

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	21.05.2019	öffentlich
<b>Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss</b>	23.05.2019	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	06.06.2019	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<b>Grundsatzbeschluss "Bielefelder Baulandstrategie"</b>	
<b>Betroffene Produktgruppe</b>	
Betroffene Produktgruppe	
110901 Gesamträumliche Planung	
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b>	
Keine	
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b>	
Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Umsetzung dieses Grundsatzbeschlusses Kosten, die derzeit noch nicht näher konkretisiert werden können. Über eine notwendige Mittelbereitstellung wird der Rat im Rahmen der Haushaltsplanberatungen bzw. durch Einzelvorlagen entscheiden.	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>	
Rat: 28.09.2017, TOP 15, Drucksachen-Nr. 5388/2014-2020	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Rat beschließt die „Bielefelder Baulandstrategie“ gemäß Anlage 1.</li> <li>2. Als Stichtag für die Wirkung und Anwendung dieser Grundsätze gilt der Tag dieses Ratsbeschlusses. Bis zu diesem Zeitpunkt eingeleitete Bauleitplanverfahren und begonnene Planungen gemäß Anlage 3 fallen nicht unter die Neuregelungen der Bielefelder Baulandstrategie.</li> <li>3. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit Vertretern aus der Politik projektbezogene Modalitäten für die Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke zu entwickeln und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Im Vordergrund stehen Vergabekriterien, die der Errichtung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, insbesondere auch unter differenzierten wohnungspolitischen Zielsetzungen, dienen.</li> </ol>	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Kontrakt mit der städtischen Wohnungsgesellschaft BGW vorzubereiten, mit der Verpflichtung, eine bestimmte Anzahl öffentlich geförderter Mietwohnungen jährlich zu erstellen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, Flächen, die trotz bestehenden Planungsrechts bisher nicht bebaut wurden, im Zuge einer Eigentümeransprache mit Klärung der Entwicklungsperspektive und ggfs. erneuter Überplanung zu aktivieren oder zu veräußern. Ist dies nicht möglich, ist unter Berücksichtigung der Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufhebung des Planungsrechts zu prüfen.
6. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur Umsetzung der „Bielefelder Baulandstrategie“ organisatorische organisatorische und personelle Maßnahmen erforderlich werden können. Die Verwaltung unterbreitet dem Rat zu einem noch zu beschließenden Zeitpunkt Vorschläge.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Umsetzung dieses Grundsatzbeschlusses Kosten, die derzeit (aufgrund der noch nicht beschlossenen organisatorischen Umsetzung) noch nicht konkretisiert werden können. Über eine notwendige Mittelbereitstellung wird der Rat im Rahmen der Haushaltsplanberatungen bzw. durch Einzelvorlagen entscheiden.

### **Begründung**

Zu Beschlussziffer 1.:

### **Ausgangslage**

Boden ist unter den derzeitigen Bedingungen der internationalen Finanzmärkte ein überdurchschnittlich attraktives Anlageobjekt geworden. Hinzu kommt eine Kostensteigerung bei der Erstellung von Baumaßnahmen selbst. In vielen Städten haben sich die Immobilienpreise innerhalb weniger Jahre daher dramatisch erhöht.

Für die Städte bedeutet dies, dass der ihnen im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung bestehende und in § 1 (5) BauGB präzierte Auftrag, in der Bauleitplanung für eine am Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete nachhaltige und sozial gerechte Bodennutzung Sorge zu tragen, ohne ergänzende steuernde Instrumente immer schwieriger umzusetzen ist.

In der Konsequenz führt das am Wohnungsmarkt zu einem Missverhältnis von Angeboten in hochpreisigen Segmenten und preisgünstigen, bezahlbaren Angeboten. Dies betrifft inzwischen nicht mehr nur Personen, die auf Transferleistungen bzw. öffentlich geförderten Wohnraum angewiesen sind. Auch für „Durchschnittsverdiener“ wird es immer schwieriger, sich am Wohnungsmarkt zu versorgen.

Die in vielen Städten und Regionen angespannte Marktlage und die Diskussion um angemessene Instrumente zur Lösung der damit verbundenen Probleme nimmt aktuell in den Medien einen breiten Raum ein.

Auch in Bielefeld zeigt das neue Wohnungsbarometer 2019 die angespannte Lage am Wohnungsmarkt deutlich auf. So ist das untere Mietpreissegment das vierte Jahr in Folge sehr angespannt und wird auch bis 2022 nicht entspannter gesehen. Der Wohnungsleerstand verbleibt mit 0,3 % auf extrem niedrigem Niveau. Die Marktanspannung der letzten Jahre führt zu erhöhten Wohnungsmieten sowie zu deutlich steigenden Boden- und Immobilienpreisen. Allein 2018 sind

die durchschnittlichen Preise für Wohnbauland nach Auswertungen des Gutachterausschusses für die Stadt Bielefeld um 9 % gestiegen. Der stärkste Anstieg seit Jahren.

Trotz der seitens der Verwaltung erfolgten Umsetzung der Ratsbeschlüsse vom 25.06.2015 und 17.11.2016, (vgl. Drucksachen-Nrn. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) zur 25-% Quote im öffentlich geförderten Wohnungsbau in allen neuen Bauleitplanverfahren und bei städtischen Grundstücksverkäufen für Wohngebäude sind die Förderzahlen 2018 stark rückläufig.

Gleichzeitig wohnen immer mehr Menschen in Bielefeld. Die Einwohnerzahl Bielefelds liegt Ende 2018 bei annähernd 340.000 und wird voraussichtlich auf Grund verschiedener Entwicklungen, wie z.B. der Neugründung der Medizinischen Fakultät an der Universität Bielefeld, weiter zunehmen. Neben steigenden Studierendenzahlen werden mit der Medizinischen Fakultät auch etwa 1.500 neue Arbeitsplätze entstehen. Daneben wirken sich Entwicklungen im Rahmen der Inklusion sowie des demografischen Wandels mit höheren Anteilen von Senioren und Hochbetagten auf den künftigen Wohnraumbedarf aus.

Diese voraussichtlichen mittel- und langfristigen Entwicklungen erzeugen weiterhin eine hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum und somit auch nach weiteren Neubaugebieten für den Wohnungsbau. Die Verfügbarkeit und die Bezahlbarkeit von Bauland ist hierbei die Basis für eine erfolgreiche und sozial ausgewogene Wohnungspolitik.

Daneben besteht auch bei der Realisierung neuer Gewerbeflächen dringender Handlungsbedarf, um die künftigen Herausforderungen in der wirtschaftlichen Entwicklung aktiv steuern zu können.

### **Vorhandene Beschlüsse**

Die Stadt Bielefeld hat für den Wohnungsmarkt auf die genannten Entwicklungen bereits mit mehreren Beschlüssen und Maßnahmen reagiert. So hat der Rat bereits am 25.06.2015 eine 25% Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau beschlossen, wofür mit Beschluss vom 17.11.2016 die Untergrenze von 20 Wohneinheiten aufgehoben wurde.

Per Ratsbeschluss vom 28.09.2017 zum „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Bielefeld“ wurde die Verwaltung beauftragt, im Rahmen des „Perspektivplanes Wohnen Bielefeld 2020/2035“ eine Strategie für eine „Aktive Bodenpolitik“ für Wohnen und Gewerbe zu erarbeiten.

Mit der „Bielefelder Baulandstrategie“ wird gleichzeitig ein weiterer Baustein gemäß „Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035“ vorgelegt, mit dem die Verwaltung gemäß Ratsbeschluss vom 10.03.2016, beauftragt wurde.

### **Bündnis für bezahlbares Wohnen**

Weiterhin wird seitens der Verwaltung gemäß Ratsbeschluss vom 28.09.2017 mit diesem Grundsatzbeschluss zur Baulandstrategie ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Bielefeld“ aus dem bereits bestehenden Prozess „Masterplan Wohnen“ heraus entwickelt. In diesem freiwilligen Bündnis der Stadt und externer Akteure am Wohnungsmarkt sollen alle Anstrengungen für die Ausweisung von Flächen und die Förderung des Wohnungsbaus weiter gebündelt und verstärkt werden.

Die Baulandstrategie ist erforderlich, um aufgrund der weiter angespannten Marktlage die bestehenden Strategien und Maßnahmen zu unterstützen, in dem der Stadt eine aktivere Rolle bei der Baulandentwicklung eingeräumt wird.

## **Geprüfte Flächenreserven für eine Baulandentwicklung**

### Perspektivplan Wohnen 2020/2035

Zwischenzeitlich wurde seitens der Verwaltung auch eine gesamtstädtische Angebotsanalyse der Flächenreserven für das Wohnen auf Ebene von Flächennutzungsplan und Regionalplan als weitere Bausteine des „Perspektivplans Wohnen Bielefeld 2020/2035“ fertiggestellt, die den politischen Gremien im Anschluss an die Beratungen zu diesem Grundsatzbeschluss vorgestellt werden soll.

Dafür wurde jede erfasste Fläche in der dezernatsübergreifenden „AG Wohnen“ bewertet. Beteiligt waren die Fachdisziplinen Gesamträumliche Planung/ Städtebau, Wohnen/ Wohnungsbauförderung, Umwelt/ Klimaschutz, Verkehr/ Infrastruktur, Stadtentwässerung, sowie Soziales, Bildung/ Kultur. Dabei wurden die Reserven des Flächennutzungsplans (FNP) aufgrund ihrer vorhandenen Darstellung grundsätzlich als geeignet betrachtet, bzw. nicht weiter kategorisiert. Dagegen stand bei den Wohnbaulandreserven des Regionalplans (Allgemeine Siedlungsbereiche: ASB) sowie den Potential- und Suchräumen (PSR) die Frage nach der Eignung im Vordergrund. Für alle ASB-Siedlungsreserven hat sich die AG Wohnen deshalb zudem auf eine Kategorisierung der Flächen im Hinblick auf ihre Eignung verständigt. Die Potential- und Suchräume (PSR) wurden seitens der AG Wohnen zunächst lediglich auf eine grundsätzliche Eignung für eine Wohnsiedlungsentwicklung geprüft, bzw. Räume auch als ungeeignet bewertet.

Die AG Wohnen kommt in ihrer Bewertung zu folgenden Ergebnissen:

Im FNP gibt es 68 geeignete Wohnbaulandreserven mit einer Gesamtfläche von rd. 200 ha. In dem seit 2004 wirksamen Regionalplan eignen sich weitere 47 Flächen mit einer Gesamtgröße von rd. 385 ha (inklusive der 2 Kasernenstandorte von ca. 44 ha), die im FNP bisher nicht als Bauflächen dargestellt sind und die bei Neuaufstellung des Regionalplans als ASB beibehalten werden sollen.

Weitere 21 Potential- und Suchräume (PSR) Wohnen mit insgesamt ca. 95 ha könnten der Bezirksregierung perspektivisch als geeignete Wohnbaulandreserven und Festlegung als ASB vorgeschlagen werden. Dagegen werden 14 als ungeeignet bewertete ASB-Flächen mit insgesamt rd. 66 ha für eine Rücknahme im Regionalplan vorgesehen.

In Summe errechnen sich damit rd. 136 für die Wohnnutzung geeignete Flächen in einem Gesamtumfang rd. 680 ha. Hierbei handelt es sich um Bruttowohnbauland. Im Rahmen einer bauleitplanerischen Umsetzung vom FNP in einen Bebauungsplan sind i.d.R. abzuziehende Flächenanteile von mindestens 20 v.H., u.a. für Grün, Erschließung, technische Infrastrukturflächen und ökologische Kompensationsflächen zu berücksichtigen. Bei den betrachteten ASB Reserven und Potential- und Suchräumen ist der Abzug deutlich größer.

Auch die übrigen Bausteine des „Perspektivplans Wohnen 2020/2035“ sind zwischenzeitlich in die Bearbeitung genommen worden. Auf Grundlage der vorliegenden Haushaltsvorausberechnung für die Stadt Bielefeld wird derzeit eine gutachterliche Nachfrageanalyse Wohnen und eine Wohnraumanalyse erarbeitet. Die Analyse und Bewertung von Wohnraumnachfrage bzw. -bedarf und Wohnraumangebot erlaubt eine Bilanzierung und Zielaussagen zum Handlungsbedarf bis zum Jahr 2035, unter Berücksichtigung der Anforderungen im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes. Ergebnisse liegen in Kürze vor und können in die noch ausstehende Beratung der Wohnbauflächenpotenziale einfließen.

### Gewerbeflächenbedarfsprognose / das Gewerbeflächenkonzept 2035

Eine gesamtstädtische Angebotsanalyse der Flächenreserven für das Gewerbe auf Ebene von FNP und Regionalplan wurde seitens der Verwaltung bereits im Rahmen der „Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose / das Gewerbeflächenkonzept 2035“ vorgelegt und im Stadtentwicklungsausschuss am 27.06.2017 abschließend erörtert (Drucksachen-Nr. 3888/2014-2020). Demnach beträgt der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Bielefeld bis zum Jahr 2035 – je nach Prognosemodell – zwischen 210 und 230 ha Nettobaufläche. Unter Berücksichtigung erforderlicher Flächen für den Verkehr bzw. die Erschließung und für Ausgleichsflächen erhöht sich dieser Bedarf auf 263 bis 288 ha Bruttobauland.

Die Analyse des Angebotes erbrachte ein Potenzial an verfügbaren und aktivierbaren Flächen in Höhe von rd. 161 ha (Nettobaufläche). Damit besteht im Prognosezeitraum bis 2035 ein Defizit zwischen rund 50 und 69 ha gewerblicher Nettobaufläche und rund 58 bis 83 ha Bruttobauland.

Zwischenzeitlich wurden über die heutige Flächenkulisse des Regionalplans hinausgehende Potenzialflächen im Umfang von rd. 450 ha durch die dezernatsübergreifende „AG Gewerbe“ betrachtet. Davon wurden ca. 310 ha als grundsätzlich geeignet eingestuft. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass davon ca. 96 ha nur nach Vorliegen bestimmter Voraussetzungen entwickelbar sind (z.B. Realisierung von Straßen oder benachbarten Flächen zur Anbindung an den Siedlungsraum).

### **Erarbeitung der Bielefelder Baulandstrategie**

Der vorliegende Entwurf zur Bielefelder Baulandstrategie wurde in einer dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe kooperativ erarbeitet. Verwaltungsseitig sind daran das Bauamt mit der gesamtäumlichen Planung und dem Wohnungsbaubeauftragten, sowie Vertretende vom ISB, der BBVG und der WEGE beteiligt. Die fachliche Beratung und Begleitung erfolgte durch Dr. Dransfeld vom Institut für Bodenmanagement in Dortmund (IBoMa). Das renommierte Institut hat in dieser Frage bereits eine Vielzahl von Städten beraten; u.a. auch die Stadt Münster, mit der die Verwaltung in engem Kontakt steht.

Es wurden mögliche Instrumente und Maßnahmen eines strategischen Baulandmanagements im Sinne der Intentionen des o. g. Ratsbeschlusses geklärt und nun als „Bielefelder Baulandstrategie“ vorgelegt.

### **Baulandstrategien in anderen Städten**

Die Notwendigkeit, aktiv die Baulandentwicklung zu steuern, wird in Deutschland von vielen Kommunen teils seit langen Jahren gesehen und dort über Parteigrenzen hinweg umgesetzt. Die Stadt Bielefeld, gerade auch in ihrer Funktion als Oberzentrum, ist bisher eher die Ausnahme, mit der weitgehenden Umsetzung der Planung durch private Akteure.

Im Rahmen der Erarbeitung der Bielefelder Baulandstrategie erfolgte eine vertiefte Betrachtung des Modells der Stadt Münster.

Auch in der Region OWL wenden mehrere Städte und Gemeinden Instrumente der aktiven Bodenpolitik an; so u.a. die Städte Werther, Herford, Gütersloh, Paderborn und die Gemeinde Leopoldshöhe. Alle haben positive Erfahrungen damit bestätigt. In einigen Kommunen wurde oder wird derzeit an bestimmten Regelungen nachgesteuert, um insbesondere auf die aktuelle Spannung am Wohnungsmarkt bedarfsgerechter reagieren zu können.

## Ziele der Bielefelder Baulandstrategie

Das grundsätzliche Ziel der Baulandstrategie für die Stadt Bielefeld ist, zukünftig einen deutlich größeren kommunalen Steuerungseinfluss bei der Wohn- und Gewerbebaulandentwicklung zu haben. Dies soll durch eine aktive Bodenpolitik erfolgen. „Aktive Bodenpolitik“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Stadt Bielefeld Flächen erwirbt, für diese Baurecht schafft und sie dann entsprechend ihrer sozialen, ökonomischen, stadtplanerischen und ökologischen Ziele erschließt und vermarktet bzw. erschließen und vermarkten lässt (Liegenschaftliche Partizipation). Die Baulandstrategie muss konsequent, transparent und gerecht für alle sein und soll auch die Effizienz des kommunalen Handelns verbessern. Die Zielvorstellungen sind mit den laufenden Planungsprozessen in Bielefeld abzustimmen.

Der künftigen Baulandstrategie wird folgender Zielkatalog zugrunde gelegt:

- Dämpfung der Wohnbaulandpreise.
- Bedarfsgerechte Förderung der gewerblichen Wirtschaft mit verfügbarem Bauland.
- Refinanzierung der Baulandproduktionskosten unter Teilverzicht auf Bodenwertsteigerungen bei Eigentümern und Investoren zur Unterstützung einer auskömmlichen, mithin wirtschaftlichen Baulandentwicklung.
- Mobilisierung der bestehenden und perspektivischen Wohn- und Gewerbebaulandpotentiale. Der Fokus der Betrachtung liegt dabei eher auf größeren Flächen, die ein Planungserfordernis haben.

Die preisdämpfenden Effekte bei den Grundstückskosten einer „Bielefelder Baulandstrategie“ sollen sich positiv auf den geförderten Wohnungsneubau auswirken und die Wohnungsbautätigkeit insgesamt zusätzlich ankurbeln. Da der Wohnungsmarkt sich heute besonders im unteren und mittleren Mietpreissegment sehr angespannt darstellt, muss der Fokus der Baulandentwicklung auf der Stärkung des öffentlich geförderten und des bezahlbaren Mietwohnungsbaus liegen.

Die benannten Hauptziele dienen der Realisierung von sozialen, ökonomischen, ökologischen und stadtplanerischen Detailzielen der Stadtentwicklung.

## Wesentliche Bausteine und Verfahren der Bielefelder Baulandstrategie

Die wesentlichen Bausteine der Bielefelder Baulandstrategie sind

- Liegenschaftliche Partizipation durch kommunalen Zwischenerwerb u. Bodenvorratspolitik
- Transparente Baulandkalkulation
- Kostenneutrale Baulandentwicklung
- Festlegung von Vergabekriterien (Projektbezogen)
- Einrichtung eines revolvingierenden Bodenfonds

Gemäß der Systematik der Analyse vorhandener Reserven und Potenzial- und Suchräume im Rahmen des Perspektivplan Wohnens richten sich die Verfahrenswege der Baulandentwicklungen nach der Größe der Flächen. Es wird unterschieden nach Flächen größer 1 ha und kleiner 1 ha.

1. Bauleitplanverfahren für Baulandentwicklungen > 1ha sollen künftig nur noch eingeleitet werden, wenn mindestens 50% der Flächen (anzustreben sind 100%) des Bruttobaulandes an die Stadt oder eine städtische Institution verkauft wird.

2. Bauleitplanverfahren für Baulandentwicklungen < 1ha sollen künftig nur noch eingeleitet werden, wenn mindestens 50% der Flächen (anzustreben sind 100%) des Bruttobaulandes an die Stadt oder eine städtische Institution verkauft wird.  
Ist das nicht möglich und liegt ein besonderes städtebauliches Interesse an der Entwicklung vor, ist auch eine Entwicklung im Rahmen städtebaulicher Verträge möglich, wenn damit die gewünschten Ziele der Stadt gesichert werden können.  
Ist ein Ankauf und die Anwendung städtebaulicher Verträge nicht möglich, soll zur Umsetzung eine amtliche Umlegung gem. § 45 ff BauGB durchgeführt werden.
3. Für Baulandentwicklungen < 2.000 qm soll die Baulandstrategie nicht angewandt werden.

In den Fällen 1 und 2 handelt es sich um projektbezogenen Zwischenerwerb. (Ein Grundstückstausch ist grundsätzlich ebenso möglich.) Der Ankaufspreis wird über eine städtebauliche Kalkulation ermittelt und ist für alle Beteiligten transparent. Ausgehend vom Verkaufspreis werden die Kosten der Baulandentwicklung abgezogen, um einen tragfähigen Ankaufspreis zu ermitteln.

Diese Kalkulation nehmen auch alle privaten Projektentwickler vor. Der entscheidende Unterschied besteht aber darin, dass die Stadt Bielefeld als späteren Verkaufspreis lediglich den Bodenrichtwert ansetzt und damit mittelfristig zu einer Dämpfung der Bodenpreise beitragen kann. Gleichzeitig verbleibt somit immer noch ein nicht unerheblicher Teil des Planungsgewinns bei den Alteigentümern.

Hinweis zur Kalkulation bei GE Flächen:

Die städtebauliche Kalkulation im Rahmen des Projekterwerbs bei Flächen für eine gewerbliche Nutzung ist naturgemäß mit einer engeren Marge belegt, da die Bodenrichtwerte hier im Vergleich zum Wohnen entsprechend niedriger liegen. Bei gewerblichen Nutzungen sind aber keine Kosten und Flächen für soziale Infrastruktur in Ansatz zu bringen. Aufwendungen für aktiven Schallschutz in Form von Wällen oder Wänden sind ebenfalls in der Regel bei Gewerbegebieten nicht notwendig. Auch Anlagen der technischen Infrastruktur verteilen sich in Gewerbegebieten anders. Erschließungsstraßen sind im Verhältnis zur Fläche des Nettobaulands aufgrund der größeren Grundstücke in GE Gebieten in der Regel in geringerem Umfang als bei Wohngebieten erforderlich. Entwässerungsanlagen sind je nach Gewerbebetrieb auch privat geregelt. Damit sind sowohl die in Ansatz zu bringenden Kosten für die Herstellung von Infrastruktur als auch der Flächenabzug für diese Anlagen geringer.

Für die „Alteigentümer“ besteht darüber hinaus auf Wunsch auch die Möglichkeit der Rückübertragung von Grundstücken.

Die Veräußerung der erschlossenen Grundstücke erfolgt dann gemäß der (wohnungspolitischen) Zielsetzungen der Stadt. Die Realisierung der Bebauung soll mit einer Bauverpflichtung abgesichert werden. Zur Absicherung der Bauverpflichtung dienen Rückübertragungsvorbehalte.

Vom projektbezogenen Zwischenerwerb zu unterscheiden ist der langfristige Zwischenerwerb im Sinne einer Bodenvorratspolitik.

Die konkrete Beschreibung der Bielefelder Baulandstrategie ist in Anlage 1 enthalten.

Mit der Baulandstrategie werden folgende Ziele verfolgt:

- Dämpfung der Preisentwicklung für Grund und Boden
- Aktive Rolle der Stadt bei Planrealisierungen und
- Gleichbehandlung und Transparenz.

## Bisherige Diskussion des Entwurfs der Bielefelder Baulandstrategie

Der Entwurf der Baulandstrategie wurde seit Januar 2019 in insgesamt 3 Terminen unter Beteiligung von Dr. Dransfeld (IBoMa) den Vertretern der Fraktionen und Gruppen im Rat sowie den Sprecherinnen und Sprechern des Stadtentwicklungsausschusses vorgestellt, erläutert und diskutiert.

Im Februar 2019 erfolgte eine Diskussion mit Akteuren des Wohnungsmarktes. Von diesen wurde die Einführung eines Baulandmodelles grundsätzlich begrüßt. Fragen richteten sich naturgemäß auf Details in der Umsetzung.

Am 06. März 2019 fand die öffentliche Vorstellung in der Ravensberger Spinnerei statt. Neben der Erläuterung der geplanten Bielefelder Baulandstrategie stellte Herr Peck, Beigeordneter der Stadt Münster, die Inhalte und Erfahrungen des dortigen Modells der sozialgerechten Bodennutzung vor. Die Veranstaltung war sehr gut besucht, was das Interesse an der Thematik belegt.

Eine weitere Erläuterung und Diskussion erfolgte im April 2019 mit Vertretern der Landwirtschaft. Diese äußerten Verständnis für den Handlungsbedarf aus Sicht der Stadt Bielefeld, weisen aber darauf hin, dass mit Blick auf ihre Belange auch über andere Modelle der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu diskutieren sei (z.B. Ökokonto), da auch hierfür die Aussage gelte, dass Grund und Boden nicht vermehrbar ist.

Zu Beschlussziffer 2.:

### **Stichtag für die Anwendung der Baulandstrategie**

Als Stichtag für die Wirkung und Anwendung der Grundsätze der Baulandstrategie soll der Tag dieses Ratsbeschlusses gelten. Grundsätzlich gilt die Strategie nur dort, wo neues Baurecht geschaffen oder erheblich wertsteigernd geändert wird.

Fälle, in denen das Baurecht am Stichtag bereits vorhanden ist oder vorhandenes Baurecht nicht geändert werden soll oder bereits mit Bauleitplanverfahren begonnen wurde oder konkrete Verhandlungen zu städtebaulichen Verträgen vorgenommen worden sind, fallen nicht unter die Neuregelung. Die so definierten „Altfälle“ sind in der Anlage 3 aufgelistet. Ebenso schlägt die Verwaltung vor, Planungen nicht einzubeziehen, die in den Bezirksvertretungen bereits behandelt wurden. Dies dient dem Vertrauensschutz von Eigentümern, Projektentwicklern und Investoren.

Um klare Zuordnungen für alle Beteiligten zu ermöglichen, wird die Anlage 3 zur Sitzung des Ratsbeschlusses aktuell ergänzt und der Drucksache als Tischvorlage beigelegt werden.

Weiterhin gibt es Projekte, wo der Verwaltung schriftliche Anfragen von Eigentümern, Projektentwicklern oder Investoren hinsichtlich einer Bebauung vorliegen oder entsprechende Gespräche mit der Verwaltung geführt wurden, die bis zum Grundsatzbeschluss des Rates nicht Gegenstand politischer Beratung waren bzw. werden. Auch für diese Fälle ist eine eindeutige Regelung zu treffen. Sofern von der Verwaltung zu der angefragten baulichen Entwicklung eine grundsätzlich positive Einschätzung gegeben wurde, sollten im Sinne des Vertrauensschutzes die Projekte ebenfalls ohne kommunalen Zwischenerwerb weitergeführt werden können. Einschränkend haben sich die Beteiligten aber im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu verpflichten, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld analog der Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie umzusetzen. (Hinweis: Mit dieser Regelung wird ausdrücklich keine Entscheidung über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vorweggenommen, die

selbstverständlich der separaten politischen Beschlussfassung unterliegt).

Damit ist für alle Beteiligten in der Politik, der Verwaltung und insbesondere bei den Akteuren eine klare, einheitliche und transparente Anwendung der neuen Baulandstrategie gesichert.

Mit den Regelungen wird zugleich deutlich, dass mit einem Beschluss zur Baulandstrategie die Baulandentwicklung in Bielefeld nicht plötzlich „einbricht“, bis weitere Grunderwerbsverhandlungen erfolgreich durch die Stadt / eine städtische Institution abgeschlossen werden können. In der Gesamtstadt werden über aktuell im Verfahren befindliche Bebauungspläne noch ca. 2.100 Wohneinheiten ermöglicht. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern hat in diesen Bebauungsplänen gegenüber älteren Bebauungsplänen deutlich zugenommen. Zudem ist die 25% Quote für öffentlich geförderte Wohnungen berücksichtigt.

Weiterhin besteht über aktuelle rechtsverbindliche Bebauungspläne ein Potenzial von etwa 2.500 Wohneinheiten, wovon Ende 2018 ca. 500 WE bereits genehmigt oder z.T. fertiggestellt sind.

Zu Beschlussziffer 3.:

### **Vergabekriterien**

Durch den Zwischenerwerb von Grundstücken mit dem Erfordernis der Schaffung von Planungsrecht wird die Stadt in die Lage versetzt, Kriterien zu bestimmen, nach denen die erschlossenen Grundstücke veräußert werden und die der Erreichung der in der Baulandstrategie definierten Ziele dienen.

Hierzu ist beabsichtigt, in einer politischen Arbeitsgruppe gemeinsam mit der Verwaltung Modalitäten für die Vergabe städtischer Grundstücke zu entwickeln. Diese können aber nicht stadtweit gelten, sondern sind projektbezogen auch unter differenzierten wohnungspolitischen Zielsetzungen festzulegen, um die Ziele je nach Lage von Baugebieten und der Art der beabsichtigten Nutzung städtebaulich sinnvoll definieren zu können. Beispielhaft verwiesen wird auf die Drucksachennr. 8008/2014-2020 (Verfahren zur Vermarktung der Baugrundstücke „Im Lecke“), wo der ISB für die Vergabe von 8 Baugrundstücken für Einzelhäuser konkrete Vergabekriterien benannt hat.

Bei der Vergabe von Grundstücken für den Wohnungsbau sollen neben der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verschiedene Zielgruppen, wie z. B. junge Familien, Senioren, Wohnformen für Menschen mit Behinderungen, Studierende oder auch Mehrgenerationenwohnprojekte Berücksichtigung finden. Bei der Schaffung sozial geförderten Wohnraums soll die Verpflichtung zur Erfüllung der vom Rat beschlossenen 25% Quote als Untergrenze dabei weiterhin generell gelten.

Zu unterscheiden sind bei den Vergabekriterien weiter Grundstücke für die Realisierung von Einfamilien-/Doppel- und Reihenhäusern von denen für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern. Während im ersten Fall Kriterien für die Vergabe an die Nutzer zu definieren sind, richten sich bei den Mehrfamilienhausgrundstücken die Kriterien an die Bauträger bzw. Eigentümer und Vermieter. Hier stehen eher sog. Konzeptvergaben im Vordergrund, bei denen für die Bewerber Anforderungen z.B. an die Gestaltung des Wohnumfeldes, die Wohnformen, die Gebäude oder ökologische Standards definiert werden können. Die Auswahl und konkrete Gewichtung einzelner Kriterien ist aber immer projektbezogen festzulegen.

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage und dem damit verbundenen Ziel, aktuell vorrangig bedarfsgerechte Wohnungsangebote zu schaffen, wird die Notwendigkeit von Vergabekriterien zunächst nur für den Wohnungsbau gesehen. Hier wird aktuell der dringendere Handlungsbedarf bezüglich der Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt als Akteur gesehen. Insbesondere die sozialen Ziele, die mit der Strategie verfolgt werden, haben schwerpunktmäßig wohnungspolitische Handlungsfelder im Fokus. Und auch bei dem ökonomischen Ziel der Refinanzierung der Folgekosten kommen nur bei Wohngebieten Kosten für die soziale Infrastruktur wie KITAS oder Grundschule zum Tragen.

Für die Vergabe von gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich ebenso Kriterien möglich. Auch hier gilt, dass diese nur baugebietsbezogen sinnvoll definiert werden können. Aufgrund der vorhandenen Fachexpertise sollten sie unter Federführung der WEGE entwickelt werden.

Eine beispielhafte Auflistung möglicher Kriterien enthält zur Veranschaulichung die Anlage 4.

Zu Beschlussziffer 4.:

### **Kontrakt mit BGW**

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Kontrakt mit der städtischen Wohnungsgesellschaft BGW vorzubereiten, mit der Verpflichtung, mindestens 50 öffentlich geförderte Mietwohnungen für verschiedene Zielgruppen jährlich zu erstellen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Neben der Nutzung vorhandener eigener Grundstücke und Nachverdichtungspotentiale sollte die BGW hierfür bei der Vergabe städtischer Wohnbauflächen entsprechend berücksichtigt werden. Der Kontrakt gilt vorbehaltlich einer entsprechenden Bereitstellung von Fördermitteln im ausreichenden Umfang aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes NRW.

Aufgrund der sehr angespannten Wohnungsmarktlage im preisgünstigen und sozial geförderten Segment, ist die Stadt Bielefeld gefordert, auch einen eigenen Beitrag in diesem Segment zu leisten.

Zu Beschlussziffer 5.:

### **Aktivierung von Flächenreserven**

Flächen, die trotz bestehendem Planungsrechtes bisher nicht bebaut wurden, sollen im Zuge einer Eigentümeransprache mit Klärung der Entwicklungsperspektive und ggfs. erneuter Überplanung aktiviert oder veräußert werden. Ist dies nicht möglich, ist unter Berücksichtigung der Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufhebung des Planungsrechts zu prüfen.

Im Rahmen der o. a. gesamtstädtische Angebotsanalyse der Flächenreserven für das Wohnen wurde auch eine Kategorisierung der Flächenreserven des Flächennutzungsplanes hinsichtlich potenziell bestehender Handlungserfordernisse in Bezug auf eine Aktivierung bzw. Mobilisierung vorgenommen. Hierbei handelt es sich einerseits um Wohnbauflächen, für die (mitunter langjährig) ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, dieses Planungsrecht bislang jedoch von den vorwiegend privaten Eigentümern nicht genutzt wurde. In der Regel sind auch keine Aktivitäten der Erschließung oder Vermarktung erkennbar. Handlungsbedarf besteht insofern bei der Aktivierung solcher Flächen und teilweise auch der Klärung bzw. Beseitigung von Aktivierungshemmnissen. Andererseits handelt es sich um Wohnbauflächen, auf denen kein qualifiziertes Planungsrecht besteht. Teilweise wurden Verfahren zur Aufstellung eines

Bebauungsplanes zwar eingeleitet, in der Folgezeit sind aber im Verfahren Plankonflikte zutage getreten, die (noch) nicht bewältigt werden konnten (etwa Ergebnisse vorliegender Fachgutachten, Probleme der Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen). Für andere dieser Wohnbauflächen wurden Bebauungsplanverfahren noch nicht eingeleitet. Diese Fälle bedürfen im Einzelfall der Betrachtung und Konfliktbewältigung auf Ebene der Bebauungsplanung bzw. sind zu aktivieren.

Alle im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie neu geschaffenen Grundstücke in Wohngebieten sind mit Bauverpflichtungen und grundbuchlich zu sichern, bzw. mit Rückübertragungsvorbehalten zu versehen, um das Entstehen von Baulücken künftig zu verhindern. Bei dem Zeitrahmen der Bauverpflichtung ist dabei die Art und der Umfang der Bebauung zu berücksichtigen. So sind z.B. bei der Vergabe von Einfamilienhausgrundstücken kürzere Zeiträume sinnvoller als bei der Realisierung größerer Mehrfamilienhausprojekte. Im vorliegenden Entwurf sind Zeiträume von 2-5 Jahren als angemessen erachtet worden.

Zu Beschlussziffer 6:

### **Umsetzung der Baulandstrategie**

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur Umsetzung der Bielefelder Baulandstrategie organisatorische und personelle Maßnahmen erforderlich werden können. Die Verwaltung unterbreitet dem Rat zu einem späteren Zeitpunkt nähere Vorschläge in einer separaten Vorlage.

An dieser Stelle sei bereits darauf hingewiesen, dass an der Umsetzung eine dezernatsübergreifende Beteiligung notwendig ist. Das Bauamt hatte den Auftrag, den konzeptionellen Rahmen für eine Baulandstrategie zu entwickeln, kann aber keinesfalls den liegenschaftlichen Part operativ umsetzen.

Grundsätzlich haben sich in anderen Kommunen 3 Varianten für die Umsetzung herauskristallisiert:

1. Eine Gesellschaft außerhalb der Verwaltung als Eigenbetrieb, Eigengesellschaft oder Beteiligungsgesellschaft
2. Die Einrichtung einer Stabsstelle innerhalb der Verwaltung
3. Die Bildung einer Projektgruppe innerhalb bestehender Verwaltungsstrukturen.

Gemäß Ratsbeschluss vom 28.09.2017 ist beabsichtigt, über die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft mbH (BBVG) künftig eine aktive Bodenpolitik zu betreiben. Von dort sollen der Erwerb und die planungsrechtliche Entwicklung sowie die Erschließung von solchen Flächen initiiert und betrieben werden, die hauptsächlich für zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum und gewerbliche Nutzung in Betracht kommen.

Auf der Grundlage dieses Ratsbeschlusses wurde zum jetzigen Zeitpunkt eine erste Abschätzung zum Personalbedarf vorgenommen, der folgende Annahmen zu Grunde liegen:

- Entwicklung von ca. 30 ha Gewerbefläche sowie 1000 WE / a
- Jeweils max. 5 beteiligte Eigentümer pro Gebiet
- Vermarktung der baureifen Grundstücke über externe Dienstleister

Danach wären für die Tätigkeiten der Ankaufsverhandlungen, Vorhaltung/Bewirtschaftung der Flächen, der planungsrechtlichen Entwicklung, der städtebaulichen Kalkulation, der Erschließung sowie der dezernatsübergreifenden Verwaltungsabstimmung bei der BBVG ca. 3 - 4 neue Stellen erforderlich.

Für die Begleitung der städtebaulichen Konzepte, der Bauleitplanung sowie der Entwicklung von Vergabekriterien / Vorbereitung von Konzeptvergaben für konkrete Projekte (gemeinsam in einer AG mit Politik) und die Prüfung von Bewerbungen für die Grundstücksvergabe wären in der Verwaltung ca. 5 – 6 zusätzliche Stellen erforderlich. Der Aufwand für diese neuen Stellen soll wie die übrigen Baulandproduktionskosten refinanziert werden.

Weitere Erläuterungen erfolgen mündlich.

Wichtig ist in jedem Fall, die konkrete Liegenschaftspolitik des kommunalen Grunderwerbs mit den planerischen, wohnungspolitischen und wirtschaftspolitischen Zielen zu verzahnen und abzustimmen. Nur so kann neben einer grundsätzlichen Bodenvorratspolitik sichergestellt werden, dass eine Entwicklung geeigneter Flächen im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung erfolgt.

Clausen  
Oberbürgermeister

Bielefeld, den

**Anlagen zur Beschlussvorlage:**

**1 Bielefelder Baulandstrategie**

**2 Perspektivplan Wohnen 2020/2035  
Arbeitsprogramm / Bausteine - Fortschreibung**

**3 Liste der Fälle, die nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie  
fallen**

**4 Beispiele möglicher Vergabekriterien**