



<b>AMT:</b>	
<b>Sachgebiet:</b>	6
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2015/263
<b>Datum:</b>	01.12.2015

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	15.12.2015	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 01.12.2015  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 01.12.2015  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000
Maßnahme:		

Darstellung der Entwicklungsleitlinien zur Städtischen Wohnungspolitik aus Sicht der Stadtverwaltung

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Leitlinien zur städtischen Wohnungspolitik entsprechend Anlage 1 sind als Grundlage für das künftige Handeln der Stadt heranzuziehen. Darauf aufbauend sind die inhaltlichen und räumlichen Handlungsschwerpunkte herauszuarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen.

## **Sachvortrag:**

### **Punkt 1**

#### **Darstellung der Entwicklungsleitlinien zur Städtischen Wohnungspolitik aus Sicht der Stadtverwaltung**

##### **Vorbemerkung**

Die Stadt Kitzingen steht als Mittelzentrum inmitten eines Strukturwandels von einer Stadt mit militärischer Prägung hin zu einer Stadt mit hohem Gewerbe-, Industrie- und Handelsanteil. Die in den letzten Jahren vollzogene Stärkung und Erweiterung der ansässigen Unternehmen sowie die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bindet vorhandene Arbeitskräfte und schafft neue Arbeitsplätze. Den Konversionsstandorten kommt dabei eine sehr große Bedeutung zu.

Zusätzlich müssen die Herausforderungen zur Unterbringung von Flüchtlingen angenommen und bewältigt werden. Auch wenn die Erstunterbringung mit der Unterstützung privater Unternehmen gelingt, steht mittel – bis langfristig auch die Aufgabe ausreichend Wohnraum für die anerkannten Flüchtlinge bereitzustellen. Diese Anzahl muss zu gegebener Zeit quantifiziert werden und darf nicht unbeachtet bleiben.

Vor diesem Hintergrund muss sich die Große Kreisstadt sowohl im Bereich der Sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Hort oder den Freizeit-, Spiel – und Sportangeboten bedarfsgerecht aufstellen, als auch auf den veränderten Wohnungsbedarf reagieren. In Folge dieser Herausforderungen ist die Zurückhaltung bei der Sanierung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes zugunsten einer klaren Umsetzungsstrategie mit Maßnahmen, Zeit- und Finanzierungsplan aufzugeben. Hinzu kommt die Bereitstellung von erforderlichem Bauland für den Bau von Eigenheimen und die Unterstützung des privaten Engagements.

Nur mit diesen Maßnahmen ist es möglich, aktiv auf die Bedürfnisse der Bewohner und die Zuzugsprozesse Einfluss zu nehmen und für alle Bevölkerungsgruppen bedarfsgerechten und qualitativ hochwertigen Wohnraum anzubieten. Dazu gehört auch die Gestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes.

Das „Wohnraumkonzept 2030“ vom Februar 2015 bietet dafür eine gute Grundlage.

##### **Leitlinien der städtischen Wohnungspolitik in Kitzingen**

Die Leitlinien der städtischen Wohnungspolitik sind in der Anlage 1 zusammengefasst dargestellt.

Diese stützen sich auf die künftigen Entwicklungsziele für eine Stadt, die gleichermaßen für Arbeitsplätze, Lebensqualität und Wohnen steht.

In Kitzingen wird immer stärker nach Wohnraum in verschiedenen Lagen, Größen und Ausstattungen nachgefragt. Diese Nachfragen können aktuell nicht ausreichend bedient werden. Das betrifft sowohl den Eigenheimbau und Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen in Geschosswohnungsbauten und den Bedarf an besonderen Wohnformen.

##### Innenstadt / Altstadt

Zukünftig soll es seitens der Stadt eine starke räumliche Orientierung auf die Kernstadt/Altstadt und die Siedlung geben. Mit den geeigneten Instrumenten (z. B. Sanierungsgebiet, Soziale Stadt und Förderprogrammen) sind die Leerstände zu reduzieren und Baulücken zu schließen.

Die Innenstadt bzw. die Altstadt steht zukünftig noch stärker im Fokus des städtischen Handelns. Mit dem Beschluss des Stadtrates für den gesamten Altstadtbereich die „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach BauGB zu beginnen und mit einem geeigneten Verfahren nach besonderem Städtebaurecht für eine Belebung der Stadtsanierung zu sorgen, ist ein erfolgversprechender Weg begonnen worden. Damit soll vor allem privates Engagement noch stärker forciert werden.

Eine hohe Wohn- und Lebensqualität sollte insbesondere durch eine stärkere Berücksichtigung der denkmalgerechten Sanierung erreicht werden.

Für die städtischen Gebäude in der Innenstadt (z. B. Kaiserstraße 17 und Obere Bachgasse 26) sind Fördermittel für eine Sanierung zu beantragen. Für den Neubau im Bereich des ehemaligen Markt-Cafés erfolgen zurzeit erfolgversprechende Verhandlungen mit dem potentiellen und künftigen Eigentümer. Das Gebäude des Stadtbauamtes ist in der Sanierung, die im I. Quartal des kommenden Jahres erfolgreich abgeschlossen wird.

Bereits jetzt gibt es ein zunehmendes privates Engagement in der Innenstadt. Die Planungen im ehemaligen Bürgerbräu stehen exemplarisch für das gewachsene Interesse an der Schaffung von sehr hochwertigem Wohnraum. Gleiche Interessen gibt es im Bereich des ehemaligen Fetzerfeldes an der Glauberstraße und dem ehemaligen BayWa-Gelände, ebenfalls an der Glauberstraße. Das Gebäude an der Ecke Ritterstraße/Schranenstraße ist in der Realisierung und wird im nächsten Jahr fertiggestellt. Daneben gibt es weitere Anfragen und erste Ansätze für Neubauvorhaben und die Sanierungsmöglichkeiten bestehender Gebäude.

Dieses Engagement der privaten Investoren und Unternehmen ist unbedingt zu unterstützen.

Bedauerlicherweise gibt es noch keinen Fortschritt im Bereich des ehemaligen „Goldenen Löwen“, obwohl für das Vorhaben seit langem eine Baugenehmigung vorliegt.

#### Stadtteil Siedlung

Im Stadtteil Siedlung wurde mit dem Umbau des ehemaligen St. Vinzenz zum Stadtteilzentrum auch Klarheit über die Entwicklungsmöglichkeiten in der Breslauer Straße geschaffen. So sollte der Bereich Breslauer Straße und Galgenwasen in der Siedlung entsprechend des vorliegenden Entwicklungskonzeptes (Variante 6) mit attraktivem Wohnungsneubau umgesetzt werden. Der Aufsichtsrat der BauGmbH hat hier den ersten notwendigen Beschluss gefasst. Die Entscheidung im Stadtrat steht aber noch aus.

Im Bereich des sogenannten Notwohngebietes sollen auch Veränderungen erfolgen. Mit der bedarfsgerechten Sanierung soll Wohnraum geschaffen werden, der für die besondere Zielgruppe geeignet ist.

Mit der Schaffung von weiteren Eigenheimen, Reihenhäuser oder Doppelhäuser durch die BauGmbH im Bereich des Klettenberges (Böhmerwaldstraße) im Stadtteil Siedlung wird dem Anspruch an verschiedenen Wohnformen in diesem Stadtteil Rechnung getragen.

#### Integrierte Lagen

Die integrierten Lagen in der Stadt Kitzingen sind mit Sanierung und Neubau zu stärken. Das schließt bewusst die Eigenheimstandorte (Hammerstiel und Buddental) ein. Hier sind Erweiterungen zu planen und für private Bauherren als Baufelder anzubieten. Die Ortschaften (Hohenfeld, Hoheim, Repperndorf, Sickershausen) sind insbesondere in ihrem Charakter zu belassen. Ortsabrundungen sind jedoch künftig möglich.

Für den Stadtteil Etwashausen liegt ein Rahmenplan vor. Diese lässt eine ergänzende bauliche Entwicklung zu. Die begonnen Vorhaben, wie z. B. der Neubau in der

Flugplatzstraße sollten in dieser Form eine Fortsetzung finden. Dieser Stadtteil erfährt eine große Nachfrage bei Bauinteressierten.

### Konversionsflächen

Für die Schaffung von besonderen Wohnformen bieten sich in den Marshall Heights gute Möglichkeiten. Neben Bauherrengemeinschaften könnten auch Angebote für junge Familien, Studenten aber auch für anerkannte Flüchtlinge realisiert werden. Hier ist die Entwicklung eines Wohnstandortes mit hohem Grünanteil möglich. Mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie KITA, Bildungseinrichtungen aber auch Einzelhandel, Versorgung und Freizeitmöglichkeiten besteht die Chance auf ein Wohngebiet mit hoher Qualität. Dazu sollten umgehend die ausstehenden Entwicklungspotentiale aufgezeigt und umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang sollte auch ein Rückbau von bestehender Bausubstanz möglich sein.

### **Fazit und Vorgehen**

Die formulierten Leitlinien (Anlage 1) sind nach der Bestätigung durch den Stadtrat als Grundlage für das künftige städtische Handeln heranzuziehen. Darauf aufbauend sind die räumlichen und inhaltlichen Handlungsschwerpunkte herauszuarbeiten und zu konkretisieren. Die Stadt möchte damit klare Prioritäten in der Entwicklung setzen.

Damit kann es der Stadt Kitzingen gelingen, die notwendigen Voraussetzungen für einen Wohnstandort zu schaffen, der die unterschiedlichen Bedarfe abdeckt und dabei insbesondere für Zuziehende die nachgefragten Angebote vorhält. Die Stadt wird dabei vorrangig den eigenen Bestand ertüchtigen und die Unterstützung für privates Engagement verstärken.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Darstellung der Entwicklungsleitlinien zur städtischen Wohnungspolitik