

Düsseldorf braucht Wohnungen.



Wie und wo kommt Düsseldorf nachhaltig zu bezahlbarem Wohnraum?

Die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen ist eine komplexe Aufgabe, die nur gemeinsam mit Wohnungswirtschaft, Architekten, Stadt- und Umweltplanern im Zusammenwirken mit der Bürgerschaft und der Stadtpolitik zu lösen ist. Bei der Bewältigung dieser Aufgabe sind alle zur Zusammenarbeit aufgefordert. Es müssen neue Wege gefunden werden, damit sozialer Wohnungsbau in den Stadtbezirken akzeptiert und in das bestehende Wohnumfeld integriert werden kann.

Die Lokale Agenda 21 bringt Stadtpolitiker, Fachleute und Bürger zusammen. Im Rahmen der Veranstaltung sollen die einzelnen Positionen diskutiert und Lösungsansätze für Düsseldorf gefunden werden.

Podium (angefragt): Frau Gendziorra (BFW), Herr Dr. Fils (CDU), Herr Herz (SPD), Herr Hummelsbeck (Rheinwohnungsbau), Frau Dr. Illgen-Günther (SWD), Herr Klar (Linke), Herr Prof. Knopp (HS Düsseldorf), Herr Körner (FDP), Herr Leonhard (DWG), Frau Oßwald (ev. Pfarrerin), Herr Uhing (Architektenkammer NW), Herr Wennemar (BDA), Frau Wiesendorf (Grüne), Herr Witzke (Mieterverein), Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Moderation: Andreas Vollmert

Bürgerhaus im Stadteilzentrum Bilk

Bürgersaal, Bachstraße 145 (Düsseldorf Arcaden)

Mittwoch, den 06. Juli 2016, 18:00 - 20:00 Uhr

Eine Veranstaltung des Fachforums II „Lebensraum Stadt“
der Lokalen Agenda 21 Düsseldorf | www.duesseldorflebensraum.de



Podiumsdiskussion

Düsseldorf braucht Wohnungen

Wie und wo kommt Düsseldorf nachhaltig zu bezahlbarem Wohnraum?

Bürgerinnen und Bürger im Gespräch mit Verantwortlichen aus
Wohnungswirtschaft, Stadtentwicklung und Vertretern der Gesellschaft

Bürgerhaus im Stadtteilzentrum Bilk
Bürgersaal, Bachstraße 145 (Düsseldorfer Arcaden)
Mittwoch, den 06. Juli 2016 um 18.00 Uhr

Voraussichtliches Ende 20.00 Uhr

1 Begrüßung

Warum organisiert das Fachforum II „Lebensraum Stadt“
der Lokale Agenda 21 Düsseldorf diese Veranstaltung?

2 Einführung

Düsseldorf: Ausgangslage 2016

3 Podiumsdiskussion „Fachleute und ExpertInnen“

Herr Leonhard (DWG), Frau Gendziorra (BFW),
Herr Hummelsbeck (Rheinwohnungsbau), Frau Dr. Illgen-Günther (SWD),
Herr Prof. Knopp (HS Düsseldorf), Herr Witzke (Mieterverein),
Herr Wennemar (BDA), Herr Uhing (Architektenkammer NW),
Frau Oßwald (ev. Pfarrerin), n.n. (Bündnis bezahlbarer Wohnraum Düsseldorf)

4 BürgerInnen fragen PolitikerInnen

Wohnungspolitische Sprecher der im Stadtrat vertretenen Parteien
Die Grünen / Bündnis 90 – Frau Wiesendorf oder Herr Czerwinski
SPD – Herr Herz
FDP – Herr Körner
CDU – Herr Dr. Fils
Die Linke – Herr Klar

5 Schlusswort





Podium 1

Von links nach rechts:

Frau Oßwald (ev. Pfarrerin)
 Herr Witzke (Mieterverein)
 Frau Dr. Illigen-Günther (SWD-Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf)
 Herr Präsident Uhing (Architektenkammer NW)
 Frau von Lindern, (Bündnis bezahlbarer Wohnraum)
 Herr Wennemar (BDA)
 Frau Gendziorra (Bundesverband Freier Wohnungs- und Immobiliensellschaften NW)
 Herr Hummelsbeck (Rheinwohnungsbau)
 Herr Leonhard (Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG.)

Podium 2

Von links nach rechts:

Herr Klar (Die Linke)
 Herr Willms-Heyng (FDP)
 Herr Dr. Fils (CDU)
 Frau Wiesendorf (Bündnis 90, Die Grünen)
 Herr Herz (SPD)



Moderator Andreas Vollmert



Publikum rd. 80 Bürgerinnen und Bürger

Podiumsdiskussion

Mittwoch, den 06. Juli 2016 um 18.00 Uhr, Bürgersaal, Bachstraße 145 (Düsseldorfer Arcaden)

Düsseldorf braucht Wohnungen

Wie und wo kommt Düsseldorf nachhaltig zu bezahlbarem Wohnraum?

Bürgerinnen und Bürger im Gespräch mit Verantwortlichen aus Wohnungswirtschaft, Stadtentwicklung und Vertretern der Stadtpolitik

Eine Veranstaltung des Fachforums II „Lebensraum Stadt“ der Lokalen Agenda 21 Düsseldorf
www.duesseldorflebensraum.de

Protokoll

1. Begrüßung

Uli Schürfeld, Sprecher des Fachforums II „Lebensraum Stadt“ der Lokalen Agenda 21 Düsseldorf, begrüßte die Teilnehmer und begründete, warum das Fachforum II „Lebensraum Stadt“ der Lokalen Agenda 21 Düsseldorf diese Veranstaltung organisiert hat.

Das Thema Wohnen und die gestellte Frage, wie Düsseldorf zu mehr bezahlbarem Wohnen kommt, berührt die drei Bereiche der Nachhaltigkeit. Die Ökonomie, also die Wirtschaft, muss nachfragen, wie die Endpreise für den Erwerb oder die Mieten für Wohnraum gesenkt werden können.

Genauso sind bei dem Thema Wohnen ökologische Fragen zu beantworten, so das schwierige Problem, wo in dem verdichteten Stadtraum Düsseldorf noch Wohnraum entstehen kann, ohne dabei das Klima in einem Quartier oder sogar in der Region zu verschlechtern. Dass die soziale Frage zu beantworten ist, zeigt sich schon im Titel unserer Podiumsdiskussion: wer solle in Düsseldorf leben und wie hoch muss das Einkommen derer sein, die noch in Düsseldorf wohnen können.

Schürfeld stellte dann den Moderator der Veranstaltung, Andreas Vollmert, vor.

2. Einführung

Andreas Vollmert gab eine kurze Übersicht über die Ausgangslage des Wohnungsmarktes Düsseldorf 2016 und stellte dann jeden einzelnen Teilnehmer der Fachleute und Wohnungspolitikern vor.

3. Podiumsdiskussion „Fachleute, Expertinnen und Experten“

Podium 1

Vertreter der Wohnungswirtschaft

Herr Hummelsbeck (Rheinwohnungsbau), Herr Leonhard (Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft) sowie Frau Gendziorra (Bundesverband der Freien Wohnungs- und Immobilienunternehmen, BFW) hoben hervor, dass sie in allen Segmenten des Wohnungsbaues, so auch im öffentlich geförderten

Wohnungsbau, zunehmend tätig sind. Alle betonten die Notwendigkeit, hier verstärkt aktiv zu werden.

Frau Gendziorra befürwortet weder eine Mietpreis- noch eine Bodenpreisbremse. Im Gegenteil, gerade die Mietpreisbremse verhindere notwendige Investitionen. Stärkster Kostentreiber ist der Staat.

Herr Hummelsbeck sieht eine hohe Nachfrage, aber die Situation sei noch nicht da, dass bei Neuvermietungen die Wohnungssuchenden in Schlangen auf der Straße stehen. Engpässe seien aber vor auszusehen gewesen. Auch in Dortmund und z.B. in Essen hätten die Wohnungsmärkte angezogen. Also nicht nur in Düsseldorf. Er wies auf die Förderkonditionen hin. Die Politik habe zu lange gezögert: Worte statt Taten! Es fehle ein Baukoordinator wie in Hamburg, der auch die Bezirksvertretungen mitnimmt. Dieser hätte erreichen können, dass Hamburg sein gestecktes Ziel von 5.000 Wohnungen im Jahr sogar übertroffen hat und heute 6.500 Wohnungen im Jahr fertig stellt. Es fehle in Düsseldorf an dem einheitlichen Willen aller Verantwortlichen mehr Wohnungsbau zu erreichen. So seien die zur Verfügung stehenden Bundes- und Landesmittel nur abzurufen, wenn alle an einem Strang ziehen.

Herr Leonhard betonte, dass die Wohnungsbauprojekte von der zeitlichen Realisierung nicht kalkulierbar seien, da im Verlauf der Planverfahren Bürgereinsprüche und die Stadtpolitik nicht vorhersehbare und planbare Veränderungen einbringen.

Frau Gendziorra zählte die Hindernisse auf, die dem zügigen Bauen entgegenstehen: lange Genehmigungs- und Planverfahren, neue Bestimmungen zum Schallschutz, zur Energieeinsparung und CO₂- Verminderung. Ein wesentlicher „Preistreiber“ für den Wohnungsbau seien die zu zahlenden Bodenpreise. Sie befürworte weder eine Mietpreis- noch eine Bodenpreisbremse. Im Gegenteil, gerade die Mietpreisbremse verhindere notwendige Investitionen. Hohe Kosten, die sich aus den Bau- und Grundstückskosten ergeben, seien am Ende auch für die architektonischen Möglichkeiten verantwortlich.

Frau Illigen-Günther (Städtische Wohnungsgesellschaft, SWD) schilderte die neue Geschäftsstruktur, die jetzt eine intensivere Modernisierung der 8.300 Bestandswohnungen und den verstärkten Neubau von geförderten Wohnungen in eigener Regie ermögliche. Die SWD beabsichtigt verstärkt Fördermittel in Anspruch zu nehmen.

Architekten

Herr Uhing (Architektenkammer) führte aus, dass für die Architekten der Bau von Sozialwohnungen eine herausfordernde Aufgabe sei, bei der einfache, intelligente und Kosten sparende Lösungen mit hoher Wohn- und Architekturqualität entwickelt werden müssen. Es seien jedoch eine Reihe von Hindernissen festzustellen wie z.B. überzogene Wärme- und Schallschutzstandards. Bemängelt

wurde, dass die neue Landesbauordnung immer noch nicht rechtskräftig sei. Es wurde die bei Neubauten einzuhaltende Düsseldorfer Quote von 20% geförderter Wohnungen bezweifelt. Denn schon die NRW-Bank habe für Düsseldorf bis zum Jahr 2020 einen Neubaubedarf von 30.000 Wohnungen prognostiziert. Beim Einsatz der Quote würden zu wenig neue geförderte Wohnungen entstehen, weil ein Teil den Verlust an Sozialwohnungen durch den Wegfall der Belegungs- und Mietpreisbindung ausgleicht. Sicherlich sei es auch notwendig, das Personal in der Bauverwaltung zu erhöhen, angesichts dessen, dass über Jahre in der Bauverwaltung Personal eingespart wurde, könne man nicht erwarten schnellere Baugenehmigungsverfahren von dem bestehenden „Rest“ zu bekommen. Er wies darauf hin, dass in NRW die Grunderwerbsteuer sehr hoch ist. Eine steuernde Möglichkeit wäre, einen Teil dieser Steuer mit Fertigstellung der Wohnungen wieder zu erlassen, da derjenige ja ein Beitrag gegen die Wohnungsnot geleistet habe. Viele Kommunen sind aber auf diese wichtige Steuer (die auch ganz einträglich ist) in ihren Haushalten angewiesen.

Herr Wennemar (BDA) sieht auch die langen Planverfahren kritisch, betonte aber, dass hier demokratische Prozesse ablaufen, die unverzichtbar seien und gestärkt werden müssen. Hochhäuser seien keine Lösung (zu teuer), um zu bezahlbarem Wohnraum zu kommen. Es gebe aber andere Möglichkeiten, eine Verdichtung zu verwirklichen, die auch in Düsseldorf möglich sei. Bei der ganzen Diskussion um den bezahlbaren Wohnraum dürfe man nicht vergessen, dass die Ansprüche eines jeden, wie viel Wohnfläche er oder sie für sich beansprucht, gestiegen seien. Heute liege die Wohnraumversorgung in Deutschland pro Person bei ca. 45 m² (Düsseldorf 40 m²), vermutlich im Jahr 2030 bei 54 m². Dies zeige, wo auch noch Flächenpotentiale liegen, nämlich die Flächen, die nicht gebaut werden müssten, da sich jeder oder jede mit weniger zufrieden gibt.

Welche Potentiale für den Wohnungsbau darin liegen, indem aus nicht mehr vermarktbareren Büroflächen Wohnraum geschaffen wird, sei für Düsseldorf noch nicht ermittelt oder „durchgerechnet“ worden. Es sei aber zu vermuten, dass dies kein kleines Flächenpotential ist.

Vertreter der Betroffenen

Herr Witzke (Mieterverein) sieht auch die langen Verfahren, möchte aber die Bürgerbeteiligung nicht missen, wobei er die Frage in den Raum stellt, wer sich denn dort jeweils beteilige und wessen Interessen dabei vertreten würden. Ferner ging er auf das Thema Grundstücke und Freiflächen ein und spricht sich dafür aus, Siedlungsgebiete etwa in Hamm, Volmerswerth oder Flehe behutsam weiterzuentwickeln.

Von Frau Oßwald (Ev. Pfarrerin in Gerresheim) wurde die kritische Lage des Düsseldorfer Wohnungsmarktes geschildert. Insbesondere Geringverdiener und Flüchtlinge finden in Düsseldorf keine Wohnungen mehr, sie müssen in die Region ausweichen, wo noch preiswerte Wohnungen zu haben sind. Sie forderte mehr Kommunikation, ein stärkeres WIR-Gefühl und mehr Bürgerbeteiligung. Die Flücht-

lingsbeauftragte der Stadt Düsseldorf zeige, was geleistet werden kann, wenn einer da ist, der angesprochen werden kann, der ein wenig koordiniert, und alle wissen, wie der Weg aussieht, um das gesteckte Ziel zu erreichen.

Frau von Lindern (Bündnis bezahlbarer Wohnraum) warnt vor einer weiteren Spaltung: Nicht nur zwischen arm und reich, sondern auch zwischen Gruppen von besonders Betroffenen (sozial Schwache, Flüchtlinge). Sie fordert Mietpreisbindung und ein Verbot des Baues von Luxuswohnungen.

4. BürgerInnen und Bürger fragen Politikerinnen und Politiker

Podium 2

Wohnungspolitische Sprecher der im Stadtrat vertretenen Parteien

Dr. Fils (CDU) betonte, dass das Handlungskonzept Wohnen (HKW) eine gute, wichtige Grundlage für den zukünftigen Wohnungsbau ist. Mit Aufstockungen um ein Geschoss könne man in Düsseldorf ein Potential von 100.000 Wohnungen entwickeln. Er führte weiter an, dass die Nachverdichtung nicht in Baublöcken erfolgen sollte, die einen hohen Grünanteil aufweisen, sondern nur in solchen, die bereits voll bebaut und versiegelt sind.

Herr Herz (SPD) ging auf Fragen zur Gründung weiterer Genossenschaften ein. Er hob hervor, dass die SPD eine höhere Quote für sozialen Wohnungsbau durchgesetzt habe.

Neben der Förderung des Wohnungsbaus und von Baugruppen im speziellen sei das Quartiersmanagement in gleicher Weise zu fördern. Hier hat Düsseldorf noch erheblichen Nachholbedarf. Quartiersmanagement brauche aber Zeit und seine Wirkungen würden für die heutige „Notsituation“ kaum etwas bringen.

Frau Wiesendorf (Grüne) kritisierte die frühere Wohnungspolitik von CDU und FDP (Beispiel Reitzenstein-Gelände), ging auf das Handlungskonzept Wohnen ein und betonte die Notwendigkeit von Gutachterverfahren. Ihr sei es wichtig, Wohnbauflächen kompakt, urban und grün zu nutzen.

Nur mit einer kompakten Bauweise seien die endlichen Ressourcen zu schonen, die Urbanität ergebe sich aus den Notwendigkeiten einer Stadt wie Düsseldorf, die nun einmal laut ist, aber wenn mehr Menschen in der Stadt wohnen und wir dafür sorgen, dass der Individualverkehr eine geringere Priorität bekäme, würde auch unsere Stadt leiser und weniger durch Emission belastet sein.

Herr Willms-Heyng (FDP) forderte am Beispiel des Glasmacherviertels Wohnen und Arbeiten stärker zusammenzubringen, um den Verkehr zu reduzieren. Er wies darauf hin, dass es die Wohnungsknappheit nicht nur deswegen gibt, weil Wohnflächen mit Grünflächen konkurrieren, sondern auch deswegen, weil diese mit Gewerbeflächen in Konkurrenz stehen. Nach dem Regionalplanentwurf gebe es ein Defizit von fast 70 ha Gewerbeflächen in Düsseldorf. Zudem wies er darauf hin, dass die

Stadt keine Genossenschaften und Baugruppen gründe, sie aber sehr wohl unterstützen kann, wie z.B. in Gerresheim. (Frau Richli hat daraufhin von ihren Erfahrungen in Gerresheim berichtet.) Zum Abschluss führte Herr Willms-Heyng aus, dass die Genehmigungsprozesse beschleunigt und vereinfacht werden müssen, auch das senke die Kosten des Wohnens und ermögliche mehr und bezahlbaren Wohnraum erheblich. Die Entschlackung von mannigfachen Bauauflagen gehört ebenfalls dazu, wenn man ernsthaft Wohnen billiger machen will. Er setze sich als Bezirksvertreter offensiv die Befreiungen bei B-Plänen ein, wenn es dem Ziel dient, Wohnraum zu schaffen.

Herr Klar (Linke) beklagte den hohen Leerstand. Er forderte eine entsprechende Verordnung, auch gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum, und kritisierte die Miet- und Grundstückspreise, die in Düsseldorf auch von den Preiserwartungen geprägt sind. Eine Leerstandsverordnung schaffe Klarheit für alle Beteiligten, und die Behörde könne mit dieser Rechtsgrundlage einschreiten, wenn Wohnungen aus Spekulationsgründen lange leer stehen.

Bürgerinnen und Bürger

In der Diskussion wurden mehrere Beispiele für Wohnprojekte genannt, insbesondere für das genossenschaftliche Wohnen und für gemeinschaftliches Wohnen. Die Unterstützung für Wohnprojekte und Baugruppen sei schon besser geworden, reiche aber bei langem noch nicht aus. Es braucht noch mehr „Betreuung“ durch die Stadt, gerade für die ehrenamtlich Arbeitenden in den Baugruppen und Wohnprojekten, die viel zu schultern hätten. Viele seien hier überfordert. Um zu verhindern, dass aus bezahlbarem Wohnraum teure Wohnungen gemacht werden, wäre in den Quartieren eine Milieuschutzsatzung denkbar. Eine solche würde auch tatsächlich einen sozialen Wert in die Beurteilung eines Quartiers bringen und Wohnraum nicht nur auf eine architektonische Hülle reduzieren.

In der Diskussion wurde ferner mehrmals Hamburg als Beispiel angeführt, wohin zur Information auch der Wohnungsausschuss gereist sei. Bei gleichen Rahmenbedingungen werden dort pro Jahr 6500 Wohnungen gebaut. Das sei dort durch einen Koordinator gefördert worden, der alle wohnungsbedingten Dinge in der Hansestadt steuert. Es kam die Forderung auf, dieses Modell auch in Düsseldorf einzuführen.

Die Vertreter der Stadtpolitik reagierten hierauf sehr zurückhaltend. Es werde aktuell eine neue Baudezernentin gewählt, der Zeit eingeräumt werden müsse.

Dagegen kam aus dem Publikum der Einwand, man habe doch sehr schnell eine Flüchtlingsbeauftragte installiert, um Aufgaben zu koordinieren. Das funktioniere doch sehr gut. Warum könne in Düsseldorf nicht auch für den Wohnungsbau etwas zur Koordinierung zügig auf den Weg gebracht werden? Hier gehe es ja auch um eine Notsituation.

Eine Bürgerin meinte: „*In Düsseldorf gäbe es doch genügend Wohnungsbau, es werde doch in Düsseldorf gebaut wie blöd*“. Der Haken ist nur, dass all das, was unter den zahlreichen Kränen entsteht, kein Mensch bezahlen kann. Es gehe nicht um mehr Wohnungsbau oder schnellere Genehmigungen, sondern um bezahlbaren Wohnungsbau. Und dieser müsse schnell verwirklicht werden und nicht am Sankt Nimmerleinstag.

5. Schlusswort

Uwe Marquardt vom Fachforum II bedankte sich bei Experten, Politikern und Bürgern für ihre Beiträge: „*Wir haben gemeinsam festgestellt, dass die Wohnungspolitik vor großen Herausforderungen steht. Es gibt viele Probleme, aber auch Lösungsvorschläge. Soweit die Politik Versprechungen gemacht hat, sind die Bürger aufgerufen, kritisch nachzufragen, und zwar nicht erst bei den nächsten Wahlen. Bitte berichten Sie über diese Veranstaltung in Ihrem Freundeskreis, sprechen Sie Ratsmitglieder und Bezirksvertreter an, schreiben Sie Leserbriefe !*

Wir vom Fachforum II bleiben am Ball. Nehmen Sie an unseren Veranstaltungen teil und besuchen Sie unsere Website www.duesseldorflebensraum.de . Dort werden wir auch das Protokoll dieser Veranstaltung veröffentlichen.“

Am Ende kamen alle Veranstalter nach vorne, um sich zu verabschieden.

Auswertung der Podiumsdiskussion und Lösungsvorschläge

Nachfolgend werden die Aussagen der Podiumsteilnehmer ausgewertet und die Position der AG Wohnen zu dem Thema „Wie und wo kommt Düsseldorf nachhaltig zu bezahlbarem Wohnungsbau“ abgeleitet und Empfehlungen ausgearbeitet.

Zusammenfassung und Gliederung der Aussagen der Podiumsteilnehmer

Zunächst werden die Aussagen der Podiumsteilnehmer, die sich aus Vertretern der Wohnungswirtschaft, der Architektenverbände, des Mietervereins und wohnungspolitischen Sprechern der Ratsfraktionen zusammensetzte, nach den der Podiumsdiskussion zugrunde liegenden Fragestellungen geordnet:

Wie kommt Düsseldorf zu bezahlbarem Wohnungsbau?

Wo kommt Düsseldorf zu bezahlbarem Wohnungsbau?

Wie wird gebaut?

Aus der Diskussion des Podiums hat sich eine weitere Fragestellung insbesondere von den Vertretern der Wohnungswirtschaft herauskristallisiert:

Welche Hindernisse bestehen für die Realisierung von bezahlbarem Wohnungsbau?

Nach den Fragestellungen geordnete Aussagen der Podiumsteilnehmer

Welche Hindernisse bestehen für die Realisierung von bezahlbarem Wohnungsbau?

- Die Wohnungswirtschaft will sich stärker im öffentlich geförderten Wohnungsbau engagieren
- Hindernisse wurden in den langen Planverfahren und neue Bestimmungen zum Schallschutz, zur Energieeinsparung und CO₂-Verminderung gesehen.
- Es wurde angeführt, dass die Wohnungsbauprojekte von der zeitlichen Realisierung nicht kalkulierbar seien, da im Verlauf der Planverfahren Bürgereinsprüche und die Stadtpolitik nicht vorhersehbare und planbare Veränderungen einbringen.
- Ein wesentlicher „Preistreiber“ für den Wohnungsbau seien die zu zahlenden Bodenpreise.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass in NRW die Grunderwerbsteuer sehr hoch sei. Eine steuernde Möglichkeit wäre, ein Teil dieser Steuer mit Fertigstellung der Wohnungen wieder zu erlassen, da derjenige ja ein Beitrag gegen die Wohnungsnot geleistet habe.
- Es wurde gefordert, dass die Genehmigungsprozesse beschleunigt und vereinfacht werden müssen, auch das senke die Kosten des Wohnens und ermögliche mehr und bezahlbaren Wohnraum erheblich. Dazu wurde aber betont, dass hier demokratische Prozesse ablaufen, die unverzichtbar seien und gestärkt werden müssen.
- Die Entschlackung von mannigfachen Bauauflagen gehört ebenfalls dazu, wenn man ernsthaft Wohnen billiger machen will.
- Es wurde der hohe Leerstand beklagt und eine entsprechende Verordnung gefordert, auch gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum, und kritisiert die Miet und Grundstückspreise, die in Düsseldorf auch von den Preiserwartungen geprägt sind. Eine Leerstandsverordnung schaffe Klarheit für alle Beteiligten, und die Behörde könne mit dieser Rechtsgrundlage einschreiten, wenn Wohnungen aus Spekulationsgründen lange leer stehen.

Wie kommt Düsseldorf nachhaltig zu bezahlbarem Wohnungsbau?

- In der Diskussion wurde mehrmals Hamburg als Beispiel angeführt, wohin zur Information auch der Wohnungsausschuss gereist sei. Bei gleichen Rahmenbedingungen werden dort pro

Jahr 6500 Wohnungen gebaut. Das sei dort durch einen Koordinator gefördert worden, der alle wohnungsbedingten Dinge in der Hansestadt steuert. Es kam die Forderung auf, dieses Modell auch in Düsseldorf einzuführen.

- Die Stadt Köln unterhalte eine Wohnungsbauleitstelle.
- Es sei notwendig, das Personal in der Bauverwaltung zu erhöhen, angesichts dessen, dass über Jahre in der Bauverwaltung Personal eingespart wurde, könne man nicht erwarten, schnellere Baugenehmigungsverfahren von dem noch bestehenden „Rest“ zu bekommen.
- Es wurde betont, dass das Handlungskonzept Wohnen (HKW) eine gute, wichtige Grundlage für den zukünftigen Wohnungsbau ist.
- Beim Einsatz der Quote würden jedoch zu wenig neue geförderte Wohnungen entstehen, weil nur ein Teil den Verlust an Sozialwohnungen durch den Wegfall der Belegungs- und Mietpreisbindung ausgleicht.

Wo kommt Düsseldorf zu bezahlbarem Wohnungsbau?

- Nachverdichtung sollte nicht in Baublöcken erfolgen, die einen hohen Grünanteil aufweisen, sondern nur in solchen, die bereits voll bebaut und versiegelt sind.
- Am Beispiel des Glasmacherviertels wurde gefordert, Wohnen und Arbeiten stärker zusammenzubringen, um den Verkehr zu reduzieren.
- Die Wohnungsknappheit gibt es nicht nur deswegen, weil Wohnflächen mit Grünflächen konkurrieren, sondern auch deswegen, weil diese mit Gewerbeflächen in Konkurrenz stehen.
- Man sollte Siedlungsgebiete etwa in Hamm, Volmerswerth oder Flehe behutsam weiterentwickeln.
- Welche Potentiale für den Wohnungsbau darin liegen, indem aus nicht mehr vermarktbareren Büroflächen Wohnraum geschaffen wird, sei für Düsseldorf noch nicht ermittelt oder „durchgerechnet“ worden. Es sei aber zu vermuten, dass dies kein kleines Flächenpotential ist.

Wie wird gebaut?

- Mit Aufstockungen um ein Geschoss könne man in Düsseldorf ein Potential von 100.000 Wohnungen entwickeln.
- Es ist wichtig, Wohnbauflächen kompakt, urban und grün zu nutzen. Nur mit einer kompakten Bauweise seien die endlichen Ressourcen zu schonen, die Urbanität ergebe sich aus der Notwendigkeit einer wachsenden Stadt wie Düsseldorf.

Vorschläge und Empfehlungen zur Beantwortung der Fragestellung: „Wie und wo kommt Düsseldorf zu bezahlbarem Wohnungsbau“

Aus den Äußerungen der Podiumsteilnehmer wird folgende Position zu dem Thema „Wie und wo kommt Düsseldorf nachhaltig zu bezahlbarem Wohnungsbau“ abgeleitet und Lösungsansätze erarbeitet.

Hindernisse

Die Wohnungswirtschaft sieht Hindernisse in den hohen Grundstückskosten, den langen Planverfahren und den neuen Bestimmungen zum Schallschutz, zur Energieeinsparung und CO₂-Verminderung, die einen Sparzwang bei den Baukosten bedeuten. Es wurde angeführt, dass die Wohnungsbauprojekte von der zeitlichen Realisierung nicht kalkulierbar seien, da im Verlauf der Planverfahren Bürgereinsprüche und die Stadtpolitik nicht vorhersehbare und planbare

Veränderungen einbringen. Es wurde gefordert, dass die Genehmigungsprozesse beschleunigt und vereinfacht werden müssen, auch das senke die Kosten des Wohnens und ermögliche mehr und bezahlbaren Wohnraum.

Empfehlung

Es sollen die Hindernisse beseitigt werden, die im Einflussbereich der Stadt Düsseldorf liegen, um den geförderten und preiswerten Wohnungsbau zu beschleunigen. Es ist notwendig, mit den steigenden Anforderungen das Personal in der Bauverwaltung zu erhöhen, angesichts dessen, dass über Jahre in der Bauverwaltung Personal eingespart wurde. Wie in Hamburg und Köln sollte eine zentrale Koordinierungsstelle für den Wohnungsbau eingerichtet werden. Von dort aus könnte den von der Wohnungswirtschaft angesehenen Hindernissen im Rahmen der Möglichkeiten der Stadt entgegengekommen werden. Zum Beispiel in der Bereitstellung und Beschleunigung der Baureifmachung geeigneter Grundstücke, der Beschleunigung der Planungs- und Baugenehmigungsverfahren oder die von den Podiumsteilnehmern angeführten Erleichterungen bei der Grunderwerbssteuer im Falle des Neubaus von geförderten Wohnungen. Hiermit könnte die von der Wohnungswirtschaft geäußerte Bereitschaft, sich stärker im öffentlich geförderten und preiswerten Wohnungsbau zu engagieren, gefördert werden und als Folge mehr geförderte Wohnungen über die Quote hinaus gebaut werden.

Wie kommt Düsseldorf zu bezahlbarem Wohnungsbau?

Da in Düsseldorf in dem vergangenen Jahrzehnt vorwiegend hochpreisiger Wohnungsbau betrieben wurde, war es 2013 vor der Kommunalwahl die richtige Entscheidung des Stadtrates, die Investoren im Rahmen des „Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt (HKW)“ an dem Bau von Sozial- und preisgedämpften Wohnungen zu beteiligen. Dieses Handlungskonzept wurde 2016 in einem erneuten Ratsbeschluss präzisiert und ist jetzt, wie von allen Podiumsteilnehmern bestätigt, eine wertvolle Grundlage für die Schaffung von preisgünstigem und gefördertem Wohnungsbau. Ob das das Handlungskonzept allein zur Schaffung von preiswertem Wohnraum ausreicht, ist zweifelhaft. Mit den verbindlichen Quoten des Handlungskonzepts Wohnens werden jedes Jahr von den Investoren 20-30 % ihres Neubauprojektes mit geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) und 20 – 30% mit preisgedämpften Mieten gebaut werden. Wenn jährlich rd. 3000 neue Wohnungen gebaut werden sollten, ergebe sich daraus eine Größe von rund 700 Sozialwohnungen. Da etwa in der gleichen Größenordnung jährlich Wohnungen aus der Belegungs- und Mietpreisbindung herausfallen, ist das, was auch von den Podiumsteilnehmern angeführt wurde, eher ein Nullsummen Spiel.

Empfehlung

Es wird über die Ergebnissen der Quote hinaus ein erhebliches zusätzliches Bauvolumen an gefördertem und preisgedämpften Wohnungsbau erforderlich. Hierzu muss die Wohnungswirtschaft zu einem größerem Engagement gewonnen werden. Die Verstärkung des kommunalen Wohnungsbaues (Beispiel Wien) über die SWD könnte ein Beitrag zu mehr geförderten und preiswerten Wohnungen leisten.

Wo kommt Düsseldorf zu bezahlbarem Wohnungsbau?

Die neue Planungs- und Baudezernentin Cornelia Zuschke hat es am 3. November 2016 in einem Interview mit der Westdeutschen Zeitung auf die Frage, wie der Wohnungsmangel in Düsseldorf behoben werden kann, auf den Punkt gebracht.

„Es ist ein Problem, das viele attraktive Großstädte trifft - und ein Patentrezept hat niemand. Ich glaube, im Kern ist zu fragen: Wie viel Außen darf sein? Wie viel Dichte verträgt das Innere? Und wie

gehen wir mit den Rändern um? In Düsseldorf intensivieren wir durch das Bauen in die Höhe und erarbeiten uns Typologien des Nachverdichtens, also das Nutzen von zugewachsenen Innenflächen und -höfen etwa. Aber wir müssen stets die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums sehr sorgfältig im Blick behalten. Je dichter wir in der Stadt bauen, desto höher muss die bauliche und ökologische Qualität sein“

Nachverdichtung/minder genutzte Gebiete

Nach Aussagen der Podiumsteilnehmer sei es wichtig, Wohnbauflächen kompakt, urban und grün zu nutzen. Nur mit einer kompakten Bauweise seien die endlichen Ressourcen zu schonen, die Urbanität ergebe sich aus der Notwendigkeit einer wachsenden Stadt wie Düsseldorf. Es wurde angeregt, dass Nachverdichtung nicht in Baublöcken erfolgen sollte, die einen hohen Grünanteil aufweisen, sondern nur in solchen, die bereits voll bebaut und versiegelt sind. Wohnen und Arbeiten sollte stärker zusammengebracht werden, um den Verkehr zu verringern.

Nachverdichtung oder städtebauliche Neunutzung mindergenutzter Gebiete ist ein wichtiges Handlungsfeld des Stadtumbaus. Nachverdichtung bezeichnet im Städtebau das Nutzen freistehender Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung. Nachverdichtung erfolgt z.B. durch Hinterlandbebauung, Aufstockungen oder Teilabriss, dichtere Neubebauung und Baulückenschließung. Die Vorteile einer Nachverdichtung: Es ist bereits eine komplette Infrastruktur vorhanden. Es gibt Schulen, Kindergärten oder Einkaufsmöglichkeiten. Die Gebiete sind bereits erschlossen.

In den dicht und kompakt bebauten Bereichen der Innenstadt und des Innenstadtrands (1. Ring) der Gründer- und Spätgründerzeit erfolgt die Nachverdichtung vorwiegend durch Baulückenschließung. Hier wird sich darüber hinaus eine Nachverdichtung in die Vertikale mit Dachausbauten und auch mit Hochhäusern außerhalb des Innenstadtkerns entwickeln können. In den an die Gründer- und Spätgründerzeitbebauung, die durch geschlossene Blockstrukturen geprägt wird, angrenzenden Stadtbereiche der 1920er und 1930er Bebauung und der Nachkriegsbebauung des funktionalen Städtebaues, die durch eine Auflösung des Straßenraums und der Optimierung der Ausrichtung der Gebäude nach Licht, Luft und Sonne (u.a. Zeilenbauweise) gekennzeichnet ist, ergeben sich viele Möglichkeiten der Nachverdichtung, auch durch Auswechslung nicht mehr nachgefragter Wohngebäude.

Teile des zweiten Ringes, des sog. „Städtebaulichen Wattenmeers“, bietet ein großes Potenzial für Nachverdichtungen und städtebauliche Neuordnung von mindergenutzten Flächen. (S. Abb.)

Nachverdichtung verlangt individuelle konzeptionelle Anstrengung. Nachverdichtung über die Bauungsplanung und Umlegung bedeuten langwierige Abstimmungsprozesse, hoher Steuerungs- und Kooperationsaufwand und kleinteilige Konzept- und Detailarbeit der baulichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Zur Umsetzung größerer Nachverdichtungsgebiete bietet sich die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB an, die einen äußerst hohen Steuerungs- und Kooperationsaufwand bedeutet.

Es ist sicherlich erforderlich, *Typologien des Nachverdichtens* (Frau Zuschke) zu erarbeiten, diese nützen aber nicht, wenn nicht gleichzeitig Strukturen entwickelt werden, diese auch umzusetzen. Nachverdichtungen wie z.B. in Hamm Str. nur mit Bebauungsplänen mit Umlegung erbringen keinen zeitnahen Wohnungsbau. Zur Beschleunigung muss die Baureifmachung der Grundstücke und deren Bebauung gesteuert werden. Die Aktivierung der Nachverdichtungspotenziale ist sehr aufwendig, weil hierzu häufig Eingriffe in Eigentumsverhältnisse erforderlich sind. Bisherige Bemühungen, Nachverdichtung („Bauen in der zweiten Reihe“) über die Bauleitplanung zu erreichen sind in den 1980er Jahren wegen divergierender Eigentümerinteressen gescheitert. Die Nachverdichtung verläuft nicht von selbst über den Markt, sie muss mit hohem individuellen und qualitativen Konzeptionsaufwand intensiv und aktiv über Instrumente der Stadterneuerung und mit vielen

Steuermitteln gesteuert werden, wenn ein nennenswertes Potenzial an Wohnungen zeitnah aktiviert werden soll.

Empfehlung

Für die erfolgreiche Umsetzung der Nachverdichtung und die zügige Aktivierung und Baureifmachung von Grundstücken, für die Baurecht geschaffen wurde, müssen im Stadtplanungsamt Personalressourcen mit Konzeptions-, Steuerungs- und Umsetzungskompetenzen eingerichtet werden. Das entspricht auch der Forderung der Podiumsteilnehmer, zur Aufgabenbewältigung der Schaffung von Wohnraum das Personal in der Bauverwaltung zu erhöhen.

Flächenknappheit

In der Podiumsdiskussion wurde das Flächenproblem Düsseldorfs angesprochen. „Die Wohnungsknappheit gibt es nicht nur deswegen, weil Wohnflächen mit Grünflächen konkurrieren, sondern auch deswegen, weil diese mit Gewerbeflächen in Konkurrenz stehen.“ Hier wird die durch die Flächenknappheit immer stärker werdende Flächenkonkurrenz angesprochen, die bei Flächenknappheit den zusätzlich erforderlichen Wohnungsbau behindert. Düsseldorf hat einen überholten Flächennutzungsplan, der in den 1990er Jahren zu Zeiten des starken Bevölkerungsrückganges aufgestellt wurde und nicht mehr den zukünftigen Anforderungen einer wachsenden Stadt entspricht. In einem funktionierenden Flächennutzungsplan werden die Flächen nach den zukünftigen Bedürfnissen der Flächennutzung erstellt und die konkurrierenden Flächenansprüche ausgeglichen. Damit werden Flächenkonkurrenzen vermieden. In einer bereits dicht bebauten Stadt verschärft sich beim Fehlen einer Flächenordnung die Konkurrenz von Grün- und Freiflächen, Gewerbe-/Industrieflächen und Wohnflächen bei einer von Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum geprägten Stadt und treibt die Grundstückspreise nach oben. Grün- und Freiflächen sowie Durchlüftungsf lächen gehören zur Lebensqualität in der Stadt, um die große Nachfrage nach preiswerten Wohnraum abzubauen, sind neue Bauflächen erforderlich. Da neue Bauflächen kaum noch gewonnen werden können, ohne stadtlebensnotwendige Frei- und Grünflächen aufzugeben, ist eine Verdichtung der Bebauung und Bauen in die Höhe erforderlich. Die neue Planungs- und Baudezernentin Cornelia Zuschke führt dazu aus: „... wir müssen (bei der Verdichtung) stets die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums sehr sorgfältig im Blick behalten. Je dichter wir in der Stadt bauen, desto höher muss die bauliche und ökologische Qualität sein.“ Je dichter die Quartiere sind, desto entscheidender ist die Qualität des öffentlichen Raums und der Wohnungen.

Empfehlung

Es wird die zügige Ausarbeitung eines bürgerschaftlich abzustimmendes Flächen- und Dichtekonzepts empfohlen, das auf der Grundlage zukünftiger Entwicklungen sämtliche Flächenerfordernisse umfasst und einen Abgleich der konkurrierenden Flächenansprüche vornimmt. Das Konzept sollte unter größtmöglicher Beibehaltung der Frei- und Grünflächen im Siedlungsraum erstellt werden. Der Freiraum sollte nach den Kriterien bewertet werden, welche Flächen für die Erholung, Stadtdurchlüftung und Stadtklima lebensnotwendig sind, und welche einer Bebauung zugeführt werden können. Dieses Konzept könnte zur Aktualisierung des Flächennutzungsplans durch großflächige Änderungsverfahren herangezogen werden.

Flächenpotentiale

Es besteht das Problem, ob die stadtpolitisch geforderte jährliche Baufertigstellung von 3000 Wohnungen überhaupt flächenmäßig und zeitnah untergebracht werden kann. Das im Baulandkataster des Stadtplanungsamtes im Internet veröffentlichte Wohnungspotenzial (Stand

2016) umfasst nach eigener Auswertung rd. 20.000 Wohnungen (16.500 Geschosswohnungen und 3.200 Einfamilienhäuser).

Für rd. 29 % (rd. 5.500 WE) des Potenzials besteht bereits Baurecht, für rd. 50 % (9.300 WE) des Potenzials werden aktuell Bebauungspläne aufgestellt. Rund 15 % (rd. 2.800 WE) des Potenzials befindet sich in der Vorplanung. Nach Einschätzung des Stadtplanungsamts können von diesem Potenzial in den nächsten drei Jahren (kurzfristig) rd. 3800 WE (...%) realisiert werden. in den nächsten 3 bis 5 Jahren (mittelfristig) rd. 8400 WE (...%) und nach 5 Jahren (langfristig) 4700 WE (...%).

In den nächsten 3 bis 5 Jahren kann von dem Potenzial die jährlich geforderte Baufertigstellung von 3000 WE flächenmäßig abgesichert werden, wenn die Bauflächen zeitnah baureif gemacht werden können.

Empfehlung

Für das Potenzial sollte zügig Baurecht geschaffen werden und die entsprechenden Baugrundstücke mit hoher Priorität baureif gemacht werden, um in den nächsten Jahren, bis ein nennenswertes Potenzial aus der Nachverdichtung gewonnen werden kann, die stadtpolitisch erforderlichen Baufertigstellung von Wohnungen zu erreichen. ...

Wie wird gebaut und wer baut?

Dichte im Inneren

Düsseldorf zählt zu den am dichtest bebauten Städten in Nordrhein-Westfalen. Ob sich eine weitere Verdichtung verträglich gestalten lässt und auch von der Bevölkerung akzeptiert wird, ist eine komplexe Aufgabe von Architekten, Stadtplanern und Grünplanern mit Einbindung der Bürgerschaft und Stadtpolitik. Die Verdichtung mit der Schaffung von mehr Wohnungen kann durch Aufstockung und Bauen in die Höhe mit geringerem Flächenverbrauch bebauter Flächen und größerem Freiflächenanteil sowie durch Bauen in die Fläche („Low rise, high density“) mit größerem Flächenverbrauch bebauter Flächen und geringem Freiflächenanteil. Bei der Verdichtung gilt es jedoch zu beachten, dass zuviel Enge, sogenanntes Crowding, negative Effekte für die Wohnbevölkerung hat.

Nach den im Handlungskonzept Wohnen festgelegten Quoten vollzieht sich in den nächsten Jahren der geförderte Wohnungsbau anteilmäßig in den einzelnen dispers im Stadtgebiet liegenden Baugebieten. Es kommt zum größten Teil zu keinen Konzentrationen und damit in der Folge zu keinen sozialen Brennpunkten. Die Baugebiete entwickeln sich weitgehend mit einer gemischten Sozialstruktur und sollten bei Wahrung der baulichen und ökologischen Qualität (Freiflächen) dichter bebaut werden, als bisher vorgesehen. Auch das in der Nachverdichtung gewonnene Wohnungsbaupotenzial entwickelt sich eher dispers und unterliegt auch dem Handlungskonzept Wohnen.

Empfehlung:

Wegen der bereits hohen Düsseldorfer Bebauungsdichte empfiehlt die AG Wohnen die weitere Verdichtung der Stadt verträglich und mit Akzeptanz der Bevölkerung zu gestalten. Das ist eine komplexe Aufgabe von Architekten, Stadtplanern und Grünplanern mit Einbindung der Bürgerschaft und Stadtpolitik. Dabei muss bei der Verdichtung die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (Frau Zuschke s.o.) beachtet werden. Je dichter die Stadt gebaut wird, desto höher muss die bauliche und ökologische Qualität sein. Die Qualität der verdichteten Stadt ist eine Qualität der Architektur (Wohnungsgrundrisse u.a.) und der des öffentlichen Raums.

Bauen in die Höhe

Die aktuellen Diskussionen um das Bauen in die Höhe beschäftigen sich vornehmlich mit städtebaulichen Fragen, kaum aber mit psychologischen Aspekten des Wohnens und Arbeitens im

Hochhaus. Als Hochhaus gilt nach der Landesbauordnung etwa ein Gebäude ab 8 Geschossen. Schon seit langem ist bekannt, dass das Wohnen im Hochhaus für Familien ungeeignet ist. Wohl aber für Ein- und Zweipersonenhaushalte, die in den Städten fast 70 – 80 % der Haushalte ausmachen. Trotz guter Aussicht hat das Wohnen in der Höhe eben auch funktionale Nachteile. Vielfach fehlen Terrassen oder Balkone, oder die Wohnungen sind sehr klein. Mit Wohnhochhäusern verbindet sich oft anonymes Wohnen, Abhängigkeit von dem Funktionieren des Fahrstuhls, Vandalismus in den Eingangsbereichen. Letzteres kann mit sorgfältiger Planung begrenzt werden. Es bietet sich an, gemischt genutzte Hochhäuser mit Wohnen und Arbeiten zu errichten. Hochhäuser können jedoch nicht überall im Stadtgrundriss gebaut werden. Nach dem 2004 vom Stadtrat beschlossenen Hochhauskonzept sollen Hochhäuser zur Wahrung des Stadtkerns der Europäischen Stadt nicht in der Innenstadt sondern eher dispers in deren Randlagen und darüber hinaus. Die Verdichtung der Innenstadt und auch in den Gründerzeitvierteln sollte sich innerhalb der vorhandenen Geschosshöhen vollziehen.

Empfehlung

Generell sollten Hochhäuser zur Wahrung des Stadtbildes der europäischen Stadt außerhalb der historischen Innenstadt am Innenstadtrand und Stadtrand gebaut werden. Es bietet sich an, gemischt genutzte Hochhäuser mit Wohnen und Arbeiten zu errichten. Für Familienwohnen ist das Hochhaus eher ungeeignet.

Wer baut?

Die Wohnungen werden von den Investoren und Wohnungsbaugesellschaften in den verschiedenen Baugebieten und auf Einzelgrundstücken von den Grundstückseigentümern gebaut. Mit den verbindlichen Quoten des Handlungskonzepts Wohnens werden jedes Jahr von den Investoren 20-30 % ihres Neubauprojektes mit geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) und 20 – 30% mit preisgedämpften Mieten gebaut werden. Wenn jährlich rd. 3000 Wohnungen gebaut werden sollen, ergebe sich daraus eine Größe von rund 700 Sozialwohnungen. Da etwa in der gleichen Größenordnung jährlich Wohnungen aus der Belegungs- und Mietpreisbindung herausfallen, wird ein erhebliches zusätzliches Bauvolumen an gefördertem Wohnungsbau erforderlich.

Empfehlung

Hier könnten die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften wie zum Beispiel die SWD und Baugenossenschaften einen größeren Anteil mit zusätzlichen Förderungen übernehmen, aber auch freie Wohnungsunternehmen könnten einen großen Teil geförderte Wohnungen bauen, wenn die Rahmenbedingungen noch verbessert werden (z.B. steuerliche Abschreibungen, Grundstücksermäßigungen usw.).

Reminder: AOL will never ask you for your password or billing information.

Subject: Maßnahmenkatalog für bezahlbaren Wohnraum

Date: 07.05.2017 22:47:33 Mitteleuropäische Sommerzeit

From: ulrich-schuerfeld@t-online.de

To: e.treutner@gmx.de, haficon@aol.com

CC: cdu.ratsfraktion@duesseldorf.de, spd-ratsfraktion@duesseldorf.de, gruene-rat@duesseldorf.de, fdp.ratsfraktion@duesseldorf.de, info@linksfraktion-duesseldorf.de, c.krueger@unitybox.de, nics-comics@gmx.de, maniera@rep.de

Sent from the Internet ([Details](#))

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dieser Mail wird Ihnen der Maßnahmenkatalog für bezahlbaren Wohnraum in Düsseldorf zugeschickt.

Der Katalog wurde aus der am 6. Juli 2016 durchgeführten Podiumsdiskussion „*Düsseldorf braucht Wohnungen. Wie und wo kommt Düsseldorf nachhaltig zu bezahlbarem Wohnraum?*“ abgeleitet.

Über die Ergebnisse möchten wir alle Parteien informieren, die im Rat der Stadt Düsseldorf vertreten sind. Besonders erscheint es uns aber wichtig, Sie als politisch Verantwortliche oder Verantwortlicher im Wohnungsausschuss, im Planungsausschuss oder im Beirat der Lokalen Agenda über die Ergebnisse zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen

Der Sprecherrat des FF II Lebensraum Stadt

Dr. Hagen Fischer Prof. Dr. Erhard Treutner Uli Schürfeld



**Fachforum II Lebensraum Stadt
der Lokalen Agenda Düsseldorf
AG Wohnen**

www.duesseldorflebensraum.de

Mai 2017

Maßnahmenkatalog für bezahlbaren Wohnraum in Düsseldorf

Um unterschiedliche Akteure im Problemfeld „kommunaler Wohnungsbau“ miteinander ins Gespräch zu bringen und vor allem den Bürgern Gelegenheit zu geben, Ihre Fragen und Positionen hierzu einzubringen und um zu versuchen Antworten zu bekommen, wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen und wo in den Stadtteilen zusätzliche Wohnbauflächen gewonnen werden können, fand am 6. Juli 2016 unsere Podiumsdiskussion statt.

„Düsseldorf braucht Wohnungen.

Wie und wo kommt Düsseldorf nachhaltig zu bezahlbarem Wohnraum?“

Anwesend waren Vertreter der Parteien, von der Wohnungs- und Bauwirtschaft, aber auch Architekten und viele Bürgerinnen und Bürger aus allen Akteursgruppen der Stadtgesellschaft.

Im Folgenden sind die Ergebnisse dieser Veranstaltung auf eine pointierte Weise formuliert zusammengefasst, die zeigen welche Möglichkeiten genutzt werden können, um das Angebot an bezahlbaren Wohnraum zu erweitern.

Die öffentliche Hand soll mehr Erbbaurechtsgrundstücke vergeben	Um mehr preiswerte Wohnungen zu bauen, sollte die öffentliche Hand mehr Grundstücke im Erbbaurecht vergeben.
Mietpreisbremse ist gut, Bodenpreisbremse ist besser, jetzt!	Die Mietpreisbremse wird im Wohnungsbestand langfristig seine Wirkung zeigen. Eine Bodenpreisbremse kann den Preistreibern für Neubau von Mietwohnungen die Spitze nehmen.
Baubehörden mit Personal besser ausstatten.	Um überhaupt die hoffentlich steigende Anzahl der Baugenehmigungen bearbeiten zu können und gleichzeitig bekannte Fehlentwicklungen zu begegnen, benötigen die Genehmigungsbehörden nach Jahren des Abbaus mehr Personal. Es sollte eine Task Force eingerichtet werden,
Eine Task Force sollte gegründet werden, in der die wesentlichen kommunalen Belange und Interessen von der Grundstücksbeschaffung bis zur Baugenehmigung gebündelt werden und somit die Bebauung der Grundstücke in den Baugebieten und insbesondere bei der Nachverdichtung beschleunigt. Nur damit können die benötigten Wohnungen auch zeitnah gebaut werden.

Dieses Dokument wird aus Gründen des Umweltschutzes und der Ressourcenschonung ausschließlich auf dem elektronischen Wege versandt. Unter www.duesseldorflebensraum.de finden Sie das ausführliche Protokoll und die Analyse der Podiumsdiskussion im Juli 2016.

Bessere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, die schnell Wirkung entfalten Wohnraum zu schaffen

Mit allen fiskalischen Möglichkeiten den Wohnungsbau ankurbeln und dies möglichst schnell. Dazu könnte die gemeindliche Grundsteuer im Falle des Baues von geförderten Wohnungen gemindert werden.

Umwandlung nicht mehr genutzter Bürogebäude in Wohnungen voranbringen

Viele Bürohäuser stehen in Düsseldorf leer, die entsprechend umgebaut werden könnten. Gute Beispiele finden sich in der Schanzenstraße „The Henry“ oder in der Grafenberger Allee „Living Circle“. Ein wichtiger Schritt für diese Option neuen Wohnraum ohne Flächenverbrauch zu gewinnen, wäre es, die Potentiale für die Umwandlung in Düsseldorf überhaupt erst einmal zu erfassen.

Aufstockungen von Wohnhäusern und konsequenter Ausbau der Dachgeschoße zu Wohnungen

Die Erhöhung von Wohnhäusern um ein Geschöß (auch in Holzbauweise) oder der Ausbau von leerstehenden Dachgeschoßen zu Wohnungen könnten in Düsseldorf 100.000 Wohnungen bringen. Probleme bleiben hier aber die einzuhaltenden Vorgaben des Brandschutzes, Wärme- und Schallschutzverordnungen oder der Barrierefreiheit. Unsicherheit bereitet auch die nicht verabschiedete neue Landesbauordnung.

Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt konsequent umsetzen.

Keine Ausnahmen von der 60 / 30-10 bzw. 20-20 Regelung mehr zulassen. Da über das Handlungskonzept nicht genügend geförderter Wohnraum geschaffen werden kann, sollte der kommunale, geförderte Wohnungsbau (SWK) erheblich verstärkt und private Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften, die solche Wohnungen bauen wollen, durch günstige Abgabe von Baugrundstücken und Erleichterungen bei der Grundsteuer unterstützt werden.

Wohnbauflächen sollen kompakt, urban und grün genutzt werden.

Wegen der Flächenknappheit muss in Düsseldorf dichter gebaut werden. Nachverdichtung sollte nicht in Baublöcken erfolgen, die bereits einen hohen Grünanteil aufweisen, sondern nur in solchen, die bereits voll bebaut und versiegelt sind. Nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung lässt sich eine weitere Verdichtung der Bebauung gestalten. Je dichter die Quartiere sind, desto entscheidender ist die bauliche und ökologische Qualität des öffentlichen Raums und der Wohnungen.

Ausarbeitung eines Flächen- und Dichtekonzeptes für das gesamte Stadtgebiet

Wegen der Knappheit nehmen die Konkurrenzen in der Flächennutzung von Grün- und Freiflächen, Gewerbe/ Industrieflächen sowie Wohnflächen zu und schränken damit die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen ein. Es wird die zügige Ausarbeitung eines bürgerschaftlich abzustimmendes Flächen- und Dichtekonzeptes empfohlen, das auf der Grundlage zukünftiger Entwicklungen sämtliche Flächenerfordernisse umfasst und einen Abgleich der konkurrierenden Flächenansprüche vornimmt. Das Konzept sollte unter

größtmöglicher Beibehaltung der lebenswichtigen Frei- und Grünflächen im Siedlungsraum erstellt werden.

Ein Quartiersmanagement ist in Düsseldorf aufzubauen.	Auch wenn Quartiersmanagement kaum schnell wirken kann, bleibt es eine Aufgabe alle Aktivitäten in einem Quartier zu koordinieren. Der soziale Zusammenhalt in der Stadtgesellschaft gilt es zu erhalten.
Eine Milieuschutzsatzung kann im Bestand bezahlbaren Wohnraum erhalten helfen	Um zu verhindern, dass aus bezahlbarem Wohnraum teure Wohnungen gemacht werden, wäre eine Milieuschutzsatzung ein probates Mittel, die ein erhaltenswertes Milieu vor Spekulation schützen kann.
Eine Leerstandsverordnung kann Klarheit und Rechtssicherheit schaffen	Gerade im Bestand schneller modernisierten Wohnraum schaffen zu können, kann eine Verordnung zur Reduzierung von Leerstand einen bedeuteten Beitrag leisten. Es bleibt eine politische Aufgabe Spekulation mit Wohnraum oder seine Zweckentfremdung in gegebenen rechtlichen Rahmen zu unterbinden.
Unterstützung von Wohnprojekten und Baugruppen muss weiterhin eine wichtige Säule bleiben	Auch wenn die Notsituation des Wohnungsbaus nur ein wenig mildert, ist es doch wichtig die mit finanziellen und rechtlichen Fragen geforderten Gruppen zu unterstützen. Keiner der bestehenden Baugruppen bauten im hochpreisigen Bereich.
Ein Koordinator oder eine Koordinatorin ist einzusetzen, um nicht nur für ausreichenden Bau von Wohnungen, sondern auch für Tempo zu sorgen.	Düsseldorf hat mit einer Flüchtlingsbeauftragten gute Erfahrungen gemacht, dass schnell und effektiv geholfen werden konnte. Hamburg hat mit Hilfe einer solchen Koordination es erreicht, das gesetzte Ziel von 5.000 Wohnungen heute 6.500 Wohnungen im Jahr fertig zu stellen.
Enge Verzahnung von Quartiers-, Flächen- und Sozialmanagement.	Nur mit der Verzahnung lässt sich eine Modernisierung von Wohnraum im Bestand organisieren und dies besonders mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraum herzustellen.
Last but not least der Wille ist notwendig bezahlbaren Wohnraum zu bauen.	Klingt einfach, ist es aber nicht. In der Podiumsdiskussion sagte eine Teilnehmerin: „In Düsseldorf gibt es doch genügend Wohnungsbau, es werde doch gebaut wie blöd“. Der Haken ist nur, was unter den zahlreichen Kränen entsteht, kann kein Mensch bezahlen. Es gehe nicht um mehr Wohnungsbau oder schnellere Genehmigung, sondern um bezahlbaren Wohnungsbau. Und dieser müsse schnell verwirklicht werden und nicht am Sankt Nimmerleinstag.

Fachforums II der Lokalen Agenda 21 in Düsseldorf.

Dieses Dokument wird aus Gründen des Umweltschutzes und der Ressourcenschonung ausschließlich auf dem elektronischen Wege versandt. Unter www.duesseldorflebensraum.de finden Sie das ausführliche Protokoll und die Analyse der Podiumsdiskussion im Juli 2016.