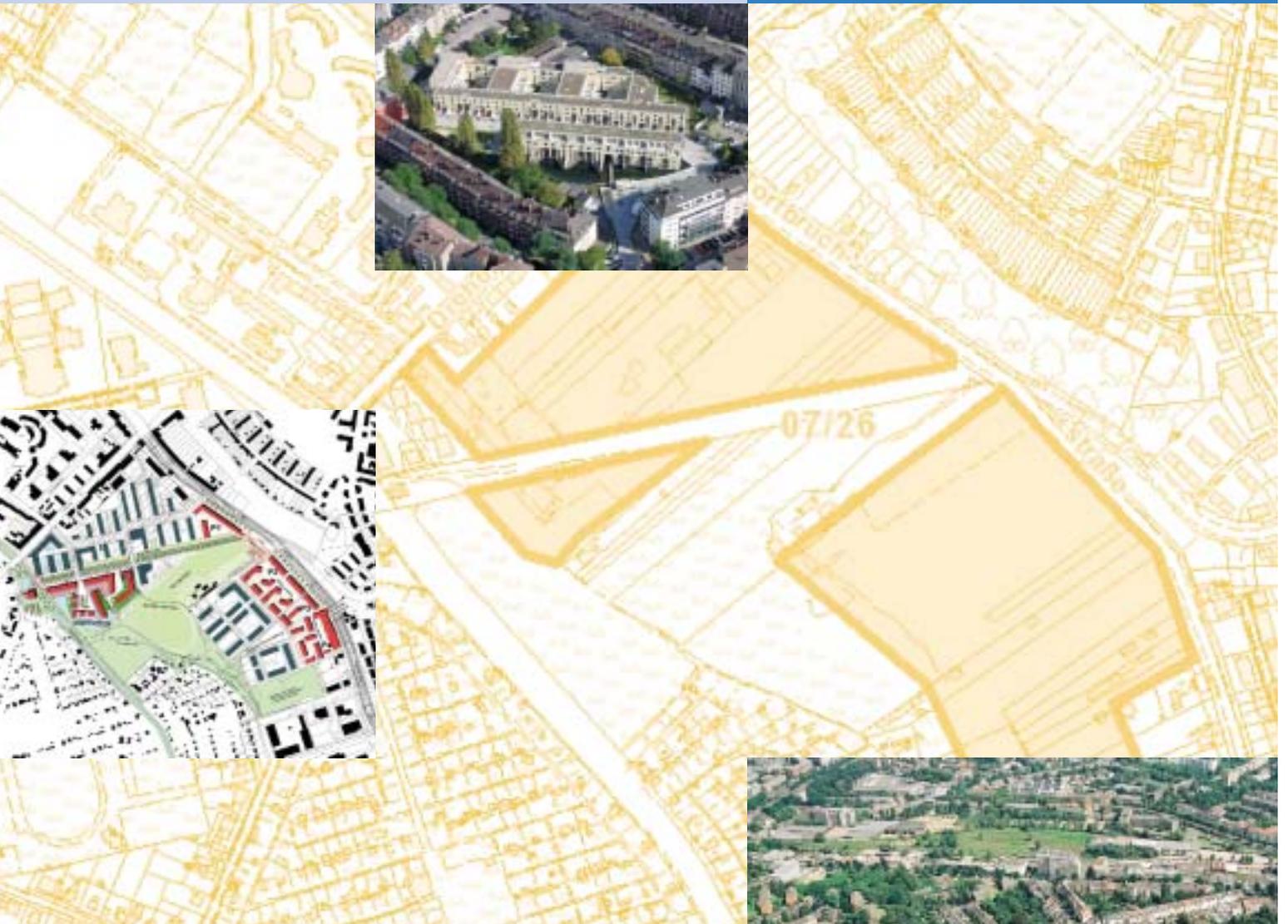




Bauflächen 2005 für das Wohnen

Beiträge zur
Stadtplanung und
Stadtentwicklung
in Düsseldorf

8



Seit 14 Jahren gibt das Stadtplanungsamt alle zwei Jahre Übersichten über den gesamten Baugebietsbestand der Landeshauptstadt heraus. Es sind dies Baugebiete für den Wohnungs-, Gewerbe- und Bürobau sowie Baulücken und Einzelgrundstücke.

Mit „Bauflächen 2005 für das Wohnen“ liegt nunmehr die 7. Auflage vor, die, wie in der Vergangenheit auch, mit Analysen zu Angebot und Nachfrage von Bauflächen und zum Wohnungsmarkt versehen ist.

In Düsseldorf herrscht seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauflächen. In den kommenden drei bis fünf Jahren können voraussichtlich ausreichend Bauflächen für den Wohnungsbau aktiviert werden. Das Stadtplanungsamt bearbeitet und schafft aktuell Baurecht mit höchster Priorität für den Wohnungsbau in 48 Bebauungsplänen mit 6.260 Geschosswohnungs-WE und mit 1.960 Grundstücken für den Einfamilienhausbau. Das kurzfristig realisierbare Potenzial besteht aus 2.760 Geschosswohnungen und 1.300 Grundstücken für den Einfamilienhausbau. Das gesamte Bauflächenpotenzial umfasst gegenwärtig 94 Baugebiete mit 368 ha und 15.870 Wohnungen im Geschoss- und Einfamilienhausbau sowie 476 Baulücken mit ca. 4.000 Wohnungen.

Langfristig bauen sich die Bauflächenreserven ab, so dass bis zum Jahr 2015 die heute bekannte Bauflächenreserve bei Fortschreibung der heutigen Baufertigstellung von ca. 1.200 WE pro Jahr zu ca. 70 % aufgebraucht sein wird. Das macht im Rahmen der Zukunftsausrichtung der Düsseldorfer Stadtentwicklung eine besondere Betrachtung erforderlich.

Ziel der kommenden fünf Jahre wird es sein, das anhaltende Bevölkerungswachstum zu konsolidieren und nachhaltig auszubauen. Voraussetzung hierfür ist neben umfassenden

Investitionen in den baulichen Bestand die kontinuierliche Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau, der durch Vielfalt in Qualität und Preisgestaltung breite Bevölkerungsgruppen bedienen muss. Hierzu ist es erforderlich, die zuziehende und abwanderungsbereite Bevölkerung mit mehr preiswerten Angeboten an Einfamilienhäusern, Eigentums- und Mietwohnungen sowie mit qualitativer Verbesserung des Wohnumfeldes in den städtisch geprägten Bereichen sowie der Infrastruktur (Schulen, Jugend- und Kindereinrichtungen mit Ganztagsbetrieb) an die Stadt zu binden. Nur über eine ständige wirtschaftliche und kulturelle Attraktivierung der Stadt und des Lebensraumes ihrer Bewohner kann es zu einem anhaltenden Bevölkerungswachstum kommen.

Zu den Aufgaben eines aktiven Bauflächenmanagements gehört es, das Wissen über die Planungs- und Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt für die am Planungs- und Bauprozess beteiligten Akteure sowie für die Bürgerschaft transparent zu machen. Diesem Zweck dient die vorliegende Zusammenstellung der Baugebiete und der Analysen für den Wohnungsbau.

Mit dieser Zusammenstellung wollen wir dem großen Informationsbedürfnis über die Bebauungsmöglichkeiten in unserer Stadt entsprechen.

Zusätzlich sind die Informationen über die Wohnungsbaugebiete im Internet unter www.duesseldorf.de/planung/index.shtml über die Rubrik „Stadtentwicklung“ abrufbar.



Joachim Erwin
Oberbürgermeister



01	Vorwort	23	Bedeutsame Baugebiete
03	Inhalt	29	Zusammenstellung der Baugebiete
05	Einleitung	30	Wohnungsbaugebiete im Stadtgebiet Düsseldorf
05	1. Tendenzen des Wohnungsmarktes	31	Grundstücke für den Einfamilienhausbau
06	2. Wohnungsbaufächenreserven in Düsseldorf	35	Stadtbezirk 01
	2.1 Tendenzen der Siedlungsent- wicklung	45	Stadtbezirk 02
	2.2 Wohnungs- und Bauflächen- potenziale in der Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein	53	Stadtbezirk 03
08	2.3 Bestandaufnahme der Wohnbau- landreserven in Düsseldorf	75	Stadtbezirk 04
09	2.3.1 Baurechtsbestand der Baugebiete	93	Stadtbezirk 05
10	2.3.2 B-Planprioritäten für den Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau	103	Stadtbezirk 06
11	2.3.3 Größe und Verteilung der Reserveflächen	111	Stadtbezirk 07
12	2.3.4 Baugebiete nach der Art der Bebauung	125	Stadtbezirk 08
	2.3.5 Baugebiete für den Wohnungsbau in Umstrukturierungsgebieten	135	Stadtbezirk 09
	2.3.6 Restriktion der Bebauung der Wohngebiete	147	Stadtbezirk 10
13	2.3.7 Zeitliche Verfügbarkeit der Baugebiete	151	Baulücken
14	2.3.8 Baulücken, sonstige Baugrundstücke im Bestand	154	Beispiele für Mindernutzungen, Baulücken, kuriose Baulücken
15	2.4 Bewertung der Bauflächenreserve für den Wohnungsbau	157	Zusammenstellung der Baulücken und Mindernutzungen in den Stadtgebieten
16	3. Gegenüberstellung Baulandverbrauch und Flächenreserve	157	Stadtbezirk 01
17	3.1 Einschätzung des Wohnungs- und Baulandbedarfs	160	Stadtbezirk 02
18	4. Folgen für den Wohnungsmarkt	163	Stadtbezirk 03
20	5. Ausblick	167	Stadtbezirk 04
		170	Stadtbezirk 05
		172	Stadtbezirk 06
		175	Stadtbezirk 07
		178	Stadtbezirk 08
		181	Stadtbezirk 09
		185	Veröffentlichungen



Modell
Baugebiete 1/11 Tannenstraße,
1/25 Ulmen Straße/Rather Straße
mit insgesamt 850 Geschoss-
Wohnungen

Einleitung

Im Rahmen des querschnittsorientierten Bauflächenmanagements der Landeshauptstadt, das von der Einflussnahme auf die Festsetzung des Siedlungs- und Freiflächenrahmens der Gemeinden im Rahmen der Landes- und Regionalplanung (Gebietsentwicklungsplan), einer vorsorgenden und sichernden Bauleitplanung und Grundstückspolitik bis zur Baureifmachung von Grundstücken und deren Bebauung reicht, gibt das Stadtplanungsamt seit 14 Jahren alle zwei Jahre Übersichten über den gesamten Baugebietsbestand der Landeshauptstadt mit Analysen zu Angebot und Nachfrage heraus. Es sind dies Baugebiete für den Wohnungs-, Gewerbe- und Bürobau sowie Baulücken und Einzelgrundstücke. Nunmehr liegt die 7. Ausgabe „Bauflächen 2005 für das Wohnen“ vor.

1. Tendenzen des Wohnungsmarktes

In Deutschland ist gegenwärtig der Wohnungsmarkt von einem dramatischen Rückgang der Neubautätigkeit gekennzeichnet. Dies ist Ausdruck der sich gegenwärtig zeigenden allgemeinen Unsicherheit, die auf verschiedene Gründe zurückzuführen ist. Wer heute die Diskussionen über die Zukunft der Wohnungsmärkte verfolgt, erhält einen zwiespältigen Eindruck. Einige Fachleute sagen ein Fiasko voraus: In vielen Wohnsiedlungen lebten nur noch ältere Menschen. Da es am Nachwachsen junger Menschen fehle und die Bevölkerung in den kommenden Jahrzehnten um mehrere Millionen Men-

schen zurückgehen werde, sei Leerstand programmiert. Immobilien würden wertlos und sich als Instrument der privaten Vermögensbildung und Altersvorsorge nicht mehr eignen. Andere Fachleute sehen das ganz anders. Sie sprechen von drohendem Wohnungsmangel und der Gefahr steigender Mieten in vielen westdeutschen Ballungszentren. Hier fehlt es an Wohnraum, weil seit Mitte der neunziger Jahre zu wenig gebaut wird. Der Mietwohnungsbau ist in vielen Städten und Regionen fast zum Erliegen gekommen. Die Bevölkerungszahl in Deutschland ist aber keineswegs rückläufig. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes hat sie sich durch Zuwanderungen auf hohem Niveau gehalten. Aber selbst wenn die Bevölkerung abnimmt, wird die Nachfrage nach Wohnraum noch mindestens zwei Jahrzehnte lang von neuen Haushaltsgründungen profitieren. Hintergrund der unterschiedlichen Einschätzungen ist die divergierende Entwicklung der Stadtregionen. Die Entwicklung zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen ist von der Auseinanderentwicklung von schrumpfenden (Ruhrgebiet) und prosperierenden Regionen (Rheinland: Düsseldorf, Köln, Bonn) gekennzeichnet. Dementsprechend zeigen sich die Schwerpunkte der Stadtentwicklung unterschiedlich: Ziel der Stadtentwicklung in den schrumpfenden Regionen: Konsolidierung, Stagnation (Bevölkerung), Strukturwandel, Stadtumbau. Ziel in den prosperierenden Städten: Wachstum, internationale Orientierung, Modernisierung der Infrastruktur.



Innenblockwohnen
Schirmerstraße



Nordcarré
Wohnen und Arbeiten im
Innenblock
60 WE-Geschoss

2. Wohnungsbaufächenreserven in Düsseldorf

2.1 Tendenzen der Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung verlagert sich durch den anhaltenden Trend "Wohnen im Umland" vom Ballungskern in den Ballungsrand und auch in den ländlichen Bereich im Umfeld der Ballungszonen. Die Bevölkerungsentwicklung verschiebt sich nach Außen "in die Fläche" mit Einwohnerzuwachsen in den Klein- und Mittelstädten im Ballungsrand, bei anhaltender Abnahme in den Ballungskernstädten. Auch die Arbeitsplätze nehmen inzwischen im Ballungsrand zu, bei Abnahme in den Ballungskernstädten.

In Düsseldorf vollzieht sich eine ähnliche Entwicklung: Die Bevölkerungsentwicklung verläuft räumlich dezentral mit Verlagerung der Einwohnerentwicklung an den Stadtrand: dort wohnt inzwischen nahezu die Hälfte der Bevölkerung, dort sind auch die meisten Neubaugebiete für den Wohnungsbau zu finden. Diese dezentralen Tendenzen, sowohl der Bevölkerungs-, als auch der Arbeitsplatzentwicklung werden dadurch gefördert, dass im Umland der Kernstadt Düsseldorf erheblich mehr Bauland für den Wohnungs- und Gewerbebau über den Eigenbedarf der Gemeinden hinaus bereitgestellt wird und dieses fast überall noch erheblich preisgünstiger ist. Diese Entwicklung hat zur Folge, dass mehr Menschen in vorortähnlichen Strukturen in nichtstädtischer Bauweise leben werden, als in verdichteten städtischen Strukturen.

2.2 Wohnungs- und Baufächenpotenziale in der Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat 1997 in ihrer Stellungnahme zum Gebietsentwicklungsplan 2000 (GEP) auf die restriktive Behandlung der Siedlungsentwicklung im Ballungskern - und damit in Düsseldorf - durch die flächendeckend, den Freiraum zusätzlich absichernden Regionalen Grünzüge hingewiesen und beklagt, dass im Ballungsrand und letztlich auch in den ländlichen Bereichen keine vergleichbaren Restriktionen vorgesehen sind. Sie forderte daher dort eine restriktive Siedlungsentwicklung. Die Folgen einer eher ungesteuerten Entwicklung

sind, dass bei dem übergroßen und preiswerteren Baufächenangebot im Umland und den knappen und teureren Baufächen in Düsseldorf die Abwanderung gestützt wird, die in der Region wegen flächenextensiverer Bauformen mit einem mehrfachen (Frei-)Flächenverbrauch, in Düsseldorf mit einem wachsenden Einpendlerverkehr und entsprechend hohen ökologischen Belastungen verbunden ist.

So hat nach der letzten Zusammenstellung der Bezirksplanungsbehörde (2003) die Region Düsseldorf Mittlerer Niederrhein ein Wohnungsbaupotenzial von ca. 111.000 Wohnungen, davon nimmt Düsseldorf mit einer Kapazität von ca. 20.500 Wohnungen einen Anteil von 18 % ein. (Tabelle rechts) Dieser Anteil liegt im Vergleich zu dem Einwohneranteil Düsseldorfs in der Region (2.332.000 Einwohner Region, 572.000 Einwohner Düsseldorf: 25 %) deutlich niedriger.

Insgesamt haben viele Gemeinden ein erheblich größeres Wohnungsbaupotenzial, als sie für den Eigenbedarf benötigen. So umfasst die Wohnungsreserve der Kreise Neuss ca. 13 % des Wohnungsbestands, der Kreis Viersen sogar ca. 16 %, dagegen die Reserve Düsseldorfs nur ca. 6 % des Wohnungsbestands. Der Vergleich der Wohnungsreserve der kreisfreien und kreisangehörigen Gemeinden der Region Düsseldorf-Mittlerer-Niederrhein bezogen auf den Einwohner- und Wohnungsbestand sowie der Nettobaulandreserve stellen ein Beleg der ungleichgewichtigen Verteilung der Baufächen für den Wohnungsbau im Verhältnis Ballungskernstadt Düsseldorf, Ballungsrand und ländliche Bereiche dar. Damit liegt im Umland ein großes Flächenangebot vor, das die Abwanderungen aus Düsseldorf unterstützt. Die ungleichgewichtige regionale Verteilung der Baufächenreserve spiegelt auch die Bautätigkeit in Düsseldorf und in der Region Düsseldorf-Mittlerer-Niederrhein wider.

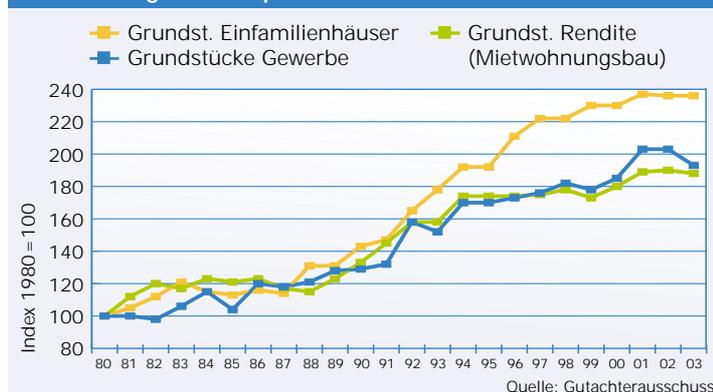
Die restriktive Behandlung der Baufächenentwicklung führt bei anhaltender Wohnungsnachfrage über die Baufächenknappheit zu dem hohen Niveau der Grundstückspreise und Mieten in Düsseldorf. Die in Düsseldorf bereits bestehende Flächenknappheit wirkt sich verteuern auf die Grundstückspreise aus. Dies zeigt die Kaufpreisentwicklung von Grundstücken.

Regionale Wohnungsreserven 2003

	WE Reserve 1999	WE Reserve 2003	WE Differenz	WE Bestand 2003	Reserve % des Bestandes	Einwohner 2003	Einwohner je qkm	Netto Baudichte WE/ha
Düsseldorf	28250	20450	-7800	324989	6,3	570969	2631,2	76
Krefeld	13400	11250	-2150	121209	9,3	245606	1785,7	49
Mönchengladbach	17700	13200	-4500	124659	10,6	266505	1563,6	48
Kreisfreie Städte	59350	44900	-14450	570857	7,9	1083080	2063,1	58
Dormagen	6000	2450	-3550	27328	9,0	62347	730,3	40
Grevenbroich	5000	3800	-1200	27233	14,0	64198	627,9	39
Jüchen	1850	1800	-50	9693	18,6	22644	315,2	30
Kaarst	4800	2550	-2250	18942	13,5	42416	1134,1	45
Korschenbroich	2900	1900	-1000	14382	13,2	32911	595,6	31
Meerbusch	6250	6500	250	26886	24,2	54971	852,1	42
Neuss, Stadt	9550	7000	-2550	71564	9,8	149206	1499,9	56
Rommerskirchen	700	850	150	4957	17,1	12297	204,7	28
Kreis Neuss	37050	26850	-10200	200985	13,4	440990	765,3	41
Erkrath	3850	2450	-1400	21514	11,4	49646	1848,3	53
Haan	4000	3150	-850	14778	21,3	29422	1214,8	52
Heiligenhaus	1800	1450	-350	13263	10,9	29182	1062,3	61
Hilden	3850	300	-3550	27855	1,1	55386	2133,5	66
Langenfeld	5300	3200	-2100	26139	12,2	57619	1402,9	47
Mettmann, Stadt	2650	1700	-950	18024	9,4	38363	902,2	48
Monheim	2900	1250	-1650	19202	6,5	43071	1862,1	60
Ratingen	4000	2300	-1700	44213	5,2	89609	1010,1	49
Velbert	3150	2300	-850	42664	5,4	90096	1202,7	52
Wülfrath	1800	750	-1050	10185	7,4	22399	1055,4	49
Kreis Mettmann	33300	18850	-14450	237837	7,9	504793	695,1	53
Brüggen	1400	950	-450	6494	14,6	15355	250,8	26
Grefrath	1350	1000	-350	6316	15,8	15910	513,6	33
Kempen, Stadt	2400	2250	-150	14565	15,4	36212	526,3	33
Nettetal, Stadt	3400	2600	-800	18078	14,4	40704	485,4	32
Niederkrüchten	950	1050	100	6975	15,1	13459	200,7	28
Schwalmtal	1600	1300	-300	7936	16,4	18247	379,3	30
Tönisvorst, Stadt	2550	2150	-400	13302	16,2	29464	664,7	42
Viersen, Stadt	6100	5100	-1000	36506	14,0	77098	846,6	40
Willich, Stadt	3900	4100	200	21777	18,8	47527	700,8	36
Kreis Viersen	23650	20500	-3150	131949	15,5	293976	521,9	34

Stand 2/2003, Quelle: Bezirksplanungsbehörde

Entwicklung des Kaufpreisindex für Grundstücke in Düsseldorf



2.3 Bestandaufnahme der Wohnbaulandreserven in Düsseldorf

Die Bestandaufnahme der Wohnbaulandreserven wird auf der Grundlage des alle zwei Jahre fortgeschriebenen Baugebietskatasters erarbeitet.

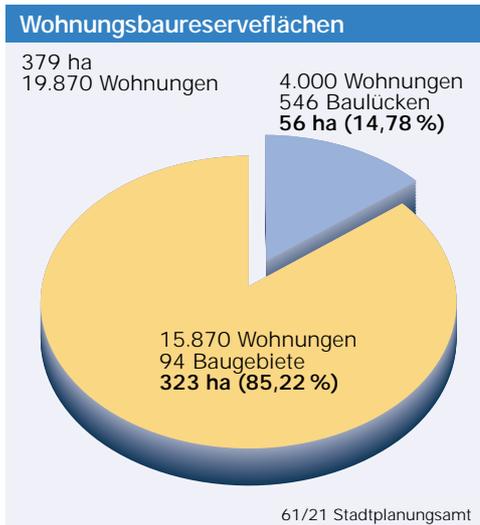
Die Wohnbaufächenreserve enthält neben den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen 84 Baugebieten 12 Baugebiete, in denen die Flächennutzungsplanausweisungen zugunsten einer Wohnnutzung umgeplant wurden (Umstrukturierungsgebiete). Für diese insgesamt 94 Baugebiete mit 323 ha und einem Potenzial von 15.870 Wohnungen sind Bebauungsplanverfahren z.T. bereits mit Rechtskraft abgeschlossen, z.T. befinden sich Bebauungspläne im Verfahren, z.T. sind auch noch

Baugebiete des FN-Plans und zusätzliche Flächen des Gebietsentwicklungsplans und sonstigen Vorplanungen unbeplant.

Die Baufächenreserve in Baulücken (vorläufige Schätzung) beläuft sich auf 546 Grundstücken mit 56 ha und einem Potenzial von ca. 4.000 Wohnungen.

Es ergibt sich somit in den Baugebieten, Baulücken und Einzelbaugrundstücken ein Flächenpotenzial von 378 ha mit einem Wohnungsbaupotenzial von etwa 19.870 Wohnungen. Von diesen können etwa 11.400 im Geschosswohnungsbau und etwa 4.470 im Ein- und Zweifamilienhausbau errichtet werden. Es sind etwa 4.470 Einfamilienhausgrundstücke vorhanden. (siehe Abb. unten)

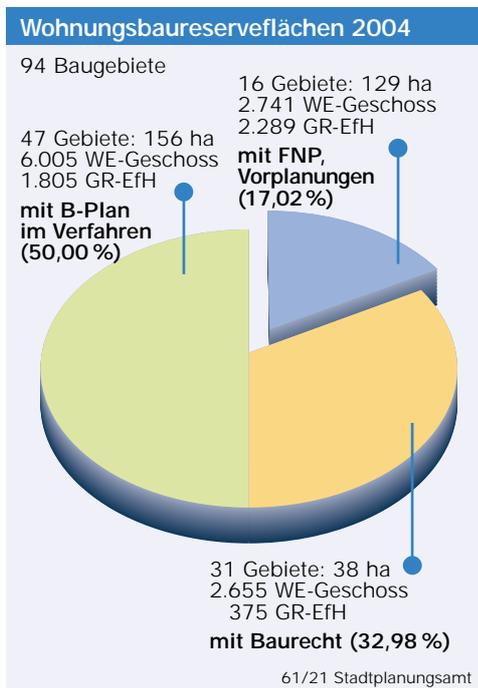
Wohnungsbaureservefläche	ha Bruttobauland	Wohnungskapazität
94 Baugebiete im FN-Plan (incl. GEP-Reserve, Umstrukturierungsgebiete)	323 ha	mit ca. 15.870 Wohnungen
564 Baulücken und Einzelbaugrundstücke	56 ha	mit ca. 4.000 Wohnungen
Wohnbaufächenreserve	379 ha	mit ca. 19.870 Wohnungen

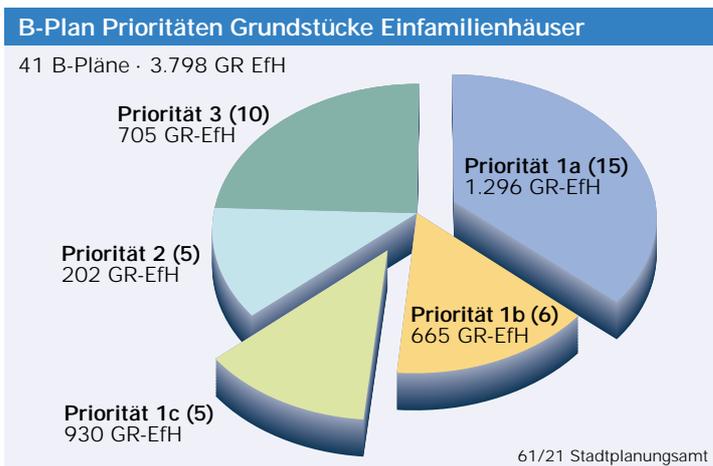
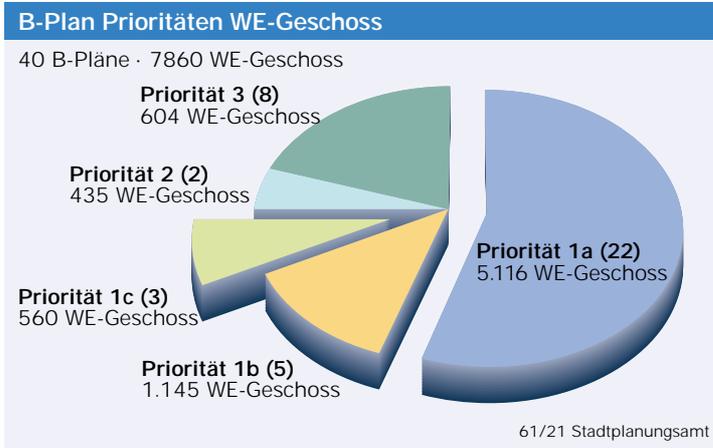


2.3.1 Baurechtsbestand der Baugebiete
 Immerhin haben von den 94 Baugebieten etwa 31 Gebiete (33 %) mit 30 ha für rd. 3.030 Wohnungen bereits Baurecht oder Baureife (§§ 33, 34 BauGB). Für 47 Gebiete (50 %) mit 156 ha Bauland und rd. 7.810 Wohnungen laufen Bebauungsplanverfahren. Weitere 16 Gebiete (17 %) mit 137 ha und 5.030 Wohnungen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder als GEP-Reserveflächen ausgewiesen, für die noch Baurecht erstellt werden muss. (siehe Abb. unten)

Von den 31 Baugebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen haben 20 mit 1.465 Geschosswohnungen und 930 Grundstücke für den Einfamilienhausbau schon mehr als 5 Jahre Baurecht, davon 10 mehr als 10 Jahre. Im Rahmen des Bauflächenmanagements wird zu untersuchen sein, welche Gründe für die Nichtumsetzung der Ziele der Bebauungspläne vorliegen. Die Schaffung von Baurecht bedeutet nicht immer, dass auch die bauliche Umsetzung erfolgt.

	Gebiete	ha	Wohnungen
B-Plan rechtskräftig Baureife §§33, 34 BauGB	31	30	3.030
B-Plan im Verfahren	47	156	7.810
FN-Planausweisung (incl. GEP-Reserve)	16	137	5.030
Gesamt	94	323	15.870





2.3.2 B-Planprioritäten für den Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau
 Die Bearbeitung der Bebauungspläne erfolgt im Stadtplanungsamt nach einer Prioritätenrangfolge. Am dringlichsten (Stufe 1a) werden zur Zeit für den Wohnungsbau 27 Bebauungspläne bearbeitet, die auf ca. 104 ha 1.291 Einfamilienhausgrundstücke und 5.013 Geschosswohnungen enthalten. Zwei weitere dringliche Kategorien (1b, 1c) umfassen solche Bebauungspläne (16 Pläne auf ca. 43 ha mit ca. 1.700 Geschosswohnungen und 1.640 Grundstücke für den Einfamilienhausbau), deren Bearbeitung als dringlich eingestuft wird, aus verfahrenstechnischen (z.B. noch fehlender Abschluss Städtebaulicher Verträge) oder sonstigen externen Gründen ruht und sobald wieder aufgenommen werden, wenn diese Gründe beseitigt sind. Insgesamt sind 70 % der Bebauungspläne für den Wohnungsbau in den dringlichen Kategorien (1a, 1b, 1c) eingestuft.

In den Kategorien 2 und 3 sind 18 Bebauungspläne mit 53,8 ha Bauflächen und 1.040 Geschosswohnungen und 1.520 Grundstücke für den Einfamilienhausbau eingestuft. (siehe Abb. links)



Wohnen im Wohnhochhaus Portobello, 137 WE

2.3.3 Größe und Verteilung der Reserveflächen

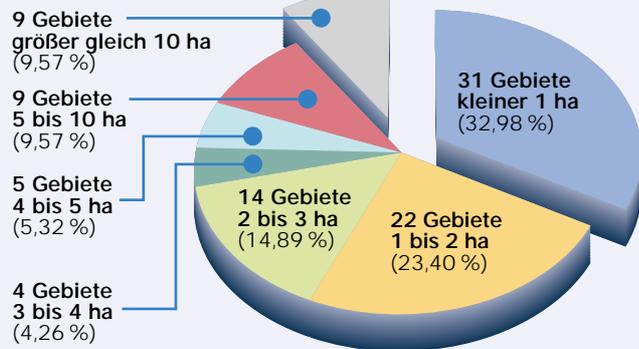
Die durchschnittliche Flächengröße der Baugebiete liegt bei 3,32 ha. Im Umland liegt dagegen die durchschnittliche Baugebietsgröße weit über 10 ha. Die Kleinteiligkeit der Bauflächenreserve erfordert zu ihrer Mobilisierung eine Vielzahl von Bebauungsplanverfahren, die unwirtschaftlicher sind, je kleiner das Baugebiet ist. Die Kleinteiligkeit der Flächenreserve ist dadurch gekennzeichnet, dass 31 Baugebiete (33 %) der Baugebiete kleiner sind als 1 ha (siehe Abb. rechts). Nur 9 Baugebiete sind größer oder gleich 10 ha.

Insgesamt ist die aufgelistete 323 ha große Bauflächenreserve in den Baugebieten für den Wohnungsbau (ohne Baulücken u.a.) über die gesamte Stadt mit Schwerpunkten der flächenmäßig größeren Baugebiete im Norden (Bezirk 5 mit 86 ha), im Süden (Bezirk 9 mit 54 ha) und etwa in Innenstadtrandlage (Bezirk 3 mit 53 ha) verteilt.

Die meisten Wohnungen können in den Stadtbezirken 3 (ca. 3.190 WE), 4 (ca. 2.600 WE), 1 (ca. 2.600 WE) und 5 (ca. 1.940 WE) gebaut werden. Unterschieden nach Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau werden die meisten Geschosswohnungen in den Bezirken 3 (2.715 WE), 4 (2.582 WE) und 1 (2.440 WE) gebaut werden können. Für den Einfamilienhausbau sind dies die Bezirke 5 (1.717), 9 (843) und 7 (508). (siehe Abb. rechts)

Baugebietsgrößen 2004

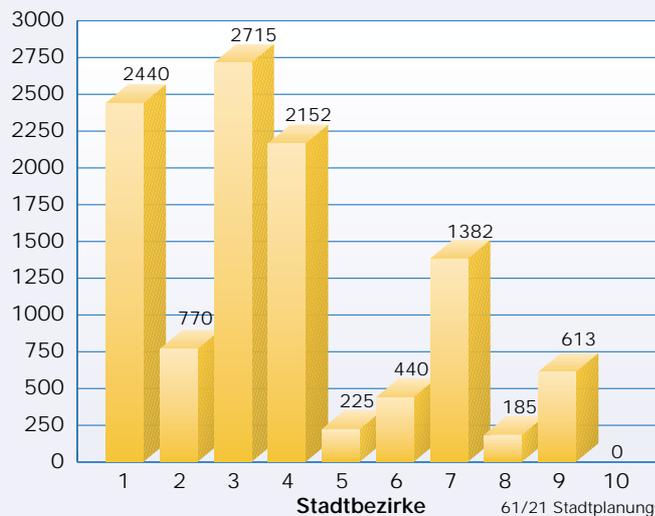
94 Baugebiete = 100 %



61/21 Stadtplanungsamt

**Wohnungsbaugebiete in Düsseldorf 2004
Geschoss-WE in den Stadtbezirken**

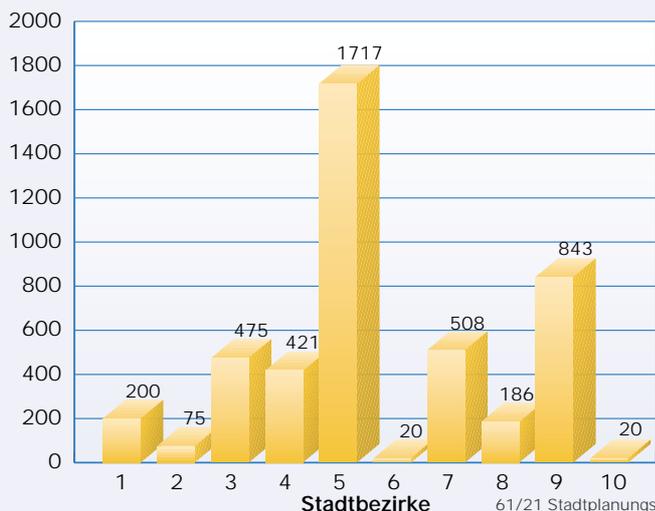
Gesamtvolumen = 11.352 WE



61/21 Stadtplanungsamt

**Wohnungsbaugebiete in Düsseldorf 2004
Einfamilienhausgrundstücke in den Stadtbezirken**

Gesamtvolumen = 4.465 WE



61/21 Stadtplanungsamt

2.3.4 Baugebiete nach der Art der Bebauung

Von den gegenwärtigen Baugebietsreserven im Flächennutzungsplan (94 Baugebiete mit 323 ha Bruttobauland, Kapazität rund 15.870 Wohnungen) können nach den vorliegenden Planungen 57 Baugebiete auf rund 4.635 Einfamilienhausgrundstücken Wohnungen im individuellen Wohnungsbau errichtet werden. Das Bauflächenpotenzial für den Ein- und Zweifamilienhausbau liegt eher in Gebieten mit niedriger Siedlungsdichte in Stadtrandlage, hier insbesondere in den Stadtbezirken 3, 4, 5, 7 und 9. Das Geschosswohnungspotenzial liegt eher in den verdichteten, innerstädtisch geprägten Gebieten.

Die Baufertigstellung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag in den letzten Jahrzehnten unabhängig von den konjunkturellen Schwankungen im Wohnungsbau konstant bei 300 - 500 Wohnungen pro Jahr mit steigender Tendenz in den letzten drei Jahren.

2.3.5 Baugebiete für den Wohnungsbau in Umstrukturierungsgebieten

Gegenwärtig befinden sich 32 Gebiete mit rd. 414 ha in der Umstrukturierung. 63 % dieser Gebiete entstammen ehemaligen Gewerbe- und Industriegebieten. Diese Gebiete werden neben sonstiger Nutzungsarten etwa zu 11 % in gewerbliche Nutzung, zu 24 % in

Büronutzung und zu 30 % in Wohnnutzung umgewandelt.

Die in den Umstrukturierungsgebieten befindlichen Wohngebietsausweisungen umfassen 16 Baugebiete mit etwa 62 ha mit einem Potential von etwa 6.220 Wohnungen.

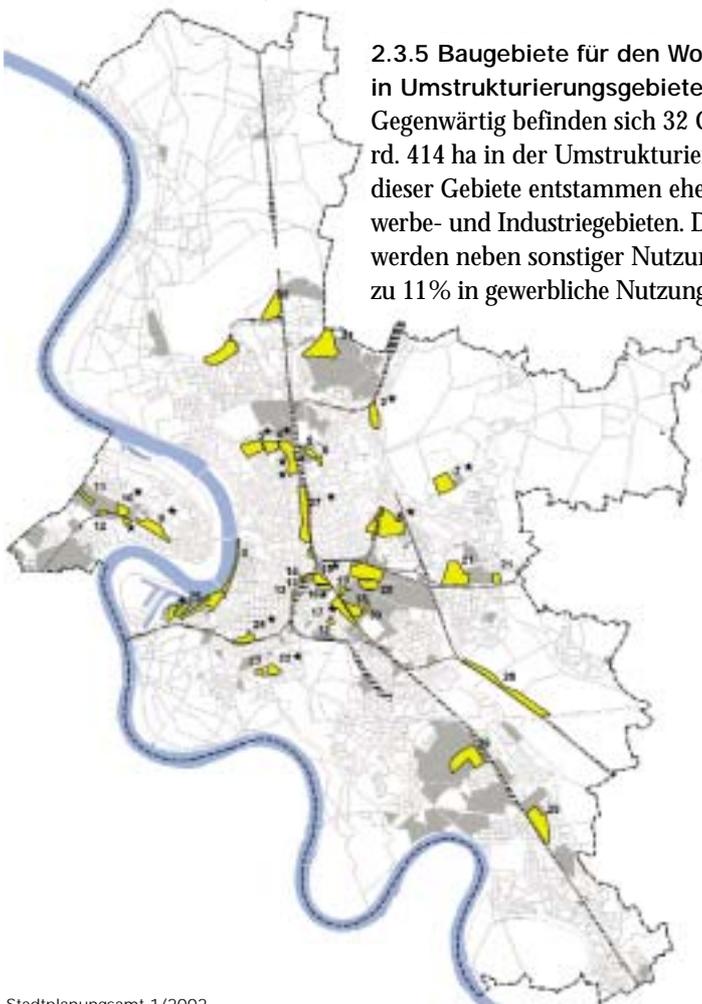
2.3.6 Restriktion der Bebauung der Wohngebiete

Für eine große Zahl der Baugebiete bestehen Restriktionen bei der Realisierung. Dies sind:

- fehlendes Baurecht
- Vorhandene Altablagerungen und Altstandorte
- Fehlende äußere Erschließung (Kanalanschluss, u.a.)
- Eigentümerverhalten und fehlende Akzeptanz
- Wasserschutzzonen u. Klimaschutzbereiche
- Steigende Grundstückspreise

Eine große Restriktion für die Bebauung von Privatgrundstücken ist das Verhalten der Eigentümer. Eine Reihe von Baugebieten, für die schon seit geraumer Zeit Baurecht besteht, werden wegen fehlender Zustimmung der Grundstückseigentümer nicht bebaut. Es läßt sich auch schwer einschätzen, zu welchem Zeitpunkt diese Baugebiete der Bebauung zugeführt werden können. Hier stößt die mittel- bis langfristige Wohnungsbauentwicklung an ihre Grenzen, da sich privates individuelles Handeln jeglicher Prognosen entzieht.

Umstrukturierungsgebiete
 ■ Aktuelle Umstrukturierung mit Wohnungsbau (★)
 ■ Gewerbe- und Industriegebiet



Nr.	Baugeb. Nr.	Umstrukturierungsgebiet	WE
2	6/57	Selbecker Str.	220
3	1/11	Tannenstraße	500
4	1/25	Gatzweiler	140
4	1/25	Rheinmetall	350
4	1/48	Schlachthof	120
7	7/25	Ratinger Weg	600
8	2/15	Schlüterstraße	270
9	4/11	Bahnhof Oberkassel	1330
16	3/32	Kölner Straße IHZ	80
17	3/50	VKW	320
22	3/11	Rheinbahndepot Am Steinberg	115
24	3/78	Bahnhof Bilk	290
25	3/76	Speditionstraße West	140
25	3/77	Kesselstraße	600
27	1/36, 1/47	Güterbahnhof Derendorf	1000
32	3/35	Kirchstraße	290
		Gesamt	6365



Eine in jüngster Zeit immer häufiger unzutreffende Restriktion von Neubebauungen stellt die Nachbarschaft zu geplanten Neubauten dar. An vielen Stellen im Stadtgebiet werden Proteste gegen Neubebauungen seitens der Nachbarschaft organisiert, sei es, dass eine geplante Bebauung unbebauten Freiraum mit Landschaftsordnung verstellt, sei es, dass in dem vorhandenen sozialen Umfeld andere soziale Schichten über den sozialen Wohnungsbau hinzukommen, sei es, dass man sich generell gegen Verdichtungen im Umfeld wehrt.

Eine besondere Beachtung erfordern die Baugebiete, die in der Wasserschutzzone IIIa liegen. Hier sind aufgrund der Wasserschutzzoneverordnungen Einschränkungen der Bebaubarkeit (z.B. eher flächenextensivere Bauformen) und höhere Anforderungen an die Bauaus- und -durchführung zu erwarten.

Ein weiteres Problem aus der Sicht der Landwirtschaft etwa durch Existenzaufgaben landwirtschaftlicher Betriebe stellt die Ausweisung des Flächennutzungsplans von Baugebieten auf heute landwirtschaftlich genutzten Flächen dar. Rund 2,7 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen der Stadt Düsseldorf sind davon betroffen.

2.3.7 Zeitliche Verfügbarkeit der Baugebiete

Auf der Grundlage einer vorsichtigen Einschätzung der Verfügbarkeit durch das Planungsamt wurden die potenziellen Wohnbauflächen (ohne Baulücken u.ä.) aufgeteilt in:

- kurzfristig: verfügbar bis 2006
- mittelfristig: verfügbar bis 2009 und
- langfristig: verfügbar nach 2009

Nach der Einschätzung der zeitlichen Bebauungsmöglichkeit, die anhand von Restriktionen wie vorhandene Nutzung, Eigentümer-

interessen, Grundstücksprobleme, Altablagerungen, Erschließungsprobleme, Wasserschutzprobleme u.a. vorgenommen wurde, können kurzfristig 2.770 Geschoss-WE fertiggestellt werden. Dies entspricht etwa 24 % der Geschoss-Wohnungseinheiten in den Baugebieten. (siehe Abb. oben)

Mittelfristig können 6.130 Wohnungen (54 % der Geschoss-WE) gebaut werden. Danach verbleiben langfristig 2.500 potenzielle Geschoss-WE (22 %). In diese Kategorie wurden jedoch auch Flächen einbezogen, bei denen so große Hindernisse bestehen, dass eine Bebauung auch langfristig unrealistisch erscheint. Für einen Teil der Baugebiete sind Mehrfachnennungen der Realisierung (z.B. 1/3 kurzfristig, 2/3 mittelfristig) genannt.

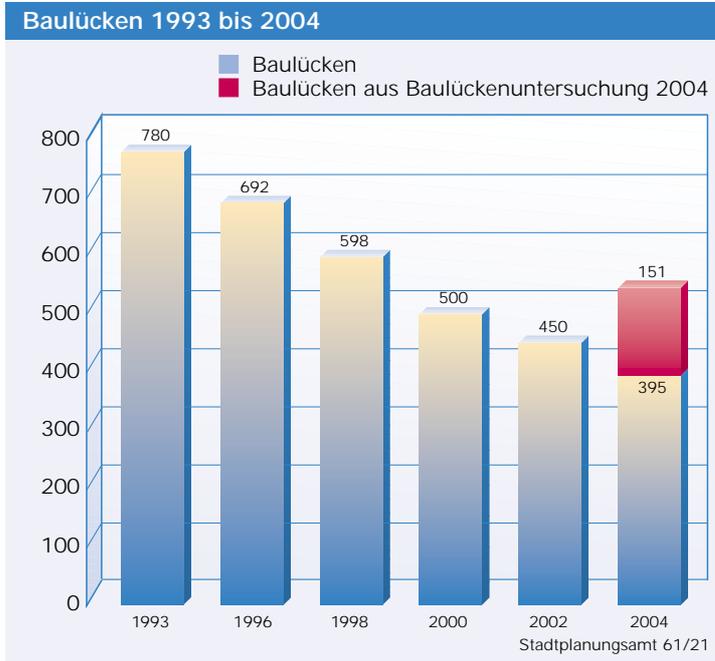
Der geschätzte Realisierungszeitraum von Eigenheimgrundstücken umfasst kurzfristig etwa 1.300 Grundstücke (29 %), mittelfristig 1.260 (28 %) und langfristig ca. 1.910 (43 %).

Zur zeitlichen Realisierung ist anzumerken, dass bei einer nicht unbeträchtliche Zahl der Baugebiete der Kategorie: "B-Plan rechtskräftig" das Baurecht schon älter als 5 Jahre ist und bis heute nicht realisiert wurde. Das bestätigt die bisherige Erfahrung, dass in vielen Fällen mit dem Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans keineswegs gesichert ist, dass der Wohnungsbau dann auch wirklich realisiert werden kann.

Aufgrund dieser Erfahrung und wegen gravierender Restriktionen bei vielen Baugebieten wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 10 Jahren etwa nur 60 % - 70 % der hier aufgeführten Baulandreserve für den Wohnungsbau mobilisiert werden kann. Wann private Eigentümer oder Firmen altes Baurecht nutzen, dürfte wohl schwer einschätzbar sein.



Neubau Hansakarree
55 WE,
47 WE betreutes Seniorenwohnen,
Altenpflegeheim 92 Plätze



2.3.8 Baulücken, sonstige Baugrundstücke im Bestand

Die Anzahl der Baulücken hat sich seit 1993 bis heute von 786 minder- und ungenutzten Grundstücken um 491 auf 395 reduziert. Mit der Baulückenuntersuchung 2004 sind über örtliche Bestandserhebungen 151 Baulücken hinzugekommen. Der heutige Baulückenbestand erhöht sich damit von 395 auf 546, der auf etwa 56 ha ein geschätztes Potenzial von ca. 4.000 Wohnungen umfasst.

Die Baulücken werden ab Seite 151 dargestellt.



Wettbewerbsentwurf
Haus-Endt-Straße in
Urdenbach (9/34)

2.4 Bewertung der Bauflächenreserve für den Wohnungsbau

Heute lässt die Bauflächenreserve keine größeren Dispositionsmöglichkeiten für besondere Anlässe mehr zu. Wollte man eine stärkere angebotsorientierte Bauflächenbereitstellung, um etwa über ein flächenmäßig großes Baulandangebot stabilisierend auf den Grundstückspreis, der in Düsseldorf für den Einfamilienhausbau bereits Spitzenwerte von 400 - 600 EURO aufweist, einwirken zu können, müssten neue Flächen über den jetzigen Ausweisungstand des FN-Planes und des GEP hinaus ausgewiesen werden. Auch eine stärkere Ausrichtung der Bauflächenreserve auf den Einfamilienhausbau, der zur Zeit von den geburtenstarken Jahrgängen der 30 bis 40 jährigen verstärkt nachgefragt wird, läßt sich nur begrenzt durch Umorientierung von bereits vorliegenden Planungszielen von einigen Baugebieten hauptsächlich im Norden und im Süden in solchen Strukturen ermöglichen, die auch für diese Bauform geeignet sind. Mit der Fortschreibung des Bauflächenpotenzials hat sich die Zahl der Einfamilienhausgrundstücke auf ca. 4.700 erhöht. Hier fallen Baugebietsausweisungen mit höherem Einfamilienhausanteil in den zukünftigen

Baugebieten in den Stadtteilen Himmelgeist, Itter und Angermund, Kaiserswerth ins Gewicht. Kritisch für den Einfamilienhausbau in Düsseldorf ist dabei, dass einige der zukünftigen großen Plangebiete im Norden und im Süden nach den Planungs- und Bauabläufen, nach vorliegenden Restriktionen voraussichtlich erst mittel- bis langfristig auf dem Wohnungsmarkt wirksam werden. In diesen Gebieten befinden sich rund 75 % der Grundstücke für den Einfamilienhausbau.

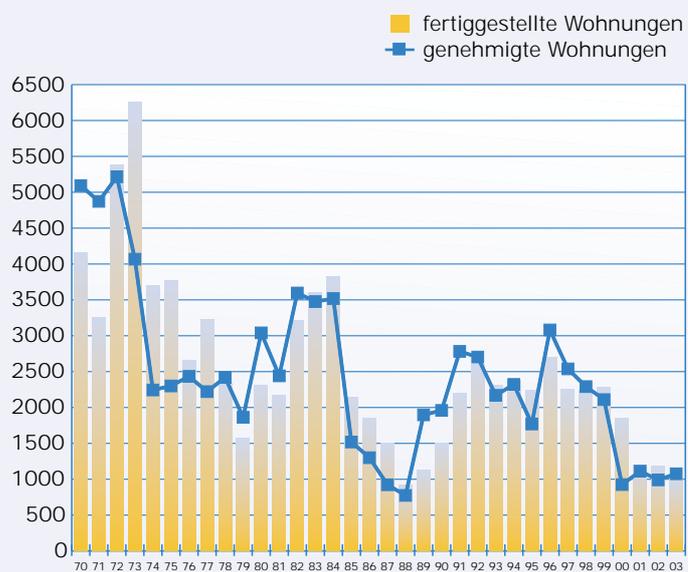
Kontinuierlich verringert sich die Bauflächenreserve durch die realisierte Bautätigkeit. Auch bei zukünftig geringerer Bautätigkeit verbraucht sich bis zum Jahr 2010 die Baugebietsreserve um weit mehr als 50 % der heutigen Reserven. Neue Baugebiete für den Wohnungsbau werden in der Zukunft nur noch über umzustrukturierende Flächen zu erwarten sein. Die Umnutzung der Industriegebiete, die bisher neue Bebauungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau ergaben, ist allerdings weitgehend abgeschlossen.

Größere Baugebiete für den Wohnungsbau sind mit der Umwandlung des Güterbahnhofes Derendorf und des Geländes der Reitzensteinkaserne zu erwarten.



Its Innenbebauung im Block
Eller-/Krupp-/Linien- und
Höhenstraße
82 Wohneinheiten

Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen - 1970 bis 2003

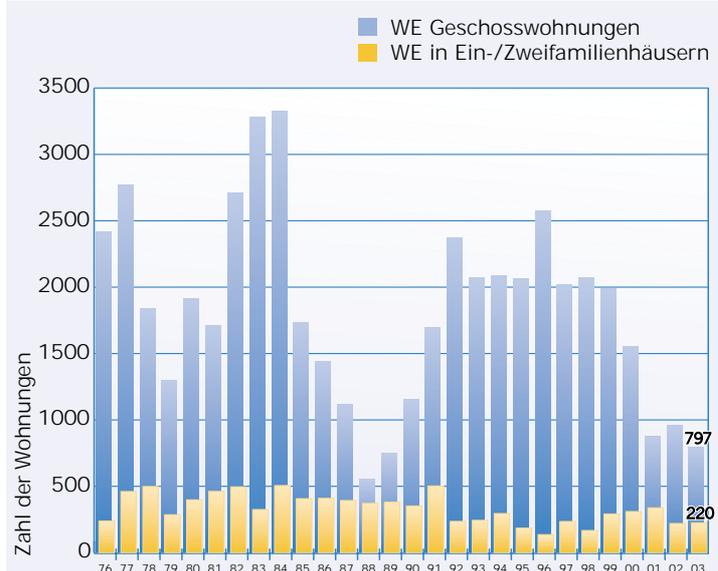


Quelle: Baustatistik Amt 12

3. Gegenüberstellung Baulandverbrauch und Flächenreserve

Stagnierende und sinkende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bedeuten insgesamt eine nachgebende Wohnungsnachfrage. Das wirkt sich auf das Verhältnis Bestand und Neubau dahingehend aus, dass bei nachlassender Nachfrage über den durch Neubau ansteigenden Wohnungsbestand nach Erreichen eines ausgeglichenen Wohnungsmarkts (Ausreichende Fluktuationsreserve, Abbau von vorhandenen Nachfrageüberhängen) sektoral Wohnungsleerstand erzeugt werden kann.

Wohnbautätigkeit - 1976 bis 2003



Quelle: Baustatistik Amt 12

Baufertigstellung Wohnungen/Jahr	Baulandverbrauch bis 2010 in Jahr	Verbrauch in % der Bauflächenreserve 550 ha
1.100 (incl. 300 EfH-WE)	296 ha	66
1.100 (incl. 300 EfH-WE)	377 ha	84

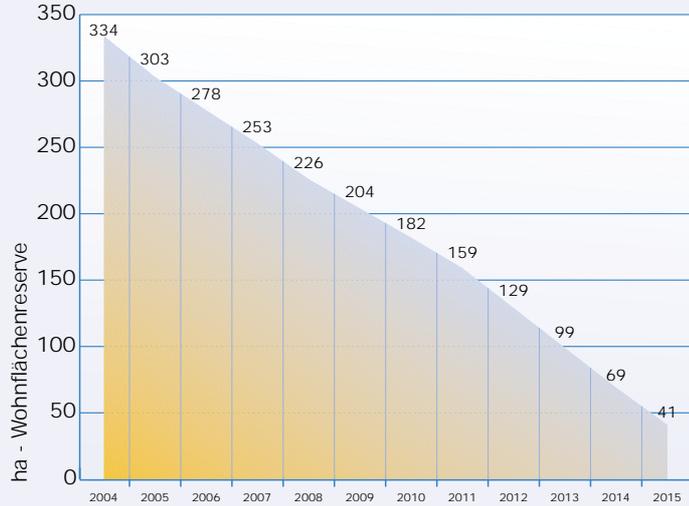
3.1 Einschätzung des Wohnungs- und Baulandbedarfs

Das Stadtplanungsamt geht in seiner Einschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs, unter der des Erreichens eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes (Ausreichende Fluktuationsreserve, Abbau von vorhandenen Nachfrageüberhängen), für den Zeitraum 2005 bis zum Jahr 2015 von einer rückläufigen Neubautätigkeit von dem Durchschnitt der Jahre 1990 - 2001 von rd. 2.200 Wohnungen auf jährlich durchschnittliche 1.100 - 1.500 Wohnungen aus. Das ist etwa vom niedrigeren Wert her die Baufertigstellung der letzten drei Jahre (siehe Abb. linke Seite). Das bedeutet eine Neubautätigkeit von etwa 11.000 - 15.000 Wohnungen bis zum Jahr 2015. Insgesamt würde der Wohnungsbestand im Jahr 2015 von heute 324.000 Wohnungen bei einer Bevölkerung von 570.000 auf 335.000 oder 339.000 Wohnungen bei einem geringeren prognostizierten Bevölkerungsstand von 560.000 ansteigen.

Bis zum Jahr 2015 werden unter den getroffenen Annahmen der Bevölkerungsentwicklungen rd. 60 - 85% der zu Beginn der Prognoserechnung im Jahr 2004 vorhandenen Bauflächenreserve bebaut sein. (siehe Abb. rechts)

Abschmelzen der Wohnbauflächenreserve

Bautätigkeit durchschnittlich 1.500 WE
 Bauflächen 2004 = 370 ha



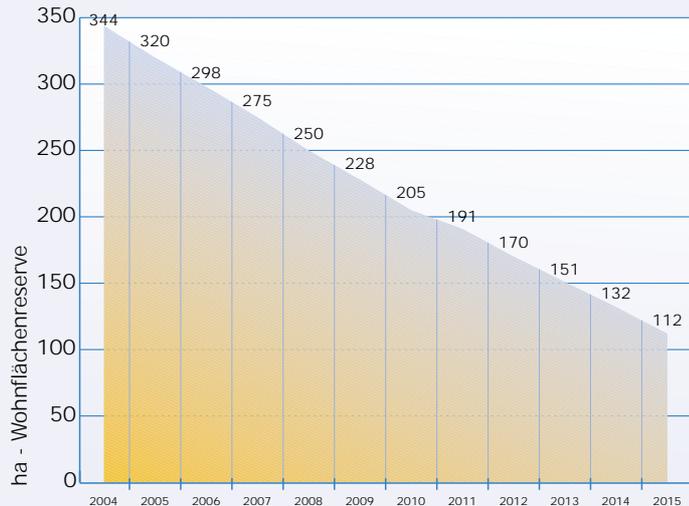
Bauflächenverbrauch (ha) bei jährlich durchschnittlicher Baufertigstellung von 1.200 WE Geschosswohnen u. 300 WE Einfamilienheime

Jahresende 2015: 41 ha von 370 ha übrig (11%)
 325 ha (89%) der Bauflächen sind verbraucht

Stadtplanungsamt 61/21

Abschmelzen der Wohnbauflächenreserve

Bautätigkeit durchschnittlich 1.100 WE
 Bauflächen 2004 = 370 ha



Bauflächenverbrauch (ha) bei jährlich durchschnittlicher Baufertigstellung von 800 WE Geschosswohnen u. 300 WE Einfamilienheime

Jahresende 2015: 112 ha von 370 ha übrig (30%)
 254 ha (70%) der Bauflächen sind verbraucht

Stadtplanungsamt 61/21

4. Folgen für den Wohnungsmarkt

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt ist nahezu ausgeglichen. 312.000 Haushalten stehen 308.000 Wohnungen unter Einrechnung einer ständigen Fluktuationsreserve von 5 % – der gesamte Wohnungsbestand beläuft sich auf 326.000 Wohnungen – gegenüber. Da nicht alle Haushalte in Wohnungen leben, kann man von einer nahezu ausgeglichenen Zahl der Wohnungen und Haushalte sprechen. Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt ist von einer hohen Nachfrage gekennzeichnet. In den letzten Jahren zogen jährlich rd. 32.000 Menschen zu und fragten Wohnungen nach, ebenso verließen rd. 30.000 die Stadt und machten Wohnungen frei. Rechnet man noch die rd. 44.000 stadtteilübergreifenden und Umzüge in den Stadtteilen hinzu, so kennzeichnet dies insgesamt einen hochmobilen Wohnungsmarkt mit einer ständigen Nachfrage. Der Wohnungsmarkt entwickelt sich zu einem Mieter-/Käufermarkt, die Wohnungsversorgung konzentriert sich auf die Bevölkerung mit geringem Einkommen. Mit der zunehmenden Bedeutung der Mieter- und Käufernachfrage, die vom Wertewandel und Individualisierung geprägt ist, wird die Zielgruppenorientierung immer wichtiger. Chancen werden für den freifinanzierten Wohnungsneubau für die Anpassung der Wohnungsbestände vor allem dann gesehen, wenn bestimmte Nischen mit Nachfragepotenzialen bedient werden. Hier ist insbesondere der Nachfrage nach zu gehen, die aus dem Lebenszyklus der Menschen entsteht: Junge Leute in Ausbildung, Erstberufler, Singles, neue Zusammenlebensformen, Familiengründung, Settling mit höherem Einkommen, ev. Scheidung, Alleinerziehende, Rentner und Pensionisten. In jedem Lebensabschnitt entsteht eine neue Wohnungsnachfrage, die sich ständig erneuert. Neue komplexere Wohnformen mit hoher Qualität könnten der Nachfrage entsprechen:

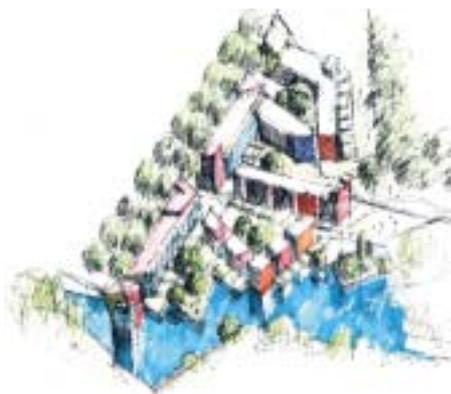
- Betreutes Wohnen
- Service Wohnen
- Familienorientiertes Wohnen
- Seniorenwohnen barrierefrei
- Behindertenwohnen barrierefrei
- Mehr Generationen Wohnen
- Wohngemeinschaftswohnen

- Gemeinschaftswohnen, aber in getrennten Wohnungen (Koppelungsmöglichkeit von Wohnungen, Gemeinschaftseinrichtungen)
- Ökologisches Wohnen (Sonnenzellen, Photovoltaik, energiesparend...)
- Wohnen und Arbeiten in der Wohnung

Insgesamt ist im Wohnungsneubau und bei der Neuqualifizierung des Bestands ein flexibles, qualitativ hochstehendes und vielfältiges Wohnungs- und Wohnumfeldangebot zu entwickeln, das zum Teil jenseits der heute üblichen Standards liegt, als Kompensation zum Wunsch nach "Wohnen im Grünen" wirkt und den Anforderungen an Lebensstil und Werten der Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft entspricht. Die Wohnungswirtschaft muss auch "Cabrios" bauen, wie die WZ in ihrer Wohnungsserie über Düsseldorf zutreffend titelte. Dieses Wohnen ist im städtischen Kontext (Innenstadt, Innenstadtrand, Stadtrand in guter Verkehrslage) zu entwickeln. Hierbei ist insbesondere die städtische Infrastruktur auszubauen, die insbesondere für junge Familien Ganztageseinrichtungen (Kinderbetreuung) und für die zukünftig stärker werdende Seniorengruppe Versorgungs- und Betreuungsdienste vorsieht.

Seit Jahren ist das hohe Bodenpreisniveau in Düsseldorf ein wesentlicher Grund für den Wegzug von Bauwilligen in das Umland. Das Instrument der Bodenvorrats- und Grundstücksentwicklungspolitik muss daher preisdämpfend eingesetzt werden. Im Rahmen einer wachsenden Stadt muss sich zukünftig beim Grundstücksverkauf der fiskalische Aspekt in die Zielsetzung einfügen, für bestimmte Zielgruppen preislich geeignete Grundstücke anzubieten.

Die Landeshauptstadt muß sich stärker mit dem Kauf von Arealen für den Wohnungsbau engagieren und deren Realisierung steuern. Die ersten Schritte dazu sind mit dem Kauf der Baugebiete Am Quellenbusch gemacht. Bei der Abgabe städtischer Grundstücke muss das Angebot für Selbstbauer als einzelne oder in Bauherrengruppen erweitert werden, weil hier im Rahmen des preisgünstigen individuellen Bauens eine große Nachfrage besteht.



Solarsiedlung (Skizze) im Baugebiet Am Quellenbusch (7/26)

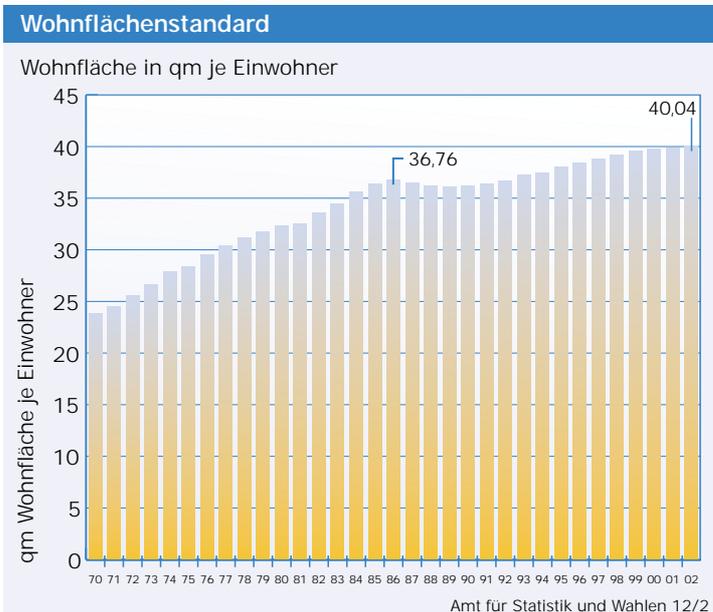


Wohnbebauung
Orsoyer Straße

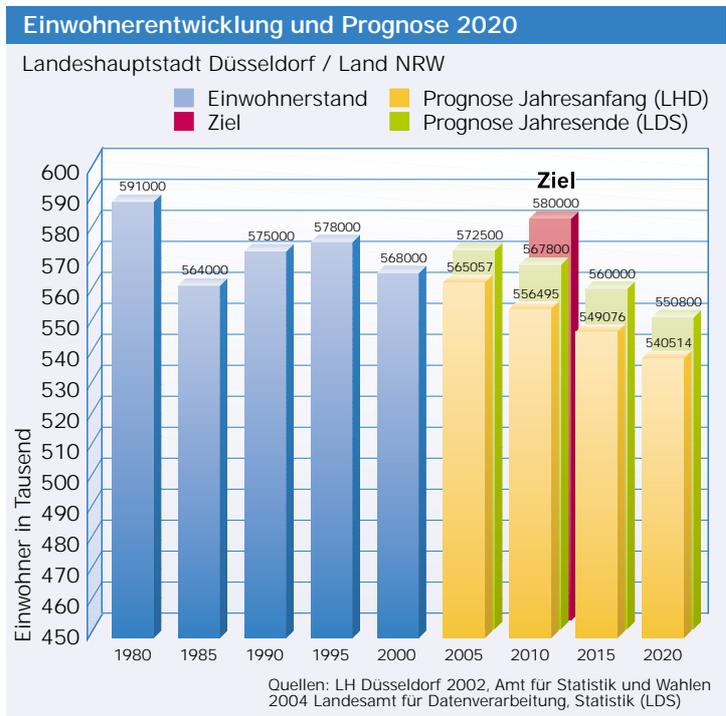


5. Ausblick

In Düsseldorf wird sich der Trend zu einer höheren Wohnflächennachfrage je Einwohner (heute über 40 qm Wohnfläche je Einwohner) fortsetzen (Abb. unten), der auf die steigende Zahl der Kleinhaushalte, der veränderten Wohnbedürfnisse (z.B. Arbeiten in der Wohnung) und der Leistungsfähigkeit der Haushalte zurückzuführen ist. Eine weitere Nachfragegröße erwächst aus der demografischen Entwicklung.



In den nächsten fünf Jahren wird in Düsseldorf von einer Stagnation bis leichten Zuwächsen der Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Danach wird sich, wenn nicht entschieden gegengesteuert wird, die natürliche Bevölkerungsentwicklung durch höhere Sterbefallüberschüsse bemerkbar machen und zu einem anhaltenden allerdings leichten Bevölkerungsrückgang führen. Neben dem Bevölkerungsrückgang wird sich insbesondere die Veränderung der Bevölkerungsstruktur auf den Wohnungsmarkt auswirken: Es wird mehr alte Menschen geben als junge. Wegen der hohen Attraktivität der Stadt und der dadurch angezogenen Bevölkerungszuwanderung werden sich der Bevölkerungsrückgang und die Strukturveränderungen in geringerem Maße auswirken als in anderen Städten. In Düsseldorf wird die Bevölkerungsabnahme bis 2015 nur um 1,5 % des heutigen Niveaus prognostiziert (Prognose Amt für Statistik und Wahlen) (Abb. links unten). Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass in den nächsten Jahren die Wohnungsnachfrage hoch bleiben wird, dass mittel- bis langfristig jedoch von einem zunehmend quantitativ gesättigten Wohnungsmarkt ausgegangen werden kann, weil langfristig bei anhaltender Wohnungsbautätigkeit auf dem heutigen Niveau die Zahl der



Wohnungen die Zahl der Haushalte signifikant überschreiten wird, was bei Einrechnung einer Fluktuationsreserve und Zweckentfremdung von 5 % erreicht wird. Bereits heute kommen auf 312.000 Haushalte 326.000 Wohnungen.

Ziel der Landeshauptstadt ist eine Trendänderung der Bevölkerungsentwicklung zu erreichen. Die Strategie einer Änderung zielt auf die zu- und abwandernde Bevölkerung. Der Bevölkerungsverlust aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kann dagegen nicht beeinflusst werden. Ziel ist es daher, die zuziehende Bevölkerung an die Stadt zu binden und die abwanderungswillige Bevölkerung in der Stadt zu halten.

Das kann nur über eine Aktivierung des Wohnens in der Stadt erreicht werden etwa durch eine stärkere Anpassung des Wohnungsangebotes an die entstehende Nachfrage aus den Lebensabschnitten der Menschen, mehr preiswerte Angebote für Einfamilienhäuser, Eigentums- sowie Mietwohnungen, qualitative Verbesserung des städtischen Wohnumfelds: kinder- und altenfreundlicher, lärmgeschützt und mit mehr Grün sowie eine Verbesserung der Infrastruktur u.a. Kinder-, Jugendeinrichtungen und Schulen mit Ganztagsbetrieb.

Nur über eine ständige wirtschaftliche und kulturelle Attraktivierung der Stadt sowie des

Lebensraumes ihrer Bewohner kann es zu einem anhaltenden Bevölkerungswachstum kommen. Die Landeshauptstadt hat dafür alle Voraussetzungen. Die Erreichung der Zielzahl von 580.000 Einwohner im Jahr 2010 ist daher nicht unrealistisch, wenn in den nächsten 6 Jahren neben der anhaltenden attraktiven wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere die Wohn- und Lebensumfeld verbessernden Maßnahmen zu greifen beginnen.

In der Zukunft wird dem Wohnungsbestand und dessen Modernisierung eine entscheidende Rolle zukommen.

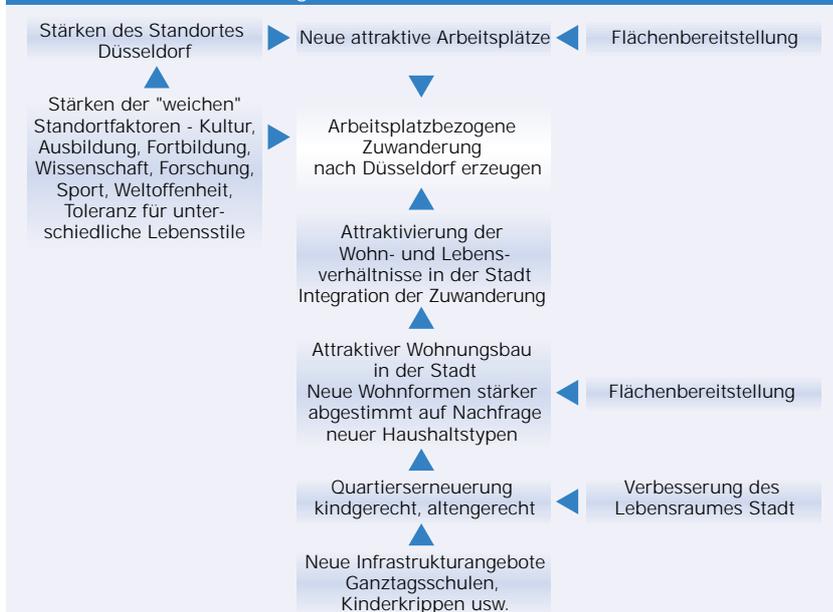
Sollten Maßnahmen der Gegensteuerung, die auf das Halten der abwanderungsbereiten und der Bindung an die Stadt der zuwandernden Bevölkerung gerichtet ist, wirksam werden, kann Düsseldorf mittel- bis langfristig Wachstumsstadt werden (Abb. rechts). Die Folgen wären ein angespannter Wohnungsmarkt, der wiederum durch große Flächenbereitstellung, höhere Neubautätigkeit und durch neue preiswerte Wohnungsangebote entspannt werden kann.

Können die zukünftigen Anforderungen der Nachfrager nach Qualität, Lage, Nachbarschaft, Eigentumsformen und Preisniveau zunehmend vom Wohnungsbestand erfüllt oder können diese Anforderungen verstärkt nur über den Wohnungsneubau erreicht werden?



Wohnanlage Wettiner Straße

Strategie für eine arbeitsplatzbezogene Zuwanderung und Halten der Bevölkerung in Düsseldorf mit dem Ziel, Bevölkerungswachstum zu erreichen



Strategie zum "Wohnen in Düsseldorf"

Düsseldorfer Bevölkerung an die Stadt binden und in der Stadt halten

- ▶ Stärkere Anpassung des Wohnungsangebotes an die entstehende Nachfrage aus den Lebensabschnitten der Menschen
- ▶ Mehr preiswerte Angebote an Einfamilienhäusern, Eigentums- sowie Mietwohnungen für Mittelschichtbevölkerung
- ▶ Aktivierung des Wohnens in der Innenstadt/Innenstadtrand
- ▶ Neue Wohnformen in der Stadt zur Kompensation des Wunsches "Wohnen im Grünen"
- ▶ Qualitative Verbesserung des städtischen Wohnumfeldes: kinderfreundlicher, lärmgeschützter, mehr Grün
- ▶ Qualitative Verbesserung der städtischen Struktur

Anpassung des Wohnungsbestandes an die heutigen Anforderungen

- ▶ **Vergrößerung des Bauflächenangebotes durch verstärktes Bauflächenmanagement**
- ▶ Zukunftssicherung der Bauflächenentwicklung: Anpassung der Bauflächenüberlegungen an das Prognosejahr 2010 mit der Bevölkerungszielzahl 580.000 Einwohner
- ▶ Für den GEP 2010: Anstreben einer Erweiterung des Bauflächenrahmens

Ersteres wird nur erreicht werden können, wenn das Lebensumfeld im städtischen Raum verbessert werden kann, wenn die Innenstadt und der Innenstadtrand wieder verstärkt zum Wohnen qualifiziert werden und der Wohnungsbestand an die neuen Anforderungen angepasst wird. Letzteres bedeutet, dass parallel zum Neubau Leerstände entstehen, die zum Absinken ganzer Stadtviertel führen können. Da die Mobilisierbarkeit der heutigen Bauflächenreserve mit etwa 75 % eingeschätzt wird, kann bei einer höheren Baufertigstellung von jährlich durchschnittlich 1.500 WE und mehr mit einem völligen Verbrauch der mobilisierbaren Bauflächen ausgegangen werden. Daher wird es mittelfristig erforderlich, einen langfristigen Entwicklungsplan für neue Bauflächenausweisungen auszuarbeiten und diesen als Grundlage für den auf neue Prognosen auszurichtenden Flächennutzungsplan und den Gebietsentwicklungsplan (GEP) 2010 auszuarbeiten.

Parallel zu den eigenen Anstrengungen der Bauflächenbereitstellung gilt es, mit der Landesregierung, der Bezirksregierung und der Region auf neue Formen institutionalisierter regionaler Zusammenarbeit hinzuwirken, die einen sozialen und finanziellen Interessenausgleich ermöglichen und die heutigen regionalen Ungleichgewichte der Bauflächenentwicklung abbauen helfen.

Beispiele

1. Am Quellenbusch (7/26)
2. Himmelgeist / Itter (9/74, 9/75, 9/76)
3. Bahngelände Oberkassel (4/11)
4. Güterbahnhof Derendorf (1/36, 1/47)



Baugebiet 7/26
Am Quellenbusch
500 WE Geschossbau
310 Grundstücke Eigenheime





Baugebiete mit laufenden
 Bebauungsplänen
 9/74 Auf'm Wettsche
 9/75 Am Scheitenwege
 9/76 Am Stephanspfad
 600 WE Geschossbau
 490 Grundstücke Eigenheime



9/75

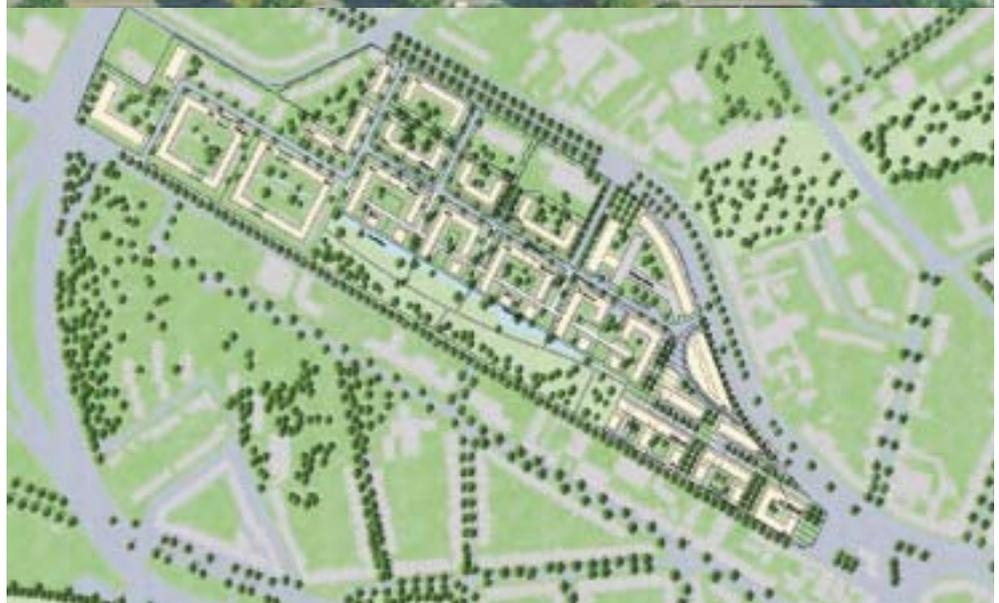


9/74





Baugebiet 4/11
Ehemaliger Bahnhof Oberkassel
900 WE Geschossbau





Baugebiete 1/36 und 1/47
Güterbahnhof Derendorf
1.100 WE Geschossbau



Zahlenspiegel

94 Baugebiete
(inkl. Umstrukturierungsgebiete) **323 ha mit 15.870 WE**

546 Baulücken,
Einzelbaugrundstücke im Bestand **56 ha mit 4.000 WE**

Gesamte Wohnbauflächenreserve 2002 379 ha mit 19.870 WE

davon mobilisierbar
bis zum Jahr 2015 (60 - 85 %) **ca. 227 - 322 ha**

Geschosswohnungspotenzial
in Baugebieten **11.400 WE**

Einfamilienhauspotenzial
in Baugebieten **4.470 Grundstücke**

Wohnbaulandbedarf 2015
bei einer Baufertigstellung
von durchschnittlich
jährlich 1.100 - 1.500 Wohnungen **ca. 254 - 325 ha**

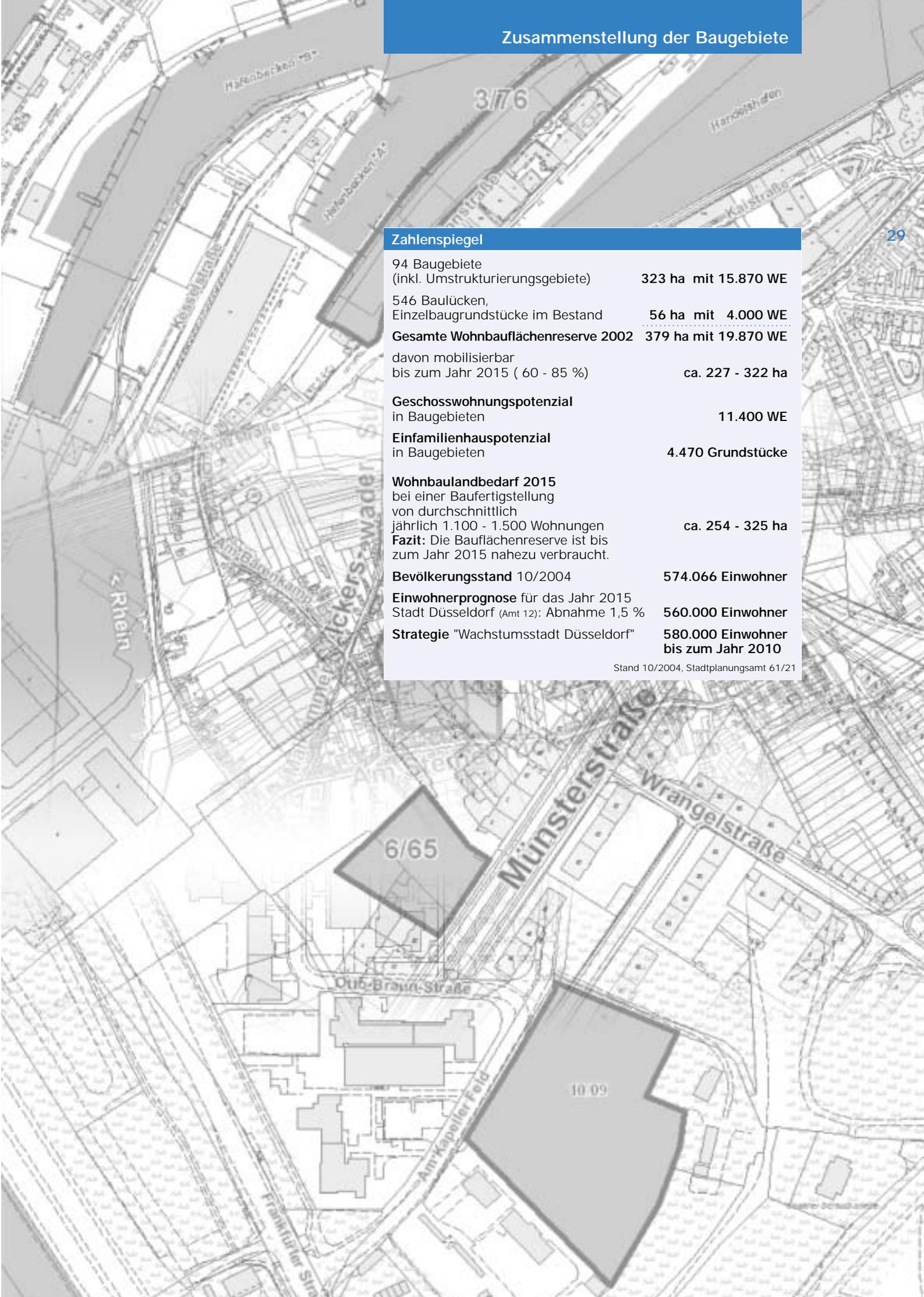
Fazit: Die Bauflächenreserve ist bis
zum Jahr 2015 nahezu verbraucht.

Bevölkerungsstand 10/2004 574.066 Einwohner

Einwohnerprognose für das Jahr 2015
Stadt Düsseldorf (Amt 12): Abnahme 1,5 % **560.000 Einwohner**

Strategie "Wachstumsstadt Düsseldorf" **580.000 Einwohner
bis zum Jahr 2010**

Stand 10/2004, Stadtplanungsamt 61/21







Die Abgrenzungen und Angaben zu den einzelnen Baugebieten sind nur Momentaufnahmen. In der zeitlichen Abfolge können sich rasch Veränderungen ergeben, so dass eine konkrete Nachfrage bei weiterem Interesse unbedingt notwendig ist.

Erläuterungen:

Die nachfolgend einzeln dargestellten Baugebiete sind mit der Bezeichnung **Nr.: Gebiet** nach Stadtbezirken (Zahl links des Schrägstriches) und innerhalb der Stadtbezirke nach einer fortlaufenden Nummer (Zahl rechts des Schrägstriches) geordnet.

Den Einzelblättern jedes Stadtbezirkes ist eine tabellarische Zusammenstellung der Ergebnisse für den Stadtbezirk vorausgestellt.

Unter **Planungsstand** ist der planungsrechtliche Status erfasst. Demnach bedeutet: **FNP/GEP**

Flächen sind lediglich im Flächennutzungsplan (FNP)/Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellt

Planungskonzept/Vorplanung

Das offizielle Planverfahren hat noch nicht begonnen; erste Planungsüberlegungen werden angestellt.

Werkstattverfahren/Wettbewerb

Zur Ideenfindung wird ein Wettbewerb vor dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Rahmenplan

Eine Vorstufe des Bebauungsplanes wird bearbeitet. Die Gebietsabgrenzungen sind hierbei größer gefasst, als beim zeitlich nachfolgendem Bebauungsplanverfahren.

im Verfahren

Ein Bebauungsplan ist in Bearbeitung.

rechtverbindlich

Für das Baugebiet existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Mit der **Bebauungsplan-Nr.:** kann (bei rechtsverbindlichen Planungen) dieser Bebauungsplan bei der Abteilung "Kartenherstellung" im Katasteramt, Brinckmannstraße 5, erworben werden.

(<http://www.duesseldorf.de/buergerinfo/62/index.shtml>)

Unter **Nr. Gebiet:** bedeutet der Eintrag § 34, dass die Planungen nach § 34 BauGB beurteilt werden können.

(Hinweis: Aufgrund der verwendeten Software ist z.Z. das §-Zeichen nicht darstellbar!)

Die Kartenausschnitte sind elektronisch erzeugt und stellen keinen einheitlichen Maßstab dar. Sie sollen der Orientierung dienen.

Alle Angaben zum **Nettobauland (NBL)**, **WE (Geschosswohnungsbau und Anzahl Einfamilienhäuser)** sind je nach Planungsstand mehr oder weniger grob geschätzt. Die Zahlen stellen somit nur Erfahrungswerte dar. Auch hier gilt, dass sich in der zeitlichen Abfolge rasch Veränderungen ergeben können, so dass eine konkrete Nachfrage im Stadtplanungsamt oder anderen zuständigen Stellen bei der Stadtverwaltung angebracht ist.

Die Eintragungen unter der Bezeichnung **äußere Erschließung** weist auf mögliche Abhängigkeiten hin, die einer raschen Realisierung im Wege stehen können. Gemeint sind hier z. B. notwendige Vorflut-Maßnahmen (Kanalbau) oder örtlich bedeutsame Straßenbaumaßnahmen (Ortsumgehungen, Straßenbahntrassen).

Alle **Altlasten** sind unterteilt in Altstandorte (AS) und Altablagerungen (AA) mit einer entsprechenden Nummerierung. Auf Nachfragen kann das Umweltamt, Brinckmannstraße 7, hier weitere Detailinformationen zur Verfügung stellen.

(<http://www.duesseldorf.de/buergerinfo/19/index.shtml>)

Der mögliche Realisierungszeitraum ist in drei Stufen unterteilt:

kurzfristig bis zwei Jahre (- 2006)
mittelfristig drei bis fünf Jahre (- 2009)
langfristig nach fünf Jahren (ab 2010)
(Bei sich ändernden Rahmenbedingungen sind Veränderungen möglich)

Hinweis: Aufgrund bestehender gesetzlicher Bestimmungen (Datenschutz) sind detaillierte Katastrauskünfte nur bei "berechtigtem Interesse" möglich.

Hinweis: Die Stadt (Liegenschaftsamt-A23) ist in seltenen Fällen Eigentümer von Baugrundstücken. Die Nachfrage nach städtischen Bauflächen übersteigt erheblich das

zur Verfügung stehende Angebot.

Die Vermarktung erfolgt auf zweierlei Weise:

1. Überlassung des gesamten Grundstückes an einen oder mehrere Investoren.
2. Überlassung an Einzelbewerber, die dann innerhalb einer Frist Gelegenheit haben, die Bebauung zu verwirklichen. In diesem Fall werden die Grundstücke öffentlich zur Verlosung angeboten (Zeitung, Amtsblatt, Internet). (Die ehemalige "Bewerberliste" wurde aufgehoben.)

Interessierte Investoren sollten unbedingt vor weiterer Bearbeitung beim Amt für Immobilienmanagement (23/5 - Liegenschaftsmanagement) nachfragen, ob das ausgesuchte städtische Grundstück tatsächlich noch "frei" ist.

Auswahl der Ansprechpartner

Telefonische Vorwahl (0211) 89-.. (untenstehende 5-stellige Nr.)

Amt	Ansprechpartner	Tel. Durchwahl	Anschrift
A19 Umweltamt	Herr von Zahn	-21076	Brinckmannstraße 7
Umweltvorsorge/-planung Altlasten/Gewässer	Herr Broch	-25075	40225 Düsseldorf
http://www.duesseldorf.de/umwelt/amt/index.shtml			
A23 Liegenschaftsmanagement	Herr Ehring	-92365	Mühlenstraße 29
40213 Düsseldorf			
http://www.duesseldorf.de/liegenschaften/index.shtml			
A61 Stadtplanungsamt	Herr Janitz	-96849	Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf			
http://www.duesseldorf.de/planung/index.shtml			
A62 Katasteramt	Herr Hein	-94276	Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf			
http://www.duesseldorf.de/w4rh/html/amt32.shtml			
A62 Umlegungsstelle	Herr Seidel	-92389	Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf			
http://www.duesseldorf.de/buergerinfo/62/02/001/016.shtml			
A63 Bauaufsichtsamt	Service-Nummer (7-15:30Uhr)	-94359	Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf			
http://www.duesseldorf.de/w4rh/html/amt33.shtml			
A64 Wohnungsamt	Frau Holmgren	-96191	Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf			
http://www.duesseldorf.de/wohnen/index.shtml			
A67 Stadtentwässerung	Herr Terhoeven	-92726	Auf'm Hennekamp 47
40225 Düsseldorf			
http://www.duesseldorf.de/kanal/index.shtml			