



BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Erlass einer Erhaltungssatzung
-Antrag von Stadtrat Bechstädt, SPD vom 07.08.2019-

Beratungsabfolge

Sitzung	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	24.10.2019	Entscheidung

Antrag:

der SPD Stadtrat Robert Bechstädt stellt folgenden

Antrag:

1. Die Verwaltung wird unter Einbeziehung der Mitglieder der Bezirksausschüsse beauftragt zu ermitteln, in welchen Gebieten innerhalb des Stadtbereichs ein Handlungsbedarf für eine städtebauliche Sanierung besteht.
2. Bei Bedarf erlässt die Stadt für potentiell durch städtebauliche Folgewirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen gefährdete Wohnviertel entsprechende Erhaltungssatzungen.
3. Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkataloges, mit dem das Aufwertungs- und Verdrängungspotential festgestellt wird.
4. Dem Stadtrat wird ein ausführlicher Bericht über das Verwaltungshandeln vorgelegt.

Begründung:

Ingolstadt gehört immer noch zu den am schnellsten wachsenden Städten der Republik. Da Ingolstadt als *“Boomtown“* in den letzten Jahrzehnten rasant wuchs, an Zuwachs gewann und auch in Zukunft mit Bevölkerungszuzug gerechnet werden muss, ist davon auszugehen, dass das Wachstum auch weiterhin eine Herausforderung für den Ingolstädter Wohnungsmarkt darstellen wird.

Bezahlbarer Wohnraum ist in unserer Stadt ein knappes Gut und wird es auch in Zukunft bleiben. Weiterhin stellt es für die Bürgerinnen und Bürger einen hohen Anspruch dar, angemessenen und günstigen Wohnraum am angespannten Wohnungsmarkt zu finden. Auch in den nächsten Jahren hat das leider zur Folge, dass bezahlbarer Wohnraum in Ingolstadt Mangelware bleiben wird.

In Ingolstadt sind nur noch begrenzte Flächen für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum möglich. Allein durch große Bauvorhaben kann allerdings zwingend kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Selbst Einschnitte in die schützenswerte Natur, wie die Bebauung des Grünrings werden auch für die Zukunft die angespannte Lage des Wohnungsmarktes nicht lösen können. Es gilt auch den bereits bestehenden Wohnbestand zu erhalten und diesen für Bewohnerinnen und Bewohner zu bewahren.

Befürchtungen, dass durch unverhältnismäßige Modernisierungen, Umbauten oder Umwandlungen von Gebäuden ältere Bewohnerinnen und Bewohner von Mietwohnraum und Haushalte mit niedrigem Einkommen verdrängt werden, dürfen sich nicht bewahrheiten.

Bei städtebaulichen Sanierungen geht preiswerter Wohnraum in Folge von Nutzungsänderungen, Rückbau oder Umwandlungen durch Modernisierungen abhanden. Dies erklärt sich dadurch, dass bei Wiedervermietungen von zuvor günstigen Wohnungen in der Regel eine Anpassung des Mietniveaus zu den üblichen am Markt vorherrschenden Bedingungen erfolgt.

In der Vergangenheit sei hier als Beispiel das Piusviertel benannt, wo nach Auslauf der Sozialbindung Wohnungen von der Firma Südhausbau AG an die *PATRIZIA AG* veräußert wurden.

Die Stadt muss daher alles unternehmen, um für Bestandsschutz zu sorgen. Mieterinnen und Mieter dürfen nicht durch kostspieligere Vermietungen aus ihren vier Wänden verdrängt werden, um dann gezwungen zu sein, händeringend auf dem freien Wohnungsmarkt eine meist teurere Wohnung zu suchen. Solche negativen Eingriffe in intakte Wohnviertel, bei denen ursprünglich gut funktionierende Wohnstrukturen vorhanden waren, führen zwangsläufig zu ungewollten und unausgewogenen Bevölkerungs- und Sozialstrukturen.

In Anbetracht des zunehmenden Marktinteresses ist der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) unabdingbar. Erhaltungssatzungen sollen negative Konsequenzen von Luxussanierungen abwenden.

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, mit dem das Aufwertungs- und Verdrängungspotential der Untersuchungsgebiete eingeschätzt wird.

In Zukunft soll die Zusammensetzung gut funktionierender Wohnstrukturen und die Bezahlbarkeit von Wohnungen erhalten bleiben. In Voraussicht auf die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes können Erhaltungssatzungen negativen Folgen im Hinblick auf die Veränderung des Wohnumfeldes und soziale Einbußen in Form von hohen Mieten durch Luxussanierungen entgegen wirken.

Beschluss:

Stadtrat vom 24.10.2019

Der Antrag wird weiterverwiesen. Vom zuständigen Referat ist eine Vorlage zu erstellen.