

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	20.08.2020	öffentlich
Bezirksvertretung Stieghorst	20.08.2020	öffentlich
Bezirksvertretung Heepen	27.08.2020	öffentlich
Bezirksvertretung Mitte	27.08.2020	öffentlich
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsaus- schuss	02.09.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Konversion in Bielefeld – Positionspapier zu den Wohnstandorten

Betroffene Produktgruppe

11 09 01

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Stadtentwicklungsausschuss, 18.09.2018, Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsaus-
schuss 19.09.2018, Drucks.-Nr. 7254/2014-2020 (Aktueller Sachstand)

Stadtentwicklungsausschuss 18.09.2018, Drucks.-Nr. 7098/2014-2020 (Vergabe des Bauamtes:
Konversion - Management und Beratung des Gesamtprozesses, Durchführung der vorbereitenden
Untersuchungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 ff BauGB für zwei Ka-
sernenstandorte, Erstellung von Rahmenkonzeptionen für Wohnstandorte)

Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss, 04.07.2019, Drucks. Nr. 8842/2014-
2020 (Aktueller Sachstand)

Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss, 10.06.2020, Drucks. Nr. 11071/2014-
2020 (Positionspapier Wohnstandorte, 1. Lesung)

Beschlussvorschlag:

1. Die Bezirksvertretungen Brackwede, Stieghorst, Heepen und Mitte empfehlen, der Haupt-,
Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss beschließt das Positionspapier zur
Entwicklung der ehemals britischen Wohnstandorte (siehe Anlage) als Grundlage für die
weiteren Verhandlungen mit der Eigentümerin Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BI-
mA).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Anwendung des sog. „kommunalen Erstzugriffs“ nur
für die in den Steckbriefen genannten Grundstücke mit öffentlichem Nutzungszweck vor-
zubereiten.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei
Seiten ist, bitte eine kurze Zusammen-
fassung voranstellen.

Begründung:

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist Eigentümerin von sieben ehemals britischen Wohnstandorten in der Stadt Bielefeld. Für den Standort „Sperberstraße“ wurde ein Kaufvertrag zwischen der Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen (BGW) und der BImA jüngst geschlossen. Der Standort „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ im Musikerviertel soll im Einzelverkauf an Höchstbietende veräußert werden. Für die übrigen fünf Standorte kommt der Strategiewechsel der BImA im Rahmen der „Gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“ zu Tragen. Demnach werden die Wohnungen und Wohnhäuser in der Regel nicht mehr verkauft, sondern im Bestand der BImA gehalten, mit dem Ziel einer zügigen Wohnnachnutzung. Dadurch entfällt die kommunale Erstzugriffsoption in den meisten Fällen. Für die Stadt Bielefeld bedeutet dies, dass die Standorte

- „Am Dreierfeld“ mit 146 Wohneinheiten (68 Reihenhäuser (RH), 54 Doppelhaushälften (DHH), 6 Einzelhäuser (EZH)),
- „Lipper Hellweg“ mit 110 WE (nur RH),
- „Königsberger Straße“ mit 54 WE (nur DHH),
- Am Niederfeld mit 52 WE (46 RH, 6 DHH) und
- Kölner Straße mit 8 RH und 2 MFH

überwiegend einer breiten Öffentlichkeit zur Miete angeboten werden sollen.

Für die weitere Entwicklung dieser Wohnstandorte wurde ein Positionspapier (siehe Anlage) in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Bielefeld und dem Beratungsunternehmen Drees&Sommer erarbeitet. Die Inhalte wurden durch eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe in einem Workshop am 27.02.20 entwickelt und in der Projektgruppe Konversion mit den Dezernaten 2, 3, 4 und 5 abgestimmt. Nach der 1. Lesung im Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss am 10.06.2020 wurde der Entwurf des Papiers der BImA zur weiteren Prüfung zur Verfügung gestellt. Neuerlich ergänzt wurden Aussagen zum Wohnstandort „Kölner Straße“ in Brackwede, für den keine Übernahme durch die BGW erfolgt.

Ziel des aktualisierten Positionspapiers ist es, die wesentlichen städtebaulichen, ökologischen, sozialen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Wohnstandorte zusammenzuführen und zu bewerten. Zudem definiert das Positionspapier klare Vorstellungen der Stadt Bielefeld an die weitere Entwicklung der fünf Wohnstandorte. Dabei geht es vor allem um den Erwerb vorhandener Grün-, Sport- und Spielflächen sowie Einzelgebäude für soziale Nutzungen durch die Stadt, den Umgang mit denkmalschutzrechtlichen Belangen, die Notwendigkeit zur Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen und um die Bewertung von Nachverdichtungspotenzialen.

Mit dem Beschluss des Positionspapiers zu den ehemals britischen Wohnstandorten werden die folgenden Kernaussagen zur Grundlage der weiteren Gespräche zwischen der BImA und der Stadt Bielefeld:

- Alle Siedlungen werden als grundsätzlich erhaltenswert bewertet, weitergehende Denkmalschutzbelange sind derzeit nicht vorhanden.
- Zusätzliche bauliche Nachverdichtungspotentiale bestehen in den Siedlungen am Lipper Hellweg und „Am Niederfeld“.
- Ein Ankauf von öffentlichen Sport-, Spiel-, oder Grünflächen oder Gebäuden für soziale Infrastruktur wird in mehreren Siedlungen vorgeschlagen. Im „Musikerviertel“ und der „Kölner Straße“ sind keine geeigneten öffentlichen Flächen vorhanden.

- Eine Bebauungsplanänderung ist dort geboten, wo die Grundzüge der Planung, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung, verändert werden sollen.
- Im Rahmen der Bauleitplanungen sollen der vielfach vorhandene schützenswerte Baumbestand sowie etwaige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden.

Die vorgeschlagenen Grundstücksankäufe von öffentlichen Sport-, Spiel-, oder Grünflächen oder Gebäuden für soziale Infrastruktur können im Wege des sogenannten „kommunalen Erstzugriffs“ erworben werden. Die BImA kann die entbehrlichen Immobilien im Wege des Direktverkaufs an Kommunen und andere Erstzugriffsberechtigte, wie z.B. kommunale Wohnungsgesellschaften, veräußern, wenn die Kommune das Grundstück unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt. Der Verkauf kommt dann ohne Bieterverfahren auf der Basis einer gutachterlichen Verkehrswertermittlung zum vollen Wert zu Stande. Im „Musikerviertel“ und an der „Kölner Straße“ sind keine geeigneten Flächen oder Gebäude für öffentliche Nutzungszwecke vorhanden, sodass auf die Erstzugriffsoption verzichtet wird.

Kaschel

Stadtkämmerer

Bielefeld, den