

Strategiepapier Umbau von Bürogebäuden zu Wohnheimen für Fach-, Pflege- und Fahrkräfte aus Indien unter Vorgaben eines Brandschutzplans

Stand: Juli 2025

Autor: Jörg Kibbat / IGTV – Interessenvertretung GesundheitTransfer & Verkehr

1. Ausgangslage / Problemstellung

Die Bundesrepublik Deutschland steht angesichts des demografischen Wandels, des Fachkräftemangels und des Pflegenotstands unter erheblichem Druck, qualifiziertes Personal aus Drittstaaten – insbesondere aus Indien – zu gewinnen und langfristig zu integrieren. Gleichzeitig stehen in urbanen Zentren wie Düsseldorf viele ehemalige Bürogebäude leer, während bezahlbarer Wohnraum insbesondere für ausländische Arbeitskräfte knapp ist.

Die Umnutzung leerstehender Bürogebäude zu Wohnheimen bietet eine kurzfristig realisierbare, wirtschaftlich tragbare und städtebaulich sinnvolle Lösung. Voraussetzung ist jedoch die Anpassung der Gebäude an geltende Bau- und Brandschutzvorgaben.

2. Zielsetzung

- Schaffung von kurzfristig nutzbarem Wohnraum für indische Fach-, Pflege- und Fahrkräfte.
 - Reibungslose Integration durch zentrale Wohnstandorte mit guter Anbindung.
 - Nutzung leerstehender Büroflächen zur Vermeidung von Flächenversiegelung.
 - Sicherstellung der Einhaltung aller gesetzlichen Anforderungen, insbesondere des Brandschutzes.
-

3. Zielgruppen

- Neu ankommende Fachkräfte aus Indien (Gesundheitswesen, Logistik, Pflege, ÖPNV).
 - Trägerinstitutionen, Kommunen und Arbeitgeber (Krankenhäuser, Pflegeheime, Verkehrsunternehmen).
 - Immobilienbesitzer, Projektentwickler und Stadt Düsseldorf.
 - Brandschutzbehörden, Bauaufsicht und Integrationsstellen.
-

4. Strategische Maßnahmen

4.1 Machbarkeitsprüfung und Potenzialanalyse

- Identifikation leerstehender Bürogebäude mit Umnutzungspotenzial in Düsseldorf.
- Bewertung der baulichen Substanz und infrastrukturellen Anbindung.
- Erste Abstimmung mit Bauaufsicht und Brandschutzbehörden.

4.2 Brandschutzplanung und bauliche Anpassung

- Erstellung objektspezifischer Brandschutzgutachten durch zertifizierte Fachplaner.
- Umsetzung notwendiger Maßnahmen:
 - Fluchtwege (Treppenhäuser, Notausgänge)
 - Rauchabzug und Brandmeldeanlagen
 - Feuerwiderstandsklassen von Türen, Decken und Wänden
 - Barrierefreiheit und Sicherheitsbeleuchtung
- Einbindung der Feuerwehr Düsseldorf für begleitende Beratung.

4.3 Umbau und Innenraumanpassung

- Umbauplanung durch Architekten mit Erfahrung in Umnutzung und Wohnraumverdichtung.
- Schaffung von Einzel- und Mehrbettzimmern mit Gemeinschaftsflächen.
- Berücksichtigung interkultureller Aspekte (z. B. Kochbereiche, Gebetsräume).

4.4 Integration und Betreuung

- Kooperation mit Sozialträgern, Migrationsdiensten und Sprachkursanbietern.
- Bereitstellung von Betreuungsangeboten und Ansprechpersonen vor Ort.
- Anbindung an ÖPNV und Nahversorgung zur Förderung der Eigenständigkeit.

4.5 Finanzierung und Fördermittel

- Prüfung öffentlicher Förderprogramme (z. B. Städtebauförderung, Wohnraumförderung NRW).
- Beteiligung der Arbeitgeberverbände und der Stadt Düsseldorf.
- Entwicklung eines tragfähigen Betreibermodells (z. B. durch gemeinnützige Wohnbaugesellschaften oder Public-Private-Partnerships).

5. Zeitplan (Grobraster)

Phase	Zeitraum	Maßnahmen
Phase 1: Analyse & Planung	Q3 2025	Standortauswahl, Abstimmung mit Behörden
Phase 2: Umbauvorbereitung	Q4 2025	Genehmigungen, Brandschutzplanung
Phase 3: Umbau & Ausstattung	Q1–Q2 2026	Bauliche Umsetzung, Möblierung
Phase 4: Bezug & Integration	ab Q3 2026	Einzug, Betreuung, Integrationsprogramme

6. Erfolgsfaktoren

- Klare Kommunikation und enge Abstimmung mit Behörden (Brandschutz, Bauamt).
 - Bereitschaft zur interkulturellen Begleitung und sozialen Integration.
 - Solides Betreibermodell und langfristige Perspektive für die Zielgruppen.
 - Akzeptanz in der Nachbarschaft durch transparente Kommunikation.
-



7. Risiken und Gegenmaßnahmen

Risiko	Gegenmaßnahme
Verzögerungen durch Auflagen	Frühzeitige Einbindung von Behörden
Ablehnung durch Anwohnerschaft	Informationsveranstaltungen, Einbindung lokaler Akteure
Finanzierungsengpässe	Nutzung mehrerer Förderquellen, Beteiligung privater Investoren
Kulturelle Konflikte im Wohnheim	Interkulturelles Training, Vor-Ort-Betreuung

8. Fazit

Die Umnutzung leerstehender Bürogebäude zu Wohnheimen für qualifizierte Einwanderer aus Indien ist ein strategisch wertvoller, sozial sinnvoller und städtebaulich nachhaltiger Ansatz. Der Umbau gemäß Brandschutzplan stellt die zentrale Voraussetzung dar, um kurzfristig dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und die Integration internationaler Fachkräfte in Düsseldorf erfolgreich zu gestalten.

9. Nächste Schritte

1. Projektvorstellung bei Stadt Düsseldorf (Bauamt, Wohnungsamt, Integrationsstelle)
 2. Bildung eines Projektbeirats mit Akteuren aus Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft
 3. Start eines ersten Pilotprojekts zur Nachahmung in weiteren Städten
-