Niederschrift

Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehrs Ausschuss
Öffentlich

Sitzungstermin:	Dienstag, 26. April 2022
Sitzungsbeginn öffentlicher Teil:	19:00 Uhr
Sitzungsbeginn nicht öffentlicher Teil:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:18 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Bürgerzentrum, Marktstr. 39, 64401 Groß-Bieberau
Sitzungsnummer:	KULBV/006

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: KULBV-Vorsitzender
Schneider, Ralf
Stimmberechtigt: Grüne-Fraktionsvorsitzende
Koohestanian, Christiane
Stimmberechtigt: JSSK-Vorsitzender
Schellhaas, Rolf
Stimmberechtigt: Stadtverordnete/r
Liebig, Ira
Weber, Iris
Stadtverordneter
Gaydoul, Georg — für Engelhardt, Martin
Volz, Fritz — für Dr. Fritsch, Eva
Reinheimer, Georg
Magistratsmitglied
Gantzert, Erich
Jung, Heinz
Segebart, Peter
Vogt, Anja
Weber, Georg

Fehlend:

Stimmberechtigt: FDP-Fraktionsvorsitzender
Engelhardt, Martin — entschuldigt
Stimmberechtigt: Stadtverordnete/r
Dr. Fritsch, Eva — entschuldigt

Herr Backhaus-Barnett: Fachberater zu TOP 02

Loos, Jürgen: Schriftführer

Inhaltsverzeichnis

Öffentlich:

01 **Friedhof Groß-Bieberau**
Gestaltung der Flächen für Wiesenurnengräber
KULBV-Sitzung 01.03.2022 TOP 02

02 **Friedhof Groß-Bieberau**
Friedhofentwicklungsplan
Frei- und Belegungsflächen - aktuell und zukünftig

03 **Sozialer Wohnungsbau / Bezahlbarer Wohnraum für Groß-Bieberau**
Stadtverordnetensitzung am 28.03.2022, TOP 07

04 **Berichte und Mitteilungen**

05 **Verschiedenes**

Öffentliche Sitzung

KULBV-Vorsitzender Ralf Schneider eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses: Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr fest.
Er schlägt vor, den TOP 03 an die letzte Stelle der Tagesordnung zu setzen, weil der Stv. Georg Gaydoul wegen Widerstreit der Interessen bei der Behandlung dieses TOP`s die Sitzung verlassen wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Die neue Tagesordnung lautet:

01 Friedhof Groß-Bieberau
Gestaltung der Flächen für Wiesenurnengräber
KULBV-Sitzung 01.03.2022 TOP 02

02 Friedhof Groß-Bieberau
Friedhofentwicklungsplan
Frei- und Belegungsflächen - aktuell und zukünftig

03 Berichte und Mitteilungen

04 Verschiedenes

05 Sozialer Wohnungsbau / Bezahlbarer Wohnraum für Groß-Bieberau
Stadtverordnetensitzung am 28.03.2022, TOP 07

TOP 01 Friedhof Groß-Bieberau
Gestaltung der Flächen für Wiesenurnengräber
KULBV-Sitzung 01.03.2022 TOP 02

Sachvortrag:

In der KULBV-Sitzung am 01.03.2022, TOP 02, verständigte sich der Ausschuss darauf, dass der Architekt Herr Backhaus-Barnett, zur KULBV-Sitzung am 26.04.2022 einen Entwurf inklusive Kostenschätzung, für anonyme und halbanonyme Baumgrabstätten, vorlegt.

Herr Backhaus-Barnett stellt den von ihm ausgearbeiteten Entwurf (siehe Anlage zum Protokoll) vor und beantwortet Fragen aus dem Ausschuss. Er fügt hinzu, dass die darin dargestellten Grabformen und Grabfelder, je nach Bedarf, modulweise umgesetzt werden können. Zur nächsten KULBV-Sitzung wird Herr Backhaus-Barnett eine Kostenschätzung, zur Umsetzung des vorgestellten Entwurfs (Baukosten zzgl. Ingenieurkosten) vorlegen. Die Kostenschätzung soll die Einzelkosten der unterschiedlichen Module enthalten.

Ende TOP 01

TOP 02 Friedhof Groß-Bieberau
Friedhofentwicklungsplan
Frei- und Belegungsflächen - aktuell und zukünftig

In der KULBV-Sitzung am 01.03.2022, TOP 02, verständigte sich der Ausschuss darauf, dass die Verwaltung zur KULBV-Sitzung am 26.04.2022, den Friedhofsentwicklungsplan, Frei- und Belegungsflächen – aktuell und zukünftig, vorlegt.

Die Verwaltung verteilt den zu diesem Tagesordnungspunkt vorbereiteten Übersichtsplan (Orthophoto mit Abteilungsbezeichnungen und Nutzungshinweisen - siehe Anlage zum Protokoll). Verwaltungsangestellter Jürgen Loos erläutert zum Übersichtsplan und beantwortet Fragen aus dem Ausschuss.

Der Ausschuss verständigt sich einstimmig darauf, dass die Verwaltung eine Bestandserhebung über Nutzungsrechte und Liegezeiten in allen Abteilungen durchführt, und das Ergebnis daraus dem KULBV-Ausschuss zur nächsten Sitzung vorlegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Ende TOP 02

TOP 03 Berichte und Mitteilungen

Frau Bürgermeisterin Anja Vogt informiert wie folgt:

IKEK:
Die Arbeitsgruppe „Innenentwicklung und Marketing" hat zum Thema „Grünflächenpatenschaften" Vorschläge ausgearbeitet. Die Arbeitsgruppe traf sich zudem zu einem Ortstermin zum Thema „Rathausumfeld". Der Arbeitsgruppenlotse, Herr Deptner, wird in der nächsten KULBV-Sitzung zu diesen beiden Themen informieren.

Verkehrsberuhigung Bereich Haslochberg I:
Der Magistrat wird am 27.04.2022 die Vergabe des Verkehrskonzeptes an ein Ingenieurbüro beschließen.

Projektvorstellung Bauvorhaben Wersauer Weg:
Aufgrund von Corona-Erkrankungen von Projektbeteiligten wurde die anberaumte Projektvorstellung abgesagt. Ein neuer Termin für eine Projektvorstellung steht noch nicht fest.

B 38 Ortsumgehung Groß-Bieberau:
Die Stellenausschreibung, für die Mitarbeit bei der Planung der Ortsumgehung B 38 Groß-Bieberau, und zur Unterstützung der Bauverwaltung im Rathaus, soll noch einmal entsprechend veröffentlicht werden.

Im Landratsamt fand das Auftaktgespräch, mit Vertretern von, der Kreisverwaltung, den betroffenen Kommunen, Hessen Mobil, dem Projektsteuerungsbüro statt.

Ende TOP 03

TOP 04	Verschiedenes

Der Ausschuss verständigt sich darauf, dass die nächste KULBV-Sitzung am 02.06.2022 / 19:00 Uhr stattfindet, anstatt am 31.05.2022.

Ende TOP 4

TOP 05	Sozialer Wohnungsbau / Bezahlbarer Wohnraum für Groß-Bieberau Stadtverordnetensitzung am 28.03.2022, TOP 07

Der Stadtverordnete Georg Gaydoul verlässt wegen Widerstreit der Interessen den Sitzungssaal.

Die Verwaltung verteilt die zu dieser Sitzung vorbereitete „Synopse zur Umwandlung der städtischen Liegenschaften in Sozialen Wohnbau" (siehe Anlage zu Protokoll).

Verwaltungsangestellter Andreas Böhm erläutert zur Synopse und beantwortet Fragen aus dem Ausschuss.

Die Verwaltung wird die Synopse an alle Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung und des Magistrats per E-Mail versenden.

Der Ausschuss verständigt sich darauf, dass die Synopse zunächst fraktionsintern beraten wird. Danach wird jede Fraktion 5 Vorschläge dazu abgeben, welche baulichen Vorgaben ein möglicher Projektentwickler zu erfüllen hat. Diese Vorschläge werden dem Verwaltungsangestellten Jürgen Loos bis zum 24.05.2022 per E-Mail zugesendet. Jürgen Loos wird die Vorschläge zu einer Liste zusammenfassen und per E-Mail an die KULBV-Ausschussmitglieder versenden. In der nächsten Sitzung, am 02.06.2022, wird sich der KULBV-Ausschuss mit der Liste dann befassen.
Die Verwaltung wird bis zu dieser Sitzung in Erfahrung bringen, was eine „Sozialwohnung" im eigentlichen Sinne ist, um dann für die Findung eines Projektentwicklers entsprechende Auflagen in den Ausschreibungstext aufzunehmen.

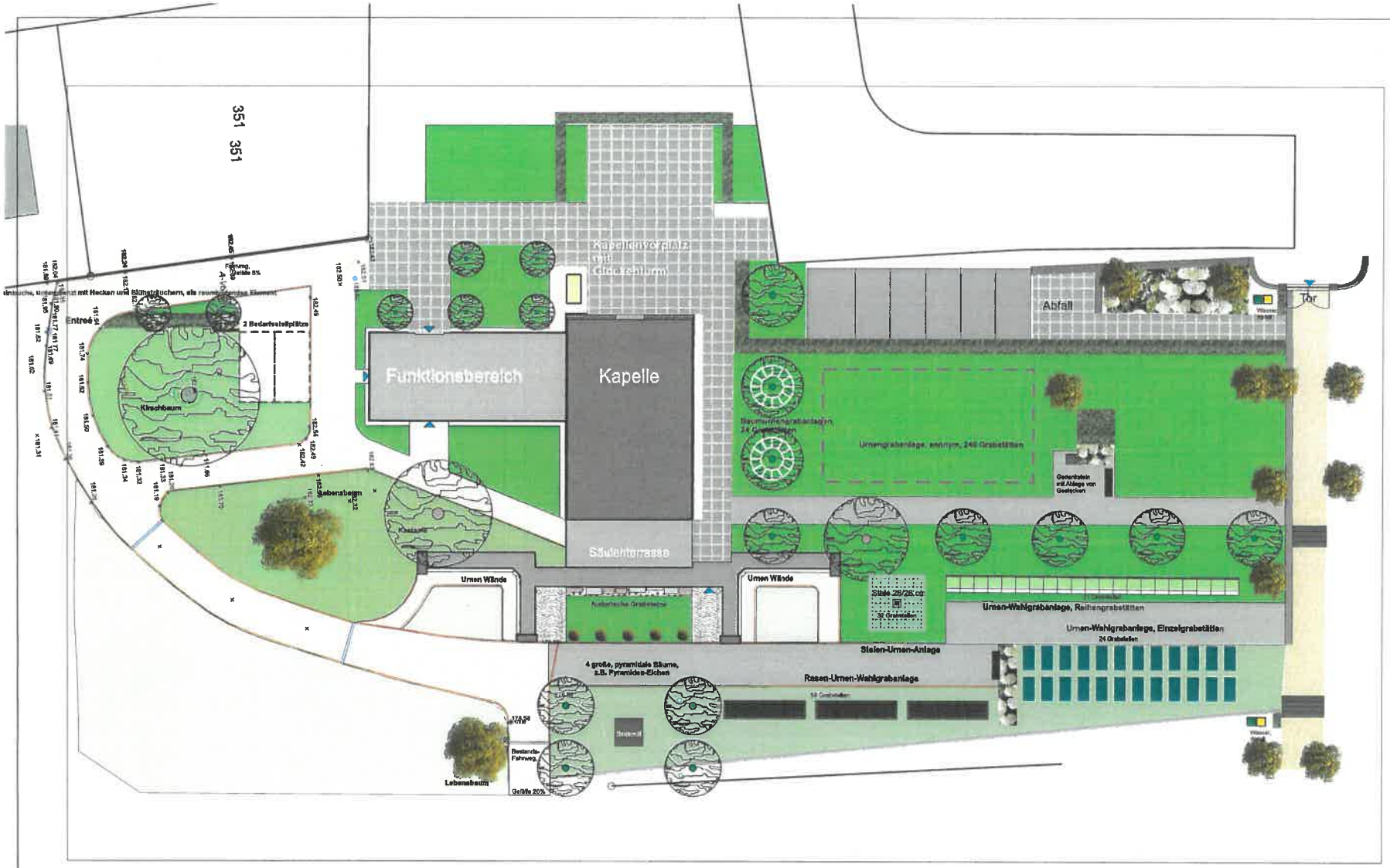
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:18 Uhr

Für die Richtigkeit:

R. Schneider

Ralf Schneider
KULBV-Vorsitzender

Jürgen Loos
Schriftführer



Legende:

- Gebäudefläche, Kapelle
- sonstige Gebäudeflächen
- Mauern mit Urnenverwahrungen
- Winkelstützmauer
- Natursteinmauern, Odenwaldgranit
- Plattenbelag
- Betonpflasterbelag
- Natursteinpflasterbelag
- wassergebundene Wegedecke
- Rasengittersteine
- Pflanzflächen, Hecken
- Pflanzflächen, freiwachsende Sträucher
- Pflanzflächen, Blütensträucher
- Pflanzflächen, Stauden und Gräser
- Rasenfläche Bestand / neu
- Wiesenfläche
- Bäume, Bestand
- Bäume, neu
- Wasserschöpfbecken, 1x1 m
- Abfallkorb
- Sitzbank, Holz
- Mastleuchte, 2-seitig, LED
- Wand-Einbauleuchte, LED
- Boden-Einbauleuchte, LED
- Stahlgitterzaun, antrazith, Höhe 1,50 m
- Maschendrahtzaun, grün, Höhe 1,00 m

Erweiterung Friedhof

Bauherr: Stadt Groß-Bieberau
Marktstr.28-30
64401 Groß-Bieberau

Planung differenzierter Urnengrabanlagen
Plan 2, Neuordnung eines UGA-Bereiches

Projekt: 15015, Plan-Nr. 02-01, M. 1:200

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM

GENEHMIGT

BB
BAUMGARTEN & BAUMGARTEN
Landschaftsarchitekten

Abteilung 1 – mögliche Plätze 572:
Zurzeit ca. 60% belegt.
Zunehmend Lücken.
Nutzungsberechtigte (Doppelgrab) haben Nutzungsrechte nachgekauft.

Abteilung 2 – mögliche Plätze 200:
Seit 1998 keine Neuvergabe, wegen schadhafter Mauer.
Nutzungsberechtigte (Doppelgrab) haben Nutzungsrechte nachgekauft.

Abteilung 3 – mögliche Plätze 168:
Zurzeit zu ca. 50 % belegt.
Zunehmend Lücken.
Nutzungsberechtigte (Doppelgrab) haben Nutzungssrechte nachgekauft.

Abteilung 4 – mögliche Plätze 160:
Zunehmend Lücken.
Nutzungsberechtigte (Doppelgrab) haben Nutzungsrechte nachgekauft.

Abteilung 5 – mögliche Plätze 160:
Zunehmend Lücken.
Nutzungsberechtigte (Doppelgrab) haben Nutzungsrechte nachgekauft.

Abteilung 6 – mögliche Plätze 336:
Zunehmend Lücken.
Nutzungsberechtigte (Doppelgrab) haben Nutzungsrechte nachgekauft.

Abteilung 7 – mögliche Plätze 84:
Entlang der Mauer keine Neuvergabe, wegen schadhafter Mauer.
Nutzungsberechtigte (Doppelgrab) haben Nutzungsrechte nachgekauft.

KULBV-Sitzung 26.04.2022 TOP 02
Friedhof Groß-Bieberau
Friedhofentwicklungsplan
Frei- und Belegungsflächen – aktuell und zukünftig

Allgemein:

Die Abteilungen 1 bis 7 sind Wahlgrababteilungen für Erdbestattungen.

Tendenziell gibt es zunehmend Lücken in den Wahlgrababteilungen. Jedoch wurden in allen Abteilungen Nutzungsrechte von Nutzungsberechtigten (Doppelgrab) nachgekauft.

Pro Woche gibt es 1-2 Anfragen nach einem Urnen-Wiesengrab.

In der Urnenwand sind zurzeit 12 Nischen frei.

Stand April 2022

Stadt Groß-Bieberau #erlebenswertvoll

Liegenschaften und Vergabeangelegenheiten

Synopse zur Umwandlung der städtischen Liegenschaften in Sozialen Wohnbau

Grundlage: Ausschreibung

Bauträgergesellschaft **F&R Projektbau GmbH** **Zusammenschluss von „Projektentwicklung Früchtenicht GmbH“ und „Riedl Bau GmbH“ in Rossdorf** **Internetseite: https://www.frprojektbau.de/** **Gesellschaftsform: GmbH**	**Wohnungsbaugesellschaft** **GeWoBau - Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg e. G.** **Internetseite: www.gewobau-da-di.de** **Gesellschaftsform: e. G.**	**Gaydoul Immobilien GmbH +** **Pektas Immotion GmbH** **Internetseite: zzt. keine erkennbare Internetseite**
a) Erfahrung in der Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum		
Laut Aussage von F&R: Bestehen schon langjährige Erfahrungen auf dem Gebiet von bezahlbarem Wohnraum mit der NRD. Haupttätigkeiten des Unternehmens liegen im Erdbau und der Errichtung von schlüsselfertigen Neubauprojekten. Auf der Internetseite selbst werden hauptsächlich schlüsselfertige Neubauten erwähnt und vorgestellt. Ziel ist eine größere Verdichtung und eine verbesserte städtebauliche Ausnutzung.	Langjährige Erfahrungen auf dem Gebiet der Vermietung an Mitglieder mit Genossenschaftsanteilen (ca. 790 Mitglieder in Pfungstadt). - mitgliederorientiertes Handeln - aktive Mitgliederbeteiligung - Ausweitung ihres Konzeptes auf andere Kommunen - Einbeziehung der Mitbewohner beim Einsatz für das Gemeinschaftseigentum - geplante durchschnittliche Wohnflächen-vergrößerung der Gesamtwohnungen würde um 15 % gesteigert werden.	Seit einem Jahr besteht eine Zusammenarbeit mit Gaydoul Immobilien (Gründung 2021) und (Gründung 2021) für Projekte im Bereich Neubauten und Kernsanierungen.

b) Mietpreise		
Die Mietpreise werden an den aktuellen Verbraucherpreisindex angepasst. Personen mit Wohnberechtigungsschein werden an der Richtlinie zur Bemessung angemessener Unterkunftskosten im Landkreis Darmstadt-Dieburg angelehnt. Zurzeit ~7,- € /m² kalt, der Mietpreis wird aber zwischen Kreis und Kommune vereinbart. Nach 20 – 25 Jahren werden neue Verhandlungen über die Fortführung des sozialen Vermietungskonzeptes geführt.	- Es wird keine Miete, sondern Nutzungsentgelte erhoben. Grundgedanke ist, immer daran zu arbeiten, dass die Wohnkosten niedrig gehalten werden. - Die Nutzungsentgelte liegen zwischen 3,63€ und 8,50 € pro m² (Marktpreise: > 10 €/m²) Alle unsere bisherigen Mieter könnten in das neue Gesamtkonzept integriert werden. - Umwandlung der Kaution in Eintrittsgeld für die erforderlichen Genossenschaftsanteile.	Keine Information zu Variante 1, zu Variante 2 bleibt die Stadt Eigentümerin
c) Vertragsdauer		
F&R kauft das Grundstück und baut mit eigenen Mitteln, bzw. unter Einbeziehung öffentlicher Mittel durch die WI-Bank	Für die Bebauung des zu Verfügung gestellten Baugrundes ist eine Erbpachtregelung möglich. Pfungstadt hat diese Regelung bereits in der Vergangenheit eingeführt, die Bebauung erfolgte durch die **GeWoBau** mit den entsprechenden energieeffizienten Neubauten bei kostengünstigen „Mietpreisen“.	Zu Variante 1: kompletter Verkauf, bei Variante 2: bleibt die Stadt Eigentümerin
d) Kaufpreis und sonstige Absprachen		
Anteil der Kommune: 10.000 € pro Wohnung - Grundlage des Kaufpreises für das Grundstück ist die Ausnutzung und der **Anteil des sozialen** Wohnraums.	- Zurverfügungstellung von Grundstücken auf Erbpachtbasis möglich - Verkauf des Grundstückes mit dem derzeitigen Verkehrswert + 1 € für den Wohnblock.	Angebot vom 27.01.2022 für Justus-von Liebig Straße 16-18 499.000 Euro Am Lehneberg 6 109.000 Euro

Nach Ansicht von F&R würde es eher Sinn machen den Block in seinem jetzigen Zustand niederzulegen und das Grundstück einer größeren Nutzung zuzuführen, immer unter der Berücksichtigung des § 34 BauGB, siehe auch Justus-von-Liebig-Straße 23. Wunsch seitens F&R ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Der Kaufpreis würde sich nach folgenden Gegebenheiten orientieren: a) Kaufpreis bei Niederlegung und größerer Ausnutzung b) Kaufpreis bei Niederlegung und gleicher Ausnutzung **Um das soziale Gefüge im Blick zu behalten und einer evtl. „Ghettosierung" zu entgegnen sollte es in den Neubauten höchstens <u>20 %</u> geförderter Wohnraum geben.** 1. Schritt wäre die Bebauung der Am Lehneberg 6, mit der Unterbringung der Bewohner und dann nach Wiederaufbau der Justus-v.-Liebig-Str. wieder den Re-Umzug von 2 – 3 Parteien in den Neubau, der andere Teil verbleibt in der Römerstaße.	Gewobau prüft dann den jeweiligen günstigsten Weg, um die vorhandene Bausubstanz auf einen sinnvollen Neubaustandard zu bringen. Geplante Investitionskosten seitens Gewobau etwa: 2000-2300,00 € per qm. Ziel. Modernisierungsplanung und Bestandsoptimierung.	Vorabangebot, ohne genauerer Überprüfung Ggf. Kfw-Zuschuss **Neues Angebot März 2022:** Justus-Liebig-Straße 16-18: Kernsanierung durch Pektas/Gaydoul -> Objekt bleibt dabei im Bestand der Stadt Und Grundstück „Am Lehneberg 6": 49.000,00 €, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit einer 3-geschossigen Wohnbebauung innerhalb von 18 Monaten vorliegt. Falls weiterhin nur ein Bebauungsplan für einen Parkplatz vorliegt, dann würde sich der Kaufpreis auf 10.000,00 € verringern. Dieses Angebot ist im Zusammenhang mit der J.-v.-L.-Str. zu betrachten, da, nach Aussage von Hrn. Gaydoul, bei der Sanierung des Wohnblocks ohne großen Gewinn gearbeitet werden würde. Leistungsübersicht der Maßnahme, siehe am Ende der Tabelle unter i). Pauschaler Angebotspreis: 1.990.000,00 € abzgl. KfW-Zuschuss (12 x 60.000,00 = 720.000,00 €), dieser Zuschuss müsste von der Stadt beantragt werden. Ggfls. gäbe es noch weitere Zuschüsse.

e) Sanierung und Vorstellungen an das Projekt		
Die Vorstellung von Herrn Fürchtenicht liegt darin, das Projekt komplett auf neue Füße zu stellen und komplette Neubauten zu errichten.	- Komplettsanierung oder Neubau - Evtl. Wohnflächenveränderung durch Mauerdurchbrüche etc. - strenge Anforderungen an die Energieeffizienz - Risikovorsorge in Form eines energetischen Modernisierungsprogramm in Zusammenarbeit mit der Energiegenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG.	Die Sanierung würde im Bestand vollzogen werden, das heißt, dass die Mieter entsprechend nach Fertigstellung der Wohnungen im Haus verteilt werden würden.
f) Nachhaltigkeit		
- strenge Anforderungen an Energieeffizienz	Intensive Zusammenarbeit mit der Energiegenossenschaft Darmstadt-Dieburg e.G. Internetadresse: https://www.ego-da-di.de/	Siehe auch Leistungsübersicht unter i)
g) Soziale Komponente		
Nur in Verbindung mit der WI-Bank und deren Grundanforderungen.	Durch die starke Einbindung der Mitglieder werden die nachhaltigen und sozialen Aspekte in den Vordergrund gestellt.	Bei Variante 1 könnte man seitens der Stadt eine soziale Klausel einbauen. Bei Variante 2: Alle Wohnungen blieben im Eigentum der Stadt.
h) Sonstiges		
Erstellung von Ausschreibungsunterlagen und umfangreicher Ausschreibung	Erstellung von Ausschreibungsunterlagen und umfangreicher Ausschreibung	Bei dem Angebot ist nur der Wohnblock berücksichtigt, Außenanlagen und Nebengebäude sind nicht erwähnt. Erstellung von Ausschreibungsunterlagen und umfangreicher Ausschreibung.

i) Auflistung Leistungsübersicht bei einer Kernsanierung Gaydoul/Pektas

- Entkernung der 12 Wohneinheiten.
- Ausbau der vorhandenen Heizungsanlage.
- Einbau einer Holzpellet-Heizung im KG und Übergabestationen für die einzelnen Wohnungen. Warmwasser inkl.
- Neuinstallation der kompletten Verrohrung Heizung, Sanitär und Abwasser inkl. Heizkörper und Sanitärobjekte.
- Elektroinstallation in allen Wohnungen inkl. Unterverteilung mit FI-Schalter, Steckdosen, Schalter. Hauptschaltschrank wir im Kellergeschoss installiert.
- Bäder in allen Wohnungen neu fliesen inkl. Abdichtung (Boden komplett und Wände 1,2m hoch, Nassbereich Deckenhoch gefliest)
- Austausch aller Duschbadewannen in normale Duschwanne inkl. Abtrennung
- Dezentrale Wohnraumlüftung in allen Wohnungen (Fassade)
- Bodenbelag in allen Wohnungen (Laminat oder Vinyl) inkl. Sockelleisten und Trittschalldämmung
- Wände/Decken in allen Wohnungen mit Raufasertapete anlegen inkl. Maleranstrich in weiß
- Vorhandenes Asbestdach entsorgen und neues Ziegeldach inkl. Dämmung herstellen
- Installation der Photovoltaikanlage auf neuer Dachfläche.
- Fenster in allen Wohnungen einbauen inkl. Dachfenster (3-fach verglast, Kunststoff)
- Fassade komplett dämmen inkl. Putzarbeiten, Sockel erneuern.
- Alle Türen in allen Wohnungen inkl. Zarge einbauen.
- Alle Wohnungseingangstüren inkl. Zarge einbauen.
- Hauseingangstür inkl. Briefkastenanlage einbauen.
- Treppenhauswände und Decken neu anlegen.
- Glasbausteine der Fassade (Hofseite) entfernen und durch kleine Fenster ersetzen, Rest zumauern.