



**Zwei neue Stadtvillen:** Auf diesen beiden Grundstücken am Pferdekamp, Ecke Mönkebergstraße, standen vorher wesentlich kleinere Einfamilienhäuser.



**Schicker Hingucker:** Der sanierte Altbau an der Mönkebergstraße 126, Baujahr 1928, war eines der ersten Häuser im Wohngebiet und wird als Einfamilienhaus genutzt.



**Das Dach bröckelt, Tannen im Garten wurden bereits gefällt:** Das ältere Einfamilienhaus an der Mönkebergstraße, Ecke „Am Linkberg“, wird vermutlich bald abgerissen.



**Anlageobjekt mit großen Fensterfronten:** „Auf der Egge“ lässt ein Investor gerade das nächste moderne, luxuriöse Mehrfamilienhaus bauen.

FOTOS: CHRISTIAN WEISCHE

# Hoberge heiß begehrt

**Beste Lage:** Der Stadtteil ist eines der gefragtesten Wohngebiete in der Stadt. Bodenrichtwerte haben sich verdoppelt. Ältere kleine Einfamilienhäuser weichen oft luxuriösen Neubauten

Von Ivonne Michel

■ **Hoberge-Uerentrup.** Ein bezahlbares Häuschen in Hoberge-Uerentrup zu finden, ist schwierig für Familien – selbst wenn beide Partner gar nicht schlecht verdienen. Die Wohngegend ist extrem beliebt, Nachfrage und Bodenrichtwerte sind in den vergangenen Jahren in die Höhe geschossen. Häufig kaufen Bauherren ältere Einfamilienhäuser, lassen sie abreißen, bauen auf den Grundstücken Mehrfamilienhäuser, auch Stadtvillen genannt, und verkaufen sie hochpreisig.

„Oft haben die älteren kleinen Häuser ein recht großes Grundstück, für das aufgrund der hohen Nachfrage der komplette Bodenrichtwert angesetzt wird und nicht ein Teil als Gartenland, wie ursprünglich üblich, nur mit zehn Prozent bewertet wird“, sagt Heiko Hädrich. Der Planer und Projektentwickler wohnt selbst seit mehr als 20 Jahren im Gebiet und hat dort zehn Projekte umgesetzt. Im Bereich Mönkebergstraße/Rehhagenhof liegen die Bodenrichtwerte mittlerweile bei 440 Euro pro

Quadratmeter. „Damit haben sie sich in der vergangenen 20 Jahren etwa verdoppelt“, sagt Hädrich.

Baulücken gebe es in Hoberge-Uerentrup nur noch ganz wenige. Man müsse schon sehr aktiv am Markt arbeiten, um ein Grundstück oder Objekt zu bekommen. „Wenn dann hier der eine oder andere Bauherren intensiver tätig ist, fällt das im Regelfall nicht vom Himmel, sondern man war einfach aktiver als andere“, sagt Hädrich. Darauf zu warten, dass Baugrundstücke frei am Markt angeboten werden und man dann locker zum Zuge

kommt, sei in der begehrten Lage wenig erfolgversprechend und dürfte in Zukunft noch weniger zielführend sein. Eine Dominanz eines Bauherren liegt aber laut Bauamt nicht vor.

Hädrich plant aktuell in einer der seltenen Baulücken am Rehhagenhof ein Achtfamilienhaus. Bauherr ist er selbst. „Schon jetzt gibt es da eine große Nachfrage aus dem nahen Umfeld“, sagt er. Generell sei jede vertragliche Nachverdichtung einer Zersiedlung vorzuziehen, um die bestehenden Ressourcen und die Infrastruktur effizient zu

nutzen. „Es wäre einfach Ressourcenverschwendung, wenn auf dem großzügigen Grundstück nur ein großes Einfamilienhaus für eine Familie entstehen würde“, sagt Hädrich, auch Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt. Das neutrale, weisungsunabhängige Kollegialgremium von Sachverständigen ermittelt jedes Jahr die aktuellen Bodenrichtwerte in den Stadtteilen.

Dass viele ältere kleine Einfamilienhäuser in den vergangenen Jahren abgerissen und durch größere Neubauten ersetzt wurden, finden viele Anwohner „traurig“. „Das ist das Nächste“, sagt eine Dame und zeigt auf ein leerstehendes älteres Haus an der Mönkebergstraße, Ecke „Am Linkberg“. „In den Jahren 2016 und 2017 sind für fünf Ein- und Zweifamilienhäuser Abbrüche genehmigt worden. Gleichzeitig wurden fünf Mehrfamilienhäuser genehmigt“, berichtet Dieter Ellermann vom Bauamt.

Dass die Abwasserleitungen gar nicht für den starken Bewohnerzuwachs ausgelegt sind, vermutet ein Anwohner der Mönkebergstraße. „Das ist

der Grund, warum bei stärkerem Regen oft die Keller überfluten“, sagt er. Dem widerspricht das Umweltamt. Das Hauptkanalnetz, der parallel zum Johannsbach befindliche Sammler Hoberge-Uerentrup sowie der weiterführende Hauptsammler Nord, seien bis zur Kläranlage Brake hydraulisch ausreichend leistungsfähig, also ausreichend genug dimensioniert. Nach statistischen Auswertungen habe die Wohnbevölkerung im Gebiet in den vergangenen zehn Jahren auch nur um gut zwei Prozent zugenommen. Rund 3.160 Einwohner leben aktuell in Hoberge-Uerentrup.

In Dornberg sind aufgrund der hohen Nachfrage einige Neubaugebiete geplant, etwa am Freibad oder an der Grünwaldstraße. „Aktuell aber nicht in Hoberge-Uerentrup“, sagt Bezirksbürgermeister Paul John. Zwar würde der Eigentümer die Fläche gegenüber des Combi-Marktes an der Dornberger Straße gern für Wohnbebauung nutzen (die NW berichte), „das ist aber für diese Legislaturperiode definitiv erstmal auf Eis gelegt“, sagt John.

## Ausschuss ermittelt Richtwerte

◆ Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss jährlich für lage-typische Grundstücke ermittelt und beziehen sich auf einen Quadratmeter unbebauter Grundstücksfläche.

◆ Neben Hoberge-Uerentrup gehören Gadderbaum (Bodenrichtwert bis 430 Euro) und Mitte (Bodenrichtwert bis 480 Euro)

zu den teuersten Wohnlagen in Bielefeld.

◆ Die aktuellen Bodenrichtwerte sind im Internet sowie als mobile Anwendung unter [www.gars.nrw.de/ga-bielefeld](http://www.gars.nrw.de/ga-bielefeld) verfügbar.

◆ Auskunft darüber gibt auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Tel. 51 26 77 oder 51 35 83.