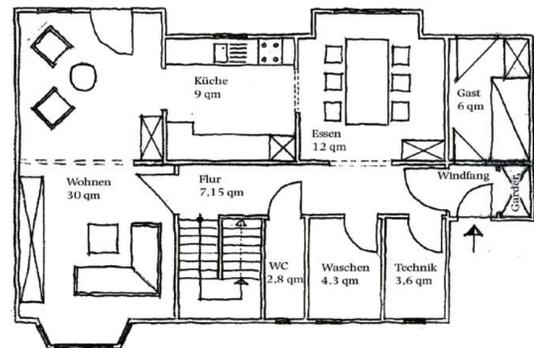
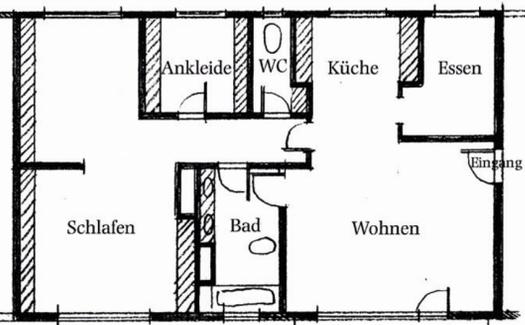


ERDGESCHOSS Reihenhaus mit ca. 160 qm Wohnfläche



100 qm WOHNUNG im Mehrfamiliengebäude



**Attraktives Wohnen im Mehrfamilienhaus**

Die Wohnungen in den 30 Mehrfamilienhäusern sind großzügig angelegt. Helle Räume mit grossen Fenstern, ausgestattet mit Parkettboden, Einbauschränken, Einbauküchen und Bädern warten auf Interessenten. Zwischen 80 und 120 m<sup>2</sup> sind die Wohnungen groß. Je nach Gebäudetyp sind zwischen 12 und 26 Wohnungen in einem Block. Wer als Selbstständiger oder Dienstleister individuelle Büroflächen zur Entfaltung sucht, kann hier ebenfalls fündig werden. Nach der langen Zeit des Leerstands ist die Sanierung der Wohnungen und Gebäudetechnik notwendig. Eine energetische Aufrüstung der Häuser ist sicherlich sinnvoll. Der dem angemessene Kaufpreis sollte diese finanziellen Aufwendungen berücksichtigen.

**Attraktives Wohnen im Einfamilienhaus**

Die sogenannten Texasreihenhäuser sind Fertighäuser in Holzständerbauweise. Mit Wohneinheiten mit ca.160 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen bieten sie jungen Familien einen idealen Einstieg ins Wohneigentum. Wer zur Eigenleistung bereit ist, kann sich sein Häuschen selbst herrichten. Gleiches gilt für die 72 Reihenhäuser im Grünen. Ganz im amerikanischen Stil mit Carport vor der Haustüre bieten diese Häuser nach der Sanierung alle Möglichkeiten, sich im eigenen Heim oder im angegliederten Gartenbereich zu entfalten.

**Was ist Downaging?**

Jeder weiß: Der Anteil der älteren Mitbürger wird in unserer Gesellschaft ständig zunehmen. Laut Statistik wird bis 2040 der Anteil der über 65-Jährigen etwa 25% betragen. Die gute Nachricht ist: Das subjektiv empfundene Alter sinkt, d.h. die älteren Mitbürger fühlen sich jünger, agiler und sind gesünder. So wandelt sich sukzessive auch der Lebensstil dieser Generation. Ein Aspekt wird sicherlich sein, dass die Älteren und hier besonders die 50+ Gruppe eine neue Sichtweise darauf entwickeln werden, wie sie ihre 3. Lebensphase gestalten wollen. Hier sind Wohngebiete (bundesweit) gefragt, die Konzepte zulassen, die ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden erlauben.

**IMPRESSUM**  
**KIKERIKI**  
 Einzige unabhängige und kostenlose Zeitung für den kritischen Bürger. Zu Risiken beim Lesen sowie zu Nebenwirkungen auf Ihre Weltanschauung fragen Sie Ihre KIK-Stadträte. Info unter: www.kik-Kitzingen.de  
 ViSdP: Renate Haass, Tännigstr. 33  
 97318 Kitzingen



**KIKERIKI**  
 ZEITUNG FÜR DIE KITZINGER BÜRGER



Informationen zum Bürgerentscheid Marshall Heights unter: [www.initiative-marshall-heights.de](http://www.initiative-marshall-heights.de)

**JETZT oder NIE**

KIK unterstützt BÜRGERENTSCHIED Marshall Heights

**Antrag auf Durchführung eines Bürgerentscheids „Wahrung des Erstzugriffsrechtes auf die ehemalige US-Wohnsiedlung Marshall Heights durch die Stadt Kitzingen“**

Mit meiner Unterschrift beantrage ich gemäß Artikel 18a der Bayerischen Gemeindeordnung die Durchführung eines Bürgerentscheids zu folgender Frage:  
**Sind Sie dafür, dass**  
 1. die Stadt Kitzingen das Erstzugriffsrecht zum Zweck des Zwischenerwerbs der ehemaligen US-Wohnsiedlung Marshall Heights ausübt  
 2. der dort vorhandene Wohnraum erhalten wird  
 3. dort die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden, die den Vorstellungen der zukünftigen Nutzer größtmögliche planerische Freiheit lassen

**Begründung:**  
 Die Stadt Kitzingen muss sich bis 21.5.2013 gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erklären, ob sie das angebotene Erstzugriffsrecht auf die ehemalige US-Wohnsiedlung Marshall Heights ausüben will. Der Stadtrat ist sich über diese Entscheidung uneinig. Dieser Bürgerentscheid soll dazu führen, die bestehende Wohnsiedlung im Rahmen eines kommunalen Zwischenerwerbs zu erhalten, um sie anschließend parzelliert zum privaten Erwerb anbieten zu können. Neben Privatleuten, Wohninitiativen aller Ausprägungen sollen sich hier auch Dienstleister, Selbstständige und Betreiber sogenannter nicht störender Kleingewerbes ansiedeln können. Ein Teil der Gebäude soll im Wege der städtischen Daseinsvorsorge der Schaffung von Sozialwohnungen durch die städtische BauGmbH vorbehalten bleiben. Die zukünftigen Bewohner sind aktiv in die Überplanung der Marshall Heights miteinzubinden, sodass sie ihre Wohnideen möglichst frei umsetzen können. Die Förderung von genossenschaftlichen Wohnmodellen, die den gemeinschaftlichen Erwerb von Wohnraum zum Ziel hat, wird angestrebt. Im Besitz der Stadt sollen letztlich nur die von der Allgemeinheit nutzbaren Zweckbauten wie KiTAs, Schulen, Sporteinrichtungen und Hallen verbleiben. Durch die Nutzung dieser vorhandenen Einrichtungen kann der Neubau für solche Vorhaben entfallen, sodass von einer unangemessenen zusätzlichen Belastung des städtischen Haushaltes nicht auszugehen ist.

- Als Vertreter gemäß Art. 18a Abs.4 BayGO werden benannt:  
 1. Haab, Renate Tännigstr. 33 97318 Kitzingen  
 2. Heinlein, Jutta Wörthstr. 44c 97318 Kitzingen  
 3. Kirsche, Rene Rosenstr. 24 97318 Kitzingen

Die Vertreter werden ermächtigt, zur Begründung der Zulässigkeit, des ursprünglichen Begehrens vorzunehmen, soweit diese nicht den Kern des Antrages berühren, sowie das Bürgerbegehren bis zum Beginn der Versammlung der Abstimmungsbeauftragten gemeinschaftlich zurückzunehmen. Sollten Teile des Begehrens unzulässig sein oder sich erledigen, so gilt meine Unterschrift weiterhin als verbleibendes Teile.

Name	Vorname	Geb.datum	Straße	Wohnort	Unterschrift	Bemerkung der Behörde
1				97318 Kitzingen		
2				97318 Kitzingen		

**MARSHALL HEIGHTS - YES, we can! Stadt Kitzingen traut sich nicht!**

Sie, als Kitzingen Bürgerin, Kitzingen Bürger können das ändern. Nutzen Sie die Chance und unterstützen Sie mit Ihrer Unterschrift das Bürgerbegehren. Bürgerbegehren bzw. Bürgerentscheid sind die mächtigsten Instrumente, die Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stehen, um die Politik in ihrer Stadt zu beeinflussen. Im Gegensatz zu allen anderen Beteiligungsformen können die Bürger mit Hilfe eines Bürgerentscheids ihren gewählten Repräsentanten eine Sachentscheidung aus der Hand nehmen. Was die Bevölkerung im Bürgerentscheid beschließt, muss wie ein Stadtratsbeschluss umgesetzt werden.

**Öffentliches KIK-Treffen**  
 Jeden Mittwoch um 20:00 Uhr  
 im Bürgerzentrum  
 in der Schrankenstraße 35  
 Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

**Nach einem Beschluss der KIK werden die Bestrebungen der INITIATIVE MARSHALL HEIGHTS unterstützt, die ab 25. Februar beginnen wird, die für ein Bürgerbegehren benötigten 1500 Unterschriften von den Kitzingen Bürgern zu erbiten und zu sammeln.**  
 Nach den Bestimmungen müssen 8% der Kitzingen Wahlberechtigten in einem Bürgerbegehren dafür unterschreiben, dass sie für die Durchführung eines Bürgerentscheids sind. Erst wenn diese Unterschriften gesammelt werden konnten, findet die tatsächliche Abstimmung (Bürgerentscheid) statt.

Mit dem Slogan: **Bürgerentscheid Marshall Heights Yes we can!** werden bei der Initiative Marshall Heights nun alle Kräfte mobilisiert, um möglichst zeitnah diese benötigten Unterschriften zu sammeln. **Bürger so schnell wie möglich mobilisieren** Die Zeit drängt, denn die BImA hat der Stadt Kitzingen eine Frist bis zum 21. Mai 2013 gesetzt: Bis dahin muss die Stadt sich entscheiden, ob sie das Erstzugriffsrecht zum Erwerb

der Marshall Heights ausüben will. Wenn nicht, wird die Immobilie europaweit zum Verkauf ausgeschrieben. Sobald die Unterschriften eingereicht werden, muss der Stadtrat über die Zulässigkeit entscheiden und bei Zulassung einen Termin für die Bürgerabstimmung festlegen. Nach Einreichung der Unterschriften sind dem Stadtrat und der Verwaltung sofort die Hände gebunden. Es dürfen keine Entscheidungen mehr getroffen werden, die dem Bürgerentscheid vorgreifen oder ihn behindern könnten. Es sei denn, der Stadtrat beschließt, sich der Forderung inhaltlich anzuschließen. Aber davon ist die Stadtratsmehrheit - zumindest heute noch - weit entfernt. Es wird ein Wettlauf mit der Zeit werden, bis sich herausstellt, ob genügend Kitzingen das Begehren signieren werden. Dennoch ist sich die neue Initiative Marshall Heights sicher, dass die erste Hürde zu meistern sein wird, gemäß ihrem Slogan **>Yes we can!<**. Weitere Informationen zum Bürgerbegehren unter [www.initiative-marshall-heights.de](http://www.initiative-marshall-heights.de)

## Warum woanders und nicht bei uns?

Neue Wohnformen etablieren

Neue Wohnformen, z.B. Jung und Alt unter einem Dach, Wohnen bis ins hohe Alter, Wohnen in Gemeinschaft etc., könnten in den Marshall Heights, in den ehemals von US-Streitkräften genutzten Wohngebäuden, etabliert werden. Das Interesse an neuen Wohnformen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen und eine zielgerichtete Stadtplanung sollte sich diesem Aspekt nicht verschließen und bezahlbares Wohnen unterschiedlicher Ausprägung anbieten.

### Beispiel Aschaffenburg

Die Stadt Aschaffenburg (auch von der Konversion betroffen) hat schon vor Jahren hierauf reagiert und gehandelt. Klaus Herzog, Oberbürgermeister von Aschaffenburg, hatte rechtzeitig und zielführend mit der BlmA verhandelt, die Aschaffener Stadtbau GmbH erwarb daraufhin einen der ehemaligen US-Wohnblocks. Nach der Sanierung und Modernisierung (barrierefrei, Aufzüge) entstanden insgesamt 26 Ein- bis Vier-Zimmer-Mietwohnungen plus großer Gemeinschaftsbereich.

Die Wohnanlage „Spessartstr. 17-19“ wurde in 2010 bezugsfertig, hat 47 Bewohnern/Mieter ein neues Zuhause ermöglicht und die zukünftigen Mieter wurden sogar bei der Planung miteinbezogen. Neben diesem gelungenen Projekt wird eine weitere Wohnanlage „Spessart Gärten“ installiert, die Umsetzung ist bereits angelaufen.

Dem Aschaffener Modell Vergleichbares könnte auch in einigen Mehrfamilienhäusern der Marshall Heights Wirklichkeit werden und es wäre wünschenswert, auch im Hinblick auf eine lebendige Innenstadt, dass Wohnraum für einen breiten Interessentenkreis geschaffen wird.



## Eine kleine ANALYSE

Die Zustimmung in der Bevölkerung für den öffentlich geförderten Wohnraum ist groß. Um familien-, altersgerechte und Sozialwohnungen sorgen sich 70% der Bevölkerung in Bayern. Dies ist unabhängig von Ortsgröße, Wohnverhältnissen und Einkommen. So sprechen sich laut VdW-Bayern selbst besser Verdienende für den sozialen Wohnungsbau aus. Gleichzeitig werden Fördermittel wie z.B. KfW-Programme (altersgerechtes Umbauen) heruntergefahren.

Vor diesem Hintergrund haben Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen in Zukunft große Bedeutung. Auch die Stadt Kitzingen muss sich hier Gedanken machen und ein Konzept zur Wohnraumschaffung verfolgen.

Deshalb sagt KIK: **Marshall Heights nutzen *Yes, we can!***

## WIN-WIN-Situation

Es stimmt, die Entwicklung der Marshall Heights in ein neues Wohnquartier ist – alles in allem – eine gewaltige Herausforderung, die auf Kitzingen zukommt. Gleichzeitig birgt sie auch die große Chance, unsere Stadt endlich und langfristig wieder mit mehr Leben zu füllen. Viele neue Bürger bringen auch viele neue Ideen und Vorstellungen mit, die sie dann in Kitzingen umsetzen wollen. Einen solchen kraftvollen Energieschub braucht die Stadt dringend, um sich endlich aus ihrer nun schon lang anhaltenden Schwerfälligkeit zu befreien. Kitzingen kann mit den Marshall Heights nur gewinnen!

**Ständig aktuell**  
Der neue KIK-Internetauftritt:  
[www.kik-kitzingen.de](http://www.kik-kitzingen.de)

# Marshall Heights als Chance begreifen

Die Zeit drängt ...

**denn die BlmA hat nun der Stadt Kitzingen eine Frist bis zum 21. Mai 2013 gesetzt: Bis dahin muss die Stadt sich entscheiden, ob sie das Erstzugriffsrecht zum Erwerb der Marshall Heights ausüben will.**

... nach 6 Jahren Stillstand

Seit über 6 Jahren stehen nun die Wohnungen der ehemaligen US-Wohnsiedlung Marshall Heights in Kitzingen leer. Insgesamt 736 Wohnungen umfasst der Leerstand, aufgeteilt in 30 Wohnblocks mit 632 Wohneinheiten mit Freiflächen, Spiel- und Parkplätzen, 30 Doppelhaushälften und 73 Einfamilienreihenhäuser.

Die Fraktion der Kommunalen Initiative Kitzingen setzt sich seit Jahren vehement dafür ein, dass dieser Wohnraum in guter Lage als Entwicklungspotential in das Zukunftskonzept der Stadt Kitzingen

*Die Zukunftsfähigkeit von Städten liegt in baulichen Strukturen, die eine Vielfalt an Wohn- und Lebensmodellen zulassen, die flexibel und offen auf sich wandelnde Bedürfnisse reagieren können. Nutzungsmischung ist ein entscheidender Aspekt nachhaltiger Stadtentwicklung.*

*netzwerkarchitekten, Zukunftsinstitut HEAG*

aufgenommen wird. Bislang allerdings stießen die KIK-Stadträte mit diesen Forderungen auf wenig Gegenliebe. Die Mehrheit im Stadtrat verfolgt andere Vorstellungen. Die CSU möchte gerne 50-70% der Gebäude abreißen, damit die befürchteten negativen Auswirkungen auf den Kitzinger Wohnungsmarkt ausbleiben. Dabei geht die CSU jedoch von einer stetigen Dezimierung der Einwohnerzahl Kitzingens aus.

**Dem Bevölkerungsschwund aktiv entgegenwirken**

Die KIK hingegen ist der Auffassung, dass man dem Bevölkerungsschwund aktiv entgegenwirken muss, z.B. indem man ein für breite Bevölkerungsschichten attraktives Wohnen ermöglicht. Denn daran glaubt die KIK: Es ist machbar innerhalb eines relativ kurzen

Zeitraums viele neue Leute für Kitzingen und die Marshall Heights zu gewinnen.

**Aber die Finanzen...!**

Damit die Argumentation, dass die Stadt sich dieses >Abenteuer< nicht leisten könne, nicht weiter strapaziert werden kann, hat Bürgermeister KD.Christof ein Programm zur Vorgehensweise vorgestellt, in dem aufgezeigt wird, wie diese Herausforderung trotz angespannter Haushaltslage gestemmt werden kann.

**Das Zukunftsprojekt Marshall Heights stemmen**

Die Stadt Kitzingen soll nur als Zwischenerwerber gegenüber der BlmA auftreten.

Die Gesamtimmobilie wird nach dem Erwerb parzelliert und an private Interessenten veräußert, die

dann eigenverantwortlich die Gebäude sanieren und nach ihren eigenen Bedürfnissen ausstatten.

Um das in der Zukunft benötigte Kontingent an Sozialwohnungen bereitstellen zu können, kann sich die Kitzinger BauGmbH den entsprechenden Wohnraum sichern und der Stadt vergüten.

Somit verbleiben bei der Kommune nur noch die Zweckeinrichtungen für den Bedarf der Allgemeinheit: 2 Schulgebäude mit Sporteinrichtungen, eine Bowlingbahn, ein großer voll eingerichteter Kindergarten. Diese können mit dem Erlös aus den Hausverkäufen saniert werden.

**Bestehendes nutzen**

Bürgermeister Christof sieht hier den Vorrang bei der Nutzung bereits bestehender Gebäude anstelle kostspieliger Neubauten zu errichten. Wozu Sportstätten oder Kinderbetreuungsstätten zusätzlich bauen, wenn hier die Strukturen bereits vorhanden sind und nach einer Sanierung benutzt werden können? Die damit eingesparten Investitionsmittel können sinnvollerweise für den Erwerb der Immobilie Marshall Heights eingesetzt werden. Durch eine solche Umschichtung der Investitionsansätze kann die befürchtete Überbeanspruchung des städtischen Haushaltes vermieden werden.

Zudem besteht die Möglichkeit mit der BlmA verschiedene Zahlungsmodalitäten zu vereinbaren, um die finanzielle Belastung der Stadt zu entzerren.



Der ehemalige US-Kindergarten bietet Räumlichkeiten für 4 Gruppen und ist großzügig dimensioniert. Hier könnte eine neue KiTa entstehen, eventuell auch unter Beteiligung ortsansässiger Firmen, die ihre jungen Mitarbeiter an sich binden wollen... Eine Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb des Areals erhöht die Attraktivität eines Wohngebietes für junge Familien erheblich.



## Was kostet das Areal Marshall Heights?

Die in der Vergangenheit gestellten KIK-Anträge, die den OB dazu bewegen sollten mit der BlmA in konkrete Finanzverhandlungen einzutreten, wurden bislang mit der sich stets uninteressiert zeigenden Stadtratsmehrheit unterminiert. Somit stehen wir inmitten der Lösungsfindung scheinbar ohne konkrete Erwerbskosten da.

**Die Wertermittlung**

Das ist natürlich falsch. Aus mehreren Gründen.

1. Die BIMA hat hausintern bereits eine Wertermittlung durchgeführt.
2. Das Landratsamt ist im Besitz einer konkreten Wertermittlung für das seinerzeit zum Klinikneubau anvisierte Gelände von 12,8 ha. Darin wird der Schlüssel zur Wertermittlung aufgezeigt: Eine Mischkalkulation aus dem bebauten Gelände als Wohnbauland, abzüglich eines Abschlags für Gemeinbedarf und eines Abzuges für Erschließungskosten sowie einen Abzug für die noch freizumachenden Flächen. Eine Hochrechnung auf die 32 ha Gesamtfläche ergäbe damit für den Kaufpreis eine geschätzte Größenordnung von etwa 10 Millionen Euro.

**Es zählt nicht nur der Kaufpreis**

10 Millionen Euro erscheinen vielleicht im ersten Moment als eine Rieseninvestition. Mag sein. Aber man muss dagegen auch den Gegenwert des Areals mit 30 Wohnblocks, 30 Doppelhaushälften, 73 Einfamilienreihenhäusern, 2 Schulen mit Turnhalle, einem großen Kindergarten, einer (evtl. als Veranstaltungshalle geeigneten) Bowlingbahn und den vorhandenen Spiel- und Sportflächen sehen.

**Als Gegenrechnung nur ein Beispiel: Die von der Stadtratsmehrheit geplante Mehrzweckhalle auf dem Deusterareal würde ungefähr genau so viel kosten !**

## Nachhaltigkeit

Immer häufiger wird von dem Prinzip der Nachhaltigkeit gesprochen, auch im Zusammenhang von Stadtentwicklung.

Gemeint ist damit, dass nicht genutzte bestehende Bausubstanz möglichst saniert und dem Immobilienmarkt wieder zugeführt werden soll, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden. Damit soll der zunehmenden Ausfransung der Ortschaftsränder sowie der stetigen Flächenversiegelung entgegengewirkt werden.

Wir finden: Ein weiteres starkes Argument für die Wiedernutzung der

**Marshall Heights**  
*Yes, we can!*

## Was ist die BlmA?

Hinter der Abkürzung BlmA verbirgt sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit Sitz in Bonn.

Diese Agentur verwaltet und verkauft die im Besitz der Bundesrepublik befindlichen Immobilien und Flächen, so auch die, vormals von der US-Army genutzten Liegenschaften, die nach dem Abzug der Amerikaner frei wurden. Die BlmA ist dem Bundesfinanzministerium unterstellt.



## Das 80 Millionen Projekt Die Vorteile liegen auf der Hand

Die Dimension des Renovierungs- und Sanierungsaufwandes für hunderte von Wohnungen in der ehemaligen US-Wohnsiedlung ist gewaltig. Sicherlich kein Projekt für Angsthasen und Bedenkenträger. Zu gleicher Zeit birgt diese Herausforderung aber auch riesige Chancen für die heimische Wirtschaft. Denn geschätzte 80 Millionen Euro müssen wohl insgesamt von den verschiedenen Investoren in die Hand genommen werden, um diesen neuen Stadtteil >Marshall Heights< entstehen zu lassen.

**Chancen für alle Handwerker**

Über die nächsten Jahre hinweg würden Kitzinger und regionale Handwerker damit beschäftigt sein, die Wohnungen und Gebäude zu sanieren und zu renovieren. Baufirmen, z.B. Dachdecker, Maler- und Verputzerfirmen, Heizungsbauer und Installateure, Fenstermacher und Schreiner, könnten sich auf dauerhaft gefüllte Auftragsbücher freuen. Diesen Aufträgen voraus gehen die Leistungen von Architekten, Planern und Projektanten, deren Aufgabe es wäre aus dieser Substanz einen Stadtteil mit modernem und zukunftsfähigem Wohnraum, mit gewerblichen Räumen und allem, was zu einem neuen attraktiven Wohnviertel gehört, zu entwickeln.

**Kraftvolle Belebung der Geschäfte**

Bislang unerwähnt blieben die Banken, denn solche Investitionen brauchen auch Kredite. Und dann noch die Energieversorger: 600 neue Kunden werden den Umsatz steigern. Und schließlich würde auch die Stadt selbst mit zusätzlichen Steuern und Abgaben beglückt. Die Tatsache, dass 600 Familien auch täglich einkaufen müssen, wird selbstredend zur Belebung des Kitzinger Einzelhandels und der Innenstadt beitragen.



--- Areal der Marshall Heights (32 ha)

○ Vorhandene Zweckgebäude wie Schulen, Kindergarten, Bowlingbahn, AYA und Einkaufszentrum

# Marshall Heights