

An die Damen und Herren
des Aufsichtsrates der BauGmbH Kitzingen
und des Stadtrates Kitzingen
97318 KITZINGEN

6.4.2015

ANTRAG: Prüfung des Erwerbs von 5 bzw. 7 Geschosswohnungsbauten auf den Marshall Heights

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich beantrage in den Gremien des Aufsichtsrates der BauGmbH sowie im Stadtrat über die kommunale Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum in Anlehnung an die Vorgaben zum >Sozialen Wohnungsbau< grundsätzlich zu beraten.

Für diese Grundsatzentscheidung ist weder eine materielle noch eine finanzielle Prüfung des Antrages erforderlich. Der Einreichungstermin des Antrags ermöglicht eine abschließende Behandlung in der Stadtratssitzung am 28.4.2015.

Im zweiten Schritt wären die Geschäftsführung der BauGmbH sowie das Stadtbauamt zu beauftragen, die notwendigen Grundlagenermittlungen zu veranlassen und mit dem neuen Eigentümer der Marshall Heights entsprechende Vorverhandlungen zu führen. Diese Ergebnisse sind den Gremien dann zeitnah vorzulegen, in einer gemeinsamen Sitzung zu besprechen und ein Beschluss herbeizuführen.

Ausgangsposition allgemein:

- 01 Durch den Rückbau der Wohngebäude in der Breslauer Straße wird der sozial gebundene Wohnraum in Kitzingen deutlich verringert.
- 02 Der Bedarf an Sozialwohnungen ist, nicht zuletzt bedingt durch den Wegfall der Sozialbindung etlicher Wohnungen in Kitzingen, entsprechend hoch und wird sich nach den Prognosen über die Entwicklung der Einkommensverhältnisse der Bürger (nicht nur der Rentner) bis 2030 dramatisch steigern. In Kitzingen nehmen die Sozialwohnungen einen Anteil von 4 % am örtlichen Mietwohnungsraum ein. (War es in Deutschland noch vor 30 Jahren üblich einen Bestand von 33 % vorzuhalten, so liegt heute der Bestand ausschließlich in Berlin bei 24 %, in Großstädten bei ca. 8 %. In Österreich wird der Bestand der Sozialwohnungen auf ca. 25 % gehalten).
- 03 Der Planungsprozess für entsprechende Neubauten in der Breslauer Straße und für die Fortschreibung des ISEK für den Stadtteil Siedlung hat noch nicht begonnen.
- 04 Die eingehende Diskussion über die Ergebnisse der Wohnraumanalyse und den daraus resultierenden Wohnraumbedarf 2030 steht bislang noch aus.
- 05 Die neue Eigentümer-Situation auf den Marshall Heights eröffnet neue Möglichkeiten zur Schaffung sozialen Wohnraums.
- 06 Diese neu verfügbaren Bestands-Immobilien und Flächen auf den Marshall Heights bilden eine zusätzliche interessante und vielversprechende Alternative zu dem bereits angedachten Wohnungsbau in der Breslauer Straße.
- 07 Im Entwicklungsplan der Stadt wurden die sieben existierenden Wohnbauten in Fortsetzung der Gabelsberger Straße bereits für den Bereich >Wohnen< deklariert.
- 08 Die Sanierung von Wohnraumbestand wird gegenüber dem Wohnraumneubau präferiert (Gutachten Wohnraumanalyse 2030).
- 09 Dieser zur Disposition stehende Gebäudebestand auf den Marshall Heights ist bereits voll erschlossen und kurzfristig verfügbar. Die Preise für den Grunderwerb liegen

- in einem realistischen Bereich. Einem baldigen Planungsbeginn stünde nichts im Wege.
- 10 Die Lage auf dem Finanzmarkt und das niedrige Zinsniveau bieten exzellente Voraussetzungen für eine solche Investition.

Aufgabenstellung in Kitzingen:

- 01 Das gegenwärtige Angebot von 4 % Sozialwohnungen, gemessen am Gesamtmietwohnraum Kitzingens, ist nicht in der Lage den tatsächlichen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Zukunft zu decken.
- 02 Die Stadt Kitzingen steht in der Verpflichtung ausreichend und bedarfsorientiert Wohnraum bereitzustellen. Im ersten Schritt wäre die Modernisierung/Sanierung von 40 - 50 Wohneinheiten ausreichend.
Dies kann in Kooperation mit der BauGmbH Kitzingen erfolgen, ergänzt mit einer zusätzlichen kommunalen Projektförderung.

Notwendige Schritte:

- 01 Der Bedarf zur Bereitstellung von sozialem Wohnraum in Kitzingen besteht grundsätzlich. Der freie Wohnungsmarkt ist nicht in der Lage diese Lücke zu schließen, da preiswerte Wohnungen der Renditeorientierung privater und institutionalisierter Bauträger im Wege stehen.
- 02 Die Erstellung einer (unabhängigen) Machbarkeitsstudie ist daher erforderlich, ebenso wie parallel dazu die Schaffung der erforderlichen Planungsrechte sowie eine Kostenschätzung für die notwendigen Investitionen (Erwerb, Sanierung; Umsetzung ggf. in Teilabschnitten; mögliche Projektförderungen)
- 03 Bei der Grundlagenermittlung ist die Erstellung von alters- und behindertengerechtem Wohnraum ebenso zu berücksichtigen, wie die Berücksichtigung von alternativen Eigentumsverhältnissen (genossenschaftliches Wohnen) und eine kostengünstige sowie qualitätsbewusste Modernisierung/Sanierung.
- 04 Diese erzielten Ergebnisse sind denen der Breslauer Straße gegenüberzustellen und in einer Checkliste zu bewerten.

Es bedarf einer grundsätzlichen Entscheidung, inwieweit die in der Breslauer Straße angestrebte >Soziale Wohnraumförderung< durch eine zeitlich begrenzte Förderung der Mieter mittels staatlicher Transferleistungen dem herkömmlichen >Sozialen Wohnungsbau< überlegen ist und somit langfristig die richtige Antwort auf die Wohnraumdefizite sein kann.

Der infrage stehende Immobilienbestand auf den Marshall Heights bietet die herausragende Möglichkeit demonstrativ den Anfangspunkt für eine engagiert-zukunftsorientierte Kitzinger Wohnraumpolitik zu setzen.

Mit einer architektonisch anspruchsvollen Modernisierung des infrage stehenden Gebäudekomplexes und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauweisen, die auch bei der Materialwahl den ökologischen Standards entsprechen bestünde die Möglichkeit, dass die Stadt Kitzingen in Sachen >Sozialer Wohnraumpolitik < in der Region beispielhaft vorangehen und sich profilieren könnte. Solche Rahmenbedingungen böten auch die Voraussetzung für ein Modellprojekt und somit für eine zusätzliche Projektförderung.

Ich bitte Sie um Ihre Zustimmung, diese zwei Schritte in die Wege zu leiten, damit die Gremien zeitnah, versorgt mit allen Informationen, eine zukunftsfähige Entscheidung treffen können.

Mit freundlichem Gruß

KD Christof