

Von: Weber, Nathalie
Gesendet: Freitag, 24. Oktober 2014 17:10
An: 'norbert.brand@stadt-kitzingen.de'
Cc: 'oliver.graumann@stadt-kitzingen.de'; Günter, Michael
Betreff: Wohnraumkonzept 2030

Anlage 3

Sehr geehrter Herr Brand,

Sie hatten darum gebeten zur Entwicklungsplanung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft für das momentan noch bebaute Grundstück an der Breslauer Strasse Stellung zu nehmen. Die Entwicklungsplanung sieht laut Ihren Angaben vor, die derzeitigen rd. 80 bereits leerstehenden Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau zweigeschossig + D) abzubauen und mit ca. 40 Wohneinheiten mit aktuellen Standard wieder zu bebauen.

Im Hinblick auf die Ergebnisse des Wohnraumkonzeptes können wir folgendes hierzu sagen:

Die Bevölkerung geht nach aktueller Schätzung des Landesamtes für Statistik bis 2030 um 4,4 % zurück, d.h. im Jahr 2030 hat Kitzingen 19520 Einwohner, dies entspricht einen Wohnungsbedarf von rd. 10.100 WE –ausgehend von einer vorzuhaltenden Fluktuationsreserve von 3 %. Bei einem aktuellen Wohnungsbestand (zum 31.1.2012, gem. Statistik kommunal 2013, erschienen Juni 2014) von rd. 10.400 bedeutet dies rein rechnerisch einen Überhang von rd. 300 WE in 2030 nur im Bestand – ohne Neubautätigkeiten oder die Marshall Heights. Dieser Berechnung liegt jedoch auch ein durchschnittlicher Ersatzbedarf aufgrund des Gebäudealters von 0,3 % p.a. zu Grunde, d.h. rd. 30 WE sind p.a. aufgrund des Alters abzureißen oder grundlegend zu modernisieren.

Folgt man ausschließlich den demografischen Zahlen des Landesamtes, bedeutet dies, dass es bis 2030 in Kitzingen weder einen Bedarf für Neubauten noch einen Ersatzbedarf gibt, sondern vielmehr altersbedingt Gebäude abgebrochen und nicht wieder zu errichten sind.

Nichtsdestotrotz sind aus unserer Sicht die wahrscheinlichen oder möglichen, demografischen Entwicklungsszenarien, wenn auch ein sehr wichtiger, jedoch nicht der alleinige Aspekt, den es bei den Überlegungen mit dem Umgang einer innerstädtischen Brachfläche zu berücksichtigen gilt.

Auf dem gegenständlichen Grundstück macht es aus städtebaulichen Gesichtspunkten Sinn eine Wiederbebauung vorzusehen, die das dahinterliegende kleinteilige Quartier /Siedlung Nord abrundet und vor der stark befahrenen Mainbernheimer Strasse optisch aber auch imissionstechnisch „abschirmt“. Weiterhin dient der oben erwähnte Ersatzbedarf auch einer sozialen Bestandssicherung eines Quartiers indem durch den Zuzug und neue Durchmischung der Bewohnerstrukturen erfolgt (Impulsprojekt).

Die Expertenbefragung im Rahmen des Wohnraumkonzeptes haben auch ergeben, dass gerade die Nachfrage nach höherwertigen Wohnraum (barrierefrei mit Aufzug, moderne Grundrissgestaltung etc.) in Kitzingen momentan schwierig zu befriedigen sei. Wobei sich die Frage stellt, ob an diesem Standort wirklich unter diesem Gesichtspunkt hochwertige Wohnungen entstehen können und sollen, oder, ob an diesem Standort vielleicht ergänzend alternative Wohnformen - z.B. für ältere Bürger, die stadtnah mit einer guten Einzelhandelsversorgung, barrierefreie (ggf. mit zusätzlichen Betreuungsangeboten) Wohnungen suchen, oder auch Mehrgenerationenwohnen- zum Thema gemacht werden könnte.

Insgesamt würden wir unter Abwägung der oben genannten Faktoren eine Wiederbebauung an dieser Stelle im geringeren Umfang als bisher (z.B. wie vorgeschlagen rd. 50 % an Wohneinheiten) als positiven Impuls für die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung in Kitzingen bewerten.

Ich bin in der nächsten Woche in Urlaub und ab 4.11. wieder erreichbar. Sollten Sie hierzu vorher Nachfragen haben, können Sie sich auch an Herrn Günther bei uns im Hause wenden (Durchwahl -11)

Mit freundlichen Grüßen

Nathalie Weber
Projektleiterin

DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Ötterichweg 7, 90411 Nürnberg

Telefon +49 911 960468 14
Telefax +49 911 960468 39
Mobil +49 173 5301 525
nathalie.weber@dsk-gmbh.de
www.dsk-gmbh.de