

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	19.11.2024	öffentlich
Sozial- und Gesundheitsausschuss	04.12.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	10.12.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Rahmenvorgaben für die Konzeptvergabe bei mehrgeschossigem Wohnungsbau im Sinne der Bielefelder Baulandstrategie

Betroffene Produktgruppe

110902 Bebauungsplanung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Stadtentwicklungsausschuss, 09.06.2020, TOP 18; Drucksachen-Nr. 11068/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss, 01.09.2020, TOP 4.2; Drucksachen-Nr. 11068/2014-2020, 11610/2014-2020, 11487/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss, 02.11.2021, TOP 4.9 und Rat der Stadt Bielefeld, 11.11.2021 TOP 19; Drucksachen-Nr. 2122/2020-2025

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss der Baulandstrategie im Juni 2019 wurde die aktive Baulandentwicklung für die Stadt Bielefeld initiiert (vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020). Seitdem ist bei der Entwicklung von Wohnbauflächen > 1 ha sicherzustellen, dass die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft mbH (BBVG) mindestens über den hälftigen Flächenanteil verfügt und diesen im Sinne der Baulandstrategie entwickeln kann, um so auf den angespannten Wohnungsmarkt aktiv reagieren und Wohnraum allen Einkommensgruppen zugänglich machen zu können.

Der Rat hat am 11.11.2021 „Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie“ (vgl. Drucksachen-Nr. 2122/2020-2024) beschlossen. Die Vermarktung kommunaler Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Baulandstrategie ist demnach seit 2021 auf Grundlage von Vergabekriterien durch die BBVG durchzuführen.

In den „Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie“ wird in Abschnitt „II. Konzeptvergabe von Grundstücken für Miet- und Geschosswohnungsbau“ bereits auf die Anwendung eines wettbewerblichen Verfahrens zur Vergabe von Grundstücken für den Miet- und Geschosswohnungsbau hingewiesen und einzelne Kriterien benannt. So sollen laut Beschlusslage bei der Vergabe von Grundstücken für den Miet- und Geschosswohnungsbau insbesondere Qualitäten aus den Bereichen Städtebau, Wohnungspolitik, Architektur, Klimaschutz, Energie und Mobilität miteinander verknüpft werden.

Die nun vorliegenden und dieser Informationsvorlage als Anlage beigefügten „Rahmenvorgaben

für die Konzeptvergabe bei mehrgeschossigem Wohnungsbau i. S. d. Bielefelder Baulandstrategie“ stellen eine Ausformulierung des Beschlusses von 2021 dar. Ergänzend zu der Detaillierung der einzelnen Bewertungskriterien beschreiben sie auch die Modalitäten und den Ablauf der Konzeptvergabe. Die einzelnen Bewertungskriterien sind den vier Kategorien Städtebau/Freiraum, Klima/Energie/Nachhaltigkeit, Verkehr und Wohnungspolitik zugeordnet und werden projektbezogen individualisiert und ggf. gewichtet. Alle eingereichten Konzepte werden anhand einer Matrix bewertet und erhalten schlussendlich eine Gesamtpunktzahl als Ergebnis.

Anwendung und Ablauf der Konzeptvergabe

Angewendet wird die Konzeptvergabe grundsätzlich bei allen Projektgebieten, die im Zuge der Bielefelder Baulandstrategie entwickelt werden, > 1 ha betragen und in welchen mehr als 20 Wohneinheiten (WE) prognostiziert sind.

In Projektgebieten < 1 ha ist mittels städtebaulichem Vertrag mit dem privaten Grundstücksentwickelnden festzuhalten, dass mindestens 50 % aller Grundstücke zum Bodenrichtwert veräußert werden („analoge Anwendung der Bielefelder Baulandstrategie“). Wenn die Anzahl der Wohneinheiten für mehrgeschossigen Wohnungsbau geringer (< 20 WE) ausfällt, wäre die Anwendung der Rahmenvorgaben für die Konzeptvergabe in der Regel unverhältnismäßig.

Im Rahmen des (vorgeschalteten) Bebauungsplanverfahrens werden die Grundstücke mit Bebauungsoption für mehrgeschossigen Wohnungsbau identifiziert, für welche dann die vorliegenden Rahmenvorgaben für die Konzeptvergabe Anwendung finden. Um unterschiedlichem Städtebau/Architektur und verschiedenen Akteuren Zugang zu ermöglichen, ist individuell zu prüfen, inwieweit Grundstücke einzeln oder als Ensemble vergeben werden sollen (sogenannte „Baulose“). Der jeweilige Grundstückswert wird projektbezogen und soweit erforderlich losbezogen bestimmt. Sowohl die Auswahl der Grundstücke für eine Konzeptvergabe als auch die Definition der Kriterien erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen BBVG und dem Bauamt und mündet nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes in einem Exposé.

Für die Konzepterarbeitung haben die Bewerbenden i. d. R. 2-3 Monate nach Veröffentlichung des Exposés Zeit. Die eingereichten Konzepte werden anschließend durch eine Bewertungskommission geprüft. Die Bewertungskommission setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der BBVG/des Grundstücksentwickelnden, des Bauamtes sowie sonstiger im konkreten Fall unmittelbar betroffener Fachämter (z. B. Umweltamt, Amt für Verkehr, Umweltbetrieb, Büro für Sozialplanung etc.) zusammen.

Die Vorprüfung der eingereichten Konzepte mündet in einer Vergabeempfehlung, die dem Entscheidungsgremium (bestehend u. a. aus Vertreterinnen/Vertretern der BBVG und des Baudezernates) vorgelegt wird.

Nach erfolgter Vergabeentscheidung wird die Dokumentation des Vergabeprozesses dem Stadtentwicklungsausschuss zur Information nichtöffentlich vorgelegt. Erst danach erfolgt die Grundstücksvergabe durch die BBVG, die als Anhanggabe die Vertragsverhandlungen mit dem jeweiligen Bieter führt. In dem abzuschließenden Vertrag werden zeitliche Meilensteine festgelegt, so dass eine zeitnahe Realisierung der Vorhaben vertraglich verankert wird.

Oberbürgermeister

Bielefeld, den

Clausen