



**Fachforum II Lebensraum Stadt
der Lokalen Agenda Düsseldorf
AG Wohnen**

www.duesseldorflebensraum.de

Mai 2017

Maßnahmenkatalog für bezahlbaren Wohnraum in Düsseldorf

Um unterschiedliche Akteure im Problemfeld „kommunaler Wohnungsbau“ miteinander ins Gespräch zu bringen und vor allem den Bürgern Gelegenheit zu geben, Ihre Fragen und Positionen hierzu einzubringen und um zu versuchen Antworten zu bekommen, wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen und wo in den Stadtteilen zusätzliche Wohnbauflächen gewonnen werden können, fand am 6. Juli 2016 unsere Podiumsdiskussion statt.

„Düsseldorf braucht Wohnungen.

Wie und wo kommt Düsseldorf nachhaltig zu bezahlbarem Wohnraum?“

Anwesend waren Vertreter der Parteien, von der Wohnungs- und Bauwirtschaft, aber auch Architekten und viele Bürgerinnen und Bürger aus allen Akteursgruppen der Stadtgesellschaft.

Im Folgenden sind die Ergebnisse dieser Veranstaltung auf eine pointierte Weise formuliert zusammengefasst, die zeigen welche Möglichkeiten genutzt werden können, um das Angebot an bezahlbaren Wohnraum zu erweitern.

Die öffentliche Hand soll mehr Erbbaurechtsgrundstücke vergeben	Um mehr preiswerte Wohnungen zu bauen, sollte die öffentliche Hand mehr Grundstücke im Erbbaurecht vergeben.
Mietpreisbremse ist gut, Bodenpreisbremse ist besser, jetzt!	Die Mietpreisbremse wird im Wohnungsbestand langfristig seine Wirkung zeigen. Eine Bodenpreisbremse kann den Preistreibern für Neubau von Mietwohnungen die Spitze nehmen.
Baubehörden mit Personal besser ausstatten.	Um überhaupt die hoffentlich steigende Anzahl der Baugenehmigungen bearbeiten zu können und gleichzeitig bekannte Fehlentwicklungen zu begegnen, benötigen die Genehmigungsbehörden nach Jahren des Abbaus mehr Personal. Es sollte eine Task Force eingerichtet werden,
Eine Task Force sollte gegründet werden, in der die wesentlichen kommunalen Belange und Interessen von der Grundstücksbeschaffung bis zur Baugenehmigung gebündelt werden und somit die Bebauung der Grundstücke in den Baugebieten und insbesondere bei der Nachverdichtung beschleunigt. Nur damit können die benötigten Wohnungen auch zeitnah gebaut werden.

Dieses Dokument wird aus Gründen des Umweltschutzes und der Ressourcenschonung ausschließlich auf dem elektronischen Wege versandt. Unter www.duesseldorflebensraum.de finden Sie das ausführliche Protokoll und die Analyse der Podiumsdiskussion im Juli 2016.

Bessere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, die schnell Wirkung entfalten Wohnraum zu schaffen

Mit allen fiskalischen Möglichkeiten den Wohnungsbau ankurbeln und dies möglichst schnell. Dazu könnte die gemeindliche Grundsteuer im Falle des Baues von geförderten Wohnungen gemindert werden.

Umwandlung nicht mehr genutzter Bürogebäude in Wohnungen voranbringen

Viele Bürohäuser stehen in Düsseldorf leer, die entsprechend umgebaut werden könnten. Gute Beispiele finden sich in der Schanzenstraße „The Henry“ oder in der Grafenberger Allee „Living Circle“. Ein wichtiger Schritt für diese Option neuen Wohnraum ohne Flächenverbrauch zu gewinnen, wäre es, die Potentiale für die Umwandlung in Düsseldorf überhaupt erst einmal zu erfassen.

Aufstockungen von Wohnhäusern und konsequenter Ausbau der Dachgeschoße zu Wohnungen

Die Erhöhung von Wohnhäusern um ein Geschöß (auch in Holzbauweise) oder der Ausbau von leerstehenden Dachgeschoßen zu Wohnungen könnten in Düsseldorf 100.000 Wohnungen bringen. Probleme bleiben hier aber die einzuhaltenden Vorgaben des Brandschutzes, Wärme- und Schallschutzverordnungen oder der Barrierefreiheit. Unsicherheit bereitet auch die nicht verabschiedete neue Landesbauordnung.

Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt konsequent umsetzen.

Keine Ausnahmen von der 60 / 30-10 bzw. 20-20 Regelung mehr zulassen. Da über das Handlungskonzept nicht genügend geförderter Wohnraum geschaffen werden kann, sollte der kommunale, geförderte Wohnungsbau (SWK) erheblich verstärkt und private Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften, die solche Wohnungen bauen wollen, durch günstige Abgabe von Baugrundstücken und Erleichterungen bei der Grundsteuer unterstützt werden.

Wohnbauflächen sollen kompakt, urban und grün genutzt werden.

Wegen der Flächenknappheit muss in Düsseldorf dichter gebaut werden. Nachverdichtung sollte nicht in Baublöcken erfolgen, die bereits einen hohen Grünanteil aufweisen, sondern nur in solchen, die bereits voll bebaut und versiegelt sind. Nur mit der Akzeptanz der Bevölkerung lässt sich eine weitere Verdichtung der Bebauung gestalten. Je dichter die Quartiere sind, desto entscheidender ist die bauliche und ökologische Qualität des öffentlichen Raums und der Wohnungen.

Ausarbeitung eines Flächen- und Dichtekonzeptes für das gesamte Stadtgebiet

Wegen der Knappheit nehmen die Konkurrenzen in der Flächennutzung von Grün- und Freiflächen, Gewerbe/ Industrieflächen sowie Wohnflächen zu und schränken damit die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen ein. Es wird die zügige Ausarbeitung eines bürgerschaftlich abzustimmendes Flächen- und Dichtekonzeptes empfohlen, das auf der Grundlage zukünftiger Entwicklungen sämtliche Flächenerfordernisse umfasst und einen Abgleich der konkurrierenden Flächenansprüche vornimmt. Das Konzept sollte unter

größtmöglicher Beibehaltung der lebenswichtigen Frei- und Grünflächen im Siedlungsraum erstellt werden.

Ein Quartiersmanagement ist in Düsseldorf aufzubauen.	Auch wenn Quartiersmanagement kaum schnell wirken kann, bleibt es eine Aufgabe alle Aktivitäten in einem Quartier zu koordinieren. Der soziale Zusammenhalt in der Stadtgesellschaft gilt es zu erhalten.
Eine Milieuschutzsatzung kann im Bestand bezahlbaren Wohnraum erhalten helfen	Um zu verhindern, dass aus bezahlbarem Wohnraum teure Wohnungen gemacht werden, wäre eine Milieuschutzsatzung ein probates Mittel, die ein erhaltenswertes Milieu vor Spekulation schützen kann.
Eine Leerstandsverordnung kann Klarheit und Rechtssicherheit schaffen	Gerade im Bestand schneller modernisierten Wohnraum schaffen zu können, kann eine Verordnung zur Reduzierung von Leerstand einen bedeuteten Beitrag leisten. Es bleibt eine politische Aufgabe Spekulation mit Wohnraum oder seine Zweckentfremdung in gegebenen rechtlichen Rahmen zu unterbinden.
Unterstützung von Wohnprojekten und Baugruppen muss weiterhin eine wichtige Säule bleiben	Auch wenn die Notsituation des Wohnungsbaus nur ein wenig mildert, ist es doch wichtig die mit finanziellen und rechtlichen Fragen geforderten Gruppen zu unterstützen. Keiner der bestehenden Baugruppen bauten im hochpreisigen Bereich.
Ein Koordinator oder eine Koordinatorin ist einzusetzen, um nicht nur für ausreichenden Bau von Wohnungen, sondern auch für Tempo zu sorgen.	Düsseldorf hat mit einer Flüchtlingsbeauftragten gute Erfahrungen gemacht, dass schnell und effektiv geholfen werden konnte. Hamburg hat mit Hilfe einer solchen Koordination es erreicht, das gesetzte Ziel von 5.000 Wohnungen heute 6.500 Wohnungen im Jahr fertig zu stellen.
Enge Verzahnung von Quartiers-, Flächen- und Sozialmanagement.	Nur mit der Verzahnung lässt sich eine Modernisierung von Wohnraum im Bestand organisieren und dies besonders mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraum herzustellen.
Last but not least der Wille ist notwendig bezahlbaren Wohnraum zu bauen.	Klingt einfach, ist es aber nicht. In der Podiumsdiskussion sagte eine Teilnehmerin: „In Düsseldorf gibt es doch genügend Wohnungsbau, es werde doch gebaut wie blöd“. Der Haken ist nur, was unter den zahlreichen Kränen entsteht, kann kein Mensch bezahlen. Es gehe nicht um mehr Wohnungsbau oder schnellere Genehmigung, sondern um bezahlbaren Wohnungsbau. Und dieser müsse schnell verwirklicht werden und nicht am Sankt Nimmerleinstag.

Fachforums II der Lokalen Agenda 21 in Düsseldorf.

Dieses Dokument wird aus Gründen des Umweltschutzes und der Ressourcenschonung ausschließlich auf dem elektronischen Wege versandt. Unter www.duesseldorflebensraum.de finden Sie das ausführliche Protokoll und die Analyse der Podiumsdiskussion im Juli 2016.