

1

Bielefelder Baulandstrategie

Projekt Nr. 17034/18

**KOMMUNALE BAULANDSTRATEGIE
IN
BIELEFELD**

**GRUNDSATZBESCHLUSS FÜR EINE
SOZIALGERECHTE, AKTIVE BODENPOLITIK**

erarbeitet im Auftrag der
Stadt Bielefeld

vom
Institut für Bodenmanagement
- IBoMa -
Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

in Zusammenarbeit mit der
Arbeitsgruppe „Aktive Bodenpolitik“
gebildet aus Mitarbeitern fachlich involvierter
Fachbereiche der Verwaltung der Stadt Bielefeld

Dortmund, Stand April 2019

KOMMUNALE BAULANDSTRATEGIE IN BIELEFELD

GRUNDSATZBESCHLUSS FÜR EINE SOZIALGERECHTE, AKTIVE BODENPOLITIK

PRÄAMBEL

Die Stadt Bielefeld wächst. In den nächsten Jahren wird weiterhin ein hoher Bedarf vor allem an neuen Wohn- aber auch an Gewerbebauflächen prognostiziert.

Besonders wichtig ist deshalb, dass zukünftig durch eine eigene aktive kommunale Bielefelder Liegenschaftspolitik insgesamt eine sozial ausgewogene Wohnraumversorgung unterstützt wird und mittelfristig preisdämpfende Wirkungen am Boden- und Wohnungsmarkt erzielt werden.

Eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe der Verwaltung hat für die Perspektiven der Stadtentwicklung und die Neuaufstellung des Regionalplans OWL 2035 bestehende Baulandreserven geprüft und weitere Flächen identifiziert, die für neue Wohn- und Gewerbebestände in Frage kommen. Zu einigen der umfangreichen Bausteine der Gewerbeflächenbedarfsprognose/-konzept 2035 und des Perspektivplans Wohnen 2020/2035 liegen bereits politische Beschlüsse vor, weitere werden in Kürze zur Beratung vorgelegt.

Für die künftige Baulandentwicklung und den räumlichen Perspektiven in Bielefeld sind insbesondere folgende Aspekte von großer Bedeutung:

- Bielefeld im Bevölkerungswachstum
- Neuer Landesentwicklungsplan NRW und in Vorbereitung befindliche Neuaufstellung eines Regionalplanes für Ostwestfalen-Lippe; Kommunale Fachbeiträge der Stadt Bielefeld
- Gewerbeflächenbedarfsprognose / -konzept Bielefeld 2035; Quantitativer und qualitativer Fehlbedarf
- Perspektivplan Wohnen 2020/2035; Sofortprogramm 2020, Perspektive 2035; quantitativer und qualitativer Fehlbedarf (insbesondere preisgünstiger Wohnraum)
- Städtebauliche Planungen im Einzugsbereich der Stadtbahn einschl. der anstehenden Konversionsaufgaben
- Fortsetzung der Programme Stadtumbau und Soziale Stadt (Nördliche Innenstadt, Sieker, Sennestadt, Baumheide)

Es wird konstatiert, dass die allokative Festlegung von möglichen Flächen für Bauland sehr weit vorangeschritten sind. Deshalb soll nun – parallel zur gesamtträumlichen Flächenplanung – auch eine Strategie zur Implementierung dieser potentiellen Bauflächen gefunden werden.

Ziel der Stadt Bielefeld ist eine aktive städtische Bodenpolitik. Hierzu hat der Rat der Stadt Bielefeld am 28.09.2017 folgenden Beschluss für ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Bielefeld“ gefasst:

- „1. Alle bisherigen Anstrengungen der Stadt und ihrer Partner für die Ausweisung von Flächen und die Förderung des Wohnungsbaus sollen weiter gebündelt und so verstärkt werden. Zu diesem Zweck soll aus dem bereits bestehenden Prozess „Masterplan Wohnen“ heraus ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Bielefeld“ entwickelt werden. Die federführende Stadt Bielefeld soll als Mitglied dieses Bündnisses alle Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, Projektentwickler, den Mieterbund sowie weitere Verbände aus dem Bereich der Bielefelder Immobilienwirtschaft einladen. Vorrangiges Ziel eines solchen Bündnisses ist es, Wohnraum für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu schaffen und unterschiedliche Zielgruppen mit Wohnraum zu versorgen. Auch der Wunsch vieler Haushalte nach Bildung von Wohneigentum soll angemessen berücksichtigt werden.
2. Es ist beabsichtigt, über die Bielefelder participations- und Vermögensverwaltungsgesellschaft 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 Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung in Betracht kommen. Die Projekte sollen mit der Maßgabe insgesamt auskömmlich entwickelt werden, dass die für sozialen Wohnungsbau anteilig aktivierten Flächen zu vergünstigten Konditionen veräußert werden sollen. Die Verwaltung wird beauftragt gemeinsam mit der Geschäftsführung der BBVG, dafür einen Konzeptrahmen zu entwickeln und in der nächsten Sitzung des Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschusses (HWBA) vorzustellen. Dabei soll auch die Möglichkeit erwogen werden, das Angebot „Kooperative Baulandentwicklung“ der „NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH“ zu nutzen.
3. [...]“

Aktive Bodenpolitik heißt:

- Stadt als aktiver Akteur in der Baulandentwicklung und -bereitstellung durch kommunalen Zwischenerwerb / kommunale Bodenvorratspolitik für Wohn- und Gewerbebauland,
- Unmittelbare Einflussmöglichkeiten der Stadt auf Planrealisierung und Bebauung,
- aktive Rolle bei der Erfüllung städtebaulicher Ziele,
- Eingriffsmöglichkeiten bei ungewünschten Entwicklungen,
- Kommunikation und Dialog mit Eigentümern und Investoren auf konstruktiver Basis in einer guten Position,
- keine Angebotsplanung ohne Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung,
- kein reaktives Verhalten der Stadt (Investor kommt auf die Stadt zu) sondern aktive Gestaltung und vorausschauende Baulandentwicklung.

Die Stadt Bielefeld möchte das Thema inhaltlich insgesamt neu besetzen und in einem Baulandbeschluss niederschreiben (kommunaler Selbstbindungsbeschluss), der als Baulandstrategie stadtweit einheitliche, transparente und langfristig wirkende Rahmenbedingungen und Regeln für alle Bodenmarktakteure schafft. Sie wünscht sich insgesamt mehr eigenen Steuerungseinfluss bei der künftigen Realisierung von Wohn- und Gewerbebaulandvorhaben. Die kommunale Baulandbereitstellungspolitik ist hierzu eine Schlüsselstelle. Dazu ist eine kommunale Bielefelder Liegenschaftspolitik, die die benötigten Flächen erwirbt, entwickelt und vermarktet („**liegenschaftspolitische Partizipation**“) eine Grundvoraussetzung.

Die kommunale Liegenschaftspolitik wird damit zu einem wesentlichen Instrument zur Unterstützung der Implementierung der für Bielefeld angestrebten stadtentwicklungspolitischen Ziele und der darauf aufbauenden städtebaulichen Pläne und Planverfahren.

Zur Steuerung der künftigen Baulandstrategie in Bielefeld ist es daher zweckmäßig und zielführend, einen Grundsatzbeschluss zur Baulandstrategie zu fassen, der für alle Beteiligten die Eckpunkte des zukünftigen Vorgehens hinsichtlich der verfolgten Ziele, der zu wählenden Verfahrenswege, der einzuhaltenden Grundsätze sowie der anzuhaltenden Kostenbeteiligungen festlegt.

I ZIELSETZUNG

A Hauptziele

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 diese dann entsprechend ihrer sozialen, ökonomischen, stadtplanerischen und ökologischen Ziele entsprechend des Ratsbeschlusses vom 28.09.2017 erschließt und vermarktet bzw. erschließen und vermarkten lässt.

Die künftige Baulandstrategie für Bielefeld enthält Regelungen sowohl für die künftige Wohn- als auch Gewerbeentwicklung.

Die Baulandstrategie erhebt für sich den Anspruch, konsequent, transparent und gerecht für alle zu sein und soll auch die Effizienz des kommunalen Handelns verbessern. Die Zielvorstellungen der künftigen Baulandstrategie sind auch mit den laufenden Planungsprozessen in Bielefeld abgestimmt.

Der künftigen Baulandstrategie wird folgender **Zielkatalog** zugrunde gelegt:

1. Dämpfung der Wohnbaulandpreise.

Die steigenden Baukosten erschweren einkommensschwächeren Haushalten bis hin in die Mittelschicht zunehmend den Zugang zu Wohnraum (Mietwohnraum und Wohneigentum). Da die Stadt auf die Baukosten praktisch keinen Einfluss nehmen kann, kann sie dies nur über die Wohnbaulandpreise tun.

2. Förderung einer breiten Wohnraumversorgung, insbesondere auch für einkommensschwächere Haushalte mit Schwerpunkt des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus durch eine sozial gerechte Bodenentwicklung.

3. Bedarfsgerechte Förderung der gewerblichen Wirtschaft mit verfügbarem Bauland.

4. Refinanzierung der Baulandproduktionskosten unter Teilverzicht auf Bodenwertsteigerungen bei Eigentümern und Investoren zur Unterstützung einer auskömmlichen, mithin wirtschaftlichen Baulandentwicklung.

5. Mobilisierung der bestehenden und perspektivischen Wohn- und Gewerbebaulandpotentiale.

Mobilisierung bedeutet zum Einen die Aktivierung der Potentiale im Bestand, zum Anderen die Profilierung der entsprechend im Regionalplan und FNP dargestellten Flächen sowie die vorsorgende Flächenentwicklung nach den Maßgaben des Perspektivplans Wohnen 2020/2035 und der Gewerbeflächenbedarfsprognose / -konzept 2035.

Der Fokus der Betrachtung liegt dabei eher auf größeren Flächen, die ein Planungserfordernis haben.

B Detailziele

Die formulierten Hauptziele ermöglichen bzw. leisten einen Beitrag zur Realisierung zahlreicher Detailziele der allgemeinen Stadtentwicklung, die im Folgenden, aufgeschlüsselt nach sozialen, ökonomischen, stadtplanerischen und ökologischen Zielen, aufgeführt sind:

1 Soziale Ziele

1.1 Ausreichendes Angebot an gefördertem Wohnraum.

Das bezieht sich sowohl auf Mietwohnungen als auch auf Eigentumsbildung.

1.2 Sozialverträgliche Mietpreisgestaltung.

1.3 Schaffung attraktiver Angebote für Wohnungssuchende innerhalb und außerhalb Bielefelds.

1.4 Vermeidung von Verdrängungsprozessen in das Umland.

1.5 Vereinfachter Zugang für „junge Familien“, „Einheimische“ und „Schwellenhaushalte“ zum Eigentum.

1.6 Schaffung von Angeboten für Studierende - Absolventen, Starterhaushalte.

1.7 Weitergehende Schaffung von Angeboten für Senioren, Menschen mit Behinderung und Singlehaushalten.

2 Ökonomische Ziele

2.1 Beschleunigung der Baulandproduktion.

2.2 Mobilisierung von Flächenpotentialen.

2.3 Stabilisierung und „Dämpfung“ der Baulandpreise für Wohnen und Gewerbe durch eine Ausweitung des Angebots.

2.4 Verhinderung von zukünftigen Baulücken.

Die Baulandentwicklung nach der neuen Baulandstrategie darf keine neuen Baulücken verursachen.

2.5 Angemessene Beteiligung der „Alteigentümer“ an der planungsbedingten Wertschöpfung unter Teilverzicht auf Bodenwertsteigerungen.

2.6 Refinanzierung der Kosten und Folgekosten der Baulandentwicklung.

Das bedeutet nicht nur die sozialen Folgekosten wie die Errichtung einer KiTa o. ä. sondern auch die Folgekosten für die technische Infrastruktur, z. B. für die Entwässerung.

2.7 Ausreichende Versorgung der Wirtschaft mit Gewerbeflächen.

2.8 Ausreichende Versorgung der Wissenschaftsstandorte mit Flächen vor dem Hintergrund der Funktion des Oberzentrums.

3 Stadtplanerische Ziele

3.1 Zeitgerechte, d. h. flächensparende und bedarfsgerechte, abgestimmte und koordinierte Baulandbereitstellung (Bessere Verschneidung bzw. Abstimmung von Bauleitplanung und kommunaler Liegenschaftspolitik).

- 3.2 Effiziente Auslastung vorhandener Infrastruktur.
- 3.3 Ausreichende Flächen für die soziale Infrastruktur.
- 3.4 Verhinderung von zukünftigen Baulücken.
- 3.5 Angemessene Verdichtung bei der Neuausweisung von Wohngebieten.
- 3.6 Schaffung durchmischter Quartiere (Hinsichtlich Gebäudetypologie + sozialer Durchmischung).
- 3.7 Sicherstellung der städtischen Ziele für die Konversionsflächen.
- 3.8 Unterstützung der Ziele der Mobilitätsstrategie.

4 Ökologische Ziele

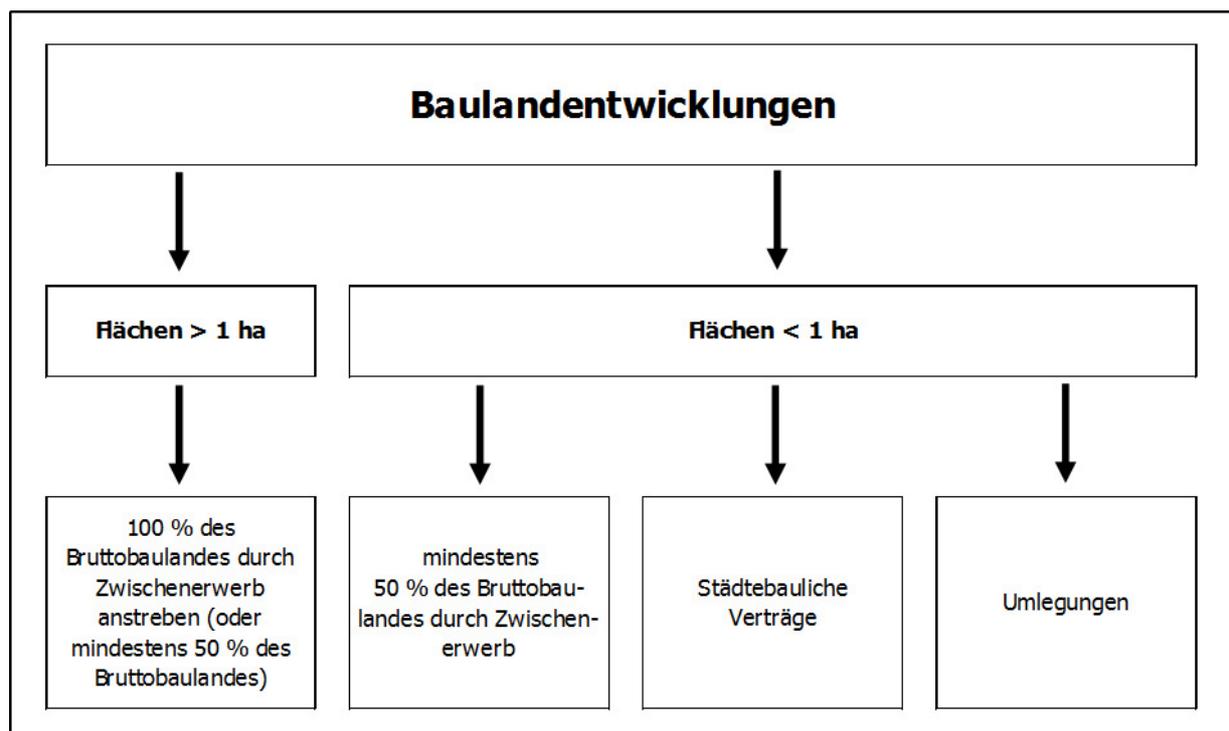
- 4.1 Vermeidung von Zersiedlungstendenzen.
- 4.2 Freirauminanspruchnahme nur in notwendigem Umfang (Innenentwicklungspotentiale nutzen).
- 4.3 Verringerung von Pendlerströmen und damit Reduzierung von Immissionen.

II VERFAHRENSWEGE

Die möglichen Verfahrenswege richten sich nach der Größe der Flächen, für die eine Baulandentwicklung stattfinden soll. Es ist zwischen Flächen, die kleiner oder größer als ein Hektar sind zu unterscheiden.

Baulandentwicklungen erfolgen zukünftig vornehmlich durch kommunale liegenschaftliche Partizipation.

Abbildung 1: Baulandentwicklungen



1. **Baulandentwicklungen auf Flächen > 1 ha** erfolgen zukünftig, unabhängig von der Größe der Fläche, nur noch, wenn – vor Schaffung des Planungsrechtes – 100 % des Bruttobaulandes an die Stadt Bielefeld bzw. eine von der Stadt bestimmte Institution oder Gesellschaft verkauft wird (liegenschaftliche Partizipation). Der 100%ige kommunale Anteil ist anzustreben. Ein kommunaler Anteil von 50 % darf nicht unterschritten werden.
2. **Baulandentwicklungen auf Flächen < 1 ha** erfolgen zukünftig, unabhängig von der Größe der Fläche, nur noch, wenn – vor Schaffung des Planungsrechtes – mindestens 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Bielefeld bzw. eine von der Stadt bestimmte Institution oder Gesellschaft verkauft wird (liegenschaftliche Partizipation).
 - 2.1 Erweist sich die liegenschaftliche Partizipation als undurchführbar und liegt ein besonderes städtebauliches Interesse der Stadt Bielefeld an der Entwicklung vor, so sind in Ausnahmefällen auch Baulandentwicklungen mittels städtebaulicher Verträge möglich, wenn mit ihnen die gewünschten Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld einschließlich der Refinanzierung der Infrastruktur- und Folgekosten in gleicher Weise wie bei der liegenschaftlichen Partizipation erreicht werden können.
 - 2.2 Bei Baulandentwicklungen, bei denen mehrere Eigentumsflächen betroffen sind, die Realisierung der städtebaulichen Planungen eine Bodenordnung voraussetzt und der Ankauf der Flächen und die Anwendung städtebaulicher Verträge nicht durchführbar erscheinen, sind zur Umsetzung Baulandumlegungen gemäß § 45 ff. BauGB anzuwenden. Hierfür ist in der Stadt Bielefeld ein Umlegungsausschuss zu bilden.
3. Für Baulandentwicklungen unter 2.000 m² wird nicht empfohlen, den Grundsatzbeschluss anzuwenden.

A Freihändiger Erwerb (kommunaler Zwischenerwerb)

1. Der freihändige Erwerb kann nach kurz- und langfristigem Zwischenerwerb differenziert werden.
2. Beim kurzfristigen Zwischenerwerb handelt es sich um einen projektbezogenen Zwischenerwerb. Die Stadt Bielefeld bzw. eine von der Stadt bestimmte Institution oder Gesellschaft versucht, in Gebieten mit Planungsabsichten die Grundstücke freihändig zu erwerben (100 oder alternativ mindestens 50 % des Bruttobaulandes, s. o.).
3. Der langfristige Zwischenerwerb unterscheidet sich davon erheblich und wird auch als langfristige Bodenvorratspolitik bezeichnet. Die Stadt Bielefeld bzw. eine von der Stadt bestimmte Institution oder Gesellschaft kauft bei dieser Strategie Flächen auf, die insbesondere im Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035 enthalten sind, für die aber noch keine weitergehenden kommunalen Planungsabsichten bestehen. Eine bauliche Entwicklung kann sich jedoch zu einem späteren, bislang nicht absehbaren Zeitpunkt ergeben. Zudem können Flächen erworben werden, die als potenzielle Tauschflächen oder als ökologische Ausgleichsflächen verwendet werden könnten.
4. Neben dem Erwerb der benötigten Flächen ist auch ein Tausch mit im Eigentum der Stadt bzw. mit im Eigentum einer von der Stadt bestimmten Institution oder Gesellschaft stehenden Flächen möglich.

5. Beim freihändigen Erwerb kann die Stadt bzw. eine von der Stadt bestimmte Institution oder Gesellschaft die Flächenverfügbarkeit über Optionsverträge – das bezeichnet notariell unterbreitete Kaufangebote – sichern. Ist der Erwerb zu einem späteren Zeitpunkt in rechtlich bindender Form sichergestellt, kann die Stadt früher mit der Baugebietsentwicklung beginnen. Dieser Weg ist insbesondere bei größeren Baugebieten zu wählen, um das finanzielle Risiko einer Planungsaufgabe zu minimieren.
6. Zur Sicherstellung, dass das Zwischenerwerbsmodell langfristig erfolgreich ist, ist es erforderlich, über ausreichend verfügbare finanzielle Mittel zu verfügen. Die Einnahmen aus der Baulandentwicklung sind möglichst zweckgebunden für weitere Baulandentwicklungen einzusetzen. Langfristig soll so ein eigener revolvingender Bodenfonds für Bielefeld bei der Stadt Bielefeld bzw. bei einer von der Stadt bestimmten Institution oder Gesellschaft aufgebaut werden.

B Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag (gemäß II 2.1)

1. Bei Baulandentwicklungen für Flächen < 1 ha können unter Berücksichtigung der hier getroffenen Regelungen Städtebaulicher Verträge / Durchführungsverträge zwischen der Stadt und den Planbegünstigten / Vorhabenträgern abgeschlossen werden.
2. Wesentliche Inhalte sollen eine Beteiligung der planungsbegünstigten Vorhabenträger an den Kosten der Baulandentwicklung unter Teilverzicht auf Bodenwertsteigerungen und rechtlich bindende und ausreichend konkretisierende Erklärungen hinsichtlich der zu erbringenden Leistungen sein.
3. Vor Einleitung von Planungsverfahren sind mit dem planbegünstigten Vorhabenträger verbindliche Verträge hinsichtlich der Inhalte des Grundsatzbeschlusses zur Kommunalen Baulandstrategie in Bielefeld abzuschließen.
4. Die Verträge können auch für einvernehmliche gesetzliche Umlegungen (freiwillige Umlegungen im „amtlichen Gewand“) oder für freiwillige Umlegungen eingesetzt werden. Bei der Stadt Bielefeld ist ein Umlegungsausschuss einzurichten.
5. Bei der Anwendung Städtebaulicher Verträge ist § 11 BauGB anzuhalten; die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind zu beachten.

III GRUNDSÄTZE

1. Die Regelungen, beziehen sich auf neu zu schaffendes Baurecht für Wohnen oder Gewerbe oder auf Fälle, bei denen die Nutzungsart geändert wird, die neue Nutzung dem Wohnen oder dem Gewerbe dient und hierdurch ein signifikanter Wertzuwachs (Wertsteigerung > 50 %, ablesbar z. B. an den alten / neuen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses) entsteht. In Einzelfällen mag eine Begutachtung nötig werden.

Fälle, in denen das Baurecht am Stichtag des Grundsatzbeschlusses des Rates der Stadt bereits vorhanden ist oder vorhandenes Baurecht nicht geändert werden soll oder bereits mit Bauleitplanverfahren begonnen wurden oder konkrete Verhandlungen zu städtebaulichen Verträgen vorgenommen worden sind, sind hiervon nicht betroffen.

Die so definierten „Altfälle“ sind zu listen (vor dem Baulandbeschluss); diese Liste unterliegt der politischen Beschlussfassung.

Die Grundsätze der Bielefelder Baulandstrategie gelten gleichwohl auch in den Fällen, bei denen das zum Stichtag geltende Baurecht (später) aufgehoben oder teil-aufgehoben werden sollte, die Schaffung des neuen Baurechtes auf selbigen Flächen aber erst mit einem Zeitabstand (z. B. nach einigen Jahren) – nach Aufhebung des alten Baurechtes – erfolgen würde.

2. Die Stadt Bielefeld leitet unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 BauGB (kommunales Planungserfordernis) neue städtebauliche Planungen für Wohnen und Gewerbe zeitnah und nur dann ein, wenn

a) die Flächen im Eigentum der Stadt oder im Eigentum einer von der Stadt Bielefeld bestimmten Gesellschaft bzw. Institution stehen

oder

b) bei Flächenentwicklungen > 1 ha, die ein Planungserfordernis gemäß § 1 BauGB haben, im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs vor Schaffung des Planungsrechtes einen Anteil von mindestens 50 % (100 % sind anzustreben) des Bruttobaulandes an die Stadt Bielefeld bzw. an eine von der Stadt bestimmte Institution oder Gesellschaft veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation)

oder

bei Flächenentwicklungen < 1 ha, die ein Planungserfordernis gemäß § 1 BauGB haben, im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs vor Schaffung des Planungsrechtes einen Anteil von mindestens 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Bielefeld bzw. an eine von der Stadt bestimmte Institution oder Gesellschaft veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) und sich die Eigentümer und Investoren verbindlich vertraglich verpflichten, sich an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Bauland entstehen, zu beteiligen. Erweist sich die liegenschaftliche Partizipation als undurchführbar und liegt ein besonderes städtebauliches Interesse der Stadt Bielefeld vor, so sind auch Baulandentwicklungen über Städtebauliche Verträge oder auch Umlegungen möglich,

oder

c) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) bei Veränderung des bestehenden Baurechts eine Vereinbarung zu den Zielen der kommunalen Baulandstrategie in Bielefeld mit Eigentümern / Investoren getroffen wird und sich die Eigentümer / Investoren an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohn- und Gewerbebauflächen entstehen, beteiligen.

Sollten die genannten Voraussetzungen nicht gegeben sein, so wird die Planung nicht bzw. nur eine Teilrealisierung der Planung weiterverfolgt. Die Aufnahme kommunaler Bauleitplanung ist im Sinne der Ziele des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB dann nicht prioritär.

3. Bei der Wohnungsbauentwicklung finden die Handlungsempfehlungen des Masterplans Wohnen für Bielefeld sowie die vom Rat der Stadt beschlossene Quote für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau Anwendung. Detailregelungen bzw. Änderungen dazu sind noch festzulegen.

4. Die bauliche Umsetzung im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs (vgl. II A) – Baupflicht:

Jeder Erwerber stadteigenen Baulandes bzw. des von der Stadt bestimmten Institution oder Gesellschaft erworbenen Baulandes hat innerhalb einer Frist von 2 – 5 Jahren – nach Vertragsabschluss und Sicherung der Erschließung – die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckmäßige Nutzung der Baulichkeiten möglich ist.

Für den Fall der Nichteinhaltung wird der Stadt bzw. der von der Stadt bestimmten Institution oder Gesellschaft für das Baugrundstück bzw. für die Baugrundstücke ein Rükckerwerbsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis eingeräumt; dieses Rükckerwerbsrecht wird grundbuchlich gesichert. Alle Rükübertragungskosten trägt der Rükübertragende.

5. Die bauliche Umsetzung im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen / Durchführungsverträgen (vgl. II B) – Baupflicht:

Jeder Eigentümer bzw. Investor hat die Bebauung auf den Baugrundstücken i. d. R. innerhalb einer Frist von 2 - 5 Jahren – in Abhängigkeit von der Größe des Baugebietes – nach Sicherung der Erschließung – soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung der Baulichkeiten möglich ist.

Kommt der Eigentümer / Investor / Vorhabenträger dieser Frist nicht nach, kann eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Verkehrswerts des jeweiligen Baugrundstücks innerhalb von drei Monaten nach Anforderung vereinbart werden. Zusätzlich erhält die Stadt Bielefeld bzw. die von der Stadt bestimmte Institution oder Gesellschaft die Option, das Baugrundstück bzw. die Baugrundstücke zum Verkehrswert anzukaufen. Das Ankaufsrecht kann grundbuchlich gesichert werden. Alle Rükübertragungskosten trägt der Rükübertragende.

6. Rükübertragungsmöglichkeit im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs, wenn 100 % des Bruttobaulandes angekauft worden sind.

Jeder (Alt-)Eigentümer erhält auf Wunsch – abhängig von der Größe der abgegebenen bzw. veräußerten Flächen – eine Option auf Übertragung von maximal 10 % der Baugrundstücke nach Planungsabschluss und Erschließung zum Verkehrswert für voll erschlossenes baureifes Land, mit der Auflage einer Bebauung innerhalb von zwei Jahren nach Rükübertragung.

Dieser Anspruch muss spätestens ein Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans geltend gemacht werden.

Für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung wird der Stadt bzw. einer von der Stadt bestimmten Institution oder Gesellschaft für das Baugrundstück bzw. die Baugrundstücke ein Ankaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis eingeräumt; alle Rükübertragungskosten trägt der Rükübertragende. Diese Rükübertragungsmöglichkeit gilt ausschließlich im Rahmen des projektbezogenen Zwischenerwerbs.

Eine grundbuchliche Sicherung ist vorzunehmen.

IV KOSTENBETEILIGUNG – REFINANZIERUNG BEI DER LIEGENSCHAFTLICHEN PARTIZIPATION DURCH KOMMUNALEN ZWISCHENERWERB

1. Die Grundstückseigentümer sollen an den Folgekosten der Baulandentwicklung – insbesondere an den Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur – beteiligt werden. Dies wird durch einen Teilverzicht auf planungsbedingte Bodenwertsteigerungen gewährleistet.
2. Es sind dafür städtebauliche und bodenwirtschaftliche (Vor-) Kalkulationen anzuwenden.
3. Die Gemeinde bzw. eine von der Stadt bestimmte Institution oder Gesellschaft erwirbt die zu entwickelnden Grundstücke und refinanziert die Kosten der Baulandentwicklung aus der Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis. Der kalkulierte Ankaufspreis ergibt sich aus der städtebaulichen bzw. bodenwirtschaftlichen (Vor-) Kalkulation.
4. Bei (Alt-)Eigentümern, die ihr Recht auf Rückübertragung wahrnehmen wollen, kann die Gemeinde die „rück zu übertragenden Baugrundstücke“ wertlich mit dem Ankaufspreis verrechnen.
5. Der jeweils zu zahlende Ankaufspreis wird für jedes Baugebiet separat bestimmt.
6. Bei der Berechnung des Ankaufspreises werden grundsätzlich sämtliche Kosten, die vom Bauvorhaben hervorgerufen werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind, berücksichtigt.
7. Bei den gezahlten Preisen handelt es sich um, im Rahmen einer städtebaulichen Kalkulation errechnete, kostendeckende und tragfähige Ankaufspreise.
8. Ausgehend vom kalkulierten durchschnittlichen Verkaufspreis je Baugebiet sind die folgenden Positionen in Abzug zu bringen:
 - Flächenabzug für Verkehrs- und Grünflächen, für Infrastruktureinrichtungen und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet,
 - technische Infrastruktur, ökologische Ausgleichsmaßnahmen, Planungsleistungen,
 - soziale Infrastruktur,
 - Grunderwerbnebenkosten,
 - Wartezeit und Risiko.

2

**Perspektivplan Wohnen 2020/2035
Arbeitsprogramm / Bausteine – Fortschreibung**

| Kurzfristige Handlungsstrategien bis 2020 ✓ | Wohnraumangebot 2035 | Wohnraumnachfrage 2035 | Bilanzierung | Perspektivplan Wohnen BI 2035 |
|--|---|--|--|--|
| „Wohnraum für einkommensschwache Gruppen“ Wohnungsmarktbericht aktualisiert ✓ | Wohnungsmarktentwicklung BI, Trends und Tendenzen Wohnraumangebot BI ✓ | Haushaltsberechnung und -prognose bis 2035 Wohnraumnachfrage und -bedarf in Bielefeld | Szenarien der Entwicklung Bilanzierung von Wohnraumangebot und -nachfrage | Begleitender Dialogprozess mit dem wohnungspolitischen Netzwerk BI und dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Bielefeld“ |
| 25 % Quote ✓ | FNP Wohnbauflächen Reserven ≥ 1 ha ✓ | Wohnbauflächenbedarf bis 2035 | Bedarfsdeckung und Neuausweisungsbedarf FNP und ASB | Update Masterplan - Wohnen und wohnungspolitische Leitziele - Konzept zur Wohnraumversorgung |
| Sofortprogramm Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ✓ | ASB Siedlungsreserven im Regionalplan ≥ 1 ha ✓ | Entwicklung des Wohnens in der Flächennutzungsplanung 2004 - 2017 ✓ | Standortcheck für ausgewählte Reserven FNP / ASB | Aktive Bodenpolitik ✓ - Bielefelder Baulandstrategie - Baulandprogramm - Baulandmonitoring |
| Prioritäre städtebauliche Planungen ✓ | | Potenzial- und Suchräume ✓ | Sonderauswertungen für die Stadtbezirke ✓ | Fachbeiträge Wohnen für die Neuaufstellung Regionalplan OWL |

3

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

Aktuell im Verfahren befindliche B-Pläne für Wohnungsbau

Übersicht – Stand April 2019 (inklusive kurzfristige voraussichtliche Aufstellungsbeschlüsse)

| Stadtbezirk | B-Plan Bezeichnung | Größe Plan- / Neubaugebiet | Wohneinheiten ca. | Bemerkungen |
|-------------------|--|----------------------------|-------------------|--|
| Brackwede | I/Q 25 „Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ | 1,7 ha | 40 WE | Keine MFH |
| | I/Q 12 TP B, 1. Änderung „Wohngebiet Schürhornweg – Bereich Schäferkamp“ | 0,2 ha (Neubaugebiet) | 12 WE | Nur MFH – 50 %-Quote |
| Dornberg | II/1/36.00 „Grünewaldstraße“ | 5,5 ha (Neubaugebiet) | 700 WE | Nur MFH, inklusive Studentisches Wohnen, 25 %-Quote für nicht-studentisches Wohnen (SB April 2019) |
| | II/G 23 vB „Wohnen Am Sportplatz / Werther Straße“ | 0,4 ha | 30 WE | Überwiegend MFH – 25 %-Quote (Vorbereitung EB) |
| | II/N 8 „Wohnen am Hasbachtal-Hollensiek“ | 1,1 ha | 55 WE | Überwiegend MFH – 25 %-Quote (Vorbereitung AB) |
| Gadderbaum | keine Bebauungspläne | | | |
| Heepen | III/Br 4, 4. Änderung „Grafenheider Straße“ neu: III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ | 1,8 ha | 55 WE | Keine MFH |
| | III/Br 1, 3. Änderung „Am Wefelshof“ (neu: mit in III/Br 39) | 1,3 ha | 8 WE | Keine MFH |
| | III/Br 39 „Neuwerkstraße“ | 10,0 ha | 65 WE | Aufstellungsbeschluss geplant |
| | III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“ | 1,7 ha | 24 WE | MFH, 25 %-Quote |
| | III/A 16 „Brockeiche“ | 3,3 ha | 60 WE | Mit Anteil MFH, 25 %-Quote |
| | III/A 19 „Wohnbebauung Kanzelstraße / Studiostraße“ | 0,5 ha | 25 WE | 25 %-Quote, Aufstellungsbeschluss geplant |
| | III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beid- seits des Bentruperheider Wegs“ | 10,0 ha | 130 WE | Mit Anteil MFH, 25 %-Quote, Aufstellungsbeschluss geplant |
| Jöllenberg | II/J 8.1 „Wohnen Wöhrmannsfeld“ | 0,8 ha | 15 WE | Keine MFH – 25 %-Quote |
| | II/J 6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ | 0,6 ha (Neubaugebiet) | 25 WE | Überwiegend MFH – 25 %-Quote |

| Stadtbezirk | B-Plan Bezeichnung | Größe Plan- / Neubaugebiet | Wohnein- heiten ca. | Bemerkungen |
|-------------|---|-------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Mitte | III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrücke“ | 0,7 ha | 26 WE | Keine MFH |
| | III/3/14.01 „Hofstraße / Zeisigstraße“ | 2,9 ha | 30 WE | Mit Anteil MFH |
| | III/3/67.02 Teilplan B „Alte Post und Telekom- hochhaus“ | ? | ? | Vorr. Anteil MFH |
| | III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“ | 0,9 ha | 24 WE | Nur MFH |
| | III/4/57.00 „Mittelstraße“ | 1,0 ha | 20 WE | Mit Anteil MFH, Nachverdich- tung |
| | III/3/102.00 „Wohnen Petristraße / Hakenort“ | 1,1 ha | 25 WE | MFH, 25 %-Quote |
| Schildesche | II/2/14.03 „Wohnen zw. Beckhausstr. und Huchzermeierstr.“ | 0,64 ha | 24 WE | Nur MFH, 25 %-Quote |
| Senne | I/S 55 „Friedhofstraße“ | 1,1 ha | 15 WE | Keine MFH |
| | I/S 60 „Sonnentauweg / Nelkenweg“ | 0,8 ha | 50 WE | Nur MFH, 25 %-Quote |
| Sennestadt | I/St 50 „Schillinggelände“ | 11,1 ha | 270 WE | Mit Anteil MFH |
| | I/St 52 „Westlich Sender Straße“ | 2,1 ha | 30 WE | Keine MFH |
| | I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ | 4,5 ha | 67 WE | Mit Anteil MFH |
| | I/St 56 „Nördlich Werkhofstraße“ | 2,45 ha | 10-50 WE | |
| | I/St 57 „Paracelsusweg“ | 1,61 ha | 15 WE | |
| | I/St 58 „Nördlich Rudolph-Haardt- Weg“ | 2,2 ha | 45-60 WE | |

| Stadtbezirk | B-Plan Bezeichnung | Größe Plan- / Neubaugebiet | Wohnein- heiten ca. | Bemerkungen |
|-------------|--|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Stieghorst | III/4/61.00 „Wohnen an der Schliemannstraße“ | 05 ha | 40 WE | Mit Anteil MFH |
| | III/Hi 12, 1. Änderung „Auf der Breede“ | 0,3 ha | 10 WE | Keine MFH |
| | III/Ub 1, 7. Änderung | 0,6 ha | 20-25 WE | Aufstellungsbeschluss geplant |
| | III/4/64.00 „Sperberstraße“ | 1,9 ha | 85 WE | Mit Anteil MFH |

Aktuell im Verfahren befindliche B-Pläne für Gewerbe

Übersicht – Stand April 2019 (inklusive kurzfristige voraussichtliche Aufstellungsbeschlüsse)

| Stadtbezirk | B-Plan Bezeichnung | Größe Plan- / Neubaugebiet | | Bemerkungen |
|------------------|---|-------------------------------|--|---|
| Brackwede | I/U 15 Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivi- tsweges | 9,2 ha | | |
| | I/U 16 Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg | 9,3 ha | | Erneuter Aufstellungsbeschluss geplant |
| Heepen | III/A 17 Interkommunales Gewerbe- gebiet OWL Teilabschnitt Bielefeld Hellfeld-West | 2,3 ha | | |

4

Beispiele möglicher Vergabekriterien

Hinweis: Die nachstehenden Vergabekriterien sind Anhaltspunkte für die Auswahl von Bewerbern. Sie sind für jedes Baugebiet individuell politisch festzulegen, um den Besonderheiten des jeweiligen Baugebietes zu entsprechen.

| VERGABEKRITERIEN | ZIELE | | | |
|------------------|--------|---------------|------------|------------|
| | sozial | städtebaulich | ökonomisch | ökologisch |

Segment Einfamilienhäuser

Wohnort, Arbeitsplatz

| | | | | |
|--|---|--|---|---|
| Hauptwohnsitz in Bielefeld | x | | x | x |
| Rückwanderer | x | | x | x |
| Arbeitsplatz in der Kommune | x | | x | x |
| Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft mit Arbeitsplatz oder Ausbildungsplatz in Bielefeld und ständig im Haushalt leben | x | | x | x |

Einkommensverhältnisse

| | | | | |
|--|---|---|---|--|
| Höhe des Einkommens (Festsetzung einer Höchstgrenze mit Orientierung an den Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus (§ 13 WFNG): | | | | |
| ▪ Einkommensgrenzen öffentlich geförderter Wohnungsbau: XX % | x | x | x | |
| ▪ 40 % über EK-Grenzen öffentlich geförderter Wohnungsbau: XX % | | | | |
| ▪ Unbegrenzt: XX % | | | | |
| Erstmaliger Eigentumserwerb | x | | x | |

Familienverhältnisse

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| Anzahl der Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft, die kindergeldberechtigt sind und ständig im Haushalt leben | x | | | |
| Anzahl der Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft, die mit mindestens 50 % M. d. E. schwerbehindert und / oder pflegebedürftig mit mindestens Pflegegrad 2 sind und ständig im Haushalt leben | x | | | |

| VERGABEKRITERIEN | ZIELE | | | |
|--|--------|---------------|------------|------------|
| | sozial | städtebaulich | ökonomisch | ökologisch |
| Wohnverhältnisse | | | | |
| Vorhandene Wohnung ist nicht familiengerecht gem. § 18 II WFNG i. V. m. Ziff. 8.2 Wohnnutzungsbestimmungen NRW (= 1 Raum / Bewohner/in) | x | x | | |
| Aufgabe einer im öffentlich geförderten Mietwohnung in Bielefeld | x | x | x | |
| Aufgabe großer Häuser oder Wohnungen in Bielefeld | x | x | x | x |
| Ökologische Standards | | | | |
| Qualitätssicherung und gute Freiraumausstattung im Wohnumfeld | x | x | x | x |
| Energetische Kriterien über die gesetzlichen Standards hinaus; Berücksichtigung weiterer energiesparender Gesichtspunkte (z. B. autofreies Wohnen, Südorientierung, Kompaktheit Gebäude, Verschattungsfreiheit) | | | | x |
| Berücksichtigung der stadt-, freiraumplanerischen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmenvorschläge des Klimaanpassungskonzeptes in den besonders vom Klimawandel betroffenen Bereichen der Stadt | | | x | x |
| Sonstiges | | | | |
| Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Hilfs- / Rettungsdienst, Kirche, Politik | x | | x | |

| VERGABEKRITERIEN | ZIELE | | | |
|------------------|--------|---------------|------------|------------|
| | sozial | städtebaulich | ökonomisch | ökologisch |

Segment Mehrfamilienhäuser (grundsätzlich als Konzeptvergabe)

| Lage und Wohnumfeld | | | | |
|---|---|---|--|---|
| Räumliche Einbindung der Wohngebäude in die jeweiligen Baugebiete | x | x | | |
| Stabilisierung der Bewohnerstruktur | x | x | | |
| Angebot großflächiger Spiel- und Gartenbereiche, große Balkone | x | x | | x |

| Wohnformen | | | | |
|---|---|---|---|--|
| Geförderter Wohnungsbau: XX % | | | | |
| Preisreduzierter Wohnungsbau: XX % | x | x | | |
| Freifinanzierter Mietwohnungsbau und Wohneigentum: Anteil? | | | | |
| Angebote zur Förderung von Inklusion | x | x | | |
| Studentisches Wohnen (mit Konzept zur Nachfolgenutzung) | x | x | | |
| Senioren- und behindertengerechtes Wohnen | x | x | | |
| Gemeinschaftliches Wohnen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Baugruppen, Genossenschaften) | x | x | | |
| Werkwohnungen | x | x | x | |

| Gebäude | | | | |
|--|---|---|---|---|
| Flexibilität der Nutzung (Lebenszyklus eines Gebäudes) | x | x | x | |
| Flexibilität des Wohnungsgrundrisses | x | x | x | |
| Barrierefreiheit über den gesetzlich geforderten Rahmen hinaus | x | x | | |
| Angebot von Gemeinschaftsräumen und -einrichtungen | x | x | | |
| Serielles Bauen mit dem Ziel einer hohen Wohnqualität zu reduzierten Baukosten mit entsprechend günstigem Mietzins | x | x | x | |
| Qualitätvolle Architektur | x | x | x | x |

| VERGABEKRITERIEN | ZIELE | | | |
|---|--------|---------------|------------|------------|
| | sozial | städtebaulich | ökonomisch | ökologisch |
| Ökologische Standards | | | | |
| Flächensparende Bauweise (Dichte...) | x | x | x | x |
| Nutzungsmischung Wohnen und Arbeiten | x | x | x | x |
| Energetische Kriterien über die gesetzlichen Standards hinaus; Berücksichtigung weiterer energiesparender Gesichtspunkte (z. B. autofreies Wohnen, Südorientierung, Kompaktheit Gebäude, Verschattungsfreiheit) | | | | x |
| Berücksichtigung der stadt-, freiraumplanerischen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmenvorschläge des Klimaanpassungskonzeptes in den besonders vom Klimawandel betroffenen Bereichen der Stadt | | | x | x |
| Sonstiges | | | | |
| Niedrigste Einstiegsrente | x | | x | |