

V0160/23

**Neue bayerische Verordnung zu angespannten Wohnungsmarkt aktiv nutzen - Antrag der Ausschussgemeinschaft FDP/JU vom 09.09.2022 (V0724/22) - Stellungnahme der Verwaltung**  
**(Referentin: Frau Wittmann-Brand)**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 16.03.2023**

*Der Antrag der Ausschussgemeinschaft FDP/JU V0724/22 und der Antrag der Verwaltung V0160/23 werden gemeinsam behandelt.*

Stadtrat Dr. Meyer verwundert es, dass in der Beschlussvorlage der Verwaltung die Verschiebung des Themas auf einen Zeitpunkt, zu dem das städtebauliche Entwicklungskonzept vorliege, vorgeschlagen werde. Konkret bedeute dies nämlich eine Verschiebung bis in das nächste Jahr hinein. Zwar versteht Stadtrat Dr. Meyer diesen Schritt aus einer politischen Sichtweise, da es sich bei der Nachverdichtung um kein allzu angenehmes Thema handle. Denn jeder Stadtrat werde beim Thema der Nachverdichtung mit den negativen Folgen vor Ort in den angestammten Wohnbereichen konfrontiert. Nichtsdestotrotz bleibe die Nachverdichtung ein sehr wichtiges Mittel, um Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig Flächen zu sparen. Stadtrat Dr. Meyer betont, dass momentan in Ingolstadt und in ganz Deutschland eine Wohnungsnot herrsche. Angesichts dessen erscheint ihm eine Verschiebung der Thematik auf einen Zeitpunkt, zu dem das städtebauliche Entwicklungskonzept vorliege, der Dringlichkeit der Lage nicht komplett angemessen. Des Weiteren entsprechen die in der Beschlussvorlage der Verwaltung aufgeführten Optionen, wie beispielsweise mögliche Anpassungen bei Bebauungsplänen vorzunehmen, genau dem, was auch die Ausschussgemeinschaft FDP/JU in ihrem Antrag aufgegriffen habe. Auch wenn die Verordnung befristet sei, versteht es Stadtrat Dr. Meyer deshalb nicht, warum man die Verordnung aktuell nicht nutzen sollte. Insofern bittet Stadtrat Dr. Meyer die Verwaltung, ihre Position bei dieser Thematik noch einmal darzustellen. Denn er ist der Meinung, wenn man eine akute Situation habe, dann sollte man auch akut darauf reagieren.

Die Kernaussage der Beschlussvorlage der Verwaltung sei es nicht, dass man die Verordnung nicht nutzen möchte, führt Frau Wittmann-Brand aus. Allerdings werde man im Rahmen des nun beginnenden ISEK-Projektes (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) schrittweise das Nachverdichtungspotenzial für Ingolstadt aufzeigen. Da man aufgrund eines personellen Engpasses diese Potenzialanalyse nicht verwaltungsintern durchführen könne, habe man ein externes Büro damit beauftragt. Des Weiteren könne Frau Wittmann-Brand die Argumentation, dass man in Ingolstadt eine Wohnungsnot habe, nicht ganz nachvollziehen. Denn man habe mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft einen sehr ambitionierten Akteur in Ingolstadt, bei dem sich 500 Wohnungen bis zum Jahr 2026 im Wohnbauprogramm befinden. Zum Beispiel befinden sich derzeit die Projekte der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft an der Gutstav-Mahler-Straße, an der Stargader Straße und an der Stinnesstraße in der Umsetzung beziehungsweise stehen kurz davor. Des Weiteren besitze man auch noch im hohen Maße Bauflächenreserven innerhalb bereits rechtskräftiger Bebauungspläne. In Summe seien dies rund 1.800 Wohneinheiten, verteilt auf verschiedene Stadtteile. Beispielsweise befinden sich im Gebiet Unsernherrn Nord noch 95 Wohneinheiten, die momentan erschlossen werden und die man dann anschließend entsprechend bebauen könne. Auch beim Bebauungsplan nördlich der Robert-Koch-Straße, den man bereits 2017/18 erlassen habe, sei noch keine

einzigste Wohnung umgesetzt worden. Außerdem werden momentan die Bebauungspläne für die Bereiche Am Samhof, Rieter-Areal und Friedrichshofen-Dachsberg entwickelt, bei denen man noch ungefähr 2.500 Wohneinheiten im Verfahren habe. Insofern sei durchaus noch Potenzial im Stadtgebiet vorhanden, betont Frau Wittmann-Brand. Deshalb ist sie auch der Ansicht, dass man in dieser Hinsicht in Ingolstadt ganz gut aufgestellt sei. Zum Thema Vorkaufsrechtsnutzung erklärt Frau Wittmann-Brand, dass man hierüber immer nur im einzelnen Verkaufsfall entscheide. Denn jeder Notarvertrag würde auch im Stadtplanungsamt durchlaufen. Zumal man auch im Gutachterausschuss darüber diskutiere, ob der Kauf eines entsprechenden Grundstückes für die Stadt sinnvoll sei oder nicht. Frau Wittmann-Brand könnte sich zudem vorstellen, einmal einen sektoralen Bebauungsplan auszuprobieren, um auch zu dieser Bebauungsplanart Erfahrungen sammeln zu können. Insofern möchte man die neuen Möglichkeiten schon anwenden. Allerdings könne man das flächendeckende Nachverdichtungspotenzial in Ingolstadt aus personellen Gründen nicht innerhalb von drei Monaten aufzeigen. Nichtsdestotrotz arbeite man an diesem Thema. Des Weiteren sei geplant, dass man dem Stadtrat in diesem Jahr ein entsprechendes Monitoring vorlege, an dem sich die Wohnbauflächenentwicklung ablesen lasse. Dieses Monitoring solle dann auch dementsprechend fortgeschrieben werden und beim Planungshorizont von 2040+ Beachtung finden.

Der Ausschussgemeinschaft FDP/JU sei bewusst, dass das Vorkaufsrecht nur bei einer Verkaufsabsicht greife, entgegnet Stadtrat Dr. Meyer. Diesen Aspekt habe man auch in der Begründung des Antrages aufgeführt. Andernfalls würde es sich um einen gravierenden Eingriff in das Eigentum handeln, den man natürlich nicht mittragen möchte und könne. Des Weiteren wisse Stadtrat Dr. Meyer als Aufsichtsratsmitglied der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft auch, dass die dort geleistete Arbeit extrem intensiv und gut sei. Allerdings gebe es auch im bestehenden Wohnbausegment die Möglichkeiten aufzustocken beziehungsweise nach zu verdichten. Dabei handle es sich um Möglichkeiten, die für Eigentümer durchaus attraktiv und interessant seien und zudem neue Versiegelungen verhindern könnten. Deshalb sei es schon der Wunsch der Ausschussgemeinschaft FDP/JU, dass diese Möglichkeiten aktiv genutzt werden. Dabei sei der Ausschussgemeinschaft FDP/JU durchaus bewusst, dass man das Nachverdichtungspotenzial nicht über die gesamte Stadt verteilt parzellenscharf festlegen könne. Nichtsdestotrotz sollte sich der Stadtrat vielleicht darüber unterhalten, in welchen Wohngebieten die Durchführung einer Nachverdichtung sinnvoll erscheine. Denn das räumliche Potenzial wäre gegeben, so Stadtrat Dr. Meyer. Insofern sei es wünschenswert, wenn man diese Thematik parallel zur Erstellung des ISEK 2024 laufen lasse würde. So könnte man die von vielen Institutionen geforderten Möglichkeiten in Ingolstadt schon jetzt nutzen. Denn die am meisten limitierte Ressource in Ingolstadt sei sicherlich die Fläche, so Stadtrat Dr. Meyer. Deshalb bittet er abschließend darum, dieses Thema einfach weiter zu verfolgen.

Abstimmung über den Antrag der Verwaltung V0160/23:

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag genehmigt.