



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Umsetzung der Wohnungsbauoffensive Düsseldorf 2030 und des Baulandmodells - Bericht und erste Meilensteine zur Umsetzung

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt
in Zusammenarbeit mit
62 - Vermessungs- und Katasteramt
63 - Bauaufsichtsamt
64 - Amt für Wohnungswesen
65 - Liegenschaftsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, internationale und regionale Zusammenarbeit	21.11.2023	Vorberatung
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	27.11.2023	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	29.11.2023	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	04.12.2023	Vorberatung
Rat	14.12.2023	Entscheidung

Beschluss:

- AWIR** Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung, internationale und regionale Zusammenarbeit nimmt Kenntnis und empfiehlt dem Rat die vorlagegemäße Beschlussfassung.
- AWM** Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung nimmt Kenntnis und empfiehlt dem Rat die vorlagegemäße Beschlussfassung.
- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt Kenntnis und empfiehlt dem Rat die vorlagegemäße Beschlussfassung.
- HFA** Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt Kenntnis und empfiehlt dem Rat die vorlagegemäße Beschlussfassung.
- Rat** Der Rat der Stadt Düsseldorf nimmt den vorliegenden Bericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung:
- I. das Potenzialflächenkataster zu einem Strategischen Instrument des Flächenmanagements weiterzuentwickeln. Die politischen Gremien werden zum Ende des ersten Quartal 2024 über die ersten Ergebnisse informiert.
 - II. im 1. Quartal 2024 einen Entwurf der Einleitung einer kooperativen Flächenentwicklung für die städtische Fläche Auf'm Tetelberg vorzulegen. Die Verwaltung wird sich hierbei an folgenden Meilensteinen orientieren:
 - a. Veröffentlichung zur Beteiligung (Teilnahmewettbewerb für Genossenschaften oder andere juristische Personen, die einem Gegenseitigkeitszweck ihrer direkten oder indirekten Mitglieder verpflichtet sind),
 - b. Vereinbarung zur Entwicklung des Areals mit den Teilnehmenden und der Stadt unter Einbeziehung von SWD und IPM (Projektstruktur schaffen und verbindlich festlegen),
 - c. Gemeinschaftliche Entwicklung des Gebietes (Baurechtsschaffung und Erschließung),
 - d. Zuteilung eines Baufeldes entsprechend einer anteiligen Mitwirkung,
 - e. Erbbaurechtsverträge.

Hinweis: Die Vorlage wird den Bezirksbürgermeisterinnen und Bezirksbürgermeistern zur Kenntnis zugestellt, die Bezirksvertretungen werden im Rahmen konkreter Projekt damit befasst.

A. Bericht zur Umsetzung

A.1. Wohnungswirtschaftliche Ausgangslage

Im attraktiven Ballungsraum Düsseldorf ist die derzeit wirtschaftlich schwierige Lage für die Bau- und Immobilienbranche sehr zu spüren. Preissteigerungen bei den Baukosten und erhöhte Zinsen stellen Bauinvestoren und potentielle Eigentümerinnen und Eigentümer vor große wirtschaftliche Herausforderungen. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in unserer wachsenden Stadt ungebrochen. Auch soziale Aspekte wie die Integration von Geflüchteten und der Ausbau von barrierefreien Wohnangeboten für die älter werdende Bevölkerung müssen beim Bauen stets berücksichtigt werden. Nicht zuletzt spielt auch das Thema Nachhaltigkeit eine zunehmende Rolle mit dem Ziel, energieeffizienten, umweltfreundlichen und klimagerechten Wohnraum zu schaffen.

Bund, Länder und Kommunen steuern hier mit unterschiedlichen Maßnahmen gegen – wie beispielsweise der Erhöhung des bundesweit geregelten Wohngeldes, der besseren Förderkonditionen des Landes oder mit kommunalen Vorkaufsrechts- und Zweckentfremdungssatzungen, Förderprogrammen sowie einer Vielzahl an Beratungsangeboten. Alle Maßnahmen müssen stets vor Ort von den Kommunen umgesetzt werden und fordern deshalb auch die Stadtverwaltung Düsseldorf heraus. Im flächenarmen, aber einwohnerreichen Düsseldorf reichen die bisher ergriffenen Maßnahmen nicht aus. Es braucht erweiterte Initiativen, bessere Kooperationen und weitere Instrumente müssen geschärft werden. Dabei stehen insbesondere städtebauliche Instrumente (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Vorkaufsrechte etc.) und eine aktive Bodenpolitik im Focus. Das seit 2013 bestehende Handlungskonzept Wohnen (HKW) wurde mit Blick auf diese Situation evaluiert und im September 2023 als Teil der Wohnbauoffensive zu einem umfassenden Baulandmodell weiterentwickelt. Im Mittelpunkt steht dabei die Baulandentwicklung und -aktivierung. Das Baulandmodell fordert explizit den Dialog mit allen Beteiligten, die gemeinwohlorientiert planen, bauen, vermieten, instandhalten und die dafür erforderlichen Gesetze und Regelungen erlassen. Es nutzt diese Kooperation für erweiterte Möglichkeiten zur Bodengewinnung und besserer Planungs- und Baubedingungen, um gerade auch jetzt kontinuierlich zu bleiben.

Daneben wurden auch weitere Inhalte der Wohnungsbauoffensive im September 2023 von den politischen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Beschlussfassung gebracht. Mit der Vorlage dieses ersten Berichts und den vorgelegten Beschlüssen geht die Wohnungsbauoffensive in die konkrete Umsetzung. Die nächsten Schritte werden aufgezeigt und die Fortschritte aber auch die Herausforderungen transparent dargestellt.

A.2. Bisherige Beschlusslage und Umsetzungsstand zur Wohnungsbauoffensive Düsseldorf 2030

Im Zuge der Wohnungsbauoffensive der Landeshauptstadt Düsseldorf haben Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller und die Beigeordnete für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen Cornelia Zuschke die Strategien zu einer aktiven Baulandpolitik über das sogenannte Baulandmodell im Juli 2023 vorgestellt. Das Düsseldorfer Baulandmodell wird die Wohnungsbauoffensive maßgeblich interaktiv und integrativ vorantreiben.

Darauf aufbauend hat der Rat der Stadt Düsseldorf in seiner Sitzung am 07.09.2023 drei Vorlagen mit umsetzungsorientierten Handlungsstrategien beschlossen:

- Strategisches Handlungskonzept „Düsseldorfer Baulandmodell“ – eine Weiterentwicklung aus dem Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt (HKW) (APS/087/2023)
- Anpassung der Quotierungsregelungen (APS/085/2023)
- Umgang mit strategisch bedeutsamen Flächen (APS/089/2023)

Im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 21.08.2023 lag dem politischen Gremium ergänzend der „Bericht über die Vereinbarung und Umsetzung des preisgedämpften Wohnungsbaus in städtebaulichen Verträgen“ (APS/086/2023) vor.

Düsseldorfer Baulandmodell

Das Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt (HKW) wird mit dem Beschluss zum strategischen Handlungskonzept „Düsseldorfer Baulandmodell“ abgelöst. Dies hat der Rat unter Berücksichtigung von Änderungs- und Ergänzungsanträgen im September beschlossen. Das Düsseldorfer Baulandmodell führt die verschiedenen Maßnahmen zur Baulandaktivierung für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zusammen. Es ist um die Themen „Baulandentwicklung“, „Arbeiten“ und „Klima“ ergänzt, mit dem Fokus auf die Baulandentwicklung und -aktivierung in allen Phasen der Projektentwicklung und übergreifender Strategien. Auch der Umgang mit dem Bestand wird vom Baulandmodell erfasst. Ziel des Baulandmodells ist eine gemeinwohlorientierte Baulandentwicklung und kooperative Realisierung von bezahlbarem Wohnungsbau. Das Baulandmodell fasst alle Bausteine einer integrierten Bodenstrategie zusammen und stellt trotz seiner Komplexität einen verlässlichen und anwendbaren Rahmen für die Stadt Düsseldorf und ihrer Partnerinnen und Partner dar. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Stadtkonzerninternen Kooperation, durch die die Zusammenarbeit mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft (SWD), der Industrierrains Düsseldorf-Reisholz AG (IDR), der Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM) und der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft gestärkt werden. Die städtischen

Töchter nehmen eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung und Bestandserhaltung von Wohn- und Geschäftsimmobilien ein. Die Stadt Düsseldorf will somit ihrer eigenen Verantwortung im Bereich der Wohnungspolitik forciert nachkommen. Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft ist bereits heute eine wichtige örtliche Partnerin sowie Bestandshalterin, deren Gemeinwohlziele und Dynamik von großer Bedeutung für den Düsseldorfer Wohnungsmarkt sind. Dies gilt es zu nutzen und auszubauen.

Neue Quotierungsregelung auf privaten Grundstücken

Am 07.09.2023 hat der Rat die Anpassung der Quotierungsregelungen für Wohnbauliche Entwicklungen auf privaten und städtischen Grundstücken mit einem Änderungsantrag der Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschlossen. Bei Entwicklungen auf privaten Flächen gilt mit diesem Beschluss für alle Bebauungsplanverfahren bzw. vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren, für die bis zum Ratsbeschluss am 07.09.2023 noch kein städtebaulicher Vertrag bzw. Durchführungsvertrag abgeschlossen wurde, folgendes:

Bei Wohnungsbauvorhaben auf privaten Grundstücken im Rahmen von Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag bzw. bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Durchführungsvertrag sind insgesamt mindestens 50% der geplanten Wohnfläche in Verbindung mit den geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und höchstens 50% im freifinanzierten Wohnungsbau zu realisieren. Das Segment des preisgedämpften Wohnungsbaus entfällt vollständig.

Zudem besteht für die Erfüllung der Quotierung weiterhin die Option, dass die Vorhabenträger und Vorhabenträgerinnen sich mit der Stadt auf eine Teilerfüllung der Verpflichtung durch die Abgabe von Baugrund an die Stadt einigen können. Ziel ist eine gemeinwohlorientierte Entwicklung gemischter Quartiere, gesteuert durch die Stadt beispielsweise zur Stärkung der städtischen Wohnungsgesellschaft und weiterer gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen.

Bei den laufenden Bebauungsplan-Vorhaben, die unter die neue Regelung fallen, werden die Investoren entsprechend darauf hingewiesen.

Planen und Bauen sind langfristige Prozesse. Umsetzen von neuen Regelungen in laufendenden Prozessen meist nicht ohne Verhandlungen und Kompromisse möglich: Planungen von Grundrissen und Außenflächen etc. sind bereits abgeschlossen oder weit vorangeschritten, Genehmigungen erteilt oder stehen kurz bevor. Bei geförderten Wohnungen sind die Vorgaben des Fördergebers stets zu berücksichtigen:

- Quotenerlass des MHKBD
- Grünflächen
- Geschossigkeit

- Adressbildung und Erschließung
- Grundrisse und Wohnqualitäten

Projektbezogene Flexibilität wird notwendig sein. Bei besonderen Vorhabentypen wird im Einzelfall abgestimmt, wie die Quotierungsregelung angewendet wird.

So wird zurzeit konkret in den laufenden Projekten „Niederkasseler Lohweg 16“ und „Güterbahnhof Oberkassel II“ über Sonderformen der Quotierungsregelung zur Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus verhandelt.

Quotierungsregelung auf städtischen Flächen und städtischen Töchtern

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% nach Förderweg A und B, aber auch Bau- und Wohngruppen, Senioren-, Azubi- und Studierendenwohnheime sowie weitere innovative, das Gemeinwohl fördernde Wohnformen. Die Bausteine werden jeweils individuell von den Gremien im Zuge der Grundstücksvergabe beschlossen. Die Mieten des verbleibenden freifinanzierten Anteils werden unter Berücksichtigung von Lage und Quartier gedeckelt.

Grundsätzlich gilt, dass bei der Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus die Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW zu beachten sind und ausreichend Fördergelder vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Digitalisierung zur Verfügung gestellt werden müssen.

Strategisch bedeutsame Flächen und Wohnbaupotenziale

Die dritte vom Rat am 07.09. beschlossene Vorlage zum „Umgang mit strategisch bedeutsamen Flächen“ verfolgt das Ziel der Aktivierung der Wohnbaupotenziale von insgesamt sieben Entwicklungsareale mit über 4.000 Wohneinheiten:

- Grand Central
- Ernst-Poensgen-Allee
- Grafental Ost
- Upper Nord Tower
- Upper Nord Quarter (UNQ)
- Glasmacherviertel
- Südlich Hildener Straße

Den Beschluss zu dieser Vorlage hat der Rat inklusive des Änderungsantrags der SPD (abweichend) gefasst. Die Darstellung zum weiteren Vorgehen und der Anwendung der Instrumentarien zur Aktivierung dieser problematischen Flächen erfolgt in einer gesonderten Vorlage.

Konstituierende Sitzung der Wohnungsbaukommission

Am 19.10.2023 hat die konstituierende Sitzung der Wohnungsbaukommission unter Leitung des Oberbürgermeister Dr. Stefan Keller getagt. Wie nach Beschluss und Änderungsantrag gewünscht, war ein breiter Teilnehmendenkreis aus Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung und relevante Interessensvertreterinnen und -vertreter eingeladen. Nach der Begrüßung hat der Kreis folgende Themen besprochen und diskutiert:

- Aktuelle Beschlusslagen zur Wohnungsbauoffensive
- Das Düsseldorfer Baulandmodell – Potenzialflächenkataster und konkrete Projekte
- Weitere Maßnahmen zum Wohnungsbau
- Festlegung der zukünftigen Zusammenarbeit

Die Sitzungen der Wohnbaukommission werden zukünftig in einem halbjährlichen Turnus erfolgen. Der nächste Termin wird gegen Ende des I. Quartals 2024 stattfinden.

Umsetzung der Wohngeldreform in Düsseldorf als Baustein für bezahlbaren Wohnraum

Die große Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in Düsseldorf muss in erster Linie durch ein höheres Angebot von Wohnraum gestillt werden. Dieses wird mit der Wohnbauoffensive vor allem durch den Neubau und auch durch Maßnahmen im Bestand erreicht. Bezahlbarkeit für den Einzelnen kann auch durch einen Zuschuss zur Miete oder zu den finanziellen Belastungen des selbstgenutzten Eigentums erreicht werden. Hierfür hat der Bundesgesetzgeber das Wohngeld in Form von einem Mietzuschuss oder Lastenausgleich geschaffen.

Mit der zum 01.01.2023 in Kraft getretenen großen Wohngeldreform wurde diese Sozialleistung deutlich angehoben und der Kreis der Wohngeldempfänger erheblich ausgeweitet. Die Anpassung der Wohngeldformel und das gleichzeitige Einführen einer dauerhaften Heizkosten- und Klimakomponente führte in Düsseldorf bisher zu einer Verdoppelung der Wohngeldzahlungen und wird bis Mitte nächsten Jahres voraussichtlich auch die wohngeldbeziehenden Haushalte verdoppeln.

Die Umsetzung dieser kurzfristig eingeführten Reform stellte die Kommunen vor große Herausforderungen, die in Düsseldorf aufgrund des guten Zusammenwirkens aller Beteiligten sehr gut gemeistert wurden. Noch in der Haushaltssitzung im Dezember 2022 legte der Rat die Grundlage dafür, dass die Wohngeldstelle ihr Personal um 80 % aufstocken und die dafür erforderlichen Arbeitsplätze einrichten konnte. Gleichzeitig wurden die untergesetzlichen Verfahrenserleichterungen des Bundes und des Landes von der Verwaltung konsequent genutzt, um hilfsbedürftigen

Menschen so schnell wie möglich Geld auszahlen zu können. Zudem wurde die telefonische Servicehotline ausgebaut. Darüber hinaus haben mehr als 160 Multiplikatoren aus der Wohnungswirtschaft und den sozialen Verbänden an Schulungen des Wohnungsamtes teilgenommen, um Mieterinnen und Mietern bei der Antragstellung angemessen unterstützen zu können. So konnte beispielsweise die Anzahl der Online-Anträge verdoppelt werden.

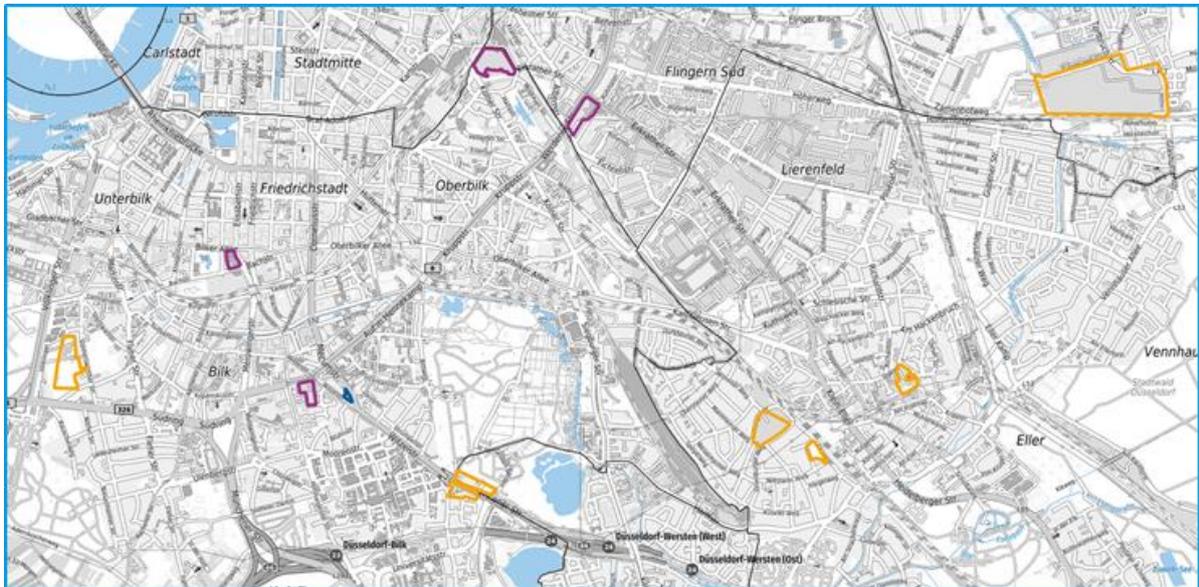
Mithilfe dieser Maßnahmen werden bisher alle Wohngeldanträge in Düsseldorf zeitnah bearbeitet, so dass sich keine Rückstände aufbauen. Andere soziale Sicherungssysteme werden so entlastet. Die Beschwerdelage ist kaum spürbar. Noch in diesem Jahr ist geplant, die vorübergehenden Vereinfachungen durch Erlasse des Gesetzgebers einzustellen und die Prüfung der Hinweiszälle aus dem automatisierten Datenabgleich wiederaufzunehmen.

B. Umsetzung der Beschlüsse zur Wohnungsbauoffensive:

Potenzialflächenkataster und Flächenaktivierung

B.1. Weiterentwicklung und Qualifizierung des Potenzialflächenkatasters zu einem strategischen Instrument

Das Baulandkataster der Stadt Düsseldorf gibt einen Überblick über die Flächenpotenziale und ihre möglichen Nutzungen: Wohnen, gemischtgenutzte Flächen sowie für Büro, Gewerbe und Industrie im Stadtgebiet. Hier werden Informationen zu freien, brachgefallenen oder mindergenutzten privaten und städtischen Grundstücken erhoben und in einer Datenbank gesammelt. Es liefert verschiedenen Standortinformationen zu den Flächen und wird als Datengrundlage für Analysen, Prognosen und Konzepte (z.B. Düsseldorfer Verkehrsmodell, Zuschnitte Wahlbezirke) verwendet. Die aktuelle Baupotenziale werden auf den Internetseiten der Stadt unter www.duesseldorf.de/baulandkataster und in Düsseldorf Maps unter <https://maps.duesseldorf.de/> veröffentlicht. Bauwillige können sich informieren und gefiltert nach Stadtbezirken, Nutzungsarten und Planungsstand recherchieren. Zukünftig wird das Baulandkataster als Potenzialflächenkataster weiterentwickelt und als Entscheidungsgrundlage für wichtige liegenschaftliche Maßnahmen der Stadt sowie für mögliche Kooperationen ausgebaut. Ein entsprechender Baustein zum Potenzialflächenkataster ist bereits im Düsseldorfer Baulandmodell enthalten.



Beispiel 1: Ausschnitt Übersichtskarte Potenzialflächen Wohnen und gemischte Nutzung

Detektion potenziell zu entwickelnder Flächen

Für das Potenzialflächenkataster sollen in einem ersten Schritt verwaltungsintern potenziell zu entwickelnde Wohnbauflächen identifiziert werden. Hierzu gehören sowohl städtische Flächen als auch Flächen privater Dritter (wie gemeinwohlorientierte Bestandshalterinnen und -halter, städtische Töchter und sonstige Privateigentümerinnen und -eigentümer). Die Kriterien zur Identifizierung solcher grundstücksbezogenen Freiflächen sind insbesondere: Baurecht für Wohnen bzw. Baurecht für abweichende Nutzungsmöglichkeiten, eine Erschließung bzw. Erschließungsmöglichkeit sowie benachbarte Grundstücke, die in Teilen mit in die Potenzialfläche und deren mögliche Entwicklung einbezogen werden könnte.

Flächennummer: FI-09/007
Flächenbezeichnung: Östl. Kärntener Weg

Bezirk: 9
Stadtteil: Wersten

Kategorie: Wohnen

Status: aktuell



Fläche / Nutzung

Flächengröße (ha): 0,6
aktuelle Nutzung: Brache

Planungsrecht

Verfahrensstand: rechtsverbindlich
Nummer B-Plan: 5872-020
Rechtsverbindlich seit: 24-Sep-80

Sonstige Angaben

Realisierungszeitraum: kurzfristig
Eigentümer: privat
Städt. Eigentum (%): keiner



Beispiel 2: Ausschnitt aus den möglichen Flächenberichten

Die relevanten Ämter haben bereits Datensätze (u. a. Geodaten, Datenbanken) ausgetauscht. Mithilfe von räumlichen Abfragen in einem Geoinformationssystem konnten erste städtische Flächen identifiziert werden, die sich in räumlicher Nähe zu privaten Potenzialflächen befinden.

Neben einer GIS-basierten, automatisierten Recherche werden in einem zweiten Schritt die Flächen manuell detektiert, visualisiert und in einem Steckbrief (u.a. zu Nutzungsoptionen, Planungsstand, Eigentumsverhältnisse und geschätzten Entwicklungsstand) zusammengefasst (siehe oben Beispiel-Steckbrief aus dem Baulandkataster). Die genaue Methode und der Ablauf zur Detektion der Potenzialflächen sowie die planerische-konzeptionelle Bewertung - inklusive einer darauf aufbauenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung - befindet sich in der Ausarbeitung.

Bis zum Ende 1. Quartal 2024 sollen mithilfe der fachlichen Expertise relevanter Ämter die Detektion der Flächen abgeschlossen sein, die potenziell für die Aktivierung als Baufläche in Frage kommen und dementsprechend für eine Bebauung geeignet sind.

Darauf aufbauend wird eine Priorisierung der Flächen unter Berücksichtigung ihres Revitalisierungsstandes, den Entwicklungsaussichten und des auf der jeweiligen Fläche liegenden Handlungsdrucks durchgeführt. Zudem sollen Aktivierungshemmnisse analysiert, Kooperationspotenziale aufgezeigt und Handlungsansätze ausgearbeitet werden.

Eine Kontaktaufnahme zu den privaten Eigentümern von detektierten Flächen bildet den Abschluss des Detektionsprozesses und den Start der möglichen Umsetzungsphase (bis Sommer 2024).

Strategisches Baulandmanagement auf Grundlage des Potenzialflächenkatasters

Mit dem Potenzialflächenkataster als strategisches Instrument können private und städtische Entwicklungsentscheidungen effektiver und synergetisch zusammen gedacht werden.

Dies bezieht sich vor allem auf folgendes Handlungsspektrum, mittels dem die identifizierten Flächen in die Umsetzung gebracht werden können:

Dritte motivieren

- **Stadt als Mittlerin** zwischen privaten Eigentümer/ -innen und gemeinwohlorientierter Wohnungswirtschaft,
- **große Unternehmen oder Flächenbestandshalter/-innen** (Land, Bund, Bahn, ...) bei der Mobilisierung von Flächen **unterstützen**,
- **geeignete private Projektflächen** bei Landesinitiative Bau.Land.Partner einbringen
- **private Baulücken** durch Zusammenbringen von Interessenten und Eigentümer/-innen aktivieren

Stadt und städtische Töchter als Entwicklerin

- gezielt **Ankäufe** von identifizierten Flächen für komplexe Entwicklungen
- Ausüben von **Vorkaufsrechten**
- Ausloten von Möglichkeiten zum **Ringtausch** (wie bspw. Benrather Rochade).

Hinsichtlich der Rolle der Stadt als Mittlerin zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft wird an dieser Stelle auf die Aktivierungsberichte in der nichtöffentlichen Vorlage „Umsetzung der Wohnungsbauoffensive Düsseldorf 2030 und des Baulandmodells, hier: Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau“ (APS/143/2023) verwiesen.

Die Entwicklung des Potenzialflächenkatasters zum strategisches Instrument wurde in der konstituierenden Sitzung der Wohnbaukommission vorgestellt.

B.2. Flächenspezifische kooperative Aktivierung

Die Landeshauptstadt Düsseldorf intensiviert die Entwicklung von Flächen in kooperativen Verfahren. Dies bedeutet, dass Dritte nach Möglichkeit zu einem frühen Zeitpunkt in die Entwicklung von Flächen einbezogen werden. Auch vor dem

Hintergrund, dass durch eine frühzeitige Kooperation die Koordination der Baurechtsschaffung, Flächenzuteilung und Last der Erschließung gemeinsam vereinbart bzw. geschultert werden kann. Für die konkreten Flächen ist jeweils die Entwicklung einer individuellen Projektstruktur, jeweils eigener Vergabeverfahren oder eines spezifischen Formates erforderlich. Folgende Varianten kommen in Betracht (nicht abschließend):

1. Projektbezogene unterschiedliche Gewinnung von Interessenten und Kooperationspartnern durch frühzeitige verbindliche Einbindung von Kooperationspartnern zur Entwicklung (Baurechtsschaffung, Erschließung und Bebauung)
2. Bebauungsplanverfahren und Umlegungsverfahren bei inhomogenen Eigentumsverhältnissen
3. Einlage oder Bieterverfahren für mit konkreter Planung oder Baurecht versehenen städtischen Flächen
4. Exklusivität bei Flächenzusammenlegung oder Tausch.

Welche individuellen Verfahren für die konkreten Flächen entwickelt werden, wird im nichtöffentlichen Teil der Sitzungen mit der nichtöffentlichen Vorlage „Umsetzung der Wohnungsbauoffensive Düsseldorf 2030 und des Baulandmodells, hier: Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau (APS/143/2023) in Form von Aktivierungsberichten veranschaulicht und die nächsten Meilensteine zum Beschluss vorgelegt.

Die Aktivierungsberichte stellen den aktuellen Stand und die geplanten Meilensteine der Entwicklung der Flächen aus der Wohnungsbauffensive und einigen weiteren da:

- a) Meineckestraße, Golzheim
- b) Am Mühlenberg, Heerdt
- c) Bergische Kaserne, Hubbelrath
- d) Sturmstraße/ Sodener Weg, Eller
- e) Opern Fundus, Rath
- f) Hasseler Richtweg, Eller und Zaunkönigweg, Mörsenbroich
- g) Feuerwache Oberkassel / Quirinstraße
- h) Auf'm Hennekamp TVG Altstandort, Bilk
- i) Am Bongard, Ludenberg
- j) Südlich Oberlöricker Straße, Lörick

Da Grundstücksangelegenheiten, Angaben zu Eigentumsverhältnissen, laufende Verhandlungen und strategischen Aspekte einer Flächenentwicklung betroffen sind, werden die Details in den nichtöffentlichen Teil der Sitzung eingebracht.

Ein Kooperatives Verfahren am Beispiel Tetelberg



Für den Bereich Auf'm Tetelberg (nördliches Wohnbauareal) bietet sich an Interessenten und Kooperationspartnern durch frühzeitige verbindliche Einbindung von Kooperationspartnern zur Entwicklung (Baurechtsschaffung, Erschließung und Bebauung) zu gewinnen. Einen Entwurf für die Einleitung einer kooperativen Flächenentwicklung wird die Verwaltung im 1. Quartal 2024 den politischen Gremien vorlegen. Dabei wird sie sich an folgenden Meilensteinen orientieren:

1. Veröffentlichung zur Beteiligung (Teilnahmewettbewerb für Genossenschaften oder andere juristische Personen, die einem Gegenseitigkeitszweck ihrer direkten oder indirekten Mitglieder verpflichtet sind),
2. Vereinbarung zur Entwicklung des Areals mit den Teilnehmenden und der Stadt unter Einbeziehung von SWD und IPM (Projektstruktur schaffen und verbindlich festlegen),
3. Gemeinschaftliche Entwicklung des Gebietes (Baurechtsschaffung und Erschließung),
4. Zuteilung eines Baufeldes entsprechend einer anteiligen Mitwirkung,

5. Erbbaurechtsverträge, Einlagen und Teilverkäufe.

So wie für den Bereich Tetelberg aufgezeigt, werden für die bereits in der Wohnungsoffensive genannten Flächen und die noch zu identifizierenden Flächen aus dem Potenzialflächenkataster (vgl. Kapitel B.1.) vergleichbare Strategien entwickelt. Hierbei sollen Entwicklungshemmnisse benannt und Lösungsansätze zur Entscheidung aufbereitet werden.

Die politischen Gremien werden in den Einzelentwicklungen, wie gehabt in ihrer jeweiligen Zuständigkeit, bei liegenschaftlichen, baurechtlichen und haushaltstechnischen Entscheidungen einbezogen und bestätigt hierdurch auch ihre Unterstützung der Wohnungsbauoffensive.

In Überprüfung der zu aktivierenden Flächen wird auch eine Priorisierung zu schneller zu entwickelnden Flächen gegenüber problembehafteten (Altlasten o.ä. - Beispiel Mühlenberg) vorgeschlagen werden.

Das Ziel des schnellen Aktivierens von bezahlbarem Wohnungsbau wird priorisiert. Die städtischen Zielsetzungen, wie eine hohe stadträumliche Qualität und ein klimagerechter Städtebau und die Prämisse der Stadt der kurzen Wege, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, sind allerdings weiterhin ebenso stark zu verfolgen.

Hierbei sind die jeweiligen Nachbarschaften im Hinblick auf eine verträgliche Gesamtstrategie für das Quartier einzubinden. Dazu gehört unter anderem das Voranbringen einer zukunftsfähigen Mobilitätsstrategie, die Lösung des ruhenden Verkehrs – z.B. auch in Entwicklung von Quartiersgaragen – und die Verknüpfung zu den bestehenden ÖPNV-Haltestellen. Aber auch eine stabile Nachbarschaft von alter und neuer Bewohnerschaft und ein bedarfsgerechtes Angebot von sozialer Infrastruktur sind wichtige Aspekte.

Eingeübte Umsetzungsstrategien sollen hinsichtlich ihrer Verfahrensdauer, Mitteleinsatz und Zielerreichung optimiert werden. Hierbei sind auch die Partnerinnen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft als Bestandshalterinnen zur zukunftsfähigen Ausrichtung ihrer Quartiere mit Verantwortung und Vertrauen in den Prozess einzubeziehen.

B.3. Weiterentwicklung der gesetzlichen und förderrechtlichen

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Beschleunigung bei Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren

Der Wohnungsbau soll auch durch weitere Beschleunigung der Verfahren gefördert werden. Dieses wird erreicht durch eingehende Beratung von Architektinnen und Architekten sowie Bauherrinnen und Bauherren. Weiterhin wird die Digitalisierung von Antragsverfahren eine Beschleunigung gerade auch in den Genehmigungsverfahren ermöglichen.

Die Entbürokratisierung durch Verzicht neuer Vorschriften und Abbau von bestehenden muss über die Landesregierung und die Ratsgremien erfolgen.

Adressierung eines Förderweges C oder B+ an das Land NRW

In der Sitzung des Rates im September 2023 wurde der preisgedämpfte Wohnungsbau durch eine höhere Förderquote ersetzt, weil er als eine „Förderung ohne Förderung“ wirtschaftlich für die Unternehmen in der momentanen Lage nicht mehr darstellbar war. Gleichzeitig überschreitet aber ein nicht unwesentlicher Teil der Düsseldorfer Bevölkerung weiterhin die derzeitigen Einkommensgrenzen der Einkommensgruppe B, verfügt aber nicht über ein so hohes Einkommen, um sich freifinanzierte Wohnungen leisten zu können. Hierbei handelt es sich um die oft plakativ benannten Berufsgruppen der Krankenschwestern, Polizisten und Feuerwehrleute.

Deshalb forderte Oberbürgermeister Dr. Keller das Land Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 3.11.2023 auf, in den Städten mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt (sog. M4+-Städte) eine Förderung für dieses mittlere Einkommenssegment in die Förderbestimmungen 2024 aufzunehmen (Einkommensgruppe C oder B+). Gleichermaßen wird diese Förderkategorie als Chance einer Anreizschaffung auch durch die Beigeordnete und Bauausschussvorsitzende im Deutschen Städtetag an die Bundesregierung adressiert und mit anderen Städten auf deren Erfolgsmodelle abgeglichen. Neben dem dringend benötigten Wohnraum für die genannte Zielgruppe würde diese Maßnahme auch dazu führen, dass Wohnquartiere mit hohen Förderanteilen in Zukunft gut durchmischte Bewohnerstrukturen aufweisen. Hierzu sollten Bund und Land gemeinsam Fördertöpfe schaffen.

Behördenübergreifende Entbürokratisierung im Sinne von Wohnbaufördererleichterungen

Bei der öffentlichen Wohnraumförderung handelt es sich um eine Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung. Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist deshalb als Bewilligungsbehörde an Vorgaben und Einzelerlasse des Landes NRW gebunden, die sich im Wesentlichen aus den städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen der Wohnraumförderbestimmungen (WFB NRW) ergeben. Diese achten auf besondere Qualitäten im staatlich geförderten Wohnungsbau, erschweren dabei mitunter aber eine schnelle und wirtschaftlich tragbare Umsetzung des bezahlbaren Wohnungsbaus in Düsseldorf. Es ist deshalb notwendig, im steten Austausch mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Digitalisierung (MHKBD) Vorschläge für Verfahrenserleichterungen zu unterbreiten, die Eigenverantwortung der Kommunen vor Ort zu stärken und gleichzeitig das MHKBD frühzeitig in große Planungsprozesse mit einzubinden.

So wird in Bebauungsplanverfahren, qualitätssichernden Verfahren und im direkten Kontakt mit der Bauherrenschaft jeweils auf die gültigen Bestimmungen der öffentlichen Wohnraumförderung hingewiesen und das MHKBD bei Vorhaben mit mehr als 70 geförderten Wohneinheiten bereits beim Übergang vom qualitätssichernden Verfahren in das Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die Bauherrenschaft kann so den öffentlich geförderten Wohnungsbau verlässlich planen. Die turnusmäßig zu Beginn eines Jahres durch das Land beschlossenen Änderungen der Wohnraumförderbestimmungen dürfen dann aber nicht dazu führen, dass dieser verlässliche Rahmen durch kurzfristige Änderungen der städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen verlassen wird. Um dennoch Fördermittel zu erhalten, musste in der Vergangenheit die Bauherrenschaft entweder die Planung den nunmehr gültigen Bestimmungen unter erneutem zeitlichen und finanziellen Aufwand anpassen oder es mussten entsprechende Ausnahmen beim MHKBD zeitintensiv beantragt werden. Für die Zukunft ist eine Verlässlichkeit der Vorschriften notwendig. In diesen Bereichen hat sich das MHKBD bereits zu einem gewissen Vertrauensschutz bekannt. Dies gilt es auszubauen.

Im flächenarmen Düsseldorf kommt der Umstrukturierung von Flächen, das Schließen vorhandener Baulücken sowie der Neu- und Umbau im Bestand eine besondere Bedeutung zu. Die innerstädtischen Lagen, allgemeine Gegebenheiten der Grundstücke oder die Bausubstanz von Bestandsobjekten kollidieren jedoch sehr häufig mit den städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen, gleiches gilt für Belange des Brand- oder Immissionsschutzes sowie Klimaschutzmaßnahmen. Insbesondere der förderrechtlich notwendige Anteil an Grünflächen ist in innerstädtischen Lagen kaum darstellbar, auch können die von den Wohnraumförderbestimmungen geforderten Voraussetzungen zur Adressbildung und Erschließung selten eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der Planungshoheit, die sich aus dem Recht der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 78 LVerf NRW) ergibt, sollten Rechtsgrundlagen geschaffen werden, die den Bewilligungsbehörden hierbei mehr Ermessen einräumen, sodass sie Ausnahmen selbst genehmigen und dadurch die Verfahren deutlich beschleunigt werden können.

Neben einer Erhöhung des Förderbudgets für die bereits geplanten Projekte in den nächsten beiden Förderjahren werden diese Themen an das MHKBD und die Ministerin adressiert. Hier wollen wir anhand konkreter Beispiele für Experimentelles und offenere Regulierungen werben.

