

Anfrage der Ratsfraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 20.03.2023

"Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum"

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Wie viele Umnutzungen nach Anzahl der beantragten Wohneinheiten wurden seit dem Jahr 2011 beantragt?

Antwort:

Seitens des Bauaufsichtsamtes werden im Baugenehmigungsprozess keine gesonderten Zahlen der Nutzungsänderungen von reinen Büro- oder Gewerbeeinheiten in Wohnraum erhoben. Die abgebildeten Nutzungsänderungen können sich auch auf weitere vormalige Nutzungen beziehen.

Folgende Jahresergebnisse werden hierzu gemeldet:

Jahr	Anzahl Wohneinheiten
2022	223
2021	74
2020	132
2019	278
2018	263
2017	216
2016	80

Daten zu weiter zurückliegenden Jahren liegen nicht vor.

Frage 2:

Wie viele Bauanträge wurden davon tatsächlich realisiert? Wenn die beantragten Umnutzungen stark von den tatsächlich realisierten Wohneinheiten abweichen, bitte auch etwaige Gründe darlegen.

Antwort:

Die Angabe der davon realisierten Bauanträge ist seitens des Bauaufsichtsamtes nicht auswertbar.

Frage 3:

Gibt es inzwischen Beratungs- bzw. Fördermöglichkeiten für solche Projekte?

Antwort:

Die Verwaltung hat im Rahmen des Sofortprogramms zur Stärkung unserer Zentren und Innenstädte des Landes NRW Fördermittel für die Anmietung von leerstehenden Ladenlokalen sowie den Anstoß von Zentrenmanagements akquirieren können. Hierzu wurde im Februar in den entsprechenden Fachgremien umfangreich Bericht erstattet (APS/005/2023). Ziel des Förderprogrammes ist es jedoch nicht, leerstehende Ladenlokale in Wohnraum umzuwandeln, sondern zentrenbelebende Nachnutzungen zu akquirieren. Neben der erfolgreichen Anmietung und Vermittlung von sechs leerstehenden Ladenlokalen konnten zuletzt in der Friedrich- sowie Gumbertstraße leerstehende Ladenlokale als zentrale Anlaufstellen für die jeweiligen Zentrenmanagements angemietet werden. Dabei gehört es zu den Aufgaben des Zentrenmanagements als Ansprechpartner für Immobilieneigentümer in den jeweiligen Geschäftsstraßen zur Verfügung zu stehen.

Die Begleitung des Förderprogrammes in den einzelnen Fördergebieten beansprucht hohe personelle Ressourcen der Verwaltung, die zusätzlich zu den vorhandenen Aufgaben aufzubringen sind. Die Unterstützung durch externe Dienstleister ist daher unabdingbar. Da eine Verlängerung des Förderzeitraumes über den 31.12.2023 hinaus zum jetzigen Zeitpunkt vom Fördermittelgeber nicht in Aussicht gestellt wurde, ist für eine konsequente und intensive Weiterbegleitung der angestoßenen Prozesse durch die Verwaltung die Bereitstellung von personellen und finanziellen Ressourcen notwendig.

Eine Umwandlung von Ladenlokalen in Wohnraum kann an einigen Stellen (Randlagen) sinnvoll sein, ist aber je nach Lage kritisch zu hinterfragen, da dadurch die Kunden- und Besucherströme in zentralen Lagen weiter unterbrochen werden und weitere Läden in Mitleidenschaft gezogen werden.

Im Weiteren wird auf die Nachnutzung von Bestandsimmobilien in vielfacher Hinsicht eingewirkt. Zum Beispiel bei Fortbildungen bei AKNW und BDA, Tagungen, Akquisitionsgesprächen, Bauberatung u.v.m. Das Thema ist derzeit hochaktuell und wird in vielfacher Hinsicht kommuniziert.