



AMT:	2
Sachgebiet:	23
Vorlagen.Nr.:	2022/098
Datum:	10.05.2022

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	19.05.2022	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 10.05.2022 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 10.05.2022 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Sebastian Fischer	Zimmer:	5.4
E-Mail:	sebastian.fischer@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-2304

Grundsatzbeschluss über ein Immobiliengeschäft mit der Kitzinger Bau GmbH

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Übertragung der Anwesen
Hindenburgring Nord 10,
Innere Sulzfelder Str. 15c,
Rosenstr. 24,
Wörthstr. 38
von der Stadt Kitzingen an die Kitzinger Bau GmbH wird grundsätzlich zugestimmt.
3. Der Übertragung der Anwesen
Galgenwasen 12 + 12a
von der Kitzinger Bau GmbH an die Stadt Kitzingen wird grundsätzlich zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Verkehrswertgutachten für die unter Nrn. 2. und 3. genannten Anwesen in Auftrag zu geben.
5. Ein Vorschlag zur konkreten Umsetzung des Immobiliengeschäftes ist dem Stadtrat nach Abschluss der Verkehrswertermittlung zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen, insbesondere ist ein Vorschlag zum Wertausgleich zu unterbreiten.

Sachvortrag:

In der Sondersitzung „Wohnen in Kitzingen“ am 16.03.2021 hat das Stadtbauamt dem Stadtrat eine Übersicht über die derzeitige städtische Wohnungssituation aufgezeigt und die Strategie über die weitere Nutzung der städtischen Immobilien vorgestellt.

Zu der Strategie des Stadtbauamtes gehört, einen Teil der städtischen Wohnimmobilien, die der Aufgabenerfüllung der Kitzinger Bau GmbH dienen und von dieser wirtschaftlich betrieben werden können, in das Eigentum der Kitzinger Baugesellschaft mbH zu übertragen. Die Kitzinger Baugesellschaft mbH ist ein im Jahre 1927 gegründetes, hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt Kitzingen, dessen zentrale Aufgabe die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenen und bezahlbarem Wohnraum ist.

Im Rahmen der in der Sitzung vom 16.03.2021 angedachten Reduktion von parallelen Strukturen sollen die städtischen Anwesen Hindenburgring Nord 10 (Fl.-Nr. 136, Teilfläche zu ca. 770 m² aus 15.402 m²), Innere Sulzfelder Str. 15c (Fl.-Nr. 1585/6), Rosenstr. 24 (Fl.-Nr. 460) und Wörthstr. 38 (Fl.-Nr. 1293) in das Eigentum der Kitzinger Baugesellschaft mbH übertragen werden (siehe Anlage 1). Im Gegenzug sollen die Anwesen der Kitzinger Baugesellschaft mbH, Galgenwasen 12 + 12a (Fl.-Nr. 5792/2), in das Eigentum der Stadt Kitzingen übergehen (siehe Anlage 2).

Hindenburgring Nord 10:

Das Objekt, das sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Kitzingen Altstadt“ befindet, weist sechs vermietete Wohnungen auf. Der bauliche Zustand ist gut und das Anwesen kann durch die Kitzinger Bau GmbH wirtschaftlich betrieben werden.

Sulzfelder Str. 15c:

Bei dem Anwesen Innere Sulzfelder Str. 15c sind derzeit neun von zehn Wohnungen vermietet. Da das Gebäude aufsteigende Feuchte aufweist, plant die Kitzinger Bau GmbH einen Leerzug und den anschließenden Abbruch zum Zweck der Neubebauung.

Rosenstr. 24:

Im Gebäude Rosenstr. 24 befinden sich acht Wohnungen, von denen aktuell sechs vermietet sind. Aufgrund des schlechten Gebäudezustandes plant die Kitzinger Bau GmbH, das Anwesen grundlegend zu sanieren. Eine Neubebauung an derselben Stelle ist aufgrund des darunterliegenden Gewölbes nicht sinnvoll. Das Objekt liegt im Bereich des Sanierungsgebietes „Kitzingen Altstadt“.

Wörthstr. 38:

In der Wörthstr. 38 sind derzeit sieben von acht Wohnungen vermietet. Das Objekt befindet sich in einem baulich guten Zustand. Eine wirtschaftliche Nutzung durch die Kitzinger Bau GmbH ist gewährleistet.

Galgenwasen 12 + 12a:

In dem Objekt Galgenwasen 12 + 12a befinden sich sieben vermietete Wohnungen. Mittelfristig ist eine Einfachsanieierung von freiwerdenden Wohnungen und eine Nutzung als dezentrale Obdachlosenunterbringung von Familien durch die Stadt Kitzingen geplant.

Stellungnahme der Kitzinger Baugesellschaft mbH:

Bereits in der Stadtratssitzung am 16.03.2021 teilte die Kitzinger Baugesellschaft mbH mit, dass sie grundsätzlich nur am Erwerb von Objekten mit mindestens ca. sechs Wohnungen interessiert ist. Dies hängt damit zusammen, dass bei der Sanierung eines Mietobjektes die Kosten dieser Maßnahme wieder über die Mieteinnahmen finanziert werden müssen. Bei weniger als sechs Wohnungen teilen sich Kosten für Maßnahmen, wie zum Beispiel Fassadendämmung, Instandsetzung des Daches, usw. auf zu wenig Wohnfläche auf, so dass eine deutliche Steigerung des Mietpreises erfolgen müsste. Nach der Übertragung der Liegenschaften plant die Kitzinger Baugesellschaft mbH mittelfristig die Sanierung der Rosenstraße 24 und den Neubau der Inneren Sulzfelder Straße 15c. Der hierfür notwendige Leerzug der Wohnungen fällt der Kitzinger Baugesellschaft mbH mit ihren 513 Wohnungen, die bei Kündigung als Ersatzwohnung zur Verfügung stehen, leichter als der Stadt Kitzingen.

Fazit und Vorschlag der Verwaltung:

Die für die Übertragung vorgeschlagenen städtischen Immobilien erfüllen mit jeweils sechs bis zehn vermieteten Wohnungen die vorgenannten Kriterien der Kitzinger Baugesellschaft GmbH und tragen damit zur Erfüllung des vorrangigen Zwecks der Gesellschaft, einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung, bei. Die Verwaltung schlägt vor, die Voraussetzungen für das Immobiliengeschäft genauer zu prüfen und den zeitlichen Ablauf mit der Kitzinger Baugesellschaft mbH abzustimmen. Hierzu ist es auch erforderlich, alle fünf Anwesen durch Verkehrswertgutachten bewerten zu lassen, da ein sich ergebender Mehr- oder Minderwert grundsätzlich ausgeglichen werden muss. Die Kosten der Wertermittlung werden zwischen der Stadt Kitzingen und der Kitzinger Baugesellschaft mbH objektbezogen aufgeteilt. Sobald die Ergebnisse der Wertermittlung vorliegen, erarbeitet die Verwaltung einen Vorschlag zur konkreten Umsetzung des Immobiliengeschäftes und legt diesen dem Stadtrat zur weiteren Beschlussfassung vor.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum vorliegenden Beschlussentwurf.

Anlagen:

Anlage 1 Luftbilder Anwesen Stadt Kitzingen

Anlage 2 Luftbild Anwesen Kitzinger Bau GmbH

Nichtöffentliche Anlage 3 Weitere Informationen Anwesen Stadt Kitzingen

Nichtöffentliche Anlage 4 Weitere Informationen Anwesen Kitzinger Bau GmbH