



Antrag der Ortsvereine Werden-Bredenei und Haarzopf / Fulerum zur Baulandentwicklung in Essen

Eckpunkte für die Baulandentwicklung in Essen

In unserer Stadt gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die weder durch die zur Bebauung bereitstehenden Flächen noch durch die bislang verwaltungsseitig vorgeschlagenen und im Bürgerforum betrachteten Bauflächen nicht annähernd gedeckt werden kann. Zudem geht die Zahl der mietpreisgebundenen Wohnungen immer weiter zurück, auf rd. 18.000 in 2017, was einer Quote von nur noch 6% entspricht.

Auch im Segment Gewerbeflächen liegt Essen mit seinem Angebot an noch nicht genutzten Potenzialflächen für die Neuansiedlung von Gewerbe und Industrie im Vergleich zu den Nachbarstädten und Kreisen in der Ruhrregion am unteren Ende der Skala. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen, insbesondere nach großen Flächen, kann aus dem bestehenden Flächenpotenzial nur bedingt befriedigt werden.

Die Folge sind steigende Grundstückspreise, steigende Immobilienpreise und steigende Mieten, die eine Wohnraumversorgung für bereite Bevölkerungsschichten und die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Start-ups bis hin zu großen Unternehmen in Essen immer schwieriger machen. Politik und Verwaltung versuchen dieser Mangelsituation zu begegnen, in dem sie trotz der zunehmenden Bürgerproteste weiterhin mit einem unzureichenden, allein quantitativen Ansatz bei der Flächenausweisung dem prognostizierten Flächenbedarf hinterherlaufen.

In Neubaugebieten stellen wir zunehmend eine „copy and paste-Architektur“ fest, deren immer gleiche Gestaltungsprinzipien zusätzlich zur Abwehr neuer Baugebiete beitragen. Die Vernachlässigung eines quartierbezogenen öffentlichen Raumes wird wünschenswerten gestalterischen Ansprüchen immer weniger gerecht, da die Verwaltung auf eine Anwendung qualitätssteigernder Planungsinstrumente verzichtet. Eine planerische Qualität insbesondere bei solchen Vorhaben, die prägend für einen Stadtteil, für ein Quartier werden können, wird trotz positiver Beispiele aus Nachbarkommunen weder vom Rat noch seitens der Verwaltung eingefordert. Die verpflichtende Durchführung von städtebaulichen und Realisierungswettbewerben wäre dazu ein geeignetes Mittel.

Die Vergabepaxis bei Flächen im Eigentum der Stadt oder mit Teileigentum der Stadt orientiert sich noch immer überwiegend an der Vergabe nach Höchstpreis. Diese Praxis ist- betrachtet man die Erfolge anderer Städte mit veränderter Vergabepaxis- ist im Sinne einer gemeinwohlorientierten Siedlungsentwicklung nicht mehr zeitgemäß. Genannt sei hier die vielerorts erfolgreich angewandte sog. Konzeptvergabe, bei der derjenige Investor den Kaufzuschlag erhält, der für den Standort ein Planungskonzept vorlegt, das einem Bündel von am Gemeinwohl orientierten Vorgaben der Stadtentwicklungsplanung am besten entspricht. Der kurzfristige fiskalische Vorteil bei der Höchstpreisvergabe muss dem Erreichen gemeinwohlorientierter, nachhaltiger Stadtentwicklungsziele bei anderen Vergabearten nachgeordnet werden;

Darüber hinaus müssen Politik und Verwaltung bei konkurrierenden Nutzungen oder Nutzungsrestriktionen bei der Baulandmobilisierung (Stichwort Bauen vs. Grün) klar definierte Prioritäten setzen und damit zu einer Haltung gegenüber zunehmenden Bürgerprotesten finden. Das sogenannte „Bürgerforum“ war von der Durchführung fragwürdig und sein Ergebnis ist nicht ausreichend für die



erforderliche Baulandmobilisierung. Die Diskussion muss endlich wegführen von der Fixierung auf „Bauen contra Grün“, in dem es u.a. gelingt, Vorhaben auf Flächen mit konkurrierenden Nutzungen mit Qualitätsgewinnen für das gesamten Quartier, den Stadtteil oder den Bezirk zu entwickeln.

Die bloße Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Bürgeranhörungen in B-Planverfahren ist unzureichend. Ohne politische Festlegung auf grundlegende Entwicklungsziele, ohne eine Änderung der bisherigen rein quantitativ ausgerichteten Planungspraxis und ohne eine Veränderung von Partizipation und Kommunikation wird viel Zeit mit den immer wieder gleichen Diskussionen verschwendet. Planungsprozesse werden dadurch nicht nur über Gebühr zeit- und kostenaufwendig, sondern bleiben oft weit hinter städtebaulich und wohnungspolitisch wünschenswerten Zielen zurück.

Dieser Entwicklung können und werden wir als Sozialdemokratie nicht weiter zuschauen. Daran muss sich etwas ändern. Wir fordern daher:

- die Ableitung eines operationalisierbaren politischen Handlungsrahmens in 2020 / 2021 auf der Basis eines neuen Leitbildes für die Stadtentwicklung;
- eine Fortschreibung des Stadtentwicklungsprozess Essen 2015+ für den Bereich Wohnen und Gewerbe auf der Basis aktueller oder aktualisierter Studien zu Bedarf und Flächenpotenzial
- eine sofortige Abkehr von der Höchstpreisvergabe bei Grundstücken zugunsten der Konzeptvergabe überall dort, wo sich dies eigentumsrechtlich einfordern lässt; um Einwänden vorzubeugen: dies ist sehr wohl mit der Eigenschaft als Stärkungspaktkommune vereinbar;
- den Vorrang bei der Bauleitplanung für solche Vorhaben, bei denen Investoren sich verpflichten, auf Dauer eine hohe Zahl von mietpreisgedämpftem oder öffentlich gefördertem Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen zu schaffen und dabei am Gemeinwohl orientierte, quartiersrelevante Ziele zu berücksichtigen;
- den Anteil an preisgedämpften Wohnungsbau auf mindestens 30% festzusetzen.
- die Verpflichtung zur Durchführung offener städtebaulicher Wettbewerbe und Realisierungswettbewerbe unter besonderer Berücksichtigung des Freiraumes und des öffentlichen Raumes bei Vorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten
- die Einberufung eines vom Rat bestellten, qualifizierten Gestaltungsbeirates als externe Expertise für die Verwaltung, die Fachausschüsse und den Rat bei Projekten mit erheblichem Einfluss auf das Bild der Stadt / des Stadtquartiers
- den vermehrten Einsatz des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, um für den Fall, dass Maßnahmen der Innenentwicklung zur Bedarfsdeckung nicht ausreichen, größere Quartiere im Sinne einer Gemeinwohlorientierung nachhaltig entwickeln zu können
- die Aktualisierung und kontinuierliche Fortschreibung des in der Verwaltung brach liegenden Baulückenkatasters zur Intensivierung der Innenentwicklung
- die professionalisierte Anwendung erprobter Modelle der Bürgerbeteiligungen mit dem Ziel, in den Bezirken eine Planung in Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen „von unten nach oben“ zu entwickeln, um die Muster der reflexhaften Ablehnung der Neuausweisung von bebaubaren Flächen zu durchbrechen
- eine neue Herangehensweise zur Herstellung einer Balance zwischen Flächenmobilisierung und Landschaftsschutz für die Gesamtstadt durch verbindliche Vereinbarungen zwischen Umweltverbänden über Zahl, Art und Qualität schützenswerter Flächen und über Tauschmechanismen mit Flächenausgleichen über die gesetzliche Ausgleichsverpflichtung hinaus



- die bessere Ausschöpfung von Bestandspotenzialen und den Beschluss von Wohnraumschutzsatzungen oder sozialgerechten Milieuschutzsatzungen,
- die Verbesserung der personellen Ausstattung der Planungsverwaltung zur Erarbeitung strategischer Planungsvorgaben, zur Beschleunigung und Straffung der Planungsverfahren und zur Gewährleistung eines baukulturellen Anspruchs, der der Bedeutung der Stadt wieder mehr gerecht wird, sowie zur Anwendung erprobter Partizipationsmodelle;

Wir sind überzeugt, dass in dem Maße, wie Baulandmobilisierung im Quartiers- oder Bezirkszusammenhang betrachtet, erfolgreiche Partizipationsmodelle angewendet und verbindliche Vereinbarungen mit Umweltschutzverbänden getroffen werden, die Siedlungsentwicklung in Essen transparenter, zielorientierter und qualitätvoller wird. Mit den vorgestellten Maßnahmen wird die Baulandmobilisierung schneller, nachhaltiger und bürgernäher der vor allem im unteren und mittleren Preissegment hohen Nachfrage gerecht und zu einem geeigneten Instrument zur Stabilisierung des Mietwohnungsmarktes werden.