

TOP 3 Schwerpunktthema: „Der Bauturbo in Düsseldorf – Risiko oder Chance? Plädoyer für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“

Referentin: Sabine Feldmann

Die Diplom-Ingenieurin war als Stadt- und Regionalplanerin tätig, zuletzt als Dezernentin für Regionalplanung in Köln. Ihr Beruf führte sie von Dorf über Stadt und Land bis in die Benelux-Länder. Sie engagiert sich im europäischen und deutschen

Architektenverband und in der Architektenkammer NRW (Gruppe „Wir Stadtplaner“).

Sie ist ebenfalls Mitglied in der Vereinigung für Stadt-, Regional und Landesplanung SRL, die 2021 das Bündnis Bodenwende gründete. Diese Gruppierung setzt sich für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik ein; 2021 erarbeitete sie entsprechende Wahlprüfsteine für die anstehende Bundestagswahl.

Referat

Die Entwicklung der Bodenpreise und Mieten führt immer wieder zu Diskussionen über eine neue **Bodenordnung**. Boden darf nicht als eine beliebige Ware behandelt werden, sondern soll dem Gemeinwohl dienen. Nur dann können Städte aktuellen und zukünftigen Herausforderungen wie Wohnungsnot und Klimawandel begegnen. Im Grundgesetz ist eine Sozialverpflichtung von Eigentum verankert (Art. 14, Abs. 2). Demnach wäre z.B. auch eine Abschöpfungssteuer, die Bodenwertsteigerung ohne Zutun der Eigentümer abgreift, möglich; schließlich werden andererseits Verluste entschädigt. Bis heute fehlt es aber an einer wirksamen Reform des Bodenrechts. Die Kommunen sehen sich nicht in der Lage, eine aktivere Bodenpolitik durchzuführen, u.a. auch wegen fehlendem Fachpersonal.

2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („**Bauturbo**“) in Kraft getreten, zunächst für fünf Jahre. Planen und Genehmigen von Wohnbauvorhaben werden dadurch schneller durchführbar, auch ohne Aufstellen oder Verändern eines Bebauungsplans. Aufstockungen, Nachverdichtungen und Lockerungen beim Lärmschutz sind möglich. D.h. Vorrang hat die Innenentwicklung; Wohnraum soll verstärkt dort entstehen, wo bereits Infrastruktur vorhanden ist. Erleichtert wird auch die Umwidmung von Büro- in Wohnraum. Im Mai 2026 hat die Regierung nun einen umfassenden Gesetzentwurf für den Wohnungsbau beschlossen: das Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts „**BauGB-Upgrade**“ (BauBG gleich Baugesetzbuch). Wichtiger Bestandteil ist eine Abwägungsregelung: Klimaanpassung (z.B. durch Grün und Entsiegelung) soll gestärkt, aber der Wohnungsbau priorisiert werden. Bislang vorgebrachte **Bedenken und Forderungen** sind u.a.: Das Vorkaufsrecht der Kommunen für Schrottimmobilien muss ausgeweitet werden. Mit einem „Bodenfonds“ könnte eine Kommune Sondervermögen aufbauen, um damit Grundstücke zu erwerben. Die Bürgerbeteiligung wird auf eine Stufe reduziert, was Planverfahren aber nicht beschleunigt. Durch den Turbo entstehen weder mehr preiswerte Wohnungen noch Infrastruktur oder Kitas. Beispiel Lärm: Es werden keine Umweltgutachten mehr gemacht, schwerwiegende Folgen sollen aber vermieden werden – wie soll das möglich sein? Wie können ökologische Flächen bei der „dreifachen Innenentwicklung“ – neben Bebauung und Verkehrsinfrastruktur – erhalten bleiben? Sollen Städte sich lieber mehr „in die Landschaft“ ausbreiten? Können sie sich mit den Nachbargemeinden auf eine gemeinsame regionale Siedlungsentwicklung einigen?

Alle neuen Instrumente des Turbos gelten nur mit Zustimmung der Kommune. Sie entscheidet, ob und in welchem Umfang die neuen Möglichkeiten genutzt werden: nachverdichten, aufstocken, erweitern und umnutzen. Die **Stadt Düsseldorf** hat im März 2026 einen Grundsatzbeschluss zum Umgang mit dem Bau-Turbo gefasst. Es wurden Bedingungen für Bauherren definiert, unter denen der Turbo eingesetzt werden kann. U.a.

sollen sie sich an den Kosten für den Bau von Infrastruktur (z.B. Kitas) beteiligen; die Quote für geförderte Wohnungen bleibt bestehen; es soll auf die städtebauliche Qualität geachtet werden; Großprojekte brauchen weiter ein Bebauungsplanverfahren. Düsseldorf ist auf einem guten Weg, in nächster Zeit Wohnbauprojekte mit gut 3.000 Wohnungen zu realisieren.

Diskussion

In einer lebhaften Diskussion wurden verschiedene Themen angesprochen. Beispiele: Es sollten Bußgelder für leerstehende Wohnhäuser erhoben werden. Die detaillierten Vorgaben bei Umbau und Sanierungen verteuerten das Bauen; Architekten wünschten sich aber einfacheres Bauen, hier müsse ein Umdenken stattfinden: Leitungen könnten auch auf Putz verlegt werden. In den Niederlanden sei die Ausstattung von Wohnungen einfacher, nicht alles sei auch barrierefrei, dafür habe Wohnen Verfassungsrang. Wohnungstausch – kleine Wohnung gegen große – funktioniere nur bedingt. Bürgerbeteiligung sei zwar eine wichtige soziale Komponente, es sei aber oft eine bestimmte Schicht, die sich äußert – eine Abwägung durch die Kommune könne durchaus gut sein. Der Düsseldorfer Bauausschuss werde inzwischen weniger an Bauprojekten beteiligt. Sabine Feldmann stellte am Schluss fest, es wären viel Aspekte eingebracht worden. Sie könne sich durchaus vorstellen, für eine Folgeveranstaltung noch einmal ins Fachforum zu kommen.

Lika Weingarten

(Auszug vorläufiges Protokoll)