

V0023/24

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III "Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße"

**- 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag -
(Referentin: Frau Wittmann-Brand)**

Antrag:

Der vorliegende 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße“ zwischen der Stadt Ingolstadt, der KEG Projektentwicklung AG (Vorhabenträgerin) sowie der Friedrich-Ebert-Straße 93 Besitz GmbH & Co. KG (Tochtergesellschaft) wird genehmigt.

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	07.02.2024	Vorberatung
Stadtrat	29.02.2024	Entscheidung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 07.02.2024

Frau Wittmann-Brand geht anhand der PowerPoint-Präsentation auf den Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“ ein. Die Präsentation liegt als Anlage dem Protokoll bei. Insoweit wird auf die Wiedergabe der Ausführungen verzichtet. Der Bebauungsplan Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße sei bereits im September des Jahres 2020 rechtskräftig geworden und dem Stadtrat liege nun der erste Nachtrag zum Durchführungsvertrag vor. Der Grund dafür sei, dass die Planung in der ursprünglichen Form aufgrund des Ausbruchs des Ukrainekrieges und der damit einhergehenden Verschärfung der Ressourcenknappheit im Baumaterial, nicht umgesetzt werden konnte. Während die Baukosten gestiegen seien, kam es zeitgleich zu einem Zinsanstieg an den Kapitalmärkten, sodass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen deutlich zurückgegangen sei. Das Grundstück, um das es gehe, befinde sich in unmittelbarer Nähe zum INquartier und die beabsichtigten Änderungen des Vorhabens würden zwar nicht den Bebauungsplan, allerdings den Durchführungsplan tangieren (zu Folie 3). Die wesentlichen Änderungen würden sich bei der Umplanung von 23 Eigentumswohnungen auf 28 öffentlich geförderte Wohnungen und den entsprechenden notwendigen Anpassungen am Vorhaben und dem Erschließungsplan belaufen. Frau Wittmann-Brand verweist auf eine detaillierte Synopse, in der man die Änderungen für den Stadtrat dargestellt habe. Außerdem sei noch eine überdachte Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück geplant. Während die Ladennutzung weiterhin bestehe, seien im Bereich des Erdgeschosses noch eine weitere Wohnung geplant worden. Außerdem habe sich die Höhenentwicklung um zwei Meter reduziert, da sämtliche Wohnungsgrundrisse den technischen Förderbedingungen des geförderten Wohnungsbaus angepasst werden mussten. Der Beginn der Bauausführungen solle spätestens nach sechs Monaten und nicht wie ursprünglich 12 Monate nach Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung erfolgen. Der Investor möchte das Vorhaben zeitnah umsetzen, weswegen dem Bauordnungsamt der Tekturantrag bereits vorliege. Des

Weiteren habe eine Anpassung der Haftungsregelung stattgefunden, bei der der Eintritt eines Rechtsnachfolgers in den Durchführungsvertrag, also der Vorhabenträgerwechsel, anerkannt worden sei. Zur entsprechenden Entwicklung der geförderten Wohnungen sei eine neue Gesellschaft gegründet worden. Der Eigentümer beziehungsweise die Projektgesellschaft sei nun verfügungsberechtigt, informiert Frau Wittmann-Brand. Das Grundstück sei zwischen der „Muttersgesellschaft“ und der Tochtergesellschaft bereits übertragen worden. Auch die finanzielle Leistungsfähigkeit sei gegeben, sodass die Umsetzung gewährleistet sei. Eine Kreditzusage der KfW-Bank und eine Förderzusage der Regierung von Oberbayern für die Förderung im Rahmen der einkommensorientierten Förderung, lägen vor.

Herr Koller, Geschäftsführer der KEG Projektentwicklung AG und Geschäftsführer der gegründeten Tochtergesellschaft, die das Projekt baue und langfristig halten solle, erklärt, dass man eine Tochtergesellschaft gegründet habe, um diese einmal verkaufen zu können. Diese Lösung habe man zusammen mit der Förderstelle gefunden, da das Gebäude irgendwann veräußert werden solle. Um nicht alle Verträge umschreiben zu müssen, könne die gesamte Tochtergesellschaft verkauft werden. Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung sei ein solcher Vorhabenträgerwechsel kein Problem, da man als Muttersgesellschaft die Haftung für die geschlossenen Verträge bis zur Fertigstellung genauso übernehmen könne. Er lobt die hervorragende Zusammenarbeit mit der Ingolstädter Stadtverwaltung, die er bisher noch mit keiner Stadt erleben durfte. Aufgrund der Materialpreissteigerungen und den damit verbundenen Absagen der Banken hinsichtlich der Finanzierung, habe die Realisierung des gesamten Projektes auf der Kippe gestanden. Letztenendes habe Herr Münster die Idee der einkommensorientierten Förderung gehabt, womit er selbst jedoch keine Erfahrung hatte, so Herr Koller. Herr Münster habe einen Kontakt zur zuständigen Mitarbeiterin der Regierung von Oberbayern hergestellt. Daraufhin habe sich durch viel Arbeit – von August bis Dezember 2022 – herausgestellt, dass das eine gute Möglichkeit für die Verwirklichung des Wohnbauvorhabens sei. Der Architekt habe die Umplanung zu einem sozialen Wohnungsbau, die im November 2022 fertig sein sollte, vorgenommen. Dabei habe es sich um sehr umfangreiche Arbeit gehandelt, bei der die Stadtverwaltung hilfsbereit beiseite gestanden habe. Ohne diese hervorragende Zusammenarbeit wäre das Projekt überhaupt nicht möglich gewesen, betont er.

Während der Zeit, als das Projekt geplant wurde, sei er noch im Bezirksausschuss Nordost Mitglied gewesen, erinnert sich Stadtrat Semle. Seit Jahren habe man sich gefragt, was passiere; nun habe man die nötigen Informationen dazu erhalten. Sowohl das alte, als auch das neue Gebäude würde eine deutliche Verdichtung darstellen. Der Bezirk sei relativ dicht besiedelt, was ein großes Thema sei. Auch auf dem Rietergelände müssen man abwarten, was passiere. Die Verdichtung werde und müsse uns allerorts einholen, weil es sich um eine wachsende Stadt handle. Stadtrat Semle freut die Umwandlung der Art der Wohnung, die zwar aus der Not heraus so entschieden wurde, auf der anderen Seite aber einen sozialen Auftrag erfülle, den die GWG oder auch andere in der Stadt verfolgen würden. Ihn interessiert hinsichtlich des angesprochenen Verkaufs, ob es bereits Überlegungen gebe, wer diese Wohnanlage betreibe werde.

Herr Koller antwortet an seinen Vorredner gewandt, dass man das bewusst in diese Projektgesellschaft hineingenommen habe. Momentan könne man noch nicht verkaufen, da der Immobilienmarkt schlecht sei und man das Vorhaben theoretisch auch langfristig im eigen behalten könnte. Nachdem die KEG Projektentwicklung AG aber eine Firma sei, die auch Gehälter erwirtschaften und von etwas leben müsse, brauche man immer wieder Verkäufe. Es gebe einen relativ großen Eigenbestand. So sei man nur zum Teil Bauträger

und zum anderen Teil Bestandshalter. Man baue auch Pflegeeinrichtungen zur Tagespflege mit Mietwohnungen darüber und biete mittlerweile auch Kurzzeitvermietungsprojekte an, weil das Kerngeschäft, der Eigentumswohnungsbau nicht mehr funktioniere. Wer das Gebäude künftig kaufen werde, könne man nicht sagen. Meist handle es sich bei den Käufern um Versicherungsgesellschaften oder Family Offices, also sehr vermögende Menschen, die das ganze als Geldanlagemöglichkeit nutzen würden, dass aber einer Hausverwaltung in die Hand gäben. Bisher habe man sich noch keine Gedanken über den Verkauf gemacht, sondern wolle das Projekt erst einmal fertigstellen.

Das Vorhaben sei ihm aus dem Gestaltungsbeirat 2019 beziehungsweise 2020 bekannt, in dem es viel um die Gestaltung der Fassade gegangen war, erzählt Stadtrat Köstler. Nun sei die Fassade doch schlichter geworden, weswegen er wissen wolle, ob das Thema nochmal im Gestaltungsbeirat behandelt werde oder so bleibe wie es ist.

Frau Wittmann-Brand teilt an Stadtrat Köstler gerichtet mit, dass die Fassade im Gestaltungsbeirat nicht mehr vorgestellt werde, weil man sich auf dem Verwaltungsweg sehr intensiv darüber ausgetauscht habe. Man habe vereinbart, Fassadenmuster anzulegen, um diese vor Ort entsprechend begutachten zu können. Mittels unterschiedlicher Putzflächen oder der Farbauswahl bestehe durchaus noch Gestaltungsspielraum.

Aus der Entwicklung der ursprünglich 23 auf 28 Wohnungen stimmten die Wohnzimmer und die Austritte nicht mehr, erklärt Herr Koller. Die anfangs geplante Fassade habe mit den Ausbuchtungen nicht mehr zusammengepasst und sei somit nicht mehr möglich gewesen. Man habe nun auf ein KfW 40 NH Haus gewechselt, das bedeute, dass es zum CO₂-Nachweis geführt werde. Um das tun zu können, benötige man ein bestimmtes Verhältnis zwischen Außen- und Wohnfläche, um dort etwas Energieeffizientes betreiben zu können. Man wolle es gerne mit der Stadt gemeinsam weiter planen, da auch er der Meinung sei, dass die Fassadengestaltung noch nicht ganz optimal sei. Mit verschiedenen Putzarten und einer guten Farbgestaltung könne man dies trotzdem sehr attraktiv gestalten. Diesbezüglich werde man sich allerdings mit der Stadtverwaltung abstimmen.

Stadtrat Achhammer teilt mit, dass die CSU-Stadtratsfraktion bei dem Projekt noch Bedenken habe. Das vorherige Vorhaben mit nicht gefördertem Wohnungsbau habe die Fraktion bevorzugt. Allerdings müsse selbstverständlich das Bauunternehmen abwägen und wenn von Seiten der Stadtverwaltung der entsprechende Vorschlag gemacht und der Wohnungsbau gefördert werde, sei das gut. Von den 400.000 Wohnungen, die in Deutschland gebaut werden sollten, seien nicht viele realisiert worden. Auch Ingolstadt habe leider nicht so viele auf den Weg gebracht, wenn er an das INquartier denke, bei dem in nächster Zeit auch nichts vorwärts gehe, meint Stadtrat Achhammer. Man befinde sich hier in einem Zwiespalt. Natürlich sei es gut, an der Ecke eine neue Bebauung zu schaffen, nichtsdestotrotz benötige die CSU-Stadtratsfraktion noch Zeit für Diskussionsbedarf, weshalb Stadtrat Achhammer bittet, heute nicht abzustimmen und die Beschlussvorlage zurück in die Fraktionen zu geben. Bei der vorherigen Bebauung waren Lodges vorgesehen, die der Gestaltungsbeirat abgesegnet habe. Jetzt handle es sich um Balkone, die an der stark frequentierten Friedrich-Ebert-Straße, Theodor-Heuss-Straße und Goethestraße eher unpassend seien. Deswegen regt er an, dies eventuell anders zu gestalten. Die Schwierigkeit, die das mit sich bringe, sei ihm bewusst. Allerdings wolle sich niemand auf einen Balkon an einer stark befahrenen Straße setzen.

Die Förderbestimmungen würden Balkone vorschreiben, antwortet Herr Koller an seinen Vorredner gewandt. Man habe vor der Situation gestanden, sich fragen zu müssen, ob es

überhaupt möglich sei, das Bauvorhaben zu realisieren. In der jetzigen Zeit sei dies nicht möglich, obwohl man vertraglich dazu verpflichtet gewesen sei, einen Baubeginn zu starten. Im Jahr 2022 habe man kurz vor dem Baubeginn gestanden. Aufgrund der Absagen der Banken hinsichtlich der Finanzierung habe man nicht starten können. Die Misere, warum zu wenig Wohnungen gebaut werden würden, hänge mit dem Kaufverhalten zusammen. Früher habe es einen normalen Käufer gegeben, der mit Eigenkapital zur Bank ging, um eine Eigentumswohnung zu kaufen und dafür circa 1.200 Euro im Monat bezahlen musste. Das sei für manche Menschen leistbar gewesen. Nun müsse der Käufer wieder zur Bank, weil er für den deutlich gestiegenen Zins plötzlich mehr Eigenkapital mitbringen müsse, weil die Banken Angst hätten. Somit müsse nun 2.700 bis 3.000 Euro pro Monat gestemmt werden, das sich nicht mehr jeder leisten könne. Zwar hätten die Käufer einen Bedarf, würden gerne in etwas investieren, könnten aber nicht, erklärt Herr Koller. Diese Lage herrsche derzeit. Infolgedessen sei man der Meinung gewesen, solch einen Bau nicht realisieren zu können, wenn es dann nicht verkäuflich sei. Aus dieser Problematik heraus kam man auf den geförderten Wohnungsbau, der auch die Balkone vorschreibe. Auch er selbst habe den Gedanken gehabt, dass an einer lauten Straße Lodges besser wären. Vielleicht sei der Hintergrund der Vorschrift für die Förderung auch, dass Raucher zum rauchen auf den Balkon gehen sollten, überlegt er. Nichtsdestotrotz biete ein Balkon an diesen lauten Straßen keine tolle Aufenthaltsqualität.

Stadtrat Dr. Meyer meint, dass der Hergang, so wie man ihn gerade von Herrn Koller gehört habe und die Entwicklung beim Projekt für das Jahr 2023 beziehungsweise die Monate davor im Bereich des Wohnungsbaus sehr symptomatisch seien. Viele frei finanzierte Projekte seien zum Stillstand gekommen und nur durch eine Wohnraumförderung möglich gewesen. Im Endeffekt müsse man wahrscheinlich auch als Stadt Ingolstadt froh sein, wenn überhaupt noch Projekte realisiert werden könnten. Auf der anderen Seite befinde man sich hier im Ausschuss für Stadtentwicklung. Wenn der Bezirksausschuss die Frage aufwerfe, ob das Konzept mit einer Stadtentwicklungsidee zusammenpasse, müsse man dies auch hinterfragen. Insofern gehe seine Meinung in eine ähnliche Richtung, die Stadtrat Achhammer angesprochen hatte, so Stadtrat Dr. Meyer. Er habe des Öfteren in verschiedenen Gremien in der Vergangenheit gefragt, ob es nicht sinnvoll wäre, eine Art Bedarfsplan für geförderten Wohnungsbau in Ingolstadt aufzustellen, damit man zum einen Transparenz, wie viel Bedarf in den einzelnen Stadtbezirken bestehe, habe und zum anderen, um zu sehen, welcher Handlungsbedarf für die Stadt Ingolstadt oder auch die GWG bestehe. Damit hätte man nicht nur Transparenz, sondern auch ein gewisses Steuerungselement.

Stadtrat Witty erkundigt sich bei Stadtrat Achhammer, wie der Einwurf zusammenpasse, dass auf der einen Seite zu wenig gebaut und auf der anderen Seite bei Bauprojekten seitens der CSU-Stadtratsfraktion gebremst werde. Das Gefühl sei Stadtrat Witty bereits beim Tagesordnungspunkt 0 „St. Monika“ aufgekommen.

Als Herr Lösel noch Oberbürgermeister gewesen sei, sei im Bereich der Bauvorhaben wirklich etwas vorwärts gegangen, meint Stadtrat Achhammer seinem Vorredner gegenüber. Er wirft die Frage in den Raum, was in den letzten vier Jahren an Bauvorhaben abgesegnet worden seien. Eine Auflistung seitens des Stadtplanungs- oder des Bauordnungsamtes, was an Projekten genehmigt und was gebaut worden sei, wäre hilfreich. Hinsichtlich des geförderten Wohnungsbaus müssten auch mit der Bevölkerung Gespräche geführt werden. Wenn man mit dem Bezirksausschuss Nordost oder auch Südost spreche, werde geäußert, nicht zu viel geförderten Wohnungsbau haben zu wollen. Eine gewisse Mischung an Bevölkerungsgruppen sei durchaus reell und nachvollziehbar. Das sei sowohl für die

Soziologie, als auch für die Bewohner gut. Die CSU-Stadtratsfraktion verhindere solche Bauvorhaben nicht. Wohnungen müssten gebaut werden, aber nicht ausschließlich geförderter Wohnungsbau.

Bürgermeisterin Kleine entgegnet Stadtrat Achhammer, dass er über die Zahlen der vielen Wohnungen, die auch in den letzten Jahren als Bedarf festgestellt und die in Bauprogrammen beschlossen worden seien, erstaunt sein werde. Auch damit sei der Bedarf schon planerisch nicht gedeckt worden. Bei den tatsächlichen Umsetzungen unter der Leitung von Oberbürgermeister Dr. Lösel seien die Rahmenbedingungen andere gewesen und hätten entsprechend positiv gewirkt. Trotzdem gebe es nicht die Erfolgszahlen, die die Wartelisten für den geförderten Wohnungsbau erfordert hätten. Man werde gerne darstellen, was wirklich entstanden sei. Ein sozial geförderter Wohnungsbau sei nichts, was aus irgendwelchen Gründen der „Soziologie“ abgelehnt werden müsste, sondern spiegle das wieder, was die Menschen in Ingolstadt an Wohnraum brauchen würden, stellt sie klar und kritisiert die Argumentation gegen zu viel sozialen Wohnungsbau seitens ihres Vorredners scharf.

Stadtrat Achhammer erwidert, dass diese Bedenken nicht von ihm, sondern seitens der Bevölkerung geäußert worden seien. Diese Gedanken seien ihm in einem gestrigen Gespräch mit den Vorsitzenden der Bezirksausschüsse ausdrücklich mitgeteilt worden. Er selbst habe diesbezüglich eine ganz andere Empfindung, betont Stadtrat Achhammer. Man gebe nur das weiter, was die Bevölkerung äußere.

Bürgermeisterin Kleine stellt fest, dass es sich hierbei um eine schwierige Diskussion handle. Selbst wenn Sie vermutlich eine der wenigen Mieterinnen hier im Raum sei und damit auch eine potenzielle Mieterin im geförderten Wohnungsbau, könne schließlich niemand voraussehen, was im Leben oder im Alter passiere. Bei einem geförderten Wohngebäude mit den vorgetragenen Ressentiments zu arbeiten, empfindet sie als sehr schwierig. Sie bittet darum, bei der Beschreibung von Menschen, die im öffentlichen Wohnungsbau zur Miete wohnen, vorsichtiger zu sein.

Frau Wittmann-Brand schlägt vor, die angesprochenen Zahlen bis zur Stadtratssitzung nochmal genauer aufzubereiten. In Ingolstadt habe man ungefähr 8 Prozent der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau. Außerdem gebe es viele Anträge auf geförderte Wohnungen, wie Herr Bendzko bestätigen könne. Diese Angaben könnten in der Stadtratssitzung genauer aufgelegt werden. Wenn man Ingolstadts Bevölkerungsprognose ernst nehme, die dem Grundkonzept Wohnen, dem Stadtentwicklungsplan und dem Flächennutzungsplan zugrundegelegt würden, müssten in den nächsten 15 bis 20 Jahren 880 Wohnungen geschaffen werden. Hinsichtlich der bisherigen Umsetzungen, führt sie aus, dass die Stadtverwaltung selbstverständlich auch nur das genehmigen könne, was auch beantragt werde.

Bürgermeisterin Kleine stimmt Frau Wittmann-Brand zu und bedankt sich bei der Stadtplanung, dass in die Richtung, dort sozialen und geförderten Wohnungsbau zu errichten, gearbeitet werde, weil man gesehen habe, dass das in jeder Beziehung eine gute Angelegenheit sei. Sie weist auf das Mobilitätskonzept hin, dass in diesem Fall ebenso beachtet werden müsste.

Stadträtin Leininger zeigt sich gegenüber Stadtrat Achhammers Einwurf überrascht, denn die schwierige Situation für die Bewohner St. Monikas müsse außerordentlich gewürdigt werden. Da zeige sich ein Bauherr und eine Gesellschaft auf die veränderte Situation flexibel zu

reagieren, man arbeite mit dem Stadtplanungsamt hervorragend zusammen, bekomme ein öffentliches Lob, sei dem Vorschlag seitens der Stadtverwaltung offen und bekomme dann hinsichtlich gefördertem Wohnungsbau solch einen „Zungenschlag“ hinein, der einen ganz anderen Zusammenhang öffne, kritisiert sie. Das Grundstück liege direkt gegenüber vom Rieter-Gelände, auf dem eine sehr viel höhere Anzahl an dringend benötigten Wohnungen entstehen sollen. Leider befinde man sich dort in der Lage, nicht zu wissen, wann es auf diesem Geländen weiter gehe. Umso froher möchte man sein, dass wenigstens an dem Ort geförderte Mietwohnungen geschaffen werden würden, so Stadträtin Leininger. Nun entstünden mehr Wohnungen als geplant, was eigentlich positiv sein sollte, wenn schon das von der Bundesregierung vorgegebene Ziel aus ähnlichen Gründen nicht erreicht werde. Es sei doch eine gute Sache, dass dort Menschen eine Wohnung finden könnten, weswegen Stadträtin Leininger nicht nachvollziehen könne, sich als Stadtrat oder Stadträtin hinter den Worten der Bürger zu verstecken. Wenn die Stadt ein wichtiges und vitales Interesse daran habe, dass die Leute Wohnungen bekämen, und wenn es durch Zahlen belegt werde, dann habe man doch die Aufgabe, das so zu kommunizieren und zu sagen, wie dringend man diesen geförderten Wohnraum brauche. Eine ähnliche Situation und einen langwierigen Prozess des Erklärens habe man erst im Monikaviertel erlebt. Es sei nicht damit getan, nur die Meinungen der Bürger zu widerzugeben. Auch in den Bezirksausschüssen zum Rieter-Areal habe man viele und zähe Gespräche führen müssen. Es helfe alles nichts, wenn Ingolstadt weiterhin wachse und in diesem Segment dringend Wohnungen gebraucht werden würden. Welchen neuen Erkenntnisgewinn es gebe, wenn die Beschlussvorlage zurück in die Fraktionen gegeben werde, könne sie sich nicht erklären. Sie bittet darum, darzulegen, aus welchem Grund dies geschehen solle.

Stadtrat Achhammer weist den Vorwurf, dass er gegen geförderten Wohnungsbau sei, von sich. Als es beim INquartier darum gegangen sei, den geförderten Wohnungsbau von 20 auf 30 Prozent zu erhöhen, habe er sich dafür in der CSU-Stadtratsfraktion eingesetzt, betont er. In der Fraktionssitzung am vergangenen Montag sei man nur wenige gewesen, habe aber über das Thema diskutiert. Außerdem sei aus dem Bezirksausschuss die Anfrage gekommen, ob das nicht auch anders gelöst werden könne. Diesen Wunsch habe die CSU-Stadtratsfraktion berücksichtigt, da es eine Aufgabe des Stadtrates sei, sich den Bürger anzunehmen, ihnen zuzuhören und deren Sichtweisen zu erfahren. Den Wunsch aus dem Bezirksausschuss und die Überlegungen dazu, habe man kurz vor der jetzigen Ausschusssitzung ausgetauscht, woraufhin der Fraktionsvorsitzende vorgeschlagen habe, sich nochmal in der Fraktion zu besprechen, erklärt Stadtrat Achhammer das Vorgehen. Frau Wittmann-Brand könne bestätigen, dass er nicht gegen den geförderten Wohnungsbau sei, bekräftigt er nochmals, da er ihr gegenüber dies auch so kommuniziert habe.

Wenn die Beschlussvorlage zur Beratung zurück in die Fraktionen gegeben und erst im nächsten Sitzungslauf wieder im Planungsausschuss vorberaten werde, bestehe die Gefahr nie zu einem Entschluss zukommen. Deswegen solle doch die Möglichkeit genutzt werden, in der nächsten Stadtratssitzung eine Entscheidung zu treffen, meint Stadtrat Mißbeck.

Bürgermeisterin Kleine stimmt Stadtrat Mißbeck zu und berichtigt ihn in dem Punkt, dass die Beschlussvorlage direkt ordentlich in der Stadtratssitzung am 29. Februar 2024 behandelt und nicht in den nächsten Sitzungslauf verwiesen werde. „Zurück in die Fraktionen“ bedeute, heute nicht abzustimmen, aber darüber diskutieren und entsprechend Signale geben, könne man. Grundsätzlich könne man dem Wunsch, heute nicht abzustimmen, folgeleisten.

Um bei Diskussionen um finanziell schwächer gestellte Bürger nachvollziehen zu können, um welche Einkommensgrenzen es sich dabei handle, regt Stadtrat Köstler an, diese bei der Aufstellung der Bedarfe für geförderten Wohnungsbau mitaufzuführen.

Bürgermeisterin Kleine antwortet an ihren Vorredner, dass man die Zahlen, die man für St. Monika habe, verwenden könne.

Dass man eine sinnvolle soziale Mischung in einem Quartier anstrebe, sei eigentlich unumstritten und nichts, wofür man sich rechtfertigen müsse, glaubt Stadtrat Dr. Meyer. Es stehe nicht zur Debatte das Projekt nochmal zu öffnen und doch frei finanzierten Wohnungsbau realisiere, sondern ob das Projekt in den Stadtbezirk passe. Diesbezüglich wäre eine Einschätzung der Verwaltung hilfreich, findet er und schlägt vor, einen Bedarfsplan zu erstellen. In diesem könne transparent dargestellt werden, in welchem Stadtbezirk welche Bedarfe bestünden und welche Lücken zur Nachfrage gegeben seien. Es sei nicht nur ein Begrenzungsinstrument, sondern man könne auch erkennen, an welchen Punkten noch gearbeitet werden müsse. Man habe einen besseren Überblick, wie die Verhältnisse und die Mischung zwischen dem geförderten und dem nicht geförderten Wohnungsbau sei.

Bürgermeisterin Kleine empfindet die Einkommensgrenzen als gar nicht so bedeutend. Stattdessen sei doch interessant, welche Berufe von den Bewohnern der sozial geförderten Wohnungen ausgeübt werden würden. Dabei handle es sich unter anderem um Polizisten, Stadtbushelfer, Erzieherinnen, Verkäuferinnen und vielen weiteren. Vielleicht erkläre das, was heute geförderter Wohnungsbau sei. Denn es handle sich dabei nicht zwingend um einen Brennpunkt. Wenn man mit Leuten in den Bezirksausschüssen oder den Bewohnern im geförderten Wohnungsbau spreche, müsse man sich auch überlegen, dass man die soziale Versorgung, die Grundversorgung, die Infrastruktur, die Krankenhäuser mit Menschen aufbaue, die auch im geförderten Wohnungsbau wohnen würden, gibt Bürgermeisterin Kleine zu bedenken.

Aus städtebaulicher Sicht sei man der Meinung, dass das Planungskonzept durchaus ins Quartier passe, teilt Frau Wittmann-Brand an Stadtrat Dr. Meyer gerichtet mit. Das sei bereits im Jahr 2020 im Ausschuss beschlossen worden. Dass es nun zwei Meter niedriger werde, sei laut dem Bebauungsplan möglich und dürfte den Debatten nach zu urteilen auch nicht das Problem sein. Vielleicht spreche man lieber über den bezahlbaren Wohnungsbau, der auch ein wichtiges Anliegen sei. So werde beim bezahlbaren Wohnungsbau die durchschnittliche Erstvermietungsmiete auf 13 Euro gerechnet. In dem geplanten Vorhaben könnten nun fünf Wohnungen mehr realisiert werden, als beim freifinanzierten Wohnungsbau. Bei den Einkommensstufen habe man in Stufe 1, in der 7 Euro Miete gezahlt und der Rest über die einkommensorientierte Förderung subventioniert werden, 57 Prozent zu verzeichnen. In der Einkommensstufe 3 handle es sich um 10 Euro pro Quadratmeter Miete, die gezahlt werden würden. In der zweiten und dritten Einkommensstufe seien 43 Prozent einzuordnen. Jeder Bewerber müsse seine Einkommensverhältnisse komplett offenlegen, sodass die Verwaltung jede Berechnung im einzelnen bearbeiten und entscheiden könne. Eine vierköpfige Familie dürfe ungefähr 100.000 Euro Jahreseinkommen brutto verdienen. Es sei nicht so, dass die Menschen nur sehr wenig verdienen dürften. Selbst im Stadtplanungsamt hätten einige geäußert, dass auch sie hinsichtlich der Einkommensstufen berechtigt seien.

Stadtrat Wöhrl meint, dass es gar nicht um den sozialen Wohnungsbau gehe, sondern um die starke Nachverdichtung. Über das INquartier sei lange diskutiert worden und die Anwohner und Bezirksausschüsse würden sich dort an der Obergrenze sehen. Die Leute

würden auf die CSU-Stadtratsfraktion zu kommen und ihre Bedenken äußern, weil es immer noch mehr Wohnungen gäbe und der Druck stetig erhöht werde. Man müsse bei der zukünftigen grundsätzlichen Stadtentwicklung aufpassen, die Leute mitzunehmen, damit diese das Ganze nachvollziehen könnten. Wenn man dies nicht tue, fange es beim Wahlverhalten an und die Unzufriedenheit würde in der Gesellschaft wachsen. Die CSU-Stadtratsfraktion wolle das Zeichen setzen, sich an dieser Stelle intensiver mit der zukünftigen Planung des INquartiers auseinanderzusetzen. Die Diskussion um den sozialen Wohnungsbau findet er nicht gut, denn darum gehe es gar nicht.

Stadträtin Klein entgegnet an Stadträtin Leininger gerichtet, dass der Wunsch, eine Beschlussvorlage zur Beratung zurück in die Fraktionen zu geben, bisher friedlich praktiziert worden und man dem nachgegangen sei. Die Vorlage werde normal im nächsten Gremium behandelt und im Stadtrat ohnehin entschieden. Es sei damit nichts verloren. Zum sozialen Wohnungsbau habe sich eine ungute Diskussion entwickelt, findet sie und führt aus, dass sie selbst aus sehr einfachen Verhältnissen komme und nur weil jemand weniger Geld habe, er deswegen kein schlechterer Nachbar sei. Das sei ihre tiefste Überzeugung und von solchem Gedankengut möchte sie sich ausdrücklich distanzieren, betont Stadträtin Klein. Die Einkommensgrenzen seien jedem bekannt und es gäbe etliche Personen, die unserer Empfindung nach ein normales Einkommen hätten, aber auch berechtigt seien, solch eine Wohnung zu beantragen. Sie könne die geäußerten Bedenken der Bürger im Nordosten, über die auch Stadtrat Wöhrli berichtet hatte, bestätigen. Die Leute würden sich dort fragen, wie die Aufenthaltsqualität im Viertel auch in Bezug auf die dortigen Freiflächen überhaupt noch sei. Je mehr Menschen dort wohnen würden, desto mehr freie Flächen seien notwendig und desto mehr würde auffallen, dass diese fehlten. Dies sei eine Aufgabe des Stadtrates, sich darum zu kümmern, findet sie. Der Entwurf weise eindeutige Schwächen auf. So sei die Straße stark frequentiert, da von der Autobahn direkt in die Stadt gefahren werden könne und die Fassade aufgrund der Umplanung deutlich gelitten habe. Das habe der Bauherr vorhin sogar eingeräumt. Die Qualität des Wohnens leide unter den Balkonen. Dies seien Punkte, die in den Fraktionen nochmal abgeklärt werden müssen. Außerdem müsse man sich dazu die Frage stellen, was man an dieser Stelle genau haben wolle.

Bürgermeisterin Kleine stellt fest, dass die Beschlussvorlage in der Stadtratssitzung am 29.02.2024 behandelt werde. Sie hebt das positive Signal und die Aufgabe, die Stadtviertel wirklich lebenswert zu gestalten, hervor. Tatsächlich sei der Nordwesten in Bezug auf Freiflächen gegenüber dem Nordosten besser aufgestellt. Zweiterer habe durchaus noch Bedarf an Freiflächen und Grüngestaltung. Vielleicht könne das sogar in das Gebäude integriert werden, überlegt sie.

Mit Zustimmung der Ausschussmitglieder wird der Tagesordnungspunkt für weitere Beratungen in die Fraktionen verwiesen.