

04.10.2012

## Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 411 vom 3. September 2012  
des Abgeordneten Oliver Bayer PIRATEN  
Drucksache 16/824

### **Will die Landesregierung in Düsseldorf sozialen Wohnungsbau auf dem Areal "Ulmer Höh"?**

**Der Finanzminister** hat die Kleine Anfrage 411 mit Schreiben vom 2. Oktober 2012 namens der Landesregierung im Einvernehmen mit dem Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr beantwortet.

#### ***Vorbemerkung der Kleinen Anfrage***

Die Justizvollzugsanstalt "Ulmer Höh" in Düsseldorf-Derendorf wurde Anfang 2012 freigezogen. Der Broschüre des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW, Niederlassung Düsseldorf mit dem Titel "Ulmer Höh – Düsseldorf Derendorf, Wettbewerbsauslobung" kann entnommen werden, dass seitens des Landes NRW als Eigentümer der Immobilie keine Nachnutzung vorgesehen ist.

Im Rahmen von Vorgaben für einen städtebaulichen Wettbewerb werden in der Broschüre Vorstellungen zur Neugestaltung des Gebietes entwickelt. Da sich ca. 55% der gesamten zu überplanenden Fläche im Eigentum des Landes NRW befinden und die Stadt Düsseldorf – im Zusammenhang mit der Auslobung des diesbezüglich laufenden Architektenwettbewerbs – verlautbaren ließ, dass man auf die Wünsche der Landesregierung eingehen werde, übernimmt das Land NRW eine tragende Rolle bei der Umsetzung der Planungen.

Laut des Wohnungsberichts der Stadt Düsseldorf von 2010/11 ist der Anteil an geförderten Mietwohnungen in Düsseldorf von 20,5% (1990) auf 6,8% (2010) gefallen, wobei in den kommenden 10 Jahren bei weiteren 3641 Sozialwohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden. Damit liegt Düsseldorf weit unter dem Landesdurchschnitt von 7,9% Sozialwohnungen. Des Weiteren wird in diesem Bericht aufgeführt, dass im Stadtbezirk 1, in dem sich das Areal "Ulmer Höh" befindet, mit 2,4% der geringste Anteil an Sozialwohnungen in Düsseldorf zu registrieren ist.

Datum des Originals: 02.10.2012/Ausgegeben: 09.10.2012

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter [www.landtag.nrw.de](http://www.landtag.nrw.de)

**1. Gibt es gegenüber den Inhalten der oben genannten Broschüre abweichende oder ergänzende Planungen der Landesregierung über die zukünftige Nutzung des Geländes?**

Es gibt derzeit keine Planungen zur zukünftigen Nutzung des Geländes, die über die Beschreibung im Auslobungstext des Wettbewerbs hinausgehen oder davon abweichen. Die weiteren Planungen werden von dem Ergebnis des Wettbewerbs abhängen.

**2. Sieht die Landesregierung die Möglichkeit, im Rahmen des Verkaufs der Liegenschaften den sozialen Wohnungsbau in Düsseldorf aktiv zu fördern?**

Das Land tritt für eine bedarfsgerechte Mischung von freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau ein. Aus diesem Grund werden die Kommunen in den angespannten Wohnungsmärkten über die normalen Förderkontingente hinaus durch ein spezielles Förderangebot unterstützt. Die „Komplettförderung“ ermöglicht den Wohnungsbauinvestoren auch in hochpreisigen Wohnungsmärkten qualitätvolle Wohnungsbauprojekte zu realisieren, da 80 % der Gesamtkosten im Mietwohnungsneubau gefördert werden können, wenn besondere architektonische und städtebauliche Qualitäten realisiert werden.

Im Übrigen wird der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) prüfen, ob durch Grundstücksteilungen verschiedene Investoren, zum Beispiel auch für Bau- und Wohngruppen, bei der Veräußerung der Grundstücksteile der Liegenschaft „Ulmer Höh“ zum Zuge kommen können.

**3. Mit welchem Erlös rechnet die Landesregierung im Falle eines Verkaufs?**

Erst wenn nach Abschluss des laufenden Wettbewerbs absehbar ist, wie sich Art und Maß der baulichen Nutzung gestalten werden und die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit erkennen lässt, diese in Baurecht umzusetzen, kann eine erste Wertermittlung erstellt werden. Vorher ist eine seriöse Schätzung des Verkaufserlöses nicht möglich.

**4. Welcher Anteil von Sozialwohnungen an der geplanten Wohnbebauung ist nach Ansicht der Landesregierung sinnvoll?**

Düsseldorf gehört zu den stark wachsenden Städten in Nordrhein-Westfalen. Im Gutachten der Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg (F+B Gutachten) von November 2011 zur "Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW" wird Düsseldorf für den Mietwohnungsmarkt als die Stadt mit dem landesweit höchsten Bedarfsniveau identifiziert. Dieses hohe Bedarfsniveau findet u. a. Berücksichtigung bei der Höhe der für die Stadt Düsseldorf aus dem Wohnraumförderungsprogramm des Landes bereitgestellten Fördermittelbudgets, über deren Einsatz die Stadt als Bewilligungsbehörde in eigener Verantwortung entscheidet.

Im Auslobungstext zum Wettbewerb hat der BLB NRW in Abstimmung mit der Stadt Düsseldorf, als alleiniger Trägerin der Planungshoheit, im Übrigen aufgenommen:

„Entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept ist ein Mix unterschiedlicher Wohnformen, insbesondere auch das familienfreundliche sowie das altersgerechte Wohnen zu untersuchen. In einer Größenordnung von 5 – 10 % sollte geprüft werden wie, baulich gesund integriert, sozial geförderter Wohnungsbau im Plangebiet angeboten werden kann.“

**5. *Gibt es Überlegungen bzw. Planungen, bei der Veräußerung der Liegenschaften Investoren zu bevorzugen, die ausschließlich oder überwiegend sozialen Wohnungsbau betreiben?***

Nach dem Stadtentwicklungskonzept ist derzeit ein Mix unterschiedlicher Wohnformen für die Liegenschaft vorgesehen. Es gibt daher keine Überlegungen oder Planungen, bei der Veräußerung der Liegenschaft Investoren zu bevorzugen, die ausschließlich oder überwiegend sozialen Wohnungsbau betreiben.