

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	24.09.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtumbau Sennestadt (INSEK Stadtumbau Sennestadt)
Impuls-Werkstatt "Wohnquartier Bleicherfeldstraße"**

Betroffene Produktgruppe

11 09 01 generelle räumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Sachverhalt:

Die Bezirksvertretung nimmt die Informationen zum kooperativen Planungsverfahren zur Kenntnis:

Anlass

Ein wichtiger Baustein des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtumbau Sennestadt ist das Handlungsfeld „Modellhafter Wohnungsbau“. In diesem Zusammenhang wurde ein Konzept für das Wohnungsbestandsmanagement in Sennestadt entwickelt, welches von der Bezirksvertretung Sennestadt am 14.11.2013 als Grundlage für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes in der Sennestadt beschlossen wurde.

Für bestimmte Wohnquartiere ist demnach die Erarbeitung von Wohnszenarien zur Klärung der Entwicklungsperspektiven angeregt worden. Zur Bestimmung von defizitären Wohnbeständen wurden Indikatoren, wie Bauzustand, Wohnumfeld und Leerstand flächendeckend untersucht. Anhand der Überlagerung der Indikatoren konnten so Quartiere mit erhöhtem Handlungsbedarf identifiziert werden. Zu diesen Quartieren zählen auch die Mehrfamilienhäuser der GAGFAH Group an der Bleicherfeldstraße. Auf dieser Grundlage wurde sowohl seitens der GAGFAH Group als auch seitens des Landes Nordrhein-Westfalen / Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr großes Interesse an der Erarbeitung eines Wohnszenariums für die Weiterentwicklung des Quartiers Bleicherfeldstraße geäußert. Die GAGFAH Group vermittelte zudem eine konkrete Investitionsabsicht.

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

Die Mehrfamilienhäuser im Bereich der Bleicherfeldstraße sind aufgrund von baulichen Mängeln sowie der unattraktiven äußeren Gestaltung von einer hohen Fluktuation betroffen. Durch die Randlage mit Nähe zur Bahntrasse und die Entfernung zur Stadtkrone ist das Quartier zusätzlich benachteiligt. Daher besteht ein akuter Handlungsbedarf, um die sich abzeichnende Negativspirale zu durchbrechen und dem Quartier neue Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Um der sinkenden Wohnraumnachfrage und den damit verbundenen Leerständen im Quartier vorzubeugen, konnte die Stadt Bielefeld mit der GAGFAH Group eine Verständigung zur Durchführung eines kooperatives Planungsverfahren erreichen.

PLANUNGSAUFGABE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bearbeitungsgebiet liegt nördlich der Sender Straße, angrenzend an die Bleicherfeldstraße, zum Teil am Biberweg, Hirschweg und Keilerweg. Somit ergeben sich für die Planungsaufgabe drei Teilflächen, die jeweils an die genannten Straßen anbinden (siehe Anhang). Am Biberweg befindet sich ein großer Garagenhof, der ebenfalls einer Überarbeitung bedarf.

Gegenstand des Werkstatt-Verfahrens ist die Erarbeitung von Maßnahmen zur Aufwertung und zu einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Wohnstandortes Bleicherfeldstraße unter Berücksichtigung des Zeugniswertes der 1950er Jahre Architektur. Es handelt sich um ein offenes Werkstatt-Verfahren mit drei eingeladenen Teams aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten.

Im Zuge der Impuls-Werkstatt werden exemplarische Bausteine zur Aufwertung des Quartiers erarbeitet, die Modellcharakter haben und somit in anderen Beständen ebenfalls umgesetzt werden könnten. Ein sinnvoller Umgang mit Bestandsgebäuden und –flächen steht im Vordergrund der Planungsaufgabe. Neben der technischen und energetischen Optimierung und der Reduzierung von Barrieren kommt der Fassadengestaltung eine besondere Bedeutung zu. Als Leitfaden im Hinblick auf die Farbgestaltung wird das vom Sennestadtverein entwickelte Konzept „Farben der Sennestadt“ zu Grunde gelegt.

Die Arbeiten der Wettbewerbsteilnehmer sollen drei thematische Ebenen abdecken und unter folgenden Fragestellungen stehen:

Planungsebene Gebäude:

- Wie kann die vorhandene Bausubstanz unter Berücksichtigung bedarfsgerechter Nutzungsqualitäten, weitgehender Barrierefreiheit und energetischer Standards zukunftsfähig gemacht werden?
- Wie kann der Zeugniswert der typischen 1950er Jahre-Architektur erhalten und gleichzeitig eine Erneuerung der Gebäudebestände realisiert werden? Wie können die „Farben der Sennestadt“ bei der Gebäudesanierung berücksichtigt werden?
- Wie kann das Wohnungsangebot ausdifferenziert werden und gleichzeitig ein Beitrag zur Versorgung mit günstigem Wohnraum gewährleistet werden?

Planungsebene Wohnumfeld:

- Wie kann das Wohnumfeld an die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst werden?

- Welche Potenziale ergeben sich aus der Freiraumstruktur? Wie kann dies für eine Aufwertung des Wohnstandortes genutzt werden?
- Wie kann die Aufenthaltsqualität für die Bewohner erhöht werden?

Planungsebene Ebene Quartier /Städtebau:

- Wie kann das Plangebiet als generationsübergreifendes Quartier funktional und unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Versorgung weiterentwickelt werden? Welche Anknüpfungspunkte bietet der angrenzende „Bärenplatz“ mit seiner Geschäftsbebauung?
- Wie kann bestandsersetzender Wohnungsneubau südlich des Keilerweges und im Bereich der Garagenanlage zu einer Aufwertung des Quartiers beitragen?
- Welche Potenziale bieten die in Teilen noch erhaltenen Strukturen und die Merkmale der Reichow'schen Strategie für das Image und die Identität des Quartiers?

ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN DES VERFAHRENS

Ausloberin des kooperativen Verfahrens ist die GAGFAH Group, die zur Verfahrensvorbereitung und -betreuung das Planungsbüro „Gasse Schumacher Schramm, Paderborn/Bremen“ beauftragt hat. Das Verfahren wird in Kooperation mit der Stadt Bielefeld und mit Unterstützung des Sennestadtvereins und der Sennestadt GmbH durchgeführt.

Empfehlungsgremium

In einem Diskussionsprozess werden die Arbeiten der Teilnehmer von einem Empfehlungsgremium bewertet. Folgende Mitglieder schlägt die GAGFAH Group für das Empfehlungsgremium vor.

Stimmberechtigte Mitglieder

1. Architekt
2. Stadtplaner
3. Landschaftsarchitekt
4. Vertreter der GAGFAH Group
5. Vertreter der GAGFAH Group
6. Stadt Bielefeld, Dezernat 4 Planen/Bauen
7. Bezirksbürgermeister Sennestadt
8. stellv. Bezirksbürgermeister Sennestadt
9. MBWSV NRW, Referat für Konzeption und Umsetzung der Wohnungsbauförderung

Beratende Mitglieder

1. Vertreter der Fraktionen Bezirksvertretung Sennestadt
2. Sennestadtverein
3. Stadt Bielefeld, Bauamt
4. Stadt Bielefeld, Dezernat 5 Soziales
5. Sanierungsmanagement Sennestadt
6. Sennestadt GmbH

Beurteilungskriterien

Das Empfehlungsgremium wird sein Urteil aus der Qualität der Wettbewerbsarbeiten bilden und hierbei folgenden Bewertungsrahmen zugrunde legen:

- Qualität der städtebaulichen und freiraumplanerische Gesamtkonzeption (Maßstäblichkeit, Angemessenheit, Gliederung, Orientierbarkeit, Aufenthaltsqualität), Einbindung in das naturräumliche und städtische Umfeld, Gestaltqualität der öffentlichen Räume und Nutzungsqualitäten, gestalterische Anpassung der Übergänge an den Bestand
- Funktionalität, Qualität und Realisierbarkeit der Gebäudearchitektur innen (Grundrisse, Wohnungsgrößen, Ausstattung, Barrierefreiheit) und außen (Baukörper, Fassaden, Eingänge), Ökologie am Bau
- Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf Investitionen und Folgekosten (Pflege und Unterhaltung), im Besonderen in Bezug auf die Energiekosten, die Möglichkeit der technischen und finanziell angemessenen Umsetzung, Qualität der energetischen Sanierung
- Lösungen als Baukastensystem zur Fortschreibungen der Grundrissgestaltung für eine schrittweise Umsetzung im und am Gebäude und auch im Freiraum (Realisierungsmöglichkeit in Baustufen)

Die Reihenfolge der Kriterien hat auf deren Wertigkeit keinen Einfluss.

Zeitplan

Dem kooperativen Gedanken des Verfahrens folgend soll ein Dialog zwischen den Werkstattteilnehmern und der im Quartier lebenden Bürgerschaft ermöglicht werden. Nach einem Auftaktkolloquium mit Ortsbesichtigung ist daher am 06.11.2015 ein Planungs-Café vorgesehen. Im Rahmen dieses Cafés soll ein unmittelbarer Dialog zwischen den Planern und der lokalen Bürgerschaft ermöglicht werden. Erste Ideen sollen präsentiert und gemeinsam erörtert werden. So können die Planungsteams bereits frühzeitig eine Rückmeldung zur Akzeptanz in der Bevölkerung erhalten und ihre ersten Ideen überprüfen. Am 04.12.2015 sollen die Planungsergebnisse öffentlich vorgestellt werden und anschließend durch das Empfehlungsgremium bewertet werden.

Folgender Zeitplan wird anvisiert:

- 01.10.2015 Versand der Auslobungsunterlagen
- 20.10.2015 Auftaktgespräch mit Ortsbesichtigung
- 06.11.2015 Planungs-Café als Zwischenschritt zur Diskussion
- 04.12.2015 Öffentliche Vorstellung der Teilnehmerergebnisse
- 04.12.2015 Sitzung des Empfehlungsgremiums

Die Gesamtkosten für die Umsetzung des Planungsverfahrens belaufen sich auf rd. 50.000 €. Diese werden zu 80 % durch Städtebaufördermittel finanziert. Die GAGFAH Group erklärt sich bereit, den verbleibenden kommunalen Eigenanteil in Höhe von 20 % zu übernehmen.

Clausen
Oberbürgermeister

Bielefeld, den