



Stellungnahme zum Antrag Nr. AT/0036/2021

Vorlage: ST/0017/2022		Datum: 04.03.2022	
Dezernat 4			
Verfasser:	65-Zentrales Gebäudemanagement	Az.: 65.10.10/ We	
Betreff:			
Stellungnahme zum gemeinsamen Antrag der Ratsfraktionen von SPD, Bündnis 90/ DIE GRÜNEN und Die LINKE: Prüfung möglicher Aufstockungen städtischer Liegenschaften zur Wohnraumgewinnung			
Gremienweg:			
22.03.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP	öffentlich	ohne BE abgesetzt geändert

Stellungnahme:

Zusammenfassung:

Die Verwaltung hat insgesamt 272 Gebäude im Sinne des Prüfauftrages geprüft und festgestellt, dass kein Bestandsgebäude dazu geeignet ist, Wohnraumgewinnung per Aufstockung zu erzielen.

Erläuterung:

Der Prüfgegenstand beinhaltet 272 Gebäude der Stadt Koblenz im Zuständigkeitsbereich des Zentralen Gebäudemanagements (ZGM). Die unterschiedlichen Nutzungsarten dieser Gebäude zeigt Bild 1:

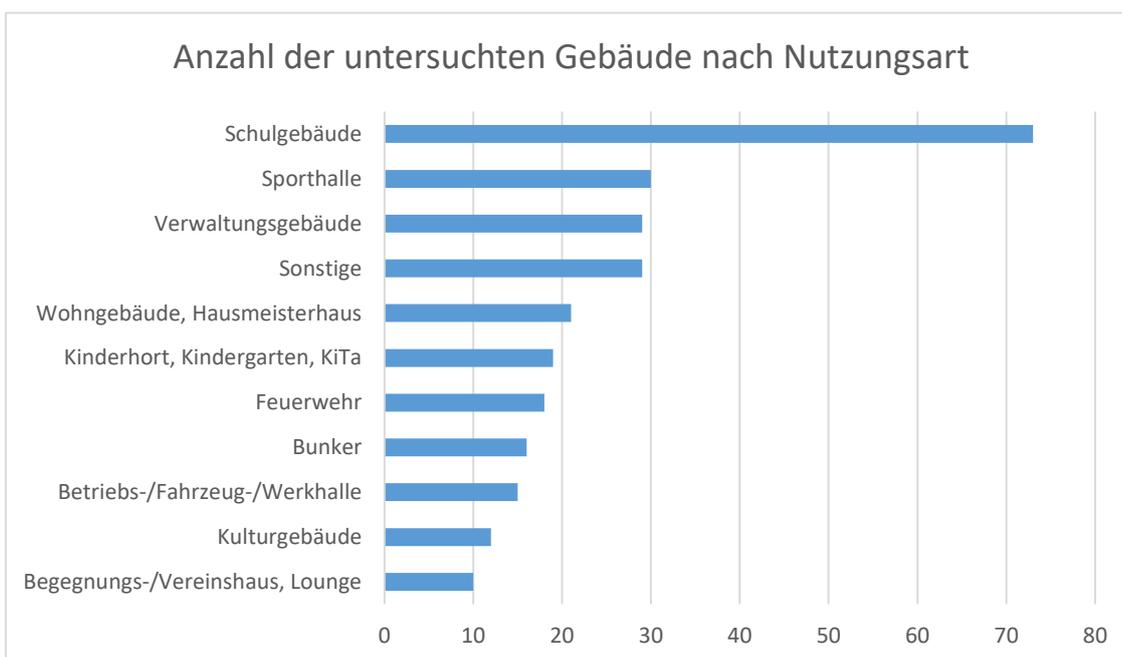


Bild 1: Anzahl der untersuchten Gebäude nach Nutzungsart

Diese 272 Gebäude wurden zunächst durch ein Team von Fachleuten in Gruppenarbeit mit Blick auf den Prüfauftrag eingeschätzt. Diese Einschätzungen wurden anschließend durch Ortsbesichtigungen verfeinert. Parallel wurden auch die Bedarfsträger Kultur- und Schulverwaltungsamt sowie Amt für Jugend, Familie, Senioren und Soziales in die Prüfung eingebunden und deren Handlungsempfehlungen in die Bewertung eingearbeitet. Die Ergebnisse der Prüfung sind in Bild 2 dargestellt.

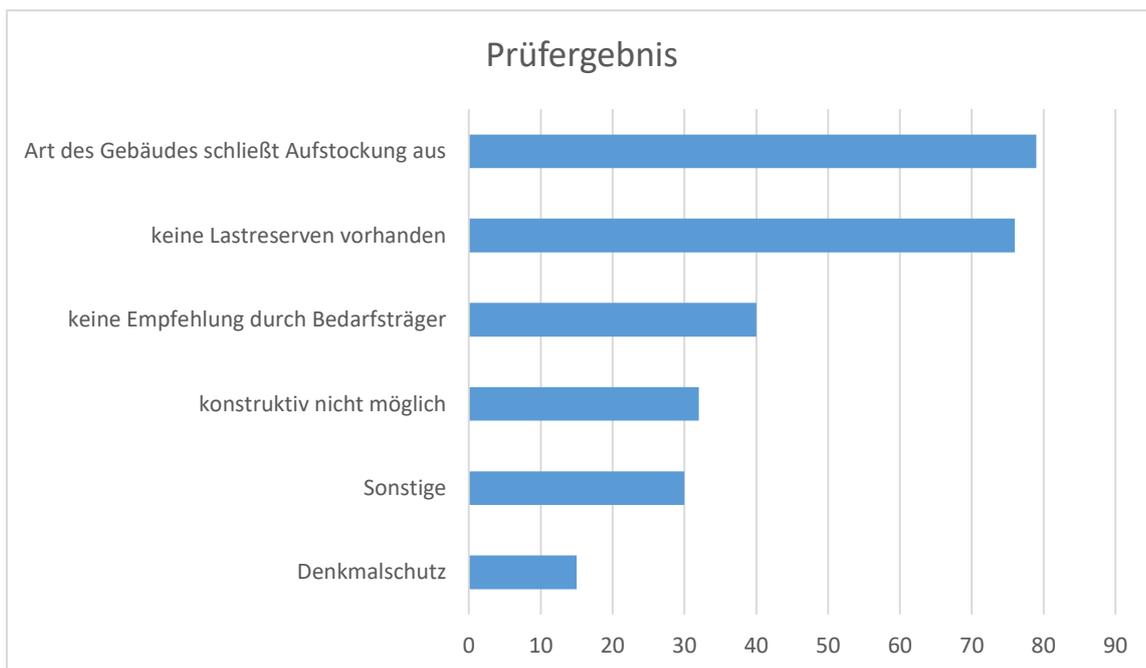


Bild 2: Darstellung der Prüfergebnisse nach Häufigkeit N

Neben den allgemeinen Herausforderungen, dass für die Erschließung von Räumen separate Zugangsmöglichkeiten geschaffen werden müssen (außenliegendes Treppenhaus, Aufzugsanlage etc.), gibt es noch weitere Themenkreise wie sich schneidende Verkehrswege (Versicherungsrecht) oder Stellplatznachweise. Weitere Parameter wie Lage und Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfes wurden nicht untersucht.

Zu den Prüfergebnissen im Einzelnen:

- Art des Gebäudes schließt Aufstockung aus (N = 79, 29%):

In dieser Gruppe sind die Gebäude zusammengefasst, die aufgrund ihrer Art und Nutzung eine Aufstockung zu Wohnraumzwecken ausschließen. Beispielhaft seien genannt:

- Feuerwachen und Feuerwehrgerätehäuser
- Schützenhalle Horchheim
- Sportleistungszentrum Oberwerth

- Übernachtungsheim Herberichstraße
 - Hochhaus Schängel-Center
 - etc.
- Keine Lastreserven vorhanden (N = 76, 28%):
- Die vorhandenen Wand- und Deckenkonstruktionen sind und waren nie für Lasterhöhungen durch Aufstockungen, auch nicht in Leichtbauweise, vorgesehen. Beispielhaft seien genannt:
- Kita Metternich, Oberdorf
 - Kita Rübenach
 - Hauptfeuerwache Schlachthofstraße
 - Gymnasium Eichendorff
 - Gymnasium Max von Laue
 - Hochhaus am Bahnhof
 - etc.
- Keine Empfehlung durch Bedarfsträger (N = 40, 15%):
- Bei einigen Gebäuden, überwiegend Schulen, wurde durch das Kultur- und Schulverwaltungsamt angemerkt, dass die Erweiterungsfähigkeit des Schulstandortes im Sinne der Schulbaurichtlinie beeinträchtigt wird und daher keine Empfehlung zu einer zusätzlichen Wohnraumnutzung ausgesprochen werden kann. Beispiele sind:
- Berufsbildende Schule Carl-Benz-Straße
 - Hilda Gymnasium (Südallee)
 - Grundschule Arenberg
 - Grundschule Metternich Oberdorf
 - Grundschule Lützel
 - etc.
- Konstruktiv nicht möglich (N = 32, 12%):
- Bei dieser Gruppe handelt es sich überwiegend um Sporthallen, deren Spannweiten und Dachformen eine Aufstockung konstruktiv nicht ermöglichen. Beispiele sind:
- Fechthalle Oberwerth
 - Sporthalle Fort Konstantin
 - Sporthalle Ravensteynstraße
 - Sporthalle Sport- und Leistungszentrum Asterstein
 - etc.
- Sonstige (N = 30, 11%):

Unter diesem Sammelbegriff wurden mehrere Kriterien zusammengefasst, die nicht häufig festgestellt wurden. Als Beispiele seien genannt:

- Gebäude, die aufgrund ihrer besonderen Art nicht geeignet sind (Tribünen- und Technikgebäude Freibad Oberwerth, Fahrzeughalle des Kommunalen Servicebetriebes, Forststützpunkte etc.)
- Liegenschaften, die bereits eine Wohnnutzung aufweisen (Feuerwehrgerätehäuser in Güls und Rübenach)
- Liegenschaften, die nicht im Besitz der Stadt Koblenz, sondern der Koblenzer Wohnbau sind (Grundschule Niederberg, Berufsbildende Schule Karthause)
- Liegenschaften, die zum Abbruch vorgesehen sind (ehem. Hauptschule Overberg samt Pavillons)

- Denkmalschutz (N = 15, 6%):

Im Gebäudebestand der Stadt Koblenz sind auch einige gelistete Kulturdenkmäler. Diese Eigenschaft stellt eine Nutzungseinschränkung dar. Beispiele sind:

- Rathaus I und II
- Alte Burg
- Hilda Gymnasium (Kurfürstenstraße)
- Ludwig Museum
- Weindorf
- Werk Bleidenberg
- etc.

Fazit:

Aus dem vorhandenen Gebäudebestand der Stadt Koblenz konnten bisher leider keine Potentiale identifiziert werden, aus denen per Aufstockung oder auch Erweiterung zusätzlicher Wohnraum entwickelt werden könnte. Die Vermietung von Wohnraum gehört auch nicht zum Kerngeschäft einer Stadtverwaltung.

Dennoch wird die Verwaltung bei zukünftigen Entwicklungen prüfen, ob und inwieweit auch wirtschaftlich weiterer bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Die Verwaltung weist vorsorglich darauf hin, dass es sich dabei nicht um eine kommunale Pflichtaufgabe handelt und damit jedes einzelne Bauvorhaben nicht nur mit dem jeweiligen Fördergeber und dessen Förderrichtlinien, sondern auch mit der Kommunalaufsicht abzustimmen ist.

Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung hat dem Antrag gemäß gehandelt und hiermit die möglichen Aufstockungen städtischer Liegenschaften zur Wohnraumgewinnung geprüft.