

BESCHLUSSVORLAGE V0003/24 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	03.01.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs-er- gebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	07.02.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Seniorengerechtes Wohnen
Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 19.04.2023
Stellungnahme der Verwaltung
(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

1. Die Ausführungen der Verwaltung zum Stadtratsantrag V0364/23 werden bekannt gegeben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Ausschreibung von Konzeptvergaben geeigneter städtischer Wohnungsbaugrundstücke seniorengerechtes Wohnen bedarfsgerecht zu fördern.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt: ja nein
 Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Begründung der Ausnahme

Gemäß Fachkonzept Nachhaltigkeitseinschätzung Ingolstadt (Stand 16.05.2023) muss für bloße Kenntnisnahme- und Billigungsbeschlüsse keine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt werden.

Wenn ja,

Legende für die quantitative Einschätzung (Q):

++	stark fördernd
+	leicht fördernd
/	Ausgeglichen/ keinen Effekt
-	leicht hemmend
--	stark hemmend

Hinweis: Für **Q** sowie die **Zielauswahl** ist ein Drop-Down Menü hinterlegt. Bei der Zielauswahl besteht jeweils nur eine Auswahlmöglichkeit, bitte wählen Sie hier die Hauptauswirkung. Ggf. weitere Ziele können in der Begründung aufgeführt werden.

Handlungsfeld und Schwerpunktthema	Zielauswahl	Q	Begründung
Wirtschaft und Innovation			
W1: Nachhaltiges Wirtschaften und neue Geschäftsmodelle	Zielauswahl	Q	Begründung
W2: Forschung und technologischer Wandel	Zielauswahl	Q	Begründung
W3: Arbeit und lebenslanges Lernen	Zielauswahl	Q	Begründung
Klima, Umwelt und Energie			
K1: Klimaschutz und Energie	Zielauswahl	Q	Begründung
K2: Umwelt- und Naturschutz	Zielauswahl	Q	Begründung
K3: Klimafolgenanpassung	Zielauswahl	Q	Begründung
K4: Ressourcenschutz	Zielauswahl	Q	Begründung
Nachhaltiges Leben im Alltag			
N1: Nachhaltiges Leben und Einkaufen	Zielauswahl	Q	Begründung
N2: Gesundheit und Wohlergehen	N2.5: Ermöglichung eines guten Lebens im Alter	++	Die Planung lebendiger Quartiere mit gemischter Einwohnerstruktur und kurzen Wegen sowie barrierefreien Wohnungen ermöglicht ein gutes Leben im Alter.
N3: Wohnen und nachhaltige Stadtviertel	N3.1: Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum	++	Die Vergabeziele bei Konzeptvergaben, insbesondere der geförderte Wohnungsbau schaffen bezahlbaren, barrierefreien Wohnraum.
N4: Nachhaltige Mobilität	N4.2: Reduktion des motorisierten Individualverkehrs	+	Durch eine Stadt der kurzen Wege mit Wohnen und Nahversorgung in räumlicher Nähe werden weniger PKWs benötigt, dies drückt sich auch im Stellplatzschlüssel aus.
Bildung und Kultur			
B1: Kunst und Kultur	Zielauswahl	Q	Begründung
B2: Bildung	Zielauswahl	Q	Begründung
Vielfalt und Engagement			
V1: Gemeinsinn, Vielfalt und Zusammenhalt	V1.2: Unterstützung von Menschen in besonderen Lebenslagen	+	Geförderter Wohnungsbau schafft barrierefreie Wohnungen, die sowohl für behinderte

			Menschen als auch für Senioren eine wichtige Erleichterung des Alltags darstellen. Zudem werden Menschen mit geringem Einkommen unterstützt – dies sind häufig junge Familien.
V2: Globales Engagement	Zielauswahl	Q	Begründung
Gesamteinschätzung des Vorhabens (kurze Erläuterung)	Durch Bebauungspläne wird die Grundlage für eine zukunftsfähige, nachhaltige Stadt geliefert. Durch die Konzeptvergabe wird speziell auf benachteiligte Menschen mit besonderen Bedürfnissen reagiert. Dies umfasst Behinderte, Senioren und Menschen mit geringem Einkommen gleichermaßen, was eine Durchmischung der Bevölkerung im Quartier ermöglicht. Somit kann eine Konzeptvergabe für bedarfsgerechtes Seniorenwohnen als nachhaltig eingeschätzt werden.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

I. Was ist seniorenrechtliches Wohnen?

Eine seniorenrechtliche bzw. altersgerechte Wohnung ist sowohl in ihrer Ausstattung als auch in ihrem Grundriss auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet und soll damit die Voraussetzungen für ein eigenständiges Leben im Alter abseits stationärer Pflegeeinrichtungen gewährleisten. Gesetzlich sind die Merkmale von Seniorenwohnungen jedoch nicht definiert. Anders verhält es sich beim Begriff der Barrierefreiheit: Barrierefreies Wohnen ist vom Gesetzgeber definiert (§ 4 BGG) und orientiert sich in seiner Umsetzung hinsichtlich Abständen, Höhen und Bewegungsflächen an vorgegebenen Normen (DIN 18040-2). Außerdem richtet sich diese Wohnform nicht nur an ältere Menschen, sondern explizit auch an Menschen mit Behinderung. Seniorenrechtliche Wohnungen dagegen sind nicht zwangsläufig behindertengerecht.

Eine Studie für die GWG zu Wohnwünschen im Alter ergab, dass die Möglichkeit zuhause Hilfe zu bekommen von 95% der Teilnehmer als wichtig (40%) und sehr wichtig (55%) eingestuft wurde. Mit 67% von den meisten als sehr wichtig eingestuft (insg. 94% wichtig und sehr wichtig) war die Erreichbarkeit von Geschäften, Ärzten und ÖPNV. Eine sogenannte „Stadt der kurzen Wege“ ist hierfür besonders geeignet, dieses Bedürfnis zu erfüllen.

Darüber hinaus lassen sich Wohngebäude bezogen auf ihre Grundrissgestaltung so planen, dass besondere Wohnformen verwirklicht werden können. Hierzu zählen z.B. Wohngemeinschaften, Appartements mit Gemeinschaftsküchen oder Wohnungen, die für das Zusammenleben unterschiedlicher Generationen konzipiert wurden. Auch hierfür gibt es jedoch keine einheitlichen Regelwerke oder Definitionen.

II. Die Förderprogramme

Eine Fördermöglichkeit für seniorengerechtes Wohnen sind zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im Rahmen des Programms 159 "Altersgerecht Umbauen", damit die Menschen so lange wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben können. Auch die Pflegekasse greift Pflegebedürftigen mit bis zu 4.000 Euro an Zuschüssen für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen unter die Arme.

Eine weitere Möglichkeit der Förderung besteht in einem leistungsfreien Baudarlehen zur Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung. Diese Förderung kann für Miet- und Eigenwohnraum bis zu 10.000 € je Wohneinheit betragen.

Dennoch werden auch andere Wohnangebote benötigt, weil sich beispielsweise die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen verändert hat und diese nun zu groß und kostenintensiv im Unterhalt sind oder ein Umbau nicht wirtschaftlich und nicht erwünscht ist. Gemäß den Förderungsbestimmungen des Freistaats Bayern für Mietwohnraumförderung sind alle neu gebauten Wohnungen barrierefrei zu gestalten. Das heißt, Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden, sind grundsätzlich auch seniorengerecht. Da mit diesen Fördermaßnahmen gezielt einkommensschwache Haushalte unterstützt werden sollen, können diese allerdings nur nach einer Einkommensprüfung mit Wohnberechtigungsschein bezogen werden. Zusätzlich besteht die Option mittels Vergabebewerbverfahren neuen Wohnraum ausschließlich älteren Menschen zugänglich zu machen. Dieses Vorgehen wurde bereits bei den Bauvorhaben in der Nürnberger Straße 51, 53 und 55 umgesetzt.

Weiterhin wird mit dem Bayerischen Modernisierungsprogramm unter anderem die Instandsetzung und Modernisierung von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen gefördert, die mindestens 15 Jahre alt sind und mindestens acht Pflegeplätze umfassen.

Zudem fördert der Freistaat Bayern den Aufbau von ambulant betreuten Wohngemeinschaften, insbesondere die erforderlichen Ausstattungsgegenstände für Gemeinschaftsräume (z.B. Küche, Terrasse). Hierbei werden die Baukosten nicht bezuschusst.

III. Inhalt des Bebauungsplans nach § 9 BauGB

In § 9 BauGB ist der Festsetzungskatalog enthalten für alle Regelungen, die in einem Bebauungsplan getroffen werden dürfen. Danach können einerseits Flächen für sozial geförderten Wohnungsbau festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Diese Wohngebäude müssen in baulicher Hinsicht die Voraussetzungen der bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen erfüllen und somit barrierefrei sein.

Die Vorschrift umfasst allerdings nicht die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung auch in Anspruch zu nehmen. Deshalb wird die Festsetzung in der Praxis häufig mit einem städtebaulichen Vertrag verbunden, in dem sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, einen bestimmten Anteil (z.B. 30%) der zu errichtenden Wohnungen für einen vereinbarten Zeitraum (z.B. 40 Jahre) als Sozialwohnungen zu errichten. Die Bindung des Bauherrn liegt nach Auffassung des Gesetzgebers noch im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums. Daher sieht § 40 BauGB bei dieser Festsetzung keine Entschädigung vor.

Andererseits dürfen auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festgesetzten Flächen nur Wohngebäude verwirklicht werden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Darunter fallen typischerweise bauliche Besonderheiten der Wohngebäude und deren Außenanlagen. Von dieser Festsetzung sind beispielsweise Studierendenheime oder auch die Unterbringung von Senioren einschließlich des betreuten Wohnens umfasst. Hiermit sind allerdings besondere Vollzugsprobleme verbunden. Zur Sicherung der Festsetzung sind vor allem Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB praktikabel. Dies ist auch deshalb angeraten, weil Entschädigungsforderungen bzw. Übernahmeansprüche nach § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB auf die Stadt Ingolstadt zukommen könnten.

Der Bebauungsplan mit seinem abschließenden Regelungskatalog in § 9 BauGB ist allein also kein ausreichendes Steuerungsinstrument, auch weil abgesehen von der „Barrierefreiheit“ keine einheitlichen Definitionen für seniorengerechtes Wohnen existieren und Entschädigungsansprüche nicht ausgeschlossen werden können. Insofern schlägt die Verwaltung vor, von einem generellen Vorgehen bei Festsetzungen in Bebauungsplänen abzusehen.

IV. Bauordnungsrecht

In Art. 48 der Bayerischen Bauordnung hat der Gesetzgeber unmittelbar für jeden Bauwilligen die Herstellung barrierefreier Wohnungen in Wohngebäuden vorgeschrieben: „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; [...] In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 BayBO erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. In den Wohnungen nach den Sätzen 1 und 2 müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein.“ Diese „ein-Drittel-Regelung“ betrifft Gebäude mit mehr als 13 m Höhe.

V. Umgesetzte Maßnahmen und weiteres Vorgehen

Auf eine veränderte kommunale Seniorenpolitik in Bayern wurde bereits 2013 mit dem 1. Seniorenpolitischen Gesamtkonzept der Stadt Ingolstadt reagiert. 2019 wurde dieses fortgeschrieben. „Wie wohne ich im Alter?“ ist darin eine zentrale Frage. Stadtstrukturen mit einer Stadt der kurzen Wege, ein differenziertes Wohnungsangebot, ein altengerechtes Wohnumfeld und eine barrierefreie Ausstattung der Wohnung mit einer zeitgemäßen Grundausstattung sind wichtige Faktoren. Grundlagen dafür wurden in den letzten Jahren in der Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie bei weiteren Stellen in Ingolstadt gelegt:

Ein Baustein ist das „Grundkonzept Wohnen“, das 2023 fortgeschrieben wurde. Damit soll eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung für alle Bewohnergruppen gewährleistet werden. Ein wichtiger Grundsatz dabei ist die verstärkte Innenentwicklung. Die Umsetzung neuer, verdichteter Wohnformen an zentralen Standorten fördert eine „Stadt der kurzen Wege“. Gerade die Kernstadt wird als attraktiver Wohnstandort weiterentwickelt, der durch kurze Wege, gute infrastrukturelle Versorgung und einen hochwertigen öffentlichen Raum überzeugt. Die festgelegten Strategieräume (z.B. Altstadt, Optimierung der Flächenpotenziale im Bestand sowie Konversionsflächen) zeigen auch für die Zukunft, dass der Schwerpunkt auf Innenentwicklung und Nachverdichtung liegt.

Eine Erleichterung für die Umsetzung seniorengerechten Wohnens wurde in der Neufassung der Garagen- und Stellplatzsatzung geschaffen, die ab 01.02.2024 in Kraft tritt, indem die Richtzahlen für Gebäude mit Altenwohnungen auf 0,8 Stellplätze je Wohneinheit und für geförderte Altenwohnungen sogar auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit reduziert wurden.

Zusätzlich wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonderer Wert darauf gelegt, dass unterschiedliche Wohnungstypen realisiert werden können, das Wohnumfeld nachbarschaftliche Beziehungen ermöglichen kann und Einrichtungen für Nahversorgung in der Nähe sind oder gar integriert werden. Besonderes Gewicht kommt dabei der Gestaltung von Plätzen, Höfen und Grünflächen im direkten Umfeld zu. Beispiele für derartige Planungen sind die aktuellen Quartiersentwicklungen „Etting-Steinbuckl“, „Am Samhof“ oder auch das „INquartier“.

Die städtebaulichen Strukturen gewährleisten jeweils ein vielfältiges Gebäude- und damit auch Wohnungsangebot. Durch das zulässige Baurecht ist davon auszugehen, dass Geschosswohnungsbau errichtet wird, wodurch wiederum sichergestellt ist, dass das gesetzliche Minimum an barrierefreien Wohnungen hergestellt wird (siehe IV).

Um aber nicht nur das gesetzliche Minimum barrierefreier Wohnungen zu erhalten, finden bei zentralen städtischen Baugrundstücken seit Jahren erfolgreich Konzeptvergaben statt. Dieses Verfahren sieht eine Ausschreibung und Vergabe von Grundstücken mit besonderer Gewichtung der Konzeptqualität der geplanten Bebauung neben dem Preisgebot vor. Die Vergabeziele, z.B. Planung von gefördertem Wohnungsbau, Planung von Wohnungen für spezielle Zielgruppen, Berücksichtigung von sozialer Infrastruktur u.a. werden für jedes Grundstück einzeln eruiert anhand einer Bewertungsmatrix durch ein Gutachtergremium bewertet. Hier kann künftig noch dezidierter bei geeigneten städtischen Grundstücken Konzepte für Senioren gefordert und berücksichtigt werden. Der Verkauf der Grundstücke wird i.d.R. in entsprechenden Stadtratsgremien freigegeben.

Es wurde unter Ziffer 1) beantragt, dass sich dafür eingesetzt wird, dass die GWG verstärkt seniorengerechte Wohnungen errichtet. Bei Neubauprojekten, die mit Fördermitteln aus der Einkommensorientierten Förderung (EOF) realisiert werden, werden grundsätzlich alle derartigen Wohnungen von der GWG barrierefrei errichtet. Bei den Modernisierungsprojekten wird nach Möglichkeit die Barrierefreiheit hergestellt oder verbessert. Die GWG unterstützt ihre Mieter auch in der individuellen Wohnraumanpassung, die von der Pflegeversicherung gefördert wird, indem ein Mitarbeitender Planung, Umsetzung und Abrechnung der Maßnahme organisiert. Außerdem wurden explizit seniorengerechte Wohnanlagen mit Gemeinschaftsraum, die teils mit einem Vermietungsvorbehalt an Senioren belegt sind, neu gebaut. In den letzten 20 Jahren waren dies knapp 250 Wohnungen, weitere 48 sind in der Kopernikusstraße im Piusviertel in Planung. Das von der SPD beantragte Angebot des betreuten Wohnens wird von der GWG bereits in der Wohnanlage an der Nürnberger Straße in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) umgesetzt. Da hierfür die Zusammenarbeit mit einem Pflegedienst erforderlich ist, geht dies über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus.

Zu Ziffer 3) des Antrags: Das Spital an der Fechtgasse wird von einem Investor generalsaniert und bietet dann 90 betreute Wohnungen im mittleren Preissegment und mindestens 15 Tagespflegeplätze. Die stationäre Versorgung erfolgt zukünftig im Anna-Ponschab-Haus am Klinikum, dessen Pflegeplätze ausgebaut werden sollen.