



## Niederschrift Sitzung des Bauausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 30.10.2012
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:47 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Bürgersaal des Stadthauses
<b>Sitzungsnummer</b>	BAU/014/12

---

- 1 Bericht des Magistrats
- 2 Ausbau Gernsheimer Rheinhafen, Auswirkungen auf Hafengebiete, Infrastruktur und Umgebung  
hier: Antrag der Fraktion GuD vom 08.09.2012  
Vorlage: 0216/S/12
- 3 Sitzbänke im Stadtgebiet  
hier: Antrag der FWG-, SPD- und FDP-Fraktion vom 05.09.2012  
Vorlage: 0219/S/12
- 4 Sozialer Wohnungsbau  
Mögliche bauliche Verdichtungen durch zusätzliche Bebauungen  
Antrag der CDU-Fraktion vom 10.09.2012  
Vorlage: 0224/S/12
- 5 Sozialer Wohnungsbau  
hier: Prüfantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 17.09.2012  
Vorlage: 0230/S/12
- 6 Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Breitbandversorgung im Kreis Groß-Gerau  
Vorbehaltlich der positiven Beschlussfassung durch den Magistrat am 31.10.2012  
Vorlage: 0246/S/12

**Anwesenheit: Siehe beiliegende Teilnehmerliste**

### Verlauf

Herr Vorsitzender Rudolf Schmitt begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit werden festgestellt. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Herr Vorsitzender Schmitt stellt fest, dass folgende Damen und Herren

Stadtverordneten im Bauausschuss stimmberechtigt sind:

Für die CDU-Fraktion: Die Herren Bolenz, Hillerich, Gils

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Frau Elke Saltzer

Für die SPD-Fraktion: Herr Kramer

Für die Fraktion GuD: Herr Trommer

Für die FWG-Fraktion: Herr Rudolf Schmitt

## **1 Bericht des Magistrats**

Im Rahmen des Magistratsberichts informiert Herr Bürgermeister Burger die Anwesenden über folgende Punkte:

### **1.1 Pressebericht in der Ried-Information vom 24.10.2012 zur Situation am Badesee**

Bezüglich der Gebäudesituation des Kiosks am Badesee wird auf die bereits veröffentlichten Presseberichte verwiesen.

Im Einzelnen ist festzustellen: (1) Die Stadt lässt den Pächter „nicht hängen“, wie es ihr vorgeworfen wurde. Vielmehr stellt sie sich ihrer Verantwortung als Eigentümer der Immobilie. Ausdrücklich positiv hervorzuheben, ist die Fürsorge mit der sich der Pächter um die gesamte Anlage kümmert.

(2) Dass es im Jahr 2012 nicht zu der vorgesehenen Sanierung kam, ist auf einen Leitungswasserschaden zurückzuführen, den der Pächter verursacht hatte. Im Haushaltsplan 2012 stehen für die Sanierung nach wie vor 30.000 Euro zur Verfügung.

(3) Der Kiosk war baulich nie auf einen Winterbetrieb ausgelegt. Die vorhandene Gastherme wurde durch einen der Vorpächter installiert. Diese Heizung reicht aber nicht aus, um das Gebäude während der Wintermonate zu heizen.

(4) Für die Sanierung der Toilettenanlage sieht der Haushaltsentwurf 2013 weitere 40.000 Euro vor.

(5) Die Stadt erzielt im Jahr Einnahmen aus der Verpachtung der Anlage in Höhe von 1.534 Euro. Selbst bei einer drastischen Pachterhöhung ist die Wirtschaftlichkeit von Investitionen, die den Bestand erweitern würden, in Frage zu stellen.

(6) Im Übrigen ist die Verwaltung und ist der Bürgermeister der Ansicht, dass ein Pachtverhältnis ein Vertrauensverhältnis zwischen den Vertragsparteien voraussetzt. Dazu passt es schlecht, von Presseberichten überrascht zu werden. Wir hoffen deshalb, den sachlichen Dialog mit dem Pächter fortsetzen zu können.

## 1.2 Plangenehmigung B 44 Ortsumfahrung Gernsheim - Stadtteil Klein-Rohrheim

Einen großen Schritt näher gekommen im jahrelangen Bemühen, die Bundesstraße 44 aus der Ortslage Klein Rohrheim herauszunehmen, ist mit der jetzt vorliegenden Plangenehmigung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden (Stand 26. September 2012) zum Neubau einer Ortsumgehung erreicht.

In der Plangenehmigung ist anerkannt, dass die Verkehrssituation in der Ortsdurchfahrt Klein Rohrheim durch einen hohen Anteil Durchgangsverkehr (am Gesamtverkehr von 9.000 Kfz/24h) mit einem größeren Anteil Schwerverkehr (12%) geprägt ist. Der Bau des ca. 2,4 Kilometer langen Abschnitts einer Ortsumgehung stellt einen Lückenschluss dar. Das Vorhaben ist im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen in der Stufe „Vordringlicher Bedarf“ ausgewiesen.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen auf der Ortsdurchfahrt Klein Rohrheim der B 44 beträgt laut Aussagen in der Plangenehmigung im Jahr 2020 ca. 10.600 Kfz/24h und 1.550 Lkw/24h. Auf der Ortsdurchfahrt Gernsheim der K 203 (verlängerte Wormser Straße) liegt die Verkehrsbelastung bei 5.400 Kfz/24h und 550 Fahrzeugen des Schwerverkehrs in 24 Stunden. Das belastet die Lebensqualität der Ortslage Klein Rohrheim ganz erheblich.

Für die östliche Umfahrung ist ein Verkehrsaufkommen von 12.700 Kfz/24h und 1.850 Fahrzeugen des Schwerverkehrs in 24 Stunden prognostiziert. Mit der Ortsumgehung Klein Rohrheim wird künftig die Verkehrsmenge in Klein Rohrheim auf 900 Kfz und 70 Lastkraftwagen in 24 Stunden um 92% reduziert. Damit werden die Umweltauswirkungen für die Bevölkerung erheblich verringert. Durch den Bau der Ortsumgehung reduziert sich zugleich auf der K 203 (verlängerte Wormser Straße) in Gernsheim-Süd der Verkehr, und zwar auf 2.100 Kfz/24h und 230 Lkw/24h, also um minus 61%.

### **Die Stadt Gernsheim hat von Anfang an auf eine Verfahrensbeschleunigung zur Realisierung der Umfahrung des Stadtteils Klein Rohrheim durch eigene Aktivitäten hingewirkt:**

- die Stadt hat ein Umstufungskonzept akzeptiert, dass große Teile der K 203 (Wormser Straße ab Abzweigung Rheinstraße in südliche Richtung) und der „alten“ B 44 zur künftigen Gemeindestraße erklärt. Die Unterhaltungsbulast der Stadt für Gemeindestraßen nimmt damit weiter zu,
- die Stadt hat frühzeitig einen Erhalt des Brückenbauwerks an der Gemarkungsgrenze zu Groß Rohrheim bei hälftiger Kostenteilung der künftigen Unterhaltungsaufwendungen mit der Nachbargemeinde signalisiert, obwohl für Gernsheim kein

originäres Interesse an einem Fortbestand des Bauwerks besteht,

- die Stadt hat sich sowohl bei der Grundstücksbereitstellung als auch der Vermittlung unter den flächenmäßig betroffenen Grundstückseigentümern engagiert, um einen Grunderwerb über ein langwieriges Planfeststellungsverfahren zu vermeiden.

### **1.3 Grundhafte Sanierung der Unterführung Stadtmitte**

Erfreuliches gibt es von der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen in Frankfurt am Main zu berichten. Aufgrund des Antrags der Schöfferstadt Gernsheim wurde die Befristung zum Ablauf des Darlehens auf den 30.09.2013 verlängert; der Mittelabruf muss bis zum 15.09.2013 vorliegen. Eine weitere Verzögerung wird nicht akzeptiert, so dass eine baldige Ausschreibung der Baumaßnahme unumgänglich ist, damit der Termin eingehalten werden kann und dadurch keine finanziellen Nachteile für die Schöfferstadt Gernsheim entstehen.

## **2 Ausbau Gernsheimer Rheinhafen, Auswirkungen auf Hafengebiete, Infrastruktur und Umgebung hier: Antrag der Fraktion GuD vom 08.09.2012 Vorlage: 0216/S/12**

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

### **BESCHLUSS:**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten zu beschließen:  
Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat, detailliert über mögliche Nutzungsänderungen und Auswirkungen der heutigen Hafengebiete sowie der angrenzenden Gebiete und Einrichtungen im Rahmen der geplanten Umbaumaßnahmen der Hafenbetriebsgesellschaft zu berichten. Im Rahmen einer Sitzung des Bauausschusses sind diese Berichtsergebnisse des Magistrats zu beraten, um ggf. weitere politische Schritte zu einem zukunftssträchtigen Konzept des Hafenausbaus abzustimmen und einzuleiten. Zur Sitzung des Bauausschusses sollen auch Vertreter der Hafenbetriebsgesellschaft beratend als Sachverständige eingeladen werden.

### **ABSTIMMUNGSERGEBNIS: Zustimmung**

Ja-Stimmen : einstimmig  
Nein-Stimmen : -  
Enthaltung : -

3

### **Sitzbänke im Stadtgebiet**

**hier: Antrag der FWG-, SPD- und FDP-Fraktion vom 05.09.2012**

**Vorlage: 0219/S/12**

Seitens der FWG-, SPD- und FDP-Fraktion wird folgender Antrag vorgelegt:

die Stadtverordneten der Fraktionen FWG und SPD sowie der FDP bitten die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, den Zustand der im Gernsheimer Stadtgebiet befindlichen öffentlichen Sitzbänke kontrollieren zu lassen. Zunächst sind hier die Bänke in exponierter und häufig frequentierter Lage (Innenstadt, Schillerplatz/Schillerstraße, Friedhof, Rheinpark, Rheinpromenade) zu überprüfen.

Stark beschädigte und/oder sehr unansehnliche Bänke sollen dabei registriert und Angebote für deren Erneuerung eingeholt werden. Hierbei sind Bankstiftungen oder Bankpatenschaften durch das ansässige Gewerbe und hiesige Bürgerinnen und Bürger vorrangig zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen. Denkbare Spender oder Paten sollen, nach Möglichkeit, mit einer Plakette auf der durch ihre Mittel erneuerten Bank gewürdigt werden, sofern sie dies wünschen.

Im Rahmen der Aussprache teilt Herr Bürgermeister Burger mit, dass die Sitzbänke von städtischen Bauhof in Augenschein genommen wurden. Insgesamt wurden 10 Bänke repariert bzw. Teile ausgetauscht.

Er bittet darum, den Antrag zurückzuziehen und schlägt vor, künftig auf dem kleinen Dienstweg entsprechende Meldungen bei den zuständigen Ämtern im Stadthaus zu machen. Des weiteren schlägt er vor, von Bankstiftungen oder Bankpatenschaften abzusehen, da die Instandsetzungskosten der Bänke durch die Stadt Gernsheim übernommen werden kann.

Herr Vorsitzender Rudolf Schmitt übergibt die Sitzungsleitung an Frau stellv. Vorsitzende Elke Saltzer, da er Erläuterungen diesbezüglich geben will.

Er teilt mit, dass seiner Meinung nach nicht alles auf dem kleinen Dienstweg erledigt werden kann. Auf dem Schillerplatz z. B. könne man bedingt durch parkende Autos eine Instandsetzung der Bänke gar nicht durchführen.

Anschließend übernimmt er wieder den Vorsitz.

Herr Kramer schlägt vor, über den Antrag erst in der am 05.11.2012 terminierten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung abzustimmen.

Dem Vorschlag wird einvernehmlich zugestimmt.

**4 Sozialer Wohnungsbau**  
**Mögliche bauliche Verdichtungen durch zusätzliche Bebauungen**  
**Antrag der CDU-Fraktion vom 10.09.2012**  
**Vorlage: 0224/S/12**

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

Die CDU-Fraktion beantragt und bittet die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen:

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen, unter welchen rechtlichen, finanziellen und sozial vertretbaren und verträglichen Bedingungen es im Bereich der Schöfferstadt Gernsheim möglich ist, den sozialen Wohnungsbau durch die Stadt selbst (unter Beachtung der HH-Lage) oder durch einen Bauträger (z.B. Wohnungsbaugesellschaft) zu fördern. Eines von mehreren Anschauungsbeispielen einer verdichteten Bauweise im sozialen Wohnungsbau in Gernsheim findet man im Bereich der Ringstraße / Buchenweg.

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS: Zustimmung**

Ja-Stimmen : einstimmig  
Nein-Stimmen : -  
Enthaltung : -

**5 Sozialer Wohnungsbau**  
**hier: Prüfantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 17.09.2012**  
**Vorlage: 0230/S/12**

Seitens der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wird folgender Antrag vorgelegt:

Der Magistrat wird gebeten folgende Punkte hinsichtlich des Angebots an Sozialwohnungen zu prüfen und der Stadtverordnetenversammlung zu berichten.

1. Wie viele Sozialwohnungen gibt es in Gernsheim?
2. Wie viele Wohnungen sind im Besitz der Stadt Gernsheim sowie anderen Bauträgern (jeweils Anzahl der Wohnungen)
3. Wo befinden sich die Sozialwohnungen (Straße mit Hausnummern)
4. Wie ist der bauliche Zustand der im Besitz der Schöfferstadt Gernsheim befindlichen Wohnungen?
5. Gibt es Wartelisten für Wohnungen der Stadt Gernsheim? Wenn ja, wie hoch ist die Anzahl der Wohnungssuchenden, wie hat sich diese Zahl in

den letzten sechs Jahren entwickelt.

6. Gibt es bei den anderen Anbietern von Sozialwohnungen ebenfalls Wartelisten und wie ist deren Entwicklung in den vergangenen sechs Jahren?
7. Gibt es hinsichtlich der Belegung von Sozialwohnungen Absprachen zwischen der Stadt Gernsheim und den anderen Bauträgern?
- B. Wie viele Wohngeldempfänger und Aufstocker gibt es in Gernsheim?
9. Wie hat sich die Anzahl dieses Personenkreises in den letzten sechs Jahren entwickelt?

Herr Bürgermeister Burger beantwortet die Fragen wie folgt:

### **1. Anzahl Sozialwohnungen**

Hierzu lässt sich keine verbindliche Aussage treffen, da die Fragestellung auch den privaten Wohnungsbereich betrifft. So kann es sein, dass ein Objekt öffentlich gefördert wurde, jedoch vom Hauseigentümer selbst bewohnt wird.

### **2. Wohnungen Stadt und Baugenossenschaften**

Stadt Gernsheim 95 Wohnungen

Nassauische Heimstätte 8 Wohnungen

Hegemag Wohnungen

Baugenossenschaft Ried Wohnungen

Merck/Ruhrgas Wohnungen

Zu der Fragestellung wurden die Baugenossenschaften um Beantwortung gebeten. Bisher hat nur eine Wohnungsgenossenschaft geantwortet.

### **3. Standort Sozialwohnungen**

Für die meisten Wohnungen ist der Begriff „Sozialwohnungen“ nicht mehr zutreffend, da die öffentliche Förderung ausgelaufen sind und die Wohnungen dem freien Wohnungsmarkt zugeführt wurden. Die Stadt Gernsheim hat keine Sozialwohnungen mehr. Als gefördert gelten nach unserem Kenntnisstand die Wohnungen:

Breubergstraße 6-8

Buchenweg 5a + 7a + 11a

Kolpingweg 3

Riedstraße 30

### **4. Baulicher Zustand städtische Wohnungen**

Bauliche Beschaffenheit: Massivbauweise (Hohlblockmauerwerk 24 cm), Satteldächer, Holz in zimmermannsmäßiger Ausführung mit

Flachdachpfanneneindeckung. Außenputz:

Münchner Rauhputz. Sämtliche Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung 2 x 4 mm, Luftzwischenraum 16 mm. Rolläden oder Klappläden an allen Fenstern. Diese stammen weitestgehend aus Ende der 80iger bis Mitte der neunziger Jahre. Mittlerweile wurden schon in einigen Wohnungen die Fenster aufgrund ihres schlechten Zustandes erneuert.

Die anfallenden erforderlichen und notwendigen Instandsetzungen werden nach

Bedarf ausgeführt Der bauliche Zustand wird insgesamt als gut bezeichnet, jedoch sind vereinzelt Setzrisse zu beobachten. Starke Setzrisse weisen die Wohnhäuser Römerstraße 35 — 39 auf. Der größte Teil unseres Wohnungsbestandes datiert zwischen 1950 und 1966, auch noch mit dem damaligen Ausstattungsstandart (z.B. Ölbadeofen im Bad). Die einzelnen Wohnungen werden bei einem Mieterwechsel grundsaniert. Angefangen von der elektrischen Ausrüstung, bis hin zu neuen Bädern. Was bei einer Sanierung nicht ausgeführt werden kann, ist der behindertengerechte Umbau. Dazu ist der Haus- und Wohnungszuschnitt der einzelnen Gebäude nicht ausgelegt.

### **5. Wartelisten**

Ja, es gibt eine Warteliste, die Wartezeit kann mehrere Jahre dauern. Gesucht wird preisgünstiger Wohnraum. Nicht jede frei werdende Wohnung ist für den auf der Liste folgenden Bewerber geeignet.

2012 (Stand Okt. 2012) 186 Wohnungssuchende  
2011 156 Wohnungssuchende  
2010 161 Wohnungssuchende  
2009 148 Wohnungssuchende  
2008 175 Wohnungssuchende  
2007 171 Wohnungssuchende

Unverkennbar steigen auch die Ansprüche der Wohnungssuchenden. So wurden z.B. in diesem Jahr Bewerber als Nachmieter einer Genossenschaftswohnung von der Stadt vorgeschlagen, die das Angebot aus folgenden Gründen ablehnten: zu hohe Geschäftsanteile, keine Zentralheizung, „die Wohnung gefällt mir nicht“ (Zuschnitt, kein Balkon) oder „die nehme ich nicht, da ist kein Geschäft in der Nähe.“ In jüngster Zeit erhalten wir vermehrt Mitteilungen von den Baugesellschaften, dass empfohlene Bewerber überhaupt nicht auf ein Wohnungsangebot reagieren.

### **6. Wartelisten Wohnungsbaugesellschaften**

Das entzieht sich unserer Kenntnis.

### **7. Vorschlagsrecht**

Ja, mit Baugenossenschaft Ried und Nassauische Heimstätte existieren Absprachen. Die Stadt Gernsheim verfügt über ein Vorschlagsrecht bei Wiedervermietungen.

### **B. Wohngeldempfänger**

Dazu kann keine Aussage getroffen werden. Über die Angaben verfügt die Stadt Gernsheim nicht.

### **9. Entwicklung dieses Personenkreises**

Wie vor.

Herr Bürgermeister Burger beantwortet die einzelnen Punkte des Antrages.

Nach den Ausführungen durch Herr Bürgermeister Burger erklärt Frau Elke Saltzer für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den Antrag als erledigt.

Sie bittet um Überlassung der Ausführungen in schriftlicher Form. Herr Bürgermeister Burger sagt dies zu.

**6**      **Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur  
Breitbandversorgung im Kreis Groß-Gerau  
Vorbehaltlich der positiven Beschlussfassung durch den Magistrat  
am 31.10.2012  
Vorlage: 0246/S/12**

Da die Vorlage 0246/S/12 erst in der morgigen Sitzung des Magistrats beraten und beschlossen wird, zieht Herr Bürgermeister Burger die Vorlage für die heutige Sitzung des Bauausschusses zurück.

Gelesen, genehmigt und unterschrieben

Vorsitzender

Für die CDU-Fraktion

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Für die SPD-Fraktion

Für die Fraktion GuD

Schriftführerin