

STADT KITZINGEN



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES STADTRATES - SONDERSITZUNG "MARSHALL HEIGHTS" AM 18.06.2015

Sitzungsdatum:	Donnerstag, den 18.06.2015
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	19:40 Uhr
Ort:	Landratsamt, Großer Sitzungssaal

Anwesend:

Vorsitzender

Oberbürgermeister Siegfried Müller

CSU-Stadtratsfraktion

Stadtrat Carlo Bank

Bürgermeister Stefan Güntner

Stadtrat Dr. Stephan Küntzer

Stadtrat Andreas Moser

Stadtrat Thomas Rank

Stadträtin Gertrud Schwab

Stadträtin Hiltrud Stocker

UsW-Stadtratsfraktion

Stadtrat Peter Lorenz

Stadtrat Manfred Marstaller

Stadtrat Manuel Müller

SPD-Stadtratsfraktion

Stadträtin Dr. Brigitte Endres-Paul

Stadträtin Astrid Glos

2. Bürgermeister Klaus Heisel

Stadträtin Elvira Kahnt

FW-FBW-Stadtratsfraktion

Stadtrat Manfred Freitag

Stadtrat Dietrich Hermann

Stadtrat Dr. Uwe Pfeiffle

Stadträtin Jutta Wallrapp

KIK-Stadtratsfraktion

Stadtrat Klaus Christof

Stadtrat Wolfgang Popp

Stadtrat Thomas Steinruck

ÖDP-Stadtratsfraktion

Stadträtin Andrea Schmidt

Stadträtin Bianca Tröge
ProKT-Stadtratsgruppe

Stadtrat Franz Böhm
Stadtrat Hans Schardt

Ortssprecher

Ortssprecher Dieter Pfreuzinger
Ortssprecherin Anna Schlötter

Schriftführer

Verwaltungsfachwirt Herbert Müller

Berichterstatter

Verwaltungsrätin Monika Erdel
Stadtplaner Torsten Fischer
Bauingenieur Oliver Graumann
Verwaltungsrat Ralph Hartner
Dipl. - Ingenieur (FH) Hilmar Hein
Oberrechtsrätin Susanne Schmöger
Herr Lindholz, LKW Kitzingen

Entschuldigt:

CSU-Stadtratsfraktion

Stadtrat Hartmut Stiller

UsW-Stadtratsfraktion

Stadtrat Rolf Ferenczy

Stadtrat Werner May

ÖDP-Stadtratsfraktion

Stadtrat Jens Pauluhn

BP-Stadtratsgruppe

Stadtrat Uwe Hartmann

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. Es gibt keine Einwände gegen die Tagesordnung.

Oberbürgermeister Müller verweist vor Eintritt in die Tagesordnung auf die Anfragen der Medien, einen O-Ton von verschiedenen Aussagen aufzunehmen sowie verschiedene Bilder von der Sitzung zu machen.

Die Stadträte erheben keine Einwände gegen die Aufzeichnung sowie gegen die Fotoaufnahmen.

1. Beratung über die Entwicklung der ehemaligen US-Wohnsiedlung "Marshall Heights"

Oberbürgermeister Müller verweist eingangs auf den gegenwärtigen Sachstand zum Gebiet „Marshall Heights“, dem letzten zu entwickelnden Konversionsgebiet in Kitzingen und begrüßt den Eigentümer bzw. Investor, Georg Wittmann. Die Marshall Heights bieten eine gute Möglichkeit erforderliches Wohnangebot zu schaffen. Er verweist auf die verschiedenen Beschlüsse im politischen Gremium sowie auf das Bürgerbegehren.

Unmittelbar nach dem Erwerb durch Herrn Wittmann erfolgten gemeinsame Gespräche, wobei bislang die Vorstellungen des Investors sowie die gegenwärtige

Beschlusslage auseinandergehen. Streitfragen seien beispielsweise der Bestandsschutz, wobei sich die Stadt eine Aussage von der Obersten Baubehörde erwarte, sowie die Größe der zu entwickelten Fläche.

Aufgrund der bislang bestehenden unterschiedlichen Auffassungen habe die Verwaltung durch den Oberbürgermeister einen Einigungsvorschlag erarbeitet, der bereits den Fraktionen und Gruppen vorgestellt wurde, den Oberbürgermeister Müller wie folgt ausführt:

- a) Herr Wittmann hat großes Interesse am zügigen Verkauf der sog. Texashäuser.
- b) die Stadt Kitzingen hat großes Interesse an einer hochwertigen Entwicklung des gesamten Gebietes. Dabei sind die gesamtstädtischen Interessen zu berücksichtigen.
- c) Ziel ist es gemeinsam mit dem Investor die Entwicklung auf dem Weg zu bringen; d.h. es wird ein Entwicklungskonzept (informelle Planung) für den gesamten Bereich erstellt, ausgenommen davon sind die 103 Texashäuser. Dieses Entwicklungskonzept soll offene Fragen beantworten, z. B. zum Gebäudebestand, zum Rückbau, zur Erschließung, zum Verkehr, zum Lärm, zu den Altlasten, zur sozialen Infrastruktur und des Einzelhandels. Die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes werden sowohl von der Stadt als auch von Herrn Wittmann respektiert und bilden die Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren.
- d) Ergänzend dazu bekommt Herr Wittmann die Möglichkeit eingeräumt, unabhängig vom Planungsverlauf des Entwicklungskonzeptes einzelne Geschosswohnungsbauten zu verwerten. Hierzu erfolgen vorab entsprechende Abstimmungen.
- e) Für die Erstellung des Entwicklungskonzeptes sollen Fördermittel des Programms „Stadtumbau West“ eingesetzt werden. Vorabstimmungen mit der Regierung von Unterfranken sind bereits erfolgt.
- f) Das Planungsverfahren, die Aufgabenstellung und die zu beauftragenden Planer werden gemeinsam festgelegt.
- g) Grundlage des o.g. Vorgehens ist eine gemeinsame, schriftliche Vereinbarung und die Zustimmung des politischen Gremiums. Dabei ist auch eine Aufhebung des Stadtratsbeschlusses vom 14.11.2013 ein Thema.
- h) Für den Bereich der Texashäuser ist umgehend zu klären, wie eine zeitnahe Entwicklung bzw. ein Verkauf erfolgen kann. Dazu gehören z. B. die Fragen nach der Erschließung (Widmung der Straßen/technische Infrastruktur) oder Baugenehmigung geklärt.

Das weitere Vorgehen stellt Oberbürgermeister Müller wie folgt dar:

- a) Nach grundsätzlicher Zusage von Herrn Wittmann zum Vorschlag und Bestätigung des Stadtrates wird eine Vereinbarung (Rahmenvertrag) zum Vorgehen erarbeitet.
- b) Zum Rahmenvertrag gehören u.a. folgende Punkte:
 - Aufgabenstellung/Planungsziel und Planungsverfahren
 - Auswahl des Planungsbüros
 - Kostentragung (Fördermittelbeantragung)
 - Zeitschiene
- c) für den Bereich der Texashäuser sind die Möglichkeiten der zeitnahen Entwicklung bzw. Verkauf zu erarbeiten.
- d) Die politischen Gremien sind stets einzubinden. Ebenso die Öffentlichkeit.

Herr Wittmann bedankt sich zunächst für die Unterstützung und die Möglichkeit, sich in öffentlicher Sitzung zu äußern. Er stellt dar, dass er dem Vorschlag der Stadt Kitzingen sehr positiv gegenüberstehe und hofft, mit dem Vorgehen die Texashäuser zeitnah vermarkten zu können. Dabei verweist er auf Interessenten

für den Kindergarten, die Texashäuser sowie ca. 100 Wohnungen, was 4 Wohnblöcken entspreche.

Als nächstes geht Herr Lindholz, LKW Kitzingen auf den Erschließungsstand in den Marshall Heights ein und führt wie folgt aus:

- a) Jedes Haus verfügt über eine Niederspannungsversorgung, ca. 80 % wurden in den Jahren 2000/2002 saniert, ausgenommen die Texashäuser, nachdem diese seinerzeit noch in einem guten Zustand waren.
- b) Das Gebiet verfügt über ein Mittelspannungsnetz, welches ebenfalls teilsaniert und aufgrund der Versorgung des übrigen Stadtgebietes teilweise in Betrieb ist.
- c) die Straßenbeleuchtung wurde 2000/2002 komplett saniert und wäre ohne weiteres in Betrieb zu nehmen
- d) Das Trinkwassersystem wurde ebenfalls 2000/2002 zu 80 % saniert, ausgenommen aufgrund des seinerzeitigen Zustandes die Texashäuser
- e) Darüber hinaus bestehen eine Erdgasversorgung sowie eine Fernwärmeversorgung. Es müsse jedoch mit Blick auf die zukünftige Nutzung geprüft werden, welche Versorgung mit Blick auf den Aufwand gewählt werde. Hierzu sei man bereits mit dem Investor in Gesprächen.
- f) Die dargestellten Sanierungen erfolgten jeweils nach den üblichen deutschen Standards.

Herr Lindholz stellt abschließend fest, dass die Erschließungsanlagen in den Marshall Heights gemessen an den übrigen Konversionsgebieten in einem sehr guten Zustand seien.

Auf die Frage nach der Straßenerschließung verweist Herr Wittmann auf die Vorgehensweise bei der Entwicklung von conneKT, welche er sich ebenfalls für die Marshall Heights vorstellen könne. Hinsichtlich der Baugenehmigungen ist er der Auffassung, dass aufgrund des Bestandschutzes keine Baugenehmigung benötigt werde, da es sich um keine Nutzungsänderung handle.

Bauamtsleiter Graumann bestätigt, dass grundsätzlich hinsichtlich der Erschließung das Vorgehen von conneKT als Grundlage herangezogen werden könne. Hinsichtlich der Baugenehmigungen erklärt er, dass die Verwaltung gegenwärtig davon ausgehe, dass für die Nutzung eine Baugenehmigung erforderlich ist.

Auf die Frage nach dem Zustand des Kanals verweist Bauamtsleiter Graumann auf bestehende Untersuchungen, die mit beträchtlichen Kosten hinterlegt seien. Gleichwohl müssen die Kanäle nochmals untersucht werden, bevor die Stadt Kitzingen diese übernehmen könne. Auch hierbei sei ein Weg analog conneKT (Stichwort: Schadensklassen) denkbar.

Auf die Frage von Stadtrat Moser, wie es sich verhält, wenn nur ein Teil des Kanals genutzt werde, z. B. im Bereich der Texashäuser, stellt Dipl. – Ing. Hein dar, dass grundsätzlich auch nur ein Teil genutzt werde könne, hierbei jedoch auch die Schadensklasse zu beachten sei.

Bei den weiteren Fragen der Stadträte wird u. a. auf die Beachtung der EnEV verwiesen, die Frage nach dem Brandschutz, der Erschließungspflicht sowie möglichen Schadensersatzansprüchen gegenüber die Stadt Kitzingen gestellt. Darüber hinaus wird auf die Übernahme von Erschließungsanlagen verwiesen sowie auf eine Kostenbeteiligung. Grundsätzlich äußern sich die Stadträte positiv hinsichtlich der Entwicklung und hoffen auf eine rasche Umsetzung.

Herr Wittmann stellt bezüglich der Forderungen nach EnEV Standard dar, je höher die bürokratischen Hürden seien, desto schwieriger werde es, die Häuser bzw. Wohnungen zu vermarkten. Er erklärt weiter, dass er zügig eine Vermarktung angehen möchte und das Gelände sukzessive entwickelt werden müsse. Hinsichtlich des zu entwickelten Konzeptes bittet er um Beachtung, dass die Planungen im Verhältnis seien und keine übertriebenen Forderungen enthalten.

Oberrechtsrätin Schmöger verweist hinsichtlich der Detailfragen, dass man diese in heutiger Sitzung nicht beantworten könne. Auch wenn durch den vorliegenden Vorschlag die Vermarktung der Texashäuser vorgezogen werden soll, müssen die Verfahren eingehalten und eine notwendigen Prüfung der einzelnen Dinge erfolgen. Dabei verweist sie auf die Intensität der Arbeiten im Bereich conneKT, auf die die Verwaltung bei der Entwicklung der Marshall Heights grundsätzlich aufbauen, was insofern auch zeitlich von Vorteil sein könne.

Stadtrat Dr. Pfeiffle möchte wissen, in welchem Zeitrahmen die Entwicklung vorstellbar sei.

Oberrechtsrätin Schmöger erklärt, dass zwar die Erfahrungen von conneKT genutzt werden könnten, gleichwohl eine Prüfung der einzelnen Punkte erfolgen müsse. Nachdem die Rahmenbedingungen (z. B. Altlasten, Energieversorgung, Äußere Erschließung, Löschwasserproblematik usw.) einfacher als bei conneKT erscheinen, ist eine schnellere Umsetzung denkbar, sie jedoch keinen Zeitpunkt nennen könne.

Auf die Frage nach der Art und Weise der Leitungsführung in den Grundstücken sowie den Leitungsrechten stellt Herr Wittmann dar, dass der Stadt Kitzingen ein Plan vorliege, in dem die Leitungen eingezeichnet seien und gegenwärtig vorgesehen sei, dass der Streifen mit den Versorgungsleitungen ins Eigentum der Stadt Kitzingen übergehe. Sollte es sich um Durchleitungen bei Grundstücken handeln, so ist dies über Grunddienstbarkeiten zu regeln.

Das angesprochene Bebauungsplanverfahren favorisiere Herr Wittmann nicht, da es in der Umsetzung viele Einschränkungen gebe.

Oberbürgermeister Müller verweist auf das Ziel der Verwaltung, bei der gegenwärtigen Einigung ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Auf die Frage nach dem weiteren Vorgehen und der Aufhebung der Beschlüsse stellt Oberbürgermeister Müller dar, dass der Stadtrat zunächst seine Zustimmung zu diesem Vorgehen geben müsse und eine Aufhebung der Beschlüsse erst nach Abschluss einer Rahmenvereinbarung zum aufgezeigten Vorgehen erfolgen könne. Er hofft, dass in diesem Sinne die Entwicklung angegangen werden kann. Für die Umsetzung bzw. Festlegung des Rahmens könne er sich einen Arbeitskreis vorstellen.

Abschließend bedankt er sich für die sachliche Diskussion und bei Herrn Wittmann, für die Bereitschaft, gemeinsam die Entwicklung der Marshall Heights anzugehen.

Oberbürgermeister Siegfried Müller schließt die öffentliche Sitzung um 19:40 Uhr.

Der Vorsitzende

Der Schriftführer

Siegfried Müller
Oberbürgermeister

Herbert Müller
Verwaltungsfachwirt

