

STADT KITZINGEN



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES STADTRATES - SONDERSITZUNG "WOHNEN IN KITZINGEN" AM 16.03.2021

Sitzungsdatum:	Dienstag, den 16.03.2021
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:38 Uhr
Ort:	Alte Synagoge

Anwesend:

Vorsitzender

Oberbürgermeister Stefan Güntner

CSU-Stadtratsfraktion

Stadträtin Nina Grötsch

Stadtrat Dr. Stephan Küntzer

Stadtrat Timo Markert

Stadtrat Andreas Moser

Stadtrat Thomas Rank

Stadträtin Gertrud Schwab

Stadträtin Sabrina Stemplowski

Stadträtin Hiltrud Stocker

SPD-Stadtratsfraktion

Bürgermeisterin Astrid Glos

Stadtrat Klaus Heisel

Stadtrat Manfred Paul

FW-FBW-Stadtratsfraktion

2. Bürgermeister Manfred Freitag

Stadtrat Dr. Uwe Pfeiffle

Stadtrat Tobias Volk

Stadtrat Georg Wittmann

GRÜNE-Stadtratsfraktion

Stadträtin Christa Büttner

Stadträtin Dr. Gisela Kramer-Grünwald

Stadtrat Klaus Sanzenbacher

Stadträtin Andrea Schmidt

ProKT-Stadtratsgruppe

Stadtrat Walter Vierrether

Stadtrat Dirk Wittmann

UsW-Stadtratsgruppe

Stadtrat Werner May

Stadtrat Siegfried Müller
KIK-Stadtratsgruppe
Stadtrat Klaus Christof
Stadtrat Wolfgang Popp
ÖDP-Stadtratsgruppe
Stadträtin Bianca Tröge
AfD-Stadtratsgruppe
Stadtrat Lars Goldbach
BP-Stadtratsgruppe
Stadtrat Uwe Hartmann
Ortssprecher
Ortssprecher Dieter Pfrenzinger
Schriftführerin
Angestellte Bettina Lode
Berichterstatter
Stabsstelle Claudia Biebl
Stadtkämmerin Elisa Dietenberger
Bauingenieur Oliver Graumann
Verwaltungsrat Ralph Hartner
Rechtsdirektorin Susanne Schmöger
Geschäftsführerin Rebecca Hick

Entschuldigt:

SPD-Stadtratsfraktion	
Stadträtin Dr. Brigitte Endres-Paul	entschuldigt
ÖDP-Stadtratsgruppe	
Stadtrat Jens Pauluhn	entschuldigt

Feststellung gemäß § 27 der Geschäftsordnung

Sämtliche Mitglieder des Stadtrates waren ordnungsgemäß geladen. Von den 31 Mitgliedern sind zu Beginn der Sitzung mehr als die Hälfte anwesend. Der Stadtrat ist somit beschlussfähig.

Oberbürgermeister Güntner erinnert, dass es sich bei der heutigen Sitzung um eine Informationsveranstaltung handle und daher keine Beschlüsse gefasst würden.

Es bestehen keine Einwände gegen die Tagesordnung.

1. Sondersitzung "Wohnen in Kitzingen"
Vorlage: 2021/097

Oberbürgermeister Güntner führt in das Thema ein und begrüßt Frau Hick, Leitung Stadtbetriebe und Bau GmbH.

2. Wortbeitrag des Antragstellers, Herr Stadtrat Moser, CSU Fraktion

Stadtrat Moser erhält das Wort und erläutert den Hintergrund dieser Sondersitzung. Er bedankt sich bei der Verwaltung für die hervorragende Aufarbeitung und Darstellung der Daten.

Er begründet im Folgenden seinen Wunsch nach Reformation der städtischen Wohnungspolitik. Bereits seit einigen Jahren habe die Stadt keine finanziellen Mittel, um

Neubauten zu errichten, geschweige denn, größere Sanierungsmaßnahmen wie das Bahnhofsgebäude und die Friedrich-Bernbeck-Schule schultern zu können. Das Neubauprojekt „Breslauer Straße“ habe die monetären und personellen Kapazitäten fast erschöpft. Die Bedeutung des Themas „Wohnen“ unterstreicht er mit dem Hinweis, dass dies die „soziale Frage des 21. Jahrhunderts“ sei.

Deshalb solle man diese Aufgabe komplett in eine kompetente Hand legen, die auch fähig sei, aktives Immobilienmanagement zu betreiben. Er schlägt hierfür die Bau GmbH vor.

Als Beispiel, welches zu entwickeln wäre, nennt er das Anwesen „Alte Poststraße 30“, für welche sich ein Immobilienwettbewerb anbieten würde.

3. Aktueller Sachstand städtischer Wohnungen - hier: Bestand, Sanierungen und Leerstand

Bauamtsleiter Graumann begrüßt sehr die Möglichkeit, mit der heutigen Sitzung die längst überfällige Diskussion zur Wohnungspolitik führen zu können.

Mit Hinweis auf die an Stellwänden angebrachten Pläne fügt er an, dass man das private Wohneigentum im Anschluss an die Vorträge zu dem Bestand der Stadt Kitzingen und der Bau GmbH ebenfalls darstellen werde.

Er betont nochmals, dass in dem Begriff „städtische Wohnungen“ die der Bau GmbH nicht inkludiert seien.

Sanierungsstand und Unterhalt

Anhand der Präsentation (siehe Anlage zu Tagesordnungspunkt 1) wird die Einteilung des städtischen Wohnungsbestandes hinsichtlich des jeweiligen Sanierungsstands in drei Kategorien erläutert.

- Grün = Liegenschaften ohne nennenswerten Investitionsbedarf
- Gelb = Unbedingt Generalsanierung notwendig
- Rot = Verkauf angeraten

Jährlich trage die Stadt Unterhaltskosten in Höhe von circa 100.000,00 €. Das Notwohngebiet sei hierbei ausgenommen. Die Kosten, welche entstünden, Wohnungen bei Mieterwechsel wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen, beliefen sich auf ungefähr 30.000,00 € - 50.000,00 €.

Der Wohnungsbestand im Bereich Galgenwasen 13-20 und 22 werde einfach hergerichtet, nicht generalsaniert. Die Maßnahme sollte im Frühjahr 2021 abgeschlossen sein. Die veranschlagten Mittel in Höhe von 600.000,00 € dürften sogar noch für die Sanierung der Fassaden ausreichen. Die weiteren Wohneinheiten würden für Bürger mit kleinerem Mietbudget renoviert werden.

Stadtrat Moser erinnert daran, dass die Regierung von Unterfranken die ursprünglichen Planungen der Stadt für diese Wohnungen abgelehnt habe. Hintergrund sei, dass hierfür keine Fördermittel gewährt worden waren.

Leerstand

Der Leerstand sei marginal und betrüge momentan nur 4 Wohnungen.

3.1. Besonderes Gebiet „Notwohngebiet“ (Bestandszahlen WE/Belegung etc.)

Das Notwohngebiet habe mit 116 Bewohnern eine hohe Auslastung und erfordere einen durchschnittlichen Einsatz von Unterhaltungsmitteln in Höhe von 80.000,00 € im Jahr. Der Aufwand sei vor einigen Jahren signifikant höher gewesen. Sozialarbeit und die Einstellung eines Hausmeisters haben hier zu einer deutlichen Besserung beigetragen.

3.2. Notwendige Generalsanierungen

Für die Generalsanierung der Wohngebäude Innere Sulzfelder Straße 15c und der Rosenstraße 24 würden schätzungsweise 1.500.000,00 € benötigt werden.

3.3. Potential Alte Poststraße

Bauamtsleiter Graumann nimmt Bezug auf den Vorschlag von Stadtrat Moser und stimmt ihm zu, dass Wohnen an dieser Stelle sinnvoll und ein Ideenwettbewerb anzuraten sei.

4. Aktueller Sachstand Gebäude Kitzinger Bau GmbH - hier: Historie, Bestand, Sanierungen und Finanzen

Frau Hick begrüßt das Gremium und erinnert an die zentrale Aufgabe der Bau GmbH, Kitzingen aus eigenen Mitteln, ohne Zuwendungen der Stadt Kitzingen, mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Der aktuelle Wohnungsbestand stamme zu einem großen Teil aus den Jahren 1950 - 1972 und sei entsprechend betreuungsintensiv. In diesen Jahren wurde abwechselnd öffentlich gefördert und freifinanziert gebaut. Das Defizit der öffentlich geförderten Wohnungen wurde durch den Gewinn aus den freifinanzierten Wohnungen ausgeglichen. In den 1980er Jahren sei erneut gebaut worden, aber nur öffentlich geförderter Wohnraum.

Von der Stadt Kitzingen habe die Kitzinger Baugesellschaft Kredite erhalten, welche mit Auflagen (Mietpreisbindung und Wohnberechtigungsschein) verbunden gewesen seien.

Vor 15 Jahren sei dann beschlossen worden, die Wohnungen bei Mieterwechsel in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Dies habe, je nach Fluktuation in den Einheiten, zu einem sehr unterschiedlichen Zustand der einzelnen Wohnungen geführt. Dies beeinflusse auch die Dauer des jeweiligen Leerstands. Nur sehr wenige Wohnungen wurden bisher generalsaniert.

Die jährlichen Ausgaben beliefen sich für die Sanierung und Modernisierung nach Mieterwechsel auf circa 500.000,00 €. Für mittelgroße Sanierungen (z.B Erneuerung der Zentralheizung) entstünden zusätzliche Kosten von 200.000,00 €.

Der Rückbau der Anwesen Zeppelinstraße 1,3 und 5 werde angestrebt.

4.1. Neubau von Wohnungen (z. B. Breslauer Straße) und Vorschlag für zukünftiges Vorgehen

In der Lindenstraße 16 und 18, sowie in der Breslauer Straße entstünden gerade an die 60 neue Wohneinheiten sowie einige Arztpraxen, deren Zahl aber noch nicht genau feststehe, da diese von den jeweiligen Flächenbedarfen abhängen.

Da bei öffentlichem Wohnraum das Geld immer sukzessive bei Erreichen eines bestimmten Bautenstandes ausgeschüttet werde, sei die Bau GmbH zu manchen Zeiten weniger liquide.

Daher schlägt Frau Hick vor, wechselweise öffentlich gefördert und frei finanziert zu bauen, um eine Gegenfinanzierung zu haben. Die Zielgruppe seien hierbei Menschen, die zu viel verdienen für einen Wohnberechtigungsschein aber zu wenig, um auf dem freien Markt eine Wohnung zu finden.

Als Standorte für weitere Neubauten sehe sie die Bestandsflächen in der Breslauer Straße und der Zeppelinstraße (nach Rückbau). Die Breslauer Straße 2-10 erfordere bei Rück- und anschließendem Neubau kostenintensive Lärmschutzmaßnahmen, welche ein Vorhaben an dieser Stelle unrentabel machten.

5. Aktueller Sachstand – private Wohnbauvorhaben. Im Besonderen: Marshall Heights

Bauamtsleiter Graumann führt nun fort, dass das Bauamt die Baugenehmigungen privater Bauherrn aus den letzten 10 Jahre gesichtet und das Ergebnis tabellarisch zusammengestellt habe.

Das Fazit sei, dass in den Jahren 2010 – 2020 fast 850 Wohneinheiten, ohne Berücksichtigung der Marshall Heights, entstanden seien. In den Marshall Heights gäbe es circa 750 Wohneinheiten. Mit heutigem Stand seien ungefähr 400 Wohnungen hergerichtet und bewohnt, 300 stünden noch zur Verfügung.

Er verdeutlicht dies anhand eines Luftbilds (Anlage zu Tagesordnungspunkt 1)

6. Planungsrecht (Ist-Stand), FNP und Bebauungspläne. Im Besonderen: Steigweg und Fuchsgraben

Unterstützt von Frau Kirchner erläutert Bauamtsleiter Graumann nun Flächennutzungsplan, Wohnraumpotentiale in Baulücken sowie Bebauungspläne.

Stadtrat Moser erfährt auf Nachfrage, dass es unterschiedlich sei, wie lange es dauern würde, bis man nach der Aufstellung eines Bebauungsplans in Nutzung gehen könne. Bis Planungsrecht geschaffen werden könne, würde etwa ein Jahr vergehen.

7. Ideen einer zukünftigen Grundausrichtung für Stadt Kitzingen und Bau GmbH

Oberbürgermeister Güntner stellt nun den Vorschlag von Verwaltung und Bau GmbH für die zukünftige Ausrichtung der Wohnungspolitik vor.

Die Verwaltung selbst wäre nur noch für die reine Obdachlosenunterkunft und Wohnungen mit untergeordneter Bedeutung (zum Beispiel Hausmeisterwohnungen) zuständig. Die Bau GmbH würde die für sie wirtschaftlichen Objekte (relativ guter Zustand, ab sechs Wohneinheiten) übernehmen. Die restlichen Liegenschaften würden verkauft werden.

8. Nachfragen / Diskussion

Stadträtin Schmidt erkundigt sich bei Stadtkämmerin Dietenberger nach der Sicht der Kämmererei zu diesen Planungen. Die vormalige Leitung habe immer von diesem Vorgehen abgeraten. Die Stadtkämmerin habe keine Kenntnis von der Haltung ihrer Vorgängerin, jedoch spreche aus ihrer Sicht nichts dagegen. Natürlich würden Wertermittlung und Datenerhebung einen Aufwand bedeuten, der aber in Kauf genommen werden müsse.

Stadtrat Müller rät dazu, mindestens eine der städtischen Wohnungen in der Sickershäuser Straße zu behalten und so Wohnraum bereitstellen zu können, falls einmal ein Gebäudemanager für die Schulen/Sporthallen in der Siedlung diese in Anspruch nehmen möchte.

Stadtrat Paul sorgt sich um den Sozialwohnungsbau, wenn die Bau GmbH nun den Schwerpunkt auf frei finanziertes Wohnen lege. Es sei auch dann nicht mit einem plötzlichen Geldsegen zu rechnen. Frau Hick erinnert an den Neubau Breslauer Straße und an die Flächen, die in der Zeppelinstraße nach Rückbau für sozialen Wohnraum zur Verfügung stünden. Zudem wolle man nur für eine Zeit mehr frei finanziert bauen, bis sich die finanzielle Situation wieder stabilisiert habe. Danach möchte man wieder zu dem „gesunden Weg“ zurückgehen und abwechselnd frei finanziert und sozial gefördert bauen.

Stadtrat Popp fragt nach dem Wahrheitsgehalt des Gerüchts, dass neue Obdachlosenunterkünfte im Gewerbegebiet „Am Goldberg“ entstehen sollen. Dies würde aktuell für Unruhe sorgen.

Oberbürgermeister Güntner betont, dass es sich hierbei um Überlegungen aus der Fraktionsvorsitzendenbesprechung zu einem neuen Standort handle und das Gewerbegebiet nur eine der genannten Optionen sei. Er bestätigt, dass man die Obdachlosenarbeit auf neue Beine stellen möchte. Hierzu müssten jedoch zuerst Grundlagen und Form der Betreuung feststehen, bevor über die räumliche Lage diskutiert werden könne.

Stadtrat Popp hält die im Konzept von Herrn Schramm ermittelte Bettenzahl von 40 Stück für überzogen. Rechtsdirektorin Schmöger erinnert sich nicht mehr an exakte Daten, aber der Rahmen von ca. 30 bis 35 Plätzen sei nachvollziehbar. Es handle sich zudem um Fürsorge und nicht um langfristiges Wohnen.

Stadträtin Schmidt erinnert dringend daran, dass man bei den Planungen zu Verkäufen auch an die Bewohner der Häuser denken müsse und nennt hierbei beispielhaft die Mainbernheimer Straße 112/114. Oberbürgermeister Güntner und Frau Hick führen aus, dass der Zustand des Gebäudes dringend sanierungsbedürftig sei und die Ausgaben nicht über die Miete wieder aufgefangen werden könnten. Daher würde auch dieses Anwesen irgendwann verkauft werden.

Stadträtin Schmidt legt nochmals nahe, die Nachfrage für günstigen Wohnraum und die Menschen mit niedrigerem Einkommen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sei sie aber nicht gegen die Planungen.

Stadtrat Moser erwidert, dass man die höchstmögliche Anzahl an Sozialwohnungen, welche durch die Regierung von Unterfranken festgelegt wurde, habe und die Diskussion nicht in die falsche Richtung führen sollte.

Stadtrat Rank befürchtet, dass sich die Bau GmbH zu viel zutraue und rät an, sich zuerst um die Breslauer Straße zu kümmern. Auch Stadtrat Paul bittet die Stadt, beim Wohnungsbau das Heft nicht aus der Hand zu geben.

Die Verwaltung stimmt Stadtrat Moser zu, dass sich durch diese Planungen das Gesamtbild nicht ändere. Reibungspunkte zwischen Zentralem Gebäudemanagement und Bau GmbH würden verschwinden und der Sanierungsaufwand läge bei der Bau GmbH.

Der Rat lobt die Sanierungen der Bau GmbH und weist auf die Einsparungen der Stadt bei Änderungen des Vorgehens hin.

Aufgrund mehrerer Wortmeldungen erläutert Frau Hick nochmals ausführlich die Überlegungen zu den einzelnen Liegenschaften unter Hinweis auf Wirtschaftlichkeit und Sanierungsstand. Sie hebt hierbei den Bereich „Galgenwasen“ heraus, welcher wahrscheinlich nur noch 10 Jahre nutzbar sein dürfte. Für den Zeitraum danach müssten neue Überlegungen angestellt werden, wobei der geringe Abstand zur Bundesstraße 8 ein Problem darstelle.

Oberbürgermeister Güntner unterstützt und erinnert daran, dass kleine, gut erhaltene Gebäude im Eigentum der Stadt verbleiben sollen. Die Bau GmbH entscheide, was

sie übernehmen möchte, der Rest werde verkauft.

Stadtrat Markert versteht den Wunsch nach Optimierung, hält es aber nicht für ziel führend, nur die mangelhaften Häuser zu veräußern.

Stadtkämmerin Dietenberger wird Stadtrat Dr. Pfeiffle in den nächsten Wochen eine Übersicht über die bei Übergabe an die Bau GmbH fällige Kosten zukommen lassen.

Stadtrat Heisel stimmt dem geplanten Vorgehen zu, äußert aber Bedenken, dass der Stadtrat sein Mitbestimmungsrecht verlieren und des Öfteren vor vollendete Tatsachen gestellt sein werde. Oberbürgermeister Güntner gibt ihm Recht, dass ein großer Teil in den Aufsichtsrat verlagert werden würde. Das Planungsrecht verbliebe jedoch bei der Stadt. Das heißt, die Hoheit, zu entscheiden, verbleibe im Stadtrat.

Bauamtsleiter Graumann fügt an, dass das Thema „Bauen und Wohnen“ weit über diese Aspekte hinausgehe und die gesamte weitere Entwicklung der Stadt Kitzingen umfasse. Hierbei sei auch über den Erwerb neuer Wohnungen nachzudenken.

Oberbürgermeister Güntner schließt mit den Worten, dass die Verwaltung jetzt beginne, die notwendigen Daten zu erheben und das weitere Vorgehen auszuarbeiten.

Oberbürgermeister Stefan Güntner schließt die öffentliche Sitzung um 19:38 Uhr.

Vorsitz

Schriftführung

Stefan Güntner
Oberbürgermeister

Bettina Lode
Angestellte