

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	18.09.2018	öffentlich
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	19.09.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
Konversion in Bielefeld - Aktueller Sachstand	
Betroffene Produktgruppe 110901	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen Keine	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan Keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.) Haupt- und Beteiligungsausschuss, 18.06.2015, TOP 9, Drucksachen-Nr. 1685/2014-2020; Rat, 25.06.2015, TOP 23, Drucks.-Nr. 1709/2014-2020; Haupt- und Beteiligungsausschuss, 10.09.2015, TOP 10, Drucksachen-Nr. 1983/2014-2020 Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss, 08.12.2016, TOP 7, Drucksachen-Nr. 4084/2014-2020; Rat, 09.02.2017, TOP 6, Drucksachen-Nr. 4085/2014-2020; Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 16.03.2017, TOP 8, Drucksachen-Nr.4492/2014-2020 Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 01.06.2017, TOP 7, Drucksachen-Nr.4843/2014-2020 Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 06.07.2017, TOP 2, Mitteilung Stadtentwicklungsausschuss, 19.09.2017, TOP 44.1, Drucks.-Nr. 5133/2014-2020;	
Sachverhalt: Die Information zu dem aktuellen Sachstand des Konversionsprozesses bei den Wohnstandorten „Sperberstraße“ und „Kölner Straße“ wird zur Kenntnis genommen.	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Hintergrund:

Bielefeld ist seit 2013 das Hauptquartier der britischen Truppen in Deutschland, an dem zurzeit noch ca. 350 Soldaten und Zivilangestellte stationiert sind. Von Bielefeld wird der bis Ende 2019 geplante Abzug der Streitkräfte geplant und koordiniert. Der Abzug der britischen Streitkräfte zum 31.12.2019 ist offiziell bestätigt. Nach Bekanntgabe dieser Entwicklung begann im Jahr 2015 der Konversionsprozess der Stadt Bielefeld mit einem ersten bürgerschaftlichen Konversionsdialog. Im Dezember 2016 hat der Haupt-, Wirtschafts- und Beteiligungsausschuss die Grundlagen für die weitere Bearbeitung des Konversionsprozesses beschlossen. Der Konversionsprozess genießt in der Bielefelder Öffentlichkeit eine hohe Aufmerksamkeit.

Durch den bevorstehenden Abzug der britischen Streitkräfte ist auch in Bielefeld über die zivile Nachnutzung von Flächen und Gebäuden zu entscheiden, die sich im Eigentum des Bundes befinden und nach den Regelungen des NATO-Truppenstatuts und dem Zusatzabkommen zum NATO-Truppenstatut noch den britischen Streitkräften zur Nutzung überlassen sind. Es handelt sich dabei um zwei Kasernen mit einer Fläche von insgesamt rund 43 Hektar (ha) und sieben Wohnstandorte mit insgesamt rund 470 Wohneinheiten (WE), die sich alle in städtebaulich integrierter Lage befinden. Mit einem Beschluss des zuständigen Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschusses (ehemals Haupt- und Beteiligungsausschuss) über eine erste Arbeits-, Prozess- und Beteiligungsstruktur ist der Konversionsprozess am 18.06.2015 (Drucksachen-Nr. 1685/2014-2020) gestartet. Zwischenzeitlich ist durch den Beschluss des Ausschusses vom 08.12.2016 (Drucksachen-Nr. 4084/2014-2020) die Arbeits-, Prozess- und Beteiligungsstruktur des Konversionsprozesses in der Stadt Bielefeld geklärt (vgl. Stadt Bielefeld, Zwischenbericht zum Konversionsprozess, Bielefeld, 2017). Basierend darauf wurde die Bildung und Arbeitsweise eines „Runden Tisches Konversion“ in der Sitzung des Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschusses vom 01.06.2017 beschlossen. Mit Hilfe dieser frühzeitigen Klärung der Prozessarchitektur soll die anstehende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Konversionsliegenschaften ergebnisorientiert gestaltet werden.

Bislang wurden der Stadt Bielefeld von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die Erstzugriffsoption bei zwei Wohnstandorten angeboten. Dies sind die Konversionsfläche „Sperberstraße / Oldentruper Straße“ in Stieghorst und die Bestände „Kölner Straße“ in Brackwede.

Stand Wohnsiedlung „Sperberstraße / Oldentruper Straße“:

Die Wohnsiedlung im Bereich der Sperberstraße besitzt eine Fläche von 10.773 m² und besteht aus insgesamt 4 Doppelhaushälften und 44 Reihenhäusern aus den späten 1950er Jahren. Dieser Siedlung liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1957 zugrunde.

Verkehrswertgutachten

Nachdem die Stadt Bielefeld im vergangenen Jahr die Zweckerklärung zur Wahrnehmung der Erstzugriffsoption abgegeben hat, wurde von der BImA ein Gutachten zur Feststellung des Verkehrswertes beauftragt. Das Gutachten liegt der Stadt Bielefeld seit dem 01.02.2018 vor. Ein durch die BImA beauftragtes Schadstoffgutachten liegt der Stadt Bielefeld noch nicht vor. Nach der Auswertung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens hat die Stadt Bielefeld ein Zweites beauftragt. Dieses zweite Gutachten, welches durch den „Gutachterausschusses für

Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld“ erarbeitet wurde, liegt der Stadt Bielefeld seit dem 23.08.2018 vor.

Entwicklungs- und Sanierungskonzept

In einem parallelen Arbeitsprozess wurde nach der Abgabe der Zweckerklärung der Stadt Bielefeld mit der Erarbeitung eines Entwicklungs- und Sanierungskonzeptes für den Bereich der Wohnsiedlung begonnen. Hierzu wurde das renommierte Architektur- und Stadtplanungsbüro REICHER HAASE ASSOZIIERTE (Aachen) im September 2017 beauftragt. Der Auftrag des Büros ist es, ausgehend von intensiven Untersuchungen des architektonischen und städtebaulichen Zustandes der Konversionsfläche, die Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandssituation zu prüfen und Empfehlungen zu entwickeln.

Die Ergebnisse der durchgeführten Analysen lagen bis Anfang 2018 vor und wurden im Anschluss u.a. mit Vertretern der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (BGW) besprochen. In der nächsten Phase des Arbeitsprozesses wurden basierend auf den Analyseergebnissen städtebauliche Ziele entwickelt. Mit Hilfe dieser Grundlagen konnte das beauftragte Planungsbüro verschiedene Varianten im Umgang mit dem architektonischen Bestand sowie neun städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten erarbeiten. Dieser wichtige Zwischenstand wurde in der politischen Steuerungsgruppe Konversion (11.04.2018), in einem öffentlichen Bürgerdialog (18.04.2018) und am Runden Tisch Konversion (28.05.2018) diskutiert. Parallel fand bis Anfang Juni ein Online-Dialog statt. Die eingehenden Rückmeldungen und Hinweise wurden ausgewertet und vier städtebauliche Vorzugsvarianten entwickelt. Dieser Zwischenstand wurde ebenfalls im Rahmen eines offenen Bürgerdialoges (04.07.2018) und am Runden Tisch Konversion (12.07.2018) diskutiert. Die eingegangenen Rückmeldungen und Empfehlungen wurden berücksichtigt und das Ergebnis in der politischen Steuerungsgruppe Konversion (30.08.2018) vorgestellt. Der Endbericht des Entwicklungs- und Sanierungskonzeptes soll im Oktober 2018 den politischen Gremien vorgelegt werden. Im Anschluss daran sollen die Ergebnisse des Konzeptes ebenfalls in der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Eine zentrale Empfehlung des bisherigen Arbeitsprozesses ist der Bestandsersatz der Siedlung verbunden mit einer verträglichen Nachverdichtung, was auch eine Reaktion auf die angespannte Situation am Bielefelder Wohnungsmarkt ist. So soll die Anzahl der Wohneinheiten im Bereich Sperberstraße fast verdoppelt werden. Trotz dieser übergeordneten Zielstellung soll im Bereich Sperberstraße zuallererst ein vielfältiges, qualitätsvolles Wohnangebot geschaffen werden. Neben der Bebauung soll infolge der Arrondierung der Flächen ein Quartiersplatz geschaffen sowie eine Aufwertung/Verlagerung des bestehenden Spielplatzes ermöglicht werden, um so den öffentlichen Raums aufzuwerten und nutzbar zu machen werden. Ein weiteres wichtiges ist eine Vernetzung des Quartiers mit dem südlich gelegenen Stadtteilzentrum und dem Mühlenbachpark.

Die Ergebnisse der zwei Verkehrswertgutachten und die Erkenntnisse aus dem Prozess zur Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes bilden wichtige Grundlage für den laufenden Verhandlungsprozess mit dem derzeitigen Eigentümer der Konversionsfläche Sperberstraße.

Stand Wohnsiedlung Kölner Straße:

Die Wohnsiedlung im Bereich der Kölner Straße besteht aus insgesamt 8 Reihenhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern. Dabei befinden sich die Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1968. Insgesamt handelt es sich bei dieser Siedlung um den kleinsten Konversionsstandort in der Stadt Bielefeld

Mit Schreiben vom 13.06.2018 hat die Stadt Bielefeld die Erstzugriffsoption angeboten bekommen. Bevor eine Zweckerklärung zur Wahrnehmung der Erstzugriffsoption an die BlmA abgegeben werden kann, sollen die genannten Bestände im September gemeinsam mit Vertretern der BGW besichtigt werden. Basierend auf den daraus gewonnen Erkenntnissen und den bisherigen Erfahrungen aus dem Arbeitsprozess des Entwicklungskonzeptes Sperberstraße soll gemeinsam die weitere Vorgehensweise erörtert werden. Nach dem derzeitigen Stand ist grundsätzlich eine Vorgehensweise wie am Standort Sperberstraße angedacht, wobei die Erkenntnisse aus dem Entwicklungskonzept Sperberstraße zu der Bestandssituation der baulichen Anlagen herangezogen werden können. Somit soll eine sachgerechte Empfehlung zeitnah herbeigeführt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den