

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|---|------------|------------|
| Bezirksvertretung Stieghorst | 28.10.2021 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 02.11.2021 | öffentlich |
| Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss | 03.11.2021 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Konversion in Bielefeld – Verzicht auf die Erstzugriffsoption für vier Reihenhäuser am Lipper Hellweg

Betroffene Produktgruppe

11 09 01

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Stadtentwicklungsausschuss, 18.09.2018, Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 19.09.2018, Drucks.-Nr. 7254/2014-2020 (Aktueller Sachstand)

Stadtentwicklungsausschuss 18.09.2018, Drucks.-Nr. 7098/2014-2020 (Vergabe des Bauamtes: Konversion - Management und Beratung des Gesamtprozesses, Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 ff BauGB für zwei Kasernenstandorte, Erstellung von Rahmenkonzeptionen für Wohnstandorte)

Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 04.07.2019, Drucks. Nr. 8842/2014-2020 (Aktueller Sachstand)

Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschusses 02.09.2020, Drucks. Nr.11071/2014-2020 (Positionspapier zu den Wohnstandorten)

BV Stieghorst 06.05.2021 Drucks. Nr. 0983/2020-2025 (Entwicklung der ehemals britischen Wohnstandorte)

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Stieghorst und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen dem Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss zu beschließen, auf die kommunale Erstzugriffsoption für vier Reihenhäuser am Lipper Hellweg 114-116a zu verzichten.

Begründung:

Für die ehemals britischen Wohnsiedlungen wurden die grundlegenden städtebaulichen Entwicklungsziele im „Positionspapier zu den Wohnstandorten“ dargestellt und im Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss am 02.09.2020 beschlossen. Für das sogenannte „Forscherviertel“ sieht das Positionspapier den Neubau einer Kindertagesstätte am Lipper Hellweg 114-116a sowie die Ertüchtigung des vorhandenen Spielplatzes vor.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat der Stadt Bielefeld daraufhin mit Schreiben vom 01.04.2021 ein Erstzugriffsangebot für die 4 Einfamilienreihenhäuser und die Spielfläche am Lipper Hellweg und an der Sven-Hedin-Straße unterbreitet. Das Angebot umfasst den Erwerb dieser Grundstücke zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert. Der Verkehrswert wird erst dann durch die BImA ermittelt, sobald von Seiten der Stadt die zu erfüllende öffentliche Aufgabe in der sogenannten „Zweckerklärung“ festgelegt wird. Näherungsweise kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück Lipper Hellweg 114 - 116a mit einem Bodenrichtwert für Wohngebiete in Höhe von aktuell 350 €/m² und die Spielplatzfläche mit einem geringeren Bodenrichtwert für Grünflächen bewertet wird. Kaufpreinsnäherungen sind auf der Grundlage der Verbilligungsrichtlinie (VerbR) sowohl für eine Kita als auch für einen Spielplatz in Höhe von je bis zu 350.000 € möglich.

Das Erstzugriffsangebot wurde stadtintern und dezernatsübergreifend eingehend geprüft. Die Arbeitsgruppe für die Projektierung neuer Kitas sieht im Standortbereich einen rechnerischen Bedarf nach einer neuen Betreuungseinrichtung, der durch die Neuvermietung der Wohnsiedlung zusätzlich steigen wird. Das verkehrsgünstig gelegene Grundstück am Lipper Hellweg wäre für die Errichtung einer Kita grundsätzlich geeignet. Die starke Hanglage des Grundstücks ist bei allen zukünftigen Nutzungen zu berücksichtigen. Die zu erwartenden Grundstückskosten liegen für eine benötigte Fläche von 1.800 m² bei rund 630.000 €. Hinzu kommen die Gebäudewerte für die vorhandenen Reihenhäuser und die Kosten für den Gebäudeabriss sowie die Herrichtung des Grundstücks. Im Ergebnis sind die Gesamtkosten des Baugrundstücks auch unter Abzug einer möglichen Verbilligung zu hoch. Von einem Ankauf des Grundstücks wird abgeraten. Auf das Erstzugriffsangebot der BImA soll verzichtet werden. Bei einem Verzicht auf den Erstzugriff werden die Gebäude freigegeben für eine Vermietung oder Vermarktung. Die Verwaltung wird alternative Standorte im Umfeld hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeiten einer Kita prüfen.

Für die Grünfläche zwischen Lipper Hellweg und Amundsenstraße wurde im Positionspapier der Bedarf nach einem öffentlichen Spielplatz dargestellt. Ein Ankauf der Fläche ist insbesondere aufgrund der geringeren Bodenrichtwerte realistischer. Die „Zweckerklärung“ als Spielplatzfläche wird derzeit mit den beteiligten städtischen Dienststellen ausgearbeitet. Im Anschluss wird von Seiten der BImA eine Verkehrswertermittlung durchgeführt. Auf dieser Grundlage können die Ankaufverhandlungen im Auftrag des Umweltamtes durch den Immobilienservicebetrieb (ISB) erfolgen. Die dafür notwendigen Beschlüsse werden gesondert eingeholt.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den