

Anlage 1

KIK-FRAKTION im Kitzinger Stadtrat

KD. Christof Wolfgang Popp ThomasSteinruck mail:info@KIK2008.de

In Kopie an alle Stadträte

An die Damen und Herren
des Stadtrates Kitzingen
Herrn Oberbürgermeister Müller
Rathaus Kitzingen

Stadt Kitzingen						
V	23. FEB. 2011					
1	2	3	4	6	S	
ZAV	zB	zK	R	Uml	zA	
R-Termin:				Geschehen:		
Termin						

22.2.2011

KIK-Antrag Nr. 104/2011

Grundsatzdebatte und -entscheidung zur Nutzung der Marshall Heights

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Kommunale Initiative Kitzingen beantragt eine Grundsatzdebatte im Stadtrat zur weiteren Entwicklung und Nutzung des Marshall Heights Areals. Zur Vorbereitung dieser Erörterung sind den Fraktionen alle technischen Unterlagen zur bestehenden Infrastruktur und zum Gebäudezustand sowie bestehende Planungsunterlagen bzw. die vom Planungsamt erstellten Grundlagen und Prämissen zur Ausschreibung des beabsichtigten städtebaulichen Wettbewerbs zur Verfügung zu stellen.

Die BIMA als Eigentümer der Flächen und Immobilien ist zu dieser Debatte hinzuzuladen. Eine zusätzliche Einladung an die Regierung von Unterfranken als Zuschussgeber erscheint sinnvoll. Diese Erörterung soll vor der geplanten Genehmigung der Ausschreibungsgrundsätze zum städtebaulichen Wettbewerb im Einvernehmen mit den Fraktionen im Mai 2011 terminiert werden.

Das ehemalige US-Wohngelände Marshall Heights wurde Ende 2006 geräumt und der BIMA zur Verwertung übergeben.

In den darauf folgenden 4 Jahren konnte im Kitzinger Stadtrat kein einvernehmlicher Konsens über die zukünftige Verwertung der ca. 750 Wohneinheiten gefunden werden. Die Mehrheit des Stadtrates fordert einen mehr oder minder radikalen Rückbau der Gebäude, mit der Begründung, dass der Kitzinger Wohnmarkt diesen Wohnraum nicht benötigt. Angeführt wird, dass genügend Wohnraum auf dem freien Markt existent sei und durch das zusätzliche Angebot ein drastischer Einbruch im Mietpreisgefüge einträte. Daneben versuchen politische Mandatsträger mit Verweisen auf statistische Erhebungen den Schwund der lokalen Bevölkerung aufgrund demografischer Entwicklungen zu belegen. Durch eine Belegung des freien Wohnraumes in den Marshall Heights wird zudem die Entwicklung eines >Sozialen Brennpunktes< befürchtet.

Fachlich fundierte Entscheidung benötigen Information

Die gesamte Argumentation gegen eine Öffnung dieses Areals zu Wohnzwecken entbehrt jedoch einer sachlichen und fachlich fundierten Basis.

Mehr als die Hälfte der gegenwärtigen Stadtratsmitglieder hatten bislang noch nicht einmal die Chance, sich vor Ort mit den baulichen Umständen bekannt zu machen, um eine fachlich fundierte Meinungsbildung herbeizuführen.

Die BIMA hatte 2009 eine Analyse der Wohnmarktes durch das Unternehmen >Empirica<

durchführen lassen und in enger Abstimmung mit allen Beteiligten über mehrere Diskussions- und Abstimmungsrunden das Ergebnis abschließend der Konversionssteuerungsgruppe vorgelegt.

Grundsatzdebatte wurde nie geführt

Da das Ergebnis nicht mit den bereits getroffenen Festlegungen der Verwaltung und der Stadtratsmehrheit in Einklang zu bringen war, erfolgte nie eine Diskussion dieser Studie im Stadtrat. Bedauerlicherweise anzumerken ist an dieser Stelle, dass die BIMA als Auftraggeber und Kostenträger nie auf einer gründlichen Diskussion der Feststellungen dieser Analyse bestanden hat, sondern bereitwillig dazu beitrug diese Analyse beiseite zu legen.

Krankenhausneubaupläne kontra Sanierung

Inzwischen führten die Pläne der >Klinik Kitzinger Land< dazu, dass ein großflächiges Stück der Marshall Heights für den eventuellen Neubau eines Krankenhauses reserviert wurde. Im Einvernehmen beschloss der Kreistag, die Stadtratsmehrheit zusammen mit der BIMA nahezu die Hälfte des Areals für einen Krankenhausneubau zu reservieren. Die Entscheidung, ob eine Sanierung des KKH oder ein Neubau erfolgen soll, ist im Gremium des Kreistages Kitzingen bis Ende 2012 zurückgestellt. Eine Entscheidung im Bay. Krankenhausplanungsausschuss steht in absehbarer Zeit nicht zur Debatte. Damit sind die Vermarktungschancen auf unbestimmte Zeit ausgesetzt. Billigend wird dabei in Kauf genommen, dass der vorhandene Wohnraum durch die Auswirkungen eines Leerstandes zerstört werden wird. Eine schriftliche Vereinbarung über die Reservierung wurde von den Beteiligten jedoch nicht ratifiziert.

Da eine konkrete Planung des Krankenhausneubaues von der Bezuschussung durch das Land abhängig ist, werden auf absehbare Zeit, d.h. innerhalb der nächsten 4 Jahre – bedingt durch die Haushaltslage in Bayern und durch die nachrangige Platzierung auf der Prioritätenliste der Bayrischen Krankenhausneubauten – keine greifbaren Ergebnisse erzielt werden können.

Städtebaulicher Wettbewerb soll mit hohem Aufwand die gewünschte Lösung bringen

Der Stadtrat hat im Dezember 2010 beschlossen für das ehemalige US-Wohngebiet Marshall Heights einen Ideenwettbewerb durchzuführen.

Das Bauamt wird über ein externes Büro geeignete Planer und Architekten aussuchen lassen, sowie den Wettbewerbsmodus und die Wettbewerbsaufgabe formulieren lassen. Insgesamt wurden für diesen Wettbewerb ca. 240.000,- Euro an Kosten veranschlagt. Das Ergebnis dieses Erkundungsauftrages soll dem Stadtrat zur endgültigen Genehmigung vorgelegt werden.

Im Rahmen dieser anstehenden Beschlussfassung ist der Stadtrat aufgefordert, seine Anforderungen und Vorgaben an den Wettbewerb zu konkretisieren.

Innerhalb dieser Diskussion bietet sich die letzte Chance erstmals eine Grundsatzdiskussion zu führen, bei der alle Vorschläge auf den Prüfstand zu stellen sind. Darüber hinaus muss der Stadtrat entscheiden, welches Stadtentwicklungskonzept unsere Stadt in eine erfolgreiche Zukunft führen soll.

Aktive Stadtentwicklung contra Bevölkerungsschwund

Der bisher verfolgten passiven Rolle und der Akzeptanz der demografischen Prognosen steht die Möglichkeit eines aktiven Entgegensteuerns zur Vergrößerung unserer Einwohnerzahl diametral gegenüber.

Mit dem zusammen mit diesem Antrag vorgelegten Konzept nimmt KIK die Herausforderung an und zeichnet einen Erfolg versprechenden Weg auf, um die Wohnungen auf den Marshall Heights einer neuen Nutzung zuzuführen.

Ermutigt durch den Rückhalt in der Kitzinger Bevölkerung, durch das große Interesse am Erwerb von preisgünstigem Wohnraum seitens junger Familien, Singles, Senioren, Dienstleister und Selbständigen sowie durch Anfragen aus Deutschland in Bezug auf den Erhalt dieser Gebäude, sind wir der Überzeugung mit diesem Konzept einen fortschrittlichen Beitrag zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung vorlegen zu können.

Eine Einbeziehung bzw. Anhörung der Kitzinger Bürgerschaft zur weiteren Nutzung dieser Wohnanlage wäre empfehlenswert, nicht nur um die Akzeptanz einer politischen Entscheidung zu erhöhen.

Denkbar und hilfreich wäre auch die Hinzuziehung eines neutralen Städteplaners und Soziologen, der aus wissenschaftlicher Sicht die Entwicklung der Wohnformen unserer Gesellschaft in den kommenden 30-40 Jahren aufzeigen kann, um den Aspekt der Zukunftsfähigkeit solcher Entscheidungen stärker in den Vordergrund treten zu lassen.

Alternativen sind gefragt

Für die Umsetzung eines solchen ehrgeizigen Projektes sind grundsätzlich im einvernehmen mit der BIMA mehrere Modelle denkbar.

1. Die Stadt Kitzingen tritt als Erwerber, Vermarkter und Sanierer auf.
 - 1a. Die Stadt Kitzingen überträgt die Aufgaben Vermarktung, Sanierung, Vermietung und Bewirtschaftung der Kitzinger BAU GmbH
 - 1b. Die Stadt Kitzingen gründet eine Entwicklungsgesellschaft, an der sich öffentliche Institutionen, Gesellschaften und Privatpersonen beteiligen können.
2. Die Stadt Kitzingen erwirbt das Areal und überträgt die Vermarktung sowie die Sanierung der Gebäude einer Privatfirma.
3. Die BIMA verkauft das Areal direkt an einen Privatinvestor.

Sorgfältige Abwägung ist gefragt

Als zusätzliche Information zu einer möglichen erfolgreichen Vermarktung dieses Areals Marshall Heights legen wir eine Konzeptskizze bei.

In Anbetracht der einmaligen Gelegenheit unserer Stadt zu einem nicht unerheblichen Zuwachs an Neubürgern und somit zu einer einzigartigen städtebaulichen Entwicklung verhelfen zu können, bitten wir die Damen und Herren des Stadtrates sich vor der Entscheidung alle Meinungen und Argumente der beteiligten Akteure und Fachleute anzuhören, alle verfügbaren Unterlagen einzusehen und diese sorgfältig gegeneinander abzuwägen bevor dieser sicherlich historisch zu nennende Beschluss zur Nutzung und Planung der Marshall Heights gefasst wird.

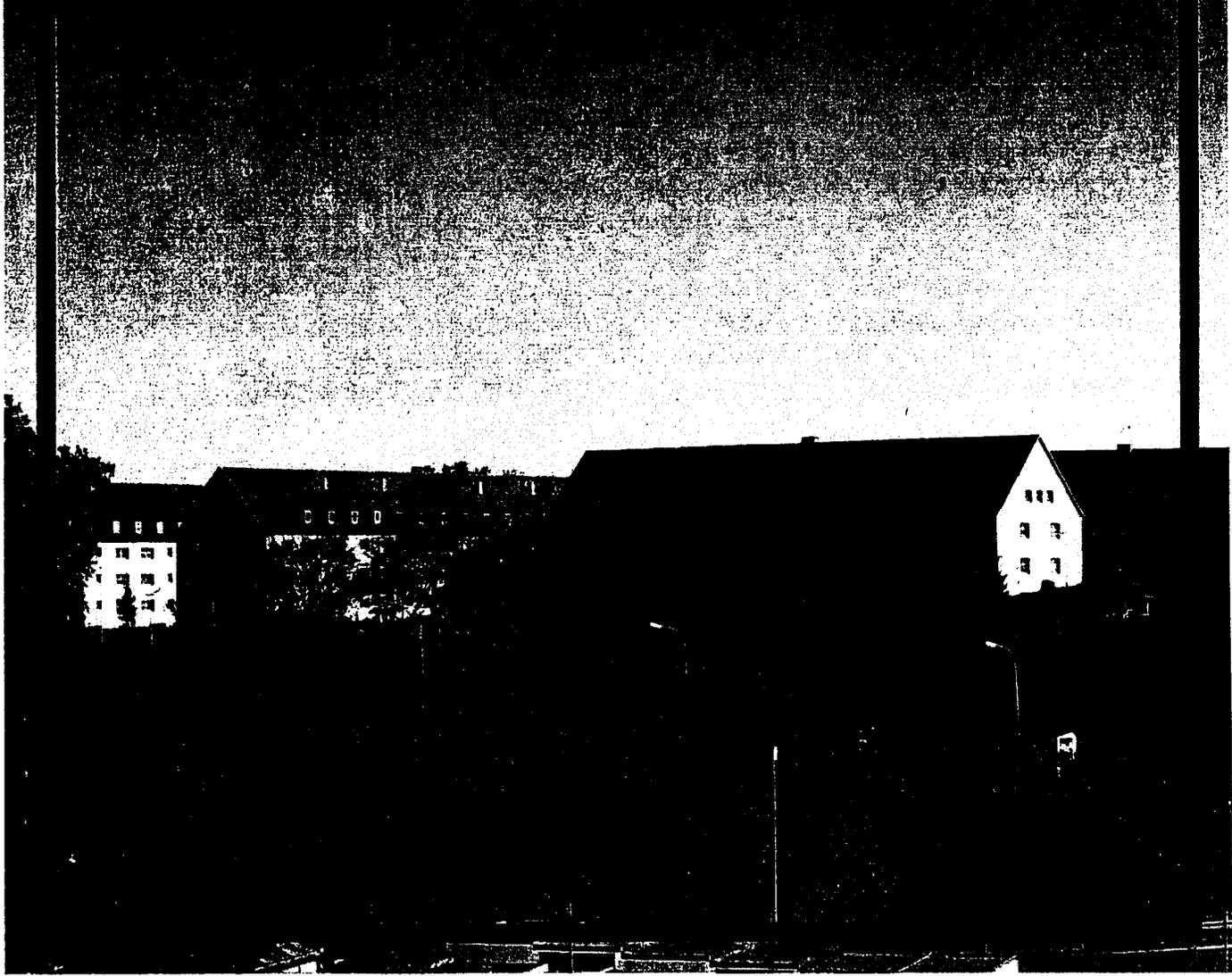
Wir bitten um Ihre Zustimmung!

Mit freundlichem Gruß

KD.Christof

KIK-Fraktion

**NEUES WOHNEN
MARSHALL HEIGHTS
KITZINGEN**



NEUES WOHNEN MARSHALL HEIGHTS KITZINGEN

Nach dem Abzug der US Streitkräfte im Jahre 2006 stehen in Kitzingen 400 ha Militärbrache zur Verwertung an. Diese freien Flächen bieten für die Stadt mit ihren gegenwärtig 20.600 Einwohnern einzigartige Entwicklungschancen.

Ein Bereich dieser Konversionsfläche sind die Marshall Heights, eine ehemalige Wohnanlage zur Unterbringung von amerikanischen Familien. Der Gebäudebestand auf diesem abgeschlossenen 32 ha großen Areal umfasst Mehrfamiliengebäude, Fertigteilhäuser (Texashäuser) sowie zusätzliche Gebäude, z.B. Kindergarten, Schulen, Turnhallen etc.

Die Ausweisung attraktiver Wohngebiete könnte dem Trend des momentanen Bevölkerungsrückgangs um 0,8% per anno in der Stadt Kitzingen entgegenwirken, der im Gegensatz zur 5%igen Wachstumsprognose des Landkreises Kitzingen bis 2020 steht.



Für eine nachhaltige Wohnquartiersentwicklung ist die geografische Lage und die Verkehrsanbindung einer Stadt von entscheidender Bedeutung. In dieser Hinsicht profitiert Kitzingen von seiner zentralen Lage in Deutschland, der exzellenten Verkehrsanbindung, seiner landschaftlich reizvollen Umgebung und der Lage am Fluss, der ausgereiften Infrastruktur und den guten Angeboten im Bildungs- und Freizeitbereich. Vor Ort befinden sich alle weiterführenden Schulen und Einrichtungen der Erwachsenenbildung, ein neu gestaltetes attraktives Hallenbad mit Saunalandschaft, großzügig angelegtes Freibad auf der Mondseeinsel, Golfplatz und eine Mainpromenade. Die Nähe zur Stadt Würzburg bietet Zugang zu vielfältigen Studiengängen an den Instituten der Universität und zu erstklassigen Kliniken. Auch der Sitz der Regierungsbehörden, vielfältige Dienstleistungsbranchen und Hightech-Entwicklungszentren sind dort angesiedelt.

Mit der Ausweisung von attraktiven Wohngebieten kann der notwendige Imagewandel der Stadt Kitzingen erfolgreich eingeleitet werden. Gleichzeitig können durch innovative Wohnangebote Neubürger nach Kitzingen gezogen werden.

Der Erfolg eines Konzeptes zur Wohnquartiersentwicklung Marshall Heights ist abhängig von einer Vermarktungsstrategie, die sich in der Preisgestaltung deutlich von den gegenwärtigen Angeboten konkurrierender Nachbargemeinden abhebt. Standortfaktoren Kitzingen.



STANDORTFAKTOREN KITZINGEN

- Kitzingen bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung
- Kitzingen ist eingebettet in eine reizvolle Landschaft im lieblichen Maintal
- Kitzingen bietet hohen Freizeitwert und Lebensqualität
- Kitzingen bietet alle Nahversorgungsangebote
- Kitzingen liegt in der Metropolregion Franken, nur 20km zum Regionalzentrum Würzburg

NEUES WOHNEN MARSHALL HEIGHTS

- Großzügig aufgeteiltes, kinderfreundliches Areal mit hohem Grünanteil
- Hoher Freizeitwert durch verschiedene Angebote auf dem Areal (Turnhalle, Bürgerzentrum, Spielplätze, Einrichtungen für Jugendliche, Kleingartenanlage)
- Kindergarten in fußläufiger Entfernung
- Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfes
- Wohnquartier integrierte Dienstleistungen wie medizinische und pflegerische Betreuung
- Gastronomisches Angebot in unmittelbarer Nähe
- Großzügiger Parkraum für Anwohner und Besucher
- Reduzierung des Individualverkehrs durch fußläufige Erreichbarkeit aller Einrichtungen
- Einsatz innovativer Energien zur Versorgung der Gebäude
- Neue Wohnformen - Generationen übergreifendes Wohnen
- Preiswertes Angebot zum Erwerb von Wohneigentum



VERMARKTUNG

Die Angebote bei der Vermarktung der Wohneinheiten richten sich vorrangig an Personen und Familien von außerhalb der Stadt, um Neubürger für Kitzingen zu gewinnen.

ZIELGRUPPEN

- Auswärtige Familien und Einzelpersonen
- Senioren
- Dienstleister und Selbständige
- Wohnbauträger
- freier Mietmarkt



DIFFERENZIERTE ANGEBOTE

Nach erfolgter energetischer Sanierung und Modernisierung der Haustechnik innerhalb der Gebäude schließt sich die Übergabe des Wohnraums an die Käufer mit folgenden Optionen an:

- Zum Selbstausbau und Renovierung in Eigenleistung für kostenbewusste Käufer
- Schlüsselfertiger Wohnraum
Je nach Anforderung wird der Wohnraum / Gebäude durch erfahrene Planer und Handwerker im gewünschten Standard hergestellt und schlüsselfertig übergeben.

NOTWENDIGE BESTANDSAUFNAHMEN

Vor der Ausarbeitung eines funktionierenden Planungs- und Finanzierungskonzeptes steht eine Bestandsanalyse sowie die Bereitstellung aller notwendigen Planunterlagen und Zustandsuntersuchungen für die vorhandenen Gebäude, die Freiflächen und die vorhandene Infrastruktur durch die BimA.

- A Wohngebäude
- B zusätzliche Gebäude:
 - 2 Schulen
 - Kindergarten
 - Turnhalle
 - Bowlingbahn
 - Heizzentrale
 - Einkaufshalle
- C Straßen, Gehwege, Parkplätze
 - Straßenbeleuchtung
 - Kanal
 - Elektroversorgung
 - Trinkwasserleitungen
 - Fernwärmenetz
- D Planungssicherheit
- E Wertermittlung: Wohnblocks, Texashäuser, Grundstück



GEGENWÄRTIGE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Stadt Kitzingen klärt gegenwärtig bei der Regierung von Unterfranken die Möglichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes ab. Das Ergebnis des Gutachtens >Wohnraumanalyse< muss noch im Stadtrat diskutiert werden.

NOTWENDIGE PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Voraussetzung für Planungssicherheit besteht in der Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Einstufung des Areals als Wohngebiet mit der Zulässigkeit von nicht störendem Kleingewerbe und Einzelhandelsgeschäften.

VERWERTUNGSOPTIONEN

Inzwischen haben verschiedene Gremien einen Teil des Areals als Fläche zur Errichtung eines Krankenhausneubaues ins Auge gefasst. Wobei weder die Finanzierung dieses Projektes, noch die zeitliche Umsetzung dieser Pläne gesichert sind. Die zeitlich unbefristet abgegebene Option und die damit eingangenen Verpflichtungen der Stadt Kitzingen aber auch die seitens der BIMA müssten zurückgenommen werden.

