

**Auszug
aus der Niederschrift
der Sitzung vom 06.07.2017**

Zu Punkt 2.1 Zweckerklärung zur Wahrnehmung der Erstzugriffsoption

Mitteilung des Bauamtes zur Abgabe einer Zweckerklärung der Stadt Bielefeld für die Konversionsliegenschaften Wohnsiedlung Oldentruper Straße 106-106e | Sperberstraße 1-25a, 2-54a

Hintergrund

Mit Schreiben vom 01. März 2017 hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) der Stadt Bielefeld offiziell die Rückgabe der Wohnsiedlung Oldentruper Straße 106 - 106e / Sperberstraße 1-25a, 2-54a durch die britischen Streitkräfte mitgeteilt und die sogenannte Erstzugriffsoption unter den Voraussetzungen des Beschlusses des Haushaltsausschusses des Bundestages vom 21.03.2012 angeboten (s. Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss am 16.03.2017, Mitteilungen, TOP 2.2 Ankauf Sperberstraße).

Mit der Erstzugriffsoption bietet sich der Stadt die Möglichkeit, die Wohnbaufläche ohne Bieterverfahren und zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert zu erwerben.

Zweckerklärung zur Wahrnehmung der Erstzugriffsoption

Innerhalb eines Zeitraums von in der Regel 6 Monaten nach der offiziellen Rückgabeerklärung durch die BImA (hier ab 01. März 2017) kann die Stadt Bielefeld schriftlich erklären, dass sie die Erstzugriffsoption wahrnehmen will und für welchen Zweck sie wahrgenommen werden soll (Zweckerklärung). Dazu gehört eine hinreichende Konkretisierung der planungsrechtlich zulässigen zivilen Nutzungen mit allen wesentlichen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten, z.B. durch ein Nachnutzungskonzept.

Die schriftliche Bekundung der Stadt zur Wahrnehmung der Erstzugriffsoption ist als grundsätzliche Interessenbekundung zu verstehen. Sie verpflichtet die Stadt nicht zum Kauf der Liegenschaften. Eine Entscheidung zu einem möglichen Erwerb fällt zu einem späteren Zeitpunkt. Die Wahrnehmung der Erstzugriffsoption bietet der Stadt den Vorteil, eine offene Anbietung der Wohnflächen auf dem Markt bis zur Entscheidung über den Erwerb zurückstellen zu können.

Verzichtet die Stadt auf die Erstzugriffsoption, wird die BImA ein Bieterverfahren eröffnen und im Rahmen ihrer gesetzlichen Verpflichtung zum wirtschaftlichen Handeln die Liegenschaften an die Höchstbietenden veräußern. Die Stadt hat nach einem Verzicht auf die Erstzugriffsoption keinen Einfluss auf die Verhandlungen zwischen BImA und Dritten.

Aufgrund des aktuell hohen Bedarfes an bezahlbarem Wohnraum, des prognostizierten überaus positiven Bevölkerungswachstums und einer damit verbundenen langfristig anhaltenden Wohnungsnachfrage in

Bielefeld soll die Wohnfläche Oldentruper Straße/Sperberstraße dem zivilen Wohnungsmarkt zu sozialverträglichen Konditionen zur Verfügung gestellt werden. Die Wohnsiedlung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 111/4/10.01 und Nr. 111/4/10.01-1. Änderung. Der bestehende Bebauungsplan sieht in diesem Bereich als Art der Nutzung Wohngebiet vor. Die zukünftigen Nutzungen im Bereich der Wohnfläche sollen nach Art und Maß auf der Basis des Bebauungsplanes weiterentwickelt werden.

Die Zweckerklärung der Stadt Bielefeld zur Wahrnehmung der Erstzugriffsoption für die Konversionsliegenschaften Wohnsiedlung Oldentruper Straße 106-106e / Sperberstraße 1-25a, 2-54a (s. Anlage) soll zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen, um die o.g. sechsmonatige Regelfrist zu wahren.

Weiteres Vorgehen

Es ist vorgesehen, für die Wohnsiedlung Sperberstraße/ Oldentruper Straße eine städtebauliche Bestandsaufnahme und -analyse extern zu beauftragen. Diese Wohnsiedlung ist in vielen Aspekten vergleichbar mit anderen Wohnstandorten der britischen Streitkräfte in Bielefeld. Unter Beteiligung der Öffentlichkeit soll zur weiteren Perspektivklärung ein Entwicklungs- und Sanierungskonzept für diesen Wohnstandort entstehen, das Aussagen zu bedarfsgerechten, standort- und stadtteilverträglichen künftigen Nutzungen und zu sinnvollen städtebaulichen, baulichen und wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen trifft. Die anstehende Untersuchung soll modellhaften Charakter entwickeln und in ihrer Methodik auf die anderen Wohnstandorte übertragbar gestaltet werden. Die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes soll von einer öffentlichen Beteiligung insbesondere der Wohnnachbarschaft begleitet werden. Derzeit werden die erforderlichen Schritte des Vergabeverfahrens für den Auftrag durchgeführt.

Die BlmA veranlasst nach dem Erhalt der städtischen Zweckerklärung die Ermittlung des vollen Wertes der Konversionsliegenschaften Oldentruper Straße / Sperberstraße i. S. der Bundeshaushaltsordnung durch ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen (d.h. eines Sachverständigen in der Regel der BlmA oder eines von der BlmA beauftragten Gutachters). Der Einsatz eines Gutachters durch die Stadt ist in Abstimmung mit der BlmA möglich. Die Grundstückswertermittlung kann in Abstimmung mit der BlmA parallel zur geplanten Erarbeitung der städtebaulichen Bestandsaufnahme, -analyse und -bewertung des Wohnstandortes Oldentruper Straße/ Sperberstraße erfolgen. Die ermittelten Daten liegen dann für das o.g. Entwicklungskonzept vor und können in die weiteren Entscheidungen einbezogen werden. Sollte die Nachnutzung mit Rückbau und Neuordnung verbunden sein, erfolgt eine neue Bewertung. Relevant als Verkehrswert ist für die BlmA immer der höhere Wert.

Über einen Kauf der Konversionsliegenschaften Wohnsiedlung Oldentruper Straße 106-106e / Sperberstraße 1-25a, 2-54a durch die Stadt bzw. eine privatrechtlich Gesellschaft/Unternehmen, Stiftung oder Anstalt, an denen die Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, muss erst nach der Verkehrswertermittlung entschieden werden.

-.-.-