

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Rat	22.11.2018

Leerstehende Büro- und Ladenflächen zu Wohnungen umbauen

Die Ratsgruppe BUNT im Kölner Stadtrat bittet folgende Fragen zu beantworten:

1. Hat die Stadt Köln in den vergangenen Jahren Leerstände an Büroflächen oder Ladenlokalen auf Eignung zur Umwandlung in Wohnräume, Lehrräume, Kunsträume usw. geprüft, und wenn nicht, was spricht gegen eine solche Prüfung?
2. Wie oft wurde in den letzten fünf Jahren von den Möglichkeiten, die auf der Website unter „Leerstand vermeiden - Wohnraum schaffen“ aufgezählt werden, Gebrauch gemacht?
3. Wie viele Bauanträge für neue Büroflächen wurden in den letzten fünf Jahren gestellt, und wie viele davon wurden genehmigt? (Bitte nach Jahren aufschlüsseln)
4. Wie viele Quadratmeter Bürofläche wurden in den letzten fünf Jahren in Wohnraum, Kunsträume, Lehrräume usw. umgewandelt? (Bitte nach Jahren aufschlüsseln)
5. Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, die Aufstockung von Gebäuden und den Ausbau von Dachgeschossen noch besser zu unterstützen und zu bewerben, und besteht die Möglichkeit, hierfür den Verzicht auf Stellplätze festzuschreiben, wie das die Stadt Frankfurt gemacht hat? Plant die Stadt eine Überarbeitung des Merkblattes?

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

- 1. Hat die Stadt Köln in den vergangenen Jahren Leerstände an Büroflächen oder Ladenlokalen auf Eignung zur Umwandlung in Wohnräume, Lehrräume, Kunsträume usw. geprüft, und wenn nicht, was spricht gegen eine solche Prüfung?**

Antwort zu 1.:

Die aktuelle Leerstandquote im Büroimmobilienmarkt liegt nach einschlägigen Marktberichten sowie eigenen Erhebungen der Verwaltung zur Zeit deutlich unter 5%. Sie nimmt damit gerade noch einen Wert an, der als Fluktuationsreserve für die Funktionsfähigkeit dieses Immobilienmarktsegments erforderlich ist. Ähnlich sieht es mit leerstehenden Ladenlokalen aus, die (bei insgesamt geringer Leerstandsquote) zumindest innerhalb der Geschäftszentren des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für zukünftige Handelsnutzungen vorgehalten werden sollten, um die Attraktivität der Geschäftszentren, deren Versorgungsfunktion und die Sicherung des stationären Einzelhandels vor dem Hintergrund der wachsenden Konkurrenz durch den Online-Handel in ge-

eigneter Weise gewährleisten zu können.

Aufgrund der (wie beschrieben) knappen Bestandsflächenreserven in den Immobilienmarktsegmenten „Büro“ und „Einzelhandel“ hat in den vergangenen Jahren dort keine Erfassung von Leerständen zum Zweck der Umwandlung in Wohnraum stattgefunden.

2. Wie oft wurde in den letzten fünf Jahren von den Möglichkeiten, die auf der Website unter „Leerstand vermeiden - Wohnraum schaffen“ aufgezählt werden, Gebrauch gemacht?

Antwort zu 2.:

Von den Förderangeboten der Initiative „Leerstand vermeiden – Wohnraum schaffen“ wurde in den vergangenen fünf Jahren kein einziges Mal Gebrauch gemacht. Die Verwaltung hat die vorgenannte Initiative, durch die finanzielle Förderanreize für die Umwandlung von leeren Ladenlokalen und Büroräumen in Wohnraum geschaffen wurden, sowohl 2012 als auch zuletzt 2014 in verschiedenen Medien und über die Website der Stadt beworben. Gleichwohl ist es zu keiner einzigen Antragstellung gekommen.

**3./4. Wie viele Bauanträge für neue Büroflächen wurden in den letzten fünf Jahren gestellt und wie viele davon wurden genehmigt? (Bitte nach Jahren aufschlüsseln)
Wie viele Quadratmeter Bürofläche wurden in den letzten fünf Jahren in Wohnraum, Kunsträume, Lehrräume usw. umgewandelt? (Bitte nach Jahren aufschlüsseln)**

Antwort zu 3. und 4.:

Die Verwaltung erhebt bis dato keine statistischen Daten, die präzise Aussagen speziell zur beantragten Nutzung „Büro“ zulassen oder der Quadratmeterzahl nach die für eine Umnutzung als Wohn-, Kunst- oder Lehrraum beantragten Büroflächen erfassen.

Im Rahmen der digitalen Neuausrichtung werden in den kommenden Jahren bessere statistische Möglichkeiten zur Verfügung stehen (Verbundprojekt „Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens“, Ausschreibung einer neuen Software für das Bauaufsichtsamt).

5. Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, die Aufstockung von Gebäuden und den Ausbau von Dachgeschossen noch besser zu unterstützen und zu bewerben, und besteht die Möglichkeit, hierfür den Verzicht auf Stellplätze festzuschreiben, wie das die Stadt Frankfurt gemacht hat? Plant die Stadt eine Überarbeitung des Merkblattes?

Antwort zu 5.:

Die Anzahl der Wohnungen, die durch kleinere Vorhaben im Rahmen der Innenentwicklung geschaffen werden können, ist erheblich. Nach Auswertung der Fertigstellungen der letzten Jahre kann das Innenentwicklungspotenzial überschlägig mit 1.200 Wohnungen pro Jahr angesetzt werden. Hierzu gehört zum Beispiel die Bebauung von Baulücken und mindergenutzten Grundstücken, aber auch die Schaffung von Wohnungen im Bestand durch Erweiterungen und den Ausbau von Dachgeschossen.

Aktiv wird von der Verwaltung aktuell die Schließung von Baulücken und mindergenutzten Grundstücken durch das Baulückenprogramm (die betroffenen Eigentümer werden angeschrieben; ihnen wird ein Beratungsangebot unterbreitet) vorangetrieben. Zu den Baulücken gehören auch bauliche Mindernutzungen mit einer tatsächlichen Ausnutzung von weniger als 50% des planungsrechtlich zulässigen Maßes. Dies geht über das Potential von Dachgeschossausbauten hinaus.

Angestrebt ist die Fortführung des Baulückenprogramms für 2019 mit dem Ziel einer Einbettung

in ein weitergehendes Innenentwicklungskonzept mit den zusätzlichen Bausteinen Dachgeschossausbauten, Aufstockungen und Nachverdichtungen.

Die Stadt Köln verzichtet bereits heute regelmäßig auf notwendige Stellplätze bei Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen, da die Rechtslage das zulässt (vgl. z.B. § 51 (9) BauO NRW bzw. im Zusammenhang mit nicht wesentlichen Änderungen). Auch die Ablösesatzung der Stadt unterstützt den Aus- und Aufbau massiv, möglicherweise sollte über eine Verlängerung der Vergünstigung des § 2 Nr. 6 der gültigen Ablösesatzung nachgedacht werden. Die Verwaltung prüft zurzeit diese Fragestellung.

gez. Reker