

Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	24.01.2008	8.1.8

Anlass:

- Mitteilung der Verwaltung
- Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen
- Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung
- Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Konversion von Büroflächen Antrag 8.1.1 vom 17.11.2005

Die Bezirksvertretung Nippes beschloss zum o. g. Betreff folgenden Antrag:

„Die Verwaltung wird beauftragt, der Bezirksvertretung Nippes den derzeitigen Leerstand an Büroflächen außerhalb ausgewiesener Gewerbegebiete im Stadtbezirk Nippes möglichst in kartierter Form entsprechend dem Beispiel der Stadt Frankfurt bis zur Sitzung im Dezember 2006 vorzulegen. Diese Auflistung/Darstellung sollte selbstverständlich auch ggf. vorhandenen leer stehenden städtischen Bürobesitz beinhalten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Antrag der Bezirksvertretung Nippes konnte die Verwaltung nur mit externer Hilfe nachkommen. Eine entsprechende Büroimmobilienstudie konnte von der Verwaltung gemeinsam mit anderen Auftraggebern Mitte 2006 vergeben werden. Im Herbst 2006 wurde der Büroimmobilienbestand in Köln stadtweit und umfassend erhoben. Die Auswertung der umfangreichen Daten im Jahre 2007 ergab für Köln und speziell für den Stadtbezirk Nippes folgende Ergebnisse:

- Der Büroflächenbestand beträgt in Köln 9 Mio. Quadratmeter Geschossfläche.
- Die größten Büroflächenanteile liegen in der linksrheinischen Innenstadt, in Köln-Deutz, im Bereich Lindenthal/Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld sowie in den Gewerbegebieten.
- Der Leerstand an Büroflächen in Köln betrug zum Zeitpunkt Ende 2006 knapp 900.000 qm Geschossfläche bzw. 10% der Bestandsfläche und entspricht im Städtevergleich deutscher Großstädte einem normalen Wert (Frankfurt 18%, Düsseldorf 11%, Hamburg 10%).
- Im Stadtbezirk Nippes beträgt der Büroflächenbestand 360.000 qm wovon alleine 140.000 qm in Gewerbegebieten liegen. In der beigefügten Karte ist der Büroimmobilienbestand

nach Standort und Größenkategorien abgebildet. Die über die großen Produktions- und Entwicklungsanlagen der Firma Ford in den Stadtbezirken Nippes und Chorweiler verteilten Büroflächen im Umfang von rd. 100.000 qm Geschossfläche, sind hier nicht berücksichtigt.

- Der Büroflächenleerstand im Stadtbezirk Nippes betrug zum Zeitpunkt Ende 2006 insgesamt 20.000 qm Geschossfläche, was rd. 5,6% des Bestandes ausmacht. Der weitaus überwiegende Teil der Leerstände lag in den Gewerbegebieten. Vorwiegend handelt es sich um Teilleerstände von Büroimmobilien; komplette Leerstände von Bürogebäuden gibt es in den wenigsten Fällen. Eine Überprüfung der Leerstandsentwicklung im August 2007 ergab, dass der Büroleerstand in den Gewerbegebieten leicht zugenommen hatte und außerhalb der Gewerbegebiete keine nennenswerten neuen Leerstände zu verzeichnen waren.

Hinsichtlich der Erfahrungen in Frankfurt ist zu berichten, dass sich das Umnutzungspotenzial von Büroleerständen in Wohnnutzungen bei näherer Betrachtung aufgrund folgender Umstände sehr reduziert:

- Bei Teilleerständen, um die es sich oftmals handelt, wird selten eine Umnutzung in Erwägung gezogen.
- Bürogebäude an verkehrsbelasteten Straßen eignen sich oftmals nicht für eine Umnutzung in Wohnen.
- In der Innenstadt und in zentralen bzw. attraktiven Lagen von Stadtteilen rechnet sich in der Regel nur eine Umwandlung in Eigentumswohnungen gehobenen Standards.

Die Stadt Köln besitzt im Stadtbezirk Nippes keine nennenswerten Büroimmobilien. Ein ehemals kleineres städtisches Bürogebäude in der Florastraße wurde Anfang 2007 veräußert und ist von privat mittlerweile zu Eigentumswohnungen umgebaut worden. Die bekannteste Umnutzung von Büro in Wohnen erfolgte beim ehemaligen Bürgeramt Nippes in der Neusserstraße im Zentrum von Nippes. Hierzu ist anzumerken, dass das Gebäude ursprünglich als Wohnhaus konzipiert war.

Anlage: Karte Büroimmobilien Köln - Stadtbezirk Nippes