

Informationen zum
städtischen Konzept

Düsseldorfer Bauland modell

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit



Inhalt

Anlass, Rahmenbedingungen, Ziel und Aufbau	2
Querschnittsthemen	13
Handlungsfelder und Bausteine	15
Kooperation stärken	15
Bodenpolitik aktiv mitgestalten.....	25
Qualität und Zukunftsfähigkeit im Neubau schaffen und sichern	38
Bestand bedarfs- und umweltgerecht anpassen	55
Ausblick	65

Anlass, Rahmenbedingungen, Ziel und Aufbau

Anlass

Seit Jahren ist der Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf geprägt von einem hohen Druck und gleichzeitig begrenzten räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten sowie damit einhergehenden steigenden Preisen. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2013 das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT.WOHNEN.DÜSSELDORF (HKW) mit 32 Maßnahmen (u.a. der Quotierungsregelung) und dem Ziel einer gemeinwohlorientierten Wohnbauentwicklung vom Rat der Stadt beschlossen.

Mit der ersten Evaluierung des HKW im Jahr 2020 ist deutlich geworden, dass das Konzept mit seinen Zielen, Aktionsfeldern und Bausteinen eine gute Basis für das Agieren der Stadt Düsseldorf auf dem Wohnungsmarkt geschaffen hat. Gleichzeitig hat die Evaluierung auch aufgezeigt, dass weitreichendere Strategien und Maßnahmen notwendig sind, um die Baulandentwicklung entscheidend voranzubringen. Grund dafür sind u.a. das knappe Baulandangebot, weiterhin steigende Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien, die zunehmende Konkurrenzsituation zwischen Wohnen und Gewerbe sowie die Notwendigkeit der Berücksichtigung von Klima- und Umweltbelangen, bis hin zu Kooperationen und effizienten Genehmigungs- und Planungsvorgängen.

Zusätzlich zeigt auch der direkte Vergleich mit anderen Städten, dass Städte, die mit Baulandmodellen agieren, erfolgreicher wahrgenommen werden und dort die Akzeptanz an gemeinwohlorientierten Vergaben und Vorgaben bei Projektentwicklungen steigt (z.B. München, Münster, usw.).

Auf Grund dieser Vielzahl an Einflüssen wurde vom Rat der Stadt im Juni 2020 beschlossen, das HKW auf Grundlage der oben beschriebenen Evaluierungsergebnisse sowie dem Vergleich mit anderen Städten zu einem Baulandmodell weiterzuentwickeln (Ratsbeschlüsse vom 18.06.2020 und 07.04.2022). Das Baulandmodell verbindet dabei alle Anwendungsebenen und Instrumente in der Wahrnehmung, Vermittlung und im kooperativen Vollzug und bündelt die Belange sinnvoll. Gleichzeitig ermöglicht es einen effizienteren Umgang mit Projekten und Vergaben, Anforderungen oder individuellen, integrativen Auslegungen, statt additiven Forderungen und langen Einzelschleifen. Zugleich hat sich auch gezeigt, dass es nicht nur die eine erfolgsversprechende Strategie für eine nachhaltige Planung und Aktivierung von Bauland gibt, die auf alle Städte gleichermaßen anwendbar ist, sondern diese vielmehr von den stadtspezifischen Rahmenbedingungen abhängig ist (z.B. Bevölkerungsentwicklung, Haushaltslage, ...). Deshalb wird im Folgenden vom „Düsseldorfer Baulandmodell“ gesprochen. In diesem Sinne soll das Baulandmodell trotz seiner Komplexität einen verlässlichen und anwendbaren Rahmen für die Stadt Düsseldorf und ihrer Partnerinnen und Partner darstellen.

Situation 2023

Trotz der Einschnitte durch die Corona-Pandemie entwickelt sich Düsseldorf hinsichtlich der Bevölkerungszahl inzwischen wieder stabil. Wie in vielen anderen Städten und Regionen auch, hat die mit der Pandemie verbundene Unsicherheit zu einer Verringerung der ausbildungs- und arbeitsplatzbezogenen Zuwanderung geführt, so dass bis Ende 2021 die Bevölkerungsentwicklung leicht rückläufig war. Die Zahl der Beschäftigten und der Einpendelnden in und nach Düsseldorf entwickelt sich wieder positiv auf hohem Niveau und unterstreicht die herausragende Bedeutung Düsseldorfs in NRW und für die Region. Dies schlägt sich insbesondere in einer enormen Preissteigerung für Bauland und Immobilien für alle Nutzungen nieder und belastet Wohnungssuchende und Gewerbetreibende. Verstärkt wird dies durch die Zurückhaltung der Immobilienwirtschaft aufgrund der derzeitigen Baukostensteigerungen, Materialengpässe und Zinsentwicklung.

Gleichzeitig verdeutlichen die Folgen der Überflutungen des Jahres 2021 und die zu verzeichnenden aktuellen und vergangenen Dürreperioden, dass die Bemühungen um Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtentwicklung intensiviert werden müssen, bei gleichzeitigem Potenzialerhalt von Orten für Wohnen und Gewerbe.

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des Angriffskrieges auf die Ukraine sind derzeit noch nicht in allen Kernsegmenten absehbar. Es werden daher im Rahmen des Baulandmodelles auch keine Prognosen dazu abgegeben, allerdings werden die Entwicklungen aufmerksam beobachtet und bedarfsgerecht gehandelt.

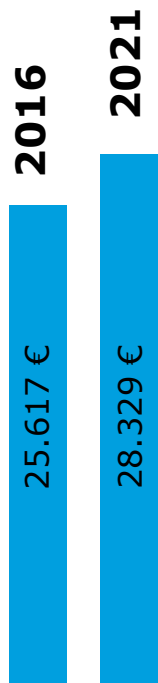
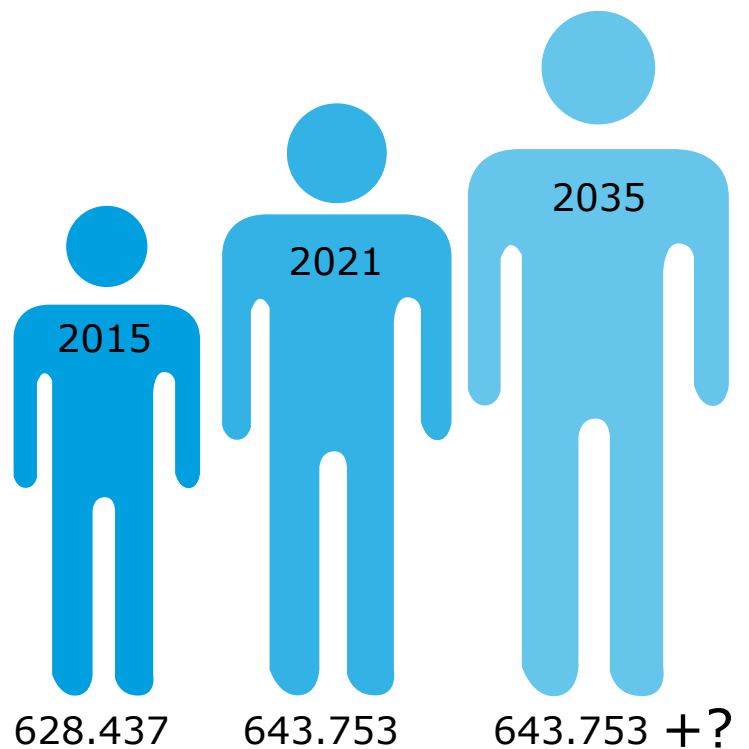
Die aktuellen Rahmenbedingungen sind auf den folgenden Seiten kurz dargestellt.

Quellenangaben

- Bevölkerungsentwicklung: Amt für Statistik und Wahlen - Statistische Daten, Sachthema Bevölkerung; <https://www.duesseldorf.de/statistik-und-wahlen/statistik-und-stadtforschung/statistische-daten.html>
- Kaufkraft: Amt für Statistik und Wahlen - Datenblatt zum Wohnungsmarkt 2022, Landeshauptstadt Düsseldorf, der Oberbürgermeister, Amt für Statistik und Wahlen, Veröffentlichung XI/22
- Klima: Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Düsseldorf (KAKDUS), Landeshauptstadt Düsseldorf, der Oberbürgermeister, Umweltamt, 2017
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau: Amt für Wohnungswesen 2021
- Mieten und Kaufpreise: Datenblatt zum Wohnungsmarkt 2022, Landeshauptstadt Düsseldorf, der Oberbürgermeister, Amt für Statistik und Wahlen, Veröffentlichung XI/22; Grundstücksmarktbericht 2022, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf II/2022, <https://gutachterausschuss.duesseldorf.de/>
- Haushalte: Datenblatt zum Wohnungsmarkt 2022, Landeshauptstadt Düsseldorf, der Oberbürgermeister, Amt für Statistik und Wahlen, Veröffentlichung XI/22
- Unternehmensgrößen und Beschäftigtenzahl: Amt für Statistik und Wahlen - Statistische Daten, Sachthema Arbeitsmarkt <https://www.duesseldorf.de/statistik-und-wahlen/statistik-und-stadtforschung/statistische-daten.html>; IT.NRW, Auswertung Unternehmensregister 2022, <https://www.landesdatenbank.nrw.de/>
- Kaufpreisentwicklung Gewerbeflächen: Grundstücksmarktbericht 2022, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf II/2022, <https://gutachterausschuss.duesseldorf.de/>
- Pendelnde: IT.NRW, Amtliche Statistik Pendler 2022; <https://www.landesdatenbank.nrw.de/>
- Flächenpotenziale: Baulandkataster, Stadtplanungsamt 2022.

Düsseldorf in Zahlen - Allgemeines -

Düsseldorfs
Bevölkerung
wächst weiter

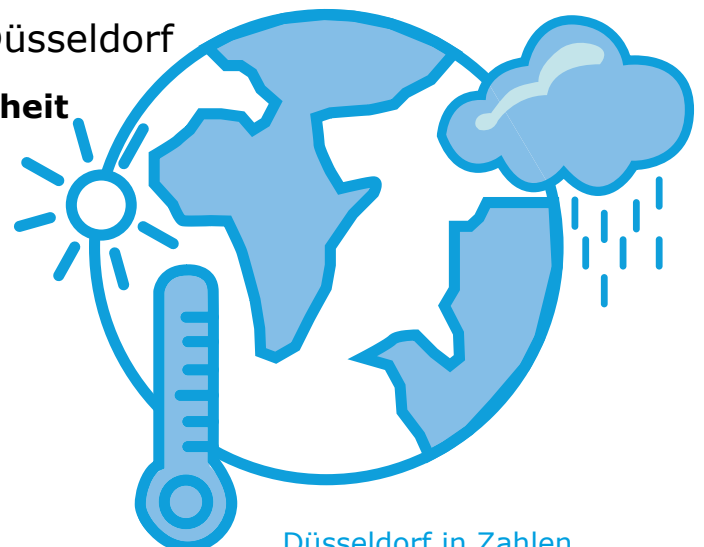


Kaufkraft steigt
nicht so stark
wie Mieten und
Kaufpreise

Auswirkungen des **Klimawandels** in Düsseldorf

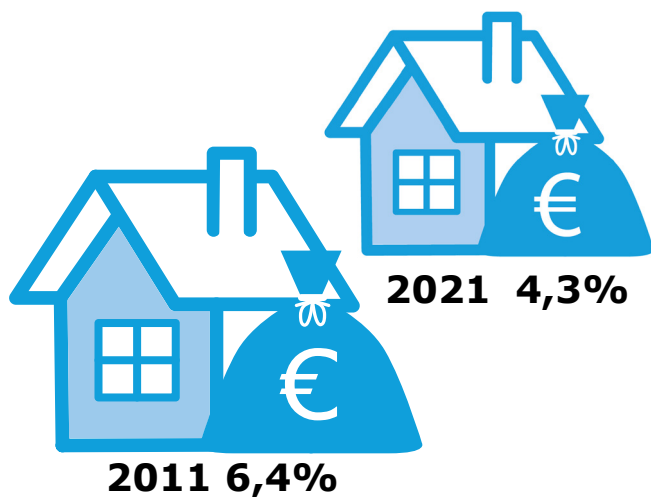
- Niederschlagsverschiebung und **Trockenheit**
- Zunehmende **Starkniederschläge**
- Temperaturzunahme und **Hitze**

Ziel der Stadt:
Klimaneutralität
bis zum Jahr 2035



Düsseldorf in Zahlen

- Wohnen -



Gesamtzahl an Wohnungen steigt. Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtbestand nimmt aus verschiedenen Gründen jedoch weiter ab

Mieten und Kaufpreise steigen stark

2016 - 2021

Nettokaltmiete mittlere Wohnungsgröße

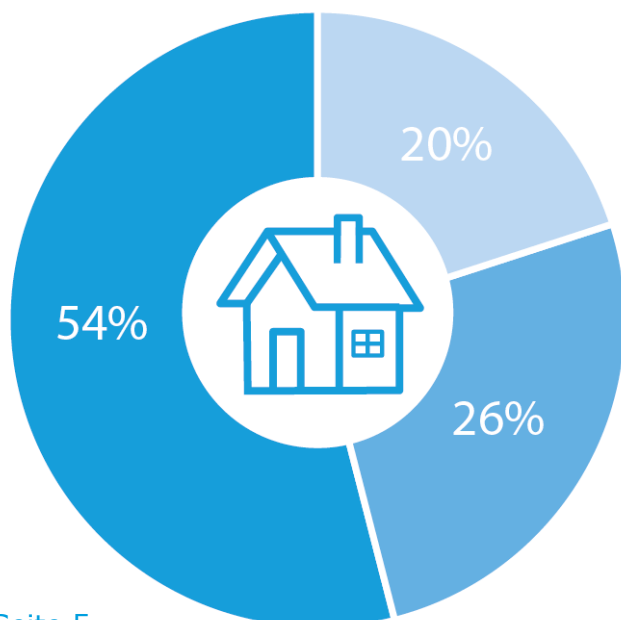
+ 17,3%

Kaufpreisindex Reihenhaushaus

+ 53,3%

Kaufpreisindex unbebaute Wohnbaugrundstücke

+ 73,1%



Kleinere Haushalte oder veränderte Wohnvorstellungen führen zu **zusätzlicher Wohnraumnachfrage**

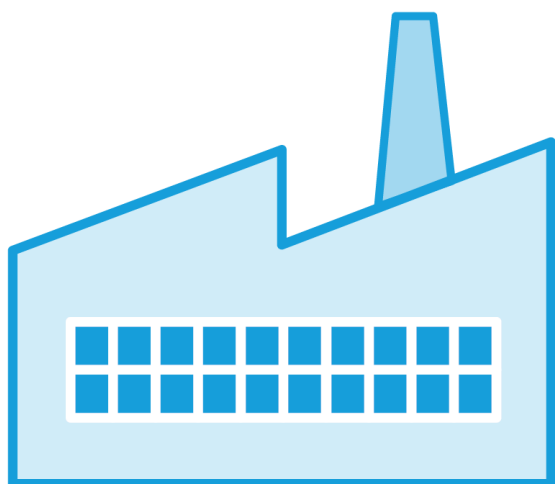
- 1-Personen-Haushalt (194.173)
- 2-Personen-Haushalt (91.937)
- 3-und mehr Personen-Haushalt (73.298)

Düsseldorf in Zahlen - Gewerbe -

Unternehmensgrößen in Düsseldorf

86%	0 - 9	Beschäftigte
11%	10 - 49	Beschäftigte
3%	50 - 249	Beschäftigte
1%	250 o. mehr	Beschäftigte

Kleinteilige und vielseitige Unternehmensstrukturen erfordern ein vielseitiges Flächenangebot, insbesondere zur Deckung der Nachfrage durch kleine Unternehmen, wie z.B. Handwerksbetriebe. (Summe rundungsbedingt größer 100%.)



Kaufpreisentwicklung Gewerbeflächen 2014 - 2021

Kaufpreisindex gewerbliche Grundstücke	+ 38%
Kaufpreisindex Büro- und Geschäftshäuser	+ 95,7%

Starker Wirtschaftsstandort mit steigender **Zahl Erwerbstätiger**

2014: 515.100
2020: 551.300
+ 7%

Zahl der Einpendelnden steigt zwischen 2014 und 2020 um **9%**.

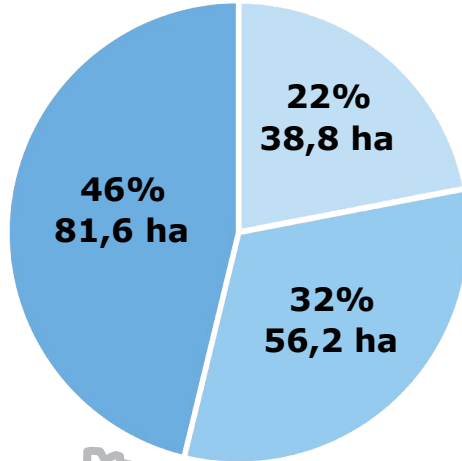


Düsseldorf in Zahlen

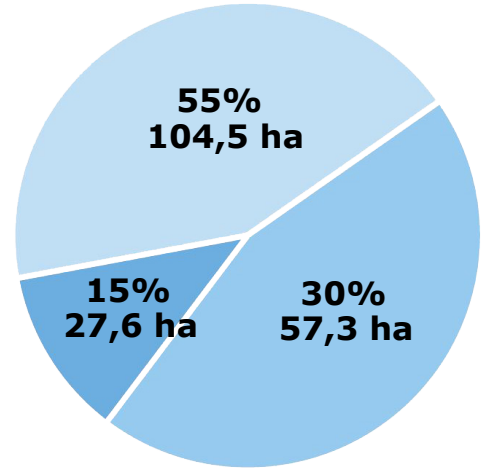
- Flächenpotenziale -

Es handelt es sich um geschätzte Flächenpotenziale

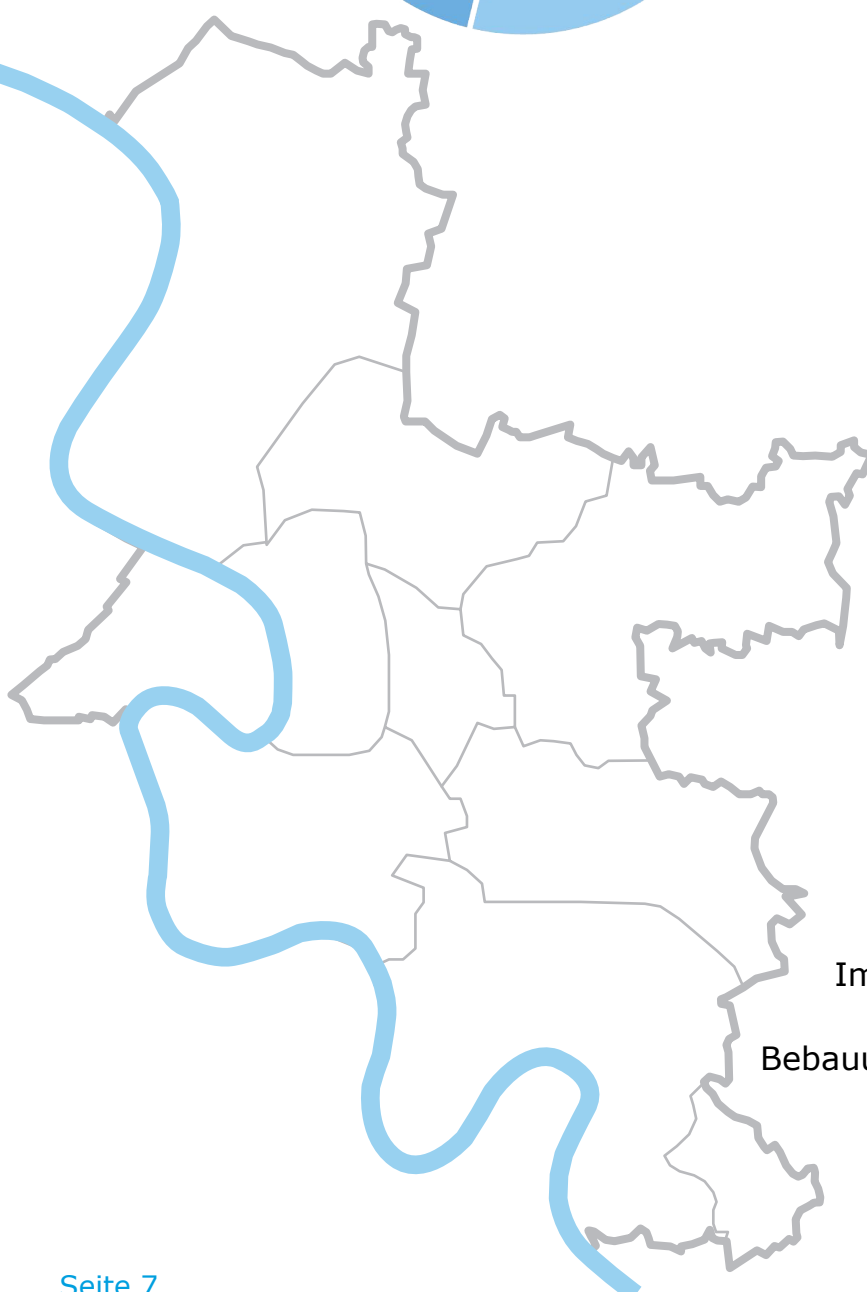
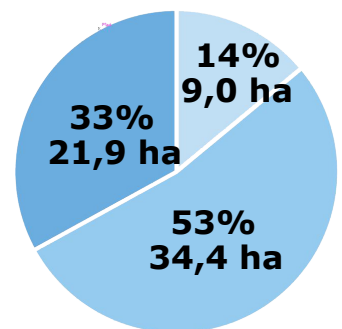
Gewerbe / Industrie 176,6 ha



Wohnen 189,4 ha



Gemischte Nutzung 65,3 ha



- Planung in Vorbereitung ●
- Im Bebauungsplanverfahren ●
- Bebauungsplan rechtsverbindlich ●

Ziel

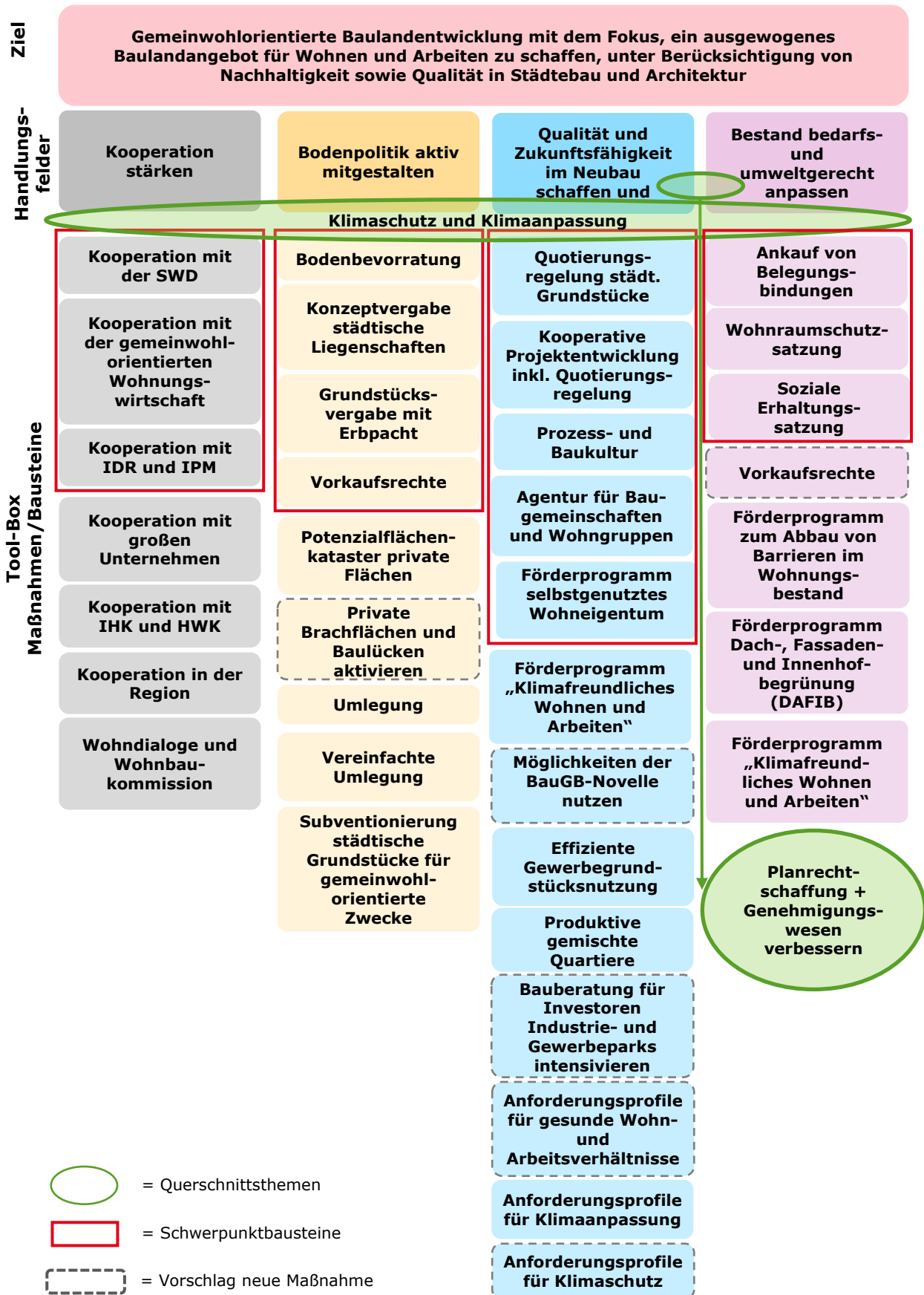
Das Düsseldorfer Baulandmodell fasst alle Bausteine einer integrierten Bodenstrategie zusammen. Im Mittelpunkt steht dabei die Baulandentwicklung und –aktivierung in allen Phasen der Projektentwicklung und übergreifender Strategien. Über eine nachhaltige Vergabe- und Bodenpolitik sowie die kommunale Planungshoheit (Entwicklung von Vorgaben zur grundsätzlichen Bodennutzung, zur Neubebauung oder Umstrukturierung von Flächen im Rahmen der Bauleitplanung) hat die Stadt Düsseldorf hier einen großen Handlungsspielraum. Die Einflussmöglichkeiten auf den überwiegend privaten Gebäudebestand sind begrenzt. Auch hier gilt es, das Genehmigungswesen transparent zu gestalten und in der Handhabung zu optimieren. Der Großteil der Stadt ist bereits bebaut, deshalb beinhaltet das Düsseldorfer Baulandmodell auch Bausteine, die die Weiterentwicklung des Gebäudebestands im Sinne des Ziels verfolgen und die versuchen, trotz enger Einflussmöglichkeiten bei der Weiterentwicklung der Bestände zu unterstützen.




Grundsätzliche Fragen der Stadtentwicklung, z.B. zur Mobilität der Zukunft oder zu grundlegenden Planungsprinzipien des Städtebaus, werden auf anderer Ebene bzw. in anderen Konzepten diskutiert und aufgezeigt, z.B. im Raumwerk D, dem Mobilitätsplan D, der Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen (Masterplan Industrie) oder dem Klimaanpassungskonzept KAKDUS. Diese eigenständigen Konzepte, die die Aufgaben des Stadtplanungsamtes und die Bau- und Bodenpolitik in unterschiedlicher Intensität berühren, gelten natürlich weiterhin fort und sind im Rahmen der Stadtentwicklung und Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Evaluierung des HKW hat gezeigt, dass die zugrundeliegende Zielsetzung richtig war. Insbesondere mit der wegweisenden Quotierungsregelung für die Entwicklung privater Wohnbauflächen konnte die Stadt einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten voranzubringen. Dieses Ziel wird weiterverfolgt und an aktuelle Rahmenbedingungen angepasst:

Ziel des Düsseldorfer Baulandmodells ist eine gemeinwohlorientierte Baulandentwicklung. Das bedeutet, ein ausgewogenes Baulandangebot für Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Hierbei ist die Nachhaltigkeit sowie Qualität in Städtebau und Architektur zu berücksichtigen. Es bedarf konkreter Ansätze für eine verbesserte Realisierungs- und Genehmigungskulisse dringend benötigten Wohnraums. Um dies zu erreichen werden vier Handlungsfelder mit 36 untergeordneten Maßnahmen/ Bausteinen sowie Schwerpunkte zur prioritären Bearbeitung definiert.

Aufbau

Inhalt und Aufbau des Düsseldorfer Baulandmodells



-  = Querschnittsthemen
-  = Schwerpunktbausteine
-  = Vorschlag neue Maßnahme

Handlungsfelder

Eine ämter- und dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe hat die Bausteine zur Zielerreichung in die vier Handlungsfelder:

- Kooperation stärken,
 - Bodenpolitik aktiv mitgestalten,
 - Qualität und Zukunftsfähigkeit im Neubau schaffen und sichern und
 - Bestand bedarfs- und umweltgerecht anpassen
- eingearbeitet.

Der Fokus der Bausteine zur Baulandentwicklung liegt dabei auf den Handlungsfeldern „Bodenpolitik aktiv mitgestalten“ und „Qualität und Zukunftsfähigkeit im Neubau schaffen und sichern“, da die Stadt hier den größten Handlungsspielraum hat. Auch Erleichterungen und Unterstützung in der Bestandertüchtigung und dem Baugenehmigungswesen im Sinne von besserer Dienstleistung und beschleunigtem Service werden intensiviert.

Schwerpunkte

Da nicht alle Handlungsfelder beziehungsweise alle Bausteine zeitgleich und mit gleicher Intensität vorangetrieben werden können, wird pro Handlungsfeld ein Schwerpunkt mit zugeordneten Bausteinen gebildet.

Schwerpunkte mit zugehörigen Bausteinen



Querschnittsthemen

Zwei Querschnittsthemen umfassen handlungsfeldübergreifende Aspekte.

Mit dem Querschnittsthema **Planrechtsschaffung + Genehmigungswesen verbessern** wird Beschleunigung als Querschnittsaufgabe und dauerhafter Anspruch einem eigenen Prozess mit vielen Bausteinen anheimgestellt.

Das Querschnittsthema **Klimaschutz und Klimaanpassung** trägt dem Beschluss des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf Rechnung, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn bei der Baulandentwicklung querschnittsorientiert Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Querschnittsthemen und Schwerpunktbausteine sollen als vorrangige Ziele einer konzentrierten Bodenpolitik vorangetrieben werden.

Bausteine (Maßnahmenebene)

Auf der Grundlage der Evaluierungsergebnisse für das HKW wurden weitere Bausteine mit eigenständiger und unmittelbarer Wirkung auf die Flächennutzung oder den Gebäudebestand geprüft, die sich positiv im Sinne der o.g. Zielsetzungen auswirken. Dabei handelt es sich sowohl um bekannte und bewährte Instrumente, die verstärkt, verstetigt oder ergänzt werden sollen, wie auch um neu zu implementierende Bausteine, die bisher in Düsseldorf wenig oder gar nicht zur Anwendung kamen. Parallel dazu bringen sich die Fachleute aus der Verwaltung mit ihrem Wissen und Erfahrungen in übergeordneten Gremien z.B. des Deutschen Städtetages ein, um gesetzliche Regelungen und Instrumente, wie das Baugebot nach dem Baugesetzbuch (BauGB), zu verbessern und für die Praxis zielführend handhabbar zu machen. Auf diesem Weg konnte beispielsweise gemeinsam mit anderen Städten ein Erfolg bei der Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts erzielt werden.

Im Wesentlichen konzentriert sich das Düsseldorfer Baulandmodell auf Bausteine, die in der Zuständigkeit des Dezernats für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen liegen und durch die dem Dezernat zugeordneten Ämter (Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Amt für Wohnungswesen, Bauaufsichtsamt und Vermessungs- und Katasteramt) umgesetzt werden. Bausteine anderer Fachämter, wie das Amt für Umwelt und Verbraucherschutz und das Wirtschaftsförderungsamt, sind enthalten, wenn sie einen erheblichen Beitrag zur Zielsetzung leisten. Einige Bausteine stehen für sich, andere entfalten erst im Zusammenspiel ihre volle Wirkung. Hier wird im Sinne der Baulandentwicklung eng kooperiert.

Der Teil des Baulandmodells mit den Bausteinen ist als „Tool-Box“ zu verstehen, die flexibel angepasst und erweitert werden kann. Die einzelnen Bausteine liegen weiterhin in der Zuständigkeit des jeweiligen Fachamtes. Änderungen erfolgen durch die Zuständigen und – soweit nötig - über separate Beschlüsse in den zuständigen Fachgremien. Die Beschreibung des Bausteins wird dann bei Bedarf im Baulandmodell angepasst. Neue Bausteine, die das Ziel des Düsseldorfer Baulandmodells unterstützen, werden ausgearbeitet und in das Konzept aufgenommen. So können fortlaufend Instrumente, die in Politik und Verwaltung diskutiert werden, wie z.B.

derzeit die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM), geprüft und im Baulandmodell ergänzt werden. Falls notwendig, wird dazu ein politischer Beschluss herbeigeführt. Bausteine, die nicht mehr zur Anwendung kommen, werden gestrichen. Diese flexible Handhabung beruht auf der Eigenständigkeit der bei den verschiedenen Ämtern und Abteilungen angesiedelten Bausteine und gewährleistet die Aktualität des Düsseldorfer Baulandmodells, ohne jeweils das gesamte Konzept anpassen und neu beschließen zu müssen. Das Baulandmodell vereint jedoch alle im effizienten gemeinsamen Handeln, die Aktivierung von Wohnbauflächen, Beständen und Gewerbeflächen gemeinsam voranzutreiben.

Querschnittsthemen

Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Jahr 2019 hat der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden. Dazu muss auch die Stadtplanung durch die Berücksichtigung umfassender Klimaschutzmaßnahmen ihren Beitrag leisten. Eine Reduktion von klimaschädlichen Treibhausgasen ist durch verschiedenste Maßnahmen möglich. Hierzu gehören beispielsweise die Reduzierung des Energiebedarfs und -verbrauchs von Stadtquartieren und Gebäuden, die Deckung des verbleibenden Energiebedarfs durch erneuerbare Energien, eine Reduzierung von Flächeninanspruchnahmen durch kompakte und gemischt genutzte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr sowie die gleichzeitige Förderung von klimafreundlicher Mobilität.

Zudem wird in Düsseldorf bereits seit Jahren der baulichen Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung und dem „Bauen auf der grünen Wiese“ eingeräumt. Durch die Revitalisierung von Brachflächen oder Konversion mindergenutzter Flächen im Innenbereich, durch Baulückenschließung und flächensparende Nachverdichtung kann die Neuinanspruchnahme und Versiegelung von Flächen im Außenbereich und der damit verbundene Verlust von Grün- und Freiflächen reduziert werden.

Die Folgen dieses Klimawandels zeigen sich in Düsseldorf bereits heute in Form von Trockenheit, Hitzebelastung und Starkregenereignissen. Aus diesem Grund sind Beiträge und Maßnahmen der Klimaanpassung ein unabdingbarer Aspekt einer zukunftsfähigen Stadtplanung, um die negativen Folgen des Klimawandels möglichst gering zu halten und die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt dauerhaft zu sichern.

Die aus verschiedenen Gründen realisierte hohe bauliche Dichte in den innerstädtischen Bereichen Düsseldorfs intensiviert hier unerwünschte Effekte. Zum einen speichern Gebäude und Straßen Wärme und können zu sommerlicher Überhitzung führen. Zum anderen begünstigen versiegelte Flächen den schnellen Abfluss von Niederschlagswasser mit der Folge überlasteter Kanäle bei Starkregenereignissen. Deshalb bedarf es vor allem eines möglichst hohen Anteils an Grünflächen für eine kühlende Wirkung durch Bepflanzung sowie Versickerungs- und Speichermöglichkeiten des Niederschlagswassers vor Ort.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sind bei der Umsetzung aller Bausteine des Düsseldorfer Baulandmodells zu berücksichtigen.

Planrechtschaffung und Genehmigungswesen verbessern

Beschleunigung umfasst als Querschnittsaufgabe und dauerhaften Anspruch einen eigenen Prozess mit vielen Bausteinen. Dazu gehören kommunikative Aspekte (z.B. Coaching und Weiterbildung), Task-Forces, Bauaktenarchivoptimierung, Digitalisierung, Fristen und Prioritäten in der interdisziplinären, bündelnden Zusammenarbeit und vieles mehr.

Das Bauaufsichtsamt erarbeitet umfassende Hilfestellungen für Antragstellende zu Bauanträgen mit dem Ziel, vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge vorlegen zu können, denn so lassen sich Verzögerungen im Genehmigungsprozess vermeiden.

Das digitale Genehmigungsverfahren soll umgesetzt und angewandt werden und schrittweise zu einer Entlastung des Genehmigungsprozesses führen.

Im Rahmen eines „Runden Tisches“ erarbeiten Architektinnen / Architekten und Bauaufsichtsamt gemeinsam die Themen, die notwendig sind, um zu zügigen Baugenehmigungen zu kommen. Dadurch reduzieren sich Rückfragen und die qualitative Verbesserung der Anträge führt zu schnelleren Entscheidungen.

Gleichzeitig erfolgt laufend die Prüfung zur Optimierung interner Abläufe des Bauaufsichtsamtes im so genannten „workflow“. Zur besseren Erreichbarkeit ist eine allgemeine Bauberatung eingeführt worden. Die selbstständige, bessere Vorbereitung mit konkreten Fragestellungen seitens der Antragstellenden soll schneller zu Ergebnissen führen. So soll die Umsetzung von Neubau- und Bestandsbauvorhaben wie etwa Dachgeschossausbauten beschleunigt werden.

Das Bauaufsichtsamt arbeitet diesbezüglich ebenfalls weiter an Verbesserungen z.B. durch die geplante Einführung einer Terminbuchungssoftware. Dadurch wird die Guide-Funktion der Sachbearbeitung ausgebaut und verstetigt. Die Digitalisierung leistet einen wichtigen Beitrag zur Beschleunigung und soll vorangetrieben werden. Hierzu zählt auch die Digitalisierung der Hausakten und ein beschleunigtes Einsichtnahmeverfahren. Mit der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft wurde eine Vereinbarung zur besseren und vorgangsbefördernden Kommunikation erarbeitet und vereinbart.

Handlungsfelder und Bausteine

Handlungsfeld
Kooperation stärken



Hintergrund

Die Akteurinnen und Akteure der Stadtentwicklung und des Immobilienmarktes sind zahlreich und mit unterschiedlichem Fokus aktiv. Neben der Stadt Düsseldorf sind dies Unternehmen, die sich auf Wohn-, Gewerbe- und/oder Handelsprojekte spezialisiert haben und kapitalorientiert oder gemeinwohlorientiert agieren. Deren Unternehmensgröße reicht vom örtlichen und/oder mittelständischen Unternehmen bis hin zu international agierenden Konzernen. Die für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbenutzungen erforderlichen Grundstücke und Bestandsgebäude liegen oft in privater Hand oder befinden sich im Eigentum größerer Unternehmen oder Institutionen. Die Stadt Düsseldorf legt die planerischen Ziele für die Entwicklung der Stadt fest und schafft die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung.

Die Umsetzung von Baumaßnahmen erfolgt selten durch die Stadtverwaltung. Zwar realisieren auch Tochtergesellschaften der Stadt, wie die Städtische Wohnungsbau GmbH & Co. KG (SWD), die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG (IDR AG), die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM) sowie die flächen- und bestandshaltenden Ämter zu einem gewissen Umfang Bauprojekte, der Großteil wird jedoch durch private Unternehmen umgesetzt. Deshalb ist ein Zusammenwirken der Beteiligten unabdingbar, um sowohl die gewünschten wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Düsseldorf zu erreichen, als auch den Fortbestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben bzw. Unternehmen zu sichern. Weil zudem erkennbar ist, dass die Flächennachfrage in Düsseldorf das Angebot weiterhin deutlich übersteigt, muss in der Region kooperiert werden. Zudem sollten auch Institutionen, wie die Kirchen und auch das Land und der Bund in die Zusammenarbeit einbezogen werden.

Inhalt/Ziele

Durch frühzeitige Abstimmung und Zusammenarbeit mit allen Beteiligten können Ziele und Projekte gemeinsam diskutiert und konsensfähige Regeln gefunden werden. Dies führt zu einer höheren Chance, Flächen möglichst schnell zu aktivieren und Entwicklungshemmnisse abzubauen. Das Potenzialflächenkataster leistet bei der Grundlagenermittlung dabei einen wertvollen Beitrag.

Die Abstimmung zwischen allen am Entwicklungs- und Wohnungsmarkt Tätigen ist ein wichtiges Mittel, um Fragen zur Wohnungs- und Quartiersentwicklung, zu Genehmigungsprozessen und zum Förderwesen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu diskutieren und eine gemeinsame Zielsetzung sowie Verständnis für unterschiedliche Sichtweisen und Perspektiven zu entwickeln.

Insbesondere im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung wurde zudem der Bedarf erkannt, den Unternehmen mit Beratung und Kooperation bei der Umsetzung von Projekten zur Seite zu stehen.

Gleichzeitig muss auch der Erfahrungsaustausch, basierend auf vorhandenen Kooperationen und auch der im Raumwerk D erprobten Zusammenarbeit in der Region, sichergestellt werden. Die intensiven Verflechtungen mit dem Umland sollten genutzt werden, um gemeinsame Handlungsansätze und Kriterien bei der Baulandaktivierung

herauszuarbeiten (siehe Landesinitiative „Bauland an der Schiene“; https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/RR2018_72PA_TOP3_Vortr_60ad36e62499b.pdf).

Schwerpunkt

Kooperationen

Kooperation mit der SWD

Kooperation mit der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft

Kooperation mit IDR und IPM

Da nicht alle Kooperationen gleichzeitig und mit gleicher Intensität vorangetrieben werden können, soll im Rahmen des Schwerpunkts „Kooperationen“ Stadtkonzern-intern die Zusammenarbeit mit der SWD sowie der IDR, der IPM und der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft gestärkt werden.

Die Auswahl dieser drei Bausteine lässt sich wie folgt begründen: Als städtische Töchter nehmen die SWD und die IDR eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung und Bestandserhaltung von Wohn- und Geschäftsimmobilien ein. Die Stadt Düsseldorf kann

somit ihrer eigenen Verantwortung im Bereich der Wohnungspolitik forciert nachkommen.

Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft ist bereits heute ein wichtiger örtlicher Partner sowie Bestandshalter, dessen Gemeinwohlziele und Dynamik unterstützt und ausgebaut werden, da sie von großer Bedeutung für den Wohnungsmarkt sind.

Bausteine

Handlungsfeld Kooperation stärken

Kooperation mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft (SWD)

Die Städtische Wohnungsgesellschaft (SWD) hat den Auftrag, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung durch gemischte Wohnquartiere und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen.

Das Liegenschaftsamt sondiert bei den für eine Bebauung/Vermarktung in Frage kommenden Liegenschaften, ob ggf. eine Direktvergabe, in der Regel per gesellschaftsrechtlicher Einlage, an die SWD in Frage kommt. Einlagen zwecks Bebauung mit öffentlich geförderten oder preisgedämpften Wohnungen wurden in der Vergangenheit bereits realisiert.

Zwischen SWD und Liegenschaftsamt sowie mit den Ämtern Stadtplanung und Bauaufsicht finden regelmäßig Abstimmungstermine zur Intensivierung der Zusammenarbeit und Effizienzsteigerung statt.

Weitere Informationen:

www.swd-duesseldorf.de

Verknüpft mit	Quotierungsregelung städtischen Grundstücke, Grundstücksvergabe mit Erbpacht
Zuständig	Liegenschaftsamt
Laufende Maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input type="checkbox"/> Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>

Kooperation mit der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft

Als besonderer Partner bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sollen den gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und den Genossenschaften gezielt Flächen zur Verfügung gestellt werden. Auch gilt es, diese Partnerinnen und Partner in Projekte einzubeziehen. Größere Quartiersentwicklungen (ab ca. 250 Wohneinheiten) sollen grundsätzlich durch mehrere Partnerinnen und Partner gemeinsam realisiert werden, um eine vielfältige Mischung sicherzustellen.

Das „Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen“ wird weiterentwickelt. In der zu gründenden Wohnbaukommission werden die gemeinwohlorientierten Partnerinnen und Partner eine wichtige beratende Rolle spielen.

Verknüpft mit	Quotierungsregelung städtische Grundstücke, Kooperative Projektentwicklung inkl. Quotierungsregelung, Wohndialoge und Wohnbaukommission
---------------	---

Zuständig	Liegenschaftsamt, Amt für Wohnungswesen
-----------	---

Laufende Maßnahme <input type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input checked="" type="checkbox"/>	Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>
--	---	--

Kooperation mit der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG (IDR) und der Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM)

Die IDR ist einer der großen gewerblichen Immobilien-Projektentwickler und -manager in Düsseldorf. Als städtische Tochter unterstützt sie städtische Projekte, wie z.B. die Umsetzung der Neunutzung des Großmarkts, den Bau von Schulen und die Entwicklung neuer Baugebiete.

Bei für entsprechende Projektentwicklungen in Frage kommenden Liegenschaften werden kooperative Vergabe- und partnerschaftliche Umsetzungsmodelle sondiert und angewandt, wie beispielsweise bei der „Benrather Rochade“).

Die IPM Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH war in jüngerer Vergangenheit insbesondere im Schulbau tätig. Diese erfolgreiche Arbeit soll künftig auch projektbezogen im Wohnungsbau forciert und fortgeführt werden

Verknüpft mit	Quotierungsregelung städtischer Grundstücke, Grundstücksvergabe mit Erbpacht, Effiziente Gewerbegrundstücksnutzung
---------------	--

Zuständig	Liegenschaftsamt
-----------	------------------

Laufende Maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input type="checkbox"/>	Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>
---	--	--

Kooperation mit großen Unternehmen

Die Intensivierung der Zusammenarbeit mit großen Unternehmen bietet über die bisher praktizierten Handlungsansätze hinaus weitere Möglichkeiten, um die gemeinwohlorientierte Entwicklung von Wohnbauland und die Entwicklung von Gewerbeflächen voranzutreiben.

- Entsprechend der Empfehlung der Baulandkommission des Bundes wird angestrebt, partnerschaftlich im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung mit großen Grundstückseigentümern wie z.B. Kirchen und Stiftungen zu kooperieren, um deren Liegenschaften für Bebauung zu mobilisieren.
- Workshops für gemeinsame Entwicklungsziele mit Unternehmen tragen dazu bei, ungenutzte oder mindergenutzte Gewerbeflächen (Reserven/Brachen) z.B. für produktions- und handwerksgeprägte Branchen zu aktivieren und damit Gewerbeflächen für weniger starke Wirtschaftszweige zu aktivieren.
- Vereinbarungen über Wohnungsbau für Firmenangehörige/ Mitarbeitende von Unternehmen und Institutionen können einen Standortvorteil bedeuten und einen Beitrag für den Wohnungsmarkt leisten.

Verknüpft mit	Prozess- und Baukultur, Potenzialflächenkataster private Flächen, Private Brachflächen und Baulücken aktivieren
---------------	---

Zuständig	Wirtschaftsförderungsamt, Stadtplanungsamt
-----------	--

Laufende Maßnahme <input type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input checked="" type="checkbox"/>	Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>
--	---	--

Kooperation mit Industrie- und Handelskammer Düsseldorf, Handwerkskammer Düsseldorf und Kreishandwerkerschaft Düsseldorf – Stärkung der Zusammenarbeit

Um Flächen für Arbeitsplätze zu erhalten und zu entwickeln, ist es erforderlich, die Kammern als Interessensvertretungen von Betrieben mehr als bisher in Planungsprozesse einzubinden.

Im Rahmen des Masterplan Industrie arbeiten Industrie- und Handelskammer (IHK), Industriekreis Düsseldorf, Unternehmen und Verwaltung seit 2011 erfolgreich zusammen. Der bisher größte Meilenstein des Prozesses war der politische Ratsbeschluss für das städtebauliche Entwicklungskonzept „Gewerbe- und Industriekernzonen“ zur Sicherung von Gewerbe- und Industriegebieten, aus dem auch die besondere Vorkaufsrechtsatzung für Gewerbe- und Industriegebiete hervorging. Ebenso besteht mit der Handwerkskammer und Kreishandwerkerschaft eine Zusammenarbeit, die durch regelmäßige Termine und Veranstaltungen gekennzeichnet ist und durch den Masterplan Handwerk noch einmal gestärkt wird.

Insbesondere bei der Entwicklung und Vermarktung von mehrgeschossigen und flächeneffizienten Gewerbeimmobilien, bei der Sicherung und Entwicklung von Gewerbe in gemischten Quartieren sowie bei der Revitalisierung von Gewerbebeständen soll die Expertise der Kammern noch intensiver einbezogen und die Zusammenarbeit systematisch gestärkt werden. So können auch gemeinsam Fördermöglichkeiten z.B. für Gewerbebestände mit Erneuerungsbedarf bei Bund und Land angeregt werden. Ein weiterer gemeinsamer Ansatzpunkt ist die Schaffung von Wohnungen für Auszubildende.

Zudem soll weiterhin ein partnerschaftlicher Austausch in regelmäßigen Abständen im Rahmen des Masterplan Industrie und im Rahmen des Masterplan Handwerk stattfinden. Auch werden die Kammern in die städtischen Planungen einbezogen, die gewerbliche Nutzungen und zunehmend auch gemischte Nutzungen beinhalten.

Verknüpft mit	Effiziente Gewerbegrundstücksnutzung, Produktive gemischte Quartiere, Bauberatung für Investoren moderner und nachhaltiger Industrie- und Gewerbeparks, Vorkaufsrechte
---------------	--

Zuständig	Wirtschaftsförderungsamt, Stadtplanungsamt
-----------	--

Laufende Maßnahme

Weiterentwicklung Neuer Vorschlag

Kooperation in der Region

Um die Erfordernisse der Regionalen Kooperation an konkreten Beispielen praktisch zu erproben, wurde das RegioNetzWerk für die gemeinsame Entwicklung integrierter planerischer Ansätze in der Region gegründet. Die Gründungspartner Duisburg, Düsseldorf und Krefeld, die angrenzenden Städte Meerbusch und Ratingen sowie der Kreis Mettmann verfolgen innovative, nachhaltige und interdisziplinäre Ansätze der integrierten Raumentwicklung. Siedlungsentwicklungsprojekte und Mobilitätsprojekte werden dabei immer in enger Abhängigkeit zueinander betrachtet.

Das RegioNetzWerk verfolgt zehn konkrete, politisch beschlossene bzw. gewollte Leitprojekte (Vorlage 61/9/2018), die in den nächsten Jahren nach Maßgabe gemeinsam bestimmter Qualitätskriterien umgesetzt werden sollen. Um auch experimentell mit den Zukunftsfragen der Raumentwicklung und Zusammenarbeit umzugehen, sollen in jedem Leitprojekt der Siedlungsentwicklung zusätzlich Experimentierräume definiert werden: Die Labore des Lernens. In den Laboren werden zu einzelnen Themenschwerpunkten zukunftsweisende Ideen und Herangehensweisen sowie gesellschaftliche und technische Innovationen erprobt. Durch intensive regionale Begleitung, Beratung, Unterstützung und Austausch entsteht ein regionales Lernfeld: aus den thematischen Laboratorien werden regionale Lernlabore.

Leitprojekt für Düsseldorf:

L3 Düsseldorf Nördlich Kalkumer Schlossallee

Hier soll ein Mehrgenerationen-Campus mit neuem Wohnraumangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und ergänzender Infrastruktur entstehen.

Weitere Informationen:

www.regionetzwerk.net

Verknüpft mit -

Zuständig Stadtplanungsamt

Laufende Maßnahme

Weiterentwicklung

Neuer Vorschlag

Wohndialoge und Wohnbaukommission

Wichtige Akteurinnen und Akteure für die Umsetzung von Maßnahmen sind die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Wohnungsbauentwicklerinnen und -entwickler. Bei der Erarbeitung des 2013 vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossenen „Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt“ (HKW) fand deshalb eine enge Abstimmung mit den Akteurinnen und Akteuren des Düsseldorfer Wohnungsmarktes statt. Diese Zusammenarbeit gründete in dem „FORUM ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“.

Das FORUM wurde seit 2020 umstrukturiert und in sogenannten wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Dialogen verstetigt, die regelmäßig stattfinden. An den Abstimmungsformaten nehmen Vertretungen der Wohnungswirtschaft und weiterer Akteurinnen und Akteuren des Düsseldorfer Wohnungsmarktes teil. Darüber hinaus soll auch der Austausch über konkrete Bauvorhaben mit den in Düsseldorf dauerhaft arbeitenden Wohnungsunternehmen eine zusätzliche Basis bekommen. So wurde bereits ein gemeinsames Coaching mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region (AdW) zur Beschleunigung von Verfahren und dem kooperativen Umgang miteinander durchgeführt und mit einer Vereinbarung abgeschlossen.

Im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung liegt die Entscheidung darüber, welche Maßnahmen umgesetzt werden, bei den von der Bürgerschaft gewählten Vertreterinnen und Vertretern. Deshalb sind seit 2021 in den wohnungspolitischen Dialogen die Vorsitzenden des Düsseldorfer Wohnungs- und Planungsausschusses und die wohnungs- und planungspolitischen Sprecherinnen und Sprecher der Ratsfraktionen vertreten.

Zur kontinuierlichen Begleitung der notwendigen, offensiven Wohnungspolitik ist die Einrichtung einer Wohnbaukommission vorgesehen. Zusätzlich zu den Vertreterinnen und Vertretern der Fraktionen sollen weitere Akteurinnen und Akteure aus der Wohnungswirtschaft sowie von DGB, Mieterverein, Haus & Grund und das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum die Kommission beratend ergänzen.

Verknüpft mit allen wohnungs- und bodenpolitischen Maßnahmen

Zuständig Amt für Wohnungswesen

Laufende Maßnahme Weiterentwicklung Neuer Vorschlag

Handlungsfeld
Bodenpolitik aktiv mitgestalten



Hintergrund

Der Wohnungs- und Bodenmarkt in Düsseldorf ist weiterhin stark angespannt. Entgegen früherer Prognosen ist die Bevölkerung in den letzten 10 Jahren stetig gewachsen. Im Zuge der Corona-Pandemie ist das Wachstum zum Erliegen gekommen, die aktuelle Vorausberechnung des Landes NRW geht aber weiter von einem Bevölkerungszuwachs aus, so dass vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Lage und der damit verbundenen Migration in Europa weiterhin von einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen ist. Gleichzeitig fragen parallel dazu Handwerks- und Gewerbebetriebe mit unterschiedlichen Betriebsgrößen wie auch national und international agierende Unternehmen stetig Flächen nach. Bei geringer Flächenverfügbarkeit und damit knappem Angebot steigen die Grundstückspreise auf dem Immobilienmarkt, so dass Bauen für alle Nachfragenden immer teurer wird. Grundstücke werden häufig in der Erwartung hoher Gewinne beim Handel als Spekulations-/Anlageobjekt betrachtet, die direkte Verwertung bzw. Bebauung erscheint häufig nur nachrangiges Ziel der Eigentümerinnen und Eigentümer zu sein. In der Folge haben insbesondere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen, Wohnprojekte/Baugruppen sowie kleine Betriebe wenig Chancen, im angespannten Markt zu einem angemessenen Preis ein Grundstück zu erwerben.

Inhalt/Ziele

Mit den Instrumenten des Handlungsfelds Bodenpolitik richtet die Stadt Düsseldorf ihren Fokus auf das Erkennen, Aktivieren und Entwickeln öffentlicher und privater Liegenschaften. Der Aufbau einer strategischen Liegenschaftsreserve der Stadt ist ein wichtiges Instrument, um Spekulationsmöglichkeiten zu verringern, Einfluss auf die Entwicklung von Flächen und Nutzungen nehmen zu können und so die entwicklungspolitischen Ziele der Stadt langfristig zu sichern.

Schwerpunkt

Bodenbevorratung + Konzeptvergaben

**Boden-
bevorratung**

**Konzeptvergabe
städt.
Liegenschaften**

**Grundstücks-
vergabe mit
Erbpacht**

Vorkaufsrechte

Im Rahmen dieses Handlungsfelds gibt es eine Vielzahl von Instrumenten, um die Bodenpolitik aktiv mit zu gestalten. Damit die Stadt Düsseldorf ihrer eigenen Verantwortung nachkommen und eine Grundlage für eine unmittelbare Handlungsbefähigung geschaffen ist, sollen die naheliegenden Instrumente im Sinne dieses Schwerpunkts prioritär behandelt werden. Dazu gehören neben der Bodenbevorratung sowie den Vorkaufsrechten auch die Stärkung der Konzeptvergaben bei städtischen Liegenschaften und die vorzugsweise Grundstücksvergabe mit Erbpacht.

Bausteine

Handlungsfeld Bodenpolitik aktiv mitgestalten

Bodenbevorratung

Bereits in 2019 wurde begonnen, ein Portfolio über die städtischen Flächen zu erstellen. Erstmals wurde der Bestand an städtischen Liegenschaften systematisch nach geeigneten Flächen im Hinblick auf bestimmte Nutzungen hin durchforstet.

Ein wichtiger Baustein dieses Portfolios ist auch, Flächen gezielt anzukaufen, zur Bevorratung vorzuhalten und auch mit diesen Flächen unter anderem Kompensation für zu erwerbende Flächen zu erzielen. Dies zielt neben der Aktivierung von Boden auf eine nachhaltige und ressourcenschonende Bodenpolitik ab.

Strategisch wichtige Flächenankäufe werden durch Einzelvorlagen und dazu notwendige Haushaltsbeschlüsse den Gremien vorgelegt.

Das Portfolio über die städtischen Flächen wird regelmäßig mit Unterstützung des Vermessungs- und Katasteramtes auf seine Aktualität überprüft.

Verknüpft mit	Potenzialflächenkataster private Flächen, Private Brachflächen und Baulücken aktivieren
---------------	---

Zuständig	Liegenschaftsamt
-----------	------------------

Laufende Maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input type="checkbox"/>	Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>
---	--	--

Fallgestaltung: Konzeptvergabe städtischer Liegenschaften

Städtische Grundstücke für Wohnungsbau werden in aller Regel über eine sogenannte Konzeptvergabe im Internet auf den Seiten der Landeshauptstadt Düsseldorf vergeben. Erlös, Erbbauzins, Nutzungszweck und Architektur sowie ökologisches Konzept unterliegen dabei dem Wettbewerb und werden im Rahmen einer Wertungsmatrix entsprechend bepunktet. Damit wird gewährleistet, dass nicht nur das preislich beste Angebot den Zuschlag erhält. Bezogen auf die Besonderheiten des jeweiligen Grundstücks wird sorgfältig unter Beteiligung der betroffenen Fachämter geprüft, welche Bepunktung jeweils angemessen erscheint. Aus rechtlichen Gründen entfallen in der Regel 30 % auf den Preis. 25-35 % sind sowohl bei Architektur/Städtebau als auch bei der Wertung des Nutzungskonzepts einschließlich der Vorgaben der Quotierungsregelung denkbar. 10-15 % entfallen üblicherweise auf das ökologische Konzept.

Die Erfahrungen mit diesen Vorgaben sind überaus positiv. Selbst unterlegene Bewerber loben die Transparenz der Verfahren. Im Vergleich mit den z.T. noch parallel durchgeführten Anhandgaben einzelner Grundstücke erfolgten die Konzeptvergaben trotz der erforderlichen umfangreichen Vorarbeiten schneller.

Art und Weise der Konzeptvergaben werden laufend anhand der erfolgten Vergaben evaluiert und damit kontinuierlich verbessert.

Weitere Informationen:

www.duesseldorf.de/liegenschaften

Verknüpft mit Grundstücksvergabe in Erbpacht, Quotierungsregelung
städtische Grundstücke

Zuständig Liegenschaftsamt

Laufende Maßnahme Weiterentwicklung Neuer Vorschlag

Fallgestaltung: Grundstücksvergabe mit Erbpacht

Am 04.06.2019 hat der zuständige Ausschuss für Liegenschaften beschlossen, dass der Verkauf von städtischen Grundstücken, an denen Erbbaurechte mit einer Laufzeit von 10-15 Jahren Restlaufzeit bestellt sind, zur Vermeidung von Spekulationsgewinnen nicht mehr erfolgt. So werden mindestens im Bereich des Wohnungsbaus überwiegend Erbbaurechte abgeschlossen bzw. als solche in die Vermarktung gegeben. Mit der Erbbaurechtsvergabe verbinden sich folgende Ziele:

- Die Stadt erhält sich langfristig den Zugriff auf immer knapper werdenden Boden.
- Nutzungszwecke, wie z.B. preiswerter Wohnungsbau oder die Belebung der Quartiere durch Baugruppen, sind über die gesamte Laufzeit steuerbar und nicht nur bis zu 30 Jahre nach Verkauf.
- Einnahmen werden verstetigt.

Ein strategischer Abverkauf von Flächen ist weiter möglich, um Firmenzentralen anzusiedeln oder notwendige Finanzmittel für weitere Flächenankäufe zu generieren.

Vertragliche Inhalte, insbesondere die Höhe der Erbbauzinsen werden dabei laufend evaluiert und angepasst (Markt- und Zinslage).

Verknüpft mit	Subventionierung städt. Grundstücke für gemeinwohlorientierte Zwecke, Konzeptvergabe städtischer Liegenschaften, Quotierungsregelung städtische Grundstücke
---------------	---

Zuständig	Liegenschaftsamt
-----------	------------------

Laufende Maßnahme Weiterentwicklung Neuer Vorschlag

Vorkaufsrechte

Das Städtebaurecht bietet mit dem gesetzlichen Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB und dem besonderen Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB zwei Instrumente, um die Bodenpolitik aktiv mitzugestalten.

Bis 2021 wurden fast ausschließlich die gesetzlichen Vorkaufsrechte in der Stadt Düsseldorf genutzt, d.h. Vorkaufsrechte, die der Stadt bereits durch das BauGB unmittelbar zustehen. Zumeist handelte es sich dabei um Flächen, die durch das Planungsrecht für öffentliche Zwecke ausgewiesen waren, i.d.R. Straßenflächen. Mittlerweile werden Vorkaufsrechte auch für öffentliche Grünflächen verstärkt geprüft.

Auch im Rahmen des besonderen Vorkaufsrechts gibt es einige Möglichkeiten, die zum Teil bereits genutzt und im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik noch weiter ausgebaut werden können.

Zum einen kann die Stadt im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken gemäß § 25 (1) Nr. 1 BauGB begründen.

Zum anderen müssen für eine funktionierende Stadt neben Wohnen weitere Nutzungen möglich sein. Aus diesem Grund sollen sämtliche Möglichkeiten, die das gesetzliche Vorkaufsrecht bietet, ausgeschöpft werden. Hierfür kann die Stadt Düsseldorf „in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht.“ (§ 25 (1) Nr. 2 BauGB). Durch Vorkaufsrechtssatzungen können so Flächenangebote für handwerks- und produktionsgeprägte Branchen vor dem starken Druck durch die derzeit sehr renditeträchtigen Wohnnutzungen und damit verbundene Preissteigerungen geschützt werden. Im Februar 2022 wurde deshalb eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 BauGB für die Gewerbe- und Industriekernzonen vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen (Vorlage APS/165/2021).

Im Rahmen der Baulandmobilisierungsnovelle ist zudem § 25 (1) Nr. 3 BauGB neu aufgenommen worden. Danach können in Bebauungsplangebieten und in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB die Gemeinden ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken durch Vorkaufsrechtssatzungen unter der Voraussetzung begründen, dass diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und es sich um ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Die Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt erfolgt nach festgelegten Kriterien durch Verordnung der Landesregierung und ist möglich, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders

gefährdet ist. Die entsprechende Verordnung (BaulandmobilisierungsVO NRW) trat am 07.01.2023 in Kraft.

Die ersten Erfahrungen mit diesem für die Landeshauptstadt Düsseldorf relativ neuen Steuerungsinstrument laufen an und zeigen bereits (kommunikativ) Wirkung. Die Auswirkungen auf den städtischen Haushalt werden mit konkreten Vorhaben bei notwendigen oder strategischen Ankäufen thematisiert und begründet. Hierzu werden eigene Vorlagen in die Gremien eingespeist.

Weitere Informationen:

www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/60-3

Verknüpft mit	Private Brachflächen und Baulücken aktivieren, Grundstücksvergabe mit Erbpacht
Zuständig	Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt
Laufende Maßnahme <input type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input checked="" type="checkbox"/> Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>

Potenzialflächenkataster private Flächen

Im Potenzialflächenkataster werden Informationen zu freien, brachgefallenen oder mindergenutzten privaten Grundstücken erhoben und in einer Datenbank gesammelt. Neben Größe und Lage zählen hierzu auch Baurecht oder planungsrelevante Umweltrestriktionen. Auf Grundlage dieser Datenbasis werden für die Flächen mögliche Nutzungen geprüft. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem Portfolio über die städtischen Flächen, da sich hier – auch im Hinblick auf die Bodenbevorratung und strategische Ankaufsbestrebungen – Synergien ergeben können (z.B. durch gemeinsame Entwicklung benachbarter Flächen, Übernahme oder Flächentausch).

Neben den klassischen Bauflächenpotenzialen für Wohnen, Gewerbe, gemischte oder sonstige Nutzungen umfasst das Kataster von kleineren Baulücken und größeren Brachflächen auch Flächen, die wieder einer Freiraumnutzung zugeführt werden sollten und/oder Entsiegelungs- oder Begrünungspotenzial bieten.

Das Kataster wird regelmäßig auf seine Aktualität überprüft, die möglichen Baulandpotenziale werden im Internet veröffentlicht. Das Kataster bietet so Bauwilligen die Möglichkeit, gezielt nach Bauflächen zu suchen. Gleichzeitig verfügt die Stadt über flächenbezogene Informationen, um Flächeneigentümerinnen und -eigentümer zur Aktivierung ihrer Baulandpotenziale zu motivieren und Beratungsaktivitäten zu bündeln, um sie so im Prozess der Flächenentwicklung zu unterstützen. Der Aktivierungsprozess kann, insbesondere bei gewerblichen Flächen, z.B. auch durch Landesprogramme wie Bau.Land.Partner NRW unterstützt werden.

Weitere Informationen:

www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/stadtentwicklung/baulandkataster

Verknüpft mit	Maßnahmen des Handlungsfeldes „Qualität und Zukunftsfähigkeit im Neubau schaffen und sichern“, Bodenbevorratung, Private Brachflächen und Baulücken aktivieren
Zuständig	Stadtplanungsamt, Vermessungs- und Katasteramt
Laufende Maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input type="checkbox"/> Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>

Private Brachflächen und Baulücken aktivieren

Der Schutz des Bodens und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen ist bereits seit Jahren eine wichtige Leitlinie der Stadtentwicklung. Deshalb richtet sich das Augenmerk der Stadtplanung seit langem auf die Wiedernutzung von Brachflächen. Auf der Grundlage des Potenzialflächenkatasters in Verbindung mit dem Portfolio über die städtischen Flächen soll weiterhin durch Information, Direktansprache und Vorschläge über Baurechte eine Bereitschaft zur Aktivierung privater Brachflächen und Baulücken erfolgen. Dabei erfolgt zunächst eine Priorisierung der im Potenzialflächenkataster identifizierten Brachflächen unter Berücksichtigung ihres Revitalisierungsstandes, den Entwicklungsaussichten und des auf der jeweiligen Fläche liegenden Handlungsdrucks. Anschließend sollen Aktivierungshemmnisse analysiert und Handlungsansätze ausgearbeitet werden. Kooperationen sollen dazu beitragen, Ziele der Wohnungspolitik und der Wirtschaftsentwicklung im Prozess der Aktivierung zu verankern.

In den Fokus der möglichen Entwicklungen rücken auch die Möglichkeiten, die die Programme des Landes NRW bieten, um Entwicklungshemmnisse zu überwinden und Eigentümerinnen und Eigentümer zur Nutzung ihrer Flächen zu bewegen. Mit Hilfe des Potenzialflächenkatasters können Flächen identifiziert werden, die z.B. über die Beteiligungsgesellschaft NRW.Urban entwickelt werden könnten.

Weitere Informationen:

www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/stadtentwicklung/baulandkataster

www.nrw-urban.de

Verknüpft mit	Potenzialflächenkataster private Flächen, Kooperation mit großen Unternehmen
Zuständig	Stadtplanungsamt, Vermessungs- und Katasteramt
Laufende Maßnahme <input type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input type="checkbox"/> Neuer Vorschlag <input checked="" type="checkbox"/>

Umlegung

In einem Umlegungsverfahren nach §§ 45-79 BauGB werden nicht nur die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen bereitgestellt, sondern auch bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke (i.d.R. nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes) entstehen. Die Grundstücksstruktur größerer Gebiete kann durch ein Umlegungsverfahren den planungsrechtlichen Bestimmungen angepasst werden, selbst wenn die Eigentümerstruktur sehr unterschiedlich ist. Falls zu Beginn eines Umlegungsverfahrens noch kein Bebauungsplan vorliegt, ist es möglich, die Umlegung im sog. Parallelverfahren durchzuführen, sobald ein entsprechendes Konzept vorliegt.

Das Grundstückstauschverfahren ist im Gegensatz zur Enteignung in erster Linie auf den Ausgleich der privaten Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer gerichtet. Wert und Bestand des Eigentums werden somit garantiert. Grundsätzlich bekommt jede Eigentümerin bzw. jeder Eigentümer für ihr/sein Grundstück, das im Verfahrensgebiet einer Umlegung liegt, ein möglichst gleichwertiges Zuteilungsgrundstück zugewiesen. Für Unterschiede in den ermittelten Verkehrswerten (vor und nach der Umlegung) sowie für Abfindungen von baulichen Anlagen, Anpflanzungen etc. erhalten die Eigentümer i.d.R. einen Ausgleich in Geld.

Durch die Umlegung werden – anders als bei privatrechtlichen Regelungen – ohne notarielle Verträge und behördliche Genehmigungen baureife Grundstücke durch Verwaltungsakte geschaffen. Mit der Einleitung der Umlegung wird im Grundbuchblatt der betroffenen Grundstücke für die Dauer des Verfahrens ein Umlegungsvermerk eingetragen. Entsprechend den im Umlegungsverfahren neu geordneten Grundstücksverhältnissen wird schließlich das Grundbuch berichtigt und das Liegenschaftskataster dementsprechend fortgeführt.

Beteiligte im Umlegungsverfahren sind die betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, sonstige Inhaberinnen und Inhaber von im Grundbuch eingetragenen Rechten, aber auch nicht eingetragene vertraglich Berechtigte (z.B. Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter). Falls Flächen außerhalb des Umlegungsverfahrens z.B. bei Betriebsverlagerungen notwendig sind, kommt städtischen Liegenschaften u.a. durch Zurverfügungstellung benötigter Flächen, Aufnahme von Flächen, Übernahme von Pachtverhältnissen und Abbruchmaßnahmen etc. eine besondere Rolle zu.

Die Leistungsfähigkeit eines Umlegungsverfahrens lässt sich beispielhaft an dem Baugebiet an der Wangeroogestraße / Auf den Geisten zeigen. In Düsseldorf-Unterrath, inmitten eines bestehenden Wohnviertels aus den 50er Jahren, konnte das Bodenordnungsverfahren erfolgreich abgeschlossen werden. Hier waren komplexe Grundstücksverhältnisse neu zu ordnen und die unterschiedlichsten Problemfelder zu bewältigen: von der Altlastproblematik über die Kampfmittel detektion bis hin zur Untergrundverdichtung der neuen Verkehrsflächen aufgrund einer mehrere

Meter starken Altablagerung. Wo vorher Garagenhöfe standen, sich Grün- und Brachflächen befanden, sind in kürzester Zeit zehn Baugrundstücke entstanden, auf denen derzeit acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 85 Wohneinheiten realisiert werden konnten. 45 % der Wohnungen sind öffentlich gefördert, 55 % preisgedämpft. Darüber hinaus wurde mit finanzieller Unterstützung der Stadt Düsseldorf eine öffentliche Quartiersgarage errichtet. Damit wurde ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung der Parkplatzsituation im Umfeld geleistet. Es entstand somit ein Quartier, das Wohnen für alle Generationen ermöglicht, aber ohne die Neuordnung von Grund und Boden (Umlegung) nicht denkbar gewesen wäre.

Weitere Informationen:

www.duesseldorf.de/vermessung/umlegungsausschuss

Verknüpft mit	Private Brachflächen und Baulücken aktivieren
Zuständig	Vermessungs- und Katasteramt
<hr/>	
Laufende Maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input type="checkbox"/> Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>

Vereinfachte Umlegung

In einem vereinfachten Umlegungsverfahren nach §§ 80-84 BauGB werden unmittelbar aneinandergrenzende oder in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke oder Teile von Grundstücken untereinander getauscht und in der Weise neu geordnet, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke (i.d.R. nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes) entstehen. Im vereinfachten Umlegungsverfahren entfallen verschiedene Verwaltungsschritte, wodurch ein vereinfachtes Umlegungsverfahren in der Regel schneller durchgeführt werden kann.

Das Grundstückstauschverfahren ist im Gegensatz zur Enteignung in erster Linie auf den Ausgleich der privaten Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer gerichtet. Wert und Bestand des Eigentums werden somit garantiert. Grundsätzlich bekommt jede Eigentümerin bzw. jeder Eigentümer für ihr/sein Grundstück, das im Verfahrensgebiet einer Umlegung liegt, ein möglichst gleichwertiges Zuteilungsgrundstück zugewiesen. Für Unterschiede in den ermittelten Verkehrswerten (vor und nach der Umlegung) sowie für Abfindungen von baulichen Anlagen, Anpflanzungen etc. erhalten die Eigentümer i.d.R. einen Ausgleich in Geld. Durch die Umlegung werden – anders als bei privatrechtlichen Regelungen – ohne notarielle Verträge und behördliche Genehmigungen baureife Grundstücke durch Verwaltungsakte geschaffen. Entsprechend den im Umlegungsverfahren neu geordneten Grundstücksverhältnissen wird schließlich das Grundbuch berichtigt und das Liegenschaftskataster dementsprechend fortgeführt.

Beteiligte im Umlegungsverfahren sind die betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, sonstige Inhaberinnen und Inhaber von im Grundbuch eingetragenen Rechten, aber auch nicht eingetragene vertraglich Berechtigte (z.B. Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter).

Weitere Informationen:

www.duesseldorf.de/vermessung/umlegungsausschuss

Verknüpft mit Private Brachflächen und Baulücken aktivieren

Zuständig Vermessungs- und Katasteramt

Laufende Maßnahme

Weiterentwicklung Neuer Vorschlag

Subventionierung städtischer Grundstücke für gemeinwohlorientierte Zwecke

Mit Ratsbeschluss vom 16.07.1971 wurden die Erbbauzinsen für Erbbaurechte, die Wohnzwecken dienen, pauschal auf 4 % des Grundstückswertes festgesetzt. Analog der ermäßigten Bodenpreise beim Verkauf städtischer Grundstücke für sozialen Wohnungsbau [s.a. Vorlage APS/037/2020 - Evaluierungsergebnis zum Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt, Weiterentwicklung der Quotierungsregelung und weiteres Vorgehen - „für die jeweilige Grundstücksfläche wird ein Verkehrswert für freifinanzierten Wohnungsbau ermittelt und um einen Abschlag von 40 % (öffentlich geförderte Wohnungen bleiben nicht im Bestand) oder 45 % (öffentlich geförderte Wohnungen bleiben im Bestand) reduziert“] wurde der Erbbauzins von 4 % für Wohnerbbaurechte bei Erbbaurechten für sozialen Wohnungsbau auf den entsprechend ermäßigten Bodenwert erhoben. Umgerechnet bedeutet das einen Erbbauzins von lediglich 2,4 bzw. 2,2 % bei Bestandshaltern.

Für Einfamilienhausgrundstücke sowie Baugruppen werden derzeit nur 3 % vom Bodenwert angesetzt. Zudem erhalten Baugruppen eine zusätzliche Rabattierung um 0,5 % für die ersten 10 Jahre des Erbbaurechts. (Bei diesen Vorhaben wird fallweise zwischen Erbpacht und Abverkauf zu entscheiden sein.)

Weitere Subventionierungen für bestimmte Zwecke in Einzelfällen werden geprüft und angewendet. So wurde zuletzt bei der Vergabe eines Erbbaurechts für Künstlerateliers ein Mindesterbbauzins von 2 EUR/qm Grundstücksfläche vorgegeben (der allerdings dem Wettbewerb unterliegt).

Die Rahmenbedingungen für die Erbbaurechte und Erbbauzinsen unterliegen einer fortwährenden Evaluation und ggf. Einzelfallbetrachtungen.

Verknüpft mit Grundstücksvergabe mit Erbpacht

Zuständig Liegenschaftsamt

Laufende Maßnahme

Weiterentwicklung

Neuer Vorschlag

Handlungsfeld
**Qualität und Zukunftsfähigkeit
im Neubau schaffen und sichern**



Hintergrund

Auch wenn der Druck zur schnellen Schaffung neuer Wohn- und Gewerbestandorte anhält, hat die Sicherung der Lebens- und Standortqualität in Düsseldorf hohe Bedeutung. Die gebaute Umwelt hat einen erheblichen Einfluss auf das Klima, ökologische Funktionen sowie die Stabilität, die Lebensqualität und das soziale Miteinander in den Quartieren. Klimaschutz und Klimaanpassung gewinnen in der Stadtentwicklung immer weiter an Bedeutung und sind auch wesentliche Inhalte des Konzepts „Nachhaltigkeit auf kommunaler Ebene gestalten“ mit der darauf aufbauenden Bestimmung der Handlungsschwerpunkte (Vorlagen 001/14/2019 und Rat/173/2022). Wesentlich ist hier z.B. die Reduzierung der versiegelten und die Begrünung der unversiegelten Flächen, der Schutz vor Immissionsbelastungen durch eine optimierte Stellung der Baukörper oder die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus von Gebäuden (Bau, Nutzung, Rückbau / Umbau, Recycling von Materialien / Urban Mining / Cradle to Cradle). Die Planung und Umsetzung nachhaltiger und funktionaler städtebaulicher Vorhaben ist wichtiger denn je und bildet die Grundlage für lebendige, funktionierende und zukunftsfähige Quartiere und Stadtviertel. Dabei muss die steigende Individualisierung von Wohnvorstellungen und -bedürfnissen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen ebenso Berücksichtigung finden wie die Notwendigkeit zur Mischung von Wohnen, Arbeiten und weiteren Nutzungen. Umweltgerechtigkeit bei preisgünstigen Wohnformen und Vielfältigkeit der Quartiere und Stadtviertel sichert ihre Stabilität und soziale Verträglichkeit.

Inhalt/Ziele

Um den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden, sollen mit den Instrumenten dieses Handlungsfeldes Anforderungen, Regelungen und Prozesse überprüft und gegebenenfalls weiterentwickelt werden, um die rechtlichen Möglichkeiten handhabbar und transparent, anwendungskonkret zu hinterlegen und zu ergänzen.

Ergänzende städtische Regeln und informelle Instrumente sollen zudem auf verschiedenen Ebenen einen Beitrag leisten, zeitnah und an der Nachfrage orientiert Neubau zu schaffen, für zukünftige Bedarfe zu planen und über Beteiligung und Mehrwerte für Alle die Akzeptanz für Neubauten zu erhöhen. Zudem gilt es, die Chancen auf dem Wohnungsmarkt auch für nicht finanzkräftige Bevölkerungsgruppen zu verbessern, die vielfältige Wirtschaftsstruktur in der Stadt zu sichern sowie negative Auswirkungen von Neubauvorhaben auf Klima und Ökologie und bestehende Nachbarschaften zu vermeiden und zu verringern. Dies gilt sowohl für Wohnbauvorhaben als auch für gewerblich und industriell genutzte Bauvorhaben.

Bewährte und neue Instrumente sollen konsequent bei **gleichzeitiger** Optimierung und Effizienzgewinn der Planungs- und Genehmigungsprozesse angewendet werden.

Schwerpunkt

Quotierung + Beschleunigung

**Quotierungs-
regelung städtische
Grundstücke**

**Kooperative
Projektentwicklung
inkl. Quotierungs-
regelung**

**Prozess- und
Baukultur**

**Agentur für
Baugemeinschaften
und Wohngruppen**

**Förderprogramm
selbstgenutztes
Wohneigentum**

In diesem Handlungsfeld sollen prioritär die Aspekte zum Thema Quotierung und Beschleunigung unter Berücksichtigung der Düsseldorfer Prozess- sowie Baukultur betrachtet werden. Die Quotierungsregelung geht als wesentliche Maßnahme des Handlungskonzepts Wohnen auch im vorliegenden Düsseldorfer Baulandmodell auf. Neben der Verstetigung sind hier auch die Themen Evaluierung sowie Weiterentwicklung von großer Relevanz, um mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt Schritt halten zu können.

Bausteine

Handlungsfeld Qualität und Zukunftsfähigkeit
im Neubau schaffen und sichern

Quotierungsregelung städtische Grundstücke

Bereits das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF mit den Inhalten des Ergänzungsantrages in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 06.06.2013 legte fest, dass für Projektentwicklungen, die auf Grundstücken der Landeshauptstadt Düsseldorf erfolgen oder für die städtische Grundstücke veräußert werden sollen, die Quotierung als Zielwert für das Jahresmittel aller für wohnbauliche Nutzung veräußerten Grundstücke, gemittelt über Dreijahreszeiträume, gilt.

Mit Ratsbeschlusses vom 13.12.2018 wurden die Vorgaben zum Wohnungsbau auf städtischen Liegenschaften angepasst. Städtische Liegenschaften durften in der Regel (Ausnahmen nur im Einzelfall bei größeren Wohnbauvorhaben) lediglich für öffentlich geförderte Wohnungen (Regelanteil mindestens 40%), preisgedämpfte Wohnungen oder Wohnungen, denen ein besonderes Nutzungskonzept für besondere Zielgruppen zugrunde liegt (beispielsweise Seniorinnen und Senioren, Auszubildende, Baugruppen, u.a.) vergeben werden.

Mittlerweile gilt: 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 sowie und weitere innovative, das Gemeinwohl fördernde Wohnformen. Die Bausteine werden jeweils individuell von den Gremien im Zuge der Grundstücksvergabe beschlossen. Ferner sollen bei Konzeptvergaben auch Gemeinwohleinrichtungen, wie Kindertagesstätten, Berücksichtigung finden. Auch ein untergeordneter Anteil frei finanzierten Wohnungsbau bildet einen wichtigen Baustein für eine vielfältige Mischung im Quartier (siehe Förderrichtlinien des Landes NRW) und ein Angebot für den „mittleren Einkommensbereich“. Hier ist daher eine Deckelung der Mieten vorgesehen, um auch in diesem Segment bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – unter Berücksichtigung von Lage und Quartier.

Innovationsprojekte, wie z.B. die Überbauung von Straßen oder Brücken, bieten sich ebenfalls an.

Verknüpft mit	Kooperation mit der SWD, Kooperation mit der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft, Grundstücksvergabe mit Erbpacht, Konzeptvergabe städtischer Liegenschaften
---------------	--

Zuständig	Liegenschaftsamt
-----------	------------------

Laufende Maßnahme <input type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input checked="" type="checkbox"/>	Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>
--	---	--

Kooperative Projektentwicklung inklusive Quotierungsregelung

Planungsverfahren und Neubauprojekte stellen Kommunen vor vielfältige Herausforderungen, insbesondere finanzieller Art (Erschließung, Neubau von Kindertagesstätten etc.). Zudem haben neue Projekte auch immer Auswirkungen auf bestehende Nachbarschaften, das Klima und die Umwelt. Städtebauliche Verträge (SBV) sind ein wesentlicher Bestandteil der kooperativen Baulandentwicklung in Düsseldorf. Im Rahmen der Verträge werden zum einen die Umsetzung z.B. wohnungspolitischer Ziele zwischen der Stadt und den Vertragspartnern geregelt. Zum anderen werden den Grundstückseigentümern im Sinne des BauGB und seiner dort definierten Verträglichkeit Kosten und Leistungen auferlegt, die zum Teil durch die Bodenwertsteigerung aufgrund von neu geschaffenem Planrecht gegenfinanziert werden können. In diesem Kontext wird auch vereinbart, welchen Leistungen zu erbringen sind, die ursächlich dem Vertragsgebiet zuzuordnen sind. Besonders hervorzuheben ist hier das Erstellen von bezahlbaren Wohnungen.

Die von Vertragspartnerinnen und Vertragspartnern im Rahmen von SBV zu tragenden Kosten bzw. die zu erfüllenden vertraglichen Pflichten können u.a. folgende Bereiche betreffen: Öffentliche Erschließung (Verkehrsflächen, Entwässerung und Verkehrsgrün), öffentliche Grünflächen, ökologische Ausgleichsmaßnahmen, Kindertagesstätten und Grundschulplätze, städtebauliche Gestaltung, Durchführung von qualitätssichernden Verfahren sowie Bauverpflichtungen und Herstellungsfristen.

Ein weiterer, wichtigerer Aspekt ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau im Rahmen der **Quotierungsregelung**: Bei Wohnungsneubau-Projekten auf privaten Grundstücken durch Bebauungspläne mit städtebaulichem Vertrag bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Durchführungsvertrag muss ein Anteil von mindestens 50% öffentlich geförderten Wohnraums realisiert werden. Für die Erfüllung der Quotierung gilt die Option, dass die Vorhabenträger und Vorhabenträgerinnen sich mit der Stadt auf eine Teilerfüllung der Verpflichtung durch die Abgabe von Baugrund an die Landeshauptstadt einigen können. Ziel ist eine gemeinwohlorientierte Entwicklung gemischter Quartiere, gesteuert durch die Stadt beispielsweise zur Stärkung der Städtischen Wohnungsgesellschaft und weiterer gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen. Weitere Informationen dazu:

www.duesseldorf.de/quotierungsregelung

Verknüpft mit	Prozess- und Baukultur, Kooperation mit der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft, Agentur für Baugemeinschaften und Wohngruppen, Produktive gemischte Quartiere, Effiziente Gewerbegrundstücksnutzung
---------------	--

Zuständig	Stadtplanungsamt
-----------	------------------

Laufende Maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input type="checkbox"/>	Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>
---	--	--

Prozess- und Baukultur

Qualitätvolle Architektur und ganzheitliche Betrachtung des Planungs- und Bauprozesses erfordern das Zusammenwirken aller Beteiligten. Trotz der Herausforderung, in kurzer Zeit vielfältigen Raum zum Wohnen und Arbeiten zu schaffen, sollen von Projektbeginn an hohe Qualitäten festgelegt werden, die im Dialog zwischen den Beteiligten umgesetzt werden. Unverzichtbar sind dafür Qualitätssichernde Verfahren. Gemeinsam mit allen Fachämtern, weiteren Beteiligten und regelmäßig auch mit der Öffentlichkeit, werden die Rahmenbedingungen für die (Neu-)Entwicklung eines Gebietes, z.B. als Grundlage für Wettbewerbe oder Werkstattverfahren erarbeitet. Die Entwicklung alternativer Planungsansätze durch Architektinnen, Architekten, Stadtplanerinnen und Stadtplaner sowie die üblicherweise intensive Diskussion mit der Öffentlichkeit sorgen für innovative Ansätze und ermöglichen die Auswahl des besten Konzeptes für das jeweilige Gebiet.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung bei Bauleitplanverfahren ist durch das Baugesetzbuch vorgegeben. Um einen größtmöglichen Austausch und Transparenz bei Planungsprozessen zu schaffen, beteiligt die Stadt Düsseldorf alle Interessierten und die „Expertinnen und Experten vor Ort“ auch bei so genannten „informellen“ Planungen, wie z.B. dem „Raumwerk D“ oder vorgeschalteten Planungsschritten für die verbindliche Bauleitplanung wie den Qualitätssichernden Verfahren. Dieser Weg der Zusammenarbeit außerhalb der formellen Planverfahren hat die Akzeptanz von Projekten stark verbessert. Die frühzeitige Abstimmung und gemeinsame Entwicklung von Gestaltungs- und Nutzungsqualitäten wirkt sich positiv auf das in der Regel anschließende Bebauungsplanverfahren aus und führt zu dessen Beschleunigung. Klassische Formen der Beteiligung wurden dabei in den vergangenen Jahren zunehmend durch Online-Angebote und interaktive Formate ergänzt und erweitert. Zusätzlich werden die internen Prozesse laufend geprüft und verbessert, um die Planverfahren verwaltungsseitig zügig durchzuführen. Hierzu werden auch Überlegungen und Vorschläge zur Effizienzsteigerung und Vereinfachung von Beteiligungen und Qualifizierungsprozessen beitragen.

Die Öffentlichkeit wird frühzeitig durch die Presse und auf der Homepage der Stadt Düsseldorf über die Beteiligungsmöglichkeiten informiert.

Aktuelle Öffentlichkeitsbeteiligungen:

www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/projektuebersicht

Verknüpft mit	Kooperative Projektentwicklung inkl. Quotierungsregelung, Anforderungsprofile für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Stadtplanung, Anforderungsprofile für Klimaschutz in der Stadtplanung, Anforderungsprofile für Klimaanpassung in der Stadtplanung
---------------	--

Zuständig	Stadtplanungsamt
-----------	------------------

Laufende Maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input type="checkbox"/>	Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>
---	--	--

Agentur für Baugemeinschaften und Wohngruppen

Die Initiierung von privaten Projektideen wird durch das jährliche Forum „Gemeinsam wohnen“ sowie unterjährige Veranstaltungen z. B. Vernetzungstreffen unterstützt. In der weiteren Planungsphase eines Projektes berät und begleitet die Agentur Baugemeinschaften, Wohngruppen und Interessierte, die innovative Wohnkonzepte / individuellen Wohnraum gemeinschafts- und gemeinwohlorientiert entwickeln und langfristig selbst nutzen möchten. Darüber hinaus koordiniert sie die für diesen Personenkreis zur Verfügung gestellten städtischen Grundstücksangebote mit Konzept-/Bewerbungsverfahren (Anhandgabeverfahren).

Wohnprojekte lassen sich sowohl als Eigentumsmodell (Baugemeinschaft, Erwerb-gemeinschaft) als auch im Mietmodell (Wohngruppe) realisieren.

In der Nutzungsphase der Wohnprojekte dienen unterschiedlich ausgeprägte Unterstützungsnetzwerke der gemeinsamen Lebens- und Alltagsgestaltung. Die kollektive Verantwortung – in den selbstgewählten aktiven Nachbarschaften – bietet Unterstützung, Verlässlichkeit sowie Stabilität und wirkt verbindend sowie belebend, auch in das jeweilige Quartier hinein.

Durch diese Projekte und ihre zumeist generationsübergreifenden Gemeinschaften erfährt die Stadtgesellschaft einen nachhaltigen Mehrwert (u. a. Durchmischung und Stabilisierung der Quartiere) sowie neue Impulse im allgemeinen Wohnungsmarkt (u. a. individuelle Bauherrenmodelle und Gebäudetypologien mit hohen ökologischen Zielsetzungen).

Weitere Informationen:

www.duesseldorf.de/wohnen/wohnberatung-angebote

www.duesseldorf.de/wohnen/wohnprojekte-in-duesseldorf

www.duesseldorf.de/wohnen/informationen

www.duesseldorf.de/liegenschaften

Verknüpft mit	Förderprogramm selbstgenutztes Wohneigentum, Kooperative Projektentwicklung inkl. Quotierungsregelung, Quotierungsregelung städtische Grundstücke, Grundstücksvergabe mit Erbpacht, Konzeptvergabe städtischer Liegenschaften
---------------	---

Zuständig	Amt für Wohnungswesen, Liegenschaftsamt
-----------	---

Laufende Maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input type="checkbox"/>	Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>
---	--	--

Handlungsfeld Qualität und Zukunftsfähigkeit
im Neubau schaffen und sichern

Städtisches Förderprogramm selbstgenutztes Wohneigentum

Das Land Nordrhein-Westfalen förderte in der Vergangenheit für Haushalte, die die Einkommensgrenze für den öffentlich geförderten Wohnungsbau einhielten (Einkommensgruppe A), den Neubau und Erwerb von Eigenheimen und selbstgenutzten Eigentumswohnungen. In Ergänzung dazu unterstützte die Stadt Düsseldorf mit zinsgünstigen Darlehen, Haushalte mit mittlerem Einkommen, nämlich Haushalte, die die Einkommensgrenze um bis zu 60% überschritten

Beide Förderprogramme wurden von den Zielgruppen nur marginal angenommen. Seit dem Förderjahr 2023 werden im Rahmen der Landesförderung wieder Haushalte der Einkommensgruppe B, also Haushalte, die die Einkommensgrenze um bis zu 40% überschreiten, gefördert. Außerdem wurde die Zielgruppe auf Einzelpersonen und Haushalte ohne Kinder oder schwerbehinderte Personen erweitert. Unter Berücksichtigung der erweiterten Zielgruppe und der steigenden Kapitalmarktzinsen wird erwartet, dass die zinsgünstigen Förderprogramme des Landes wieder verstärkt nachgefragt werden.

Es ist beabsichtigt, das städtische Förderprogramm der künftigen Nachfrage entsprechend anzupassen.

Weitere Informationen:

Förderprogramm Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum

Verknüpft mit	Agentur für Baugemeinschaften und Wohngruppen, Kooperative Projektentwicklung inkl. Quotierungsregelung, Quotierungsregelung städtische Grundstücke
---------------	---

Zuständig	Amt für Wohnungswesen
-----------	-----------------------

Laufende Maßnahme

Weiterentwicklung Neuer Vorschlag

Handlungsfeld Qualität und Zukunftsfähigkeit
im Neubau schaffen und sichern

Förderprogramm Klimafreundliches Wohnen und Arbeiten

Mit dem Förderprogramm „Klimafreundliches Wohnen und Arbeiten“ sollen mit den verfügbaren städtischen Mitteln Anreize zur Umsetzung von Maßnahmen geschaffen werden, die zur Senkung des Energieverbrauchs von Gebäuden beitragen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz im Stadtgebiet geleistet.

Bei Neubauten werden Fördergelder im Bereich der regenerativen Heiztechnik (z.B. Solarthermische Anlagen, Wärmepumpen) und Photovoltaikanlagen vergeben, zudem ist die Errichtung von Passivhäusern Gegenstand der Förderung.

Unterstützt werden Maßnahmen in Wohngebäuden, gemischt genutzten Gebäuden mit Wohn- und Gewerbeeinheiten, sowie Gewerbeimmobilien von Kleinst- und Kleinunternehmen im Stadtgebiet Düsseldorf.

Weitere Informationen:

www.duesseldorf.de/klimafreundliches-wohnen

Verknüpft mit Anforderungsprofile für Klimaschutz in der Stadtplanung

Zuständig Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz

Laufende Maßnahme Weiterentwicklung Neuer Vorschlag

Möglichkeiten der BauGB-Novelle nutzen

Auf Grundlage des Baulandmobilisierungsgesetzes wurde 2021 eine BauGB-Novelle erlassen, mit den wesentlichen Zielen, verstärkt Bauland aktivieren und bezahlbarem Wohnraum sichern zu können. Die Novelle umfasst u.a. die Lockerung des Einfügungserfordernisses bei Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie die Erleichterungen beim gemeindlichen Vorkaufsrecht, Regelungen zum Mieterschutz und die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten (§ 31 BauGB), auch wenn die Befreiungen den städtebaulichen Zielen widersprechen. Diese Instrumente sollen konsequent und beschleunigend angewandt werden. Letzteres schafft somit auch Erleichterungen bei der Aufstockung von Bestandsgebäuden.

Eine wesentliche Erleichterung für den Wohnungsbau stellt die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten in § 31 BauGB dar. Danach ist es nun weitgehender als bisher möglich, Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus von bestehenden Bebauungsplänen zu erteilen, wodurch eine zeitlich länger dauernde Bebauungsplanänderung vermieden werden kann. Dieses Instrument soll bei qualifizierten Anträgen gut genutzt werden und das Genehmigungsverfahren für Wohnbauvorhaben beschleunigen. Bei größeren Vorhaben (Richtgröße 30 Wohneinheiten) werden auch im Rahmen von Befreiungen in Vorbescheids- oder Baugenehmigungsverfahren auf privaten Flächen mindestens 30% des Wohnungsneubaus im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau errichtet. Dies gilt insbesondere für Befreiungen nach der Bauland-Mobilisierungsverordnung des Landes NRW. Bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch beträgt die Quotierung 50%.

Eine weitere Neuerung ist der „sektorale Bebauungsplan für den Wohnungsbau (§ 9 Abs. 2d BauGB)“. Sektorale Bebauungspläne können in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne des § 34 BauGB aufgestellt werden. Im Unterschied zum § 34 BauGB kann durch sektorale Bebauungspläne die Entwicklung der entsprechenden Gebiete verstärkt auf bezahlbaren Wohnungsbau gelegt werden. So kann geregelt werden, dass die Errichtung von Wohnbebauung nur zulässig ist, wenn die Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder wenn sich die Vorhabentragenden dazu verpflichten, geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten. Die Möglichkeit, sektorale Bebauungspläne zu nutzen, ist bis zum 31.12.2024 (Aufstellungsbeschluss) befristet, der Satzungsbeschluss der entsprechenden Pläne muss bis spätestens zum 31.12.2026 erfolgt sein. Derzeit werden die rechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und Flächen im Stadtgebiet identifiziert, die sich grundsätzlich für die Anwendung von sektoralen Bebauungsplänen räumlich und inhaltlich eignen könnten. Bereits jetzt ist absehbar, dass es Zielkonflikte im Hinblick auf das Thema Klimaanpassung geben wird, da zum Beispiel keine Dachbegrünung festgesetzt werden kann.

Als Mitglied in den entsprechenden Arbeitskreisen des Städtetags wurde von der Stadt Düsseldorf fachlich begründet und an die Bundesgesetzebene adressiert angeregt, dass in sektoralen Bebauungsplänen nicht ausschließlich auf die Schaffung sozialen Wohnraums abgestellt wird, sondern auch auf eine klimagerechte Weiterentwicklung des Bestandes und eine Ausgewogenheit von Dichte und Grün.

Die BaulandmobilisierungsVO NRW zu den Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt ist erlassen. Die sich daraus ergebenden Möglichkeiten, wie oben ausgeführt, werden mit Sorgfalt abgewogen und genutzt werden.

Verknüpft mit Vorkaufsrechte

Zuständig Stadtplanungsamt

Laufende Maßnahme

Weiterentwicklung Neuer Vorschlag

Effiziente Gewerbegrundstücksnutzung

Die verstärkte Nachfrage nach Bauland führt auch zu Engpässen und Preissteigerungen bei Gewerbegrundstücken. Die Planungsverwaltung prüft deshalb Möglichkeiten zur Intensivierung der Flächennutzung. In Gesprächen mit Entwicklerinnen und Entwicklern, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie der Handwerkskammer wurden erste Ansätze entwickelt und Flächen für die Umsetzung identifiziert. Im Rahmen des Düsseldorfer Baulandmodells soll diese Planungsaufgabe gestärkt und systematisiert werden.

Mögliche Maßnahmen:

- Auswahl geeigneter Flächen für mehrgeschossige Gewerbe-Immobilien
- Flächen für mehrgeschossige Gewerbe-Immobilien für handwerks- und produktionsgeprägte Branchen im Rahmen der Bauleitplanung vorsehen
- Aufstockung von bestehenden Gewerbebauten unterstützen
- Workshops mit Entwicklerinnen und Entwicklern, Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern, Industrie- und Handelskammer (IHK) und Handwerkskammer (HWK) zu mehrgeschossigem Gewerbebau
- Durchführung eines Modellprojekts im mehrgeschossigen Gewerbebau und Förderung von Community-Projekten
- Mischkalkulationen in Gebieten mit hohen Bodenpreisen (Büro-nutzungen/mehrgeschossiger Gewerbebau, Einzelhandel/mehrgeschossiger Gewerbebau, etc.)
- Flächen- und Kostensparen durch gemeinsame Nutzung von Infrastruktur und Maschinen, Stapelung von Nutzungen und Überbauung von Park- und Rangierflächen

Weitere Informationen:

www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/stadtentwicklung/gewerbe-und-industriekernzonen

Verknüpft mit	Bauberatung für Investoren moderner und nachhaltiger Industrie- und Gewerbeparks, Kooperative Projektentwicklung inkl. Quotierungsregelung
Zuständig	Stadtplanungsamt, Wirtschaftsförderungsamt
Laufende Maßnahme <input type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input checked="" type="checkbox"/> Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>

Produktive gemischte Quartiere

In Düsseldorf lässt sich weiterhin eine Verdrängung von kleinteiligem Gewerbe in gemischten Quartieren beobachten.

Die „Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen“ beinhaltet erste Ziele für die Sicherung und Entwicklung von produktiven gemischten Quartieren. Diese sollen durch konkrete Maßnahmen systematisiert und ergänzt werden.

Zielbranchen gemischter Quartiere sind Forschung & Entwicklung, Urbane Produktion, Kultur- und Kreativwirtschaft, Unternehmensbezogene und private Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Gastronomie, Micro-Hubs / City-Logistik, Kleinflächiger Einzelhandel / Werksverkauf im funktionalem Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und weitere.

Maßnahmen der Bauleitplanung:

- Festlegung Anteil an Gewerbe in urbanen Gebieten mittels § 6a Abs. 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) / Abhängig vom Bestand und der Gebietsstruktur
- Gliederung Urbane Gebiete mittels §1 Abs. 4 BauNVO
- Ausschluss von renditeträchtigen gewerblichen Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel, über § 1 Abs. 9 BauNVO
- Festlegung Geschosshöhe (min. 4 Meter)
- Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss
- Verkehrliche Fragestellungen möglichst frühzeitig klären

Für die Anwendung der dargestellten Maßnahmen soll ein „Pioniergebiet“ gesucht werden, um dort ein best-practice-Beispiel für Düsseldorf zu entwickeln.

Weitere Informationen:

www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/stadtentwicklung/gewerbe-und-industriekernzonen

Verknüpft mit	Prozess- und Baukultur, Bauberatung für Investoren moderner und nachhaltiger Industrie- und Gewerbeparks, Anforderungsprofile für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Stadtplanung, Anforderungsprofile für Klimaschutz in der Stadtplanung
---------------	--

Zuständig	Stadtplanungsamt, Wirtschaftsförderungsamt
-----------	--

Laufende Maßnahme <input type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input checked="" type="checkbox"/>	Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>
--	---	--

Bauberatung für Investoren moderner und nachhaltiger Industrie- und Gewerbeparks intensivieren

Investoren und Projektentwickler sollen bei der nachhaltigen Entwicklung von modernen Industrie- und Gewerbeparks intensiv unterstützt werden. Die zentrale Zusammenstellung von Planungsinformationen verfolgt dabei zwei Ziele:

- Die Ziele der Stadtplanung und Stadtentwicklung im Bereich Wirtschaftsflächenentwicklung sind mit der „Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen - Gewerbe- und Industriekernzonen“ offen dargestellt und kommuniziert worden. Bei der Weiterentwicklung ist es erforderlich, die Nachfragesituation für bestimmte Bereiche, wie Handwerk, verarbeitende Betriebe oder andere Branchen frühzeitig zu kennen und Interessenten für die spezifische Umsetzung zu gewinnen.
- Gleichzeitig soll stärker als bisher über Instrumente, wie Investitionsprogramme und Städtebauförderung informiert werden, um Klimaanpassungen und Klimaschutz bei der Realisierung von gewerblich genutzten Gebäuden umzusetzen, z.B. durch nachhaltigen Industrie- und Gewerbebau. Die Vereinheitlichung und gemeinsame Organisation bei der Verwendung nachhaltiger Baustoffe leistet einen wichtigen Beitrag in Richtung Klimaneutralität, ebenso wie Maßnahmen für Klima- und Umweltschutz, wie z.B. Dachbegrünung und Solaranlagen im Bestand wie auch bei Neubauten.

Weitere Informationen:

www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/stadtentwicklung/gewerbe-und-industriekernzonen

Verknüpft mit	Produktive gemischte Quartiere, Effiziente Gewerbeflächennutzung, Förderprogramm „Klimafreundliches Wohnen und Arbeiten“, Anforderungsprofile für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Stadtplanung, Anforderungsprofile für Klimaschutz in der Stadtplanung, Anforderungsprofile für Klimaanpassung in der Stadtplanung
---------------	--

Zuständig	Wirtschaftsförderungsamt
-----------	--------------------------

Laufende Maßnahme <input type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input type="checkbox"/>	Neuer Vorschlag <input checked="" type="checkbox"/>
--	--	---

Anforderungsprofile für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Stadtplanung

Der Stadtplanung kommt beim vorsorgenden Umweltschutz eine bedeutende Rolle zu. Um Planen und Bauen einerseits verfahrensmäßig einfach, andererseits umwelt- und nachfragegerecht realisieren zu können, sollen Anforderungskataloge definiert und weiterführende Anwendungsprofile erarbeitet werden. Diese kommen bei der Auslobung von qualitätssichernden Verfahren und in den weiteren Planungs- und Genehmigungsprozessen zum Einsatz.

An durch Verkehrsstrassen oder gewerblichen Anlagen vorbelasteten Standorten sollten Gebäudestellungen und Grundrisse von Wohngebäuden so konzipiert werden, dass ein wirkungsvoller Schutz vor Luft- und Lärmbelastungen entsteht und/oder gesichert wird. Unter Einbeziehung der Erfahrungen der Wohnbevölkerung sind Schutzvorkehrungen wie auch innovative Maßnahmen zu bewerten und umzusetzen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist konzeptionell den künftig zu erwartenden Regenereignissen (Starkregen, Hochwasser, Dürre) anzupassen. Darüber hinaus sind auch neue Wege zum Umgang und zur ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlags in die Gewässer und das Grundwasser zu ermitteln und festzulegen (siehe auch Baustein „Anforderungsprofile für Klimaanpassung“).

Brachliegende Flächen sind einer Um- und Neunutzung zuzuführen. Hierbei sind neben Wohn- und gewerblichen Nutzungen auch Grünflächen oder Erholungsflächen für Natur und Mensch zu entwickeln. Methodisch geht es um die Entwicklung von Maßnahmen zur gezielten Flächenentsiegelung und zur Reduktion künftiger Versiegelung, insbesondere bei Eingriffen in schutzwürdige Böden zum Schutz des Grundwassers.

Zur Abstimmung eines Anforderungskatalogs soll eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet werden.

Verknüpft mit	Prozess- und Baukultur, Produktive gemischte Quartiere, Bauberatung für Investoren moderner und nachhaltiger Industrie- und Gewerbeparks, Anforderungsprofile für Klimaanpassung in der Stadtplanung, Anforderungsprofile für Klimaschutz in der Stadtplanung
---------------	---

Zuständig	Stadtplanungsamt, Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz
-----------	---

Laufende Maßnahme <input type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input type="checkbox"/>	Neuer Vorschlag <input checked="" type="checkbox"/>
--	--	---

Anforderungsprofile für Klimaanpassung in der Stadtplanung

In Düsseldorf werden seit Jahren zum Schutz des Außenbereichs innerstädtische Brach- und Konversionsflächen umgenutzt und verdichtet bebaut. Hierdurch intensivieren sich allerdings unerwünschte klimatische Effekte, da Gebäude und Straßen Wärme speichern. Es bedarf deshalb eines möglichst hohen Anteils an Grünflächen für eine kühlende Wirkung durch Bepflanzung und eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort.

Da im innerstädtischen Bereich nur noch wenige freie Flächen für die Schaffung von neuen Grünflächen zur Verfügung stehen, muss bei der Stadtplanung ein besonderer Fokus auf dem Erhalt und der Stärkung vorhandener Grünflächen sowie auf der intensiven Begrünung von Dächern, Fassaden und Innenhöfen liegen. Als erster Schritt wurde im Juli 2020 eine Intensivierung und damit eine höhere Qualität von Dachbegrünung auf Flachdächern bei besonders verdichteten Neubauvorhaben in den innerstädtischen Bereichen politisch beschlossen (siehe APS/069/2020).

Zudem müssen Versickerungs- und Speichermöglichkeiten für Niederschlagswasser – auch für die immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse – geschaffen werden. Für die Zukunft gilt es deshalb, die Begrünungsmaßnahmen für Neubau- maßnahmen weiter zu qualifizieren und diese so auszugestalten, dass anfallendes Regenwasser aufgenommen und längerfristig zwischengespeichert werden kann. Bei heftigen Starkregenereignissen können Grün-, Spiel- oder Sportflächen als multifunktional genutzte Flächen eine entsprechende Rückhaltefunktion übernehmen.

Bei der Planung und Gestaltung der zu errichtenden Gebäude ist neben einer möglichst hohen Nutzung passiver solarer Gewinne gleichzeitig auch ein ausreichender Schutz vor sommerlicher Überhitzung, z.B. durch bauliche Verschattungselemente, klimasensible Baumaterialien und Farben sowie Begrünungsmaßnahmen, sicherzustellen.

Für den Themenkomplex „Blau-Grüne-Infrastruktur“ (Begrünung / Speicherung von Niederschlagswasser) finden innerhalb der Verwaltung bereits seit längerer Zeit ämterübergreifende Abstimmungsformate statt. Diese gilt es weiter zu intensivieren, möglicherweise noch vorhandene rechtliche Bedenken auszuräumen und gemeinsam abgestimmte Anforderungen zu formulieren, die für eine Neu- und Weiterentwicklung von Anforderungsprofilen für Klimaanpassung in der Stadtplanung erforderlich sind.

Verknüpft mit	Prozess- und Baukultur, Bauberatung für Investoren moderner und nachhaltiger Industrie- und Gewerbeparks, Förderprogramm „Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung (DAFIB)“
---------------	---

Zuständig	Stadtplanungsamt, Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz
-----------	---

Laufende Maßnahme <input type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input checked="" type="checkbox"/>	Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>
--	---	--

Anforderungsprofile für Klimaschutz in der Stadtplanung

Eine wichtige Maßnahme für den Klimaschutz in der Stadtplanung ist die Reduktion des Wärmeverbrauchs von Gebäuden. Deshalb wird angestrebt, dass diese im Neubau die Anforderungen des derzeit gültigen KfW-Effizienzhaus-Standards nicht nur erreichen, sondern bestenfalls noch übertreffen. Da der überwiegende Teil der Stadt bereits gebaut ist, muss ein besonderes Augenmerk auf die energetische Sanierung des Gebäudebestands gelegt werden, um auch hier langfristig eine Klimaneutralität erreichen zu können.

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete sollten die für die erneuerbaren Energien vorhandenen und relevanten Potenziale analysiert, mögliche Restriktionen frühzeitig berücksichtigt, gegebenenfalls optimiert und eine größtmögliche Steigerung des Anteils an erneuerbaren Energien angestrebt werden. Dies kann beispielsweise durch die Implementierung von Photovoltaikanlagen, Solarthermie, Wärmepumpen, Kleinwindkraftanlagen oder auch den verbindlichen Anschluss an das Fernwärmenetz erreicht werden. Bei einer Deckung des Strom- und Wärmebedarfs durch die Nutzung von Solarenergie ist auf eine optimierte Orientierung, Stellung und Ausrichtung der Gebäude zu achten sowie eine potenzielle Verschattung durch Gebäude und Vegetation zu berücksichtigen. Generell erhöht eine dezentrale, lokale und erneuerbare Energieversorgung auch die Resilienz in Zeiten von Krisen, da bei einer Unabhängigkeit von Energieimporten die Daseinsvorsorge weiterhin gewährleistet werden kann.

Grundsätzlich sollte bei der Entwicklung von neuen Baugebieten intensiv geprüft werden, ob statt eines vollständigen Abrisses von Gebäuden nicht auch eine (zumindest teilweise) Umnutzung, Modernisierung oder Sanierung im Bestand möglich ist, da die Reduzierung von Neubauten Emissionen durch Rohstoffabbau, -verarbeitung, -transport und Bauprozesse verringert. Bei der Auswahl von Bauprodukten sollte darüber hinaus auf eine gute Ökobilanz geachtet werden.

Das Stadtplanungsamt strebt einen Prozess für eine Entwicklung von möglichen und sinnvollen Anforderungsprofilen für Klimaschutz in der Stadtplanung an. Da es sich hierbei um einen sehr komplexen Prozess handelt, bedarf es dafür grundsätzlich auch der Expertise und Mitwirkung betroffener Fachämter und kommunaler Unternehmen der Landeshauptstadt Düsseldorf (z.B. Stadtwerke) sowie weiterer Akteure. Hierzu gehört auch die künftig vorgeschriebene kommunale Wärmeplanung.

Verknüpft mit	Prozess- und Baukultur, Produktive gemischte Quartiere, Bauberatung für Investoren moderner und nachhaltiger Industrie- und Gewerbeparks, Förderprogramm „Klimafreundliches Wohnen und Arbeiten“
---------------	--

Zuständig	Stadtplanungsamt, Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz
-----------	---

Laufende Maßnahme <input type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input type="checkbox"/>	Neuer Vorschlag <input checked="" type="checkbox"/>
--	--	---

Handlungsfeld
**Bestand bedarfs- und
umweltgerecht anpassen**



Hintergrund

Aktuell datiert mehr als ein Viertel des Wohnungsbestandes aus der Zeit vor 1949 und zählt damit mietrechtlich zum Altbau, mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes ist älter als 60 Jahre. Ältere Gebäude, sowohl für Wohnnutzungen als auch für gewerbliche Nutzungen, stehen häufig klimatischen und ökologischen Zielsetzungen entgegen, so dass für alle Nutzungsarten eine Anpassung des Bestandes an Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erforderlich sein kann. Zudem birgt die individuelle Ausstattung älterer Wohnungsbestände Konflikte bezogen auf den Wunsch nach einem eigenständigen Leben im Alter. Vor den Hintergrund der zunehmend älter werdenden Bevölkerung muss den Anforderungen an den demographischen Wandel auch im Bestand Rechnung getragen werden. Maßnahmen einzelner Bestandseigentümerinnen und -eigentümer (z.B. durch Leerstand, Mieterhöhungen oder die Umwandlung von Wohnungen in Ferienapartments) können negative Auswirkungen auf das Gesamtgefüge eines Quartiers oder den gesamten Wohnungsmarkt haben. Der hohe Druck auf dem Wohnungsmarkt, zusammen mit einem gestiegenen Lebensstandard und dem häufig vorhandenen Wunsch nach mehr Wohnfläche, führt zu steigenden Mietpreisen und in bestimmten Gebieten zur sukzessiven Verdrängung der alteingesessenen Mieterschaft. Die Stadt Düsseldorf ist gefragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf den Gebäudebestand einzuwirken. Dabei sind auch immer Belange des Denkmalschutzes mitzudenken und zu berücksichtigen.

Inhalt/Ziele

Insgesamt sind die Handlungsmöglichkeiten der Stadt im privaten Gebäudebestand beschränkt.

Die Beratung und finanzielle Unterstützung durch Förderprogramme ermöglichen z.B. einen möglichst langen Verbleib älterer Menschen in ihrer Wohnung oder die Anpassung von Gebäuden, um die Auswirkungen auf Klima und Umwelt zu verringern.

Das Ausschöpfen rechtlicher Möglichkeiten kann negative Auswirkungen privater Maßnahmen auf Quartiers- oder gesamtstädtischer Ebene verhindern oder abmildern. Im Bereich der gewerblichen Bauten ist auszuloten, welchen Beitrag bestehende Gebäude für die gewerbliche Entwicklung des Standorts Düsseldorf leisten können und wie der Bestand klima- und umweltgerecht angepasst werden kann.

Schwerpunkt

Wohnraumschutz

**Ankauf von
Belegungs-
bindungen**

**Wohnraumschutz-
satzung**

**Soziale
Erhaltungs-
satzung**

Schwerpunkt im Bestand ist die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum und der Schutz von Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung. Mit der Wohnraumschutzsatzung und der sozialen Erhaltungssatzung schöpft die Stadt die wesentlichen rechtlichen Möglichkeiten dazu aus. Durch den Ankauf von Belegungsbindungen unterstützt die Stadt aktiv den Erhalt günstiger Mieten für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen.

Bausteine

Handlungsfeld Bestand bedarfs- und umweltgerecht anpassen

Ankauf von Belegungsbindungen

Die Landeshauptstadt Düsseldorf erwirbt durch Gewährung eines Zuschusses Belegungsrechte an nicht preisgebundenem Mietwohnraum. Vor dem Hintergrund des angespannten preisgünstigen Wohnungsmarktes in Düsseldorf soll aus dem vorhandenen Bestand Wohnraum, insbesondere für wohnungslose Haushalte, gesichert werden.

Gefördert wird der Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen, die zur Vermietung frei sind oder kurzfristig frei werden, keinen anderweitigen Belegungs- und Mietpreisbindungen unterliegen und zur dauernden Wohnnutzung bestimmt und geeignet sind.

Die Miete für den so akquirierten Wohnraum darf die angemessenen Kosten der Unterkunft im Sinne der „Dienstanweisung für das Jobcenter und das Amt 50 der Landeshauptstadt Düsseldorf“ nicht übersteigen.

Die Belegungs- und Mietpreisbindung wird bedarfsgerecht für mindestens fünf Jahre und längstens 15 Jahre vereinbart.

Das Land NRW hat ein inhaltlich sehr ähnliches Förderprogramm aufgelegt. Hier wird zunächst eine Evaluation stattfinden, um das städtische Programm anzupassen oder eine Abgrenzung/Alternative zu entwickeln.

Weitere Informationen:

Förderprogramm Erwerb von Belegungsbindungen

Verknüpft mit

-

Zuständig

Amt für Wohnungswesen

Laufende Maßnahme

Weiterentwicklung

Neuer Vorschlag

Wohnraumschutzsatzung

Nach dem von April 2014 bis Juni 2021 geltenden Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) hat der Rat der Stadt Düsseldorf am 29. August 2019 die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Düsseldorf (Wohnraumschutzsatzung) beschlossen. Das WAG wurde am 01. Juli 2021 durch das Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) abgelöst. Die entsprechend neu gefasste Wohnraumschutzsatzung wurde am 10.03.2022 vom Rat beschlossen.

Danach darf frei finanzierter Wohnraum ohne Genehmigung nicht anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen.

Die Satzung enthält Regelungen zur zweckfremden Nutzung

- von Wohnraum, der überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet wird,
- von Wohnraum, der für gewerbliche Zimmervermietung angeboten wird,
- von Wohnraum, der länger als 6 Monate leer steht,
- von Wohnraum, der ganz oder in Teilen abgebrochen werden soll.

Weitere Informationen:

www.duesseldorf.de/wohnen/zweckentfremdung

Verknüpft mit -

Zuständig Amt für Wohnungswesen

Laufende Maßnahme Weiterentwicklung Neuer Vorschlag

Soziale Erhaltungssatzung

Zielsetzung des städtebaulichen Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung ist es, steuernd auf Abriss und Modernisierungsmaßnahmen von Eigentümerinnen und Eigentümern Einfluss zu nehmen. Mit diesen Maßnahmen soll eine definierte Bevölkerungsstruktur in einem abgegrenzten Gebiet vor mietwirksamen baulichen Veränderungen geschützt werden, die befürchten lassen, die Bevölkerungszusammensetzung nachteilig zu verändern. Die Modernisierung von Wohnraum wird auf die Beseitigung bauordnungsrechtlicher oder energetischer Missstände und damit auf Mindestanforderungen beschränkt, die sich am durchschnittlichen Ausstattungstand von Wohnungen orientieren. Damit ist sichergestellt, dass ein angemessener baulicher Qualitätsstandard weiterhin entwickelt werden kann. Denn im Fokus steht die Verhinderung von Luxusmodernisierungen.

Schutzwürdigkeit genießt dabei zunächst jede Bevölkerungszusammensetzung, die von Verdrängung durch Aufwertungsprozesse bedroht ist und in deren Folge dann städtebauliche Auswirkungen, z.B. nicht ausgelastete oder überlastete Infrastrukturen, zu erwarten sind.

Daraus ergeben sich drei Voraussetzungen, bezogen auf ein Wohngebiet:

- *Bauliches Aufwertungspotenzial*, welches zu Mietpreissteigerungen führen kann
- *Entwicklungsdruck* als Indiz für Aufwertungsspielraum
- *Verdrängungsgefahr*, die aufgrund der bestehenden sozialen und/oder demographischen Struktur der Wohnbevölkerung besteht.

Um das Vorliegen dieser Voraussetzungen nachweisen zu können, bedarf es eines umfangreichen Indikatorenkatalogs verbunden mit einer detailreichen Datenbasis.

Die Ausübung eines eventuellen Vorkaufsrechtes können Eigentümerinnen und Eigentümer über die Abgabe einer sogenannten Abwendungsvereinbarung, in der sie sich zur Einhaltung der Satzungsziele verpflichten, abwenden.

Die Soziale Erhaltungssatzung kann nur auf Mieterhöhungen resultierend aus Modernisierungen und Baumaßnahmen dämpfend Einfluss nehmen. Auf Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel, Mietsteigerungen bei Neuvermietungen und die Miethöhen bei Erstbezug hat das Instrument Soziale Erhaltungssatzung keinen Einfluss. Die Satzung dient somit nicht dem individuellen Mieterschutz.

Mit Ratsbeschluss 2018 hat der Rat der Stadt Düsseldorf die Verwaltung mit der Erarbeitung einer Sozialen Erhaltungssatzung beauftragt.

Weitere Informationen: Beschlussvorlage soziale Erhaltungssatzung

Verknüpft mit Vorkaufsrechte

Zuständig Stadtplanungsamt

Laufende Maßnahme

Weiterentwicklung Neuer Vorschlag

Vorkaufsrechte im Bestand

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung besteht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB grundsätzlich ein gemeindliches Vorkaufsrecht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist jedoch ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend der Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder gemäß den Zielen einer städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und wenn die baulichen Anlagen keine Missstände oder Mängel gemäß § 177 BauGB aufweisen. Dabei sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt der angedachten Ausübung des Vorkaufsrechts entscheidend. Das Vorkaufsrecht kann nur angewendet werden, wenn die Missstände zum Zeitpunkt der geplanten Ausübung bereits bestehen. Es findet keine Anwendung, wenn befürchtet wird, dass die künftige Entwicklung nicht dem Satzungszweck entspricht. Eigentümerinnen und Eigentümer können die Ausübung eines eventuellen Vorkaufsrechtes über die Abgabe einer sogenannten Abwendungsvereinbarung, in der sie sich zur Einhaltung der Satzungsziele verpflichten, abwenden.

Beim Verkauf von Mietwohnungen und Umwandlung in Eigentum gilt das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB zwischen Verkäufer, Mieter und Käufer.

In Zuge der Erarbeitung von Sozialen Erhaltungssatzungen werden die Möglichkeiten für Vorkaufsrechte im Bestand geprüft.

Verknüpft mit	Soziale Erhaltungssatzung
Zuständig	Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt
Laufende Maßnahme <input type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input type="checkbox"/> Neuer Vorschlag <input checked="" type="checkbox"/>

Förderprogramme zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand

Zur Anpassung des Wohnraums an die Bedürfnisse des demografischen Wandels bezuschusst die Stadt Düsseldorf bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in bestehenden Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen. In erster Linie können hier Wohnungsunternehmen mit größeren Mietwohnungsbeständen, aber auch Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümer, dazu beitragen, den Bestand an barrierefreien Wohnungen nachhaltig zu erhöhen.

Darüber hinaus können auch Mieter und Mieterinnen, die aufgrund ihres Alters oder einer Behinderung Probleme mit der Ausstattung ihrer Wohnung haben, einen Zuschuss für barrierefreie Umbaumaßnahmen von der Stadt Düsseldorf erhalten. Im Vordergrund stehen hier individuelle Wohnraumanpassungen, die dem Betroffenen eine möglichst selbständige Lebensführung oder eine angemessene Pflege in der eigenen Wohnung ermöglichen.

Voraussetzung für eine Mieterförderung ist bisher das Vorliegen einer Schwerbehinderung mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80. Um den Personenkreis der Förderberechtigten zu erweitern, soll künftig eine Förderung möglich sein, sobald eine Schwerbehinderung oder ein Pflegegrad vorliegen und alle weiteren Voraussetzungen erfüllt sind.

Weitere Informationen:

Förderprogramm Abbau von Barrieren im Bestand

Verknüpft mit -

Zuständig Amt für Wohnungswesen

Laufende Maßnahme Weiterentwicklung Neuer Vorschlag

Handlungsfeld Bestand bedarfs- und umweltgerecht anpassen

Förderprogramm „Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung (DAFIB)“

Durch finanzielle Unterstützung von Hauseigentümerinnen und -eigentümern wird die **nachträgliche** Begrünung von Dach-, Fassaden- und Innenhofflächen gefördert, die zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes und der ökologischen Qualität beiträgt.

Neben der Förderung von Begrünungsmaßnahmen im Wohngebäudebestand können auch Maßnahmen im Umfeld bestehender Gewerbegebäude von Unternehmen kleiner und mittlerer Größe (KMU) gemäß EU-Definition KMU gefördert werden.

Bei der Weiterentwicklung werden auch Zielkonflikte, zum Beispiel mit Denkmalschutz oder Photovoltaik, berücksichtigt.

Weitere Informationen:

www.duesseldorf.de/dafib

Verknüpft mit Anforderungsprofile für Klimaanpassung in der Stadtplanung

Zuständig Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz

Laufende Maßnahme Weiterentwicklung Neuer Vorschlag

Förderprogramm „Klimafreundliches Wohnen und Arbeiten“

Etwa drei Viertel des Energieeinsatzes wird in einem Haushalt für das Heizen benötigt. Dieser Verbrauch kann nachhaltig zum Beispiel durch eine bessere Dämmung der Außenwände, moderne Fenster oder eine effiziente Heizung gesenkt werden. Durch das Förderprogramm „Klimafreundliches Wohnen und Arbeiten in Düsseldorf“ werden Eigentümerinnen und Eigentümern finanzielle Anreize gegeben, um im Bereich von Wohn- und Gewerbebauten energetische Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Klimaschutzes umzusetzen. Auch technische Anlagen zur Nutzung der Solarenergie wie z.B. Photovoltaikanlagen sind förderfähig. Dabei dürfen die mit den Zuschüssen gedeckten Kosten nicht mietwirksam umgelegt werden.

Unterstützt und gefördert wird im Rahmen des Programms auch die Beratungsleistung der Serviceagentur Altbausanierung (SAGA). Die SAGA ist eine gemeinsame Einrichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf, der Stadtwerke Düsseldorf AG und der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V.. Sie berät alle privaten Hauseigentümerinnen und -eigentümer bei der energetischen Altbausanierung. Das Angebot richtet sich sowohl an Eigentümerinnen und Eigentümer im selbstbewohnten Eigentum wie auch an Vermieterinnen und Vermieter, die ihre Gebäude energetisch „fit“ machen wollen, damit sie diese auch in Zukunft erfolgreich vermieten können.

Weitere Informationen:

www.duesseldorf.de/klimafreundliches-wohnen

www.duesseldorf.de/saga

Verknüpft mit	Anforderungsprofile für Klimaschutz in der Stadtplanung
---------------	---

Zuständig	Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz
-----------	---------------------------------------

Laufende Maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>	Weiterentwicklung <input type="checkbox"/>	Neuer Vorschlag <input type="checkbox"/>
---	--	--

Ausblick

Zielkonzept

Vor dem Hintergrund der „Wohnbauoffensive Düsseldorf 2030“ und der damit verbundenen wohnungspolitischen Zielsetzung für städtische Flächen und weitere Flächen, die bei städtischen Tochterunternehmen eingelegt werden, wird die Verwaltung ein umsetzungsorientiertes Zielkonzept erstellen.

Das Zielkonzept stellt die in Rede stehenden Flächen hinsichtlich ihrer Lage im Stadtgebiet/Stadtbezirk, Flächengröße, zu realisierende Wohneinheiten, Planungsrecht und Umweltkriterien dar und trifft Aussagen über Planungsziele und eine mögliche Vorgehensweise. Sie priorisiert auf diesen Grundlagen die Flächen in Umsetzkategorien und schätzt ab, wann die Fläche für eine wohnungspolitische Umsetzung zur Verfügung stehen. Dabei wird auch dokumentiert, welche Bausteine des Düsseldorfer Baulandmodells bei der Aktivierung der Flächen unterstützend zum Einsatz kommen sollen.

Weiterentwicklung Düsseldorfer Baulandmodell

Die einzelnen Ämter erkennen in der täglichen Praxis schnell Änderungs- oder Ergänzungsbedarfe der in ihrer Zuständigkeit liegenden Themen und Bausteine. Das Düsseldorfer Baulandmodell mit seiner „Tool-Box“ an Bausteinen ist deshalb so ausgelegt, dass es flexibel auf geänderte Rahmenbedingungen oder auch eine geänderte Schwerpunktsetzung in den Zielen und Leitbildern der Stadt reagieren kann. Mit Blick auf die weiteren Konzepte der Landeshauptstadt Düsseldorf, wie z.B. dem Klimaanpassungskonzept KAKDUS, dem Raumwerk D, dem Mobilitätsplan D, oder der Flächenstrategie für produktions- und handwerksgeprägte Branchen (Masterplan Industrie) können Anpassungen und neue Instrumente – ggf. nach Abstimmung mit und Beschluss in den politischen Gremien – zeitnah und unkompliziert in das Baulandmodell eingebracht werden.

Einige Instrumente bedürfen noch einer vertieften Prüfung oder geänderter Gesetzgebung, z.B. die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM) oder einige der Möglichkeiten der BauGB-Novelle 2021. Sobald diese verfügbar sind und sinnvoll zur Zielerreichung erscheinen, werden sie, wenn nötig politisch beschlossen, in das Konzept aufgenommen.

Das Baulandmodell insgesamt ist ein flexibles, strategisches und operatives Instrument einer nachhaltigen Boden- und damit Stadtentwicklungspolitik. Deswegen wird gemeinsam mit Gremien und Partnern eine regelmäßige Reflexion vorgenommen, die in den vorgenannten Gremien und Kommissionen zu einer Weiterentwicklung in einzelnen Bausteinen, Schwerpunktsetzungen und/oder im Ganzen führen kann.

Kontakt

Stadtplanungsamt

stadtentwicklung@duesseldorf.de

www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/baulandmodell



Herausgegeben von der

Landeshauptstadt Düsseldorf

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Verantwortlich Kai Fischer

www.duesseldorf.de

II/24-web