



AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2013/147
Datum:	17.04.2013

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	25.04.2013	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 17.04.2013 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 17.04.2013 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 15
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

Beschlussantrag der SPD
Bürgerbräu und Marktcafé

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen
2. Die Firmen „Stadt und Handel“ sowie „Empirica“ sind mit einer Potentialanalyse auf Grundlage der Wohnungsmarktanalyse und des Einzelhandelskonzeptes zu beauftragen, welche die Chancen für den Planbereich Bürgerbräuareal aufzeigt. Alternativ sind Möglichkeiten zu prüfen, ob die Potentialanalyse im Rahmen einer Semesterarbeit (Betriebswirtschaft) von Studenten erfolgen kann.
3. Der Oberbürgermeister wird in Zusammenarbeit mit Immobilienfachleuten eine Beurteilung der Lage des Bürgerbräuareals durchführen.
4. Der Oberbürgermeister wird mit Unterstützung der Bau GmbH den Mietspiegel (Gewerbe) für den Bereich Kitzingen (Stadt) auswerten, damit mögliche Investoren belastbare Zahlen für eine mögliche Rendite ermitteln können.
5. Der Stadtrat wird aufgefordert, eine Empfehlung für einen der vorgelegten Entwürfe der Studenten abzugeben. Hierfür ist eine grobe Kostenschätzung erstellen zu lassen.

Sachvortrag:

1. Antrag der SPD Fraktion

Am 9. September 2012 hatten wir die Gelegenheit, das seitens der Stadt Kitzingen ebenfalls unterstützte städtebauliche Entwurfsseminar des Lehrstuhls für nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land der TU München aus dem Sommersemester direkt vor Ort auf dem Bürgerbräuareal kennen zu lernen. Dieser Vorstellung ging auch eine tolle Führung über das Gelände voraus, die Herr Fiebig allen angedeihen ließ.

Seitens der SPD-Fraktion besteht die einhellige Meinung, dass gerade jetzt das Interesse von möglichen Investoren in Immobilien zu investieren aufgrund niedriger Hypothekenzinsen groß ist. Dies sollte sich nun die Stadt Kitzingen zu eigen machen und potentielle Investoren werben. Hier sehen wir auch das gesamte Geviert mit dem Marktcafé an.

Für einen Investor stehen doch folgende Punkte zur Klärung:

Standortattraktivität und deren Chancen ermitteln, abschätzen und aufzeigen, dabei ist das Wohnen – Recherche zu altersgerechten Wohnungsangeboten/normales betreutes Wohnen – sowie die Wohnungsmarktanalyse, die bis heute noch nicht im Rat besprochen wurde, heranzuziehen, insbesondere zu der Frage hinsichtlich „hochwertigeren Eigentumswohnungen“.

In Bezug auf das Einzelhandelskonzept zeigt sich der Kaufkraftabfluss hin nach Würzburg (siehe auch Punkt 4.4.1 im Konzept) für die Warengruppen Bekleidung, GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör. Dies könnte hier auf dem angesprochenen Areal verwirklicht werden.

Um die Qualität der Mikrolage beurteilen zu können, sind fundierte Immobilienmarktkennntnisse erforderlich. Der Mietspiegel (Gewerbe) ist auszuwerten und das Marktumfeld zu prüfen und zu einer zielorientierten Vermarktung gehören die Festlegung des Marktpreises und die Abklärung bezüglich des Renovierungsbedarfes.

Die SPD-Fraktion beantragt daher:

Die Firma Stadt und Handel sowie die Firma Empirica zu beauftragen, eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Wohnungsmarktanalyse und des Einzelhandelskonzeptes zu erstellen, welche die Chancen für den Planbereich Bürgerbräuareal aufzeigt. Diese Analyse soll die Vermarktung des Bürgerbräuareals unterstützen. Evtl. kann man erneut an eine „Betriebswirtschaftsfakultät“ herantreten und als neue Semesterarbeit vergeben.

An Immobilienfachleute z.B. Sparkasse Mainfranken/Castellbank-Immobilien ist heranzutreten und in Zusammenarbeit mit der Stadt Kitzingen eine Beurteilung der Lage des Bürgerbräuareals durchzuführen. Weiterhin ist eine Auswertung des Mietspiegels für den Bereich Kitzingen (Stadt) durchzuführen, damit ein möglicher Investor mit belastbaren Zahlen eine mögliche Rendite ermitteln kann. Hier kann sicherlich die Bau GmbH zur Hand gehen.

Zu guter Letzt ist der Stadtrat der Stadt Kitzingen gefordert eine Empfehlung für einen der vorgelegten Entwürfe der Studenten abzugeben und hierfür eine grobe Kostenschätzung erstellen zu lassen. Diese kann dann einem möglichen Investor als Grundlage für erforderliche Investitionen dienen. Da eine Vermarktung ohne Preisvorstellung der Stadt Kitzingen für das Marktcafé und der Familie Fiebig für das Bürgerbräuareal nicht möglich ist.

2. Stellungnahme der Stadtverwaltung

Der Antrag zielt auf eine wirtschaftliche Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten im Bürgerbräuareal. Mit diesen Ergebnissen soll die studentische Arbeit ergänzt werden. Das kann dann für die Akquise von Investoren zielführend sein, wenn eine Entwicklung auf der Grundlage der vorliegenden studentischen Entwürfe möglich bzw. sehr wahrscheinlich ist.

Das ist jedoch nicht so. Die studentischen Arbeiten sind in der vorgelegten Form nicht so ausgereift, dass eine belastbare wirtschaftliche Betrachtung möglich ist.

Eine wirtschaftliche Betrachtung bzw. Beurteilung einer Entwicklung wird in der Regel vom potentiellen Investor bzw. Eigentümer selbst auf der Grundlage seines Nutzungskonzeptes erstellt. Die Stadt sollte im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützend tätig werden. Ob es dazu erforderlich ist, eine wirtschaftliche Betrachtung seitens der Stadt vorzunehmen, ist kritisch zu hinterfragen.

Finanzmittel sind im Haushaltplan 2013 für die Umsetzung des Antrages nicht veranschlagt.

Der Stadtrat hat am 29.03.2012 die Bereitstellung eines Finanzierungsanteils für die Durchführung einer Semesterarbeit in Höhe von 6.000 EUR beschlossen. Diese Mittel sind als Ergänzungs-Finanzierung für die Gewährung von Fördermitteln für die Erstellung der Semesterarbeit der TU München einzusetzen. Die Mittel wurden beantragt. Ein Bewilligungsbescheid liegt vor. Die Abrechnung hat bis zum 30.09.2013 in Form eines Verwendungsnachweises zu erfolgen.

Weitere Finanzierungsmittel wurden durch den Eigentümer des Bürgerbräuareals bereitgestellt. Damit war es möglich, die Semesterarbeit in dem Umfang und der Qualität durchzuführen und die Ergebnisse zu dokumentieren.

Die Semesterarbeit wurde im Frühjahr 2012 erstellt. Hierzu haben die Studenten im Bürgerbräuareal gearbeitet. Die Abschlusspräsentation erfolgte am 16.07.12. Zum „Tag des offenen Denkmals“ (9.9.12) wurden die Ergebnisse erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Ergebnisse wurden in einer Broschüre zusammengefasst. Darüber hinaus sind Modelle erstellt worden, die zur Anschauung im Bürgerbräuareal stehen.

Die TU München hat auf der Grundlage dieser Semesterarbeit eine ergänzende Arbeit angeschlossen. Diese erfolgt im Rahmen der Projektarbeit an der TU in München. Es besteht weiterhin ein reger Austausch zwischen dem Eigentümer des Bürgerbräuareals, der TU München und der Stadt Kitzingen.

Diese Studentenarbeiten erfüllen die wissenschaftlichen Anforderungen und sollen vor allem dazu dienen, die Entwicklungsmöglichkeiten in dem Innenstadtbereich aufzuzeigen. Im Rahmen dieser Arbeit erfolgte eine inhaltliche Vertiefung verschiedener Nutzungs- und Gestaltungsideen. Eine Untersetzung mit Kosten bzw. eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf der Grundlage einer Wohnungs- und Gewerbemarktanalyse erfolgte nicht. Die Studenten haben Entwicklungsszenarien aufgestellt und schrittweise vertieft. Im Mittelpunkt der Arbeiten standen städtebauliche Ansätze.

Mit den vorliegenden Ergebnissen kann es möglich werden, Interessenten zu gewinnen, die eine schrittweise Erneuerung, Umbau und Sanierung des Gesamtgebietes vornehmen wollen. Einen Anspruch, diese Arbeiten als sofortige Grundlage für eine Entwicklung hernehmen zu können, gab es nicht. Dafür sind weitergehende Betrachtungen erforderlich, die in dieser Semesterarbeit nicht geleistet werden konnten.

Für eine Entwicklung durch private Interessenten gibt es bereits jetzt gute und vielversprechende Ansätze. Ein geschlossenes Nutzungskonzept liegt noch nicht vor. Bei den vorbereitenden Gesprächen sind die Vertreter der Stadtverwaltung eingebunden.

Ein Mietspiegel (Gewerbe) wird zurzeit über die LAG Ziel (Konversionsmanagement) in Zusammenarbeit mit Stadt und Handel erarbeitet. Das Ergebnis soll im III. Quartal dieses Jahres vorliegen..

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag der SPD vom 05.10.2012