



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	60
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2016/172
<b>Datum:</b>	20.07.2016

Sitzungsvorlage an den

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

Kitzingen, 20.07.2016  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 20.07.2016  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Alfred Teichmann	Zimmer: 2.1
E-Mail:	alfred.teichmann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6010
Maßnahme:		

Wohngrundstücke der Stadt Kitzingen in der Verwaltung der Kitzinger BauGmbH;  
Unterhaltsarbeiten zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die bei Haushaltsstelle 1.8801.9450 (bebauter Grundbesitz, Wohngrundstücke) zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel in Höhe von 200.000,- € werden zur Ertüchtigung der Wohnungen Grabkirchgasse 9 und Oberer Mainkai 5 verwendet.
3. Die übrigen Finanzmittel werden als Planungskosten für das Areal Galgenwasen zur Verfügung gestellt.

## Sachvortrag:

### 1. Ausgangslage:

Der Stadtrat hat im Rahmen der Haushaltsberatungen im Vermögenshaushalt 200.000,00 € bei Haushaltsstelle 1.8801.9450 (bebauter Grundbesitz, Wohngrundstücke) eingestellt mit dem Ziel, bauliche Mängel in Wohnungen zu beseitigen, um so Wohnungsleerstände zu vermeiden und dringend benötigten Wohnraum dem Markt neu zur Verfügung zu stellen.

Die Verwaltung hat daraufhin die bestehenden Leerstände untersucht und hinsichtlich ihrer Wohnqualität, dem zu betreibenden Instandsetzungsaufwand und der möglichen künftigen Eigentumsverhältnisse bewertet.

### 2. Instand zu setzende Gebäude:

Als geeignete Gebäude wurden herausgearbeitet:

**Oberer Mainkai 5** Hier sind derzeit zwei Wohnungen leer stehend, eine Wohnung ist wegen Schimmelbildung nicht vermietbar. Der Schimmel ist zu bekämpfen, ggf. mit Aufbringen eines neuen Sanierputzes im Innenbereich. Darüber hinaus sind verschiedene Kleinreparaturen an Türen und im Treppenhaus veranlasst. Die Wohnungen an sich sind in einem guten Zustand (eine Generalsanierung erfolgte im Jahr 1996), haben einen guten Zuschnitt und eine herausragende Lage direkt am Main. Der Instandsetzungsaufwand wird insgesamt auf ca. 25.000,- bis 30.000,- € geschätzt.

**Grabkirchgasse 9** Die Wohnung im EG steht wegen Schimmelbefalls leer. Auch hier ist mit Sanierputz der Schimmel zu bekämpfen. Der Innenhof ist zu sanieren, da hier Unterhöhungen den bestehenden Pflasterbelag einbrechen lassen. Die Holz-Balkonanlage bedarf der dringenden Sanierung, die Balkone sind wegen Durchmorschung derzeit nicht gefahrlos betretbar. Das Treppenhaus bedarf ebenfalls einiger Schönheitsreparaturen.  
Durch den Abbruch der benachbarten Gebäude der ehemaligen Bürgerbräu hat sich aktuell auch die Situation ergeben, dass ggf. eine gemeinsame Hauswand im Westen des Gebäudes neu aufgerichtet werden muss. Zudem bietet es sich an, da die Südwand des Gebäudes nun frei steht, diese Wand zu verputzen.  
Das Gebäude ist 1993/94 generalsaniert worden und weist eine normale Abnutzung auf.  
Vorbehaltlich einer baubiologischen Untersuchung (Verdacht auf Hausschwamm) wird hier mit einem Gesamtaufwand von rund 60.000,- bis 70.000,- € zu rechnen sein.

**Galgenwasen 13-37** Die Wohnanlage Galgenwasen, im Jahre 1934 erbaut und seither nicht nennenswert modernisiert, entspricht seit Langem nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnstandard, derzeit sind dort 9

Wohneinheiten (von 48) leerstehend. Pro Wohnhaus bestehen derzeit 2 Wohnungen mit ungünstigem und nicht mehr zeitgemäßem Zuschnitt.

Der Großteil der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel kann hier – allerdings nur für kleinere Reparaturaufwendungen - aufgewendet werden. Die Verwaltung schlägt vor, die Wohnanlage sukzessive (und zwar Wohnblockweise, also 4 Wohnhäuser pro Block) zu sanieren. Dafür wären in den nächsten Jahren entsprechende weitere Haushaltsmittel zur Verfügung zu stellen. Eine überschlägige Kostenermittlung hat ergeben, dass pro Wohnhaus ca. 407.000,- € zur Sanierung aufgewendet werden müssen.

### **3. Vorschlag der Verwaltung:**

Die zusätzlich zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel in Höhe von 200.000,- € sollten zur Ertüchtigung der Wohnungen Grabkirchgasse 9 und Oberer Mainkai 5 verwendet werden. Diese Wohnungen können kurzfristig und mit relativ wenig Aufwand wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Die restliche Summe sollte für Planungskosten im Bereich Galgenwasen 13 - 37 für diese Wohnanlage eingesetzt werden (überschlägiger Bedarf: ca. 70.000,00 €).

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 Lageplan Galgenwasen
- Anlage 2 Lageplan Grabkirchgasse 9
- Anlage 3 Lageplan Oberer Mainkai 5
- Anlage 4 Bilder Grabkirchgasse 9
- Anlage 5 Bilder Oberer Mainkai 5