

DÜSSELDORF SCHAFFT NEUEN WOHNRAUM

A: Thomas Geisel

Mehr Baugenehmigungen und mehr sozialer Wohnungsbau

Die Landeshauptstadt Düsseldorf macht Tempo beim Wohnungsbau. Insbesondere entsteht mehr bezahlbarer Wohnraum. »Wichtig ist mir, dass Wohnen bezahlbar bleibt und dass Wohnungen im gesamten Stadtgebiet entstehen, und zwar mindestens 3.000 pro Jahr. Für ein nachhaltiges Wachstum beim Wohnungsbau kommt es darauf an, den gesamten Prozess von der Sondierung von Baugrund und Einleitung von Bebauungsplanverfahren, dem Schaffen von Planungsrecht, der Erteilung von Baugenehmigungen und den Fertigstellungen der Wohnungen zu forcieren«, sagt Düsseldorfs Oberbürgermeister Thomas Geisel. »Das Wohnen in unserer Stadt darf kein Privileg für Reiche sein.«

Dabei ist dem Stadtoberhaupt auch der Bürgerdialog wichtig. »Wir wollen die Bürgerinnen und Bürger an diesem Prozess beteiligen. Nicht immer sind die gesamtstädtischen Ziele und die Sicht der Bürgerinnen und Bürger vor Ort von Anfang an im Einklang. Düsseldorf setzt dabei auch auf den Bürgersinn und den Konsens, dass bezahlbares Wohnen in hoher städtebaulicher Qualität ein vorrangiges Ziel ist«, so Thomas Geisel.

Im Dreijahreszeitraum von 2017 bis 2019 hat die Landeshauptstadt durchschnittlich 3.000 Bauanträge pro Jahr genehmigt. In

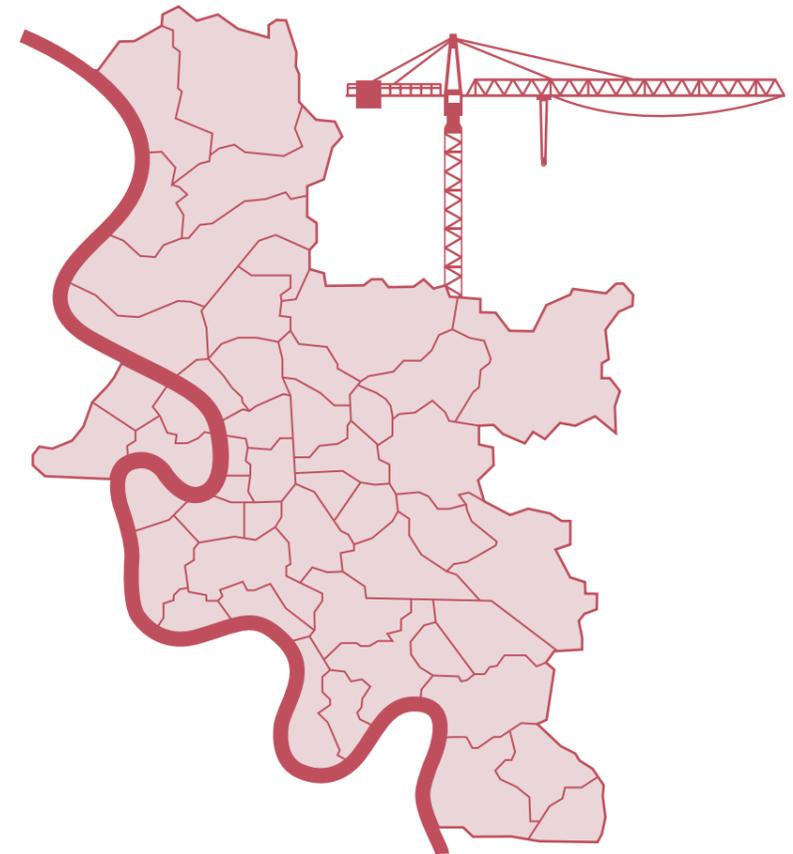
den drei Jahren davor hatte sie im Schnitt 2.820 Baugenehmigungen ausgesprochen, von 2011 bis 2013 wurden allerdings durchschnittlich nur 1.920 Bauanträge erledigt.

»DÜSSELDORF SETZT DABEI AUCH AUF DEN BÜRGERSINN UND DEN KONSENS, DASS BEZAHLBARES WOHNEN IN HOHER STÄDTEBAULICHER QUALITÄT EIN VORRANGIGES ZIEL IST.«

Auch im sozialen Wohnungsbau gibt es Fortschritte: Während in der Vergangenheit mehr Wohnungen aus der Zweckbindung herausgefallen sind als neue gefördert wurden, konnte dieser Trend 2018 erstmals gedreht werden: Im vergangenen Jahr fielen 380 Sozialwohnungen aus der Zweckbindung, es wurden aber 580 neue Wohnungen gefördert. Dieser Trend wird sich auch in diesem Jahr und voraussichtlich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Dies ist nicht zuletzt auf das Düsseldorfer Handlungskonzept Wohnen zurückzuführen, das bei allen größeren Neubauvorhaben einen Anteil von 20 bis 30 % geförderter Wohnungsbau und 20 bis 10 % preisgedämpftes Bauen zwingend vorsieht.

Geisel kündigte für das laufende Jahr außerdem einen intensivierten Dialog mit der Wohnungswirtschaft sowie Bund und Land an. »Wir bauen so viele Wohnungen wie noch nie in der jüngeren Geschichte Düsseldorfs. Die Werte für Planungsrecht, Baugenehmigungen und Fertigstellungen liegen 2019 auf Rekordniveau. Das zeigt, dass wir mit der Dynamik im Wohnungsbau auf dem richtigen Weg sind«, so Geisel. Zugleich will der Oberbürgermeister auch dafür sorgen, dass vorhandene Wohnungen nicht durch Internetplattformen wie Airbnb zweckentfremdet werden und damit den Mietern nicht mehr zur Verfügung stehen. In einem Schreiben an das Bundesfinanzministerium und an NRW-Ministerpräsident Armin Laschet appellierte er, mit Zweckentfremdungssatzung und Meldepflicht für Vermietungen bei Airbnb & Co die Voraussetzungen zu schaffen, dass die Stadt den Trend stoppen kann. »Es kann nicht sein, dass wir die Wohnungen forciert bauen und auf der anderen Seite dauerhafte Angebote über Internetplattformen das Mietangebot verknappt und verteuern«, sagte OB Geisel. In der Ratssitzung am 29. August wurde mehrheitlich einem Antrag auf Erlass einer Wohnraumschutzsatzung für Düsseldorf zugestimmt.

Die höchsten Nettokaltmieten wurden 2017 in der Carlstadt mit durchschnittlich 12,67 Euro je m² und in Oberkassel mit durchschnittlich 12,45 Euro je m² veranschlagt. Die niedrigsten Angebotsmieten weisen die Stadtteile Knittkuhl mit durchschnittlich 7,89 Euro je m² und Garath mit 8,41 Euro je m² auf (Quelle: empirica AG).



»DÜSSELDORFS WACHSTUMSPOTENZIAL IST UNGEBROCHEN. BEZAHLBARES WOHNEN GENIESST EINEN HOHEN STELLENWERT IN DEN INTERESSEN DER DÜSSELDORFER BEVÖLKERUNG UND NATÜRLICH DER NEUDÜSSELDORFER.«

Sozial- und umweltverträgliches Wachstum

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

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

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

Jüngstes Beispiel für die Entwicklung der Baureserverflächen ist das Baugebiet »Östlich Zur Lindung« im Düsseldorfer Norden. Ziel ist eine Abrundung des Siedlungsrandes unter Berücksichtigung vorhandener Grünstrukturen. Entstehen soll ein aufgelockertes Wohngebiet. Vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens wird zur Qualitätssicherung eine öffentliche Workshopreihe durchgeführt. Dabei sollen zunächst die Rahmenbedingungen der geplanten Bebauung thematisiert und die Wünsche und Zielvorstellungen der Bürgerinnen und Bürger aufgenommen werden. Zu diesem Zweck sollen an mehreren Themenständen jeweils unterschiedliche Aspekte diskutiert werden. Dazu zählen unter anderem die Themen verkehrliche Erschließung, Freiraum, Grünstrukturen und Ortsrandgestaltung sowie Wohntypologien.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Workshops wird das Stadtplanungsamt anschließend unterschiedliche Entwurfskonzepte erarbeiten. Diese sollen in einer zweiten, noch zu terminierenden öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und diskutiert werden. Danach wird eine Empfehlungskommission das am besten geeignete Konzept als Grundlage für das weitere Verfahren empfehlen.

Bezahlbaren Wohnungsbau fördern

Die Stadt stellt Flächen für bezahlbaren Wohnungsbau durch Übertragung von Grundstücken

an die Städtische Wohnungsgesellschaft (SWD) bereit, um diese als Bauherrn weiter zu stärken, sowie für das »Bündnis für genossenschaftliches Wohnen«. Es gibt also eine verstärkte Zusammenarbeit mit Genossenschaften, mit Baugruppen und in besonderen Partnerschaftsmodellen. Außerdem werden neue Perspektiven für die Grundstücke der bisherigen Flüchtlingsunterkünfte entwickelt. Und nicht zuletzt haben beim Verkauf städtischer Grundstücke die besten Konzepte einen höheren Stellenwert gegenüber den höchsten Verkaufspreisen. Baugemeinschaften, die beispielsweise besondere Nachbarschaftskonzepte oder Mehrgenerationswohnen verwirklichen wollen, genießen Priorität. Beispiele dafür sind aktuell die Bauprojekte an der Lacombletstraße, die Klimaschutzsiedlung am Wald, die Neubauvorhaben am Quellenbusch und an der Hospitalstraße sowie das Ludgeri-Projekt des Mehrgenerationswohnens.

»VON POLITIK UND VERWALTUNG WIRD VERLANGT, DAS WACHSTUM SOZIALVERTRÄGLICH ZU GESTALTEN UND PREISTREIBEREI UND SPEKULATION NACH MÖGLICHKEIT IN SCHACH ZU HALTEN.«



Oberbürgermeister Thomas Geisel (rechts) lässt sich vom Geschäftsführer der Düsseldorfer Wohnungsgesellschaft, Dr. Heinrich Labbert, die Zuschnitte der verschiedenen Wohnungen erläutern.



Eines der zahlreichen sozialen Wohnungsbauprojekte in Düsseldorf: An der Langfelder Straße entsteht ein Wohnblock mit fünf Eingängen.

Verschiedene Wege führen zum Ziel

Zugleich formuliert die Stadt ausdrücklich ihren Anspruch auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Neue Baugebiete sollen nicht noch die letzte Frischluftschneise verstellen. Freiflächen sollen nicht zubetoniert werden. Deshalb wird die Nachverdichtung in allen Stadtteilen behutsam und mit viel Kreativität umgesetzt. Da werden beispielsweise ehemalige Gewerbegebäude in Hinterhöfen durch neue Einfamilienhäuser ersetzt. Industriebrachen werden so schnell wie möglich zu neuen Wohnbaugebieten umgewidmet.

Ein gutes Beispiel für Nachverdichtung im Bestand ist auch das Bauvorhaben Merkurstraße 43-61 der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG. Dort werden die 3- bis 4-geschossigen Gebäude um ein zusätzliches Geschoss in Holzrahmenbauweise aufgestockt. Das ist leichter als herkömmliches Bauen Stein auf Stein und deshalb im Hinblick auf die Statik einfacher umsetzbar. Dank geänderter gesetzlicher Bestimmungen ist es einfacher geworden, Dachgeschosse auszubauen und Häuser etwa mit einem Staffelgeschoss aufzustoßen. So wurden beispielsweise die Stellplatzvorschriften und die Abstandsflächenvorschriften gelockert, was solche Nachverdichtungen erleichtert.

Überall in der Stadt werden freigewordene Areale neu bebaut. Ein Beispiel ist ein ehemaliges Bahngelände, auf dem elf Mehrfa-

milienhäuser mit insgesamt 370 Wohnungen, die »Schoeffenhöfe«, entstehen. Dafür wurde eigens ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dort wird das Handlungskonzept Wohnen zu 100 % umgesetzt, obwohl der Bebauungsplan bereits vor Konzeptverabschiedung rechtskräftig geworden ist. Insgesamt entstehen dort 15 Wohnungen für die Einkommensgruppe A, 69 Wohnungen für die Einkommensgruppe B, 70 preisgedämpfte und 216 freifinanzierte Wohnungen. Die geförderten Wohnungen sind ein Mix aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 60 bis 97 m² Wohnfläche. Die Miete liegt bei Bezugsfertigkeit bei 6,80 Euro pro m² (EKG A) und 7,15 Euro pro m² (EKG B). Die Zweckbindung beträgt 20 Jahre. Für das gesamte Bauprojekt gab es ein Landesdarlehen der NRW.BANK von gut 8,2 Millionen Euro. Der Tilgungsnachlass beträgt rund 2,1 Millionen Euro, und für die Standortaufbereitung wurden circa 260.000 Euro gewährt.

»DIE SWD MÖCHTE IN DEN NÄCHSTEN FÜNF JAHREN INSGESAMT 1.200 BIS 1.500 WOHNUNGEN BAUEN BEZIEHUNGSWEISE DAFÜR BAUGENEHMIGUNGEN ERLANGEN.«

Rabattierung städtischer Grundstücke für geförderte Mietwohnungen

Die Landeshauptstadt Düsseldorf vergibt außerdem eigene Darlehen zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen für Haushalte, die die Einkommensgrenze um bis zu 60 % überschreiten, und rabattiert städtische Grundstücke um 10 % für diesen Personenkreis. Neben dem geförderten Mietwohnungsbau gibt es auch Eigentumsförderung für selbstgenutzten Wohnraum über ein zehnjähriges zinsloses Darlehen. Rund 15 eigengenutzte Eigentumsmaßnahmen werden pro Jahr gefördert. Hierfür stehen 900.000 Euro jährlich zur Verfügung.

Städtische Wohnungsgesellschaft probiert auch Neues aus

Die Städtische Wohnungsgesellschaft (SWD) ist auch auf neuen Handlungsfeldern für mehr Wohnraum aktiv. Mit ihr werden auch besondere Projekte umgesetzt, beispielsweise Wohnungen für Wohngemeinschaften für Auszubildende. Alle Neubauwohnungen sind zudem barrierefrei. Bei einem der Neubauprojekte mit 49 Wohneinheiten in Düsseldorf-Wersten wird mit dem örtlichen Energieversorger zusammengearbeitet: Die Stadtwerke Düsseldorf setzen dort in einem Pilotprojekt »Mieterstrom« um. Der Strom wird mittels einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Wohnblocks erzeugt. Produktion, Betrieb und Instandsetzung der Anlage übernehmen die Stadtwerke. Mit dem voraussichtlichen Erstbezug haben die Mieterinnen und Mieter dann die Möglichkeit, den »hauseigenen« Strom

»ÜBERALL IN DER STADT WERDEN FREIGEWORDENE AREALE NEU BEBAUT. EIN BEISPIEL IST EIN EHEMALIGES BAHNGELÄNDE AUF DEM ELF MEHRFAMILIENHÄUSER MIT INSGESAMT 370 WOHNUNGEN, DIE »SCHOEFFENHÖFE«, ENTSTEHEN.«



Thomas Geisel, geboren 1963, wuchs in Ellwangen, Baden-Württemberg, auf. Am Tag seines Abiturs 1983 trat er in die SPD ein. Nach dem Abitur studierte er in Freiburg und Genf Rechts- und Politikwissenschaften. Anschließend setzte er sein Studium in den USA fort und schloss 1988 an der Georgetown University in Washington D.C. mit dem Master of Arts in Government ab. 1990 absolvierte er die erste juristische Staatsprüfung in Freiburg. An der John F. Kennedy School of Government der Harvard University in Cambridge studierte er Wirtschafts- und Verwaltungswissenschaften und absolvierte dort 1992 den Master in Public Administration. 1994 legte er die große juristische Staatsprüfung in Berlin ab.

1990 arbeitete er als Referent der SPD-Fraktion in der Volkskammer der DDR, 1991/1992 als persönlicher Referent des SPD-Bundesgeschäftsführers. 1995 war er Abteilungsleiter der Treuhandanstalt/BvS, Berlin. 1998 wechselte Geisel in die Energiewirtschaft, zunächst bei Enron, London, ab 2000 bei der Ruhrgas AG, Essen, die 2003 von E.ON übernommen wurde, wo er als Direktor für den Gaseinkauf fungierte. Seit 2013 ist er selbständiger Rechtsanwalt in Düsseldorf. Im Juni 2013 nominierte ihn der SPD-Unterbezirk Düsseldorf einstimmig zum OB-Kandidaten. Im Juni 2014 setzte er sich mit 59,2 % der Stimmen bei der Stichwahl zum Oberbürgermeister gegen seinen Kontrahenten von der CDU durch.