



Stellungnahme zum Antrag Nr. AT/0030/2026

Vorlage: ST/0033/2026		Datum: 19.05.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.:	
Betreff:			
Stellungnahme zum Antrag der FREIE WÄHLER Ratsfraktion: Expertenanhörung Zukunft der Innenstadt			
Gremienweg:			
28.05.2026	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	einstimmig
		<input type="checkbox"/>	mehrheitl.
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	geändert
		<input type="checkbox"/>	vertagt
		<input type="checkbox"/>	Enthaltungen
		<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
	TOP		öffentlich

Stellungnahme:

Die im Antrag formulierte Einschätzung, Leerstand präge das dominierende Bild der Koblenzer Innenstadt, ist aus Sicht des Leerstandsmanagements nur teilweise zutreffend. Die Situation stellt sich differenziert dar. Aktuell gehen wir von einer im deutschlandweiten Vergleich moderaten Leerstandsquote von rund 6 % aus. Kleinere Ladenflächen werden vielfach zeitnah nachvermietet. Gleichzeitig bestehen einzelne, insbesondere größere Leerstände bereits über längere Zeiträume. In 1A-Lagen, wie beispielsweise der Löhrrstraße, ist die grundsätzliche Vermietbarkeit weiterhin gegeben. Herausfordernd wirken sich jedoch hohe Mietpreisvorstellungen sowie strukturelle Rahmenbedingungen einzelner Immobilien aus.

Die aktuellen Herausforderungen sind weniger Ausdruck einer grundsätzlich fehlenden Nachfrage, sondern vielmehr Folge eines strukturellen Wandels des innerstädtischen Handels: Für moderne Filialkonzepte fehlen in Teilen der Innenstadt geeignete Flächengrößen, zeitgemäßen Zuschnitte oder bauliche Voraussetzungen. Insbesondere in älteren Gebäuden führen technische und bauliche Anforderungen zu Verzögerungen bei Nachnutzungen. Hinzu kommt, dass einzelne Eigentümer – auch größerer Immobilien – ihrer Verantwortung für eine aktive Entwicklung der Innenstadt bislang nicht in ausreichendem Maße nachkommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich generell um privatwirtschaftliche Eigentumsverhältnisse handelt, auf die die Stadt nur begrenzte Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten hat. Vor diesem Hintergrund muss geprüft werden, inwieweit kommunale Instrumente wie etwa Vorkaufsrechte oder eine mögliche Leerstandssteuer rechtlich möglich und praktisch umsetzbar sind.

Die Veränderung des Branchenmixes folgt derzeit überwiegend marktwirtschaftlichen Mechanismen. Gleichzeitig zeigt sich neben der quantitativen Betrachtung von Leerständen auch ein qualitatives Strukturproblem in Teilen des innerstädtischen Angebots, dem aktiv begegnet werden muss. Hierzu bedarf es einer gezielten Ansprache passender Nutzungen und Konzepte – auch überregional. Das Leerstandsmanagement sieht hierin einen wesentlichen Teil seiner Verantwortung.

Gleichzeitig zeigt sich eine veränderte Nachfrage nach innerstädtischen Flächen, die über klassische Einzelhandelsnutzungen hinausgeht. So erreichen das Leerstandsmanagement zunehmend Anfragen von Institutionen und Dienstleistungsnutzungen, beispielsweise aus den Bereichen Krankenpflege, Kindertagesbetreuung oder Begegnungs- und Treffpunktkonzepte. Insbesondere für größere Immobilien können gebündelte, multifunktionale Nutzungskonzepte hier tragfähige Perspektiven eröffnen. Hieraus ist ersichtlich: Die klassische Handelslogik allein stellt keine tragfähige Antwort auf die Herausforderungen der Innenstadtentwicklung dar. Die Innenstadt ist nicht mehr ausschließlich Einkaufsort, sondern ein multifunktionaler Erlebnis-, Aufenthalts-, Versorgungs- und Begegnungsraum.

Vom Leerstandsmanagement sind erste strategische Steuerungsansätze umgesetzt worden.

Gleichzeitig besteht weiterer Handlungsbedarf, insbesondere bei der fachbereichsübergreifenden Zusammenarbeit, der aktiven Eigentümeransprache sowie der Entwicklung tragfähiger

Zukunftspläne für größere Schlüsselimmobilien. Die bislang nicht durchgängig verbindliche Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure erschwert eine nachhaltige Entwicklung.

Die Fragestellung sollte daher weniger auf eine externe Problemdiagnose ausgerichtet sein, sondern auf die konsequente Weiterentwicklung gemeinsamer Lösungsansätze. Zielführend erscheint ein strukturierter Austausch aller städtischen Akteure sowie die Einbindung von Praxisvertretern aus vergleichbaren, erfolgreich entwickelten Innenstädten, um konkrete und umsetzbare Impulse für Koblenz abzuleiten.

Der Inhalt der Stellungnahme ist mit der Koblenz-Touristik und dem Leerstandsmanagement abgestimmt. Es wird empfohlen, die Thematik zur weiteren Konkretisierung, zur Festlegung eines strategischen Konzepts und zur fachlichen Beratung im Stadtrat zu behandeln..

Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung steht dem Antrag grundsätzlich positiv gegenüber. Der Stadtrat kann beschließen, zu bestimmten Beratungsgegenständen Sachverständige zu hören. Eine Anhörung hat nach § 6 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates zu erfolgen, wenn 1/4 der gesetzlichen Zahl der Mitglieder des Stadtrates dies beantragt. Ein Antrag mit diesem Quorum liegt bislang nicht vor. Die Verwaltung empfiehlt daher, den Antrag zurückzunehmen und getragen vom notwendigen Quorum erneut einzubringen.

Anlage:

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten, die für eine ggf. durchzuführende Expertenanhörung anfallen, wären vom EB 83 zu tragen..