

Stadt Freiburg im Breisgau - Referat für bezahlbares Wohnen
Postfach, D-79095 Freiburg

1.

- per E-Mail in PDF -
Fraktion Freie Wähler

Referat für bezahlbares Wohnen

Dezernat I

Adresse: Fehrenbachallee 12
Gebäude A
D-79098 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 / 201 - 1080
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: Amt.RBW@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom
15.05.2019

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt

Freiburg, den

Frau Recker

26.06.2019

Ihre Anfrage vom 15.05.2019 **Umwandlung von Büro- in Wohnräume**

Sehr geehrter Stadtrat Dr. Gröger,
sehr geehrter Stadtrat Stather,
sehr geehrter Stadtrat Disch,
sehr geehrte Damen und Herren,

für Ihr Schreiben vom 15. Mai möchte ich mich bedanken und kann Ihnen dazu folgendes im Einzelnen mitteilen.

Unsere Antwort zu Ihren Fragen 1 und 3 haben wir aufgrund des Sachzusammenhangs zusammengefasst:

Eine Auflistung von Gebäuden (Einfamilienhäuser, Villen, Mehrfamilienhäuser), die von Behörden oder Institutionen der Stadt, des Landes oder des Bundes als Büroräume, Archiv usw. genutzt werden, die grundsätzlich aber auch zum Wohnen genutzt werden könnten, besteht bei der Stadtverwaltung nicht. Bei städtischen Gewerbe-Liegenschaften, die durch das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen verwaltet werden, handelt es sich weitestgehend um besondere Gewerbeimmobilien (z.B. Historisches Kaufhaus, Alte Wache, E-Werk, Schwabentor), bei denen eine Umwandlung von Büros bzw. Ladengeschäften zu Wohnräumen nicht in Frage kommt. Die zum Teil bereits vorhandenen Wohnungen in den Gebäuden werden natürlich erhalten. In Bezug auf Büroräume der Stadtverwaltung selbst, ist die Verwaltung bemüht, ihre Räumlichkeiten am Standort Rathaus im Stühlinger (RiS) zu konzentrieren. Durch die Bündelung bestimmter Ämter im RiS wurden mehrere Standorte frei, für die teilweise von den Vermietern eine Nachfolgenutzung im Bereich Wohnen angedacht war, z.B. in der Talstraße, ehemaliger Standort des Umweltschutzamts.

Grundsätzlich ist die Stadt Freiburg bestrebt, für öffentliche Nutzungen Büroräume und keine Wohnflächen anzumieten, da diese für eine öffentliche Nutzung auch wenig geeignet sind.

Auch eine Übersicht zu in Privatbesitz befindlichem Wohnraum, der für eine Büro-, Praxen- oder andere gewerbliche Nutzung verwendet wird, aber für Wohnzwecke geeignet ist, wird nicht geführt. Diesbezüglich erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass eine Erhebung dieser Daten zur Auslotung des Potenzials, mit nicht unerheblichem Aufwand verbunden wäre, denn die entsprechenden Gewerberäume müssten nicht nur identifiziert, sondern insbesondere einer rechtlichen Bewertung unterzogen werden. Ob der Aufwand im Verhältnis zum Nutzen steht, ist zudem fraglich.

Zu Ihrer Frage 2:

Die Fragestellung, ob Büroräume oder Räume für freiberufliche Tätigkeit einer Wohnnutzung zugeführt werden können, bedarf der baurechtlichen Prüfung im Einzelfall. Hierbei ist zu prüfen, ob die Anforderungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sowie der hierzu ergangenen Rechtsverordnungen an Wohnräume eingehalten werden und ob bauplanungsrechtlich in diesem Bereich ein Wohnen überhaupt möglich ist. Maßgeblich hierfür ist die Baunutzungsverordnung mit den darin geregelten Baugebietstypen. In Industriegebieten sowie Gewerbegebieten sind Wohnnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen und können allenfalls ausnahmsweise für besondere Gruppen, wie beispielweise Betriebsinhaber, errichtet werden. In Mischgebieten ist ein Wohnen grundsätzlich möglich. Hier ist jedoch aufgrund des Mischungsverhältnisses darauf zu achten, dass ein ausreichender gewerblicher Anteil an Nutzungen verbleibt. Im Allgemeinen Wohngebiet wiederum, sind freiberufliche Nutzungen grundsätzlich zulässig; eine rechtliche Handhabe derartige Nutzungen, beispielsweise Praxen, Kanzleien, Büroräume, nachträglich in Wohnungen zu überführen, besteht deshalb nicht. Auch im Rahmen der gegebenen Baufreiheit besteht derzeit keine Möglichkeit, privaten Bauherren die Umwandlung von Büro- in Wohnraum aufzuerlegen.

Zu diesen öffentlich-rechtlichen Hürden einer Umwandlung, kommen solche von privatrechtlicher Natur. Langfristig abgeschlossene Mietverträge oder Eigentumsverhältnisse können beispielsweise ein Hemmnis darstellen.

Zu Ihrer Frage 4:

Grundsätzlich befürwortet die Stadtverwaltung eine Nutzungsmischung, um z.B. auch Räume für Freiberufler Räume zur Verfügung zu stellen. Bezüglich Ihrer Frage möchten wir auf die Zweckentfremdungssatzung der Stadt Freiburg verweisen. Das Zweckentfremdungsrecht unterstützt schon jetzt die Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum in Form der Rückumwandlungsoption nach § 4 Abs. 3 der Satzung. Danach ist es möglich, sich bei Umwandlung von Gewerbe oder sonstiger Nutzung in Wohnraum eine Rückumwandlungsoption bescheinigen zu lassen und sich somit die Möglichkeit offen zu halten, den Wohnraum zukünftig wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Darüber hinaus prüft das RbW in Zusammenarbeit mit den Fachämtern, ob und in welcher Weise die Unterstützung einer freiwillige Umwandlung von Büros in Wohnungen, unter Berücksichtigung aller tatsächlichen und rechtlichen Gründe, möglich und zielführend sein könnte.

Zu Ihrer Frage 5:

Das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bieten mit dem System der Baugebietstypen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, etc.) unterschiedliche Möglichkeiten, gewerbliche Nutzungen zugunsten der Wohnraumnutzung einzuschränken. Es ist je nach Baugebietstyp eine Feinsteuerung im Bebauungsplan möglich (vgl. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Bei entsprechenden Regelungen in Bebauungsplänen ist jedoch darauf zu achten, dass die einzelnen Baugebiete in ihrer grundlegenden Zweckbestimmung nicht ausgehöhlt werden dürfen. So kann zum Beispiel in einem Mischgebiet die grundsätzliche Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind auch Planungen, die für das gesamte Stadtgebiet bestimmte Nutzungen ausschließen, unzulässig. Im Übrigen ist nicht auszuschließen, dass es in Freiburg neben dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum mittelfristig auch zu einem Engpass in der Bereitstellung von Gewerbeflächen kommen wird.

Die im Gemeinderat vertretenen weiteren Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften und die Gruppierung erhalten dieses Schreiben zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Sabine Recker
Leiterin des Referats für bezahlbares Wohnen