

Informationsvorlage der Verwaltung

Nachtragsvorlage

Diese Vorlage

- ☐ ersetzt die Ursprungsvorlage.
☒ ergänzt die Ursprungsvorlage.

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

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Konversion in Bielefeld - Sachstand Wertgutachten

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 britischen Streitkräfte haben über Jahrzehnte die Siedlung an der Sperberstraße / Oldentruper Straße im Stadtbezirk Stieghorst zur Unterbringung von Soldaten und ihrer Familien genutzt. Verortet sind in der Siedlung 48 Wohneinheiten in 44 Reihenhäusern und 4 Doppelhaushälften. Seit Oktober 2016 ist der Wohnstandort bereits freigezogen. Mit Schreiben vom 01.03.2017 hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) offiziell die Rückgabe mitgeteilt und der Stadt Bielefeld die sog. „Erstzugriffsoption“ angeboten. In der Sitzung des HWBA am 06.07.2017 wurde mitgeteilt, dass aufgrund des aktuell hohen Bedarfes an bezahlbarem Wohnraum, des prognostizierten positiven Bevölkerungswachstums und einer damit verbundenen langfristig anhaltenden Wohnungsnachfrage der Wohnstandort Oldentruper Straße / Sperberstraße dem zivilen Wohnungsmarkt zu sozialverträglichen Konditionen zur Verfügung gestellt werden soll. Die Stadt Bielefeld hat die Zweckerklärung an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur Wahrnehmung der Erstzugriffsoption für die Konversionsliegenschaften Wohnsiedlung Oldentruper Straße 106-106e / Sperberstraße 1-25a, 2-54a abgeben. Nach Abgabe der Zweckerklärung hat die BImA ein Gutachten zur Feststellung des Verkehrswertes beauftragt. Das Gutachten liegt der Stadt Bielefeld seit dem 01.02.2018 vor. Das Gutachten ermittelt einen Verkehrswert von 6.820.000 €. Als Wertermittlungstichtag gilt der 02.11.2017.

Nach Auswertung des o.g. Verkehrswertgutachtens hat die Stadt Bielefeld ein zweites Verkehrswertgutachten beauftragt. Dieses am 23.08.2018 vorgelegte Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld“ erarbeitet. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Stadt Bielefeld wurde auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes - heute § 192 BauGB - gebildet, um zu mehr Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beizutragen. Das neutrale, weisungsunabhängige Kollegialgremium von Sachverständigen ist für Bielefeld zuständig. Der Gutachterausschuss ermittelt einen Verkehrswert von. 3.500.000 €. Als Wertermittlungstichtag ist der 11.07.2018 angesetzt. Die Abweichungen in den Verkehrswerten lassen sich aufgrund unterschiedlicher Bewertungskriterien (u.a. Einschätzung der Bausubstanz / Restnutzungsdauer, unterschiedliche Kostenkennwerte, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) zurückführen.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Bielefeld durch das Büro REICHER HAASE ASSOZIIERTE ein Entwicklungs- und Sanierungskonzept erarbeiten lassen (vgl. Vorlage 7254/2014-2020). Dieses Konzept sieht den Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und einen Wohnungsneubau in unterschiedlichen Wohnformen vor. Geplant werden fast eine Verdoppelung des Wohnungsbestandes sowie eine Neuorganisation des öffentlichen Raumes. Die Kosten für die Neuorganisation des öffentlichen Raumes (Reduzierung des Straßenquerschnittes, Anlage eines Quartiersplatzes, Neugestaltung und Erweiterung des Spielplatzes, neue Wegeverbindung in das angrenzende Freiraumsystem) liegen bei rund 1 Mio. €. Für diese Maßnahmen können ggf. Städtebauförderungsmittel aus den Programmen Soziale Stadt und EFRE eingeworben werden. Auf der Grundlage des Entwicklungs- und Sanierungskonzeptes hat das kommunale Wohnungsunternehmen „Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH (BGW)“ eine erste überschlägige wohnungswirtschaftliche Kalkulation erarbeitet. Demnach könnte die Fläche mit einem Anteil von rund 25% öffentlich geförderter Wohnungsbau bei einem Kaufpreis von rd. 2,9 bis 3,1 Mio. € entwickelbar sein. Nicht eingerechnet sind die o.g. Kosten für die Neuorganisation des öffentlichen Raumes.

Das Wertgutachten des Gutachterausschusses wurde der BlmA zur Kenntnis gegeben. Am 13.09.2018 wurde der Erhalt des Gutachtens durch die BlmA schriftlich bestätigt. Das Gutachten wurde von dort an die beauftragte Gutachterin der BlmA zur Prüfung weitergeleitet. Die BlmA hält an ihrem Gutachten fest und weist im Schreiben noch darauf hin, dass nach Ablauf eines Jahres das erste Gutachten (aufgrund des dann veralteten Wertermittlungstichtages) ggf. fortgeschrieben werden muss. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das neue städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungskonzept ggf. zu einer weiteren Änderung des ersten Wertgutachtens führen könnte. Kaufpreisabschläge nach der Verbilligungsrichtlinie werden in Aussicht gestellt.

Bei Anwendbarkeit der Verbilligungsrichtlinie (VerbR) könnte dies bei der Umsetzung des Entwicklungs- und Sanierungskonzeptes der Stadt Bielefeld zu einer Kaufpreisreduzierung von rd. 500.000 € führen.

Die Stadt beabsichtigt, die Kaufverhandlungen auf der Basis des vorliegenden Entwicklungs- und Sanierungskonzeptes sowie des Wertgutachtens des Gutachterausschusses fortzuführen. Im Falle einer Anerkennung dieser städtische Position durch die BlmA wird eine realistische Chance gesehen, den Wohnstandort entsprechend den städtebaulichen Zielen qualitativ zu entwickeln und einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Bielefeld leisten zu können.

Beigeordneter

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Moss