

Wohnraumkonzept 2030



Vorstellung Stadtrat
Kitzingen, 28.04.2015



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft



Kitzingen – Status quo

- **Mittelzentrum** mit rd. **20.400** Einwohnern
zum 31.12.2012; zum 31.12.2013: 20.449
- **Bevölkerungsentwicklung (10 Jahre): rd. - 5%**
Bevölkerungsentwicklung Landkreis (10 Jahre): rd. -1,5%
aber: positive Zuwanderung in Kitzingen (2010 – 2013) : rd. + 0,5 %
- **Wohnungen: rd. 10.400**
davon 46% in Ein-/Zweifamilienhäusern; 53% in Mehrfamilienhäusern
- **Wohngebäude: rd. 4.600**
davon 79% Ein-/Zweifamilienhäuser; 21% in Mehrfamilienhäuser

Quelle : Statistisches Landesamt: Statistik Kommunal 2013; Juni 2014



Kitzingen – Status quo

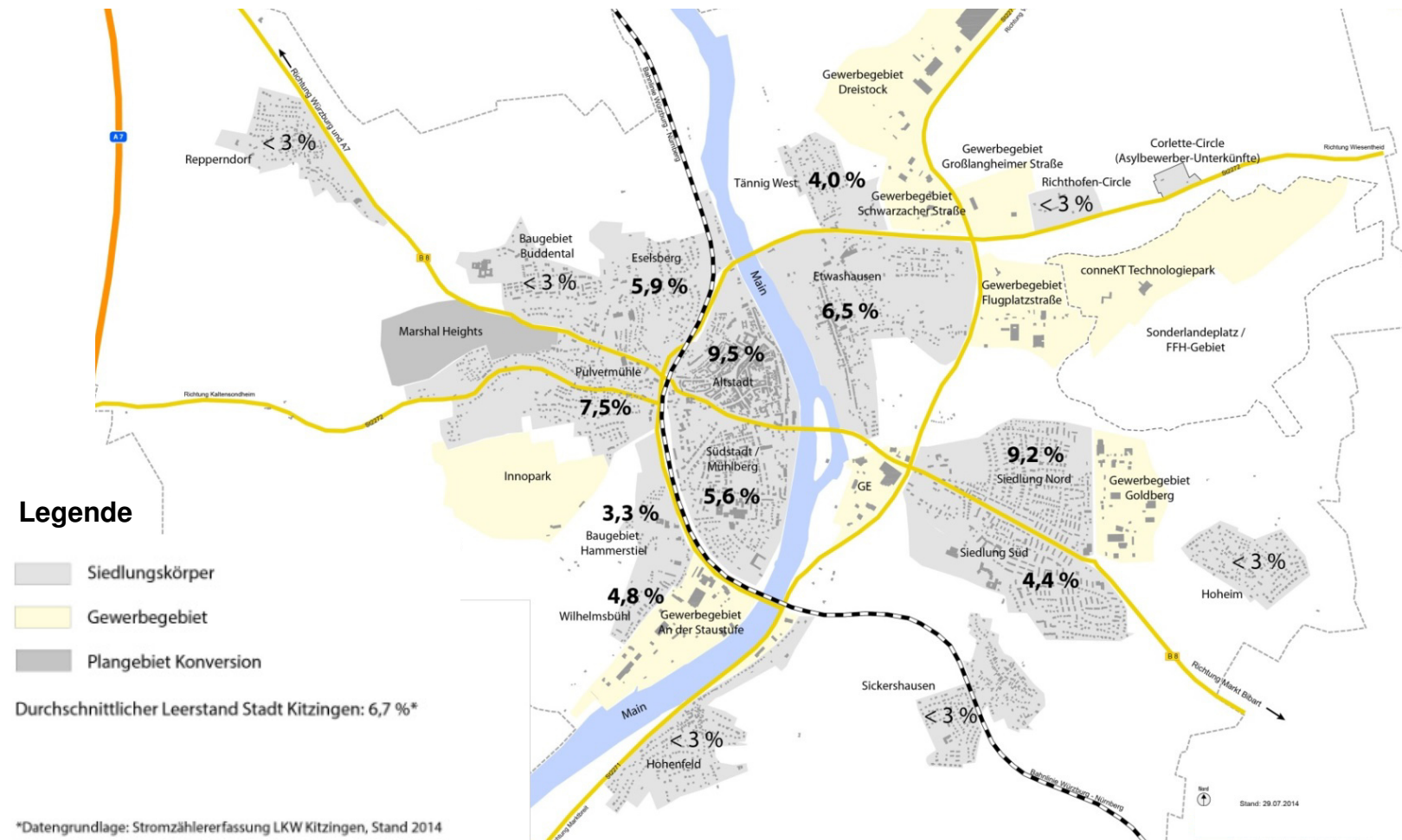
- Belegungsdichte: 2,1 EW/WE
- Leerstandquote Stadtgebiet: rd. 6%
- rd. 9% Leerstand in Siedlung Nord und Altstadt
- Sanierungs- und Modernisierungsrückstau



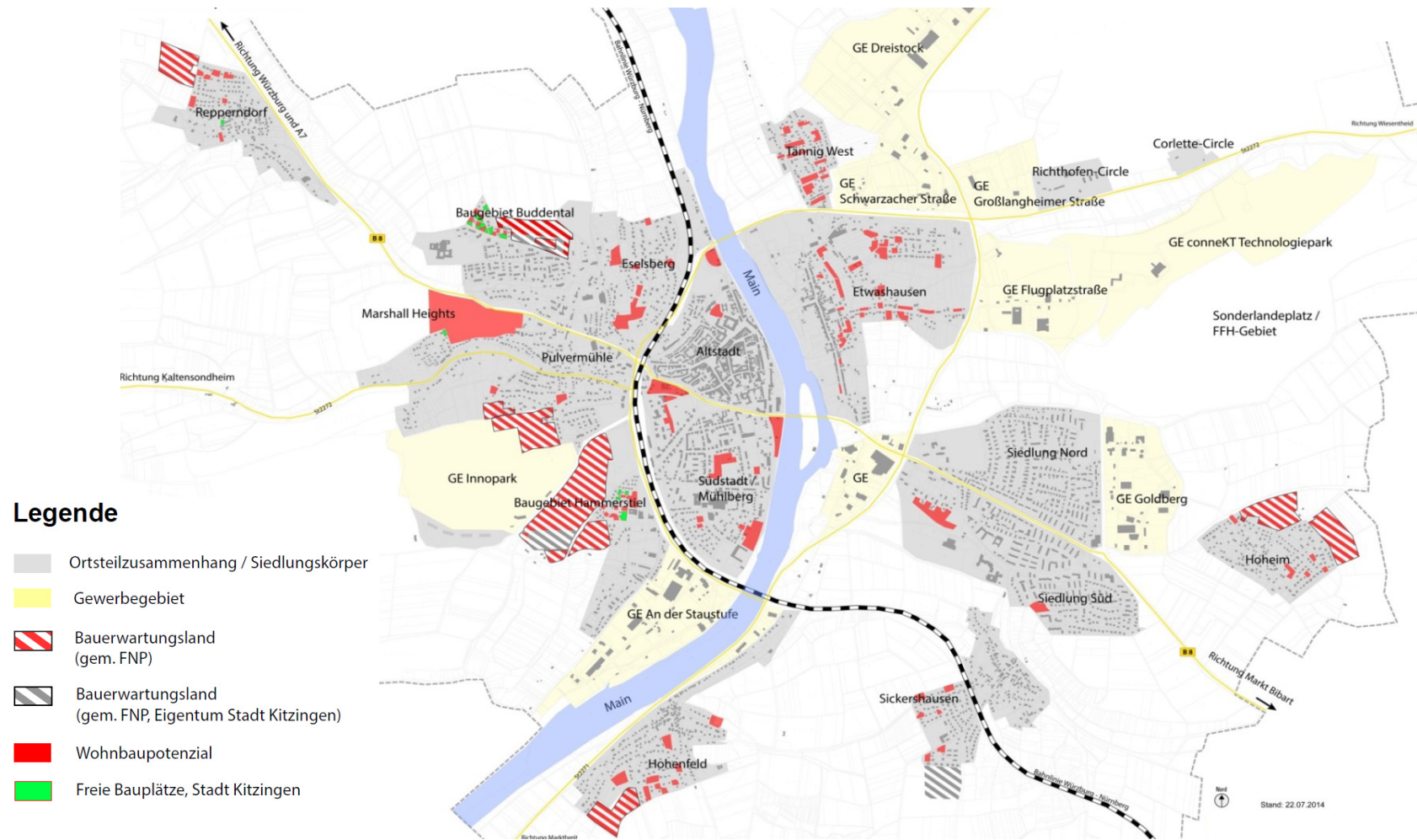
Wohnungsmarktentwicklung Kitzingen – quo vadis ?

- Einwohner 2030: rd. 19.500 (Anlehnung Stat. Landesamt)
- Bevölkerungsentwicklung: - 900 Einwohner bzw. - 4,4%
- Umgang mit Wohnraumersatzbedarf ?
- Sanierung, Modernisierung, Leerstandmanagement ?
- Baulandentwicklung Neubaugebiete – Marshall Heights ?

Leerstand nach Stadtteilen



Karte Wohnbaupotenzial



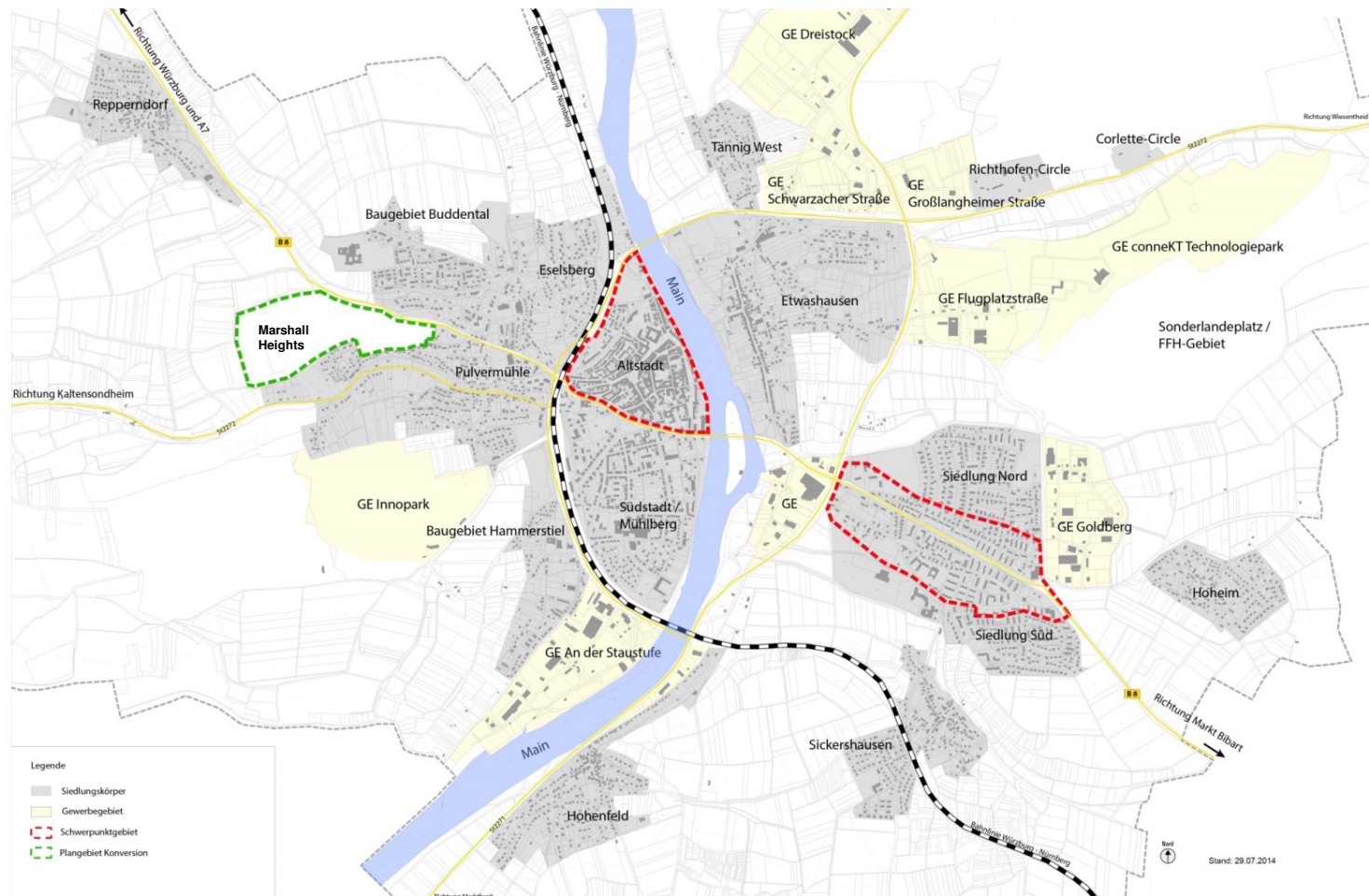
Gegenüberstellung

	Wohnbedarfsprognose		Residuale Bevölkerungsberechnung	
	statistisch	dynamisch	mit Bautätigkeit im ges. Stadtgebiet	ohne sonstige Bautätigkeit /nur Marshall Heights
Neubautätigkeit * absolut bis 2030	380	380	380	0
Wohnungsüberhang absolut bis 2030	691	234	0	0
Ersatzbedarf absolut bis 2030; 0,3 % p.a.	562	562	562	562
Einwohnerzahl 2030	19.520	20.405	22.307	21.572
Einwohnerzuwachs absolut	-885	0	1.902	1.167
in Prozent	-4,4%	0%	9,3%	5,7%

* Die Neubautätigkeiten in den Jahren 2000 - 2012 teilten sich auf in 88% EFH und 12% MFH

Zum Vergleich: prog. Einwohnerentwicklung 2032 (lt. Stat. Landesamt, Juni 2014):
 Würzburg : rd. 0,0 %
 Schweinfurt : rd. - 5,0 %
 LKR Kitzingen : rd. - 2,0 %

Karte Handlungsfelder räumlich





Handlungsansätze thematisch

- **Aufwertung und Sanierung im Wohnungsbestand**
- **Schaffung von nachfrageorientiertem Wohnraum**
- **Wirtschaft, Soziales und Kultur**
- **Öffentlichkeitsarbeit / Imagebildung**



Handlungsfelder räumlich

- **Innenstadt**
- **Siedlung**
- **Marshall Heights**
- **Ortsteile in Stadtrandlagen**

Zeit- und Maßnahmenkonzept

	Umsetzung kurzfristig	Umsetzung mittelfristig	Umsetzung langfristig
Konzepterstellung Marshall Heights (Abstimmung Investorenplanungen) Rahmenplanung	★		
Entwicklung Marshall Heights (schrittweise)		★	★
Einrichtung Lenkungsgruppe Stadtentwicklung	★		
Aktives Leerstandsmanagement Wohnen	★	★	★
Ausweitung Sanierungsgebietsumfang Altstadt	★		
Sanierung u. Modernisierung im Bestand (Priorität: Altstadt)	★	★	★
Überarbeitung Flächennutzungsplan		★	
Wohnraumbereitstellung (alternative Entwicklungsmodelle, z.B. Baugruppen, Seniorenwohnen...)	★	★	★
Konzept zur energetischen Stadt- und Gebäudesanierung	★		
Aufbau div. Netzwerke (Immobilien etc.) Öffentlichkeitsarbeit	★	★	★

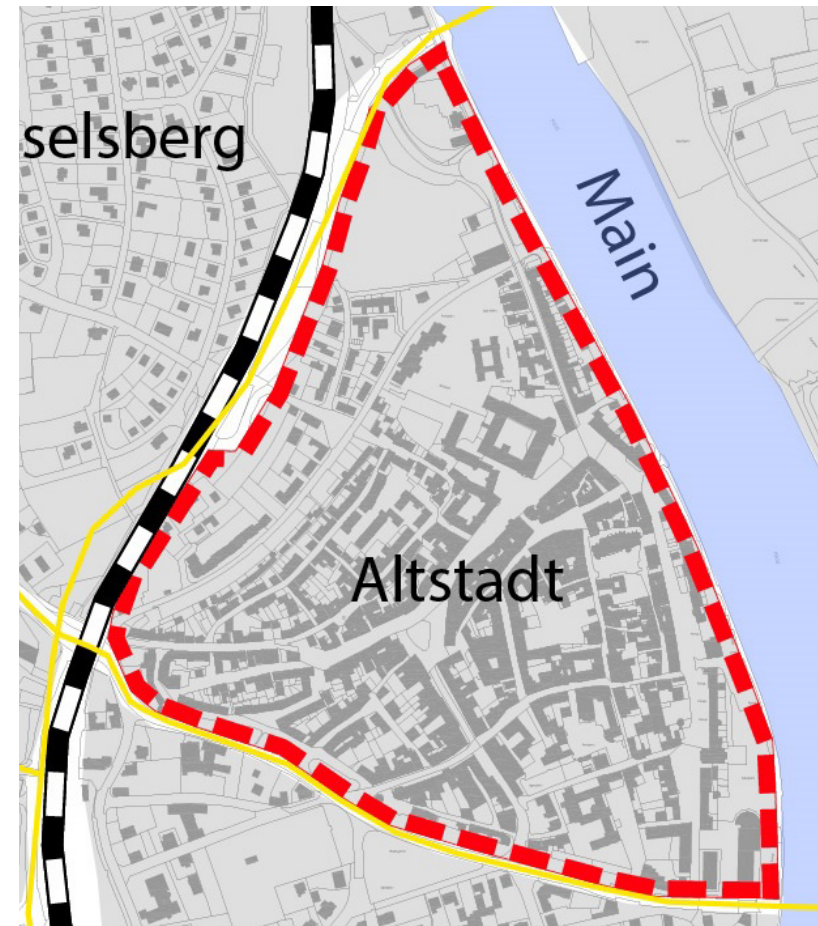
Handlungsempfehlung „Ausweitung Sanierungsgebietsumfang“

Ziel:

- Vereinheitlichung der Fördergebietskulissen in der Altstadt
- Erweiterung steuerliche Erleichterung für private Maßnahmen

Methodik:

- Ergänzung mit Fortschreibung / Evaluierung der vorbereitende Untersuchungen
- Klimaquartierskonzept gemäß Förderprogramm 432 der KfW
- Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit



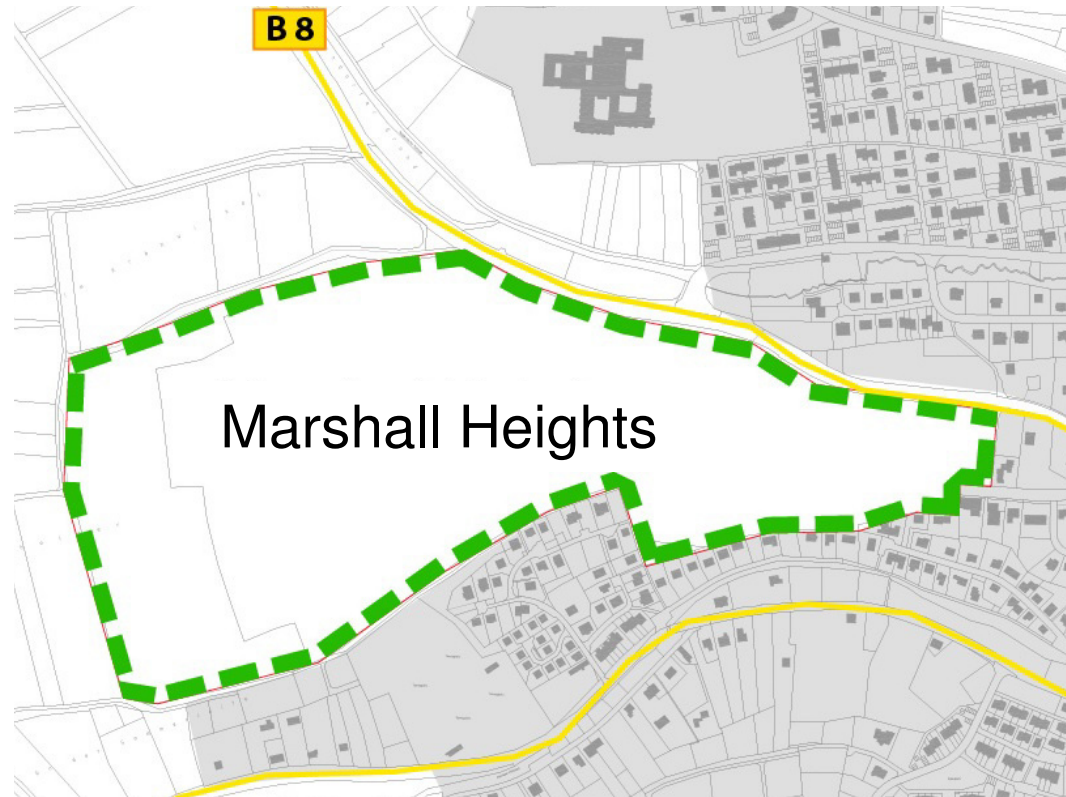
Handlungsempfehlung „Entwicklung Marshall Heights“

Ziel:

- Gesamtstadtverträgliche Entwicklung
- Abgleich Investorenplanung/ Rahmenplan Stadt

Methodik:

- Investorengespräche
- Bebauungsplanverfahren
- Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit



Wohnbedarfsprognose DSK (statistische Variante)

Betrachtungszeitraum 2012 bis 2030

18 Jahre

Daten 2012

Einwohner 31.12.2012	20.405 Einw.
Wohneinheiten 31.12.2012	10.406 WE
Leerstand (Ø 6,7 %)	-697 WE
Bewohnte Wohneinheiten	9.709 WE
Belegungsdichte im Jahr 2012	2,10 Einw./WE

Daten 2030

Einwohner im Jahr 2030	19.520
Belegungsdichte im Jahr 2030	1,99
Wohnungsbedarf im Jahr 2030	9.801 WE
Fluktuationsreserve 3 %	294 WE
Gesamtwohnungsbedarf im Jahr 2030	10.095 WE

Prognose 2030

Bestand 2012	10.406 WE*
Zugang durch Neubau bei gleichbleibender Neubautätigkeit (Fortschreibung aus 2000 bis 2012)**	380 WE
Prognostizierter Bestand im Jahr 2030	10.786 WE
Gesamtwohnungsbedarf im Jahr 2030	10.095 WE
Wohnungssaldo im Jahr 2030 (Überhang)	691 WE

* Im Bestand besteht Ersatzbedarf 0,3% p.a. 562 WE
als Neubau nach Abbruch oder Modernisierung

** Die Neubautätigkeit in den Jahren 2000 - 2012 teilte sich auf in 88% EFH (18WE) und 12% MFH (2WE)

Prognose Landesamt f. Statistik, Mai 2011

Bevölkerungsrückgang um ca. 4,4 %

entspricht 21 WE p.a.

entspricht 38 WE p.a

entspricht 31 WE p.a.

Wohnbedarfsprognose DSK (Dynamik-Variante)

Betrachtungszeitraum 2012 bis 2030

18 Jahre

Daten 2012

Einwohner 31.12.2012	20.405 Einw.
Wohneinheiten 31.12.2012	10.406 WE
Leerstand (Ø 6,7 %)	-697 WE
Bewohnte Wohneinheiten	9.709 WE
Belegungsdichte im Jahr 2012	2,10 Einw./WE

Daten 2030

Einwohner im Jahr 2030	20.405
Belegungsdichte im Jahr 2030	1,99
Wohnungsbedarf im Jahr 2030	10.245 WE
Fluktuationsreserve 3 %	307 WE
Gesamtwohnungsbedarf im Jahr 2030	10.552 WE

Prognose 2030

Bestand 2012	10.406 WE *
Zugang durch Neubau bei gleichbleibender Neubautätigkeit (Fortschreibung aus 2000 bis 2012)**	380 WE
Prognostizierter Bestand im Jahr 2030	10.786 WE
Gesamtwohnungsbedarf im Jahr 2030	10.552 WE
Wohnungssaldo im Jahr 2030 (Überhang)	234 WE

* Im Bestand besteht Ersatzbedarf 0,3% p.a.
(als Neubau nach Abbruch oder Modernisierung) 562 WE

** Die Neubautätigkeit in den Jahren 2000 - 2012 teilte sich auf in 88% EFH (18WE) und 12% MFH (2WE)

Gleichbleibende Einwohnerzahl angenommen

entspricht 21 WE p.a.

entspricht 13 WE p.a.

entspricht 31 WE p.a.

Residuale Bevölkerungsberechnung

Residuale Bevölkerungsberechnung Variante 1 (bei gleichbleibender Bautätigkeit im Stadtgebiet)

Betrachtungszeitraum 2012 bis 2030 18 Jahre

Daten 2030	
Bestand 2012	10.406 WE
Zugang durch Neubau bei gleichbleibender Neubautätigkeit (Fortschreibung aus 2000 bis 2012)	380 WE
Bestand Marshall Heights	750 WE
Prognostizierter Bestand im Jahr 2030	11.536 WE

Prognose 2030	
Prognostizierter Bestand im Jahr 2030	11.536 WE
abzgl. Fluktuationsreserve 3 %	-336 WE
	11.200 WE
Belegungsdichte im Jahr 2030	1,99

Einwohner im Jahr 2030	22.307 Einw.
Einwohner 31.12.2012	20.405 Einw.
Bevölkerungssaldo (Zuwachs)	1.902 Einw.

entspricht Zuwachs von 9,3 %

Residuale Bevölkerungsberechnung Variante 2 (bei ausschließlicher Entwicklung Marshall Heights)

Betrachtungszeitraum 2012 bis 2030 18 Jahre

Daten 2030	
Bestand 2012	10.406 WE
kein Zugang durch Neubau	0 WE
Bestand Marshall Heights	750 WE
Prognostizierter Bestand im Jahr 2030	11.156 WE

Prognose 2030	
Prognostizierter Bestand im Jahr 2030	11.156 WE
abzgl. Fluktuationsreserve 3 %	-325 WE
	10.831 WE
Belegungsdichte im Jahr 2030	1,99

Einwohner im Jahr 2030	21.572 Einw.
Einwohner 31.12.2012	20.405 Einw.
Bevölkerungssaldo (Zuwachs)	1.167 Einw.

entspricht Zuwachs von 5,7 %