

13. Runder Tisch Konversion (digital)

Datum:	Mittwoch, 28.04.2021, 17:00 – 20:00 Uhr
Ort:	MS Teams Audio-/Videokonferenz
Teilnehmende:	Bis zu 39 Teilnehmer*innen, darunter 20 Mitglieder des RTK (56%), 10 Gastteilnehmer*innen, Moderator Jörg Brökel, Matthias Rottmann von De Zwarte Hond, Vertreter*innen der Verwaltung und Vertreter des Büros Drees&Sommer

Nr.	Inhalt
1.	<p>Begrüßung, technische/organisatorische Fragen, Tagesordnung</p> <p>Der Moderator Herr Brökel begrüßt die Mitglieder des Runden Tisches Konversion (RTK) sowie die weiteren Teilnehmerinnen und Teilnehmer.</p> <p>Das Protokoll des Runden Tisches Konversion vom 17.02.2021 wird genehmigt. Der Hinweis, dass Herr Bopp bzgl. der Umfrage nicht arbeitsfähig war, wird im Protokoll ergänzt (TOP 3).</p> <p>Die weitere Terminplanung und die eingegangenen Anträge werden im Rahmen der Tagesordnung beantwortet.</p> <p>Herr Soehlke konnte aus organisatorischen Gründen an dieser Sitzung nicht teilnehmen. Herr Soehlke wird für den nächsten Runden Tisch angefragt.</p>
2.	<p>Aktuelles zu den Bundesbedarfen, politischer Steuerungsgruppe Konversion, Städtebauförderung</p> <p>Herr Kellersmann erläutert, dass die formale Bedarfsprüfung für beide Kasernenflächen noch andauert. Bis Mitte 2021 wird eine Rückmeldung vom Bund erwartet. Die Catterick-Kaserne an der Detmolder Straße wird ab September 2021 für voraussichtlich 3 Jahre als Ausbildungsstätte der Bundespolizei genutzt.</p> <p>Die politische Steuerungsgruppe Konversion hat am 24.02.2021 und am 24.03.2021 getagt. Schwerpunktmäßig wurden die aktuellen politischen Beschlussvorlagen vorbesprochen.</p> <p>Das Städtebauförderungsprogramm NRW 2021 wurde Anfang April veröffentlicht. Die städtebaulichen Planungen für die Rochdale-Barracks sowie die weitere Prozesssteuerung Konversion werden mit 278.000 € unterstützt.</p>

3. Innovative und kooperative Wohnprojekte

Herr Matthias Rottmann vom Büro De Zwarte Hond stellt Planungsansätze zum Thema „Wohnen“ und beispielhafte Wohnprojekte vor. De Zwarte Hond ist ein Planungsbüro für Architektur, Stadtplanung und Strategie mit Niederlassungen in Groningen, Rotterdam und Köln.

Das Büro unterstützt die Weiterqualifizierung der Projekte zum Thema „Wohnen“ im Rahmen der Regionale 2022 in der Region Ostwestfalen Lippe. Außerdem stellt Herr Rottmann an dem Projekt „Neuer Ellener Hof“ in Bremen beispielhaft die Entwicklung eines nachhaltigen Neubauviertels mit circa 500 Wohnungen vor. Das Quartier wird fast vollständig in Holzbauweise ausgeführt. Herr Rottmann macht an dem Projekt deutlich, dass die richtige Akteursstruktur essentiell für die Entwicklung war, und dass eine gemeinsame Erzählung von hoher Bedeutung ist.

Herrn Schmelz ist aufgefallen, dass bei dem Bremer Projekt die Dachneigungen nicht optimal für die PV- Nutzung seien. Außerdem fragt er nach, wie das Thema „Erbpacht“ behandelt wurde. Herr Rottmann erläutert, in Bremen sei die PV-Nutzung nicht das oberste Ziel gewesen, da es aufgrund der Verschattung durch den alten Baumbestand für viele Gebäude nicht umsetzbar war und bereits eine Fernwärmeversorgung für das Quartier bestand. Das Thema Erbpacht wurde in dem Projekt angewandt und wird häufig diskutiert. Bei Reihenhäusern ist es schwer umsetzbar. Bei Baugruppen kann es ein gutes Instrument sein. Jedoch ist der Erbpacht-Zins ausschlaggebend. Aktuell ist dieser relativ hoch und daher weniger attraktiv.

Herr Voss fragt nach, wie auf die 60er Jahre Architektur im Umfeld eingegangen wurde. Man wollte bei dem Bremer Projekt keine ästhetische Verbindung zum Bestand schaffen, so Herr Rottmann. Architektonisch ist das neue Quartier eine Insel; in der sozialen Struktur nicht. Insgesamt in das Projekt in Bremen durch die Größe und das Umfeld vergleichbar mit dem der Rochdale Barracks.

Auf Rückfrage bestätigt Herr Rottmann, dass auf dem 10ha großen Gelände 500 Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Das bedeutet ca. ein Verhältnis von 50 WE /ha, was einer relativ dichten Struktur entspricht. 2016 wurde mit der städtebaulichen Planung begonnen und 2018 war Baubeginn. Seitdem sind ca. 60% der Gebäude vergeben, wovon 50% im Bau sind. Herr Rottmann schätzt ein, dass es noch 2 Jahre für die weiteren Entscheidungen und Konzeption benötigt und noch 2 weitere Jahre für die weitere bauliche Umsetzung. Der RTK hat mitgenommen, dass eine gemeinsame Erzählung ein Erfolgsfaktor ist und fragt nach dem Umgang der Einbindung der Akteure und dem Spagat zwischen Vielfalt und Einheitlichkeit bei der Grundstücksvergabe nach. Das Projekt in Bremen wurde federführend durch eine Stiftung entwickelt. Bei der Vergabe der Grundstücke benötigt man bei wenigen Vorgaben eine feste Bindung, wie im Projektbeispiel beim Holzbau, um bei anderen Aspekten freier zu sein. Dadurch grenzt und bindet man z.B. die Architekturbüros ein. Der Weg zur Erzählung ist ein langer Prozess.

Auf Rückfrage zu den Instrumenten der Steuerung und Vermarktung, erklärt Herr Rottmann: Die Stiftung hat die Grundstücke an andere Stiftungen und Träger als Erbbaugrundstücke vermarktet, Holzbauweise war die Bedingung. Das Projekt ist durch eine ganz starke Initiative der Stiftung entwickelt worden.

Die Holzbauweise verhält sich leicht teurer zur konventionellen Bauweise. Einsparpotenziale bietet die Mobilität als großer Kostenfaktor, welches bereits im Städtebau berücksichtigt wurde. Seit dem letzten halben Jahr explodieren die Holzpreise, so dass die Holzbauweise aktuell wirtschaftlich an Attraktivität verliert.

Für den Bau wurden konventionelle Holzarten, wie Nadelhölzer verwendet. Es wurden Alternativen für Außen getestet, man musste aber feststellen, dass für unsere Breitengrade die Latenschalung aus Lerchenholz am besten geeignet ist.

4. **Aktuelle Beschlussvorlagen zur Konversion**

Die Beschlussvorlagen zur Konversion wurden in den politischen Gremien nur als erste Lesung behandelt. Die Beratungen gehen ab dem 6. Mai weiter.

Herr Keitel fragt nach, warum am Lipper Hellweg keine Nachverdichtung angestrebt sei und wie es im Bebauungsplan geregelt sei. Herr Kellersmann erklärt, dass bei den Grundstücken die BlmA Eigentümerin sein, die die Häuser im Bestand vermietet und die Nachverdichtung bislang nicht verfolgt. Wenn die BlmA die Grundstücke der Stadt zum Kauf anbieten würde, müsste man das Thema „Nachverdichtung“ erneut aufgreifen. Einen Bebauungsplan gibt es für das Gebiet nicht, so dass eine Nachverdichtung planungsrechtlich jetzt schon möglich wäre.

Für das Musiker Viertel wird von Seiten der Stadt kein Erstzugriff empfohlen aufgrund der aktuellen Marktlage. Zur Erörterung und Kenntnisnahme hatte Herr Ploch im Vorfeld einen Antrag zur Positionierung zu den Immobilien der BlmA eingereicht und wirbt für die Behandlung des Ziels der sozialen Durchmischung als öffentlicher Zweck, der bei einem Ankauf der Grundstücke vorliegen muss. Es wird sich von einigen Akteuren des RTKs mehr Innovation im Umgang mit dem Musiker Viertel gewünscht, um die kommunale Steuerung nicht aus der Hand zu geben. Herr Dodenhoff legt dar, dass konstruktive Gespräche mit der BlmA geführt werden. Zu bedenken ist, dass der Bodenrichtwert bei der Sperberstraße ungefähr bei der Hälfte des aktuell geschätzten Werts für das Musiker Viertel lag. Die Ressourcen sollten aus wirtschaftlichen Gründen besser an anderer Stelle, wie z.B. Am Dreierfeld, eingesetzt werden

Die Positionierung gegenüber der BlmA und der Erstzugriff werden am Runden Tisch weiter diskutiert.

Von Seiten der Akteure am Runden Tisch wird an die Verwaltung und an die Politik appelliert, über den Bund hinzuwirken, den Erstzugriff zu ermöglichen, da die Stadtentwicklung ein öffentlicher Zweck sei.

Mit 8 Stimmen dafür, 1 Gegenstimme und 2 Enthaltungen, positioniert sich der RTK, die Verwaltung zu ermuntern, den Erstzugriff für alle Wohnstandorte durchzuführen unter der Maßgabe des öffentlichen Zwecks. (Beteiligung 30%)

Grundsätzlich werden die Beschlussvorlagen vom RTK zur Kenntnis genommen.

5. Weiteres

Für das Preisgericht zum städtebaulichen-landschaftsplanerischen Wettbewerb „Rochdale“ sind 2 Plätze als sachverständige Berater/innen ohne Stimmrecht zu besetzen.

Vorgeschlagen sind

1. Herr Ploch (Netzwerk Bürgerbeteiligung, kein Mitglied des RTK)
2. Herr Voß (Nachbarschaft Rochdale, ehem. Mitglied des RTK)
3. Herr Dr. Staacke (IHK OWL, Mitglied des RTK)

Bis zur Sommerpause (30.06.) besteht die Möglichkeit der Nominierung von weiteren möglichen Vertretern des RTKs am Preisgericht per Mail an Herrn Kellersmann. Die Benennung von zwei Vertretern wird danach am RTK abgestimmt. Es wird am RTK diskutiert, ob eine Benennung nicht bei der heutigen Sitzung schon möglich sei. Von einigen Beteiligten wird daher der Bedarf nach einem früheren Sitzungstermin den RTKs gesehen. Von Seiten der Verwaltung wird angeboten, den Sitzungstermin von September in den August vorzuverlegen.

Die Beteiligten des RTK stimmen mit 7 Stimmen für einen Sitzungstermin vor der Sommerpause, 8 Stimmen für einen Sitzungstermin im August und 1 Enthaltung. Somit soll die nächste Sitzung im August 2021 stattfinden. In dieser Sitzung soll die Wahl der Vertreter*innen stattfinden. (Beteiligung 44 %)

Des Weiteren ist im Vorfeld der Antrag eingegangen, Herrn Jürgen Ploch als Delegierten des Bielefelder Netzwerks für Bürgerbeteiligung für den RTK nachzunominieren. Nach längerer Diskussion, auch über die Auswirkungen auf die Gesamtstruktur des RTKs, wird folgender Antrag formuliert:

Der RTK bittet den HWBA, um eine Neustrukturierung des RTK zur Entscheidung und die Besetzung auch in Bezug auf die künftigen Aufgaben kritisch zu prüfen.

11 Delegierte stimmen dem Antrag zu, 0 Personen stimmen dagegen und es gibt 3 Enthaltungen. Somit ist der Antrag angenommen. (Beteiligung 39%)

Des Weiteren erläutert Herr Dodenhoff, dass das vorgesehene Verfahren zur breiten Beteiligung beim Wettbewerbsverfahren „Rochdale“ über perspektiven-bielefeld.de (ähnlich, wie bei einem Abwägungsverfahren bei einer Aufstellung eines Bebauungsplans) politisch nicht beschlossen wurde. Die Verwaltung ist aktuell dabei, das Verfahren umzustrukturieren und die Zeitplanung zu prüfen.

Die Besichtigung der Catterick Barracks wird derzeit aufgrund der angestrebten Nutzung durch die Bundespolizei nicht erlaubt.

Des Weiteren wurde Seitens des RTKs darum gebeten, den städtebaulichen Vertrag zur Sperberstraße offenzulegen. Eine inhaltliche Übertragbarkeit auf andere Konversionsfragen wird von Seiten der Verwaltung nicht gesehen, da der Vertrag sehr speziell sei. Außerdem bestehen aufgrund der Vertraulichkeit rechtliche Bedenken, die detailliert zu prüfen wären.

Die Beteiligten des RTK stimmen mit 5 Stimmen für eine Offenlage des Vertrags, mit 7 Stimmen gegen eine Offenlage und 1 Enthaltung. Somit ist der Antrag abgelehnt. (Beteiligung 36%)

Auf Rückfrage zum aktuellen Sachstand zum Garnisonsvertrag, erläutert Herr Dodenhoff, dass die Verwaltung im engen Austausch mit den Nachbarkommunen und dem Ministerium stünde. Das Rechtsamt ist dabei und bereitet die Prüfung vor. Ein Ergebnis bzw. ein Gutachten liegen noch nicht vor.

Für den Themenspeicher (s.u.) wird der Vorschlag „Innovative Energieversorgungskonzepte“ eingebracht. Von Seiten der Stadtwerke Bielefeld könne das Thema in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt werden.

Herr Staacke schlägt vor, einen Fachvortrag des Dezernenten der Stadt Potsdam Bernd Rubelt zum Umgang mit dem hohen Wohnungsdruck in den Themenspeicher zu setzen.

Im Nachgang der Sitzung wird der Termin für den 14. Runden Tisch Konversion **am Mittwoch, 18.08.2021 von 17 – 20 Uhr vorgeschlagen. Ob der Termin als Präsenz- oder online-Veranstaltung stattfindet, soll kurzfristig geklärt werden.**

Ende der Veranstaltung

Die Veranstaltung endet gegen 20:30 Uhr.

Stadt Bielefeld | Bauamt 600.32

Bielefeld, 04.05.2021

i.A. Matzke

Themenspeicher:

- „Stadtentwicklung, Konversion, Wohnprojekte“ (z.B. Herr Soehlke, Tübingen)
- „Junge Genossenschaften“ (z.B. wohnbund e.V.)
- „Erbbaurechte“ (z.B. Stiftung trias)
- „Innovative Energieversorgungskonzepte“ (Stadtwerke Bielefeld)
- „Konversion, Stadtentwicklung“ (z.B. Herr Rubelt, Potsdam)