

Amt, Datum, Telefon

600.32 Bauamt, 06.09..2019, 51- 3186

Drucksachen-Nr.

9089/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	19.09.2019	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	26.09.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Konversion in Bielefeld – Vertragsverhandlungen Sperberstraße

Betroffene Produktgruppe

11 09 01 04 Teilräumliche Planung

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;
 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
 Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 06.07.2017, TOP 2, Mitteilung
 Stadtentwicklungsausschuss, 19.09.2017, TOP 44.1, Drucks.-Nr. 5133/2014-2020;
 Stadtentwicklungsausschuss, 18.09.2018, Drucks.-Nr. 7254/2014-2020;
 Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 19.09.2018, Drucksachen-Nr.7254/2014-2020
 Stadtentwicklungsausschuss, 30.10.2019, TOP 11, Drucks.-Nr. 7362/2014-2020;
 Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 31.10.2018, TOP 13, Drucksachen-Nr.7362/2014-2020;
 Rat, 08.11.2018, TOP 6, Drucksachen-Nr. 7362/2014-2020;
 Stadtentwicklungsausschuss, 21.02.2019, TOP 23, Drucks.-Nr. 7967/2014-2020;

Beschlussvorschlag:

1. Das Ergebnis des 3. Verkehrswertgutachtens wird zur Kenntnis genommen.
2. Auf Basis des Verkehrswertgutachtens soll der Ankauf über die BGW verfolgt werden. Es wird angeregt, die Möglichkeiten der Verbilligungsrichtlinie auszuschöpfen. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind seitens der Stadt vorzunehmen. Fördermittel sind soweit möglich einzuwerben.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Begründung:

Nach Abgabe der Zweckerklärung zur Wahrnehmung der Erstzugriffsoption durch die Stadt Bielefeld hat die BlmA ein Gutachten zur Feststellung des Verkehrswertes beauftragt. Das Gutachten liegt der Stadt Bielefeld seit dem 01.02.2018 vor und ermittelt einen Verkehrswert von 6.820.000 €. Als Wertermittlungsstichtag gilt der 02.11.2017. Nach Auswertung des o.g. Verkehrswertgutachtens hat die Stadt Bielefeld ein zweites Verkehrswertgutachten beauftragt. Der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld“ (GA) ermittelte einen Verkehrswert von 3.500.000 €. Als Wertermittlungsstichtag ist der 11.07.2018 angesetzt.

Da in den folgenden Gesprächen mit der Eigentümerin keine Einigung erzielt werden konnte, wurde der „Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen“ (OGA) mit der Erstellung eines Schiedsgutachtens beauftragt. Im Zuge dieser Beauftragung haben sich die Verhandlungspartner dazu bereit erklärt, dass Ergebnis des OGA anzuerkennen und sich diesem zu fügen. Dieses Gutachten liegt der Stadt Bielefeld zwischenzeitlich vor und ermittelt einen Verkehrswert von 5.500.000 €. Als Wertermittlungsstichtag gilt der 16.04.2019. Die Differenz in der durch den GA ermittelten Verkehrswert liegt darin, dass der OGA den Aspekt eines Paketverkaufes nicht berücksichtigt.

Auf der Grundlage des Entwicklungs- und Sanierungskonzeptes, dem nun feststehenden Verkehrswert und den Anpassungen in der öffentlichen Mietwohnungsbauförderung (Hochstufung auf das Mietniveau M 4) hat das kommunale Wohnungsunternehmen „BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen“ eine wohnungswirtschaftliche Kalkulation erarbeitet. Demnach ist die Fläche mit einem Anteil von **mindestens** 25% öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu dem aufgerufenen Verkehrswert entwickelbar. Auf Grundlage des nun für alle Beteiligten verbindlichen Verkehrswertes, werden die Gespräche zur Vorbereitung des Kaufvertrages mit der Eigentümerin aufgenommen. Die Stadt Bielefeld reicht in diesem Prozess das Erstzugriffsrecht an die BGW weiter. Jedoch bleibt die Stadt Hauptansprechpartnerin für Fragen aus der Politik und der Öffentlichkeit.

Die BGW hat die Stadt gebeten die anfallenden Erschließungskosten zu übernehmen. So soll gewährleistet werden, dass eine Siedlung mit einem erhöhten Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau und einer hohen städtebaulichen Qualität entsteht. Diese Erschließungskosten beinhalten die notwendigen Aufwendungen für den Straßenbau, die Herstellung eines Quartiersplatzes sowie die notwendige Aufwertung des Spielplatzes. Zusätzlich ist der Kanal in einem relativ desolaten Zustand und müsste unabhängig von der Entwicklung in der Sperberstraße in den kommenden Jahren komplett ausgetauscht werden. Eine erste Kostenschätzung wurde hierzu im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Sperberstraße durchgeführt und hat Kosten in Höhe von ca. 1 Mio. € ermittelt.

Derzeit wird die konkrete Anwendung der Verbilligungsrichtlinie (VerbR) juristisch geprüft. Zudem können ggf. Fördermittel der Städtebauförderung aus den Programmen Soziale Stadt und EFRE (Neuorganisation des öffentlichen Raumes) und der Wohnraumförderung (u.a. Standortaufbereitung) eingeworben werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den