

STELLUNGNAHME

zum vorliegenden Ergebnis einer von der Stadtverwaltung in Auftrag gegeben Wohnraumanalyse für die Stadt Kitzingen für das Jahr 2030.

Die Kommunale Initiative Kitzingen hat im Januar 2013 den Antrag zur Erstellung einer Wohnraumanalyse für Kitzingen gestellt und gleichzeitig ein Grobkonzept als Diskussionsgrundlage vorgelegt. In mehreren Sitzungen des Stadtentwicklungsbeirats, des Finanzausschusses sowie des Stadtrates am 24.01.2013 wurden zustimmende Beschlüsse zur inhaltlichen Fragestellung gefasst. Daraufhin bearbeitete die Verwaltung den Auftrag weiter. Die vorgelegte und vom Gremium genehmigte Fragestellung war bewusst umfangreich angelegt, um eine solide Basisermittlung für die offenen Fragestellungen im Bereich Stadtentwicklung für die generelle Versorgung mit Wohnraum, im Bereich des Baues von EFH und MFH und der Flächenbedarfsbereitstellung für die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen , etc. erhalten zu können.

Am 4. Februar 2015 wurde das Gutachten durch die Firma DSK aus Nürnberg vorgelegt und vorgestellt, nachdem es lt. Vereinbarung bereits am 28.11.14 der Verwaltung vorgelegen hatte.

Partizipationsverfahren

In einem Partizipationsverfahren, auf deren personelle Zusammensetzung weder der Antragsteller noch die Mitglieder des Stadtrates Einfluss nehmen konnten, wurde eine Lenkungsgruppe bestimmt, die aus nachfolgenden Herren bestand:

Leiter des Bauamtes

Referent für Stadtentwicklung

Referent für Konversion

Geschäftsführer der BauGmbH

Vertreter der Regierung v.Ufr.

Konversionsmanager des Landkreises Kitzingen

Auf die Hinzuziehung weiterer Mitglieder durch die Stadt, zB. den Antragsteller wurde seitens der Stadtverwaltung verzichtet.

Dieser Lenkungsgruppe oblag es ausschließlich die Handlungsfelder zu bestimmen und Vorgaben festzulegen.

Eine korrigierende Einflussnahme war ausgeschlossen, auch durch die fehlende Rückkopplung durch die beteiligten Referenten mit dem Stadtratsgremium.

Das Stadtratsgremium wurde vom Inhalt der endgültigen Beauftragung nicht unterrichtet.

Grundlagenermittlung:

Es waren vom Antragsteller nachfolgende Analysen und Bestandserhebungen, sowie weitergehende Aussagen zu diversen Fragestellungen gefordert. Nur unter Vorlage dieser grundlegenden Erkenntnisse und Ergebnissen kann eine gezielte und bedarfsgerechte Wohnraumplanung und -erstellung langfristig erfolgen.

Auszug aus den Fragestellungen:

Generelle Analysen - Standards - Ermittlungen des Wohnraumangebotes vor Ort
Abgleich demographischer Prognosen und deren Relevanzüberprüfung

Örtliche Mietpreisanalyse
Sozialer Status der Mieter heute
Sozialer Status und Entwicklung der Mieter zukünftig
Benötigter Wohnraum und Ausstattungs-Standards
Notwendiger Anteil und Anzahl an Sozialwohnungen
Verhalten von kommerziellen Bauträgern - Rentabilität, Wohnraumstandards
Kommunale Verpflichtung zur Wohnraumbereitstellung
Leistungsfähigkeit der BauGmbH
Städtische Wohnbauflächen der Zukunft - Rückkopplung mit Regierung > FINPI
Vorhandene Erweiterungsflächen im Innenbereich - Marshall Heights
Standard des gegenwärtigen Wohnraums in der Innenstadt
Wohnformen der Zukunft - Smart Home etc.
Alternative Wohnformen und -modelle - Unterstützung durch die Stadt
Förderbereitschaft der Stadt hinsichtlich neuer Wohnmodelle - Finanzbedarf
Konzeption Handlungskonzept bis 2030

Resultate im Gutachten

Die Annahme der Reduzierung der Kitzinger Bevölkerung auf 19.500 EW in 2030 sind die Fortschreibung eines fiktiv errechneten Rückgangs einiger vorliegender Statistiken, die aber alle ein mögliches aktives Entgegenwirken durch die Stadt außer Acht lassen.

(Der rückläufige Trend ist seit Jahren bekannt. Dennoch ist weder der Stadtrat noch die Verwaltung bereit entsprechende Maßnahmen zu entwickeln und auch zu ergreifen, um energisch gegen diese Verringerung der Einwohnerzahl vorzugehen)

Die heute bewohnten 10.406 Wohneinheiten und die daraus ermittelten zukünftig benötigten 9.801 WE sind zwar nach dem angewandten Berechnungsschlüssel und den demografischen Prämissen rechnerisch richtig, sehen aber keine notwendige Veränderungen der Rahmenbedingungen im Bereich eines gezielten auf Zuzug neuer Bürger ausgerichteten Stadtmarketings durch die Verwaltungsspitze vor. Somit wird der Bedarf an neuem Wohnraum, unter Berücksichtigung aller Fluktuationsreserven und Belegungsdichten mit 380 WE unrealistisch nach unten gerechnet.

Selbst bei der Variante linearer Entwicklung der Bevölkerungsdichte (Dynamik-Variante) kommt das Konzept nahezu zum gleichen Ergebnis.

Nach dem Gutachtenverfasser müsste schließlich ein Bevölkerungszuwachs um 9,3% entstehen, um einen zusätzliche Wohnraumbedarf bis 2030 von 750 WE zu generieren, insbesondere hinsichtlich des Raumangebotes Marshall Heights

Die aufgeführten Zahlen der Leerstandsermittlung von 6,7% entsprechen in vielen Straßenzügen nicht der Realität und bedürfen der Korrektur.

Aktive Wohnungspolitik:

Die Beschäftigten in Kitzinger Unternehmen (Pendler) aus der Region und Würzburg. die prekäre Wohnungsmarktsituation, die hohen Baulandpreise in Würzburg, finden keinen Eingang in die Analyse ebenfalls wie die große Nachfrage durch Studenten mit kurzfristigem Wohnraumbedarf (verbunden mit einer hoher Fluktuation) . Außer Acht bleibt auch die Nachfrage von Senioren für einen Alterssitz in Mainfranken, sowie die Suche von Freiberuflern nach geeigneten Wohn/Arbeitsräumen. Diese Potenzial an möglichen Neubürgern bleibt unberücksichtigt.

Fokus auf den Innenbereich

Im Bereich des Kitzinger Wohnraumbestandes wird der Focus auf Sanierung von Bestandswohnungen im Innenbereichen gelegt, vor der Option >Neubau< und der >Neubaufächenausweisung<.

Damit kommt das Gutachten einsteils zum Ergebnis, dass Wiedernutzung und Nutzungsintensivierung von bestehendem Wohnraum ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung wäre, andererseits wird der >derzeit de facto noch nicht bestehende potenzielle Stadtteil Marshall Heights< immer wieder ins Bild gerückt. Der Gutachter rät dabei dazu, die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Marshall Heights konsequent bei jeder stadtentwicklungspolitischen Entscheidung im Blick zu halten, da es im Wechselwirkung zu anderen Entwicklungszielen steht.

In der Beurteilung der Altstadt, einzelner Stadtteile und der von Einzelprojekten verbleibt der Gutachter ebenfalls in der üblichen Auflistung von Optimierungsvorschlägen (Berücksichtigung weicher Standortfaktoren, Kultur, Soziales, etc.), die in ihrer unverbindlichen Formulierung floskelhaftes Allgemeingut der Gutachterbranche sind. Konkrete ortsspezifische Handlungsanweisungen können daraus allerdings für den Auftraggeber nicht abgeleitet werden.

Fazit:

Die Stadt ist nun im Besitz eines weiteren Gutachtens, dessen Aussagekraft bei der anstehenden Entscheidungen keine grundsätzlichen Hilfestellung bei der Problembewältigung offeriert. Durch die Vermeidung jeglicher Konkretisierung verbleiben die getätigten gutachterlichen Aussagen in der Unverbindlichkeit.

Das in Auftrag gegebene Papier ist angefüllt mit nichtrelevanten raumfüllenden Allgemeinplätzen und den in der Gutachterbranche standardisierten Formulierungen.

Gründe für die Nichtverwendbarkeit solcher Gutachten:

01 Es fehlen die geforderten Basisdaten bei der Beantwortung essentieller Fragestellungen.

Der Gutachter ergeht sich stattdessen in langatmigen Beschreibungen von hinlänglich bekannten Ist-Zuständen in über 32 Seiten.

Es fehlen z.B. konkrete Aussagen zu:

Ökonomische Entwicklung der Mietsituation

Einnahmesituation der Mieter > Welche Mietpreise sind verträglich?

Nebenkosten

Entwicklung Sozialer Wohnungsbau > Bedarf

Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum mit unterschiedlichen Standards

Privater Wohnungsbau - Kommunaler Wohnungsbau - BauGmbH

>Spannungsfelder

Modelle aktiver Einflussnahme der Kommune auf Wohnraumsanierung und -neubau

Förderprogramme

Integratives Wohnen

Ökonomisch bedingte Wanderungsbewegungen in Bayern

Bürger mit Migrationshintergrund

Kostenermittlung für Wohnraummaßnahmen durch die Kommune

02 Durch die Installation einer Lenkungsgruppe, die eigenständig die vorliegende und vom Stadtrat beschlossene Grundlagenermittlung um essentielle Bereiche gekürzt hat, fehlt nun das Basismaterial für die erhofften Schlussfolgerungen. Gleichzeitig konnte durch diese Verkürzung der Aufgabenstellung die Zielsetzung des Antrages nicht erfüllt werden.

Hier tritt der bekannte Effekt der >Zweifel an der Sinnhaftigkeit von Gutachten< zu Tage, wenn der Auftraggeber seine Vorstellungen der Endresultate bereits bei Auftragsvergabe als Zielvorgaben projiziert.

Durch die entsprechend manipulierten Vorgaben kann nur das inhaltlich gewünschte Gutachten entstehen, das dem vorab festgesetzten Ergebnis entspricht.

Solche Gutachten sind als wertlos zu bezeichnen und verschwendung ausschließlich Steuermittel.

Sie täuschen Aktivitäten vor und überbrücken Zeiträume, die anderweitig besser und effektiver genutzt hätten werden können.

Die objektive fachliche Beratung der Auftraggeber durch Gutachter zählt heute offensichtlich nicht mehr zur Berufsethre. Wichtiger erscheint eine geschmeidige Einigung mit dem Auftraggeber und eine vorrangig auf ökonomische Effektivität abzielende Erstellung des Endproduktes.

03 Die im Gutachten gegebenen Handlungsanweisungen verbleiben im Unbestimmten, sodass daraus keine konkreten Arbeitsaufträge abgeleitet werden können.

Klare Worte zu ortsspezifischen Problemen und daraus resultierende Handlungsanweisungen fehlen gänzlich.

Die Lösung des Problems Marshall Heights bleibt dabei ebenso im Unverbindlichen und ohne konkrete Aussage wie andere Fragestellungen. Was soll also z.B. mit dem Marshall Heights geschehen? Soll der Bestandsschutz vorenthalten werden oder nicht? Wieviele Sozialwohnungen brauchen wir bis 2030? usw.....

04 Der Spagat zwischen den Vorstellungen und Erwartungen der Verwaltung, der eigenen fachlichen Kompetenz und den Intentionen des Auftraggebers Stadtrat mit den aufgeworfenen Fragestellungen kann nur scheitern - zu Lasten einer erfolgreichen Bewältigung der anstehenden Probleme der Kitzinger Wohnraumpolitik.

Die Frage aber, was die Verwaltung veranlasst hat, die Antragsformulierungen derart zu verändern, zu streichen und zu verwässern, bleibt bislang unbeantwortet. Man kann konstatieren, dass die Stadt Kitzingen für 40.000 Euro ein weiteres Gutachten besitzt, das nach Beschlussfassung zu den anderen, nicht weiter verfolgten Gutachten gelegt werden kann.

Weiteres Vorgehen:

Es ist nicht ausreichend, dass der Stadtrat dieses Gutachten nun wie üblich zur Kenntnis nimmt und schließlich ein >unter der im Gremium bekannten Zeitnot gefasster< Beschluss zustande kommt.

Dieses komplexe Thema >Bedarf an Wohnraum in Kitzingen 2030< ist wichtig genug, um von der Verwaltung detailliert aufbereitet und anschließend in

verschiedenen Gremien diskutiert zu werden.

Zeitgleich könnten Bürgerforen unter neutraler Leitung den Sachverhalt besprechen und ihre eigenen Prämissen formulieren.

Die Ergebnissammlungen müssten dann von neutralen Moderatoren zusammengefasst, vorgestellt, strukturiert und ergebnisorientiert verarbeitet werden.

Eine entsprechende Behandlung in einer Sondersitzung wäre angebracht.

Abschließend:

Grundsätzlich ist das Verfahren einer Gutachterbeauftragung auf deren Effizienz hin kritisch zu hinterfragen, um bei zukünftigen Vergaben aus den Unzulänglichkeiten bereits erfolgter Ausschreibungen zu lernen und die notwendigen Schlüsse ziehen zu können, um Wiederholungsfehler zu vermeiden.

Die permanente Zeitnot bei der Vergabe von umfangreichen Aufträgen oder bei weitreichenden Beschlüssen birgt die Gefahren einer oberflächlichen Behandlung. Solche nicht ausreichend durchdachten Vorgaben und die daraus resultierenden >Schnellschüsse< sind die Ursache weitreichender Fehlentscheidungen.

Zur Vermeidung solcher Fehlentscheidungen müssen zukünftig besser ausgestattete Zeitkontingente für Beratung und Beschlussfassung in den Gremien bereit gehalten werden.