V0479/26
öffentlich

Bündnis 90/Die Grünen, Taschenturmstr. 4, 85049 Ingolstadt

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Michael Kern

Datum 21.07.2026

Telefon (0841) 91 06 12
E-Mail fraktion@gruene-ingolstadt.de

Potenziale für die Umnutzung von leerstehenden Flächen zu Wohnraum prüfen
-Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 21.07.2026-

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Ingolstadt benötigt zusätzlichen Wohnraum. Gleichzeitig verändern Homeoffice, Digitalisierung und der Strukturwandel im Einzelhandel die Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen, was zu Leerständen oder Unternutzungen, vor allem in der Altstadt, führt.
Der Stadtrat möge beschließen:

Die Verwaltung wird **beauftragt** darzustellen,

1. in welchem Umfang in der Ingolstädter Altstadt Potenziale bestehen, leerstehende Büro-, Laden- und sonstige Nichtwohnflächen (vorrangig in Obergeschossen) in Wohnraum umzunutzen;
2. welche bestehenden Beratungs-, Genehmigungs- und Förderangebote Eigentümerinnen und Eigentümer hierfür nutzen können;
3. welche rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Voraussetzungen bei solchen Umnutzungen in Ingolstadt besonders relevant sind;
4. ob sich geeignete Pilotvorhaben identifizieren lassen, sofern Eigentümerinnen und Eigentümer freiwillig mitwirken.

Die Verwaltung soll dabei insbesondere darstellen:

- mögliche Förderzugänge, insbesondere das KfW-Programm „Gewerbe zu Wohnen“ (Nr. 266);
- mögliche Auswirkungen auf die Nutzungsmischung, wobei Erdgeschossanlagen in der Fußgängerzone primär für Handel und Gewerbe zu sichern sind;
- sowie eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen.

Begründung:
Die Umnutzung geeigneter Bestandsflächen ist ein ergänzender Baustein einer flächensparenden und klimaorientierten Wohnraumpolitik. Sie begrenzt den Flächenverbrauch, reduziert Emissionen aus Abriss und Neubau und entspricht den Prinzipien der ressourcenschonenden

Kreislaufwirtschaft. Dabei ersetzt dieser Ansatz weder den kommunalen noch den geförderten Wohnungsbau, sondern ergänzt ihn dort, wo Gebäude und Lage es zulassen.
Die Umsetzung solcher Vorhaben ist jedoch komplex. Planungsrecht, Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit und Wirtschaftlichkeit müssen integriert betrachtet werden.
Seit dem 1. Juli 2026 bietet die KfW mit dem Programm „Gewerbe zu Wohnen“ (Nr. 266) finanzielle Anreize für die Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnraum. Diese Förderung kann private und kommunale Investitionen erleichtern, setzt aber eine fundierte Prüfung der baurechtlichen und wirtschaftlichen Machbarkeit voraus.
Andere Städte, wie etwa München mit der geplanten Umbauagentur, setzen bereits auf koordinierte Erfassung und Beratung von Bestandsflächen. Für Ingolstadt ist zu prüfen, wie eine Aktivierung geeigneter Flächen innerhalb bestehender Verwaltungsstrukturen realisiert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Nathalie Argus

gez.
Barbara Leininger (Fraktionsvorsitzende)

gez.
Dr. Christoph Spaeth (Fraktionsvorsitzender)

gez.
Petra Kleine

gez.
Agnes Krumwiede

gez.
Maria Segerer