S t a d t K i t z i n g e n

AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2019/074
Datum:	27.02.2019

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	19.03.2019	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 27.02.2019 ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 27.02.2019 ..... Oberbürgermeister

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

Kitzingen Siedlung - Sanierung Galgenwasen 13 - 20

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.

2. Die Sanierung der Gebäude Galgenwasen 13-20 wird auf der Grundlage der vorliegenden Planung (Anlage 1) fortgesetzt.

   Alternativ:
3. Auf der Grundlage des Schreibens der Regierung von Unterfranken von 15.02.2019 (Anlage 2) wird die Sanierung der Gebäude Galgenwasen 13-20 zurückgestellt. Der Beschluss vom 04.05.2017 (Punkt 2-4) wird aufgehoben (Anlage 3).

4. Die Stadt Kitzingen folgt der Empfehlung der Regierung von Unterfranken und erstellt ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich Galgenwasen 13-37 (Anlage 4). Der Oberbürgermeister wird beauftragt ein städtebauliches Konzept zu erstellen.

5. Die Stadt Kitzingen folgt der Empfehlung der Regierung von Unterfranken und wird die Gebäude Galgenwasen 13-20 einfach herrichten. Die Herrichtung erfolgt analog den Gebäuden Galgenwasen 21-37.

Sachvortrag:

Der Stadtrat hat mit den Beschlüssen vom 09.06.2016, 28.07.2016 und 04.05.2017 die Generalsanierung der Gebäude Galgenwasen 13-20 auf den Weg gebracht. Die Planungen (Leistungsphasen 2) inklusive Fachplanungen liegen vor. Auf der Grundlage könnten die weiteren Planungen mit dem Ziel der Realisierung durchgeführt werden.

Ziel der Stadt ist, dass sich die Sanierung an den Standards für den sozialen Wohnraum orientiert. Das heißt, die notwendigen Maßnahmen im Bereich Fassade, Heizung, Sanitär, Elektro und Barrierefreiheit sind so auszuführen, dass der technische Standard eingehalten wird und dennoch günstige Mietpriese entstehen.

Die aktuell vorliegende Kostenschätzung (2018) geht von Sanierungskosten in Höhe von 1.969,73 €/ m² aus (KG 300 und 400). Siehe Kostenschätzung (Anlage Nr. 1) Entsprechend Förderprogramm sollen die Sanierungskosten nicht höher als 75 % der Neubaukosten betragen. Das ist jedoch der Fall (siehe unten stehende Vergleichsrechnung).

Vergleichsrechnung:
Fördergrenze Neubau KG 300 + 400 = 2.000 € / m² + 10 % innenstädtische Lage = 2.200 €/ m² (brutto). Davon 75% sind 1.650 €/ m². Der vom Büro bogevisches büro im März 2017 ermittelte Kostenrahmen ging noch von 1.560 €/ m² bzw. 1.580 €/ m² für die KG 300 + 400 aus.
Damit werden aktuell 319,73 €/ m² mehr Kosten veranschlagt.

Dass die Sanierung der Bestandsgebäude stets Kompromisse beinhaltet hat, war bekannt. Der Bauzustand ist nicht anders als in der Breslauer Straße. Sowohl, Wohnungslage, Wohnungsgröße, Kellerdecken, Wohnraumdecke oder Barrierefreiheit sind bei der energetischen Sanierung nur bedingt optimal herzustellen. Auch das wurde frühzeitig mit den Vertretern der Regierung von Unterfranken besprochen (u.a. am 24.01.2017 und am 16.02.2017, siehe Anlage 5).

Sollte die Planung fortgesetzt werden und die Umsetzung auf der aktuellen Grundlage erfolgen, ist jedoch offen, ob Fördermittel dafür gewährt würden. Siehe Schreiben vom 15.02.2019.

Die Wohnungen im Galgenwasen 13 – 20 werden größtenteils bis zum 01.05.2019 leergezogen sein. Die Mieter konnten zum Teil in die benachbarten Wohnungen (Galgenwasen 21 – 37) umgesetzt werden.

Sollte die Generalsanierung nicht mehr weiterverfolgt werden, wird seitens der Regierung von Unterfranken vorgeschlagen auch hier die einfache Herrichtung (analog Galgenwasen 21 – 37) durchzuführen. Die Kosten betragen dafür ca. 500.000 € ohne Dach, Fassade und Außenanlagen.
Parallel dazu könnte das von der Regierung von Unterfranken vorgeschlagene städtebauliche Konzept für den langfristigen Umgang mit diesen Gebäuden erarbeitet werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Abstimmungen mit den Vertretern der Regierung von Unterfranken mit dem Ziel einer anteiligen Förderung fortzusetzten und die Sanierung nach dem o.g. Plänen (Anlage 1) durchzuführen.

Anlagen:
Anlage 1 - Sanierung Wohnanlage Galgenwasen 13-20_bogevischs buero
Anlage 2 - Schreiben der R.v.U. vom 15.02.19
Anlage 3 - Beschluss vom 04.05.2017
Anlage 4 - Gebietsumgriff Galgenwasen 13 - 20
Anlage 5 - Aktenvermerk & Protokoll