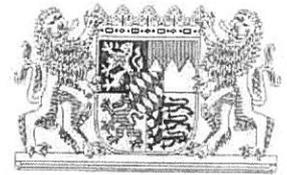


REGIERUNG VON UNTERFRANKEN



Regierung von Unterfranken · 97064 Würzburg

Herrn Oberbürgermeister
Siegfried Müller
Stadt Kitzingen am Main
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

an alle AL ✓

el. Str 19.2

N					
19. FEB. 2019					
1	2	3	4	5	6
ZWV	ZB	ZK	A	Uml	VE
R-Termin: AL 23.2.19					
Termin					

19.2.19

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom

06.02.2019

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
34 / 35
Herr Noll

Telefon (09 31) 380-1436
Telefax (09 31) 380-2436
Zi.-Nr. 403
matthias.noll@reg-ufr.bayern.de

Datum
15.02.2019

Sanierung Wohngebäude Galgenwasen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Müller,

unsere gemeinsame Besprechung am 05.02.2019 in der Regierung von Unterfranken sollte dazu dienen, der Stadt Kitzingen gemeinsam mit der Kitzinger Baugesellschaft die fachliche Einschätzung der Sachgebiete Städtebau, Wohnungswesen und des Straßenbaus zur geplanten Entwicklung bzw. der Sanierung von Gebäuden entlang der Breslauer Straße / Galgenwasen nochmals zu verdeutlichen.

Dabei zeigte sich, dass die Erarbeitung eines für die gesamte nördliche Bebauung entlang der Breslauer Straße, also über den derzeitigen Bebauungsplanbereich „Breslauer Straße“ hinaus, von allen Beteiligten als sinnvoll erachtet wird und durchaus neue Impulse geben könnte. Für die Erarbeitung eines solchen Gesamtkonzeptes wurde seitens des Städtebaus als auch des Wohnungswesens eine Förderung in Aussicht gestellt.

In den betreffenden Bereich fallen auch die Gebäude Galgenwasen 13-20.

Mit Stadtratsbeschluss vom 04.05.2017 wurde eine Sanierung der Gebäude in Orientierung an den Standards des geförderten Wohnungsbaues für 1.584 €/m² Wohnfläche, bezogen auf die

Postfachadresse

Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung
BIC: BYLADEMM
IBAN: DE7570050000001190315

Hausadresse

Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubaustraße

Dienstgebäude

H = Peterplatz 9
S = Stephanstraße 2
G = Georg-Eydel-Str. 13
A = Albert-Einstein-Str. 1

Telefon (09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22
E-Mail poststelle@reg-ufr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

Sie erreichen uns in den Kernzeiten

Mo - Do 8:30 - 11:30 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Fr 8:30 - 12:00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

KG 300 + 400, beschlossen. Entsprechend der eingereichten Kostenschätzung (Schreiben vom 18.12.2018) belaufen sich die Kosten einer Sanierung nun auf 1.969,73 €/m². Die angedachten Sanierung hat damit nahezu die Kostenobergrenze von Neubauten erreicht; gleichzeitig wird die vorgelegte Planung aus fachtechnischer Sicht sehr kritisch gesehen (s. hierzu Protokoll vom 22.11.2018).

In der nahegelegenen Breslauer Straße realisiert die Kitzinger Baugesellschaft derzeit 59 neue, attraktive und barrierefreie Wohneinheiten, welche dem aktuellen Standard der Wohnraumförderung entsprechen und in der Einkommensstufe I die berechtigten Haushalte mit einer Miete von nur 4,50 €/m² Wohnfläche belasten. Wegen des mit den städtischen Gebäuden (Galgenwasen) vergleichbaren Mietniveaus ist ggfs. mit Abwanderungseffekten dorthin zu rechnen.

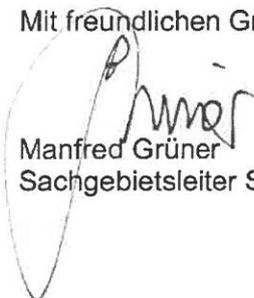
Aufgrund des derzeitigen Sachstands erscheint insgesamt eine Förderung der städtischen Gebäude (Galgenwasen) im Kommunalen Wohnraumförderprogramm aus fachlicher und wirtschaftlicher Sicht nicht zielführend. Dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gem. BayHO folgend, sollten die Sanierungskosten und die damit in Verbindung stehenden erheblichen baulichen Defizite den Kosten der Konzeption einer Neubauplanung gegenüber gestellt und die weitere Vorgehensweise erneut dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Auf dem Weg zu einer am Ende des empfohlenen Prozesses schlüssigen neuen Gesamtbebauung erscheinen übergangsweise eine „Pinselsanierung“ im Bereich der städtischen Gebäude (Galgenwasen) sowie eine schrittweise Realisierung von Neubauabschnitten als geeignete Instrumente.

Wie bereits in unserem Gespräch erwähnt, sind die Vertreter der Regierung von Unterfranken gerne bereit, diesen Prozess zu begleiten und nach Möglichkeit mit einer Förderung bestmöglich zu unterstützen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Manfred Grüner
Sachgebietsleiter Städtebau



Claus Kiesel
Sachgebietsleiter Wohnungswesen