

Runder Tisch Konversion vom 25.09.19

Unabhängige Beobachtungen

Jürgen Ploch

Öffentliche Sitzung - Weitergabe bitte nicht ohne pers. Rücksprache

Bauamt Bielefeld: Herren Dodenhoff, Wehmeier, Moderator Heinze

Planungs-Büro Drees & Sommer: Herren Altmann (Leiter Entwicklungsmanagement Rhein-Ruhr bei Drees & Sommer) und Schultheiß (Ex-Bauamtsdezernent Münster und heute freischaffender Stadtplaner – Tochterfirma von Drees: HS Urban GmbH)

NaRo: Michael Jürgens, Norbert Esch, Andreas Bock, Heinrich Voss, Reinhard Bödecker, Roland Lasche, Jürgen Ploch (unabhängig), Olaf Huehold, Gertrud Heinemann / **Naturschutzbeirat** und **Sozialforum:** Martin Bopp und Gerard Brunsperger

RT-Teilnahme-Quote: 17 von 35 Mandaten, z.T. in Doppelbesetzung (also weniger als 17 Organisationen bzw. erneut unter 50%). Aufgrund dieser Unterbesetzung bittet der Moderator die Anwesenden, ihre Sitze wieder näher an das Podium zu ziehen.

Tagesordnung:

- Bürovorstellung Drees & Sommer
- Prozessfortgang Konversion
- Aktueller Stand Sperberstraße
- Sonstiges

Geforderte Zusatz-Themen (vgl. Sondersitzung wg. Brief an Herrn Heinze und Bauamt von BISS, VCD, NaRo, Naturschutzbeirat, Sozialforum) werden zu Anteilen in die Tagesordnung integriert. Das Plenum wusste nichts vom Schreiben der Kleingruppe und dem hiermit beabsichtigten Impuls für den Runden Tisch. Die Briefunterzeichner machen im Plenum auch nicht auf ihr Anliegen aufmerksam.

Vertreter von drei Organisationen (BISS, Wohnprojekte, Mieterverein): „Fühlen uns nicht beteiligt, sondern nur nachträglich informiert“ (wurde inhaltlich nicht unterfüttert, vom Moderator z.K. genommen, aber als falsch im Ablauf platziert erkannt und „zurückgestellt“.) Auch hier wurde keine Verbindung zum Brief seitens der Autoren hergestellt.

Bürovorstellung Drees & Sommer

Herr Wehmeier führt das externe Planungsbüro Drees und Sommer ein:

Zu den Aufgaben des ext. Planungsbüros gehören

- vorbereitende Untersuchungen;
- Entwicklung von Vorgaben für den städtebaulichen Architekten- Wettbewerb;
- Nachverdichtung der Wohnstandorte;
- Steuerung- und Begleitung des Konversionsprozesses.
- Er betont umfangreiche Referenzen und Erfahrungen des Planungsbüros zur Preis- und Kostenanalyse im Kontext mit Konversion und Städtebau.

Ausschreibungs- und Auswahlkriterien wurden nicht genannt, die beiden Vertreter stellen sich per P-Point selbst vor: (Herren Altmann und Schultheiß):

Herr Altmann: Leiter Projektentwicklungen von Drees und Sommer

Herr Schultheiß langjähriger Baudezernent Stadt Münster, Kooperation mit Drees und Sommer, seit 2016 Geschäftsführer einer **Tochtergesellschaft** von Drees und Sommer **HS Urban GmbH.**

(Außerhalb des Protokolls:

Beide kooperieren über die hundertprozentige kommunale Tochtergesellschaft „KonvOY“ mit der Stadt an der Konversion in Münster („Kon“ wie Konversion, „O“ wie Oxford, „Y“ wie York). Diese Gesellschaft wurde ausschließlich konversionsbezogen gegründet.)

Auf Betreiben des Planungsbüros (*nicht auf Forderung des Runden Tisches*) wurde bereits eine Personalaufstockung des Bielefelder Bauamts vereinbart, zwei erste neue Stellen konnten bereits geschaffen werden. Weitere sollen nach Festlegung der Kooperationsstrukturen folgen.

Herr Altmann:

Wir sind nicht der Master-Planer, sondern der Vernetzer zwischen den Akteuren. Maßgebende **Entscheidungs- und Zielkriterien** sind

- Grundstückspreis (Einstiegskosten)
- Stadtentwicklung (hiermit verbundene perspektivische Möglichkeiten)
- Rendite (kaufmännische Perspektive)

Verweis auf Referenzen aus abgeschlossenen Konversionsprojekten:

- Mannheim (ges.: 500 ha, Franklin-Village 144 ha, 6 B-Pläne)
- Trier (75 ha Petrisberg)
- Bamberg
- Münster (25 ha Oxford, 52 ha York)

Entscheidend sei in Konversionsprojekten weniger die vordergründige Flächengröße in Hektar. Vielmehr gelte es, für die Verwaltung ein Prozess- und Organisations-Modell zu entwickeln, das eine leistungsfähige Kapazitätsplanung- und Steuerung gewährleiste.

Ähnlichen Beratungsbedarf habe auch die BIMA. Altmann und Schultheiß zur Vermietung der Wohnsiedlungen durch die BIMA: Die BIMA wisse möglicherweise noch gar nicht, worauf sie sich mit der neuen Rolle als Wohnungsbaugesellschaft eingelassen hat und überschätze sich vielleicht.

Herr Altmann und Herr Schultheiß konnten die Bielefelder Areale 1-2 Stunden per „Lauf übers Gelände“ in Augenschein nehmen, ohne bislang wesentliche Aufschlüsse zu gewinnen.

Zeitfenster der Leitplanken für städtebaulichen Wettbewerb:

- Städtebaulicher Rahmenplan 12/19
- Bestandsaufnahme der Gebäude 01/20
- Abschluss der Voruntersuchung April / 20

(Anm.: Drees und Sommer-Präsentation anfordern)

Fragen/Anmerkungen RT:

J. Ploch (36. Stuhl): Ähnelt die Koop.-Struktur zwischen Planungsbüro und Bauamt der Münster-Praxis (KonvOY-GmbH)? Sind die Unterstützungsleistungen- und Ebenen städteplanerisch / architektonisch oder eher betriebswirtschaftlich? Ist hierzu ebenso die Gründung einer kommunalen Tochtergesellschaft geplant wie in Münster; würde die vorhandene WEGE in Bielefeld nicht reichen? Wie gestalten sich die beabsichtigte Arbeits- und Kompetenzverteilung zwischen Bauamt und Planungsbüro? Sind diese Fragen nicht bereits Teil des Ausschreibungs- und Auswahlprozesses gewesen?

Bauamt Dodenhoff: All dies wissen wir nicht, müssen wir noch klären, aber eines ist klar: Auftragnehmer ist Drees und Sommer, aber Auftraggeber sind wir vom Bauamt.

B. Kufner (VCD): Gibt es Fördermittel zur Bezahlung eines beratenden Architekten für den RT? Sind Begehungen ab 01-2020 möglich? (Bauamt: Selbst wir werden vor 01-2020 keinen Zugang erhalten.)

St. Schraub (Elternvertreter): Haben Drees und Sommer Erfahrung mit dem „Zeitbedarf“ von Bürger-Beteiligung? Die Einbindung des RT in den vorgestellten Zeitplan sei schwer erkennbar.

Frau Hopster (AWO): Findet es „hybrid“, als RT-Mitglied an inhaltlichen Ausschreibungskriterien beteiligt werden zu wollen. RT-Sitzungen seien z.T. bisher vertane Zeit.

R. Bödeker (NaRo): Wunsch der NaRo nach BIMA als Dauergast ohne Stimmrecht. Frage nach Zwischennutzung für Rochdale-Areal. (**Schultheiß- Planungsbüro-Büro HS Urban**: Überlegungen hierzu werde es nur bei konkreter Anfrage geben.)

Herr Gräßlin (Bethel-Theater): Das Planungsbüro möge nicht die Kreativität der RT-Teilnehmer unterschätzen.

(Anm.: Manche Frage wurde mehr zur Kenntnis genommen als wirklich geklärt, zum Teil auch „elegant“ wegmoderiert, indem sie als „beantwortet“ bezeichnet wurde. Kontextbezogene RT/Publikums-Beiträge waren selten platzierbar, weil der chronologische „Meldestau“ ebenso chronologisch abgearbeitet wurde. So manche Meldung passte dann einfach nicht mehr oder fiel hinter die Entwicklung zurück. Ein kooperatives / interaktives Konferieren wurde nicht moderiert.)

Prozessfortgang Konversion:

Moderator Heinze: RT-Workshop-Liste 01-2018 (P-Point-Protokoll) als „Grundlage für Arbeit“ des Drees-Büros an die beiden Vertreter übergeben.

Heinrich Voss (NaRo) kündigt das Anliegen der NaRo an, ihre Zielsetzungen für das Rochdale-Areal schon einmal dem Bauamt vorstellen zu dürfen. Stefan Schraub (Elternvertreter) stellt die rhetorische Frage, ob nun jedes RT-Mitglied zu Einzelvorstellungen mit dem Bauamt übergehen solle. Dann könne man den Runden Tisch „dicht machen“.

Wehmeier: Das Vorgehen zu weiteren Wohngebieten / „Restgebieten“ sei innerhalb der BIMA noch selbst zu klären. Möglicherweise sei die BIMA-Entscheidung, künftig Alleinvermieterin der Wohnsiedlungen zu sein, noch nicht in allen Fällen endgültig.

Aktueller Stand Sperberstraße:

Wehmeier: Die Stadt werde mögliche Preissenkungen (M4-Mietniveau Bielefeld, Verb.-Richtlinien, Fördermittel) für ihre Erstzugriffsoption prüfen.

J. Ploch (36. Stuhl) und Frau Kubitzka (BGW): Nicht die Stadt ist hier eigentlicher Akteur, sondern die BGW (Übernahme des formell gezogenen Erstübernahmerechts), denn alle Optionen sind kalkulationsgebunden. Die hierfür nötigen Kostendaten besitzt das RT-Mitglied BGW seit der Verkehrswertentscheidung des Landesgutachterausschusses. (*Anm.: Alle anderen RT-Mitglieder erfuhren dies aus der Presse.*) Ohne die BGW oder eine etwaige Ersatzgesellschaft/Bauträger wird die Stadt selbst kaum Hauptakteur werden können. (*Ergänzende Anmerkung: Lt. NW wird die Entscheidung im Rahmen von Kostenverhandlungen fallen. Der Endpreis soll Mitte Nov. bekannt sein, die Entscheidung der BGW dann Mitte Dezember. Erst danach wird die Stadt selbst entscheidungsfähig sein bzw. die Erstzugriffsoption zurückgeben – J. Ploch*)

Sonstiges:

K. Kortz (BISS) wünscht noch einen Termin 2019, fünf verbindliche Sitzungen in 2020, erhält aber keine definitive Entscheidung.

St. Schraub (Elternvertreter): Wünscht einen weiteren Workshop (ohne ihn als intern oder als öffentlich zu fordern).

Moderator Heinze: Beteiligungsstruktur angesichts des Fahrplans von Drees und Sommer aushandeln?

Schultheiß (Beratungsbüro und HS Urban): Stoff und relevante Neuigkeiten müssen da sein, sonst haben neue Sitzungs-Termine keinen Sinn.

Moderator Heinze: Termine für 2020 sollten auf der kommenden Sitzung geplant werden.

Ende: 20.20 Uhr

Hinweise und Fragen zum Ext. Planungsbüro Drees und Sommer:

- Herr **Schultheiß** war 14 Jahre lang für die CDU Baudezernent von Münster und für deren Konversion zuständig. Seit Nicht-Wiederwahl 2016 ist er „Geschäftsführer der HS Urban GmbH“, Tochtergesellschaft der Drees und Sommer.
- Außerdem gibt es die Münsteraner **KonvOY**-Gesellschaft, die als 100-prozentige städtische Tochter nur für die Konversion gegründet worden war.
 - Wie sieht die dortige Kompetenz- und Arbeitsteilung zwischen **Drees und Sommer**, der **KonvOY**, der **HS Urban** und der **Stadt Münster** aus, und inwieweit gibt es künftig Parallelen in Bielefeld?
 - Wie ist die EU-weite Ausschreibung einzuschätzen, wenn auch in der Paderborner Konversion Herr Altmann vertreten ist.
„Kon“= Konversion, „O“= Oxford, „Y“= York
Beispiel: Vermarktung der Paderborner Kasernenareale auf der EXPO-Real in München
Wurde hier eine Bürgerbeteiligung eingebunden?
- **Martin Altmann**, Hauptreferent am Runden Tisch Bielefeld
 - Leiter Entwicklungsmanagement Rhein-Ruhr bei Drees & Sommer
Köln, Nordrhein-Westfalen, Deutschland