

Die Linke, Stadtratsgruppe, Am Bachl 16, 85049 Ingolstadt

Herrn Oberbürgermeister  
Dr. Christian Scharpf

Datum 28.01.2023

Telefon (0171) 3 65 95 99

Telefax

E-Mail info@bulling-schroeter.de

**Modellprojekte zur nachhaltigen Wohnraumschaffung im Bestand  
-Antrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE vom 28.01.2023-**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

DIE LINKE, Stadtratsgruppe stellt dem Stadtrat folgenden Antrag zur Abstimmung:

Um praktische Informationen zur Ausgestaltung planerischer Richtlinien zukünftiger Stadtentwicklungspolitik sowie nötigen Sanierungsprogramme zu erhalten werden folgende Modellprojekte in Auftrag gegeben:

1. Tiny House Nachverdichtung
2. Nachhaltige Aufstockung und Sanierung eines Einfamilienhauses

Die so entstandenen Planungen sollen dem Stadtrat und Bürger:innen im Zuge des Beteiligungsprozesses zur Diskussion und dem Stadtrat zur möglichen Realisierung zur Abstimmung vorgelegt werden.

**Begründung:**

**Die Problemstellung:** Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist immens, jedoch stellen Klimaschutz, aber auch der in Bayern stark ausgeprägte Flächenfrase neue Anforderungen an die Bauwirtschaft und Stadtplanung. Die Herausforderung ist, Wohnraum kostengünstig, CO2 arm und flächensparend zu schaffen. Gleichzeitig fehlt es allerorts an Fachkräften in der Bauwirtschaft und bezahlbaren Grundstücken, was kostengünstiges Bauen zunehmend erschwert. Auch der Sanierungsbedarf im Bestand ist immens und schlägt sich jährlich in hohen

Gasrechnungen und CO2 Ausstoß nieder.

Aufgrund des Fachkräftemangels wird die nötige Erhöhung der Sanierungsquote, um die Klimaziele zu erreichen, bisher als unrealistisch betrachtet. Hinzu kommt eine zunehmende Kapital-Klemme für die Sanierung von Bestandsgebäuden bei Eigentümer:innen und der immer größer werdende Bedarf an barrierefreiem Wohnraum für ältere Mitbürger:innen. Diese wohnen durch einen Wandel der Familienstrukturen öfter auf großen Wohnflächen, die Ihnen durch Einschränkung ihrer Bewegungsfreiheit nicht mehr gut zugänglich und zu pflegen sind. Aktuell sind ältere Eigentümer:innen oder ihre Erben irgendwann selbst dazu gezwungen Häuser zu verkaufen. Diese werden dann in der Folge abgerissen und in größeren Ausmaßen neu gebaut. Die im alten Gebäude "gelagerte" Graue Energie und materiellen Ressourcen gehen so oftmals als Bauschutt verloren. Zugleich verschwindet das für das Mikroklima der Stadt so wichtige Grün aufgrund größerer Ausdehnungen der neu errichteten Mehrfamilienhäuser.

Möglicher Lösungsansatz: Die Nachverdichtung über Aufstockung in Holzmodulbauweise oder bspw. Tiny Houses in Gärten können im Kontext der Problemlage eine mögliche Lösung darstellen. Die Holzmodulbauweise ist CO2 arm, lässt sich industriell fertigen und mit geringerer Bauzeit realisieren. Gleichzeitig kann die benötigte Grundstücksfläche durch beide Ansätze reduziert werden. Städte wie Berlin setzen bereits in Modellprojekten auf diese Formen von Bau- und Stadtentwicklung, um den Bedarf an barrierefreien und nachhaltigen Wohnraum zu stillen.

Zielsetzung: Ziel der Modellprojekte soll die praktische Evaluierung verschiedener Nachverdichtungs-Ansätze sein, um Kosten, Regulierungsbedarf, Bürger:innen Bedürfnisse und die strategische Überarbeitung von Richtlinien zu ermitteln.

Zu 1. "Tiny House Nachverdichtung": Neben der Urbanisierung stellt auch der größere Wohnraumbedarf unserer Bürger:innen vor große Probleme. Ein erfreulicher Gegentrend ist das sogenannte "Tiny House", bei dem Nutzer:innen versuchen, auf möglichst geringer Fläche zu wohnen. Eine mögliche Anwendung im städtebaulichen Kontext könnte die Errichtung von barrierefreien, mobilen Tiny Houses in Gärten, auf Garagen oder sonstigen unbebauten Grundstücksteilen darstellen. Sie können flexibel auf- und abgebaut werden. Anbieten könnte sich so eine Konstellation, die früher in Bayern beim sogenannten Austragshäusl usus war. Sollten ältere Mitbürger:innen in eine finanziell schwierige Position geraten oder auf barrierefreie Wohnfläche angewiesen sein, ohne das mögliche Kapital für eine vollumfängliche Renovierung zur Hand zu haben, könnten sie sich ein barrierefreies Tiny House Module in den Garten stellen. Das würde erlauben, ihr Wohngebäude entweder an die eigene oder sonstige Familien unterzuvermieten, was eine finanzielle Besserstellung ermöglicht, Mitbürger:innen in ihrem sozialen Umfeld belässt und durch die Nähe auch gegenseitige Unterstützung bei Einkäufen oder Kinderbetreuung möglich macht. Nach einem Sterbefall könnte das mobile Tinyhouse bei wegfallendem Bedarf veräußert und umgesetzt werden. Auch ein städtischer Bestand an mobile versetzbaren und mietbaren Modulen wäre denkbar und könnte so durch größere Bestellmengen eine Kostenersparnis für Bürger:innen möglich machen.

**Zu 2.: Ältere Einfamilienhaus Eigentümer:innen** fehlt oft das nötige Eigenkapital, um in eine Sanierung und barrierefreien Umbau zu investieren. Gleichzeitig wohnen sie durch eine Änderung der Familienstrukturen auf einer großen Wohnfläche, die aufgrund ihres Sanierungsbedarf und steigenden Energiepreisen zunehmend die Rente und vorhandenes Vermögen auffrisst. Eine kostenintensive Sanierung erscheint vielen auch aufgrund der langen Amortisationszeit und Ungewissheit über die verbleibende Lebenszeit und Finanzbedarfs durch mögliche Krankheiten oder Pflege unattraktiv. Eine Aufstockung der Bestandsgebäude könnte veräußerbaren Wohnraum schaffen und so die Kosten für die Sanierung sowie barrierefreien Umbau gegenfinanzieren. So ließe sich das dringend benötigte private Kapital für die Sanierung unserer Stadt mobilisieren, ältere Mitbürger:innen finanziell entlasten sowie Grundstücke besser ausnutzen ohne die im Bestand gebundenen Ressourcen zu vernichten. Da derartige Vorhaben mit vielen Fragezeichen versehen sind, ist es an der Stadt, die Rahmenbedingungen und Realisierbarkeit derlei Ansätze zu überprüfen und ggf. zu optimieren.

**Prozessvorschlag:**

Um die städtischen Kosten bei Modellprojekt 1) und 2) zu minimieren sowie den Bedarf unter Mitbürger:innen zu eruieren, wird ein Aufruf gestartet, um Interessent:innen zu ermitteln. Das Stadtplanungsamt filtert aus den eingegangenen Interessensbekundungen zwei idealtypische Vorhaben heraus und finanziert für diese die architektonischen Vorplanungen sowie den Baukostenvoranschlag. Voraussetzung hierfür ist die Übergabe und Nutzung der so erstellten Daten für eine Evaluierung zur Erstellung und Diskussion des ISEK.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Eva Bulling-Schröter  
Mitglied des Stadtrates

gez.  
Christian-Linus Pauling  
Mitglied des Stadtrates