

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	17.06.2021	öffentlich
Bezirksvertretung Stieghorst	17.06.2021	öffentlich
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	23.06.2021	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	24.06.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Konversion in Bielefeld – Ausübung der Erstzugriffsoption für die Sportflächen der ehem. Catterick Kaserne am Jagdweg und optionaler Erstzugriff für die ehem. Rochdale Kaserne

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.)

Rat 09.02.2017, Drucks. 4085/2014-2020 (Einleitung vorbereitender Untersuchungen zur Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gemäß §§ 165 ff BauGB für die Bereiche der Catterick Barracks und der Rochdale Barracks in Bielefeld)

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)

Rat, 05.03.2020, Drucks. Nr. 10433/2014-2020 (Aktueller Sachstand und Ausblick)

Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss, 26.05.2021, Drucks. Nr. 0984/2020-2025 (Kenntnisnahme und öffentliche Beteiligung VU Berichte Rochdale und Catterick)

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Bezirksvertretungen Mitte und Stieghorst, der Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss und der Rat nehmen die Verhandlungsergebnisse zwischen der Stadt und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur Kenntnis.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

- 2) Die Bezirksvertretungen Mitte und Stieghorst und der Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss empfehlen; der Rat der Stadt beschließt die Ausübung der Erstzugriffsoption für die Sportflächen der ehem. Catterick Kaserne am Jagdweg sowie den optionalen Erstzugriff für die Flächen der Rochdale-Kaserne. Sollte dieser erfolgen, wird auf die Wahrnehmung des Erstzugriffsrechts in der ehem. britischen Wohnsiedlung im Musikerviertel verzichtet.

Begründung:

Der Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss hatte am 26.05.2021 die Berichtsentwürfe zu den Vorbereitenden Untersuchungen für die ehemaligen Kasernenstandorte Rochdale und Catterick zur Kenntnis genommen und eine erneute öffentliche Beteiligung beschlossen. Diese findet in der Zeit vom 07.06. bis 28.06.2021 über die Beteiligungsplattform www.perspektiven-bielefeld.de statt.

Auch der städtebaulich-landschaftsplanerische Wettbewerb „Nachnutzung Rochdale“ befindet sich in Vorbereitung. Aufbauend auf der öffentlichen Beteiligung (s.o.) soll die europaweite Auslobung im Herbst 2021 erfolgen.

Zeitgleich zum Fortschreiten der städtischen Planungen dauert die Bedarfsprüfung seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) für bundeseigene Nutzungen auf den Kasernenflächen weiter an. In einem „Letter of Intent“ war im November 2020 seitens der BlmA die Absicht geäußert worden, die Bundesnutzungen auf der Catterick Kaserne an der Detmolder Straße zu bündeln und im Gegenzug die Rochdale Kaserne an der Oldentruper Straße für städtische Nutzungsziele freizugeben. Die Bedarfsprüfung sollte „bis Mitte 2021“ abgeschlossen werden.

Die Stadt hat in den letzten Tagen weitere intensive Verhandlungen mit der BlmA geführt. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt:

Catterick-Kaserne (Detmolder Straße)

Bislang gesichert ist die dreijährige Anschlussnutzung der Catterick Kaserne als Ausbildungsstätte der Bundespolizei. Bereits im Herbst soll der erste Ausbildungsjahrgang beginnen. Die Catterick-Kaserne wird zu diesem Zweck teilweise provisorisch mit Container-Anlagen hergerichtet. Ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren ist nach §79 BauO NRW nicht erforderlich.

Nach Bezug der ehemaligen Kasernenflächen durch die Bundespolizei wird sich die tatsächliche Flächeninanspruchnahme durch die Bundesbehörde herausstellen. Mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde vereinbart, dass nach Bezug der Flächen durch die Bundespolizei geprüft werden soll, ob ggf. weitere Teilflächen im südwestlichen Bereich der ehem. Kasernen herausparzelliert und einer kommunalen Nutzung zugeführt werden. Zusätzlich wurde mit der BlmA vereinbart, dass alle Anschlussnutzungen (nach Aufgabe der bundespolizeilichen Nutzung) in die planerischen Vorgaben des Strukturkonzeptes der Stadt integriert werden soll. Damit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung ab 2024 für die Catterick-Kaserne gesichert.

Für die Sportflächen der ehemaligen Catterick-Kaserne westlich des Jagdwegs wurde kein Bundesbedarf geltend gemacht. Die rund 3 ha große Fläche (siehe Lageplan) steht daher frühzeitiger für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung. Mit Schreiben vom 26.05.2021 bietet die BlmA diese unter der sogenannten Erstzugriffsoption an. Die Erstzugriffsoption steht der Stadt bzw. mehrheitlich städtischen Unternehmen / Gesellschaften zu, wenn der beabsichtigte Erwerb unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen soll (Zweckerklärung). Der Erwerb erfolgt ausschließlich zum gutachtlich ermittelten Verkehrswert. Kaufpreismischsätze sind auf der Grundlage der Verbilligungsrichtlinie u.a. für sozialen Wohnungsbau oder soziale Infrastruktur (Kita, Spielplatz) möglich. Grundlage der Verkehrswertermittlung ist die zukünftige, geplante Nutzung.

Die Verwaltung wird die Zweckerklärung durch die Ausarbeitung der Rahmenplanung weiter vorbereiten. Zunächst soll das vorliegende „Strukturkonzept“ durch den städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb „Catterick“ konkretisiert werden. Die vorbereitenden Untersuchungen und das Strukturkonzept Catterick stellen die Flächen westlich des Jagdwegs als Sport- und Freizeitfläche dar. Die Flächen am Jagdweg sollen auf ihre Eignung als Standort für eine Feuer- und Rettungswache geprüft werden.

Rochdale-Kaserne (Oldentruper Straße)

Für die Rochdale-Kaserne soll die optionale Ausübung des kommunalen Erstzugriffs beschlossen werden. Bisher wurde die kommunale Erstzugriffsoption von der BlmA offiziell noch nicht angeboten. Basierend auf den Vereinbarungen des „Letter of Intent“ ist die BlmA laufend bemüht, ggf. bestehende Bundesbedarfe außerhalb der ehem. Rochdale-Kaserne zu realisieren.

So hat das Hauptzollamt Bielefeld mit der Arbeitseinheit „Finanzkontrolle Schwarzarbeit (FKS)“ Flächenbedarfe angemeldet. In einem Erkundungsverfahren wird ein verkehrlich gut erschlossener Standort mit Nutzflächen von mindestens 2.500 m² zur Unterbringung von ca. 120 Arbeitsplätzen und 50 Stellplätzen gesucht. Mehrere, auch private, Bielefelder Standorte sind in der näheren Prüfung. Eine Entscheidung des Bundes liegt diesbezüglich jedoch noch nicht vor.

Die Stadt hat der BlmA in den Abstimmungsgesprächen nachgewiesen, dass für den Fall, dass das laufende Interessensbekundungsverfahren für den Zoll nicht erfolgreich abgeschlossen werden kann, auch eine städtebaulich verträgliche Unterbringung des Zolls auf den Flächen der ehem. Rochdale-Kaserne denkbar ist. Damit kann die BlmA die Flächen der ehem. Rochdale-Kaserne aus Sicht der Stadt Bielefeld jetzt zeitnah freigeben. Aus diesem Grund soll die Ausübung des kommunalen Erstzugriffs bereits jetzt optional beschlossen werden. Die Stadt wird weiterhin intensiv mit der BlmA über eine zeitnahe kommunale Erstzugriffsoption verhandeln.

Die mögliche Entwicklung der Rochdale Kaserne für städtische Nutzungsziele (insb. Wohnungsbau) würde den Entwicklungsdruck auf anderen Standorten reduzieren. Die ehemals britische Wohnsiedlung im Musikerviertel kann in diesem Fall einer Anschlussnutzung durch private Eigentümer*innen zugeführt werden. Auf die Wahrnehmung des kommunalen Erstzugriffsrechts soll verzichtet werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den