



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0208/2026		Datum: 28.08.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung		Az.: 61 AL
Betreff: Unterrichtung über das Prüfergebnis zum Ratsantrag AT/0017/2026: Ankauf von Bürogebäuden und Umbau zu Wohnzwecken durch die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH			
Gremienweg:			
22.09.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ ohne BE abgesetzt ☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen

Unterrichtung:

Aufgabe der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft (Wohnbau) ist der Erhalt von bestehendem sowie die Schaffung von neuem Wohnraum. Bereits jetzt prüft die Wohnbau alle Möglichkeiten, um weiteren Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Dies schließt selbstverständlich auch geeignete Bestandsimmobilien und Bürogebäude im Koblenzer Stadtgebiet ein. Grundvoraussetzung ist, neben den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (s.u.), dass eine entsprechende Umnutzung von Gewerbeimmobilien in eine wohnbauliche Nutzung auch für die Wohnbau wirtschaftlich darstellbar und vertretbar sein muss. Bislang konnten noch keine entsprechend geeigneten Immobilien gefunden werden, die diese Voraussetzungen erfüllen.

Im Rahmen der Prüfung der Wirtschaftlichkeit potentieller Projekte werden selbstverständlich auch entsprechende Fördermöglichkeiten berücksichtigt (z.B. KfW-Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“).

Die Umnutzung von gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen in Wohnraum ist genehmigungspflichtig. Es bedarf daher stets der konkreten Prüfung des Einzelfalls, ob die entsprechenden Genehmigungsvoraussetzungen tatsächlich vorliegen.

Während in einem gemischt genutzten städtebaulichen Umfeld die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Nutzungsänderungen von Gewerbe zu Wohnraum regelmäßig erfüllt sein dürften, liegen die Genehmigungsvoraussetzungen in denjenigen Gebieten hingegen nicht vor, deren Gebietscharakteristik durch die Zulassung von Wohnraum gestört oder verändert würde. Auch die weitergehenden Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten im Rahmen des sog. „Bauturbos“ können hier keine Abhilfe schaffen, da in diesen Fällen schnell nachbarschützende Belange, insbesondere der Gebietserhaltungsanspruch, berührt sind.

Der Ausschuss wird um Kenntnisnahme gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Unterrichtung keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

keine