

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Bürgereingabe nach §24 GO - "Zwischennutzung städtischer Leerstände für kulturelle, ökologische und soziale Projekte" Aktenzeichen 204/19 S

Beschlussorgan

Ausschuss für Anregungen und Beschwerden

Gremium	Datum
Ausschuss für Anregungen und Beschwerden	21.01.2020

Beschluss:

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerde dankt dem Petenten für seine Eingabe, mit der er Vorschläge unterbreitet, wie Flächen und Gebäude, die sich in städtischem Besitz befinden, die aber aktuell nicht genutzt werden und für die auch kurzfristig keine Nutzung vorgesehen ist, prinzipiell für kulturelle, ökologische und soziale Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt werden können. Er begrüßt, dass die Verwaltung die Anregungen bereits an die neugegründete KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH (KBW) weitergeleitet hat.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein****Auswirkungen auf den Klimaschutz** **Nein** Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung) Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)**Begründung:****Folgende Information oder Nachricht wurde über das Online-Formular 'Kontaktformular Anregungen und Beschwerden' geschickt:**

„Sehr geehrte Damen und Herren im Ausschuss für Anregungen und Beschwerden, in Köln zeigt bereits heute eine Vielzahl von Ideen, wie eine kreative Zwischennutzung von Frei- und Gebäudeflächen aussehen kann. Aber viele dieser Beispiele zeigen auch die Probleme auf, denen solche Zwischennutzungen gegenüberstehen. Viele dieser Schwierigkeiten ergeben sich daraus, dass in Köln verfügbare Räume und Gelände rar sind, die sich für Projekte in den Bereichen Kultur, Ökologie und Soziales eignen. Da diese Projekte meist nicht kommerziell ausgelegt sind, können sie nicht auf dem Immobilienmarkt gegen gewerbliche Nutzungen konkurrieren und werden oftmals komplett beiseite gedrängt oder es verbleiben ihnen weniger geeignete Gebäude und Flächen. Eine Übersicht der Gebäudewirtschaft im Rechnungsprüfungsausschuss vom 26.06.2018 (https://ratsinformation.stadt-koeln.de/to0050.asp?_ktonr=249038) zeigt stadtteigene Leerstandflächen von ca. 55.000 Quadratmetern. Insgesamt werden in der Mitteilung etwa 161 leerstehende Objekte aufgelistet. Für nicht wenige dieser Immobilien gibt es auf absehbare Zeit weder eine städtische Nutzung noch eine wirtschaftliche Verwertung. Die leerstehenden Objekte verursachen laut Mitteilung der Gebäudewirtschaft pro Monat Kosten von etwa 480.000 Euro. Je nach Vereinbarung mit den Zwischennutzern könnten diese Kosten mehr oder weniger stark gesenkt werden und eine gelungene Zwischennutzung kann das Gelände und auch das jeweilige Umfeld aufwerten.

Meine konkreten Anregungen:

Die Stadt Köln strebt an, Flächen und Gebäude, die sich in städtischem Besitz befinden, die aber aktuell nicht genutzt werden und für die auch kurzfristig keine Nutzung vorgesehen ist, prinzipiell für kulturelle, ökologische und soziale Zwischennutzungen zur Verfügung zu stellen. In diesem Sinne hilfreich wäre:

* Die Verwaltung stellt die städtischen ungenutzten Brachflächen und Gebäude im Internet dar. Dabei werden Lage, Größe, Infrastruktur und (veränderbare wie nicht veränderbare) Beschränkungen für mögliche Nutzungen aufgeführt.

* Die Verwaltung bestimmt mit der Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH einen konkreten Ansprechpartner für Interessenten für die Zwischennutzung.

* Ziel muss es sein, Zwischennutzungen zu ermöglichen. Die Bedingungen der Gebrauchsüberlassung und insbesondere die Höhe des Mietzinses orientieren sich an diesem Ziel. Bei kommerziell ausgerichteter Zwischennutzung kann ein Mietzins bis zu 50% in marktüblicher Höhe vereinbart werden.

* Die Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH berät den Zwischennutzer, auf welche Weise Vorschriften des Brandschutzes, des Gesundheitsschutzes, der Verkehrssicherung usw. erfüllt werden können.

* Die Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH berät den Zwischennutzer hinsichtlich eventuell in Frage kommender Fördermittel.

In einem zweiten Schritt soll die Vermittlung von Zwischennutzungen auf nichtstädtische Flächen und

Gebäude ausgedehnt werden. Das betrifft zum einen nicht genutzte Flächen und Gebäude im Eigentum städteigener Betriebe, des Landes und des Bundes und zum anderen Immobilien in privatem Besitz. In diesem Sinne hilfreich wäre:

* Die Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH fungiert hierbei als Vermittler zwischen Eigentümer und möglichem Zwischennutzer. Es ist zu prüfen, inwieweit hierfür das zuvor genannte einzurichtende Internetportal genutzt werden kann.

* Die Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH bietet ihre Expertise an, wie die Interessen beider Seiten berücksichtigt und vertraglich gesichert werden (um z. B. Befürchtungen der mangelnden Vermarktbarkeit oder Nutzbarkeit der Immobilie durch eine Zwischennutzung entgegenzutreten).“

Stellungnahme zum Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung beschäftigt sich seit Jahren mit dem Problem, wie Flächen und Gebäude, die sich in städtischem Besitz befinden, die aber aktuell nicht genutzt werden und für die auch kurzfristig keine Nutzung vorgesehen ist, prinzipiell für kulturelle, ökologische und soziale Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt werden können. Der Wirtschaftsausschuss hat in seiner Sitzung vom 25.11.2014 die Verwaltung mit der Konzeption und Umsetzung eines Zwischennutzungsmanagements für Immobilienleerstände beauftragt. Das Projekt startete am 01. Oktober 2015 und es wurde in der Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 14.04.2016 ein erster Zwischenbericht vorgelegt.

In der Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 27.10.2016 wurde der erste Abschlussbericht zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die Pilotphase um ein Jahr zu verlängern. Die Verwaltung legte zur Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 30.11.2017 einen Abschlussbericht mit folgendem Resümee vor:

„Der Ansatz des Zwischennutzungsmanagements in der Stadt Köln unterscheidet sich von anderen Zwischennutzungsprojekten in deutschen Großstädten dadurch, dass eine Anmietung wie auch eine Subventionierung von Mieten durch die Stadt nicht vorgesehen ist. Ferner stehen keine städtischen Immobilien für Zwischennutzungen zur Verfügung.

Als Zielgruppe wurden im Projekt zeitRAUM.koeln gewerbliche Nutzer, insbesondere Unternehmen und Start-ups aus der Kultur- und Kreativbranche sowie der Digitalen Wirtschaft definiert. Nach der ersten Projektphase von Oktober 2015 bis September 2016 zeigen sich in der auf ein Jahr ausgerichteten Fortsetzung des Projekts zeitRAUM. koeln seit Januar 2017 deutliche Fortschritte, wie beispielsweise ein vergrößertes Angebot an Immobilien für Zwischennutzungen, mehr Besucher auf der Webseite sowie eine größere Resonanz in der Presse. Jedoch ist es in der insgesamt zweijährigen Phase des Projekts zeitRAUM.koeln, trotz der das Projekt fördernden Rahmenbedingungen, wie eine aktive Kultur- und Kreativbranche und eine vielfältige Start-up-Szene, nicht gelungen, einen der Nachfrager auf eine für Zwischennutzung zur Verfügung stehende Immobilie zu lenken, da Angebots- und Nachfrageprofile nicht übereinstimmten. Die Ursachen hierfür liegen in drei wesentlichen Bereichen:

- Dem Kölner Immobilienmarkt
- Der Zusammensetzung der Immobilieneigentümer
- Den Arbeitsweisen der Raum-Suchenden

Die Leerstandsquote liegt auf dem Kölner Markt der Büroflächen mit rund 4,5 % auf einem Tiefstand. Bei Werten von unter 5 % wird von einem „Vermietermarkt“ gesprochen, denn die notwendigen Fluktuationsreserven sind nur noch begrenzt vorhanden.

Raum-suchende Unternehmen müssen sich in der Stadt Köln auf steigende Quadratmeterpreise und ein limitiertes Flächenangebot einstellen. Ähnlich knapp ist das Angebot der Lager- und Logistikflächen, deren anhaltende Nachfrage von Unternehmen aus den Bereichen Transport, Verkehr und Lagerhaltung getragen wird. Verschärft wird die Situation durch den Engpass auf dem Kölner Wohnungsmarkt, der dazu beiträgt, dass teilweise Gewerbeflächen und -räume zu Wohnraum umgenutzt werden.

In den letzten Jahren haben sich die Strukturen der Eigentümer von Gewerbeimmobilien in der Stadt

Köln dahin gewandelt, dass diese häufiger in Besitz von internationalen Konsortien sind und somit das Interesse an Entwicklungen vor Ort abnimmt. Ein nicht zu vernachlässigender Aspekt ist zudem, dass mit Leerständen Steuererleichterungen erzielt werden können.

Zahlreiche Anbieter von Co-Working-Spaces und Gründerzentren sind in den letzten Jahren entstanden, die für die Klientel des Zwischennutzungsmanagements neben flexiblen Vertragslaufzeiten zu meist eine Komplettlösung bereithalten.

Ziel dieser mindestens 60 am Kölner Markt tätigen Co-Working-Spaces und Gründerzentren ist es, den jungen Unternehmen neben den Räumlichkeiten einen Mehrwert in Form eines Kommunikations- und Kontaktnetzwerks und häufig auch speziellen Seminaren anzubieten.

Im Gegensatz zu den Räumen der Co-Working-Spaces und Gründerzentren wird bei einer Zwischennutzung über zeitRAUM.koeln zumeist ein unmöblierter Raum, der für einen befristeten Zeitraum ausgestattet und mit der notwendigen Infrastruktur versehen werden muss, angeboten. Auch das vorhersehbare Ende einer Zwischennutzung hält Gründer und junge Unternehmen von einer Anmietung ab, da sie so schon den Zeitpunkt einer erneuten Raumsuche vor Augen haben. Ebenso nimmt das sog. „Schwarmverhalten“ junger Gründer und Unternehmer Einfluss auf die Nachfrage, da sie meist von den Orten angezogen werden, an denen andere bereits gute Erfahrungen gemacht haben. Die Verdichtung von Start-up-Unternehmen an einem Ort fördert nachweislich die Kommunikation und die Teambildung. Im Angebot von zeitRAUM.koeln sind Büroflächen in den unterschiedlichen Projekträumen im Kölner Stadtgebiet anzumieten; eine solche Verdichtung unter einem Dach ist aber ist nur schwer realisierbar.

Aus diesen Aspekten resultiert die Erkenntnis, dass die Vermittlung von leerstehenden, gewerblichen Immobilien privater Eigentümer zur Zwischennutzung in der Stadt Köln vom Markt bereits adäquat geregelt zu sein scheint. Ein städtisches Eingreifen über ein Zwischennutzungsmanagement für Immobilien privater Eigentümer bei grundsätzlich das Projekt fördernden Rahmenbedingungen hat unter den aktuellen Marktgegebenheiten keine wirtschafts- oder kulturfördernden Impulse ausgelöst.

Daher empfiehlt die Verwaltung, das Projekt nach der Pilotphase zu beenden. Die Internetdomain „zeitRaum.koeln“ wird von der Stabstelle für Medien- und Internetwirtschaft nach Projektende ohne Inhalte übernommen, um sie für mögliche künftige Projekte weiter nutzen zu können.“

Der Wirtschaftsausschuss hat den Abschlussbericht zum Pilotprojekt Zwischennutzungsmanagement zur Kenntnis genommen und beschlossen, das Projekt mit Auslaufen der Pilotphase zum Jahresende zu beenden.

Der Petend geht in seiner Anregung im Übrigen von falschen Voraussetzungen aus. So führt der angesprochene Bericht der Gebäudewirtschaft zur Sitzung des Rechnungsprüfungs-ausschusses vom 26.06.2018 zwar insgesamt 55.000qm an stadteigenen Leerstandsflächen auf; für Zwischennutzungen theoretisch verfügbar davon waren dabei aber wegen „künftiger Vermietung“, „Abriss“, „Modernisierung“, „Stilllegung“, „Nicht Verwertbarkeit“ etc. davon allerhöchstens nur ein Bruchteil von weniger als 10 %. Inzwischen hat sich die Situation auf dem Immobilienmarkt weiter verschärft und der Leerstand weiter abgenommen.

Unabhängig davon ist die KBW GmbH selbstverständlich als Ansprechpartnerin und Vermittlerin für mögliche Zwischennutzungen sowohl von städtischen wie privaten Leerstandsflächen und wird die Anregungen so weit möglich berücksichtigen.