

Zusammenfassung und zeitliche Einordnung

Vom Ankauf zum Dialog

- Ankauf des Grundstücks durch die Cube Real Estate (im folgenden CRE) Ende 2016 / Anfang 2017; zuvor stand das Grundstück laut CRE auf dem freien Immobilienmarkt durch zwei Eigentümer (Gesellschaften) zum Verkauf.
- Für das Grundstück existierte zum Zeitpunkt des Ankaufs der rechtsgültige Bebauungsplan 5676/55 aus dem Jahr 2002, dessen Gültigkeit bis heute fortbesteht.
- Der B-Plan wurde in den Jahren 2012 und 2014 im vereinfachten Verfahren geändert (B-Plan 02/001 Teilgebiet 2 bzw. B-Plan 02/003). Anlass dieser Änderungen waren Neuvermietungen im FMZ (Fachmarktzentrum: Roller) bzw. der daraus resultierende Anpassungsbedarf zulässiger Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente. Die ursprünglich im B-Plan 5676/55 festgesetzte Gliederung des Bereichs in SO (Sondergebiet FMZ) bzw. WA (Allgemeines Wohngebiet) war nicht Gegenstand dieser Änderungen und blieb von diesen auch unberührt.
- Der Beschluss zur Rechtskraft des Bebauungsplans wird vom Rat der Stadt Düsseldorf getroffen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan noch nicht so alt ist und die Festsetzungen zur Art, zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung nach wie vor richtig und „brauchbar“ sind, ist nicht mit einem ganz neuen Plan zu rechnen. Aber er muss auch nicht so bleiben wie jetzt!
- Beachtet werden muss: Auf dem Grundstück befindet sich eine Baulast für die ebenerdigen Stellplätze des Fachmarktzentruns. Diese Baulast ist Teil der Baugenehmigung und betrifft alle ebenerdigen Stellplätze des FMZ. Diese müssen auch in Zukunft auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
- Eine erste Bauvoranfrage aus Juli 2018 sah oberhalb des EG (Parken, Baulast FMZ) als Nutzung an der Erkrather Straße im Sondergebiet eine Hotelnutzung (IBIS oder Adagio Aparthotel), im WA eine Wohnnutzung und an der Kiefernstraße studentisches Wohnen in Form von Mikroappartements vor. In den darauffolgenden Monaten wurde durch die CRE der Bauantrag vorbereitet.
- Aufgrund der medialen Berichterstattung wurde jedoch von der Einreichung des planerisch fertiggestellten Bauantrags durch die CRE im Dezember 2018 kurzfristig abgesehen.

Am 24.01.2019 fand ein erstes Kennenlernen zwischen CRE und einem Teil der AnwohnerInnen der Kiefernstraße statt.

Erste Aktionen, Presseberichte und weitere Treffen

Aktionen

- auf change.org wurde die Online-Petition für bezahlbaren Wohnraum gestartet (11.01.2019)
- an einem Infostand am Fachmarktzentrum Unterschriften gegen einen weiteren Hotelbau in Flingern-Süd gesammelt (12.01.2019)
- eine Fußgruppe im Straßenkarneval ins Leben gerufen (03.03.2019).

Am 15.04.2019 fand ein weiteres Treffen zwischen CRE und der Kiefernstraße statt.

Dabei wurden keine neuen Inhalte erarbeitet, lediglich seitens CRE am darauffolgenden Tag eine (vorbereitete) Pressemitteilung herausgegeben; über den engen zeitlichen Zusammenhang zwischen dem Gesprächstermin und der Herausgabe der PM waren die AnwohnerInnen verwundert. Auch die bis zu diesem Zeitpunkt fortgeschriebene Planung hätte wiederum einiger Befreiungen bedurft. Z. B. war ein zusätzlicher Gebäuderiegel an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Hinsichtlich der Nutzungen wurde die Hotelnutzung aufgegeben und zu Co-Living/WGs, Studierenden-Wohnen, gefördertem Wohnen und Seniorenwohnen/Pflege umgeschwenkt. Der differenzierte und teils günstigere Nutzungsmix, mit einem freiwilligen Anteil von 20% gefördertem Wohnungsbau, wurde seitens CRE als erhebliches Zugeständnis gesehen. Dieser Planung hielten die Kiefern entgegen, es handele sich um ein „neues Paket“ mit „vergleichbarem Inhalt“, u.a. Micro, möbliert, teuer, kurzlebig / kurze Verweildauer der MieterInnen / keine echte Mischung. Diese Planung wurde in Form der zweiten Bauvoranfrage für das Grundstück der **Bezirksvertretung in der Sitzung am 26.06.2019** vorgelegt.

Aktionen

- Plakatanschlag in der Halle Drösser: ca. 30 KünstlerInnen präsentieren ca. 250 Plakate gegen „überteuerte Mieten, Verdrängung und Profitorientierung auf Kosten des Gemeinwohls“.
- Demonstration des linken Aktionsbündnisses „Für eine rebellische Stadt“ mit ca. 500 TeilnehmerInnen von der Kiefernstraße zum Kulturzentrum „Brause“ in Bilk am Vorabend des 1. Mai. Beteiligung der Anwohnerinitiative Kiefernstraße.
- Wunschkonzert auf dem Bauwagenplatz am 18.05.2019

Aktuelle Ausgangssituation

Am 28.11.2019 traf sich die Planungsgruppe mit CRE von 16.00 bis 20.30 Uhr im Zakk.

- TeilnehmerInnen Kiefernstraße: Maike Vogt, Daniel Wiczorek, Konrad Jesdinsky, Andrea Schmitz-Faas, Ann Jasmin Wiesen, Christina Steinbrinck, Ben Lowinski.
- TeilnehmerInnen CRE: Thore Marenbach, Pierre Seidt, Britta Welmans.
- TeilnehmerInnen HPP: Joachim H. Faust, Sarah Jostameling.
- Weitere TeilnehmerInnen: Rolf Steingen, Frau Neugebauer.

Hierfür wurde uns Hermann Ulrich (Stadtplaner aus Bonn) als Mediator zur Seite gestellt, den wir vorab kennenlernen und als solchen „absegnen“ durften. Dieser wird zwar von CRE für seine Mediation entlohnt, doch er hat sich auch unser Vertrauen erkämpft und macht seinen Job bislang sehr gut. Hermann Ulrich und sein Assistent Bernd Op't Eynde vermitteln auf sachlicher Ebene zwischen den Parteien, klären Fragen, schreiben Protokoll und bereiten unsere Treffen vor.

U.a. sprachen wir am 28.11. über den derzeitigen Bauplan und die Bauvoranfrage im Detail, über Baurecht, Baukosten, Schwierigkeiten und Möglichkeiten des Quartiers und glichen unsere Wahrnehmung des Prozesses in Form eines Zeitstrahls und der Informationslage ab. Nach wie vor bemängeln die AnwohnerInnen vor allem die Mikroapartments als wesentlichen Bestandteil der Planung. Außerdem die mangelnde Durchmischung von Wohnformen und Zielgruppen sowie die Verkehrsführung mit der Tiefgaragen-Einfahrt auf der Kiefernstraße und die fehlende Nutzbarkeit des begrünten Innenhofs als Überdeckung der als Baulast für das B8-Center gesicherten ebenerdigen Stellplätze.

Diese Aspekte sind jedoch nicht abschließend, sondern sollen im Beteiligungsverfahren von den BewohnerInnen des Quartiers ergänzt werden können.

Im nächsten Treffen zwischen unserer Planungsgruppe und CRE soll der weitere Beteiligungsprozess festgelegt werden. Ziel sollte es sein, ein einvernehmliches Konzept sowie eine abgestimmte Vorlage bei der Bezirksvertretung zu erarbeiten. Ursprünglich sollte eben dieses Treffen am 11.12.19 stattfinden, dies wurde nun von CRE aufgrund eines Krankheitsfalls abgesagt. Voraussichtlich treffen wir uns nun am Mittwoch, den 18.12.19 im Zakk.

Ausblick

CRE zeigt sich generell bezüglich planerischer Kompromisse sowie einer Beteiligung des Quartiers offen. Die Planungsgruppe trifft sich seit einigen Monaten und in Zukunft regelmäßig, um ihre Vorstellungen eines Planungsverfahrens auf Augenhöhe zu konkretisieren.

Da die Planungsgruppe nicht von den BewohnerInnen der Kiefernstraße bzw. der angrenzenden Quartiere mandatiert sind, ist uns wichtig, dass sich letztendlich alle Düsseldorfer BürgerInnen, und insbesondere die AnwohnerInnen des Quartiers, beteiligen und einbringen können.

Um dies gewährleisten zu können, wünschen wir uns als Anlaufpunkt eine dauerhafte „Planungswerkstatt“ in der Drösser-Halle und habe diese zu diesem Zweck angefordert. Die laufende Prüfung einer kurzfristigen Wiedernutzbarmachung der Drösser-Halle wird durch die Wirtschaftsförderung und CRE bestätigt (Brandschutz, Gebäudetechnik, Versammlungsstättenverordnung...).

Ziel der Planungsgruppe ist es, in einem beispielgebenden Prozess der Beteiligung einen Konsens mit CRE zu erreichen!

Sobald wir eine Planungsbeteiligung haben, zählen wir auf Euch, Euer Erscheinen, Eure Ideen und Euer Engagement. Der aktuelle Bebauungsplan des Areals an der Erkrather Straße/Ecke Kiefernstraße soll dabei als verbindliche Rahmenbedingung gelten. Kategorien für die Ideenfindung werden folgende Aspekte sein:

- Stadtentwicklung / Städtebau
- Architektonische Gestaltung
- Freiraum
- Leben im Quartier / Integration
- Ökologie / Klima
- Nutzung
- Wirtschaftlichkeit

FÜR ALLE – SAVE THE DATE:

Offenes Treffen: **29.12.2019, 17.00 Uhr** (wahrscheinlich im K4)

Offenes Treffen: **09.01.2020, 19.00 Uhr** (wahrscheinlich im K4)