

20.1.2022

Bürgeranregung:

Die Stadt Bielefeld erstellt einen Entwicklungsplan für das Musikerviertel. Dieser sieht eine ökologische und soziale Nachnutzung des Konversionsgeländes vor. Sie wirkt bei der Bundesanstalt Bima darauf hin, dass diese den Grundstücksverkauf an Private einstellt.

Begründung:

Das Konversionsgelände im Musikerviertel umfasst ein Gebiet von 34.000 Quadratmetern mit 38 Häusern im Bestand (Joseph-Haydn-Straße, Johannes-Brahms-Straße, Johann-Sebastian-Bach-Straße und Wilhelm-Raabe-Straße). Das Gelände am Fuß des Teutoburger Waldes ist innenstadtnah (2,5 km zum Stadtzentrum), bestens verkehrsangebunden und infrastrukturell erschlossen. Die vorhandene Bebauung mit Offiziershäusern ist nicht mehr zeitgemäß. Es handelt sich um alleinstehende Bauten aus den 50-er Jahren auf großen Grundstücken.

Die Grundstücke einzeln nach Höchstgebot an Private zu vergeben, hätte städtebaulich und sozial ungünstige Auswirkungen. Daher sollte die Stadt eine Planung erstellen, die ermöglicht

- eine kleinteilige Nutzungsmischung und soziale Vielfalt,
- eine bauliche Verdichtung und verkehrssparende Strukturen,
- Wohnen zu günstigen Kosten.

Die Fläche sollte in öffentlichem Besitz bleiben und in Erbpacht vergeben werden.

Sie sollte in einer neuen, kleinteiligen Parzellierung entwickelt werden. Die Vergabe erfolgt statt nach Höchstgebot nach einem Konzeptverfahren. Dabei wird der Zuschlag an die Baugemeinschaften und Bauträger vergeben, die einen überzeugenden Beitrag zur sozialen Vielfalt und der Qualität des Quartiers vorstellen. Die Bewerbungsunterlagen sollen mit überschaubarem Aufwand zu erstellen sein, so dass auch die Beteiligung von privaten Akteuren gesichert ist.

Damit werden diese Ziele erreicht:

- soziale und architektonische Innovation zu fördern (z.B. generationenübergreifendes Wohnen),
- einer kleinteiligen Nutzungsmischung,
- das Wohnen für Gering- und Durchschnittsverdiener bezahlbar zu halten, und gleichzeitig ein interessantes Quartier für Menschen mit höherem Einkommen zu gestalten,
- eine Siedlung mit kurzen Wegen und verkehrssparender Erschließung. Dies ist ökologisch vorteilhaft und verringert Erschließungskosten.



Die Stadt Tübingen entwickelt auf diese Weise vorbildgebend Konversionsflächen (z.B. das Französische Viertel). Im Bielefelder Runden Tisch Konversion wurde das Modell vorgestellt (https://www.perspektiven-bielefeld.de/sites/default/files/unit/files/klein_soehlke_2021-11-17_bielefeld_rundertischkonversion.pdf)

Dieses Vorgehen entspricht den politischen Programmen von mehreren Ratsfraktionen wie SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und anderen.

Es entspricht ebenfalls der veränderten Aufgabenstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Bima (sie will *"möglichst schnell Flächen mobilisieren, um bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Eine wichtige Aufgabe nehmen die Kommunen wahr. Aufgrund ihrer Planungshoheit schaffen sie die planungsrechtlichen Grundlagen für den Wohnungsbau und die damit zusammenhängende Infrastruktur."* 6.2.2019)

Die neue Regierungskoalition von SPD, Grünen und FDP hat sich in der Koalitionsvereinbarung das Ziel gesetzt, "die Bima auf unsere bau- wohnungs-, stadtentwicklungspolitischen und ökologischen Ziele auszurichten". Eine Privatisierung von Grundstücken im Einzelverkauf läuft dem zuwider.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zwar im Juni 2021 beschlossen, auf das Erstzugriffsrecht auf die Wohnsiedlung im Musikerviertel zu verzichten, wenn sie den Zugriff auf die Rochdale-Kaserne erhält. Dieser Verzicht der Stadt Bielefeld auf den Erstzugriff bedeutet jedoch nicht, dass die Grundstücke von der Bima an Private zu Höchstgeboten und ohne Entwicklungskonzept verkauft werden. Sie sollen vielmehr aus grundsätzlichen Erwägungen des Städtebaus und der gemeinwohlorientierten Bodenordnung dauerhaft im öffentlichen Besitz verbleiben. Und z.B. im Wege der Erbpacht genutzt werden. Die öffentliche Hand erhält dadurch zwar keinen einmaligen Verkaufsgewinn, dafür aber langfristige Einnahmen.

Zudem hatte der Rat bei seiner Beschlussfassung im Positionspapier "Entwicklung der Wohnstandorte" des Büros Drees und Sommer die Information bekommen, dass für das Wohngebiet Johann-Sebastian-Bach-Straße: "kein Nachverdichtungspotential" sowie "kein Ankauf von Flächen und/oder Gebäuden vorgesehen" sei. Die städtebauliche Notwendigkeit einer Nachverdichtung ist angesichts der geringen Nettowohndichte unübersehbar. Daher führt diese Vorlage zu falschen Schlüssen.

Der Runde Tisch Konversion hatte am 28.4.2021 den Punkt behandelt und sich dafür ausgesprochen, den Erstzugriff für alle Wohngebiete wahrzunehmen. Dieses Votum des Runden Tisches Konversion wurde den Ratsgremien bei der Entscheidung vom Konversionsbeauftragten nicht vorgelegt.

Das Musikerviertel soll von der Stadt daher als städtebaulicher Entwicklungsbereich betrachtet werden. Das Bauamt soll eine Rahmenplanung dafür erstellen.