

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	13.04.2021	öffentlich
Bezirksvertretung Stieghorst	15.04.2021	öffentlich
Bezirksvertretung Mitte	15.04.2021	öffentlich
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	21.04.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
Konversion in Bielefeld – Entwicklung der ehemals britischen Wohnstandorte	
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 Beteiligungsausschuss 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 Kasernenstandorte, Erstellung von Rahmenkonzeptionen für Wohnstandorte)	
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 04.07.2019, Drucks. Nr. 8842/2014-2020 (Aktueller Sachstand)	
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschusses 02.09.2020, Drucks. Nr.11071/2014-2020 (Positionspapier zu den Wohnstandorten)	
Beschlussvorschlag:	
1. Der Stadtentwicklungsausschuss, die Bezirksvertretungen Stieghorst und Mitte sowie der Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss nehmen die aktuellen Entwicklungen in den ehemals britischen Wohnsiedlungen zur Kenntnis.	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Ankauf von öffentlichen Spielflächen sowie Grundstücken für soziale Infrastruktur in den Wohnsiedlungen „Am Dreierfeld“ und „Lipper Hellweg“ fortzusetzen.
3. Der Wohnstandort „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ soll für eine Vermarktung durch die BlmA freigegeben werden. Auf die Ausübung des kommunalen Erstzugriffsrechts wird verzichtet.

Begründung:

Der Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss hatte am 02.09.2020 das Positionspapier zur Entwicklung der ehemals britischen Wohnstandorte als Grundlage für die weiteren Verhandlungen mit der Eigentümerin Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) beschlossen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Ankauf zunächst für die Grundstücke mit öffentlichem Nutzungszweck weiterzuverfolgen.

Die Frage eines Flächenankaufs stellt sich derzeit in drei Wohnsiedlungen:

1.) Heepen – Am Dreierfeld

Der Ankauf von Spielflächen mit Zuwegungen befindet sich in Vorbereitung. Die Wohnsiedlung ist stark unterversorgt und weist einen rechnerischen Bedarf von 1.833 m² auf. Dieser soll – abweichend vom Positionspapier - auf einem größeren zusammenhängenden Spiel- und Bolzplatz im Bereich zwischen „Sommerhufe“ und „Auf der Brinkhufe“ auf einer Fläche von rund 3.300 m² realisiert werden (siehe Lageplan). Im Zusammenhang mit den benötigten zusätzlichen Zuwegungen werden der Stadt Bielefeld voraussichtlich auch die gesamten Grundstücke der Einfamilienhäuser „Sommerhufe 21 und 23“ sowie „Auf der Brinkhufe 10, 12 und 14“ zum Erwerb angeboten.

Der kommunale Erstzugriff für das ehem. Offizierskasino „Am Dreierfeld 23-25“ wurde mit den drei angestrebten Nutzungsbausteinen Kindertagesstätte, Wohnungen und Pflegewohngruppen erklärt. Eine mögliche Bebauung ist in unterschiedlichen Varianten denkbar, welche die hinterliegenden Grundstücke „Wredestraße 1-3“ und „Sommerhufe 2-4“ in unterschiedlichem Maße mit einbeziehen. Alle drei Varianten gehen von einem Abbruch der vorhandenen Gebäude aus, da sich die vorhandene Bausubstanz nicht für die zukünftigen Nutzungszwecke eignet. Auf der Grundlage der städtischen Erstzugriffserklärung wird die BlmA ein Verkehrswertgutachten anfertigen lassen. Danach kann die Entscheidung über einen Flächenankauf auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten weiter vorbereitet werden.

Die weiteren 68 Reihenhäuser und 54 Doppelhaushälften der Siedlung sollen im Rahmen der „Gemeinsamen Wohnraumoffensive“ des Bundes und der Länder im Bestand der BlmA gehalten und vermietet werden. Bei der Vermietung hat die Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete Vorrang, erst danach kommt die Vermietung auf dem freien Wohnungsmarkt zum Tragen. Für die Instandhaltung und Vermietung der umfangreichen bundeseigenen Wohnungsbestände in OWL wurde Anfang des Jahres eine neue Abteilung gebildet. Vermietungsfähige Wohnungen können zeitnah vermietet werden. Durch notwendige Instandhaltungsmaßnahmen kann sich die Vermietbarkeit verzögern. In der Zwischenzeit wird die temporäre Nutzung einzelner Wohngebäude nach dem Hauswächtermodell der „Camelot GmbH“ fortgesetzt.

Die BV Heepen wird über eine separate Beschlussvorlage zu den Entwicklungen „Am Dreierfeld“ beteiligt.

2.) Stieghorst - Lipper Hellweg

In der Wohnsiedlung am Lipper Hellweg ist die Vermietung der insgesamt 110 Reihenhäuser durch die BlmA bereits weiter fortgeschritten, da sich die Bestände baulich überwiegend in einem guten vermietbaren Zustand befinden.

Die Wohnsiedlung hat nur eine geringfügige Unterversorgung mit Spielplätzen. Abweichend vom Positionspapier ist daher ein Ankauf und die Herrichtung der nördlichen Spielfläche ausreichend. Für Unterhaltungsfahrzeuge soll ein neuer Zufahrtsweg geschaffen werden (siehe Lageplan). Als Grundlage einer Neuplanung des Spielbereichs wird derzeit ein topografisches Aufmaß der Flächen erstellt.

Die im „Positionspapier“ vorgeschlagene bauliche Verdichtung der Siedlung wird derzeit von der Eigentümerin nicht angestrebt.

Die Errichtung einer Kindertagesstätte wird weiterhin für die Grundstücke Lipper Hellweg 114 bis 116a geprüft (siehe Lageplan). Der grundsätzliche Bedarf wird durch die Neubelegung der Reihenhäuser zusätzlich verstärkt. Der BlmA soll eine Ankaufsanfrage gestellt werden. Die weitere Prüfung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist erst auf der Grundlage einer Verkehrswertermittlung möglich. Die heutige Reihenhausbauung müsste im Falle eines Kita-Neubaus zurückgebaut werden.

3. Mitte – Johann-Sebastian-Bach-Straße

Der Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss hatte am 02.09.2020 beschlossen, die Anwendung des sog. „kommunalen Erstzugriffs“ neben den Grundstücken mit öffentlichem Nutzungszweck für alle Wohnstandorte vorzubereiten.

Von Seiten der BlmA wurde dagegen der Wunsch geäußert, die 22 Einfamilienhäuser und 16 Doppelhaushälften am freien Immobilienmarkt zum Verkauf anzubieten und somit auch der Bielefelder Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Die Nachfrage an einem Erwerb der ehemaligen „Offiziershäuser“ sei sehr groß. Die von der BlmA ermittelten Orientierungswerte liegen in der aktuellen Marktlage teilweise oberhalb von 700.000 € für die 50er-Jahre-Immobilien auf großzügigen Grundstücken in bester Lage.

Die Anwendung des kommunalen Erstzugriffs erscheint aus mehreren Gründen erschwert. Zum einen muss der Grundstückserwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung/ Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt. Diese öffentliche Aufgabe ist beim Erwerb von Einfamilienhäusern zum Zwecke der Weiterveräußerung nicht gegeben.

Andererseits darf die BlmA nur zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren an Kommunen veräußern. Legt man die ermittelten Orientierungswerte zu Grunde lägen die Erwerbskosten für die Siedlung im 2-stelligen Millionenbereich.

Aus den genannten Gründen wird vorgeschlagen, den Wohnstandort im Musikerviertel für eine Vermarktung durch die BlmA freizugeben und auf die Ausübung des kommunalen Erstzugriffsrechts zu verzichten.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den