

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0756/22</b> öffentlich	Referat	OB
	Amt	Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
	Kostenstelle (UA)	800900
	Amtsleiter/in	Bendzko, Alexander
	Telefon	9537 200
	Telefax	9537 290
E-Mail	alexander.bendzko@gemeinnuetzige.de	
Datum	20.09.2022	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Stadtrat	25.10.2022	Kenntnisnahme	

**Beratungsgegenstand**

Neues Wohnmodell für Ingolstadt  
- Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 12.07.2022 -  
Stellungnahme der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH  
(Referentin: Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll)

**Antrag:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der GWG zur Kenntnis.

gez.

Dr. Dorothea Deneke-Stoll  
Bürgermeisterin  
Vorsitzende des Aufsichtsrats der  
Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

**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.		

**Kurzvortrag:**

Stellungnahme der GWG:

Der Gedanke für die Umsetzung von gemeinschaftlichem Wohnen für verschiedene Bevölkerungsgruppen besteht schon seit langer Zeit und wurde bereits vielfach umgesetzt. In den letzten Jahren hat sich eine Wohnform unter der Bezeichnung „Cluster-Wohnen“ in vereinzelt Städten in Deutschland, Österreich und der Schweiz entwickelt, die den in dem Antrag genannten Anforderungen gerecht wird.

Cluster-Wohnung: Was ist das?

(Auszug aus Zukunft Bauen - Forschung für die Praxis – Band 22, Cluster-Wohnungen vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung)

*Cluster-Wohnungen kombinieren die Vorteile einer Kleinstwohnung mit denen einer Wohngemeinschaft (WG). Mehrere private Wohneinheiten sind mit gemeinschaftlich genutzten Räumen verbunden. Darin ähneln sie WGs. Im Unterschied zu diesen sind die privaten Wohneinheiten aus einem oder mehreren Zimmern jedoch mit einem eigenen Bad und optional einer (Tee-)Küche ausgestattet. Die Gemeinschaftsfläche setzt sich aus einzelnen oder mehreren Wohn-, Koch- und Essbereichen zusammen; weitere Sanitärräume, Hausarbeitsräume oder flexibel nutzbare Gästezimmer können ebenfalls dazuzählen.*

Der Gemeinschaftsbereich ist damit größer als in klassischen WGs und in Cluster-Wohnungen von zentraler Bedeutung: Hier verbindet sich Privates und Gemeinschaftliches. Oftmals handelt es sich um erweiterte Verkehrs- und Erschließungsflächen, die so einen zusätzlichen Nutzen erhalten, oder um gemeinschaftliche Wohnräume, die sich die beiden Funktionen Erschließung und Aufenthalt teilen. Die Potenziale im Gebrauch dieser Räume entstehen durch die zumeist großzügige Überlagerung von Nutz- und Verkehrsflächen. Das spart Kosten und erlaubt eine Ausnutzung von Wohnraum, die den Anforderungen nach sparsamem Umgang mit Ressourcen ebenso entgegenkommt wie jenen einer alternden Gesellschaft nach barrierefreier Gestaltung.

Bewohner einer Cluster-Wohnung verbinden mit dieser Wohnform ein selbstorganisiertes Zusammenleben und die kollektive Nutzung von Gemeinschaftsflächen bewusst und auf Dauer. Damit unterscheidet sich Cluster-Wohnen von anderen Formen des Zusammenlebens, wie in Studierenden-, Alters- oder Pflegeheimen, die vor allem zweckorientiert und oft temporär erfolgen sowie durch Trägerorganisationen strukturiert und geregelt werden.

Die Belegungspolitik orientiert sich am Gemeinwohl: Soziale Inklusion und Diversität werden häufig ebenso angestrebt wie eine ressourcensparende Raumausnutzung.

Cluster-Wohnungen adressieren somit fünf wesentliche gesellschaftliche Trends, die Wohn- und Stadtentwicklung betreffen:

- Wunsch nach Individualität und Rückzug
- Bedürfnis nach Gemeinschaft
- Wunsch nach Partizipation und Selbstbestimmung
- Bedarf an kostengünstigem Wohnraum
- Reduktion von Ressourcen- und Flächenverbrauch



Auch wir sehen hier ein mögliches Entwicklungspotential bei der Bereitstellung von Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen (hier Alleinerziehende und Senior\*innen), die sich beim Wohnen ergänzen können. Daher würden wir bei einem derzeit in der Vorbereitung befindlichen Bauvorhaben konkreter in die Planung mit einer Cluster-Wohnung für ca. 6-8 Erwachsene zuzüglich Kinder einsteigen.

Mit diesem angedachten Bauvorhaben wollen wir uns im Oktober dieses Jahr bei einem vom Freistaat Bayern ausgelobten Experimentellen Wohnungsbau bewerben. Ziel des Projektes soll sein, dass Bestandswohnungen energetisch saniert werden und mit Ergänzungsneubauten oder -anbauten komplettiert werden. Weiterhin sollen barrierefreie Umbauten erfolgen sowie neue Formen der Energieversorgung umgesetzt werden. Das Projekt liegt in der Nähe des Hauptbahnhofes, so dass die öffentliche Anbindung sehr gut gewährleistet sein wird.

Bei dem von der Stadtratsfraktion SPD gestellten Antrag wird explizit auf die Wenningstraße als möglichen Umsetzungsstandort Bezug genommen. Bei diesem Bauvorhaben wird erst nächstes Jahr die Entscheidung gefällt werden, in welcher Form und für welche Bevölkerungsgruppen Wohnraum errichtet werden soll. Sollte auch hier die Umsetzung von Cluster-Wohnungen möglich sein, werden wir hier ebenfalls ein bis zwei Einheiten realisieren können um erste Erfahrungen mit dieser Wohnform zu erlangen.

Unter welcher Wohnbauförderung (z. B. Bundesprogramm Mehrgenerationenhaus, EOF-Förderprogramm) diese Wohngruppen realisierbar sind, werden wir in den nächsten Monaten mit der Regierung von Oberbayern besprechen und klären. Wichtig wird hier aber auch sein, dass bei der Belegung von Cluster-Wohnungen wir in intensiver Abstimmung mit der Stadt die geeigneten Bewohner\*innen finden.

#### **Anlage:**

Die Broschüre „Zukunft Bauen - Forschung für die Praxis – Band 22, Cluster-Wohnungen vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung“ steht im Ratsinformationssystem als Anlage zur Verfügung und kann auch über den folgenden Link abgerufen werden:

[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-22-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-22-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1)