



Pressedienst

08. August 2019

Düsseldorf schafft neuen Wohnraum

Mehr Baugenehmigungen und mehr Sozialer Wohnungsbau/Oberbürgermeister besuchte Bauprojekte

Die Landeshauptstadt Düsseldorf macht Tempo beim Wohnungsbau. Insbesondere entsteht mehr bezahlbarer Wohnraum. Im Rahmen seiner Sommertouren stellte Oberbürgermeister Thomas Geisel jetzt drei aktuelle Bauprojekte vor. "Wichtig ist mir, dass Wohnen bezahlbar bleibt und dass Wohnungen im gesamten Stadtgebiet entstehen, und zwar mindestens 3.000 pro Jahr. Für ein nachhaltiges Wachstum beim Wohnungsbau kommt es darauf an, den gesamten Prozess von der Sondierung von Baugrund und Einleitung von Bebauungsplanverfahren, dem Schaffen von Planungsrecht, der Erteilung von Baugenehmigungen und den Fertigstellungen der Wohnungen zu forcieren", sagte der Oberbürgermeister.

Dabei spielt auch der Bürgerdialog eine entscheidende Rolle. "Wir wollen die Bürgerinnen und Bürger an diesem Prozess beteiligen. Nicht immer sind die gesamtstädtischen Ziele und die Sicht der Bürgerinnen und Bürger vor Ort von Anfang an im Einklang. Düsseldorf setzt dabei auch auf den Bürgersinn und den Konsens, dass bezahlbares Wohnen in hoher städtebaulicher Qualität ein vorrangiges Ziel sind", so der Oberbürgermeister.

Im Dreijahreszeitraum von 2017 bis 2019 hat die Stadt durchschnittlich 3.000 Bauanträge pro Jahr genehmigt. In den drei Jahren davor hatte sie 2.820 Baugenehmigungen ausgesprochen, von 2011 bis 2013 wurden nur 1.920 Bauanträge erledigt. Auch im Sozialen Wohnungsbau gibt es Fortschritte: Während in der Vergangenheit mehr Wohnungen aus der Zweckbindung herausgefallen sind, als neue gefördert wurden, konnte dieser Trend 2018 erstmals gedreht werden: Im vergangenen Jahr fielen 380 Sozialwohnungen aus der Zweckbindung, es wurden aber 580 neue Wohnungen gefördert. Dieser Trend wird sich auch in diesem Jahr und voraussichtlich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Dies ist nicht zuletzt auf das Düsseldorfer Handlungskonzept Wohnen zurückzuführen, was bei allen größeren



Düsseldorf schafft neuen Wohnraum

Seite 2

Neubauvorhaben einen Anteil von 20 bis 30 Prozent geförderter Wohnungsbau und 20 bis 10 Prozent preisgedämpftes Bauen vorsieht.

Sozial- und umweltverträgliches Wachstum

Düsseldorfs Wachstumspotenzial ist ungebrochen. Bezahlbares Wohnen genießt einen hohen Stellenwert in den Interessen der Düsseldorfer Bevölkerung und natürlich der Neudüsseldorfer. Von Politik und Verwaltung wird verlangt, das Wachstum sozialverträglich zu gestalten und Preistreiberei und Spekulation nach Möglichkeit in Schach zu halten. Um diese Herausforderung zu meistern, hat die Stadt Grundsätze für den Städtebau formuliert:

- Innenverdichtung vor Zersiedelung des Außenbereichs,
- das Freihalten von Frischluftschneisen und Landschaftsschutz sowie
- die Berücksichtigung der künftigen Verkehrsströme innerorts und außerorts.

Die Innenverdichtung geht einher mit neuen Grünflächen, Bäumen und Familienbereichen.

Bezahlbaren Wohnungsbau fördern

Die Stadt stellt Flächen für bezahlbaren Wohnungsbau bereit, durch Übertragung von Grundstücken an die Städtische Wohnungsgesellschaft (SWD), um diese als Bauherr weiter zu stärken, sowie für das "Bündnis für genossenschaftliches Wohnen", das heißt, es gibt eine verstärkte Zusammenarbeit mit Genossenschaften, mit Baugruppen und in besonderen Partnerschaftsmodellen. Außerdem werden neue Perspektiven für die Grundstücke der bisherigen Flüchtlingsunterkünfte entwickelt. Und nicht zuletzt haben beim Verkauf städtischer Grundstücke die besten Konzepte einen höheren Stellenwert als die höchsten Preise. Beispiele dafür sind aktuell die Bauprojekte an der Lacombletstraße, die Klimaschutzsiedlung am Wald, die Neubauvorhaben am Quellenbusch und an der Hospitalstraße sowie das Ludgeri-Projekt des Mehrgenerationenwohnens.

Verschiedene Wege führen zum Ziel

Ein gutes Beispiel für Nachverdichtung im Bestand ist das Bauvorhaben

Merkurstraße 43-61 der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG. Dort werden die 3- bis 4-geschossigen Gebäude um ein zusätzliches Geschoss in



Düsseldorf schafft neuen Wohnraum

Seite 3

Holzrahmenbauweise aufgestockt. Das ist leichter als herkömmliches Bauen Stein auf Stein und deshalb im Hinblick auf die Statik einfacher umsetzbar. Dazu wurden die vorhandenen Walmdächer abgebrochen. Zusätzlich wurden zwischen den bestehenden Gebäuden zwei neue Wohnhäuser errichtet. Insgesamt entstehen dort 22 neue Wohneinheiten. Außerdem werden die Häuser umfassend modernisiert. Dank geänderter gesetzlicher Bestimmungen ist es einfacher geworden, Dachgeschosse auszubauen und Häuser etwa mit einem Staffelgeschoss aufzustocken. So wurden beispielsweise die Stellplatzvorschriften und die Abstandsflächenvorschriften gelockert, was solche Nachverdichtungen erleichtert.

Auf dem ehemaligen Bahngelände an der **Mindener Straße** baut VIVAWEST elf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 370 Wohnungen, die "Schöffenhöfe". Dafür wurde eigens ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dort wird das Handlungskonzept Wohnen zu 100 Prozent umgesetzt, obwohl der Bebauungsplan bereits vor Konzeptverabschiedung rechtskräftig geworden ist. Die ersten 68 Wohnungen, davon 44 freifinanziert und 24 preisgedämpft, sind bereits bezogen worden. Im nun fertiggestellten 2. Bauabschnitt entstehen eine neue Kindertagesstätte und 47 öffentlich geförderte Wohneinheiten (2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 97 Quadratmetern Wohnfläche) und zwar ausschließlich in der Einkommensgruppe B. Dies wurde ausnahmsweise zugelassen, da ein anderer Investor auf einem benachbarten Baufeld zehn Häuser mit 98 Wohnungen ausschließlich in der Einkommensgruppe A errichtet. Die Zweckbindung gilt für 20 Jahre.

Im 3. Bauabschnitt entstehen 74 Wohnungen, davon 60 freifinanziert und 14 preisgedämpft. Die mietpreisgedämpften Wohnungen werden zu 10,24 Euro pro Quadratmeter angeboten. Im 4. Bauabschnitt sollen 100 Wohneinheiten gebaut werden, davon 85 freifinanziert und 15 preisgedämpft. Im 5. Bauabschnitt mit insgesamt 81 Wohneinheiten sollen 27 Wohneinheiten freifinanziert werden, 15 werden gefördert in Einkommensgruppe A und 22 in Einkommensgruppe B sowie 17 preisgedämpft. Die geförderten Wohnungen sind ein Mix aus 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit 60 bis 82 Quadratmetern Wohnfläche. Die Miete liegt bei Bezugsfertigkeit bei 6,80 Euro pro Quadratmeter (EKG A) und 7,15 Euro pro Quadratmeter (EKG B). Die



Düsseldorf schafft neuen Wohnraum

Seite 4

Zweckbindung beträgt 20 Jahre. Für das gesamte Bauprojekt gab es ein Landes-Darlehen der NRW-Bank von gut 8,2 Millionen Euro. Der Tilgungsnachlass beträgt rund 2,1 Millionen Euro und für die Standortaufbereitung wurden circa 260.000 Euro gewährt. Das gesamte Bauprojekt soll bis Ende 2020 fertiggestellt sein.

An der **Langenfelder Straße** in Wersten errichtet die Städtische Wohnungsbau GmbH & Co KG einen Wohnblock mit fünf Eingängen und insgesamt 49 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage. Die 49 Wohneinheiten splitten sich auf in elf freifinanzierte Wohnungen, 28 Wohnungen der Einkommensgruppe A und zehn Wohnungen der Einkommensgruppe B. Von den Wohnungen der Einkommensgruppe A werden vier Wohneinheiten als Gruppenwohnungen mit jeweils acht Plätzen errichtet. Zwei der Gruppenwohnungen werden für Menschen mit Betreuungsbedarf gebaut und die anderen zwei Gruppenwohnungen werden voraussichtlich mit Auszubildenden belegt. Außerdem soll es in zwei Wohnungen das Mieterbüro geben. Insgesamt werden 4.416 Quadratmeter Wohnfläche geschaffen. Die Wohnungen sind ein Mix aus 2- und 3-Raum-Wohnungen mit 37 bis 82 Quadratmetern Wohnfläche. Die Miete beträgt bei Bezugsfertigkeit 6,25 Euro pro Quadratmeter (EKG A) und 7,15 Euro pro Quadratmeter (EKG B). Pro Jahr sind maximal 1,5 Prozent Mietsteigerung möglich. Die Zweckbindungsfrist liegt bei 25 Jahren. Die freifinanzierten Wohnungen sollen zu einem Mietpreis von 10 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2. Bei Gesamtbaukosten von knapp 13,6 Millionen Euro gab es ein Landesdarlehen der NRW Bank von knapp sieben Millionen Euro. Dazu wurde ein Tilgungsnachlass von knapp 1,9 Millionen Euro gewährt und 384.800 Euro gab es zur Standortaufbereitung dazu. Die Stadtwerke Düsseldorf setzen an der Langenfelder Straße ihr Pilotprojekt "Mieterstrom" um. Der Strom wird mittels einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach erzeugt. Produktion, Betrieb und Instandsetzung der Anlage übernehmen die Stadtwerke. Mit dem voraussichtlichen Erstbezug haben die Mieterinnen und Mieter dann die Möglichkeit, den "hauseigenen" Strom zu beziehen und ihren eigenen Teil zur Energiewende beizutragen. Die Umsetzung dieses Projektes erfolgt nach den Vorgaben des Mieterstromgesetzes.



Düsseldorf schafft neuen Wohnraum

Seite 5

Die SWD möchte in den nächsten fünf Jahren insgesamt 1.200 bis 1.500 Wohnungen bauen beziehungsweise dafür Baugenehmigungen erlangen. Der durchschnittliche Mietpreis bei der SWD beträgt 5,90 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt bewirtschaftet die SWD rund 8.400 Wohnungen, die fast ausnahmslos im Düsseldorfer Stadtgebiet liegen. Die SWD Unternehmensgruppe kann mit einer Bilanzsumme von rund 500 Millionen Euro die angestrebten Neubauprojekte und Modernisierungen im Bestand umsetzen. Mindestens die Hälfte der Wohnungen soll öffentlich gefördert sein. Dabei setzt die SWD auf Qualität, moderne Technik und Nachhaltigkeit. So wurde beispielsweise die Klimaschutzsiedlung Am Wald in Benrath 2017 mit dem NRW-Landespreis für Architektur und Städtebau ausgezeichnet.

Zu Ihrer redaktionellen Verwendung stellen wir Ihnen folgendes Material zum Download zur Verfügung:



Oberbürgermeister Thomas Geisel besichtigte insgesamt drei Wohnungsbauprojekte in Bilk, Oberbilk und Wersten, ©Landeshauptstadt Düsseldorf/Michael Gstettenbauer

<https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pressebilder/1908/190808-Wohnungsbautour2.jpeg>





Düsseldorf schafft neuen Wohnraum

Seite 6

An der Merkurstraße in Bilk modernisiert die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft die bestehenden Gebäude und schafft insgesamt 22 neue Wohneinheiten, ©Landeshauptstadt Düsseldorf/Michael Gstettenbauer

<https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pressebilder/1908/190808-Wohnungsbautour1.jpeg>



Oberbürgermeister Thomas Geisel besichtigte insgesamt drei Wohnungsbauprojekte in Bilk, Oberbilk und Wersten, ©Landeshauptstadt Düsseldorf/Michael Gstettenbauer

<https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pressebilder/1908/190808-Wohnungsbautour6.jpeg>



Auf dem ehemaligen Bahngelände an der Mindener Straße baut VIVAWEST elf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 370 Wohnungen, ©Landeshauptstadt Düsseldorf/Michael Gstettenbauer

<https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pressebilder/1908/190808-Wohnungsbautour3.jpeg>



Düsseldorf schafft neuen Wohnraum

Seite 7



An der Langenfelder Straße in Wersten errichtet die SWD einen Wohnblock mit 49 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage, ©Landeshauptstadt Düsseldorf/Michael Gstettenbauer

<https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pressebilder/1908/190808-Wohnungsbautour5.jpeg>



Oberbürgermeister Thomas Geisel und SWD-Chef Dr. Heinrich Labbert auf der Baustelle an der Langenfelder Straße in Wersten, ©Landeshauptstadt Düsseldorf/Michael Gstettenbauer

<https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pressebilder/1908/190808-Wohnungsbautour4.jpeg>

Übersicht Einkommensgrenzen :

https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/presseanhang/1908/Einkommensgrenzen_WBS.pdf

Textversion:

https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pld/txt/20190808-21_26.txt

Kontakt: Bergmann, Michael

presse@duesseldorf.de, Telefon +49.211.89-93131

Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Amt für Kommunikation

Telefon +49. 211. 89 - 93131
Telefax +49. 211. 89 - 94179
presse@duesseldorf.de

Medienkanäle

www.duesseldorf.de/medienportal
www.facebook.com/duesseldorf
www.twitter.com/duesseldorf
www.instagram.com/duesseldorf
www.youtube.com/stadtduesseldorf

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

28077_21