



An Frau Oberbürgermeisterin
Henriette Reker

Thomas Hegenbarth

Lisa Gerlach

Rathaus - Spanischer Bau

50667 Köln

Tel.: +49 (221) 221 - 25541

Mail: Thomas.Hegenbarth@stadt-koeln.de

Mail: Lisa.Gerlach@stadt-koeln.de

Eingang beim Büro der Oberbürgermeisterin: 24.09.2018

AN/1355/2018

Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Rat	27.09.2018

Leerstehende Büro- und Ladenflächen zu Wohnungen umbauen

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Reker,

die Antragssteller bitten Sie, folgende Anfrage auf die Tagesordnung der kommenden Sitzung des Rates zu nehmen:

Der Kölner Stadt Anzeiger berichtete am 21.09.2018 über die dramatischen Ergebnisse einer Analyse von ImmobilienScout 24. Durchschnittliche 2-Zimmer-Wohnungen (47 Quadratmeter für 451 Euro) erhalten in Köln 1.160 Bewerber*innen.¹ Berechnungen der Stadt Köln zufolge werden bis zum Jahr 2030 rund 50.000 Wohnungen fehlen. 6.000 neue Wohnungen möchte die Stadt Köln deshalb pro Jahr genehmigen, um der Nachfrage gerecht zu werden. Ein Drittel davon, etwa 2.000 Wohnungen, werden im 2018 (hochgerechnet aus Halbjahreszahlen) zur Verfügung gestellt.²

Im Januar 2017 fragten wir im Ausschuss für Schule und Weiterbildung bereits einmal an, wie es um die Umwandlung bestehenden Leerstands bei den als Büroflächen oder Ladenlokalen ausgewiesenen Räumlichkeiten bestellt ist.³ Die Stadt Köln weist auf ihrer Seite „Leerstand vermeiden – Wohnraum schaffen“ auf eine Vielzahl leerstehender Büros und Ladenlokale hin und bietet Informationen, wie diese in Wohnraum umgewandelt werden können. Zwar ist der Anteil leerstehender Büroflächen in der Domstadt leicht gesunken: Waren es Mitte 2017 noch 4,5 % der Flächen, so wird die Zahl für Mitte 2018 mit 3,7 % angegeben. Das sind aktuell in etwa 284.000 Quadratmeter (ca. 345.000 Quadratmeter Mitte 2017) (Quelle: Büromarktüberblick JLL, 2. Quartal 2018). Entsprechend stehen

¹ <https://www.ksta.de/koeln/alarmierende-studie-in-koeln-kommen-1160-bewerber-auf-eine-zwei-zimmer-wohnung-31327270>

² <https://www1.wdr.de/nachrichten/rheinland/neue-wohnungen-sind-mangelware-100.html>

³ <https://www.bunt-koeln.de/wp-content/uploads/2017/11/Anfrage-Leerstand-nutzen-Schulraeume-statt-Leerraeume-Schulausschuss-26.01.2017.pdf>

immer noch große Flächen leer, während gleichzeitig händeringend nach Raum für Wohnungen gesucht wird.

Daneben wäre es eine Überlegung wert, wie man den Ausbau von Dachgeschossen oder die Aufstockung von bestehenden Gebäuden besser unterstützen könnte. Das Merkblatt „Dachausbau“ der Stadt ist von 2012. Die Stadt gibt vor, dass für die Nutzung von Dachausbauten im Allgemeinen notwendige Stellplätze für Personenkraftwagen nachgewiesen werden müssten. Die Stadt Frankfurt hat ihre Stellplatzsatzung geändert und den Verzicht auf Stellplätze bei Ausbau von Dach und Kellergeschossen festgeschrieben.⁴

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Stadtverwaltung:

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?

gez. Thomas Hegenbarth

gez. Lisa Hanna Gerlach

⁴ https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/fileadmin/Downloads__alle/Rechtsgrundlagen_und_Satzungen/Stellplatzsatzung/Leitfaden_Stellplatzsatzung.pdf.