



<b>AMT:</b>	2
<b>Sachgebiet:</b>	23
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2022/072
<b>Datum:</b>	15.03.2022

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	24.03.2022	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 15.03.2022  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 15.03.2022  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Sebastian Fischer	Zimmer:	5.4
E-Mail:	sebastian.fischer@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-2304

Städtisches Grundvermögen;  
Verkauf der städtischen Immobilien Mainbernheimer Str. 112 und 114

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Dem Verkauf der Immobilien mit der Fl.-Nr. 5795/14 (Mainbernheimer Str. 112) und der Fl.-Nr. 5794/2 (Mainbernheimer Str. 114) der Gemarkung Kitzingen wird grundsätzlich zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Ausschreibung der unter Punkt 2. genannten Immobilien durchzuführen.
4. Das Ergebnis der Ausschreibung ist dem Stadtrat vorzulegen.

### **Sachvortrag:**

In der Sondersitzung „Wohnen in Kitzingen“ am 16.03.2021 hat das Stadtbauamt dem Stadtrat eine Übersicht über die derzeitige städtische Wohnungssituation aufgezeigt und die Strategie über die weitere Nutzung der städtischen Immobilien vorgestellt (siehe Anlage 1). Ein Teil dieser Strategie ist es, unwirtschaftliche Immobilien, die auch nach einer Sanierung nicht wirtschaftlich betrieben werden könnten, an Dritte zu veräußern. Hierzu gehören insbesondere die Anwesen der Mainbernheimer Str. 112 und 114 (siehe Anlage 2 sowie die nichtöffentlichen Anlagen 3 und 4).

### **Stellungnahme des Zentralen Gebäudemanagements:**

Die Stadt Kitzingen besitzt derzeit 198 Wohnungen, davon der Hauptteil im sog. Notwohngebiet (94) sowie am Galgenwasen (46). Der Rest der Wohnungen verteilt sich auf 16 Einzelobjekte. Je zwei Mietwohnungen befinden sich in den Anwesen Mainbernheimer Straße 112 und 114, welche 1933 erbaut wurde. Aufgrund des hohen Alters sind beide Gebäude in keinem guten Zustand, weshalb in Kürze hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sind (z.B. Fassaden- und Dachsanierung inkl. Dämmung, Trockenlegung des Mauerwerks, Erneuerung der Versorgungsleitungen Wasser/Gas/Elektro, usw.). Auch der erst kürzlich ausgestellte Energieausweis verdeutlicht dies. Die notwendigen Maßnahmen sind nur sinnvoll im Zuge einer Generalsanierung. Nach der Generalsanierung müssten aufgrund der Investitionskosten die Mietpreise ebenfalls neu berechnet werden. Auch nach einer Sanierung wären die beiden Immobilien nicht wirtschaftlich betreibbar. Das Zentrale Gebäudemanagement der Stadt Kitzingen empfiehlt daher, die beiden Grundstücke zu veräußern.

### **Stellungnahme der Kitzinger Baugesellschaft mbH:**

Bereits in der Stadtratssitzung am 16.03.2021 teilte die Kitzinger Baugesellschaft mbH mit, dass sie grundsätzlich nur am Erwerb von Objekten mit mindestens ca. sechs Wohnungen interessiert ist. Dies hängt damit zusammen, dass bei der Sanierung eines Mietobjektes die Kosten dieser Maßnahme wieder über die Mieteinnahmen finanziert werden müssen. Bei weniger als sechs Wohnungen teilen sich Kosten für Maßnahmen, wie zum Beispiel Fassadendämmung, Instandsetzung des Daches, usw. auf zu wenig Wohnfläche auf, so dass eine deutliche Steigerung des Mietpreises erfolgen müsste.

Die Kitzinger Baugesellschaft mbH ist nach wie vor nicht am Erwerb der Objekte Mainbernheimer Straße 112 und 114 interessiert, da in beiden Objekten nur jeweils 2 Wohneinheiten vorhanden sind. Des Weiteren ist die reine Grundstücksfläche jedes der beiden Objekte so gering, dass ein Abbruch und eine Neubebauung nicht zu mehr Wohnungen führen würde. Die Kitzinger Baugesellschaft mbH bittet daher die Stadt Kitzingen, einen anderen Erwerber zu suchen.

**Verkehrswerte:**

Durch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Kitzingen wurden beim Gutachterausschuss für den Landkreis Kitzingen für die o. g. Immobilien Gutachten über den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) beantragt. Der festgestellte Verkehrswert für die Mainbernheimer Str. 112 liegt bei 170.000 €, für die Mainbernheimer Str. 114 bei 190.000 €.

**Fazit und Vorschlag der Verwaltung:**

Die Anwesen der Mainbernheimer Str. 112 und 114 sind sanierungsbedürftig. Leider sind die Immobilien auch nach einer Sanierung nicht wirtschaftlich betreibbar, da sie zu wenig Wohneinheiten enthalten. Sowohl das Zentrale Gebäudemanagement als auch die Kitzinger Baugesellschaft mbH empfehlen, die beiden Anwesen zu veräußern.

Die insgesamt vier Mieteinheiten wurden über die Absicht der Stadt Kitzingen informiert. Aufgrund des Grundsatzes „Kauf bricht Miete nicht“ (§ 566 BGB) tritt bei einer Veräußerung an einen Dritten der Erwerber in die bestehenden Mietverträge ein.

Die Verwaltung schlägt vor, die Gebäude zu veräußern. Die Objekte sollen durch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Kitzingen öffentlich ausgeschrieben werden. Bei der Vergabe können neben wirtschaftlichen auch soziale Gesichtspunkte hinsichtlich der bestehenden Mietverhältnisse berücksichtigt werden. Vor Zuschlagserteilung an eine Bieterin bzw. einen Bieter werden dem Stadtrat die Ausschreibungsergebnisse zur Entscheidung vorgelegt.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum vorliegenden Beschlussentwurf.

**Anlagen:**

Anlage 1 Sitzungsprotokoll Sondersitzung Wohnen 16.03.2021

Anlage 2 Luftbild Mainbernheimer Str. 112 und 114

Nichtöffentliche Anlage 3 Exposé und Energieausweis Mainbernheimer Str. 112

Nichtöffentliche Anlage 4 Exposé und Energieausweis Mainbernheimer Str. 114