

KIK - FRAKTION im Kitzinger Stadtrat

KD. Christof Wolfgang Popp Thomas Steinruck mail:info@KIK2008.de

Herrn Oberbürgermeister S. Müller
An die Damen und Herren des Stadtrates Kitzingen
Stadt Kitzingen

3.2.2011

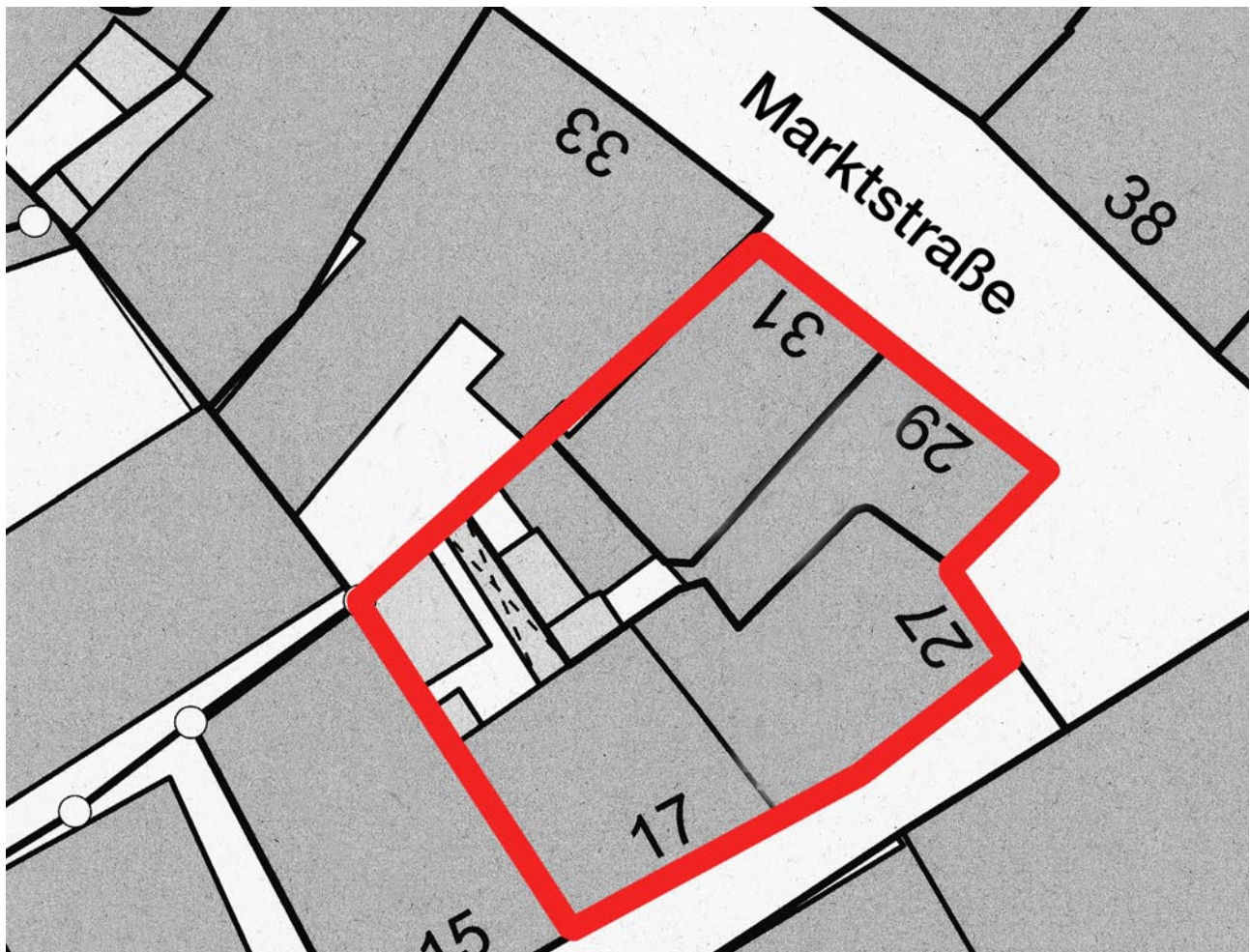
ANTRAG Nr. 102/2011 Verwertung einer Fläche an der Marktstraße 27-31

Sehr geehrte Damen und Herren!

01. Die Kommunale Initiative Kitzingen beantragt die Stadtverwaltung zu beauftragen bis Mai 2011 alle im Zusammenhang mit den Grundstücken an der Marktstraße 27-31 stehenden Fakten zusammenzustellen.

02. Weiterhin wird beantragt als ersten Teilschritt im März 2011 die Räumung dieser Grundstücke und die temporäre Gestaltung der Freifläche vorzunehmen.

Nach dem Teilabbruch des ehem. Marktcafes in der Marktstraße 27 entstand eine innerstädtische Baulücke, die alleine durch den unattraktiven Anblick nach gestalterischen Maßnahmen zur optischen Optimierung ruft. Bedingt durch kontroverse Ansichten der verschiedenen Akteure in den Bereichen Denkmalschutzwürdigkeit, städtebauliche Planung, zukünftige Nutzung sowie Finanzierbarkeit und Bestimmung des ausführenden Bauträgers, verfestigte sich der heutige Zustand über die Jahre.



Gegenwärtig wird innerhalb der Verwaltung versucht durch Teilprüfungen von unterschiedlichen Varianten einer Gesamtlösung näher zu kommen. Diese Vorgehensweise verläuft unter den Entscheidungsträgern vollkommen unkoordiniert und ist durch die verfestigten Ansichten der Beteiligten festgefahren.

Eine für die Stadt Kitzingen nutzbringende städtebauliche Lösung kann aber nur in einer schrittweisen Abklärung der Fakten und durch logisch aufeinanderfolgende Beschlüsse im Ausschlussverfahren erarbeitet werden. Dieses Verfahren setzt aber die Offenlegung aller Fakten und die Einbeziehung aller Beteiligten am Entscheidungsprozess voraus.



01. Deshalb schlägt die KIK-Fraktion vor, alle vorhandenen Fakten wertungsfrei zusammenzustellen, fehlende Informationen zusätzlich zu eruiieren, die fachlichen Positionen aller Beteiligten, Fachleute sowie Berater abzufragen. In einer ersten Besprechung auf Fraktionsvorsitzenebene zzgl. OB soll sodann eine Checkliste aller Verfahrensoptionen zusammengestellt werden. Alle am Prozess Beteiligten werden zudem aufgefordert zu beraten, welche Vorteile die frühzeitige Einbeziehung der Kitzinger Bürger bei der Findung einer erfolgversprechenden Lösung beinhalten kann.

02. Alle Ergebnisse sind in einer Präsentation übersichtlich und wertungsfrei aufzulisten. Die erarbeiteten und dargestellten Lösungsvarianten dienen als Leitfaden für die Entscheidungen.

04. Im 2. Schritt erfolgt die Vorstellung der Ergebnisse im Stadtratsgremium und die schrittweise Abstimmung der unterschiedlichen Varianten und deren Bausteine durch den Rat.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind mehrere Verwertungsmöglichkeiten in der Diskussion

- 01 Unterbringung des Städt. Bauamtes
- Bauträger Stadt bzw. BauGmbH

- 02 Geschäftsnutzung (z.B. Optiker + Augenarzt oder dgl.)
Bauträger Stadt bzw. BauGmbH
- 03 Veräußerung der Grundflächen an privaten Investor

GRUNDFLÄCHE Marktstraße 27-31

Diese 3 Grundflächen ergeben zusammen eine überbaubare Fläche von 376 qm.

INVESTITION

Nach groben Schätzungen ist bei einer Bebauung im der Innenstadt angepassten Standard von einer Investition von 1,7 - 2,5 Mio auszugehen.

Die Stadt KT scheidet aus haushaltstechnischen Erwägungen als Bauträger aus.

Um die BauGmbH für dieses Vorhaben zu gewinnen, ist die Aufhebung des Aufsichtsratsbeschlusses von 2003 Voraussetzung, die eine Einschränkung auf das Kernaufgabengebiet vorsieht, d.h. keine Neubautätigkeiten. Hier wäre eine strenge Abwägung der daraus erwachsenden Auswirkungen auf das Kerngeschäft anzustellen.

BODENPREIS

Nach amtlichen Schätzungen liegt der Bodenpreis in der Marktstraße bei ca. 200,-Euro/qm

Hier wird als Problem gesehen, dass die Summe aller Vorarbeiten den qm-Preis des Baugrundes weit über den ortsüblichen Schätzpreis getrieben hat.

Ein Verkauf der Fläche >unter Wert< ist grundsätzlich nicht zulässig. Mit der Begründung der Beseitigung einer Bauruine und eines nicht vertretbaren städtebaulichen Missstandes kann aber ein Weg gefunden werden, den Verkaufspreis zu relativieren.

MIETPREISE

Die angenommene Investition in Baugrund und Neubau resultiert in einen Netto-Mietpreis von ca. 12-13,- Euro/qm. Hier ist die langfristige Vermietbarkeit zu überprüfen, um Defizitdeckungen durch die Stadt zu vermeiden.

BAUAMTVARIANTE

Die Unterbringung des Bauamtes in einer Neubebauung der 3 Grundflächen an der Marktstraße muss unter der Kosteneffizienz betrachtet werden und unter dem Aspekt der Zukunftsfähigkeit dieses Amtes an dieser Stelle.

Die gegenwärtige Situation: Das Bauamt arbeitet heute in 2 Gebäuden (Haus 1 Mietobjekt 547 qm, 14820,- Euro/Jahresmiete = 2,26Euro/qm, Haus 2 Post OG, 200 qm) , einem Mietobjekt sowie in einem im Stadteigentum befindlichen Gebäude, zusammen mit ca. 750 qm Nutzfläche zzgl. Nebenkosten und Energie.

Eine energetische Sanierung besteht nicht. Im EG Haus 2 befindet sich ein Raum (Fenster saniert), der seit Juli 2009 entmietet ist. (Jährlicher Mietausfall ca 6930,- Euro)

ZUSATZINVESTITIONEN

Wollte das Bauamt sich örtlich verändern, dann muss durch bauliche Maßnahmen (Treppe, Abtrennung, Heizung, Installation) im jetzigen Gebäude der neuen Situation mit Investitionen für Rückbauten begegnet werden. (ca. 600.000 Euro)

Bei langfristigem Verbleib muss allerdings eine energetische Sanierung des Hauses 1 mit dessen Vermieter arrangiert werden, die in einer höheren Mietzahlung resultiert - bei gleichzeitiger Einsparung im Energieverbrauchsbereich.

NUTZFLÄCHE

Bei einem Neubau muss die Zukunftsfähigkeit des Bauamtes, z.B. Erweiterung des Raumprogramms um 20% gewährleistet sein = ca. 900 qm Nutzfläche >Geschossflächenzahl > Mietpreis

ERREICHBARKEIT

Die Erreichbarkeit des Amtes mit PKW's ist gegenwärtig gegeben. Hauseigene Stellplätze stehen zur Verfügung. Diese PKW-Abstellplätze entfallen bei einer Verlegung in die Marktstraße.

STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Bei einer Sanierung z.B. des Fiebig-Geländes ist eine Durchwegung und Öffnung zum Marktplatz notwendig. Hier steht die Festlegung der langfristigen Planung des Quartiers noch aus. Diese Öffnung ist aber andererseits unabdingbar um keine Vorfestlegung zu schaffen. > Reduzierung der Nutzfläche.

GESCHOSSZAHL

Die Nutzfläche ist abhängig von der architektonischen Gestaltung und der Anzahl der zulässigen Geschosse. EG + OG = 752 qm EG + 1.OG+2.OG = 1128 qm

Die Fragen von Ensembleschutz, denkmalpflegerische Erwägungen und Einschränkungen stehen konträr zu einer maximalen Nutzung der Grundfläche, ohne Gestaltungsauflagen. Dazu kommt der Kostenfaktor für mögliche Mehraufwendungen und Mindernutzung, und deren Auswirkung auf den zu kalkulierenden Mietpreis.

GESTALTUNG

Die architektonische Ausrichtung der zukünftigen Bebauung wurde nicht festgelegt. Von Rekonstruktion, Adaption der Elemente der vormaligen Architektur bis hin zur Akzentsetzung mit zeitgenössischer Architektur spannt sich der Bogen der Möglichkeiten.

NUTZUNGSVARIANTEN

Die Belegung dieser Baulücke mit dem Bauamt bedeutet einen unattraktiven >Leerstand< außerhalb der Dienstzeiten.

Zielt man auf eine Belebung der Innenstadt ab, so könnte eine Geschäftsnutzung (Einzelhandel-Gastronomie) im EG den beabsichtigten Effekt bewirken.

In den Obergeschossen wären Büroräume bzw. Wohnräume denkbar.

BAUTRÄGER

Die Frage nach dem Bauträger muss sich an der Solvenz des Städt. Haushaltes bzw. der Genehmigungsfähigkeit weiterer Kreditaufnahmen orientieren. Hier bietet die Stadt selbst gegenwärtig nur geringsten Spielraum. Das Ausweichen auf eine Tochtergesellschaft der Stadt wie die Bau GmbH oder Stadtbetriebe GmbH ist unter den gleichen Kriterien zu beurteilen. Darüber hinaus kommen dadurch noch die Einschränkungen dieser GmbHs auf ihre Kerngeschäfte in ihrer gegenwärtigen Festlegung hinzu.

PRIVATINVESTOREN

Die Suche nach einem Privatinvestor zur Bebauung dieser Flächen scheint bislang erfolglos verlaufen zu sein. Dennoch liegen der Verwaltung Angebote über temporäre Nutzungen und Kaufanfragen vor.

Diesen Angeboten wurde aber seitens der Verwaltungsführung nicht näher getreten bzw. der Stadtrat nicht davon informiert.

Nach Durchführung dieser Analyse und des Abstimmungsverfahrens besteht die Möglichkeit mit konkreten und verlässlichen Aussagen untermauert, diese Objekt, kombiniert mit Aussagen zu allen Fördermöglichkeiten und Steuermodellen, nochmals professionell am Markt zu platzieren.

ÜBERGANGSLÖSUNG

Nach jahrelanger Überlegungsphase ist jetzt der Zeitpunkt für zielgerichtetes Handeln gekommen.

Auch wenn die gesamte Räumung des Areals Marktstraße 27-31 zu weiteren Investitionen führt, besteht die Möglichkeit kurzfristig und mit geringem Aufwand, zumindest für die

Dauer der NIK 2011, diese Freifläche einzuebnen und mit Bepflanzung, Fahnen und Sitzplätzen in eine optisch akzeptable Form zu bringen.

Dieser erste Schritt verringert gleichzeitig den inzwischen aufgebauten Erwartungsdruck und gibt die notwendige Zeit für die endgültige Entscheidung.

ZEITPLAN

Die Antragstellung erfolgte am 2.2.2011

Behandlung des Antrags im Finanzausschuss und Stadtratsbeschluss am 17.2.2011

Erstellung einer Checkliste + Befragung der Beteiligten bis 1.3.2011

Beschluss über temporäre Gestaltung am 3.3.2011

Abbrucharbeiten und Flächengetaltung Mitte März bis Ende April 2011

Grundsatzbeschluss über weiteres Verfahren in der Stadtratssitzung am 7.Juli 2011

Wir bitten um Ihre Zustimmung zum vorgeschlagenen Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

KD. Christof

KIK Fraktion

