

07. Sitzung des Runden Tisches „Konversion“

Datum:	Dienstag, 25.09.2019, 18:00 – 20:30 Uhr
Ort:	Kultur- und Kommunikationszentrum Sieker, Bielefeld
Tagesordnung:	<ol style="list-style-type: none">1. Einführung2. Bürovorstellung Drees & Sommer3. Prozessfortgang Konversion4. Vorgehen bei Wohngebieten5. Sonstiges

Nr.	Inhalt
1.	<p data-bbox="279 403 414 448">Einführung</p> <p data-bbox="279 459 1417 672">Der Moderator des Runden Tisches, Herr Heinze, begrüßt die Teilnehmenden des Runden Tisches sowie die Vertreter des zwischenzeitlich beauftragten Planungsbüros Drees & Sommer. Die Vorstellung des Planungsbüros sowie dessen anstehende Arbeitsschritte sind die zentralen Themen der Veranstaltung. Zu der vorgeschlagenen Tagesordnung gibt es keine Ergänzungen von den Anwesenden.</p>
2.	<p data-bbox="279 728 694 772">Bürovorstellung Drees & Sommer</p> <p data-bbox="279 784 1417 1041">Zur Einleitung des Tagesordnungspunktes erläutert Herr Wehmeier kurz den Vergabeprozess, der zu der Beauftragung von Drees & Sommer geführt hat. So wurde das gesetzlich vorgeschriebene Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach der Vergabeverordnung (VgV) durchgeführt. Im Rahmen dieses mehrstufigen Verfahrens konnte sich Drees & Sommer insbesondere aufgrund seiner umfangreichen Referenzen auf dem Gebiet der Konversionsentwicklung durchsetzen und wurde mit folgenden Leistungen beauftragt:</p> <ul data-bbox="327 1052 1417 1220" style="list-style-type: none"> • Management und Beratung Gesamtprozess Konversion • Vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 ff BauGB für zwei Kasernenstandorte • Erstellung von städtebaulichen Rahmenkonzeptionen für fünf Wohnstandorte <p data-bbox="279 1232 1417 1523">Im Anschluss daran stellen sich die Projektbeteiligten des Planungsbüros, vertreten durch Herrn Altmann und Herrn Schultheiß, persönlich vor. Dabei wird deutlich, dass das Büro eine mehrjährige Erfahrung im Umgang mit militärischen Konversionsflächen hat und vergleichbar umfangreiche Projekte erfolgreich umsetzen konnte. Referenzen bestehen insbesondere in der Konversionsentwicklung ehemaliger amerikanischer und britischer Militärstützpunkte in Deutschland hingewiesen. Als Beispiele können Mannheim, Trier und Herford benannt werden.</p> <p data-bbox="279 1534 1417 1680">Zudem besitzt Drees & Sommer über genügend Kapazitäten und Expertise in den einzelnen Tätigkeitsfeldern, um den anspruchsvollen Konversionsprozess in Bielefeld in den kommenden Jahren erfolgreich zu begleiten.</p>
3.	<p data-bbox="279 1713 622 1758">Prozessfortgang Konversion</p> <p data-bbox="279 1769 1417 2058">Herr Altmann (Drees & Sommer) erläutert die kurzfristig vorzunehmenden Schritte. Diese sind insbesondere im Bereich der Organisation und Zeitplanung verortet. Daneben wurde die Durchführung der politisch beschlossenen vorbereitenden Untersuchungen (VU) eingeleitet. Neben der Auswertung von Dokumenten und der Analyse der Umgebung wurde bereits eine Besichtigung der beiden Kasernen vorgenommen. Dabei hatte die Stadt Bielefeld das Glück mit dem britischen Verbindungsoffizier einen kurzfristigen Termin zu vereinbaren. Im Rahmen dieser Besichtigung konnten jedoch keine Gebäude besichtigt werden. Dies wird erst</p>

nach Abzug der britischen Streitkräfte (Anfang 2020) möglich sein. Sobald dieser Vorgang beendet ist, werden die Ergebnisse in eine Rahmenplanung münden, die dem Rat der Stadt Bielefeld zur Beschlussfassung vorgelegt werden muss. Diese Rahmenplanung soll die zentrale Grundlage für den politisch beschlossenen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb darstellen. Aus diesem Grund möchte die Stadt Bielefeld in diesem Jahr noch mindestens eine Bürgerbeteiligung durchführen, in dem der Zwischenstand der Untersuchungen vorgestellt und diskutiert werden soll. Weitere Veranstaltungen wie Workshops sind vorgesehen und sollen sinnvoll eingesetzt werden.

In der anschließenden Diskussion wird erörtert, dass der RT wie bislang bereits praktiziert über aktuelle Zwischenstände beraten soll. Dabei wird eine bedarfsabhängige Terminierung von der Mehrheit der Teilnehmerinnen und Teilnehmer befürwortet. Zudem wird eine konkretisierte Zeit- und Beteiligungsplanung mit der Verwaltung abgestimmt. Die Bearbeitungstiefe und der Konkretisierungsgrad der Arbeitsergebnisse hängt maßgeblich von der Durchführung der konkreten Bestandsaufnahme ab. Zudem wird für das kommende Jahr, sobald die militärische Nutzung aufgegeben wird, eine gemeinsame Begehung der Kasernen durch den Runden Tisch und weitere interessierte Personen in Aussicht gestellt. Dies kann z.B. in Form eines „Offenen Tages“ organisiert werden, muss aber noch mit der Eigentümerin abgestimmt werden.

Hinsichtlich einer möglichen Zwischennutzung auf den Kasernenflächen, wird im Rahmen der anstehenden Gebäudeuntersuchung die Ausgangssituation (Statik, Schadstoffe, Zustand, bauordnungsrechtliche Einordnung etc.) geprüft. Wenn im Anschluss daran potentielle Zwischennutzer in Erscheinung treten, kann vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse und in Abstimmung mit der Eigentümerin, die Umsetzung von Zwischennutzungen unterstützt werden.

Weiterhin sollte geprüft werden, ob im Rahmen des Konversionsprozesses Fördermittel akquiriert werden können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass dies von der Verwaltung angestrebt wird, sobald die notwendigen Voraussetzungen gegeben sind.

Von Teilen des RT wird der Wunsch geäußert, dass alle Mitglieder sich zukünftig mehr auf inhaltliche Diskussionen konzentrieren und dabei insbesondere ihre jeweilige Funktion mit den dazugehörigen Kompetenzen ausleben sollten. Zur Unterstützung dieser Diskussion soll auch der bereits angesprochene Workshop dienen.

Im Vorfeld der Sitzung des Runden Tisches wurde von Herrn Heinze ein Papier zu den Arbeitsergebnissen des Runden Tisches erstellt, das Drees & Sommer für die weiteren Planungsschritte mit auf dem Weg gegeben werden soll. Den Anwesenden wird die Möglichkeit angeboten, weitere zielführende Inhalte zu ergänzen und der Stadt Bielefeld zu übermitteln.

Infolge einer kurzen Diskussion wird sich darauf verständigt, dass die BlmA bei zukünftigen Sitzungen des Runden Tisches nach Bedarf eingeladen werden soll. Der Bedarf sollte durch die externen Planer festgestellt werden, die über eine jahrelange Erfahrung in Zusammenarbeit mit den genannten Akteuren verfügen.

Abschließend berichtet die Verwaltung, dass eine zusätzliche Fachkraft den Prozess ab Anfang Dezember 2019 unterstützen wird.

4. Vorgehen bei Wohngebieten

Herr Wehmeier berichtet kurz vom aktuellen Sachstand zum Standort Sperberstraße. Nach dem Beschluss der Rahmenplanung durch den Rat der Stadt Bielefeld (08.11.2018) wurde darauf aufbauend die Neuaufstellung des Bebauungsplans durch den StEA (04.03.2019) beschlossen. Danach wurde das weitere Planungsverfahren pausiert, bis eine abschließende Klärung des Verkehrswertes durch den Oberen Gutachterausschusses NRW herbeigeführt wurde. Zwischenzeitlich liegt das beauftragte Verkehrswertgutachten vor. Demnach liegt der Verkehrswert für den Standort Sperberstraße bei 5.500.000 €. Die Differenz in der durch den GA ermittelten Verkehrswert (3.500.000 €) liegt darin, dass der OGA den Aspekt eines Paketverkaufes nicht berücksichtigt.

Auf der Grundlage des Entwicklungs- und Sanierungskonzeptes, dem nun feststehenden Verkehrswert und den Anpassungen in der öffentlichen Mietwohnungsbauförderung (Hochstufung auf das Mietniveau M 4) hat das kommunale Wohnungsunternehmen „BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen“ eine wohnungswirtschaftliche Kalkulation erarbeitet. Demnach ist die Fläche mit einem Anteil von mindestens 25% öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu dem aufgerufenen Verkehrswert entwickelbar. Auf Grundlage des nun für alle Beteiligten verbindlichen Verkehrswertes, werden die Gespräche zur Vorbereitung des Kaufvertrages mit der Eigentümerin aufgenommen. Die Stadt Bielefeld reicht in diesem Prozess das Erstzugriffsrecht an die BGW weiter. Jedoch bleibt die Stadt Hauptansprechpartnerin für Fragen aus der Politik und der Öffentlichkeit.

Daneben will die Stadt die Erschließungskosten übernehmen. Diese beinhalten die notwendigen Aufwendungen für den Straßenbau, die Herstellung eines Quartiersplatzes sowie die notwendige Aufwertung des Spielplatzes. Zusätzlich ist der Kanal in einem relativ desolaten Zustand und müsste unabhängig von der Entwicklung in der Sperberstraße in den kommenden Jahren komplett ausgetauscht werden. Eine erste Kostenschätzung wurde hierzu im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Sperberstraße durchgeführt und hat Kosten in Höhe von ca. 1 Mio. € ermittelt.

In Vorbereitung der anstehenden Kaufvertragsverhandlungen wird derzeit die konkrete Anwendung der Verbilligungsrichtlinie (VerbR) juristisch geprüft. Zudem können ggf. Fördermittel der Städtebauförderung aus den Programmen Soziale Stadt und EFRE (Neuorganisation des öffentlichen Raumes) und der Wohnraumförderung (u.a. Standortaufbereitung) eingeworben werden.

Daneben wird aufgrund einiger Nachfragen des RTK ausgeführt, dass infolge der Wohnraumoffensive der öffentlichen Hand die BImA ihre Tätigkeiten bei der Wohnungsfürsorge des Bundes intensiviert, 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 Prü-

fung 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 (vgl. hierzu Mail vom 28.06.2019). Diese Regelung betrifft nicht die Standorte Sperberstraße, Kölner Straße und die beiden Kasernenanlagen.

5. Sonstiges

In der kommenden Sitzung des Runden Tisches soll neben dem aktuellen Arbeitsstand des Büros Drees & Sommer auch eine Vorstellung des aktuellen Arbeitsstandes zur Machbarkeitsstudie der Verlängerung der Stadtbahn in Richtung Hillegossen erfolgen.

Stadt Bielefeld | Bauamt
Bielefeld, 30.09.2019
i.A. Wehmeier