

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	04.10.2018	öffentlich
Beirat für Stadtgestaltung	12.10.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	30.10.2018	öffentlich
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	31.10.2018	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	08.11.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
Konversion in Bielefeld - Sanierungs- und Entwicklungskonzept Sperberstraße	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 01.04 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
keine	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
<p>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; Stadtentwicklungsausschuss, 18.09.2018, Drucks.-Nr. 7254/2014-2020; Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 19.09.2018, Drucksachen-Nr.7254/2014-2020</p>	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Sanierungs- und Entwicklungskonzept Sperberstraße wird als Grundlage für die weitere Entwicklung des Konversionsstandortes im Bereich Oldentruper Straße/Sperberstraße beschlossen. 2. Die Vorzugsvariante 3A ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung zu folgen. 3. Die Empfehlungen des Runden Tisches Konversion sind bei der weiteren Planung zu beachten. 	
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.

Stand Wohnsiedlung „Sperberstraße / Oldentruper Straße“:

Der erste Konversionsstandort bei der die Stadt Bielefeld die Erstzugriffsoption angeboten bekommen hat, ist die Wohnsiedlung Oldentruper Straße 106-106e / Sperberstraße 1-25a, 2-54a. Das Areal 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.

Entwicklungs- und Sanierungskonzept – Prozess

Nachdem die Stadt Bielefeld im vergangenen Jahr die Zweckerklärung zur Wahrnehmung der Erstzugriffsoption abgegeben hat, wurde 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 war es, ausgehend von intensiven Untersuchungen des architektonischen und städtebaulichen Zustandes der Konversionsliegenschaft, 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. Nach der politischen Beratung des Endberichtes sollen die Ergebnisse des Konzeptes in der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Entwicklungs- und Sanierungskonzept – Zentrale Erkenntnisse

Ein Ergebnis der architektonischen Analyse der Bestandsgebäude ergab einen sehr einfachen Ausbaustandard der damaligen Zeit sowie einen erhöhten Sanierungsbedarf. So wurden Feuchtigkeitsschäden u.a. im Dachgeschoss und im Keller festgestellt. Zusätzlich weisen auch die Kaminzüge eine Durchfeuchtung auf. Hintergrund dieser Schäden ist eine baujahrstypische fehlende vertikale und horizontale Abdichtung. Daneben sind als weitere Mängel u.a. auch eine fehlende Dämmung oder die unattraktiven Fassaden anzuführen. Aufgrund der Gefahrenstoffkennzeichnung kann davon ausgegangen werden, dass im Kaminzug im Keller und Dachgeschoss asbesthaltige Baumaterialien vorhanden sind. Allerdings liegt das durch die BI mA beauftragte Schadstoffgutachten der Stadt Bielefeld noch nicht vor. Unabhängig von dem Ergebnis des Schadstoffgutachtens hat das beauftragte Planungsbüro die Kosten verschiedener Modernisierungsstandards für den Standort Sperberstraße ermittelt. Ergebnis dieser Betrachtung ist, dass eine „Vollmodernisierung“ die u.a. die Herstellung eines barrierefreien Hauseingangs sowie energetische und haustechnische Maßnahmen beinhaltet, beinahe den Investitionsbedarf eines Neubaus generiert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Modernisierung nicht vollständig an den Bestandsersatz heranreichen kann. Insbesondere die Grundrissstruktur, der Wärmeschutz und die Barrierefreiheit können bei der Modernisierung nicht im gleichen Maße wie bei den Bestandsersatzmaßnahmen umgesetzt werden.

Neben diesem Sanierungsbedarf weisen die Gebäude einen Grundriss auf, der in Raumgrößen und –programm den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht wird. So weisen Schlafräume z.T. eine Nettogrundfläche von unter 10 m² auf. Bäder befinden sich nur im Obergeschoss und haben eine Nettogrundfläche von unter 4 m². Zusätzlich wurde in diesem Zusammenhang geprüft mit welchen baulichen Maßnahmen (Aufstockung, bauliche Ergänzung, Veränderung des Grundrisses), unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit, eine Verbesserung der Situation erreicht werden kann. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass das Umbaupotential des Bestandes stark eingeschränkt ist. Demnach lassen diese kostenintensiven Maßnahmen keinen großen Mehrwert erwarten.

Neben der Gebäudesubstanz wurde auch die städtebauliche Situation des Standortes betrachtet. Demnach bildet die bestehende Ausgangssituation eine sehr günstige Grundlage und verfügt über ein

hohes Entwicklungspotential für die Schaffung eines attraktiven Wohnstandorts. Mithilfe einer Neustrukturierung der überdimensionierten Verkehrsflächen sowie der wohnungsnahen Freiräume könnte das Nachverdichtungspotential ausgeschöpft und somit ein vielfältiges Wohnraumangebot gesichert werden. Die Ausbildung eines ansprechenden Quartierseingangs und gemeinschaftlich nutzbarer und attraktiver Aufenthaltsbereiche könnte für einen identifikationsstiftenden Stadtraum sorgen. Weiträumige, fußläufige Wegeverbindungen Richtung Friedhof und Mühlenbachpark sowie Stadtbahnhaltestelle "Luther-Kirche" und Stadtteilzentrum könnten die Trennwirkung nach außen reduzieren und eine zusammenhängende städtebauliche Vernetzung gewährleisten.

Entwicklungs- und Sanierungskonzept – Empfehlungen

Nach der Betrachtung der vorliegenden Ergebnisse und dem Austausch mit der Öffentlichkeit kommen die Gutachter zu zentralen Empfehlungen für den Umgang mit dem Konversionsstandort Sperberstraße.

Aufgrund der genannten Ausgangssituation kommen die Planer zu dem Schluss, die bestehende Siedlung in Gänze durch eine Neubebauung zu ersetzen. Somit können Gebäude geschaffen werden, die den aktuellen Standards und Anforderungen entsprechen. Die hierzu erarbeitete städtebauliche „Vorzugsvariante 3“ wurde in den bisherigen Beteiligungsschritten bestätigt. Der Entwurf ist gekennzeichnet durch die Schaffung eines vielfältigen, qualitativ hochwertigen Wohnangebotes. Dieses Angebot wird, infolge einer Arrondierung des verfügbaren Raumes, durch einen identitätsstiftenden öffentlichen Raum geprägt sein, der sich in Form eines neuen Quartiersplatzes sowie eine Aufwertung/Verlagerung des bestehenden Spielplatzes kennzeichnet. Zudem soll die Insellage der Siedlung aufgebrochen werden und eine Radverkehrs- und Fußgängeranbindung an das südlich gelegene Stadtteilzentrum, den Mühlenbachpark sowie die Luther-Kirchengemeinde geschaffen werden. Infolge der Bürgerbeteiligung wurde die Bitte geäußert zu prüfen, ob in der Vorzugsvariante der zukünftige Spielplatz auch in zentraler Lage der Siedlung vorgesehen werden könnte. Hintergrund ist die Störung der aktuellen Nachbarschaft durch unerwünschte Nutzergruppen in diesem Bereich. Dementsprechend wurde „Variante 3B“ entwickelt, die eine Verlagerung des Spielangebotes vorsieht.

Infolge der Neuaufteilung der Flächen kann die heutige Siedlung angemessen verdichtet werden. Durch die Erhöhung des Anteils an dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern kann die Anzahl der Wohneinheiten in dem Areal beinahe verdoppelt werden. Zu beachten ist dabei, dass auch der bestehende Straßenraum anzupassen ist.

Entwicklungs- und Sanierungskonzept – Empfehlungen des Runden Tisches Konversion

Basierend auf den Ergebnissen des beauftragten Planungsbüros hat der Runde Tisch Konversion in seiner vergangenen öffentlichen Sitzung am 12.07.2018 folgende Empfehlungen geäußert:

- Es soll eine Zuwegung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie den Radverkehr von der Siedlungsfläche nach Südwesten zu der angrenzenden Kirchengemeinde mitgeplant werden.
- Eine Wohnbebauung im Bereich der Oldentruper Straße ist vorstellbar. Jedoch wären im Erdgeschoss einer solchen mehrgeschossigen Bebauung Räume für Gewerbe und/oder Gemeinschaftsräume für die Bewohner der Sperberstraße wünschenswert. Zudem sind

Wohnungen in diesem Bereich mit Hilfe von passiven Lärmschutzmaßnahmen vom Verkehrslärm zu schützen.

- Entsprechend des Beschlusses des Rates der Stadt Bielefeld soll in der Wohnsiedlung Sperberstraße geförderter Wohnungsbau mit mindestens 25 % vertreten sein. Unter Beibehaltung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität wäre an diesem Standort auch ein höherer Prozentsatz wünschenswert.
- Im Rahmen der weiteren Planung soll ein reduzierter Stellplatzschlüssel vorgesehen werden, um den zukünftigen Mobilitätsanforderungen zu entsprechen. Weiterhin wurden verschiedene Möglichkeiten für die Einrichtung eines Parkhauses bzw. einer Tiefgarage besprochen. Jedoch wurde aufgrund der zu erwartenden Kosten, der abzusehenden Flächeninanspruchnahme und der städtebaulichen Nachteile (u.a. Barrierefreiheit, Angstraumbildung, Adressbildung) von der Realisierung eines Parkhauses oder einer Tiefgarage abgesehen. Vielmehr soll der zu entwickelnde innovative Stellplatzschlüssel eine Dominanz der Stellplätze im öffentlichen Raum vermeiden.
- Bei der Konkretisierung der zukünftigen Siedlung Sperberstraße ist ein heterogenes Quartier anzustreben. Dies bedeutet, dass verschiedene Zielgruppen (u.a. Studenten, Familien, Senioren) angesprochen werden sollen. Dabei sind Standards der Barrierefreiheit anzuwenden. Ergänzend sollen auch verschiedene Wohnprojekte eine Beteiligungsmöglichkeit erhalten.
- Die Stadt Bielefeld soll das Vorkaufsrecht für den Wohnstandort Sperberstraße wahrnehmen, sofern dies wirtschaftlich darstellbar ist.
- Der Runde Tisch befürwortet mehrheitlich die Variante 3 des Planungsbüros REICHER HAASE ASSOZIIERTE (Abstimmung: 20 Zusagen, 1 Ablehnung). Der Runde Tisch hat darüber hinaus jedoch keine Präferenz hinsichtlich der Lage des Spielplatzes.

Weiteres Vorgehen / Kosten:

Nach Abgabe der Zweckerklärung durch die Stadt Bielefeld 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 der 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.

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 Wertermittlungsstichtages) 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.

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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den