

Antrag Nr.



Herrn Guntram Kipphardt
Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, -planung und Bauen

Herrn Oberbürgermeister
Thomas Kufen

Severinstraße 44, 45127 Essen
Telefon (02 01) 8888030
Fax (02 01) 225810
Mail spd-fraktion@essen.de

15.05.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeiten
Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen	01.06.2023	Beratung und Empfehlung
Rat der Stadt Essen	21.06.2023	Entscheidung

Konzept für ein "Aktives Grundstücksmanagement" der Essener Planungsverwaltung

Sehr geehrter Herr Kipphardt,
sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Kufen,

die SPD-Fraktion beantragt, der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen empfiehlt, der Rat der Stadt Essen beschließt:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, ein Konzept für ein "Aktives Grundstücksmanagement" zu erstellen, welches die untenstehenden Eckpunkte abbildet:

- 1. Grundsätzlich sind städtische Liegenschaften, auf denen Wohnungsbau und Gewerbe realisiert werden können, nach Möglichkeit im Eigentum zu halten und dementsprechend vornehmlich über das Erbbaurecht zu vergeben.**
- 2. Eine Vermarktung städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau sowie für gemischte Nutzungen ist ausschließlich im Rahmen einer Konzeptvergabe durchzuführen. Der erwartete Verkaufserlös steht dabei gegenüber stadtentwicklungspolitischen Zielen im Hintergrund. Für den Wohnungsbau ist eine Mindestquote von 40 Prozent geförderter und/oder preisgedämpfter Wohnungen einzuhalten.**
- 3. Bestehende Erbbaurechte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke können im Einzelfall weiterhin veräußert werden, solange dies übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielen nicht im Wege steht.**
- 4. Durch den verstärkten Erwerb von Grundstücken, unter anderem über die Nutzung und die Aufstellung von Vorkaufsrechtssatzungen, soll die Stadt eine aktive Rolle auf dem Essener Grundstücksmarkt einnehmen beziehungsweise eine gezielte Bodenvorratspolitik im Sinne des Gemeinwohls betreiben. Damit soll insbesondere der zügige Ausbau des Angebots an öffentlich gefördertem Wohnraum vorangetrieben werden.**
- 5. Eine verstärkte Einbindung der Essener Beteiligungsgesellschaften im Bereich des Wohnungsbaus sowie eine Kooperation mit**

Wohnungsbaugenossenschaften ist seitens der Stadt Essen anzustreben. Eine Partnerschaft für den Bau von Schulen, Kitas und öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist dringend geraten.

- 6. Vor dem Hintergrund der angespannten Personallage der Planungsverwaltung und der gleichzeitig dringlichst benötigten Neuausrichtung der Wohnungsbau- politik im Essener Stadtgebiet, werden von der Verwaltung zeitnah die personellen und finanziellen Mehrbedarfe dargelegt, die für die Erarbeitung und Umsetzung eines "Aktiven Grundstücksmanagements" notwendig sind. Diese Personalbedarfe sind im Rahmen der kommenden Haushaltsaufstellungen zeitnah zu decken.**

Begründung:

Städte und Gemeinden befinden sich im stetigen Wandel. Dieser Umstand ist speziell im Ruhrgebiet deutlich erkennbar, zwingt doch besonders hier der Rückgang der montan geprägten Industriezweige die Region nach wie vor zu einer dauerhaften Neuausrichtung der Wirtschaftsstruktur. Nicht nur die Form des Wirtschaftens hat sich in den betroffenen Kommunen stark verändert, sondern auch das Wohnen, der Konsum und das Leben im öffentlichen Raum. Damit die Stadt Essen diesen Wandel im Sinne und zum Wohle ihrer Bürgerinnen und Bürger aktiver gestalten kann, ist eine zielorientierte Neuausrichtung unserer Grundstückspolitik notwendig. Nur so behält die Kommune und ihre Planungsverwaltung kurz-, mittel-, und langfristig die Fähigkeit zur Raumordnung und Gestaltung. Bestenfalls baut die Stadt Essen durch ein "Aktives Grundstücksmanagement" ihre dahingehenden Steuerungsmöglichkeiten noch weiter aus.

Schon jetzt ist festzustellen, dass trotz des Willens zur Neuordnung bestimmter Quartiere und Sozialräume, die Planungsverwaltung aufgrund der bestehenden, oft komplizierten, Besitzverhältnisse nicht in der Lage ist, Projekte umzusetzen und Probleme zu lösen. Um diesem Dilemma vorzubeugen, ist die Stadt aufgefordert, mehr Verantwortung in der Bodenvorratspolitik zu übernehmen. Mit der entsprechenden planerischen Weitsicht sollte der heutigen und zukünftigen Generationen ein angemessener Gestaltungsspielraum ermöglicht und die einseitige Abhängigkeit von Einzelinteressen privater Investorinnen und Investoren bei wichtigen Stadtentwicklungsprojekten möglichst vermieden werden.

Auf diese Weise erhält die Stadt Essen die notwendige Autonomie zurück, auf Entwicklungen, wie den akuten Mangel an bezahlbaren Wohnungen sowie auf die unbestrittenen Auswirkungen des Klimawandels, zeitnah reagieren zu können beziehungsweise rechtzeitig entsprechende Präventionsmaßnahmen einzuleiten. Insbesondere die bessere Kooperation mit Essener Beteiligungsgesellschaften und den im Stadtgebiet operierenden Wohnungsbaugesellschaften kann die Schaffung dringend benötigter sozialer Infrastruktur und bezahlbarer Wohnungen beschleunigen.

Neben dem verstärkten Erwerb von Grundstücken, etwa durch die intensiviertere Anwendung des Instruments des Vorkaufsrechts, sollte die Stadt bei der Veräußerung von Grundstücken mithilfe städtebaulicher Verträge ihren Einfluss und somit ihren Gestaltungsanspruch geltend machen.

Der Verkauf von städtischen Grundstücken muss an die Erfüllung vorher festgelegter Kriterien geknüpft werden. Grundlage dieser Anforderungen sind die Leitideen der "Neuen Leipzig Charta 2020", welche mittlerweile als Basis der Europäischen Stadtentwicklungspolitik etabliert ist und in vielen vergleichbaren Kommunen Anwendung findet.

Mit freundlichen Grüßen

Ingo Vogel