

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	04.07.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Konversion in Bielefeld - Aktueller Sachstand

Betroffene Produktgruppe

110901

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Haupt- und Beteiligungsausschuss, 18.06.2015, Drucksachen-Nr. 1685/2014-2020;
 Rat, 25.06.2015, Drucks.-Nr. 1709/2014-2020;
 Haupt- und Beteiligungsausschuss, 10.09.2015, Drucksachen-Nr. 1983/2014-2020
 Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss, 08.12.2016, Drucksachen-Nr.4084/2014-2020;
 Rat, 09.02.2017, Drucksachen-Nr. 4085/2014-2020;
 Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 16.03.2017, Drucksachen-Nr.4492/2014-2020
 Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 01.06.2017, Drucksachen-Nr.4843/2014-2020
 Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 06.07.2017, Mitteilung
 Stadtentwicklungsausschuss, 19.09.2017, Drucks.-Nr. 5133/2014-2020;
 Stadtentwicklungsausschuss, 18.09.2018, Drucks.-Nr. 7254/2014-2020;
 Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 19.09.2018, Drucks.-Nr. 7254/2014-2020
 Stadtentwicklungsausschuss 18.09.2018, Drucks.-Nr. 7098/2014-2020
 Bezirksvertretung Stieghorst 04.10.2018, Drucks.-Nr. 7362/2014-2020
 Stadtentwicklungsausschuss 30.10.2018, Drucks.-Nr. 7362/2014-2020
 Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 31.10.2018, Drucks.-Nr. 7362/2014-2020
 Rat, 08.11.2018, Drucks.-Nr. 7362/2014-2020;
 Bezirksvertretung Stieghorst 21.02.2019, Drucks.-Nr. 7967/2014-2020
 Stadtentwicklungsausschuss, 04.03.2019, Drucks.-Nr. 7967/2014-2020;
 Rat, 14.03.2019, Drucks.-Nr. 8262/2014-2020;

Sachverhalt:

Die Information zu dem aktuellen Sachstand des Konversionsprozesses 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 geplante Abzug der Streitkräfte geplant und koordiniert. 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.

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.

Weiterhin wurde die Stadt Bielefeld am 26.06.2019 darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Rochdale Barracks am 13.01.2020 und die Catterick Barracks am 20.02.2020 von den britischen Streitkräften an die BImA zurückgegeben werden sollen. Zudem sind zum 25.06. und 31.08.2019 Rückgaben einzelner Wohngebäude an den folgenden Wohnstandorten geplant bzw. bereits durchgeführt:

- Wohnsiedlung Am Dreierfeld/Auf der Brinkhufe/Graf Bernadotte Str./Segeberger Str./Sommerhufe/Wredestr.
- Wohnsiedlung Am Niederfeld
- Wohnsiedlung Amudsenstr. /Fritjof Nansen Str./Lipper Hellweg/Sven Hedin Str./
- Wohnsiedlung Johann Sebastian Bach/Joseph Haydn Str.
- Wohnsiedlung Gumbiner Str./Königsberger Str.

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

Zwischen der BImA und der Stadt Bielefeld konnte hinsichtlich des Verkehrswertes noch keine Einigung erzielt werden (siehe Mitteilung in der Sitzung des Rates vom 08.11.2018). Aus diesem Grund wurde im Dezember 2018 der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beauftragt. Im Rahmen des Auftrages fand im April 2019 eine Begehung der Örtlichkeit mit den Gutachtern des Gremiums statt. Das Obere Gutachten liegt derzeit noch nicht vor, soll aber voraussichtlich im Juli 2019 vorliegen.

Entwicklungs- und Sanierungskonzept

Die Rahmenplanung zum Standort Sperberstraße wurde durch den Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung vom 08.11.2018 politisch beschlossen. Im Anschluss daran wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplans III/4/64.00 beschlossen (DS-Nr. 7967/2014-2020). Zwischenzeitlich wurde die vorgeschriebene Offenlage durchgeführt.

Sobald der Verkehrswert des Standortes endgültig geklärt ist, wird eine zügige Klärung hinsichtlich der Möglichkeiten des Ankaufs des Bestandes oder des Verzichtes erarbeitet und den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

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. Nach Abgabe der Zweckerklärung steht eine Aussage der Eigentümerin zum Verkehrswert noch aus. Zwischenzeitlich wurden die Bestände von der Stadt Bielefeld bewertet (siehe DS-Nr. 8262/2014-2020), um so eine zügige Entscheidung zum Umgang mit dem Standort herbeizuführen.

Zwischennutzung:

Für den Standort Kölner Straße wäre es aus Sicht des Sozialdezernates denkbar, eine Zwischennutzung für einheimische Wohnungslose vorzusehen. Damit könnten Engpässe in der Versorgung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger mit angemessenem Wohnraum geschlossen werden. In diesem Fall würden die benötigten Wohnungen im Einvernehmen mit der BlmA beschlagnahmt und dann den wohnungslosen Personen zur Nutzung zur Verfügung gestellt. Ob und in welcher Größenordnung eine Beschlagnahmung vorgenommen werden könnte und welche Art der Betreuung notwendig ist, wird vom Sozialdezernat ergebnisoffen geprüft.

Darüber hinaus prüft die Stadt Bielefeld derzeit die Möglichkeiten zur Realisierung einer Zwischennutzung zukünftig zur Verfügung stehender Konversionsbestände. Eine Voraussetzung einer solchen Nutzung ist, neben absehbaren Sanierungsmaßnahmen (z.B. Schadstoffbeseitigung) der Bestände, die Durchführung eines sog. Beweissicherungsverfahrens. Dabei wird der Ausgangszustand der Gebäude vor der Zwischennutzung und nach der Zwischennutzung dokumentiert. Für aufgetretene Schäden, die während der kostenpflichtigen Anmietung entstehen, hat die Stadt Bielefeld zu haften.

Grundlegende Voraussetzung für die Einrichtung einer Zwischennutzung durch die Stadt Bielefeld ist die Verfügbarkeit der Immobilien. Denn im Rahmen der Wohnraumoffensive der öffentlichen Hand intensiviert die BlmA ihre Tätigkeiten bei der Wohnungsfürsorge des Bundes, also die Deckung des Wohnraumbedarfs für Bundesbedienstete. Insbesondere in Bielefeld befinden sich in erheblichem Umfang Bundesdienststellen (z.B. Zollverwaltung, Bundespolizei, Bundesamt für Migration und Flüchtlinge), so dass derzeit eine Prüfung erfolgt, ob die Wohneinheiten, die derzeit noch durch die britischen Streitkräfte genutzt werden, für die Wohnungsfürsorge geeignet sind und damit für eigene Bedarfszwecke des Bundes verwendet werden.

Übrige Standorte:

Der mehrjährige Konversionsprozess bedingt in Anbetracht des enormen Potenzials für eine integrative zivile Nachnutzung der Kasernen- sowie der Wohnstandorte in Verbindung mit der

Förderung und Stärkung der Stadt- und Ortsentwicklung einen komplexen Aufwand an Planungs-, Öffentlichkeitsbeteiligungs- und Koordinierungsleistungen. Entsprechend des Beschlusses zum Zwischenbericht des Haupt-, Wirtschafts- und Beteiligungsausschusses am 08.12.2016 (Drucksachen-Nr. 4084/2014-2020) sind für die Aufgaben externe Partner zu beauftragen, die bereits nachweislich Erfahrungen in Konversionsprozessen gesammelt haben, interdisziplinär arbeiten und über umfangreiche Kompetenzen in der Stadtentwicklung, in innovativer Öffentlichkeitsbeteiligung, im modernen Projektmanagement, im Planungsrecht und in der Immobilienwirtschaft verfügen. Im Rahmen des zu vergebenden Auftrags sind für den mehrjährigen Konversionsprozess der Stadt Bielefeld folgende drei Leistungsbausteine (LB) vom Auftragnehmer abzudecken:

LB 1: Management und Beratung

- Unterstützung der Stadt Bielefeld bei der Koordinierung und Steuerung des Gesamtprozesses
- Weiterentwicklung und Konkretisierung des Planungsprozesses inkl. der Beteiligung der Öffentlichkeit
- Definition von Projektphasen, Meilensteinen und Ablaufplänen, Kosten- und Finanzierungsplanung
- Allgemeine Beratung im Rahmen des Konversionsprozesses
- Beratung zu Fragen der Öffentlichkeitsarbeit sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Vorbereitung und Mitwirkung bei der Beauftragung von Gutachten, Planungen und sonstigen Untersuchungen sowie bei der Wertermittlung
- Mitwirkung bei den Verhandlungen mit der BImA, Behörden, Bewilligungsstellen und sonstigen Dritten
- Beratung bei der Auswahl und Festlegung planungsrechtlicher Instrumente insbesondere des Besonderen Städtebaurechtes
- Beratung bei der Klärung der maßgeblichen Wertverhältnisse im Untersuchungsgebiet
- Beratung bei der Akquisition von Fördermitteln
- Vorbereitung, Moderation und Dokumentation des Runden Tisches Konversion sowie von weiteren Arbeitsgruppen innerhalb der lokalen Konversionsprozessstruktur

LB 2: Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. §§ 165 ff. BauGB für zwei Kasernenstandorte

- Entwicklung einer Arbeitsstruktur, eines Beteiligungskonzeptes der Öffentlichkeit und eines Zeitplanes zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen
- Grundlagenermittlung, Bestandsaufnahme am Standort und im Stadtteilumfeld, Abgrenzung des Untersuchungsraumes
- Bestandsanalyse der städtebaulichen und freiraumplanerischen Einordnung (Lage und Einbettung in das Stadtteilumfeld, infrastrukturelle Ausstattung, Wohnumfeld, Stellplätze, Stadt- und Freiraumgestaltung, Altlasten etc.) Bestandsbewertung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Einordnung / ggf. erforderliche städtebauliche und freiraumplanerische Maßnahmen
- Bestandsanalyse und -bewertung der Gebäude; Steckbriefe der Gebäude und Innenräume mit Darstellung von Grundrisstypologien (Gebäudezustand, Klärung von Nutzungs- und Gebäudetypologien / Gebäudestruktur und -größe, Wohnungsgrundrisse und -größen, mögliche Schadstoffbelastungen etc.) und ggf. erforderliche architektonische Maßnahmen
- Bestandsanalyse und -bewertung der Gebäudetechnik; bautechnische und energetische Situation der Gebäude u.a. Heizung, Elektro, Wasserver- und -entsorgung, mögliche Schadstoffbelastungen) und ggf. erforderliche gebäudetechnische Maßnahmen

- Entwicklung von Zielen und Maßnahmen (in Varianten), Erstellung eines Entwicklungskonzeptes / städtebaulichen Rahmenplanes
- Prüfung der allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- Prüfung der materiell-rechtlichen Voraussetzungen
- Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Nutzer
- Erstellung des Ergebnisberichtes einschließlich Kostenschätzung. Die Ergebnisse sind in Karten, Tabellen und Text abzubilden.
- Verfahrens- und Ergebnisdokumentation als Broschüre in Druckqualität. Die digitale Druckvorlage soll barrierefrei sein. Zudem muss sie den Anforderungen des CI der Stadt Bielefeld entsprechen.

LB 3: Erstellung städtebaulicher Rahmenkonzeptionen mit architektonischer Vertiefung für die Wohnstandorte

- Entwicklung einer Arbeitsstruktur, eines Beteiligungskonzeptes der Öffentlichkeit und eines Zeitplanes zur Erarbeitung der wohnstandortbezogenen Rahmenkonzeptionen
- Grundlagenermittlung, Bestandsaufnahme am Standort und im Stadtteilumfeld, Abgrenzung des Untersuchungsraumes
- Bestandsanalyse und Bewertung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Einordnung (Lage und Einbettung in das Stadtteilumfeld, infrastrukturelle Ausstattung, Wohnumfeld, Stellplätze, Stadt- und Freiraumgestaltung) / ggf. erforderliche städtebauliche und freiraumplanerische Maßnahmen
- Bestandsanalyse und Bewertung der Gebäude; Nutzungskonzept / Steckbriefe der Gebäude und Innenräume mit Darstellung von Grundrisstypologien (Gebäudezustand, Klärung von Nutzung- und Gebäudetypologien / Gebäudestruktur und -größe, Wohnungsgrundrisse und -größen etc.) und ggf. erforderliche architektonische Maßnahmen
- Bestandsanalyse und Bewertung der Gebäudetechnik; Nutzungskonzept / Steckbriefe (bautechnische und energetische Situation der Gebäude u.a. Heizung, Elektro, Wasserver- und -entsorgung, mögliche Schadstoffbelastungen) und ggf. erforderliche gebäudetechnische Maßnahmen
- Zusammenführung in ein Entwicklungs- und Sanierungskonzept inkl. Kostenschätzung / Diskussion in Varianten
- Verfahrens- und Ergebnisdokumentation als Broschüre in Druckqualität. Die digitale Druckvorlage der Broschüre soll barrierefrei sein. Zudem muss sie den Anforderungen des CI der Stadt Bielefeld entsprechen.

Vor diesem Hintergrund wurde in den letzten Monaten das gesetzlich vorgeschriebene Verhandlungsverfahren durchgeführt (DS-Nr. 7098/2014-2020) und das Ergebnis durch den Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung vom 21.05.2019 beschlossen (DS-Nr. 8403/2014-2020). Im Rahmen dieses Verhandlungsverfahrens hat das Planungsbüro „Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH“ (Köln, Dortmund) das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und wurde zwischenzeitlich beauftragt.

Nach der erfolgreichen Auftragsvergabe sollen in den kommenden Monaten die planerischen Grundlagen geschaffen werden, um eine zügige Entwicklung der Flächen nach Abzug der britischen Streitkräfte zu ermöglichen und u.a. die beschlossenen städtebaulichen Wettbewerbe durchzuführen (DS-Nr. 7308/2014-2020). Dabei wird zunächst die weitere Arbeitsweise / –

struktur mit dem externen Planungsbüro erarbeitet und nach der Sommerpause in den politischen Gremien (u.a. pol. Steuerungsgruppe) vorgestellt. Zudem wird auch das Thema der Zwischennutzung auf den verschiedenen Konversionsflächen zusammen mit dem externen Planungsbüro erörtert, um die zukünftige Herangehensweise der Stadt Bielefeld zu klären.

Moss

Beigeordneter

Bielefeld, den