späten 1950er Jahren. Dem Bereich der Mehrfamilienhäuser liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 zugrunde. Die Reihenhäuser sind gemäß § 34 BauGB zulässig.

Die Liegenschaft befindet sich etwa 4,5 km südlich des Bielefelder Zentrums und besteht aus zwei Flurstücken, die sich nördlich sowie südlich der Kölner Straße befinden. Der südliche Bereich weist eine Größe von 2.672 qm auf und ist mit 8 Reihenhäusern bebaut. Im nördlichen Bereich gehören zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten auf 2.069 qm zum Planungsgebiet. Somit weist dieser Standort insgesamt 20 Wohneinheiten auf einer Fläche von 4.741 qm auf.

Im Gegensatz zu anderen Konversionsstandorten ist die räumliche Dimension, Struktur und Anordnung der Bebauung im Bereich Kölner Straße, die zudem in ihren Grundzügen rechtlich gesichert ist, für das Quartier nicht von übergeordneter Bedeutung. Vielmehr fügen sich die Bestände in Ihrer aktuellen Form und Nutzung überwiegend „geräuschlos“ in die Umgebung ein. Aus diesem Grund wird die Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung in diesem Bereich als gering eingeschätzt.

Beim südlichen Flurstück des Konversionsstandortes besteht durchaus, auch aufgrund der geringen Geschossigkeit der Reihenhäuser, ein geringes Nachverdichtungspotential.

Jedoch ist aus wirtschaftlichen und zeitlichen Gründen eine Beibehaltung der städtebaulichen Bestandssituation empfehlenswert.

#### Architektonische Einordnung

Bei den Reihenhäusern handelt es sich um einen vergleichbaren Gebäudetypus (Vgl. Typ BH 30) der bereits am Standort Sperberstraße in Stieghorst (siehe DS-Nr.: 7362/2014-2020) umfänglich untersucht wurde. Aus diesem Grund werden für die weitere Bewertung des Bestandes die bereits erlangten Kenntnisse herangezogen.

Der Wohnstandort Kölner Straße ist der einzige Wohnstandort des aktuellen Konversionsprozesses, der über Mehrfamilienhäuser verfügt. Dementsprechend findet zurzeit eine Prüfung der Objekte durch die BGW statt, die in unmittelbarer Nähe bereits über Bestände verfügt. Die Wohnungen setzen sich aus zwei Schlafzimmern, einem Wohn-/ Esszimmer, einer Küche und einem Bad (4,1 m<sup>2</sup>) zusammen und weisen eine Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> auf. Die Objekte weisen einen soliden Zustand auf und werden zurzeit zwischengenutzt.

#### Schlussfolgerung

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung der Mehrfamilienhäuser ist eine zeitnahe Übernahme und Sanierung der Bestände durch die BGW denkbar. Wesentliche Entscheidungsgrundlage wird hier der durch die Eigentümerin aufgerufene Verkehrswert darstellen.

Moss

Beigeordneter

Bielefeld, den