



AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2016/162
Datum:	14.07.2016

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	28.07.2016	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 14.07.2016 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.07.2016 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Antrag der SPD-Fraktion vom 20.06.2016/26.01.2016;
Sozialer Wohnungsbau der Stadt Kitzingen

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Eine Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung sämtlicher Wohnungen in Kitzingen, die im Besitz der Stadt und der Bau GmbH sind, ist zu fertigen.
3. Eine Wohnbedarfsprognose für kostengünstigen Wohnraum ist zu erstellen.
4. Ein Konzept zur Steigerung der Anzahl der sozialen, kostengünstigen Wohnungen in Kitzingen ist zu erstellen.
5. Sämtliche Fördermöglichkeiten sind zu ermitteln und dem Stadtrat vorzulegen.

Sachvortrag:

1. Antrag der SPD-Fraktion vom 20.06.2016

Siehe Anlage 1

2. Stellungnahme der Verwaltung

Vorbemerkung:

Für diese Stellungnahme wurde die Stellungnahme der Verwaltung in der Vorlage Nr. 2016/019, welche zu den Haushaltsberatungen am 10.03.2016 vorgelegt wurde, herangezogen.

1. Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung

Für alle städtischen Wohnungen liegt eine erste zusammenfassende Bestandsaufnahme vor (Stand: Juni 2016). Diese bildet die Grundlage für weitere Entscheidungen. Die Bestandserhebung der Wohnungen der Bau GmbH liegt nicht in der Zuständigkeit der Stadt.

2. Erstellung einer konkreten Bedarfsermittlung für kostengünstigen Wohnraum

Sollte die Erstellung einer konkreten Bedarfsermittlung für kostengünstigen Wohnraum in Kitzingen beschlossen werden, sind auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Bestandsaufnahme die Bedarfe zu ermitteln.

Dazu gehören unter anderem:

- a) Anzahl der gesamten Wohnungen in Kitzingen (einschließlich der Wohnungen der Stadt und der Kitzinger Baugesellschaft mbH (Bau GmbH))
- b) Sanierungsstand bzw. Ausstattung der Wohnungen
- c) Mietpreise / Grundstückspreise in der Stadt Kitzingen
- d) Leerstand an Wohnungen
- e) Bevölkerung / Bevölkerungsentwicklung (Zuzug/Wegzug/Geburten)
- f) Kaufkraft
- g) Demographische Entwicklung
- h) Anzahl der Transferbezieher
- i) Wohnbaupotentiale / aktuelle Bautätigkeit

Ergänzend dazu ist eine Wohnbedarfsprognose zu ermitteln. Auf der Grundlage können entsprechende Vorhaben der Stadt bzw. der Bau GmbH konzeptionell mit einem Maßnahme-, Zeit- und Kostenansatz zusammengefasst werden.

Die derzeitige Situation in Kitzingen ist, dass Stadt und Bau GmbH zusammen rund 600 marktaktive Wohnungen (Anmerkung: der Bestand von 600 Wohneinheiten ist um die Breslauer Straße und Leerstand Galgenwasen bereinigt) verwalten. Davon sind 216 Wohnungen preisgebunden. Mietpreisgebunden heißt, die Wohnungen wurden mit öffentlichen Mitteln gefördert. Als Gegenleistung sind Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu erstellen, aus deren Ergebnis sich der Mietpreis errechnet. Für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden Pauschalen berücksichtigt, die bei den Verwaltungskosten in Anlehnung an Indexzahlen und bei der Instandhaltung am Gebäudebaujahr regelmäßig erhöht werden.

Das Ergebnis aus diesen Berechnungen setzt den Mietpreis fest und erlaubt in der Höhe keine Überschreitungen, Unterschreitungen als Mietverzicht sind möglich.

Voraussetzung für die Nutzung dieser Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein nach Offenlegung der Einkommensverhältnisse.

Das sind ca. 36 % des städtischen und Bau GmbH-Wohnungsbestand. Der

Wohnungslieferstand der Stadt und der Bau GmbH beträgt aktuell 96 Wohnungen. Davon entfallen auf den Bereich Breslauer Straße 74 und Galgenwasen 9 Wohnungen. Weitere 13 leerstehende Wohnungen verteilen sich auf das Stadtgebiet. Darüber hinaus stehen im Notwohngebiet Tannenbergr- und Egerländerstraße weitere 8 Wohnungen leer.

Das im Februar 2015 vorgelegte „Wohnraumkonzept 2030“ hat auf der Grundlage einer Bestandserhebung einen durchschnittlichen Mietpreis von 5,60 €/m² ermittelt. Damit liegt Kitzingen noch hinter Iphofen mit 6,30 €/m², Bad Mergentheim mit 6 €/m² und Volkach mit 5,90 €/m². Der Kitzinger Leerstand beträgt durchschnittlich 6,7 % (Stand 2014).

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand Mai 2011) und unter Annahme einer positiven Entwicklung in Kitzingen ist im „Wohnraumkonzept 2030“ von einer gleichbleibenden Bevölkerung ausgegangen worden. In der daraufhin errechneten Wohnbedarfsprognose hat die Stadt Kitzingen ausreichenden Wohnraum zur Verfügung. Das setzt jedoch voraus, dass der vorhandene Wohnraum saniert wird und die Neubautätigkeit bzw. Sanierung ähnlich der vergangenen Jahre erfolgt.

Darüber hinaus gibt es mit den Marshall Heights einen Stadtteil mit (noch zum Teil leerstehenden) rd. 750 Wohnungen. Inzwischen gibt es die Möglichkeit die sogenannten Texashäuser zu vermarkten. Das heißt einen relevanten Leerstand gibt es noch im Geschosswohnungsbau (ca. 630 Wohneinheiten, Baujahr 1951 – 1955).

Anzumerken ist, dass bei Erstellung der oben angesprochenen Wohnbedarfsprognose von 2015 die Entwicklung mit den Asylbewerbern nicht bekannt war und dementsprechend noch nicht berücksichtigt werden konnte. Hier ist es jedoch zurzeit nicht hinreichend genau möglich, ohne gesicherte Erkenntnisse eine Prognose für den Bedarf zu formulieren.

3. Entwicklungsleitlinien

Die Aufnahme der Aufstockung des preiswerten Wohnraums für die bedürftigen Haushalte in die Entwicklungsleitlinien zur städtischen Wohnungspolitik ist die Folge des ermittelten Bedarfs (siehe Punkt 2).

4. Konzepterstellung zur Steigerung der sozialen Wohnungen in Kitzingen

Die Konzepterstellung ist Folge der Bedarfsermittlung entsprechend Punkt 2.

Unbenommen davon müssen Stadt und Bau GmbH die Sanierungsziele für den eigenen Bestand formulieren und festlegen.

Zur Steigerung der Anzahl der sozialen Wohnungen in Kitzingen beabsichtigt die Bau GmbH die in den dreißiger Jahren errichteten 80 Wohnungen im Bereich der Breslauer Straße zurückzubauen und mit Ersatzneubauten im geförderten Wohnungsbau neu zu erreichen. Die Anzahl der beabsichtigten geförderten Neubauwohnungen steht in Abhängigkeit der Anerkennung des Bedarfs durch die Regierung von Unterfranken. Ein Teil des Bereiches soll gegebenenfalls privatisiert werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 beschlossen, die städtischen Wohnungen im Galgenwasen zu sanieren. Damit könnten unter Ausnutzung von Fördermitteln kostengünstige Wohnungen entstehen. Die konkrete Anzahl steht in Abhängigkeit des Sanierungskonzeptes. Aktuell gibt es in diesem Bereich 45 Wohneinheiten der Stadt und 7 Wohneinheiten der Bau GmbH.

Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes bleibt es dabei unbenommen weitere frei

finanzierte Wohnungen zu erstellen. Die zu erwartende kostenddeckende Kaltmiete wird sich im Rahmen von 7,50 bis 8,00 €/m²-Wohnfläche bewegen. Bei Berücksichtigung des lokalen Mietniveaus können bei den Vermietungsaktivitäten aufgrund dieses Preisniveaus Nachfrageprobleme auftreten.

5. Ermittlung von Fördermöglichkeiten

Die Ermittlung von Fördermöglichkeiten steht in Abhängigkeit der Wohnbedarfsprognose bzw. des Konzeptes zur Steigerung der Anzahl von sozialen, kostengünstigen Wohnungen. Es gibt inzwischen mehrere verschiedene Förderprogramme mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung.

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag der SPD-Fraktion vom 20.06.2016