

V1055/23

St. Monika

-Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 20.11.2023-

kirchliche Gremien haben die Entscheidung getroffen, sich von der Filialkirche St. Monika zu trennen, die für viele der im Viertel ansässigen Bürgerinnen und Bürger „Herz und Seele“ des Viertels darstellt. Da dem kirchlichen Eigentümer eine nachbarschaftlich und sozial verträgliche Entwicklung des Gebietes wichtig ist, ist er auf die städtische GWG zugegangen. Um der Nachfrage nach gefördertem Wohnraum Rechnung zu tragen, trat die GWG Ingolstadt GmbH (GWG) in Verhandlungen ein, die scheitern können, falls das Projekt nicht wirtschaftlich zu realisieren ist. Alleine auf der Warteliste der GWG stehen über 3.000 Personen, die eine Wohnung benötigen. Um den verschiedenen Interessen bestmöglich Rechnung zu tragen, stellt die SPD-Stadtratsfraktion folgenden

Antrag:

1. Die im Aufsichtsrat der GWG vertretenen Mitglieder des Ingolstädter Stadtrats setzen sich im Einvernehmen mit den weiteren im Aufsichtsrat vertretenen Anteilseignern dafür ein, dass die GWG das Areal St. Monika wohnungsbaulich weiterentwickelt. Ingolstadt braucht dringend geförderte Wohnungen für zahlreiche Bürgerinnen und Bürger, die z.B. als Erzieherinnen, Busfahrer oder im Pflegebereich tätig sind. Diesbezüglich wäre generell zu prüfen, inwieweit in diesem oder ähnlichen Arealen Werkwohnungen entstehen könnten. Auch bezahlbarer und altengerechter Wohnraum für Seniorinnen und Senioren ist zu prüfen.
2. Bei der Ausarbeitung und Planung der wohnungsbaulichen Weiterentwicklung soll unbedingt der gewachsene Charakter von St. Monika beachtet werden.
3. Im Zuge des Projekts ist nicht nur ein Verkehrskonzept für die unmittelbare Umgebung zu erstellen, sondern für das gesamte Stadtviertel St. Monika.
4. Es wird ein Konzept erstellt, mit einzelnen Angeboten neben dem Stadtteiltreff St. Augustin einen „Filial-Stadtteiltreff“ St. Monika zu etablieren, was durch Angebote des Kulturamts ergänzt wird.
5. Die konzeptionelle Entwicklung des Naherholungsgebiets Auwaldsee wird auf das Stadtviertel St. Monika ausgedehnt.

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	23.11.2023	Vorberatung
Stadtrat	12.12.2023	Entscheidung

Stadtrat vom 12.12.2023

*Die Anträge der Stadtratsfraktionen **FW V0951/23**, **CSU V1053/23** und **SPD V1055/23** werden gemeinsam behandelt.*

Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll geht auf den Hintergrund des Themas ein. Sie informiert, dass die Kirche der GWG die Liegenschaft Monika zum Erwerb im Erbbaurecht angeboten habe. Nach Durchführung eines Architektenwettbewerbs sieht der Siegerentwurf 70 Wohnungen, eine Kita, Grünflächen und auch einen Gemeinschaftsraum vor. Die Bürgermeisterin verweist auf die Diskussionen der Bürgerschaft, die Medienberichte und die Anträge der verschiedenen Fraktionen. Weiter geht sie auf die Einwendungen ein, denn einen Teil wolle die Kirche erhalten. Dies liege aber nicht in der Entscheidung des Stadtrates. Andere wollen die Kirche St. Monika als Gebäude erhalten, weil diese die identitätsstiftende Seele des Viertels, bzw. Mittelpunkt dessen sei. Teilweise werde auch eine zu dichte Bebauung, ein mangelndes Verkehrskonzept und auch, dass es sich um geförderten Wohnraum handelt, moniert. Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll spreche als Aufsichtsratsvorsitzende der GWG und merkt an, dass Ingolstadt eine wachsende Stadt sei und stets Bedarf an entsprechend bezahlbaren Wohnraum vorhanden sei. Ingolstadt wolle attraktiv für Arbeitnehmer und Fachkräfte sein und Aufgabe der GWG sei es, Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig müsse diese aber auch wirtschaftlich arbeiten. Es sei ja nicht nur die Stadt Gesellschafterin, sondern es seien auch andere Gesellschafter beteiligt. Wenn die Kirche als Gebäude erhalten bleibe, liegen die Kosten grob bei 1,25 Mio. Euro. Dann müsse noch bedacht werden, dass man dann entsprechend weniger Wohnraum habe, aber mehr Aufwand, was die Erschließung der Baustelle betreffe, betreiben müsse. Wenn „drum herum“ gebaut werde und das Gebäude erhalten bleibe, sei der Unterhalt ganz entscheidend. Denn dann brauche man ein Nutzungskonzept, einen Betreiber und jemanden der das ganze finanziere. Dann müsse sich jemand finden, der das Gebäude übernehme und natürlich auch für die Mehrkosten bzw. auch dann die Mindereinnahmen der GWG aufkomme. Dies könne dann die Stadt, aber auch ein Dritter sein. Wer dies aber letzten Endes sei, ist derzeit völlig offen. Ebenso sei auch offen, was passiere, wenn die GWG das Grundstück nicht erwerbe. Dann sei die Sanierung der Kirche das Problem des betreffenden Eigentümers. Aber fraglich sei dann, ob man einen Investor finde und was dieser dann dort baue. Auch dies müsse bedacht werden und es seien noch viele Fragen offen. Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll habe derzeit auch keine finale Lösung. Ihr sei es schon daran gelegen, hier eine gemeinsame Lösung zu finden, die auch von den Anwohnern mitgetragen werde.

Herr Bendzko geht auf den aktuellen Sachstand ein. Die Architekten seien beauftragt zu prüfen was passiere, wenn man das Kirchengebäude mit kleinen Nebenräumen, einer Teeküche und einem Stuhllager stehen lasse. Er hoffe, dass er bis Mitte nächster Woche das erste Konzept vorliegen habe. Er merkt an, dass er bereits einen kleinen Einblick gehabt habe. Das alte Gebäude werde an ein neues Gebäude angedockt, damit dieses nicht als Einzeldenkmal stehe und nicht wie ein Garagengebäude aussehe. Weiter sei eine Untersuchung der verkehrlichen Situation unter Berücksichtigung der maximalen Belegung, sprich 70 Wohneinheiten und ein sechsgruppiger Kindergarten, in Auftrag gegeben worden. Auch Gespräche mit den Stadtwerken hinsichtlich der Kanalbelastung werden geführt. Herr Bendzko merkt an, dass die GWG das Regenwasser im Boden versickern lasse, insofern habe dies keinerlei Auswirkungen. Weiter verweist er auch auf die Kosten bei Erhalt des Kirchengebäudes von knapp über einer Mio. Euro. Dies müsse erst bewertet werden, um innerhalb der Gesellschaft bzw. auch im Aufsichtsrat darüber zu entscheiden, wie weiter verfahren werden solle.

Stadtrat Wöhrl merkt an, dass die Bewohner im Monika Viertel auf Grund der Situation verunsichert seien. Bei der Gestaltung des Viertels sei eine gute Planung wichtig, um nicht im Nachhinein hohe Kosten und Energie dafür aufwenden zu müsse und durchdachte Planungen wieder auszugleichen. Er merkt an, dass die GWG hier nach geeigneten Lösungen suche. Weiter sollen Gespräche mit der Kirche geführt werden, damit auch diese Ihrer Verantwortung vor Ort gerecht werden. Er halte es für gut, das Kirchengebäude zu erhalten und im Umfeld einen Gemeinschaftsraum zu schaffen. Der Kindergarten solle mit sechs Gruppen verwirklicht werden. Weiter verweist er auf die Baumasse und merkt an, dass er ein viergeschossiges Gebäude für zu hoch halte. Stadtrat Wöhrl spricht sich für einen Bau

mit Erdgeschoss und zwei weiteren Geschossen aus, denn die Wohnungen sollen nicht zu klein werden. Weiter verweist er auf die Angst der Bewohner vor einem sozialen Abstieg des Viertels. Auch seniorengerechtes Wohnen halte er für eine gute Idee. Ihm sei wichtig dieses Projekt gemeinsam mit den Bewohnern, der GWG und der Kirche durchzuführen, da Wohnraum geschaffen werden müsse. Auch in Zukunft solle darauf geachtet werden, die Verdichtung in den Vierteln gering zu halten.

Stadtrat Stachel freut sich, dass im Stadtrat über die Entwicklung des Monika Viertels gesprochen werde. Bei dem Thema seien die Kirche, die GWG und die Stadt Ingolstadt insbesondere die Politik beteiligt und diese müssen auch Verantwortung für das Viertel tragen. Ziel sei es nicht, die Freifläche besonders lukrativ zu bebauen, sondern einen identitätsstiftenden Ort zu schaffen und zu erhalten. Jeder Ortsteil habe seine Mitte, in St. Monika sei das der Bereich rund um die Kirche. Es stehe außer Frage, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden müsse, jedoch solle das nur im Einklang mit dem Viertel geschehen. Eine möglichst hohe Anzahl an Wohnungen zu bauen dürfe nicht im Konflikt mit den Zielen geraten. Stadtrat Stachel fände Konzepte wie Senioren-, Familien- oder Generationenwohnen durchaus erstrebenswert. Er sei grundsätzlich für finanzielle Optimierung, doch bei der Stadtplanung müsse die Fläche für die Bewohner des Viertels identitätsstiftend bleiben und um einen guten Wohnungsbau ergänzt werden.

Stadtrat Werner führt an, dass es für die SPD-Stadtratsfraktion selbstverständlich sei, die Planung mit den Betroffenen zu besprechen und auf deren Vorstellungen und Wünsche einzugehen. Den sozialen Abstieg, den die Leute befürchten, könne er nicht nachvollziehen, denn dies sei eine Stigmatisierung der Bewohner von Sozialwohnungen. Bei der GWG seien über 3.000 Personen gemeldet, die eine Wohnung suchen, und beim Wohnungsamt seien es noch mehr. Die GWG habe vernünftige Pläne vorgelegt, diese dürfen nicht am Widerstand der Anlieger scheitern, denn dies sei gegenüber den Wohnungssuchenden nicht zu verantworten. Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion versuche beide Interessen in Einklang zu bringen. Es sollen Wohnungen errichtet werden, die seniorengerecht aber auch für kinderreiche Familien geeignet sein. Die Entweihung der Kirche sei Entscheidung der Kirche. Das Grundstück für den sozialen Wohnungsbau zu nutzen, sei ein lobenswerter Ansatz. Das Projekt der GWG müsse weiterverfolgt werden, da es verantwortlich und gut geplant ist und Rücksicht auf die Umgebung nehme. Jeder solle die Möglichkeit haben in einer guten Wohngegend, nahe der Donau zu leben. Zum Vergleich zieht Stadtrat Werner das Pius Viertel heran, denn dort seien keine Bedenken bezüglich der Verdichtung und damit dem Verschwinden einer der noch wenig vorhandenen Grünflächen gefordert worden. Weiter erklärt er, dass die Bewohner Befürchtungen bezüglich der steigenden Verkehrsentwicklung haben. Auch bei den Überlegungen einer Eventhalle vor Ort würden diese enorm erhöht werden. Für die SPD-Stadtratsfraktion sei es oberste Priorität, bezahlbaren Wohnraum in schonender Bebauung, mit Rücksicht auf die Stadtentwicklung zu schaffen.

Stadträtin Leininger merkt an, dass dort die GWG baue und insofern gutes Wohnen entstehe. Bei Übergabe an einen Investor bestünde die Gefahr, dass mit Profit gebaut würde und nicht auf die Bedürfnisse der Bewohner geachtet werde. Ihre Fraktion spreche sich für Verständnis gegenüber den Anwohnern aus und wolle auf die Unsicherheit im Viertel eingehen. Entweihungen von Kirchen seien die Realität. Wenn an Stelle der Kirche dort lebenswerter Wohnraum realisiert werden könne, sei dies zu begrüßen. Die Verkehrsproblematik durch mehr Wohnungen sei natürlich vorab zu lösen. Aber die Klientel nach ihrer Finanzkraft zu beurteilen halte sie für absolut falsch. Gerade alleinerziehende Mütter seien von Armut gefährdet und brauchen Wohnungen. Deshalb sei geförderter Wohnraum enorm wichtig. Aber derartige Diskussionen wünsche sich die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen nicht, denn Populismus schade dem Zusammenhalt der Gesellschaft.

Stadtrat Dr. Böhm betont, dass seine Äußerung nicht mit seiner Fraktion abgesprochen sei und ausschließlich seine persönliche Meinung darstelle. St. Augustin sei seiner Meinung

nach besser als Eventhalle als St. Monika geeignet. Jedoch habe die Kirche anders entschieden. In Deutschland würde sich derzeit immer über alles empört. Wenn jeder, der sich ständig beschwert, ein Ehrenamt ausüben würde, wäre Deutschland ein anderes. Er könne die Angst der Bevölkerung nicht verstehen, wenn es um Ausländer in ihrem Viertel gehe. Er habe auch in den sozial schwächeren Vierteln Praxen und dort sei es noch zu keinen Übergriffen gekommen. Stadtrat Dr. Böhm wolle das Schubladendenken nicht unterstützen. Gerade im Pflegebereich, stationär und ambulant und auch in seinen Arztpraxen seien Migranten tätig und ohne diese könne man den Betrieb dort nicht aufrechterhalten. Er habe gute Erfahrungen mit migrierten Personen gemacht. Weiter führt er aus, Grundstücke, die zu Höchstpreisen an Bauträger verkauft würden, wären aus Sicht der Gesellschaft hinnehmbar, aber soziale mehrstöckige Bauten seien verpönt. Je weniger verdichtet werde desto weiter müsse Ackerland in der Umgebung weichen. Freie Meinungsäußerung sei legitim, doch Äußerungen über finanziell schwächer Gestellte könne er nicht nachvollziehen. Ein positives Beispiel des gemeinnützigen Wohnungsbaus sei der Wohnkomplex in der Gustav-Mahler-Straße. Dort seien vierstöckige Gebäude neben genügend freien Flächen geschaffen worden. Es sei unbedingt notwendig, Sozialwohnungen für die Pflegekräften des Klinikums zu errichten. Die Besserstellung einzelner Viertel bitte er nicht zu unterstützen.

Stadtrat Stachel findet, dass die Wortmeldungen über die Meinung der Anwohner in eine Richtung gehen die längst nicht für alle des Viertels gelte. Er habe vor Ort einen guten Eindruck gewonnen und dabei sei ihm die Vielfälligkeit der Bedenken aufgefallen. Überwiegend sei hervorgetreten, dass für die Bewohner der Kindergärten, die Gruppenräume und das gesellschaftliche Miteinander im Vordergrund stehe und hierzu die meisten Bedenken geäußert werden. Die Entscheidung, die Kirche zu entweihen sei die Entscheidung der Kirche gewesen. Mit der Veräußerung des Grundstücks komme die Stadt ins Spiel. Bei der Gestaltung des Areals können die Bewohner mitgenommen werden. Er bitte darum, die Debatte nicht nur auf die sozialen Schichten und die Migration abzustellen. Stadtrat Stachel betont, dass es sich hier um den notwendigen Wohnungsbau und die Gestaltung der Gemeinschaftsbedürfnisse handelt.

Stadtrat Wöhrl ist anderer Meinung als Stadtrat Dr. Böhm. Ihm seien keine negativen Aussagen über Ausländer oder der gleichen zugetragen worden. Stadtrat Wöhrl betont, dass ihm eine gute Mischung in allen Vierteln Ingolstadts wichtig sei. Er meine, dass dies in einigen Vierteln nicht von Anfang an gelungen sei. St. Monika solle stets ein lebenswertes Viertel bleiben. Für die Schaffung von Wohnraum hoffe er auf ein Entgegenkommen der Kirche. Das Viertel zu erhalten sei sein Anliegen. Er gehe davon aus, dass dies der gesamte Stadtrat auch so sehe.

Stadtrat Schäuble spricht sich positiv für die GWG aus, da diese hervorragende Projekte verwirkliche. Er wolle drauf hinweisen, dass die privaten Bauträger und Investoren nicht nur am Profit interessiert sein, sondern diese in der Regel auch verantwortungsvoll Gebäude errichten. Insofern plädiert er für eine gewisse Fairness.

Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll merkt an, dass keine Negativgegenüberstellung der GWG und privaten Bauträgern erfolgt sei.

Stadtrat Wittmann schließt sich der Meinung seiner Vorredner Stadtrat Dr. Böhm, Stadtrat Werner und Stadtrat Wöhrl an. Er ergänzt, dass es sich bei dem betreffenden Grundstück um Erbpacht handle und somit ein Großteil der Investoren für dieses Grundstück kein Interesse habe. Stadtrat Wittmann betont, dass sich die Bürger vor Ort weiterhin mit dem Viertel identifizieren wollen. Deshalb halte er eine Bürgerbeteiligung über die Entwicklung des St. Monika Viertels für sinnvoll. Es sollen nicht nur Gespräch mit einzelnen geführt werden. Sehr schade fände er auch den Abriss eines nicht baufälligen Gebäudes. Wichtig sei, die Bewohner in die Planungen mit einzubeziehen.

Stadtrat Witty spricht sich für die Realpolitik aus, was bedeute, Kompromisse zu schließen. Er bittet darum den Antrag der SPD bezüglich der Ziele aufzugreifen. Eine Entscheidung müsse heute nicht getroffen werden. Stadtrat Witty gehe es zunächst um die Rückmeldung wie weiter verfahren werden solle. Weiter merkt er an, dass bereits mit dem Sozialreferenten ein Filialstadtteiltreff für St. Monika ins Auge gefasst worden sei. Um die Weiterentwicklung des Viertels voranzutreiben, müsse auch der Faktor der Erholung angegangen werden.

Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll weist darauf hin, dass die Anträge noch nicht spruchreif seien. Derzeit stünden noch Klärungen bezüglich der Kosten des Erhalts des Gebäudes aus. Auch eine Verkehrsuntersuchung müsse noch durchgeführt werden. Weiter informiert sie, dass für einen Stadtteiltreff ein Finanzierungskonzept aufgestellt und hierfür auch ein Betreiber gefunden werden müsse. Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll sei wichtig, das Quartier sinnvoll für die Bürger zu entwickeln. Da es noch viel Klärungsbedarf gebe, könne eine abschließende Entscheidung nicht getroffen werden.

Der Bericht wird den Mitgliedern des Stadtrates bekannt gegeben.