



# Wohnungsbauoffensive Düsseldorf 2030

Der Wohnungsbau befindet sich aktuell in einer schwierigen Phase. Steigende Baukosten und steigende Zinsen führen dazu, dass trotz ungebremst hoher Nachfrage und bestehendem Baurecht die Neubautätigkeit stockt. Die Anzahl der eingereichten Bauanträge ist rückläufig, in 2022 sind Baugenehmigungen für knapp über 2.000 Wohneinheiten erteilt worden. In 2023 wird der Wert mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter sinken. Hier ist ein Gegensteuern dringend erforderlich.

Die städtischen Flächen sind begrenzt und die Landeshauptstadt steht vor der Herausforderung, kontinuierlich Flächen für den Wohnungsbau aber auch für andere Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Hierzu sind in erheblichem Maße weitere Instrumente zum Bodenmanagement erforderlich.

Vor diesem Hintergrund schlägt der Oberbürgermeister folgende Maßnahmen vor:

## 1.) Handlungskonzept Wohnen anpassen

- Aussetzen des preisgedämpften Segments
- öffentlich-geförderter Wohnungsbau auch bei Befreiungen, insb. nach der Bauland-Mobilisierungsverordnung

In 2020 wurde der preisgedämpfte Wohnungsbau angepasst, die Eingangsmiete wurde auf 9,80 €/qm festgesetzt, indexiert bis max. 1,5% / Jahr. Im Gegensatz zum öffentlich geförderten Wohnungsbau, der mit Landesmitteln aktuell sehr gut unterstützt wird, führt das preisgedämpfte Segment jedoch im Gegenteil zu noch höheren Mieten bei den freifinanzierten Wohnungen oder – noch problematischer – es wird erst gar nicht gebaut. Ziel ist es jedoch, den Wohnungsbau anzukurbeln und bezahlbaren Wohnraum zu realisieren.

Der **preisgedämpfte Wohnungsbau im HKW wird ausgesetzt**, stattdessen gilt eine einheitliche Quote von **50% öffentlich-gefördertem Wohnungsbau** und 50% freifinanziertem Wohnungsbau für jede Flächenentwicklung/Bauleitplanverfahren. Diese Regelung gilt für alle laufenden Bauleitplanverfahren, in denen bisher **noch kein städtebaulicher Vertrag rechtskräftig abgeschlossen wurde** und ist vorerst auf die Dauer von drei Jahren ab Inkrafttreten begrenzt. Eine **begleitende Evaluation** soll deren Wirkung insb. auf die Bebauungsplanverfahren und die Realisierung von Wohnraum bewerten und nach drei Jahren eine Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise abgeben.

Bei größeren Vorhaben (Richtgröße 30 Wohneinheiten) werden auch im Rahmen von Befreiungen in Vorbescheids- oder Baugenehmigungsverfahren auf privaten Flächen mind. 30% des Wohnungsneubaus im öffentlich-geförderten Mietwohnungsbau errichtet. Dies gilt insb. für Befreiungen nach der Bauland-Mobilisierungsverordnung des Landes NRW. Bei tiefgründigen Befreiungen nach §31 Abs.3 Baugesetzbuch kann die Quotierung nach Einzelfallentscheidungen bis zu 50% betragen.

Die Landeshauptstadt setzt sich zudem beim Land NRW intensiv für einen Förderweg C ein, um Anreize zum Bau von bezahlbarem Wohnraum für den „mittleren Einkommensbereich“ zu schaffen.

## 2.) 100 % bezahlbarer Wohnungsbau auf städt. Flächen

- Auf **städtischen Flächen** und solchen, die bei städtischen Tochterunternehmen eingelegt werden, wird konsequent 100 % bezahlbarer Wohnungsbau realisiert.

Dazu gehören **öffentlich geförderter Wohnungsbau** mit einem Anteil **von mindestens 60%**, aber auch Bau- und Wohngruppen, Senioren-, Azubi- und Studierendenwohnheime und Kindertagesstätten. Die Bausteine werden jeweils individuell von den Gremien beschlossen. Auch ein untergeordneter Anteil frei finanziert Wohnungsbau bildet einen wichtigen Baustein für eine gesunde Mischung im Quartier und ein Angebot für den „mittleren Einkommensbereich“. Hier ist daher eine Deckelung des Mietzinses vorgesehen, um auch in diesem Segment bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – unter Berücksichtigung von Lage und Quartier.

Auf städtischen Flächen und Flächen städtischer Töchter werden bis 2030 **mind. 4.000 Wohneinheiten** realisiert. Um dieses Ziel zu erreichen, werden alle städtischen Töchter - **die SWD, die IDR und auch die IPM** - für den Wohnungsbau aktiviert.

Die städtische Wohnungsgesellschaft SWD wird beauftragt ihren gesamten Grundstücksbestand auf Nachverdichtungspotentiale (bspw. Aufstockungen) zu überprüfen.

Als besondere Partner bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sollen den **Genossenschaften und gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen** gezielt Flächen zur Verfügung gestellt werden. Konkrete Flächen sind hier insb. im Bereich Auf'm Tetelberg (Bilk) und Wimpfener Straße (Benrath) zu nennen. Größere Quartiersentwicklungen (ab ca. 250 Wohneinheiten) sollen grundsätzlich durch mehrere Partner gemeinsam realisiert werden, um eine gesunde Mischung sicherzustellen. Das „Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen“ wird wieder aktiviert.

Insgesamt sollen mit privaten Partnern **weitere 4.000 Wohneinheiten** realisiert werden

Im vierten Quartal 2023 wird dem Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung und der Wohnbaukommission ein erster Bericht über den Sachstand

zu den Wohnprojekten vorgelegt, damit der Fortschritt messbar überprüft werden kann. Diese Vorlage wird regelmäßig aktualisiert und dem Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung halbjährlich, sowie der Wohnbaukommission regelmäßig als Bericht vorgelegt.

### **3.) Weitere städtische Flächen für den Wohnungsbau aktivieren**

#### **Bodenbevorratung/ Bodenpolitik**

Das Liegenschaftsportfolio der Landeshauptstadt ist begrenzt. Um auch weiterhin und zukunftsfähig ausgerichtet einen aktiven Part auf dem Wohnungsmarkt einzunehmen ist eine strategische Bodenvorratspolitik zu etablieren. Der gezielte Ankauf von Flächen und deren anschließenden Entwicklung zu Wohnbauland sowie die Ausübung von Vorkaufsrechten sind Teil dieser Strategie. Zu diesem Zweck wird die Stadtverwaltung Gespräche mit den Eigentümern brachliegender Flächen aufnehmen, um diese anzukaufen.

#### **Entwicklung städtischer Flächen / auch mit Herausforderungen**

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen müssen weitere Flächen für den Wohnungsbau aktiviert werden:

- Konsequente Entwicklung städtischer Flächen
- Entwicklung von Flächen, die aktuell für Flüchtlingsunterkünfte genutzt wurden und perspektivisch frei werden
- Flächen durch Verlagerung und effiziente Neuorganisation von mindergenutzten Flächen
- Überprüfung aller bestehenden Flächenpotenziale in den Fachämtern / Städt. Töchtern / Reserveflächen zur Schaffung weiterer Wohnbaupotenziale, Prüfung von Nachverdichtungen unter besonderer Berücksichtigung von Befreiungen nach der Bauland-Mobilisierungsverordnung und der Anwendung von sektoralen Bebauungsplänen

Durch intelligente Quartiersentwicklung können weitere Flächen aktiviert werden. Ein Beispiel ist die Benrather Rochade wo Schulen und weitere Nutzungen so verlagert wurden, dass zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau mit mehreren hundert Wohneinheiten frei werden. Ein weiteres Beispiel kann der heutige Verwaltungsstandort an der Brinckmannstraße sein.

Projekte für städtische Flächen werden mit erhöhter Priorität innerhalb der Verwaltung bearbeitet, um die benannten Ziele zu erreichen.

#### **„Projekte 2023“ / Fokus auf städtische Flächen**

Aufgrund der aktuellen Zurückhaltung im privaten Wohnungsbau ist es umso entscheidender, städtische Flächen für den Wohnungsbau in die Entwicklung zu bringen. Bereits in 2023 sind hierzu folgende Schritte vorgesehen:

#### **Meineckestraße / Golzheim**

Bereits in 2023 wird die Entwicklung der Fläche an der Meineckestraße/Golzheim so auf den Weg gebracht (Gremienbeschluss), dass hier ohne weitere Verzögerung rund **200 überwiegend öffentlich geförderte Wohneinheiten in städtischer Hand** bzw. bei städtischen Töchtern entstehen.

### **Bergische Kaserne**

Dieses wichtige Flächenpotenzial wird nun mit Nachdruck angegangen. Noch in 2023 wird ein Beschluss zur **Initiierung eines „Qualitätssichernden Verfahrens“** vorgelegt inkl. Zeitplan und weiterer Vorgehensweise.

### **Auf'm Tetelberg / Bilk**

Auf Basis des bestehenden städtebaulichen Entwurfs und der gestarteten Bauleitplanung wird ebenfalls in 2023 mit den **Düsseldorfer Wohnungsbaugenossenschaften** eine konkrete, belastbare Zusammenarbeit vereinbart, die definiert, wann (konkreter Zeitplan), wo und in welchem Umfang Flächen für genossenschaftliches Bauen zur Verfügung gestellt werden. Die Vereinbarung wird den Gremien vorgelegt.

### **Sodener Weg / Eller und Am Mühlenberg / Heerdt**

Die bestehenden Altlastensituationen werden analysiert und hinsichtlich einer Sanierung kostenmäßig beziffert und auf Fördermöglichkeiten geprüft. Im Anschluss wird eine Weitergabe der Grundstücke an eine städtische Tochter oder Genossenschaften geprüft. Die Ergebnisse werden den Gremien vorgelegt.

### **Opernfundus / Rath**

Es ist bereits seit längerem geplant, dass der Opernfundus in Rath nach Duisburg verlagert und die Fläche für Wohnungsbau genutzt wird. Bis Ende des Jahres 2023 wird eine Zeitplanung erstellt, die erforderlichen Schritte vorbereitet und Vorlagen in die Gremien eingebracht.

### **Verwaltungsstandort Am Hennekamp / Brinckmannstraße in Bilk**

Mit der Verlagerung des Verwaltungsstandortes nach Oberbilk werden die Flächen in Bilk frei. Noch in 2023 wird ein Beschluss zur Initiierung eines „Qualitätssichernden Verfahrens“ vorgelegt inkl. Zeitplan und weiterer Vorgehensweise.

### **Hasseler Richtweg / Eller und Zaunkönigweg / Mörsenbroich**

Im Jahr 2021 hat der Rat die Verwaltung beauftragt die am Hasseler Richtweg und am Zaunkönigweg gelegenen Grundstücke eine Neuentwicklung voranzutreiben. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden den Gremien noch 2023 vorgelegt.

### **Feuerwache Oberkassel und weitere Flächenpotenziale**

In 2023 werden die erforderlichen Schritte zur Freimachung von nicht mehr benötigten bzw. zu verlagernden Flächen der Feuerwehr und zur Vorbereitung für den Wohnungsbau auf den Weg gebracht. Hierbei handelt es sich um die Feuerwache Oberkassel (Quirinstraße) sowie die Prüfung weiterer Potenziale wie die Rettungswache 24 in Friedrichsstadt und die Feuerwache Wersten. Für diese Flächen wird in 2023 auf Basis eines städtebaulichen Konzepts die Potenziale für den Wohnungsbau bzw. die **Anzahl der möglichen Wohneinheiten** ermittelt. Im Anschluss werden die entsprechenden Verfahren zur Umsetzung auf den Weg gebracht.

### **Grundstücke von Bund und Land**

Die Verwaltung wird mit Bund und Land Gespräche aufnehmen, um deren Liegenschaften (bspw. das ehem. Finanzamt an der Roßstraße in Golzheim) auf potenziellen Wohnungsbau zu prüfen und über eine kostengünstige Weitergabe an

die Stadt zu sprechen. Über die Ergebnisse dieser Gespräche wird den Gremien noch im Jahr 2023 berichtet.

#### **4. Private Flächen entwickeln und Baurecht schaffen**

Der bisher bestehende, bereits gut aufgestellte Prozess zur Bauleitplanung wird weiter optimiert. Auch das Baugenehmigungsverfahren wird weiter kontinuierlich im Sinne einer zügigen Genehmigung verbessert (**Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen**).

Mit Hilfe eines **Potenzialflächenkatasters** für private Flächen werden Baulandpotenziale identifiziert und Eigentümer zur Entwicklung motiviert. Die Identifizierung umfasst auch Baulücken und insbesondere Brachflächen bzw. un- und untergenutzte Flächen. Ein Entwurf des Potenzialflächenkatasters wird **Ende des dritten Quartals 2023** vorgelegt. Zudem werden verbesserte Möglichkeiten zu Dachausbau und Dachaufstockung kommuniziert und Beratungsleistungen angeboten.

#### **5. Fachkräftemangel erfordert Wohnraum für Auszubildende und Mitarbeiter**

Vor dem Hintergrund des bestehenden Fachkräftemangels liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der Herstellung von Wohnraum für Auszubildende sowie auf den „Werkwohnungsbau“. Der laufende Austausch mit der Wirtschaft wird fortgeführt und intensiviert mit dem Ziel **konkrete Projekte umzusetzen**.

#### **6. Einrichtung einer Wohnbaukommission**

Zur kontinuierlichen Begleitung der oben genannten Aktivitäten ist die Einrichtung einer Wohnbaukommission vorgesehen. Zusätzlich zu den Vertreterinnen und Vertretern der Fraktionen sollen weitere Akteure aus der Wohnungswirtschaft die Kommission ergänzen.