

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b>	31.10.2019	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<b>Konzeptionelle Studie für das Beobachtungsgebiet Oberlohmannshof hier: Beschluss der Grundlage der weiteren Entwicklung des Quartiers</b>	
<b>Betroffene Produktgruppe</b>	
110901	
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b>	
Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtumbau Bielefeld Beobachtungsgebiet Oberlohmannshof	
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b>	
Haushaltsmittel zur Umsetzung einzelner Teilmaßnahmen sind im Haushaltsplan berücksichtigt.	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>	
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss, 04.07.2018, Drucksachen-Nr. 6934/2014-2020, Städtebauförderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier NRW 2018“, hier: Projektanmeldung „Stadtteilzentrum Oberlohmannshof“)	
Rat der Stadt Bielefeld, 06.07.2018; Drucksachen-Nr.- 6934/2014-2020 Städtebauförderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier NRW 2018“, hier: Projektanmeldung „Stadtteilzentrum Oberlohmannshof“	
BV Jöllenbeck. 04.09.2018, Drucksachen-Nr. 7206/2014-2020, Konzeptionelle Studie für das Beobachtungsgebiet Oberlohmannshof, hier: Informationen zum Sachstand / Vorstellung des beauftragten Büros „Planungsgruppe Stadtbüro“ aus Dortmund	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Studie wird als Grundlage zur weiteren Entwicklung des Quartiers beschlossen.</li> <li>2. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgeschlagenen Maßnahmen zusammen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den relevanten Akteuren des Quartiers weiter zu konkretisieren.</li> </ol>	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

## **Begründung:**

### **Zusammenfassung:**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat im Jahr 2008 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld (ISEK Stadtumbau Bielefeld) beschlossen. In vier Handlungsgebieten konnte die Stadt Bielefeld in den letzten Jahren eine Vielzahl von Projekten der Stadterneuerung umsetzen. Das ISEK Stadtumbau hat neben den Handlungsgebieten weitere sog. „Beobachtungsgebiete“ beschrieben. Hier konnte kein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf i.S. des besonderen Städtebaurechts festgestellt werden. Gleichwohl sind diese Räume in der städtischen Beobachtung geblieben und werfen Fragen der weiteren Entwicklungsperspektiven auf, auch im Beobachtungsgebiet Oberlohmannshof.

Im Jahr 2015 wurden die Veränderungen der Stadt Bielefeld und seiner Stadtteile erneut thematisiert und dargestellt. Die Stadt Bielefeld hat einen gesamtstädtischen Evaluations-, Monitoring- und Umsetzungsbericht zum ISEK Stadtumbau Bielefeld erarbeitet. Der Bericht wurde am 17.09.2015 vom Rat der Stadt Bielefeld als Grundlage für die Fortschreibung des ISEK Stadtumbau Bielefeld angenommen. Folgende Erweiterung der Arbeitsrichtungen wurden u.a. vorgeschlagen:

- **Das Quartier stärker in den Blick nehmen**

Wie lebenswert eine Stadt empfunden wird, entscheidet sich häufig in der alltäglichen Wirklichkeit ihrer Stadtteile und Quartiere. Nachbarschaftliche Kontakte, lokale Strukturen und Netzwerke sowie öffentliche Adressen verbinden sich zu einem identitätsstiftenden Sozialraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen. Im Quartier begegnen sich die Interessen und Erwartungen von Bewohnerinnen und Bewohnern, Geschäfts- und Gewerbetreibenden, Akteuren der Wohnungswirtschaft sowie Trägern öffentlicher Einrichtungen. Zugleich spiegeln sich in den Quartieren die heterogenen Veränderungsprozesse des demographischen Wandels, des wirtschaftsstrukturellen Wandels und des Klimawandels und die daraus resultierenden Folgen und Herausforderungen in Form konkreter Fragestellungen wider.

In Anbetracht der vielfältigen und komplexen Fragestellungen an die zeitgenössische Stadtentwicklung, erweist sich das Quartier als passende Ebene und primärer Handlungsraum, um eine zielgerichtete und nachhaltige Entwicklung zu forcieren. Um die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Quartiere zu sichern, sind vielfältige Themen von Belang: Eine schnelle Erreichbarkeit von Infrastrukturen aller Art, eine generationengerechte Gestaltung, attraktive Wohnangebote und ein ansprechendes Wohnumfeld bilden lediglich eine Auswahl. Hier sollte an das lokale Wissen und Engagement der Akteure und Aktiven im Stadtteil angeknüpft werden, um die Stabilität und Lebensqualität der Quartiere zu unterstützen und unmittelbar wahrnehmbare Verbesserungen für ihre Bewohnerinnen und Bewohner zu generieren.

- **Kommunale Daseinsvorsorge mit Weitblick gestalten**

Als Folge des demographischen Wandels verändert sich in den wachsenden, schrumpfenden, älter oder internationaler werdenden Stadtteilen und Quartieren Bielefelds die Nachfrage nach Struktur und Qualität der Einrichtungen und Angebote in zunehmendem Maße. Diese Entwicklungen vollziehen sich kleinräumig in unterschiedlicher Ausprägung und Dynamik. Zugleich erhöhen veränderte Anforderungen, etwa neue Raumbedarfe zur Betreuung von unter 3-Jährigen, und neue Standards, zum Beispiel bezogen auf die Barrierefreiheit oder Energieeffizienz öffentlicher Gebäude, den Anpassungsbedarf bestehender baulicher Strukturen. Nahezu alle Einrichtungen – sowohl kommunale als auch in privater Trägerschaft geführte – sind von diesen Entwicklungen berührt. Sie wirken sich aber insbesondere auf die Angebote der Familien-, Jugend-, Sozial- und Seniorenarbeit, im Bildungsbereich (Kinderbetreuung, Schulen, Erwachsenen- und Berufsausbildung) sowie im Bereich Gesundheit und Pflege aus.

Diese neuen Rahmenbedingungen gilt es als Chance für eine Weiterentwicklung der kommunalen Daseinsvorsorge insgesamt zu nutzen. Dafür sind differenzierte Antworten zu formulieren und passgenaue Maßnahmen zu entwickeln. Insbesondere Bildung, Qualifizierung und Teilhabe sind hier als wesentliche Aufgabenfelder einer nachhaltigen Entwicklung und Stärkung von Stadtteilen und Quartieren zu nennen. Der Begriff der Teilhabe ist hier in einem sehr weiten Sinne zu verstehen und kann beispielsweise auch niedrigschwellige Hilfen zur Strukturierung des Alltags sowie interkulturelle Angebote zur Stärkung des Zusammenlebens umfassen. Dabei bieten die Förderung der Zusammenarbeit und Vernetzung kommunaler Angebote und Einrichtungen mit integrierten Ansätzen sowie die bedarfsgerechte Widernutzung vakanter öffentlicher Gebäude mit direktem Stadtteilbezug Ansätzen zur Entwicklung, Stabilisierung und Anpassung.

Für das „Beobachtungsgebiet Oberlohmannshof“ wurden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

### **Oberlohmannshof**

Die starken Veränderungsprozesse in der Wohnsiedlung Oberlohmannshof haben bereits dazu geführt, dass vor Ort ein sozial-integratives Angebot eingerichtet wurde. Gleichwohl bedarf die Entwicklung dieses peripheren Wohnstandortes in Anbetracht der beschriebenen Herausforderungen besonderer Aufmerksamkeit.

Angesichts der positiven Erfahrungen in Sieker-Mitte wird empfohlen, niedrigschwellige Aktivitäten und Angebote in der Siedlung gezielt auszuweiten, um das gemeinsame Miteinander zu stärken. Insbesondere die aktive Förderung von Kindern und Jugendlichen durch Bildungs- und Qualifizierungsangebote kann für eine gleichberechtigte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben die entscheidenden Weichen stellen. Hierzu bedarf es eines konzeptionellen Ansatzes, der die Siedlung und ihr Umfeld als Ganzes in den Fokus nimmt.

Darüber hinaus kommt der Erneuerung der Wohnungsbestände eine wichtige Rolle zu. Hier bietet unter anderem die Wohnraumförderung vielfältige Möglichkeiten, um bezogen auf den Wohnraum sowie das Wohnumfeld zu einer Aufwertung beizutragen.

### Konzeptionelle Studie

Im Sinne der o.g. Empfehlungen des Berichtes wurde das Planungsbüro Planungsgruppe Stadtbüro“ aus Dortmund beauftragt, eine konzeptionelle Studie zur Überprüfung der Übertragbarkeit von Ergebnissen des ISEK Stadtumbau auf das Beobachtungsgebiet Oberlohmannshof (im Dialog mit den Stadtteilakteuren) zu bearbeiten. Das Büro verfügt über ausgewiesene Erfahrungen in der Planung, Begleitung und Umsetzung von Stadterneuerungsmaßnahmen.

Dieses Konzept sollte städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und sozial-integrative Maßnahmen beinhalten. Davon abzuleiten waren Entwicklungsziele, Leitlinien, sowohl inhaltliche als auch räumliche Handlungsbedarfe und -schwerpunkte sowie eine gebietsbezogene, überprüfte und ggf. überarbeitete Abgrenzung des Beobachtungsgebietes. Dies soll die Grundlage für die Entwicklung von konkreten, realisierbaren und umsetzbaren Projekten und Maßnahmen bilden.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden verschiedene Expertengespräche innerhalb der Verwaltung und mit relevanten Akteuren aus dem Quartier geführt. Am 06.07. und am 15.11.2018 wurden Werkstattgespräche mit Akteuren aus dem Stadtteil und der Wohnungswirtschaft durchgeführt, dessen Ergebnisse Eingang in die konzeptionelle Studie gefunden hat.

Die Studie konnte nunmehr abgeschlossen werden und wird im Rahmen der Sitzung der Bezirksvertretung vorgestellt. Die konzeptionelle Studie ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Sie gliedert sich in folgende Themenbereiche:

- Einleitung  
(Hintergrund und Zielsetzung, Aufbau, Methode, Gesamtstädtisches ISEK und Evaluation Stadtumbau Bielefeld)

- Das Untersuchungsgebiet Oberlohmannshof  
(Lage des Quartiers, Statistische Analyse, Städtebauliche Analyse, Soziales und Infrastruktur, Akteursstruktur)
- Beteiligung  
(Akteursgespräche, Werkstattgespräche)
- Zielsystem
- Maßnahmen  
(Handlungsfeld „Gebäude und Wohnumfeld“, Handlungsfeld „Öffentlicher Freiraum“, Handlungsfeld „Soziales und Infrastruktur“, Handlungsfeld „Zusammenleben und Nachbarschaft“, Handlungsfeld „Image und Netzwerkarbeit“)

Als übergeordnetes Leitbild wurde folgendes formuliert:

„Der Oberlohmannshof ist ein Wohnstandort mit guter Nachbarschaft und einem hohen Freizeitwert durch seine Lage im Grünen sowie Lebensmittelpunkt für viele Nationalitäten“.

In den Handlungsfeldern wurden verschiedene Maßnahmen zur weiteren Konkretisierung vorgeschlagen:

#### Handlungsfeld „Gebäude und Wohnumfeld“

- Laufende Instandsetzungen und Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude
- Erneuerung der privaten Freiflächen und des Wohnumfeldes

#### Handlungsfeld „Öffentlicher Freiraum“

- Aufwertung Spiel- und Bolzplatzfläche
- Aufwertung Bushaltestelle zum Quartiersplatz
- Weiterentwicklung Robinson-Spielplatz

#### Handlungsfeld „Soziale Infrastruktur und Quartierszentrum“

- Ausbau der sozialen Beratungs- und Unterstützungsangebote
- Errichtung Quartierszentrum Oberlohmannshof

#### Handlungsfeld „Zusammenleben und Nachbarschaft“

- Durchführung gemeinschaftlicher Aktionen und Aktivitäten
- Förderung des Austausches zwischen den Generationen, Nationen und Kulturen

#### Handlungsfeld „Image und Netzwerkarbeit“

- Längerfristige Einrichtung einer Kümmererfunktion
- Gezielte Öffentlichkeitsarbeit

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, sich auf Basis der Konzeptstudie um Fördermittel zur Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu bewerben.

Bereits eingeworben sind Fördermittel zur Errichtung eines Stadtteilzentrums im Quartier. Die Stadt Bielefeld hatte sich mit dem Projekt „Stadtteilzentrum Oberlohmannshof“ im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier NRW 2018“ beworben.

Für das geplante Stadtteilzentrum liegt ein Entwurf des Architekturbüros dievernicharchitekten+, Bielefeld vor. Der Entwurf zeigt ein aus zwei Gebäudeteilen bestehendes Haus, die über einen offen verglasten Flur miteinander verbunden sind. Das Haus öffnet sich zum angrenzenden Grünraum, der bereits heute als kleiner Stadtteilpark genutzt wird. Das Raumprogramm wird laufend mit den Stadtteilakteuren im Quartier abgestimmt und weiter konkretisiert. Das Zentrum soll auf einem Grundstück errichtet werden, welches bisher als Heizkraftwerk genutzt wurde, nach Um-

stellung der Heizungsanlagen im Wohnungsbestand des Wohnungsunternehmens Vonovia SE jedoch nicht mehr benötigt wird. Mit der Vonovia SE laufen Gespräche, um die eigentumsrechtliche Übertragung des Grundstückes an die Stadt Bielefeld zu sichern.

Mit Datum vom 13.11.2018 wurde der Zuwendungsbescheid von der Bezirksregierung Detmold an die Stadt Bielefeld übergeben. Die Förderung beläuft sich auf eine Höhe von 1.170.000 € bei zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 1.300.000 €. Die Maßnahme ist bis zum 31.12.2022 abzuschließen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlage:**

Konzeptionelle Studie Oberlohmannshof