

STELLUNGNAHME INITIATIVE MARSHALL HEIGHTS

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrtes Stadtratsgremium!

Gerne nehme ich im Namen unserer Initiative die Gelegenheit wahr, Ihnen unseren Antrag zum Bürgerentscheid Marshall Heights zu erläutern.

Für alle, die mich nicht kennen: Mein Name ist Renate Haaß und ich bin eine der 6 Personen, die als Vertreter des Bürgerbegehrens benannt wurden.

Wie Sie alle wissen, dreht sich der Antrag auf Durchführung des Bürgerentscheids um die Wahrung des Erstzugriffsrechtes auf die ehem. US-Wohnsiedlung Marshall Heights durch die Stadt Kitzingen.

Die Initiative Marshall Heights hat das Bürgerbegehren, über dessen rechtliche Zulässigkeit der Stadtrat heute zu befinden hat, in die Wege geleitet, weil sie in mehrererlei Hinsicht auf diesem Areal ein gutes Potenzial zur zukünftigen Entwicklung unserer Stadt sieht.

Mit dieser Meinung sind wir nicht allein wie die eingereichten Listen mit 1500 gültigen Unterschriften von Kitzinger Bürgerinnen und Bürgern beweisen, die in nur knapp 3 Wochen gesammelt werden konnten.

Ich möchte Ihnen im Folgenden erläutern, warum wir von der Initiative in einem möglichen Erwerb der Marshall Heights eine Chance für Kitzingen sehen.

Zunächst aber möchte ich auf die im Zusammenhang mit dem Antrag am meisten gestellte Frage eingehen, die – Sie ahnen es schon – die Frage nach dem Kaufpreis ist.

KOSTEN

Eine konkrete Zahl kann hier nicht genannt werden, denn erst nach Vorlage eines Nutzungskonzeptes durch die Stadt wird die BImA das Wertermittlungsverfahren für die Marshall Heights veranlassen.

Was wir aber wissen, ist, dass hierbei die ortsüblichen Grundstückspreise zugrunde gelegt werden, die Ihnen ja hinreichend bekannt sind. Das mit Gebäuden überbaute Gelände wird mit einem höheren Wert veranschlagt werden.

Es ist bekannt, dass bei dem so errechneten Preis i.d.R. von der BImA Abschläge gewährt werden, z.B. werden – wie es im Merkblatt zur Konversion heißt – *„Freilegungs-, Erschließungs- und Vermarktungskosten berücksichtigt. Auch vorhandenen Unsicherheiten wie z.B. Mängeln in der Infrastruktur wird durch Risikoabschläge Rechnung getragen“*.

Auch ermöglicht die BImA Zahlungserleichterungen, wie z.B. ein *„Hinausschieben der Kaufpreisfälligkeit oder die zinspflichtige Stundung über mehrere Jahre mit moderaten Zahlungen“* (Zitat Merkblatt zur Konversion).

Trotz aller Unwägbarkeiten kann man wohl aufgrund schon bekannter Verkaufspreise für andere Gelände davon ausgehen, dass auch für die Marshall Heights ein Betrag gefordert werden wird, der stemmbar ist.

Nicht unerheblich wird der Kaufpreis letztendlich auch vom Verhandlungsgeschick unseres Oberbürgermeisters abhängen, der hierfür aber doch als gelernter Bankfachmann die besten Voraussetzungen mitbringt.

Wie erst kürzlich in einem MainPost Artikel über die Konversion in Leipheim im Lkr. Günzburg zu lesen war, wurden dort aus den zunächst durch die BlmA veranschlagten 15,6 Mio Kaufpreis letztlich 2,8 Mio Euro. Ich erwähne dies nur, weil daraus abzulesen ist, welche große Verhandlungsspielräume doch offensichtlich existieren.

Ich möchte hier noch einmal in aller Deutlichkeit darauf hinweisen, dass der mit dem Bürgerbegehren gestellte Antrag auf die **Wahrung des Erstzugriffsrechtes** zielt, d.h. nichts anderes als dass die Stadt Kitzingen in eben solche Verhandlungen mit der BlmA eintreten soll, um den Kaufpreis für die Marshall Heights auszuloten. Dies bedeutet also **nicht** automatisch, dass auch **gekauft werden muss**.

Denn unserer Initiative liegt selbstverständlich nichts, aber auch gar nichts daran, die Stadt in irgendeiner Weise in finanzielle Nöte zu stürzen genau so wenig wie die Bürger, die auf den Listen unterschrieben haben, dies wollen.

Gemeinsam sind wir allerdings der Meinung, dass man die Chance auf den Erstzugriff nicht ungenutzt lassen sollte und wenn die Verhandlungen einen für die Stadt akzeptablen Preis zeitigen sollten, dann auch auf die Marshall Heights zugreifen sollte.

Ich möchte nun zu meinem zweiten Punkt kommen und Ihnen erläutern, warum wir uns **für den Erhalt des Wohnraumes in den Marshall Heights** einsetzen, wobei **diese Forderung nicht bedeutet**, dass Gebäude, die aus welchen Gründen auch immer nicht nutzbar sind, nicht auch abgerissen werden können.

WOHNRAUM Kommune/Investor

Wie bereits im ISEK-Gutachten festgestellt wurde, handelt es sich bei dem Gelände der Marshall Heights, das früher die Flurbezeichnung „Sonnenleite“ trug, um eine gute Wohnlage. Es ist ja auch allgemein bekannt, dass die Amerikaner ihre Armeeangehörigen in allen Städten gut unterzubringen pflegten und auf entsprechende Areale zugriffen.

Dass in der Marshall Heights-Siedlung in der nächsten Zeit etwas geschehen wird, ob nun durch die Stadt oder durch einen Investor, ist unstrittig.

Hier komme ich auch gleich auf die Frage zu sprechen, warum wir der Meinung sind, dass es besser wäre, wenn die Stadt hier tätig würde.

Ein Investor wird naturgemäß sehr darauf aus sein, mit dem Areal so viel Gewinn wie möglich zu erwirtschaften. Das ist nicht abwertend gemeint, sondern ist einfach Fakt. Für uns bedeutet das, dass weniger “ganz normale Leute” (sprich die Mittelschicht) die Chance erhalten werden, ihre Wohnidee dort zu leben.

D.h., eine **kommunale Lösung ist deshalb sinnvoll**, weil man hier **besser sicherstellen** kann, dass am Ende der Wohnraum **nicht nur für gut betuchte Leute** zur Verfügung stehen wird oder nach Abriss der Gebäude für eben jene begüterten Leute Bauplätze geschaffen werden.

MITTELSCHICHT

Wir wollen, dass endlich einmal die breite Mittelschicht der Gesellschaft im Zentrum der Überlegungen steht. Unsere ganze Republik diskutiert immer nur über Hartz IV-Empfänger oder im anderen Extrem über Manager, die Mittelschicht kommt eigentlich so gut wie nie vor. Das sind aber genau die Menschen, die das Gros unserer Bevölkerung ausmachen und mit ihren Steuern u.a. auch die Kommunen finanzieren.

Ich wiederhole: Wir von der Initiative sind der Meinung, dass der in den Marshall Heights vorhandene Wohnraum **einer breiten Schicht der Bevölkerung als Wohneigentum zugänglich** gemacht werden kann.

Gerade in Zeiten wie der jetzigen, wo die Eurokrise viele Menschen zu Recht um ihr Ersparnes fürchten lässt und gleichzeitig die Kreditzinsen so niedrig sind wie selten zuvor, denkt manch einer darüber nach sich ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen.

Eine Kommune muss, anders als ein Investor, keinen Profit mit einem solchem Projekt erwirtschaften, sondern kann sehr zufrieden sein, wenn sie eine schwarze Null schreibt. Deshalb könnte die Stadt die diversen Wohnobjekte zu einem moderaten Preis an Interessenten weiterverkaufen, mit einem gewissen Aufschlag auf den von ihr selbst entrichteten Kaufpreis (der Aufschlag wäre z.B. für die entstandenen Verwaltungs- und Infrastrukturkosten o.ä.).

Der Antrag auf den Bürgerentscheid fordert ja auch folgerichtig die Wahrnehmung des Erstzugriffsrechtes zum **Zwecke des Zwischenerwerbes**. D.h. unser Modell sieht vor, dass die Stadt **eben nicht die komplette Siedlung** auf **ihre** Kosten saniert oder umbaut. Vielmehr sollen die einzelnen Wohnobjekte – wie eben ausgeführt – weiterverkauft werden und die **neuen Eigentümer** betreiben den evtl. Umbau oder die Sanierung ihres Objektes nach ihren Vorstellungen.

Bei Privatleuten ist - nebenbei gemerkt – auch davon auszugehen, dass die veranschlagten Kostenrahmen weitestgehend eingehalten werden, was bei einer kommunal betriebenen Sanierung – nach den Erfahrungen in der Vergangenheit mit großen Kostenüberschreitungen – wohl eher nicht der Fall wäre.

WOHNMODELLE

Amerikanische Wohnsiedlungen wie die Marshall Heights unterscheiden sich durch ihre großzügige Gestaltung mit viel Freiflächen und Grünanlagen (die sicherlich durch entsprechende Bepflanzung noch aufgewertet werden können) wohltuend von z.B. eng gehaltenen deutschen Wohnblock-Gebieten und bieten ein attraktives Umfeld.

Bei der Vermarktung der Einfamilienreihenhäuser sehen wir überhaupt keine Probleme. Aber das Marshall Heights-Projekt soll mehr sein als nur ein Umschlagplatz von Wohnraum von der Stadt hin zu den Nutzern. Zukunftsfähig soll diese Siedlung sein.

„Das Leben ist eine Baustelle“ heißt es und deshalb sollte die **städtische Überplanung genügend Freiräume für eine dynamische Entwicklung** ermöglichen, weil das Zusammenleben in der Gesellschaft – heute und in der Zukunft mehr denn je – einem **steten Wandel** unterworfen ist und man als vorausschauende Kommune dem auch Rechnung tragen muss. **Hier bietet das Areal gerade mit denen von Ihnen so ungeliebten Wohnblocks eine gute Ausgangssituation.**

Eine Stadt muss für die Zukunft gerüstet sein und ihrer Bevölkerung Möglichkeiten bieten, neue Wohnformen verwirklichen zu können. Als Stichworte nenne ich hier nur: Betreutes Wohnen für Senioren und genossenschaftliche Zusammenschlüsse von Wohngruppen.

Das können beispielsweise Leute im Alter 50+ sein, die zusammen versuchen, ihre 3. Lebensphase zu organisieren, um so lange wie möglich eigenständig und selbstbestimmt wohnen und leben zu können.

Das können aber auch junge Familien und Alleinerziehende sein, die sich gegenseitig unterstützen wollen.

Das können Wohngemeinschaften jeglicher Art sein, wo Menschen zusammen leben, um die alltäglichen Anforderungen gemeinsam zu meistern, die z.B. gemeinsam einen Wohnblock kaufen.

Es gibt zunehmend Leute, die **etwas anderes wollen** als mehr oder weniger isoliert in einer anonymen Nachbarschaft zu wohnen. Aber die kommen halt nicht nach Kitzingen oder bleiben nicht hier, wenn das entsprechende Angebot fehlt.

Ich möchte an dieser Stelle aus einem Papier zitieren, das Ergebnisse der Zukunftsforschung wiedergibt:

*„Insbesondere Prozesse des demographischen Wandels, die abzusehende Zunahme prekärer Einkommensverhältnisse im Alter (auch bei Bevölkerungsgruppen mit höheren Bildungsabschlüssen) sowie Herausforderungen im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung durch die Kommunen legen die Annahme nahe, dass der Bedarf an Wohnformen, die Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstbestimmung beruhen, weiter wachsen wird. **Viele Kommunen unterstützen die Entstehung gemeinschaftlicher Wohnformen, denn sie sehen darin ein großes Potenzial für die Wohnraumversorgung von älteren Menschen, Alleinerziehenden und jungen Familien.**“*

Auch werden in Zukunft die klassischen Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten zunehmend verschwimmen. Aufgrund der digitalen Vernetzung ist es heute schon für viele nicht mehr unabdingbar an dem selben Ort zu leben, wo ihr Arbeitgeber ist.

Die Nutzungsmischung des Areals – wie in unserem Modell vorgeschlagen – ist sicherlich ein weiterer entscheidender Faktor für die Belebung der Mehrgeschossgebäude. Selbständige, Dienstleister und auch sog. nicht störendes Kleingewerbe sollten sich in den Marshall Heights verwirklichen können.

Es ist natürlich auch möglich, dass Investoren Wohnblocks kaufen, um diese anschließend als Mietwohnraum anzubieten. Auch dem steht nichts im Wege.

Ich erzähle Ihnen all dies, um deutlich zu machen, dass es **jenseits der klassischen Baugebietsausweisung noch viel mehr gibt, was eine Kommune anbieten kann, um Bürger an sich zu binden oder neue Mitbürger zu gewinnen.**

WERBUNG

Damit komme ich zum nächsten wichtigen Punkt, nämlich der intensiven Werbung für das Projekt, auch nach außen, und zwar bundesweit. Ich und andere Vertreter der Initiative haben jetzt schon Anrufe z.B. aus Fulda, aus Nürnberg und auch aus der Umgebung bekommen. Bedingt durch die diversen online-Nachrichten der Medien und auch durch unsere eigene Webseite haben Leute von den Marshall Heights erfahren und angefragt, wo man sich denn für ein Haus bewerben könne.

Ich erwähne das, um klar zu machen, dass Kitzingen hier ein großes Potential entwickeln könnte, um bevölkerungsmäßig zu wachsen.

Ich weiß von Bekannten, die in Würzburg leben, dass Kitzingen dort in den Medien so gut wie nicht existiert, d.h. dort weiß man auch nichts über unsere Stadt. Gerade Würzburg aber mit seinem aus allen Nähten platzenden Wohnungsmarkt bietet die Chance, Wohnungssuchende mit dem entsprechenden Angebot nach Kitzingen zu locken. Leute, die beispielsweise in den Universitätskliniken in Grombühl arbeiten oder im Hubland, ja auch in der Innenstadt, sind von den Marshall Heights aus, schneller an ihrem Arbeitsplatz als wenn sie in Höchberg oder anderen Randgemeinden Würzburgs leben.

Bei der Werbung muss man selbstredend mit allen verfügbaren Kommunikationstechniken arbeiten, angefangen bei der althergebrachten Broschüre, Internetauftritten, auch in den sog. sozialen Netzwerken bis hin zu Zeitungsannoncen in überörtlichen Medien, aber das brauche ich Ihnen ja nicht zu sagen.

NACHHALTIGKEIT

Noch ein Wort zu dem Begriff Nachhaltigkeit. Es ist Ihnen sicherlich nicht entgangen, dass es **langsam knapp wird in unserem Land mit den verfügbaren Flächen**. Das bayerische Fernsehen berichtete erst kürzlich von einem Bauern, der nicht – wie gewollt – auf ökologische Tierhaltung umsteigen konnte, weil die dafür benötigten Flächen nicht vorhanden sind und er kein zusätzliches Land kaufen oder pachten konnte. Auch das Artensterben schreitet voran, weil täglich ha-weise Land versiegelt wird. Deshalb ist es für Städte und Gemeinden vornehmste **Pflicht, bereits bebaute Flächen – wie es auch die Marshall Heights sind – wieder einer Nutzung zuzuführen** und nicht immer weiter neue Baugebiete auszuweisen und somit weitere Flächen zu versiegeln.

UMSETZUNG

Niemand behauptet, dass das Projekt Marshall Heights ein Sonntagsspaziergang würde. Die Umsetzung ist sicherlich eine große Herausforderung und sehr arbeitsintensiv. Auch hier möchten wir einer neuen Herangehensweise das Wort reden.

Für die Entwicklung der Marshall Heights wäre ein städtebaulicher Wettbewerb vorgesehen, der mit etwa 250.000,- Euro veranschlagt ist. Das ist die herkömmliche, standardisierte Herangehensweise.

Warum aber sollte man den neuen Hauseigentümern ein Korsett verpassen, indem man ihnen eine fertige Planung überstülpt? Glauben Sie nicht, dass diese zusammen mit ihren eigenen Architekten eine gute Lösung für ihr jeweiliges Wohnobjekt erarbeiten können?

Es gibt interessante Studien, warum bei öffentlichen Bauprojekten so oft Resultate herauskommen, die **so** keiner gewollt hat und die **letztendlich auch nicht gefallen**, weder der Öffentlichkeit, noch dem Auftraggeber.

Ergebnis: Die befragten Architekten gaben als maßgeblichen Grund an, dass sie es bei solchen Bauten mit Beamten, mit Bürgermeistern, mit Ratsgremien, mit Managern zu tun haben, aber nicht mit einem Bauherrn im klassischen Sinn, sodass der direkt und persönlich involvierte Ansprechpartner fehlt.

D.h. doch übersetzt: **Private Bauherrn sind die besseren Bauherrn**, weil sie mit Herzblut, wenn Sie so wollen, ihr persönliches Bauvorhaben verfolgen und weil sie nicht zuletzt auch mit ihrem eigenen Geld hantieren.

Wir schlagen deshalb vor, bei der Entwicklung der Marshall Heights – ich nenne es mal – ein Kreativteam zu beschäftigen, das z.B. aus 1 Architekten und 1 Projektmanager besteht.

Bei diesem Modell tritt **die Stadt mit ihrem Team quasi als Vermittler auf, das die Interessen der diversen Käufer aufnimmt und miteinander abgleicht**. Die Vorstellungen werden gesammelt und besprochen, sodass nach einem Prozess des Verstehens, der Ideenfindung und des Verfeinerns schließlich die Umsetzung erfolgt.

In enger Zusammenarbeit mit den diversen Eigentümern werden die übergeordneten Aspekte des Wohngebietes entwickelt, wobei die individuellen Vorstellungen der zukünftigen Nutzer in weitem Umfang Berücksichtigung finden sollen.

Aus dieser Zusammenarbeit können Ziele formuliert werden, wie z.B. wird eine altersgerechte und kindgerechte Ausrichtung der Siedlung, z.B. auch im Außenbereich angestrebt? Stichwort: barrierefrei ohne Gehsteige, Spielstraßen o.ä. Braucht man Gemeinschaftseinrichtungen als Treffpunkt, auf Neudeutsch: social hubs? Soll eine ökologisch-energiesparende Ausrichtung erfolgen, welche Möglichkeiten gibt es bei der Bestandssanierung ? etc. etc.

Deshalb das vorgeschlagene Modell: Privatleute verwirklichen als eigenverantwortliche Bauherren ihre individuellen Wohnideen im Rahmen eines offen gefassten und gemeinsam erarbeiteten Bebauungsplanes.

BÜRGERENTSCHEID

Zu dem anstehenden Bürgerentscheid noch ein paar Worte. Wie Sie alle wissen, werden die Bürger der Schweiz regelmäßig zu Volksabstimmungen zu verschiedensten Themen aufgerufen. Hier ist die Bürgerbeteiligung ein Teil des politischen Konzeptes des Landes. Die Schweizer bekommen aber nicht nur ihren Abstimmzettel vorgelegt, es ist vielmehr Usus **jedem Haushalt vorher eine umfassende Informationsbrochure** zukommen zu lassen.

So weit möchte ich in meinen Wunschvorstellungen ja gar nicht gehen, aber wir von der Initiative fänden es durchaus angebracht, die Kitzinger vor der Abstimmung mit einer Art Ausstellung über die Marshall Heights mit Plänen, Fakten, Abbildungen usw. zu informieren, damit sie eine zusätzliche Grundlage für ihr Ja oder Nein zu den Forderungen des Bürgerentscheids haben.

Unsere Initiative hat in den vergangenen Wochen selbstverständlich ihr Bestes gegeben, um so viel Information wie möglich an die Bürger weiterzugeben, aber die Stadt hat da natürlich ganz andere Möglichkeiten, z.B. die uns fehlenden Örtlichkeiten wie die Rathaushalle für so eine Ausstellung.

APPELL

Sehr geehrtes Stadtratsgremium!

Der Ihnen heute vorliegende Beschlussentwurf enthält neben einem Terminvorschlag für die Durchführung des Bürgerentscheids noch eine weitere Alternative, **die dem Stadtratsgremium nahe legt sich inhaltlich der Forderung unseres Antrages nach Wahrung des Erstzugriffsrechtes auf die Marshall Heights anzuschließen.**

Ich möchte hier im Namen der Initiative Marshall Heights an Sie appellieren, dies zu tun, nicht zuletzt um Zeit und auch Kosten zu sparen.

8

Ich hoffe, dass Sie unsere Vorstellungen nicht länger als Affront empfinden und dass Sie verstanden haben, dass wir uns sehr viele Gedanken gemacht haben, bevor wir den Schritt zur Initiierung des Bürgerentscheids gegangen sind.

Auch sollten Sie eine Bürgerinitiative wie die unsere nicht als Gegner begreifen, sondern als gleichberechtigten Partner im Ringen um die beste Lösung.

Ich bedanke mich für Ihre Geduld und dass Sie mir so lange zugehört haben.