

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	13.02.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.03.2020	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	05.03.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**Konversion in Bielefeld – Sanierungssatzung 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.)

Stadtentwicklungsausschuss, 30.10.2018, 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;
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss, 19.09.2019, TOP 23, Drucks.-Nr.
9089/2014-2020
Rat, 26.09.2019, TOP 9, Drucks.-Nr. 9089/2014-2020

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Stieghorst und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen dem Rat der Stadt Bielefeld die als Anlage beigefügte Sanierungssatzung Sperberstraße zu beschließen.
Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind die als Anlage beigefügten „Entwicklungsperspektiven Sperberstraße Bielefeld“.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung:

Sanierungs- und Entwicklungskonzept Sperberstraße

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 08.11.2018 das Sanierungs- und Entwicklungskonzept Sperberstraße als Grundlage für die weitere Entwicklung des Konversionsstandortes im Bereich Oldentruper Straße/ Sperberstraße mit Mehrheit beschlossen. Das Sanierungs- und Entwicklungskonzept Sperberstraße (s. Anlage, vgl. Drucks.-Nr. 9089/2014-2020) sieht den Rückbau der 48 leerstehenden Bestandsgebäude und die Neuerrichtung von rund 85 Wohneinheiten im zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilien- und Reihenhausbau vor. Ein Quartiersplatz, ein Spielplatz sowie zusätzliche Wegeverbindungen sind zur Aufwertung des öffentlichen Raums geplant.

Sanierungssatzung

Zur Umsetzung des beschlossenen Konzepts wird die Festlegung eines Sanierungsgebiets und der Beschluss einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB vorgeschlagen. Neben der zügigen Durchführung der geplanten Ordnungs- und Baumaßnahmen wird dadurch die Anwendung der Verbilligungsrichtlinie (VerbR 2018) mit Gewährung eines Kaufpreisabschlages für die Beseitigung städtebaulicher Missstände ermöglicht. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme soll im vereinfachten Verfahren, ohne Grundbuchvermerke und Genehmigungspflichten, durchgeführt werden.

Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet umfasst die Grundstücke Sperberstraße 1-25a, 2-54a und Oldentruper Straße 106-106e (Gemarkung Bielefeld, Flur 63, Flurstücke 1847 und 1876) sowie die öffentliche Straßenparzelle Sperberstraße (Gemarkung Bielefeld, Flur 63, Flurstück 1864) mit einer Gesamtfläche von 14.221 m². Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets geht aus dem als Anlage beigefügten Lageplan hervor.

Vorbereitende Untersuchung

Für die Festlegung des Sanierungsgebiets liegen mit dem Sanierungs- und Entwicklungskonzept Sperberstraße, den Gebäudeschadstoffuntersuchungen sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hinreichende Beurteilungsgrundlagen vor, sodass keine eigenen vorbereitenden Untersuchungen notwendig werden (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB). Das Sanierungsgebiet befindet sich zudem innerhalb eines mit Beschluss des Rates vom 14.12.2017 erneut festgelegten Gebiets der Sozialen Stadt nach § 171e BauGB. In dem zu Grunde liegenden Integrierten Handlungskonzept „Sieker-Mitte“ wird eine umfassende stadträumliche Analyse vorgenommen.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Das Sanierungskonzept Sperberstraße ist entstanden unter Beteiligung und Mitwirkung der Öffentlichkeit (Bürger- und Onlinedialog), des Runden Tisches Konversion, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als bisherige Eigentümerin der Flächen, sowie ihrer voraussichtlichen Rechtsnachfolgerin, der BGW. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. III/4/64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“ vom 25.03.19 bis einschließlich 18.04.19 über die Neuordnung des Gebiets und die geplante Bebauung informiert. Die Gebäude im Sanierungsgebiet stehen sämtlich leer. Eine unmittelbare Betroffenheit von MieterInnen oder PächterInnen besteht daher nicht. Aus der näheren Nachbarschaft wurde im Beteiligungsverfahren die Anordnung des öffentlichen Spielplatzes nahe des bestehenden Wohnhauses kritisiert. Darüber hinaus können vorübergehender Baulärm und Staubemissionen in der näheren Umgebung nicht ausgeschlossen werden.

Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. III/4/64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“ vom 20.03.19 bis zum 03.05.19 über die Neuordnung des Gebiets und die geplante Bebauung informiert. Aus erschließungstechnischer Sicht wird ein breiterer Straßenquerschnitt von 8 Metern gefordert, um die Anlage eines Gehwegs zu ermöglichen. Die Entwässerung im Sanierungsgebiet ist grundsätzlich gesichert. Der Zustand der Kanäle ist sanierungsbedürftig. Von Seiten des Amts für Schule wird darauf hingewiesen, dass eine Zunahme der Grundschülerinnen und Grundschüler an der Sperberstraße die Anmeldeüberhänge an den Schulen im Einzugsgebiet verstärken wird.

Städtebauliche Missstände

Die Bestandsanalysen und Gutachten haben umfangreiche städtebauliche Missstände i.S.d. § 136 BauGB festgestellt, sowohl in Form von Substanz- als auch Funktionsschwächen des Gebiets. Sie betreffen

- die bauliche Beschaffenheit der Gebäude (u.a. Feuchtigkeitsschäden, Schadstoffe, veraltete Haustechnik, Barrieren, unzeitgemäße Grundrisse),
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand, (geringe Dichte bei hoher Zentralität, mangelhafte Gebäudeausrichtung, unattraktiver optischer Zustand),
- die Einwirkungen von Lärm der Oldentruper Straße,
- die energetische Beschaffenheit und die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung sowie
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets u.a. seine Ausstattung mit Wegeverbindungen und Spielplätzen sowie überdimensionierte Verkehrsflächen.

Sanierungsziele

Die Sanierungsziele liegen in der Beseitigung der städtebaulichen Missstände durch die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers, welches das hohe Nachverdichtungspotential ausnutzt und vielfältigen, barrierefreien und energieeffizienten Wohnraum anbieten wird. Durch die Neuausrichtung der Gebäude und der privaten und öffentlichen Freiräume soll eine höhere Wohnqualität geschaffen werden. Die Verkehrsflächen sollen reduziert, die Quartierseingänge qualitätvoller gestaltet und Wegeverbindungen in Richtung Süden geschaffen werden (vgl. Anlage Entwicklungsperspektiven Sperberstraße, S.22).

Variantenprüfung

Zur Erreichung dieser Ziele wurden im Entwicklungskonzept mehrere städtebauliche Varianten erstellt und bewertet. Sie reichen vom Bestandserhalt der Gebäude über den Teilrückbau bis zum Bestandersatz mit Neubauten. Im Ergebnis wurde die Variante 3 - Bestandersatz favorisiert und beschlossen, da sie die beste Zielerreichung ermöglichen kann. Darüber hinaus sind die zu erwartenden Rückbau- und Neubaukosten im Vergleich zum Bestandserhalt mit Vollmodernisierung nur geringfügig höher, sodass das Kosten-Nutzen-Verhältnis zu Gunsten der Variante 3 Bestandersatz ausgefallen ist (vgl. Anlage Entwicklungsperspektiven Sperberstraße, S.26-28).

Sanierungsmaßnahme Bestandersatz

Die Sanierungsmaßnahme Bestandersatz besteht aus mehreren Ordnungs- und Baumaßnahmen (§ 147f. BauGB):

- Rückbau der leerstehenden 4 Doppelhaushälften und 44 Reihenhäuser
- Entsorgung des teilweise schadstoffbelasteten Abbruchmaterials
- Schaffung / Änderung von Baurechten (laufende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/64.00 "Wohngebiet Sperberstraße")
- Neuordnung der Grundstücksparzellierung, Grundstückstausch
- (Teil-) Rückbau der Straße
- Herrichten der Baugrundstücke
- Änderung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsanlagen

- Neubau von rund 85 Wohneinheiten in zwei – bis viergeschossigen Wohngebäuden mit einem 25%igen Anteil an öffentlich gefördertem sozialen Wohnungsbau
- Endausbau der Straßenflächen
- Herstellung des Quartiersplatzes
- Neubau der Fußwege
- Herstellung des Spielplatzes

Durchführung der Sanierungsmaßnahme

Die Sanierungsmaßnahme wird in Kooperation mit der „BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen“ durchgeführt. Die BGW wird anstelle der Stadt Bielefeld das kommunale Erstzugriffsrecht ausüben und die Flächen erwerben. Für die Durchführung dieser öffentlichen Aufgabe wird die BGW durch einen formalen Akt betraut werden (vgl. Drucksache 9534/2014-2020). Die Kaufvertragsverhandlungen zwischen BlmA und BGW laufen. Parallel sind Verträge zwischen Stadt und BGW zur Planung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme in Vorbereitung. Im Grundsatz wird die BGW den überwiegenden Teil der Sanierungsmaßnahmen durchführen bzw. beauftragen. Dazu gehören der Rückbau der Gebäude mit Entsorgung, die verbindliche Bauleitplanung mit notwendigen Gutachten sowie Planung, Rückbau und Neubau der Verkehrsflächen und Kanäle. Die Kosten der Erschließung sollen im Nachhinein über eine Rückerstattung von der Stadt Bielefeld übernommen werden. Kernstück der Sanierungsmaßnahme ist der Neubau der Wohngebäude mit rund 85 Wohneinheiten und einem Anteil von 25% Sozialwohnungen, der durch die BGW durchgeführt wird. Zuletzt wird der Endausbau der Straßen- und Wegeflächen sowie die Herstellung des Quartiersplatzes und des Spielplatzes durchgeführt. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme steht unter besonderem zeitlichem Druck, da die Verbilligung der Grundstücke (s.u.) an einen Durchführungszeitraum von 3 bis 5 Jahren gebunden ist.

Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahmen setzen sich aus den Teilmaßnahmen zusammen und werden auf insgesamt rund 26,5 Mio. € geschätzt. Der überwiegende Teil der Kosten wird im Wirtschaftsplan der BGW dargestellt. Bei der Stadt Bielefeld verbleiben die Kosten für Straßen- Wegebau, Quartiersplatz- und Spielplatzbau. Die Kosten werden in die mittelfristige Finanzplanung (Umsetzung bzw. Auszahlung ab 2022) übernommen.

Maßnahme	Schätzkosten in €	Kostenträger
Grunderwerb	5.500.000	BGW
Gebäuderückbau, Entsorgung (20.000 € * 48 WE)	960.000	BGW
Aufstellung Bebauungsplan, Gutachten, Erschließungsplanung	60.000	BGW
Vermessung, Grundstücksneuordnung	10.000	BGW
Neubau Kanäle	400.000	Umweltbetrieb/ BGW
Neubau Leitungen / Medien	o.A.	Leitungsträger
Rückbau und Neubau Straße	380.000	Stadt Bielefeld
Neubau Wohngebäude (85 WE, 6.500 m² x 2.900 €/m²)	18.850.000	BGW
Wohnumfeldverbesserungen, Spielplatz, Fuß-Radwege	300.000	Stadt Bielefeld
Summe	26.460.000	

Zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme sollen alle Möglichkeiten der Verbilligung und der Förderung ausgeschöpft werden. Im Rahmen des anstehenden Erwerbs werden die folgenden Verbilligungsstatbeständen nach Verbilligungsrichtlinie 2018 angestrebt:

- Die Schaffung von Sozialwohnungen (Verbilligung: 25.000 EUR pro Wohneinheit),

- Die Beseitigung städtebaulicher Missstände nach § 136 ff. BauGB auf der Grundlage einer Sanierungssatzung (Verbilligung: 350.000 €)
- Die Schaffung eines Spielplatzes und eines Quartiersplatzes (Verbilligung: jeweils bis zu 350.000 EUR, begrenzt auf die jeweiligen Teilkaufpreise)

Für Wohnumfeldverbesserungen kommt eine Förderung aus Mitteln der Stadterneuerung im Rahmen des „Soziale-Stadt-Gebiets Sieker-Mitte“ in Betracht. Im integrierten Handlungskonzept (INSEK) sind förderfähige Gesamtkosten von 300.000 € (Fördersatz 80%) veranschlagt. Für den Bau der Wohngebäude und der Sozialwohnungen wird die Inanspruchnahme von Wohnungsbauförderung geprüft.

Fazit

Der Beschluss der Sanierungssatzung wird nach Abwägung der genannten öffentlichen und privaten Belange vorgeschlagen. Durch den geplanten Bestandsersatz werden nicht nur die städtebaulichen Missstände behoben, sondern höhere städtebauliche Qualitäten erschaffen. Die Kosten sind im Vergleich zum Erhalt mit Vollmodernisierung höher, unter Einbezug der öffentlichen Fördermöglichkeiten und Verbilligungen aber finanzierbar.

Die negativen Auswirkungen während der Bauphase sind aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses hinzunehmen. Der Standort des Spielplatzes kann im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens noch einmal kritisch überprüft werden.

Die wohnbauliche Verdichtung und die zu erwartende Zunahme von SchülerInnen erfolgt über einen Zeitraum von mehreren Jahren. In dieser Zeit kann das generelle Problem der Anmeldeüberhänge im Osten des Stadtbezirks Mitte durch die Schaffung neuer Schulkapazitäten gelöst werden.

Im Ergebnis ist die Sanierungsmaßnahme unter Einbezug der öffentlichen Fördermöglichkeiten zügig durchführbar und finanzierbar.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den