Grüne Ratsfraktion Bielefeld

Claudia Heidsiek
Bereich Umwelt, Klimaschutz, Stadtentwicklung & Verkehr

Niederwall 25
33602 Bielefeld
Tel.: +49 (521) 51 2713
claudia.heidsiek@gruene-bielefeld.de

Drucks.-Nr. 2217/2025-2030

An den

den Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschuss
Herrn
André Langeworth

im Hause

Bielefeld, den 03.11.2026
Antrag zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss am 10.11.2026

Betreff: **Evaluation Bielefelder Baulandstrategie**

Sehr geehrter Herr Langeworth,

zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 10.11.2026 stellen wir folgenden Antrag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Evaluationskonzept

Die Verwaltung entwickelt gemeinsam mit der BBVG ein Konzept zur Evaluation der Bielefelder Baulandstrategie in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 08.10.2026 (Drs. 2088/2025-2030) und legt es dem Stadtentwicklungsausschuss im ersten Quartal 2027 vor.

Das Konzept konkretisiert die in Ziffer 8 des Ratsbeschlusses vorgesehene Evaluation und legt geeignete Kennzahlen fest, anhand derer sich überprüfen lässt, ob die angestrebten Ziele erreicht werden: mehr Wohnungsbau, schnellere und praktikablere Verfahren sowie bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen.

2. Ausgangsbasis

Die Verwaltung legt ebenfalls im ersten Quartal 2027 eine Bestandsaufnahme der Baulandstrategie seit 2019 als Informationsvorlage vor. Einzelangaben können zusammengefasst dargestellt werden. Die Bestandsaufnahme umfasst insbesondere:

a. die erworbenen oder durch Optionsverträge gesicherten Flächen, die wesentlichen Kosten, die Entwicklung des Bodenfonds sowie die Refinanzierung von Infrastruktur- und Folgekosten;

b. die unter konkreter und analoger Anwendung der Baulandstrategie durchgeführten Bebauungsplanverfahren mit Flächengröße, Zahl der Wohneinheiten (davon öffentlich gefördert) und Verfahrensdauer vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss;

c. die Entwicklungsanfragen, gegliedert nach Flächengrößen unter 1 ha, von 1 bis 2 ha und über 2 ha, einschließlich der Angaben, ob eine Entwicklung zustande kam oder scheiterte

und aus welchen wesentlichen Gründen; soweit Einzelfalldaten nicht vollständig vorliegen, kann hierzu auch eine qualitative Einschätzung von Bauamt und/oder BBVG dienen;

d. die Vergabe von Eigenheimgrundstücken mit Zahl der Grundstücke und Bewerbungen, anonymisierter Verteilung der Zuschläge nach Vergabekriterien sowie den Verkaufspreisen im Verhältnis zum Bodenrichtwert sowie zu Vergleichswerten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses;

e. die Personalausstattung für die Baulandstrategie im Bauamt gemäß Ratsbeschluss vom 06.02.2025 (Drs. 9539/2020-2025).

3. Fortlaufende Erfassung und jährlicher Bericht

Ab dem Ratsbeschluss vom 08.10.2026 erfasst die Verwaltung fortlaufend und berichtet dem Stadtentwicklungsausschuss jährlich, erstmals im ersten Quartal 2028:

a. die Wohnbauflächen bis 2 ha im Sinne der Bielefelder Baulandstrategie mit Flächengröße, Zahl der Wohneinheiten und gewähltem Verfahren (Bebauungsplan, Zulassung auf Grundlage der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder 246e BauGB sowie sonstige Verfahren) und den jeweils gesicherten städtebaulichen Bindungen, insbesondere hinsichtlich Bodenrichtwert, Vergabekriterien und gefördertem Wohnungsbau;

b. die Fälle privater Baulandentwicklung, in denen ein kommunaler Zwischenerwerb nicht als sinnvoll eingeschätzt wurde, mit der jeweiligen Begründung und den vertraglich gesicherten Zielen;

c. die Anwendung des Bau-Turbos, insbesondere des § 246e BauGB, auf Wohnbauflächen bis 2 ha im Sinne der Bielefelder Baulandstrategie mit Zahl der Anträge und Vorhaben, den jeweils betroffenen Rechtsgrundlagen, den erteilten, versagten und gegebenenfalls als erteilt geltenden gemeindlichen Zustimmungen nach § 36a BauGB, den jeweiligen Bedingungen und der Verfahrensdauer sowie den Stellungnahmen und Voten der Bezirksvertretungen und deren Auswirkungen auf die Zustimmungsentscheidung. Dabei ist insbesondere darzustellen, ob und auf welcher rechtlichen oder vertraglichen Grundlage die vom Rat am 24.06.2021 beschlossene Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (Drs. 1894/2020-2025) gesichert wird;

d. die Vergaben von Eigenheimgrundstücken nach der geänderten Richtlinie: Zahl der Bewerbungen und Zuschläge sowie, soweit datenschutzrechtlich zulässig und auf freiwilliger, anonymisierter Grundlage, der Anteil der Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen;

e. die sonstigen Verfahrensdauern außerhalb des Anwendungsbereichs des Bau-Turbos sowie die genehmigten und fertiggestellten Wohneinheiten, davon öffentlich gefördert.

4. Information der Bezirksvertretungen

Die Verwaltung informiert alle Bezirksvertretungen unverzüglich in öffentlicher Sitzung über die Änderungen der Baulandstrategie und der Vergaberichtlinie vom 08.10.2026 und ihre Auswirkungen auf den jeweiligen Stadtbezirk, insbesondere:

a. welche bekannten Wohnbaupotenziale im Stadtbezirk unter 2 ha liegen;

b. wie bei diesen Flächen künftig verfahren wird und welche Beteiligungsrechte und Einflussmöglichkeiten die jeweilige Bezirksvertretung im Bebauungsplanverfahren einerseits und im Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB in Verbindung mit §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB andererseits hat und wie ihre Stellungnahmen in die gemeindliche Entscheidung einfließen;

c. die Ergebnisse der im Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.03.2026 (Drs. 0598/2025-2030) vorgesehenen Evaluation des Bau-Turbos, sobald sie vorliegen.

5. Durchführung

Soweit Daten für die Evaluation fehlen oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erhoben werden können, legt die Verwaltung die Gründe dar und schlägt praktikable Alternativen vor. Dabei ist zwischen der einmaligen rückblickenden Bestandsaufnahme und der künftigen

fortlaufenden Erfassung zu unterscheiden. Diese soll so gestaltet werden, dass aussagekräftige und nachvollziehbare Kennzahlen möglichst ohne zusätzliche aufwendige Datenerhebungen im laufenden Verwaltungshandeln erfasst werden können und die Evaluation dauerhaft leistbar bleibt.

Begründung:

Der Rat hat am 08.10.2026 Änderungen der Bielefelder Baulandstrategie und der Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken beschlossen. Erklärtes Ziel ist es, mehr Wohnraum zu schaffen, Verfahren praktikabler zu gestalten und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen eine echte Chance auf bezahlbaren Wohnraum zu eröffnen. Die Koalitionsfraktionen erwarten dadurch eine größere Wirkung auf dem Wohnungsmarkt.

Ob diese Erwartungen erfüllt werden, lässt sich nur beurteilen, wenn die bisherige Wirkung der Baulandstrategie bekannt ist und die Auswirkungen der neuen Regelungen von Beginn an systematisch erfasst werden. Der Ratsbeschluss sieht eine Evaluation vor; auch der Koalitionsvertrag von CDU und SPD kündigt eine Evaluation der Vergabekriterien an. Der Antrag schafft hierfür einen klaren Rahmen und eine belastbare Vergleichsgrundlage.

Die Änderungen betreffen die Bezirksvertretungen unmittelbar. Insbesondere der Bau-Turbo und das Zustimmungsverfahren nach § 36a in Verbindung mit § 246e BauGB wirken sich auf ihre Beteiligung an der Stadtentwicklung aus. Damit sie ihre gesetzlichen und kommunalrechtlich vorgesehenen Beteiligungsmöglichkeiten wahrnehmen können, müssen sie frühzeitig über die neuen Regelungen, das Verfahren und die Auswirkungen auf ihren Stadtbezirk informiert werden.

Eine transparente Datengrundlage ermöglicht es allen Fraktionen, die langfristige Wirkung der Baulandstrategie sachlich zu beurteilen und bei Bedarf gemeinsam nachzusteuern.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Krause - GRÜNE Ratsfraktion