

## 05. Sitzung des Runden Tisches „Konversion“

Datum:	Donnerstag, 07.03.2019, 18:00 – 20:30 Uhr
Ort:	Freizeitzentrum Stieghorst, Bielefeld
Tagesordnung:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Einführung</li><li>2. Austausch mit Vertretern der BIWA</li><li>3. Zwischennutzung</li><li>4. Aktueller Stand: Standort Kölner Straße</li><li>5. Sonstiges</li></ol>

**Nr. | Inhalt**

**1. Einführung**

Der Moderator des Runden Tisches, Herr Heinze, begrüßt die Teilnehmenden des Runden Tisches sowie die geladenen Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und stellt die Tagesordnung ausführlich vor. Weiterhin begrüßt Herr Heinze den Bezirksbürgermeister des Stadtteils Stieghorst und einen Vertreter der Steuerungsgruppe Konversion.

Ein zentrales Thema der Sitzung ist die Vorstellung der BImA sowie der sich anschließende direkte Austausch. Im Weiteren wurden insbesondere das Thema Zwischennutzung und die Ergebnisse der Voruntersuchung zu der Kölner Straße besprochen. Im Vergleich zu der Einladung der Sitzung, wurde die Tagesordnung mit Zustimmung des Runden Tisches erweitert. Darüber hinaus gibt es keine Ergänzungen zu der angepassten Tagesordnung.

Im Anschluss an die Einleitung durch Herrn Heinze wird auf die zwischenzeitlich aufgetretenen Fragestellungen und Rückmeldungen zum vergangenen Protokoll eingegangen. Dementsprechend wird der Aspekt „Zwischennutzung Sperberstraße“ angepasst. In dem Zusammenhang wird darum gebeten, Rückmeldungen zu den Protokollentwürfen möglichst fristgerecht zu geben.

Nach der Behandlung des Protokolls werden weitere aufgeworfene Fragestellungen beantwortet. So wird von Herrn Wehmeier erläutert, dass in den 1930er Jahren ein Garnisonsvertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Deutschen Reich abgeschlossen wurde. Im Rahmen des Vertrages stellte die Stadt geeignetes Baugelände für die Errichtung der Kasernen zur Verfügung. Als Entgelt der Flächen dienten die durch die Ansiedlung der Garnison erwachsenden Vorteile für die Stadt. Der Vertrag und die daraus resultierenden Auswirkungen befinden sich zurzeit in der juristischen Prüfung.

Weiterhin berichtet Herr Wehmeier, dass die Unterstützungserklärung des Runden Tisches an die Bielefelder Abgeordneten des Deutschen Bundestages übermittelt wurde. Eine Rückmeldung habe die Stadt allerdings noch nicht erhalten.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die BV Stieghorst den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Weiterentwicklung des Konversionsstandortes beschlossen hat.

**2. Austausch mit Vertretern der BImA**

Zu Beginn des zweiten TOP stellt Herr Heinze kurz die bereits vorab formulierten Fragestellungen an die Gäste der Sitzung vor. Im Anschluss daran präsentiert Herr Nolte (BImA) die Bundesanstalt und deren Aufgaben sowie Funktionen.

Demnach ist es Aufgabe der BImA, nicht mehr benötigte Liegenschaften des Bundes nach kaufmännischen Grundsätzen wirtschaftlich zu verwalten und zu verwerten. Hierzu gehören knapp 37.000 Wohnungen und etwa 490.000 Hektar Grundstücksflächen (für Streitkräfte und

Bundesbehörden wie Zoll und THW) davon 303.000 ha Wald und Offenlandflächen. Insgesamt erwirtschaften die bundesweit 7.100 Beschäftigten (Sparten: Facility Management, Portfoliomanagement, Bundesforst, Verwaltungsaufgaben und Verkauf) einen Verkaufsumsatz von 400 Mio. € pro Jahr. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den vergangenen Jahren Liegenschaften für Asylbewerber (in 2016 172.000 Plätze, momentan 100.700 Plätze) kostenlos zur Verfügung gestellt wurden. Eine weitere wichtige Aufgabe in den nächsten Jahren wird die „Wohnungsfürsorge“ darstellen. In dem Zusammenhang sollen in den kommenden fünf Jahren bundesweit 10.000 Wohnungen für Bundesbeamte /-angestellte hergestellt werden.

Im Anschluss wird die aktuelle Entwicklung in NRW präsentiert. Demnach wird durch den Britenabzug bis 2020 eine Gesamtfläche von etwa 20.000 Hektar mit rund 6.200 Wohneinheiten frei. In OWL werden bis zum Jahr 2020 insgesamt 12 Großliegenschaften und rund 2.500 Wohneinheiten von den Briten an die Eigentümerin (BlmA) zurückgegeben. Hierbei sind durch die BlmA angemietete Wohnungen nicht enthalten.

Zum Abschluss des Vortrages werden die Themen Erstzugriff und Verbilligung angesprochen, die u.a. im Vorfeld der Sitzung am Runden Tisch thematisiert worden sind. Zu beachten ist dabei, dass die Planungshoheit der Kommune nicht tangiert wird. Im Rahmen der Erstzugriffsoption bietet die BlmA der Kommune die in dem Gebiet gelegenen entbehrlichen Liegenschaften zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren an, sofern kein Bundes- oder Landesbedarf besteht. Ein Verkauf unter dem Verkehrswert oder ein ‚günstiger‘ Kaufpreis für Kommunen ist laut BHO nicht möglich. Die Kommunen können aber eine Verbilligung in Anspruch nehmen, wenn eine Liegenschaft für eine öffentliche Aufgabe verwendet werden soll (z. B. sozialer Wohnungsbau, Kita, Schule, Stadtverwaltung). Die Verbilligung beträgt 350.000 € oder 500.000 € (Asyl) pro Kaufvertrag. Im Sozialen Wohnungsbau ist eine Vergünstigung von 25.000 € pro Wohneinheit möglich. Die Regelungen hierzu sind komplex, da es sich um eine Förderung nach EU-Beihilferecht handelt. Die Kommune könnte vereinfacht gesagt als Unternehmen gesehen werden (illegale Beihilfe für Unternehmen). Der Verkauf im Rahmen des Erstzugriffs erfolgt an Kommunen oder mehrheitlich öffentliche Gesellschaften. Dabei bleiben Kaufangebote Dritter unberücksichtigt. Es ist vorgesehen, dass das Gesamtverfahren 2 Jahre nicht überschreiten soll. Wenn die Kommune die Option nicht wahrnimmt, verkauft die BlmA die betroffene Liegenschaft im Bieterverfahren.

In der anschließenden Diskussion wird zum Thema Verbilligung ausgeführt, dass es möglich ist mehrere Tatbestände zu kombinieren. Hierzu sind verschiedene Modelle denkbar und würden im Rahmen der Verhandlungen für den Einzelfall geklärt. Weiterhin wurde erläutert, dass die Entwicklung und die Ermittlung des Verkehrswertes der Kasernen wesentlich komplexer sind. Die Grundlage für die Ermittlung des Verkaufspreises im deduktiven Verfahren ist das zu erarbeitende Nutzungskonzept, ansonsten der Bestandwert. Dabei hat die Kommune die Möglichkeit angebotene Flächen per Erstzugriff zu erwerben und zu entwickeln oder, wenn die Kommune die Flächen nicht erwirbt, im Rahmen ihrer Planungshoheit nur das Planungsrecht zu schaffen (mit Beteiligung). Unabhängig von dem gewählten Modell sollte die Planung in enger Abstimmung zwischen Kommune und Eigentümerin erarbeitet werden.

### **3. Zwischennutzung**

Herr Wehmeier erläutert, dass die Stadt Bielefeld dem Thema Zwischennutzung auf den ungenutzten Konversionsstandorten grundsätzlich offen gegenüber ist. Jedoch müssen hierfür die grundlegenden Voraussetzungen für gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Zudem darf die Herstellung einer endgültigen Nutzung und dem damit angestrebten Zielen in keiner Weise durch eine Zwischennutzung gefährdet werden.

Aus diesem Grund ist vorgesehen, dass bei den zukünftig freigezogenen Standorten frühzeitig die Möglichkeit einer Zwischennutzung geprüft wird. Dies wird das zu beauftragende externe Planungsbüro im Rahmen der anstehenden vorbereitenden Untersuchungen mit berücksichtigen.

Im Weiteren finden zwei Abstimmungen statt:

1. Sind Sie dafür das Thema „Zwischennutzung in der Sperberstraße“ zukünftig nicht mehr am Runden Tisch zu behandeln?  
– Ergebnis: 10 Zustimmungen, 2 Ablehnungen, 3 Enthaltungen
2. Soll das Thema der Zwischennutzung für die weiteren Standorte zügig bearbeitet werden?  
– Ergebnis: 17 Zustimmungen

Somit wird in späteren Sitzungen des Runden Tisches eine Zwischennutzung auf den zukünftig zur Verfügung stehenden Konversionsliegenschaften besprochen werden.

#### **4. Aktueller Stand: Standort Kölner Straße**

Herr Wehmeier stellt den Sachstand zum Standort Kölner Straße vor. Derzeit wird durch die BImA der Verkehrswert der betroffenen Objekte ermittelt. Daneben hat die Stadt gerade die städtebauliche Analyse abgeschlossen. Dabei wurden auch die Ergebnisse des Sanierungs- und Entwicklungskonzeptes Sperberstraße mit der Bestandssituation in der Kölner Straße abgeglichen. Die Ergebnisse der Betrachtungen werden dem Protokoll als Anlage beigefügt.

#### **5. Sonstiges**

Herr Wehmeier weist noch einmal auf die anstehende Exkursion des Runden Tisches am 15.03.2019 nach Osnabrück hin. Geplant ist die Besichtigung verschiedener Konversionsflächen. Zudem stellen Vertreter\*innen der Stadt Osnabrück den dortigen Konversionsprozess vor.

Die kommenden Sitzungen des Runden Tisches sollen bedarfsabhängig stattfinden. So soll die nächste Sitzung bis Ende Mai durchgeführt werden, wenn die Beauftragung des externen Planungsbüros abgeschlossen ist. Zudem soll noch vor der Sommerpause das Ergebnis des studentischen Ideenwettbewerbs zu den Catterick Barracks präsentiert werden. Der zweite Workshop soll nach der Sommerpause stattfinden. Dadurch hat das externe Planungsbüro die Möglichkeit der Einarbeitung. Der Runde Tisch nimmt das Vorgehen zustimmend zur Kenntnis.

Im Vorfeld der Sitzung wurde das Thema der „Feststellung des Tagungsbedarfes“ angespro-

chen. In dem Zusammenhang stellt sich die Frage „Wer“ den Bedarf feststellt. Im Rahmen einer kurzen Diskussion verbleibt man bei der bisherigen Regelung.

Stadt Bielefeld | Bauamt  
Bielefeld, 12.03.2019  
i.A. Wehmeier