

600.3, 20.12.2023, 3699, Steinriede

## Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Stadtentwicklungsausschuss

öffentlich /  nicht öffentlich

am 30.01.2024

### Anlass:

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 08.12.2023 zu Leerständen bei Büroräumen

### Frage:

Ist der Verwaltung bekannt, in welchem Umfang in Bielefeld Büroflächen leer stehen - wie groß ist die Fläche der leerstehenden Büros absolut und anteilig an allen Büroflächen in Bielefeld?

Zusatzfrage:

Unter welchen Voraussetzungen können diese Büroflächen in Wohnraum umgewandelt werden?

### Antwort:

Der Verwaltung sind keine Zahlen dazu bekannt, in welchem Umfang in Bielefeld Büroflächen leer stehen.

Der Auftrag für die Vermittlung von Gewerbeflächen liegt bei der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft der Stadt Bielefeld (WEGE). Laut Aussage der WEGE konnte im letzten Jahr keine signifikante Zunahme an leerstehenden Büroflächen im Standortportal – eine Plattform, auf der tagesaktuell zahlreiche Angebote zu Bielefelder Gewerbeflächen gebündelt werden – verzeichnet werden. Zudem lässt sich aus Sicht der WEGE über die letzten Jahre eine Zunahme des Bedarfs an qualitativ hochwertigen Büroräumen beobachten. Möglicherweise könnte dies auf die wirtschaftliche Branchenentwicklung innerhalb der Stadt Bielefeld zurückgeführt werden. Mit einem Anteil von 78,7 Prozent (Tendenz steigend) an Beschäftigten im Dienstleistungs- und Handelssektor ist die Stadt Bielefeld primär ein Dienstleistungszentrum.

Nach planungsrechtlichen Vorgaben ist die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum u. a. in festgesetzten Mischgebieten grundsätzlich möglich, in Kerngebieten (Innenstadt) oder Gewerbegebieten gilt dies dagegen nur eingeschränkt. Hintergrund sind gesetzliche Vorgaben durch Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung, welche durch die Schaffung von Baugebietskategorien mit jeweils zulässigem Nutzungskanon Nutzungskonflikte u. a. durch Immissionen weitgehend vermeiden sollen.

Die Umwandlung in Büroraum in Wohnraum stellt eine baurechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Die Bauherrschaft muss die Einhaltung der Anforderungen u. a. hinsichtlich des baulichen Brandschutzes, der Barrierefreiheit, der Belüftung/Belichtung etc. sicherstellen.

Eine Pflicht zur Umwandlung von nicht mehr benötigten Büroflächen zu Wohnraum besteht nicht. Mit einer Umwandlungsverpflichtung wäre ein erheblicher Eingriff in verfassungsrechtlich verbrieft Eigentums Garantien verbunden.

gez. Steinriede