



Gemeinde Niedernhausen

Gemeindevorvertretung

-Bauausschuss-

Niederschrift zur 21. öffentlichen Sitzung

Gremium:	-Bauausschuss-
Sitzungsnummer:	BA/021/2021-2026
Datum:	28.11.2022
Uhrzeit:	19:30 Uhr - 22:25 Uhr
Ort:	Ratssaal, 1. Stock Rathaus, Wilrijkplatz

Anwesend:

Stimmberechtigt

Herr Lothar Metternich	CDU
Herr Christian Brinker	CDU
Herr Achim Neugebauer	CDU
Frau Bianca Wulkenhaar	CDU
Herr Rainer Brosi	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Günther Weipert	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Wulf Schneider	SPD
Herr Tobias Vogel	SPD
Herr Gerd Haufe	FDP
Frau Monika Schneider	WGN

i.V.f. Herrn Weiß

Verwaltung

Herr Joachim Reimann	Bürgermeister
Herr Steffen Lauber	FBL II
Herr Marco Grein	FBL III
Herr Giuseppe Mannino	FD III/2

Nicht stimmberechtigt

Herr Carsten Meuer	WGN	Ortsbeirat Oberjosbach
--------------------	-----	------------------------

Gäste

Herr Johannes Ollmann	protec Ingenieure
-----------------------	-------------------

Schriftführung

Frau Katrin Kilb

Entschuldigt:

Stimmberechtigt

Herr Paul Weiß	CDU
Herr Martin Oehler	OLN

Der Vorsitzende, Herr Lothar Metternich, begrüßt die Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie Beschlussfähigkeit fest.

Er heißt die neuen Ausschussmitglieder Gerd Haufe (FDP) und Christian Brinker (CDU) willkommen. Herr Metternich bedankt sich bei den ausscheidenden Mitgliedern Antonia Hartmann und Bernhard Walentin.

Die Tagesordnung wird wie folgt geändert:

Herr Metternich beantragt, TOP 5 (Entwurf der Haushaltssatzung 2023) an den HFA zur Beratung zu verweisen.

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0

Die Vorlage GV/0385/2021-2026 - Veräußerung von Teilflächen im Bereich Farmwiese für Trafostationen wird in den öffentlichen Teil der Tagesordnung vor den Punkt Verschiedenes vorgezogen.

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1** Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses
- 2** Mitteilungen des Gemeindevorstandes
- 3** Sanierung des Waldschwimmbades - Entscheidung zur Ausführungsvariante und Baubeschluss
Vorlage: GV/0372/2021-2026
- 4** Radwegekonzept für die Gemeinde Niedernhausen / weiteres Vorgehen zur Umsetzung
Vorlage: GV/0298/2021-2026
- 5** Entwurf der Haushaltssatzung 2023
(mit Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb "Gemeindewerke Niedernhausen")
Vorlage: GV/0353/2021-2026
- 6** Winterdienst 2022/2023 im Gemeindegebiet Niedernhausen
Vorlage: GV/0367/2021-2026
- 7** Sportheim Niederseelbach - Zustimmung zur Vorplanung / Raumkonzept
Vorlage: GV/0377/2021-2026
- 8** Ersatzneubau katholische Kita St. Josef - hier: Grundsatzbeschluss zur finanziellen Beteiligung der Gemeinde Niedernhausen
Vorlage: GV/0378/2021-2026

- 9** Wohnen im Alter - Beitritt zum "Netzwerk Wohnen Rheingau-Taunus"
Vorlage: GV/0384/2021-2026
- 10** Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/0394/2021-2026
- 11** Beschlüsse zu den Themen Klimaschutz/Energiewende; hier:
Schlussbericht
Vorlage: GV/0396/2021-2026
- 12** Antrag der CDU- und SPD-Fraktion: Förderung von Steckersolaranlagen (Balkonmodule)
Vorlage: AT/0051/2021-2026
- 13** Tiny-House-Projekt
Vorlage: AT/0052/2021-2026
- 14** Veräußerung von Teilflächen im Bereich Farnwiese für Trafostationen
Vorlage: GV/0385/2021-2026
- 15** Verschiedenes

Öffentlicher Teil

zu 1: Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses

Herr Metternich hat keine Mitteilungen.

zu 2: Mitteilungen des Gemeindevorstandes

Herr Bürgermeister Reimann gibt einen kurzen Sachstand zur Flüchtlingsunterkunft in der Autalhalle. Zum Stichtag 27.11. befanden sich dort 88 Flüchtlinge, wobei 16 davon unter 16 Jahre alt sind. Der Rheingau-Taunus-Kreis ist im Gespräch mit dem Eigentümer des Rhein-Main-Theaters. Hier wird auf eine schnelle Einigung gehofft, so dass auf den Parkplätzen des Rhein-Main-Theaters Wohnmodule für Flüchtlinge aufgestellt werden können.

Mit der Deutschen Bahn war Herr Reimann bezüglich der Sanierung des Bahnhofs erneut im Gespräch. Hier gingen die Arbeiten in der Unterführung in den letzten Wochen nach internen Maßnahmen auf Seiten der DB merklich voran.

zu 3: Sanierung des Waldschwimmbades - Entscheidung zur Ausführungsvariante und Baubeschluss

Vorlage: GV/0372/2021-2026

Herr Ollmann vom beauftragten Ingenieurbüro protec Ingenieure stellt die bisherige Planung mit den 3 Varianten ausführlich vor. Im Anschluss erläutert Herr Reimann den Standpunkt des Gemeindevorstands sowie der Verwaltung. Nach einer regen Diskussion wird sich darauf geeinigt, den Beschlussvorschlag unter Punkt 2 wie folgt zu ergänzen:

Es wird vorgeschlagen zu prüfen,

- welche Attraktionen im Nichtschwimmerbecken ausgeführt werden können;
- welche Energieeinsparmöglichkeiten insbesondere im Nichtschwimmerbecken umgesetzt werden können.

Es ergeht somit folgender ergänzter

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Von der Entwurfsplanung, Varianten 1, 2 und 3, mit jeweiliger Kostenberechnung des Büros protec Ingenieure, Heilbronn zur Sanierung des Waldschwimmbades (Anlagen 1-3) wird Kenntnis genommen.
2. Es soll die Variante 3 (Edelstahl-Vollauskleidung des Nichtschwimmer- und des Kombibeckens) zur Ausführung kommen.
Der Gemeindevorstand wird gebeten zu prüfen,
 - welche Attraktionen im Nichtschwimmerbecken ausgeführt werden können;
 - welche Energieeinsparmöglichkeiten insbesondere im Nichtschwimmerbecken umgesetzt werden können.
3. Seitens der Gemeinde Niedernhausen wird der Eigenanteil an den Gesamtkosten in den Haushalten der Jahre 2023-2025 bereitgestellt.
4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Bauleistungen auszuschreiben.
5. Die Kostenfeststellung ist der Gemeindevorstand nach Abschluss der Baumaßnahme zur Kenntnis zu geben.
6. Dem Förderverein Waldschwimmbad soll der Beschluss der Gemeindevorstand zur Kenntnis gegeben werden.

einstimmig beschlossen

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0

zu 4: Radwegekonzept für die Gemeinde Niedernhausen / weiteres Vorgehen zur Umsetzung

Vorlage: GV/0298/2021-2026

Die Abstimmungsergebnisse zu den einzelnen Maßnahmen sind der als Anlage 1 beigefügten Übersicht zu entnehmen.

Zur Maßnahme 7; (9) stellt Herr Brinker den Antrag, nicht den Weg parallel zur Bahnlinie entlang des Bahndamms auszubauen, sondern den vorhandenen Weg in der Talaue zu nutzen und diesen auszubauen.

Die drei Punkte aus dem Ortsbeirat Oberjosbach (Verbindung Oberjosbach – Ehlhalten; Verbindung Oberjosbach / Niedernhausen – Vockenhausen - (Eppstein); Verbindung weiter Richtung Eppstein) werden zunächst zurückgestellt. Die Verwaltung wird gebeten, diese Wege genau zu benennen, da unklar ist, wo sie verlaufen sollen.

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Das von dem Ingenieurbüro RV-K Frankfurt, erarbeitete **Radwegekonzept**, bestehend aus:

- a) Abschlussbericht (Anlage 00) und
- b) Anlagen 01 – 10

wird unter Berücksichtigung der Änderungen beschlossen.

2. Bzgl. der Maßnahmenumsetzung werden folgende Rahmenbedingungen festgelegt:

2.1 Maßnahmen in der **Zuständigkeit der Gemeinde Niedernhausen:**

- 2.1.1 **Kurzfristig umsetzbare Maßnahmen** mit einem geringen geschätzten Kostenvolumen und geringem Personalauswand sowie Maßnahmen mit ordnungsrechtlichem Charakter werden zeitnah im Rahmen der personellen Kapazitäten umgesetzt, soweit keine Förderung möglich ist. Förderfähige Maßnahmen werden nach Erfüllung der Fördervoraussetzungen umgesetzt.
- 2.1.2 **Förderfähige Maßnahmen mit höherem baulichen und kostenmäßigen Aufwand** werden sukzessive nach Priorität und Realisierbarkeit in den Jahren ab 2024 umgesetzt. Der Gemeindevorstand wird gebeten, hierzu eine Maßnahmenliste zu erarbeiten, die die Reihenfolge der Umsetzung der Maßnahmen mit dem jeweils geschätzten Kostenvolumen darstellt und die Reihenfolge begründet. Diese Liste ist der Gemeindevertretung zur Kenntnisnahme vorzulegen.
- 2.1.3 **Fördermöglichkeiten** für die Umsetzung von Maßnahmen sind zeitnah nach der Beschlussfassung – spätestens 2023 - zu beantragen.
- 2.1.4 Soweit für beschlossene Maßnahmen die Sanierung oder der Neubau von Radwegen mittels einer **wassergebundenen Decke** vorgesehen und hierfür **keine finanzielle Förderung möglich** ist, werden die entsprechenden Wege **asphaltiert** ausgeführt, um die Förderfähigkeit sicher zu stellen.
- 2.1.5 Maßnahmen, die ein geändertes Verkehrsverhalten der übrigen Verkehrsteilnehmenden und mehr Aufmerksamkeit den Radfahrenden gegenüber erfordern (z. B. Öffnung von Einbahnstraßen), werden durch entsprechende intensive **Öffentlichkeitsarbeit** vorbereitet.

2.2 Maßnahmen außerhalb der **Zuständigkeit der Gemeinde Niedernhausen:**

Mit den jeweils zuständigen Maßnahmenträgern (primär: Hessen Mobil, Rheingau-Taunus-Kreis sowie die Städte Wiesbaden und Idstein) wird Kontakt aufgenommen und auf die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen hingewirkt. Über das Ergebnis ist der Gemeindevertretung zu berichten.

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0

zu 5: Entwurf der Haushaltssatzung 2023

(mit Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb "Gemeindewerke Niedernhausen")

Vorlage: GV/0353/2021-2026

An HFA verwiesen.

zu 6: Winterdienst 2022/2023 im Gemeindegebiet Niedernhausen

Vorlage: GV/0367/2021-2026

Frau Schneider bittet die Verwaltung, die Grundstückseigentümer auf ihre Verpflichtung gemäß der Straßenreinigungssatzung hinzuweisen, insbesondere den Hinweis auf nicht zulässiges Streuen von Salz zu geben.

1. Der Winterdienst wird nach den gesetzlichen Vorgaben in der Zeit vom 15.11.2022 bis 15.03.2023 durchgeführt.
2. Der Winterdienst erfolgt gemäß dem beigefügten Winterdienstplan nach drei Prioritäten. Bei besonderen Wetterlagen wird aufgrund der Entscheidung des Leiters des Winterdienstes oder der Vertretung im Amt verfahren.
3. Die Bevölkerung wird in den Monaten November bis Januar je einmal über die Presse an die eigene Verantwortung für wintergerechte Ausrüstung und Verhaltensweise erinnert.
4. Klassifizierte Straßen (Landes- und Kreisstraßen) außerhalb der Ortsdurchfahrten können bei betriebsbedingten Engpässen der Straßenmeisterei Idstein geräumt werden.
5. Der Beschluss des Gemeindevorstandes wird allen Ortsbeiräten sowie dem Bauausschuss und Sozial-, Umwelt- und Klimaausschuss zur Kenntnis gegeben.

zur Kenntnis genommen

zu 7: Sportheim Niederseelbach - Zustimmung zur Vorplanung / Raumkonzept

Vorlage: GV/0377/2021-2026

Frau Schneider beantragt die Änderung des Punkt 5 im vorliegenden Beschlussvorschlag wie folgt:

Der Einsatz regenerativer Energieträger und einer Wärmepumpe zur Beheizung und die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sind zu planen und einzubauen. Zudem soll das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und für die Toiletten genutzt werden.

Frau Wulkenhaar beantragt die Ergänzung des Beschlussvorschlags um einen Punkt bezüglich des barrierefreien Zugangs und der Behindertentoilette.

Es kommt demnach zur Abstimmung des folgenden geänderten

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Das Bauprojekt „Ersatzneubau Sportheim Niederseelbach“ wird in Bauherrschaft der Gemeinde Niedernhausen fortgeführt. Die Gemeinde Niedernhausen ist Eigentümerin des neuen Gebäudes.

2. Die Punkte 2 - 5 des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.2021 (AT/0006/2021-2026) werden aufgehoben.
3. Der Vorplanung / Raumkonzept (Anlagen 1 und 3) für den Ersatzneubau des Sportheims Niederseelbach wird zugestimmt. Die Kostenschätzung (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Architekten- und Fachingenieurleistungen auszuschreiben.
5. Der Einsatz regenerativer Energieträger und einer Wärmepumpe zur Beheizung und die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sind zu planen und einzubauen. Zudem soll das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und für die Toiletten genutzt werden. Die Möglichkeit der Einrichtung einer E-Ladesäule soll berücksichtigt werden.
6. Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist der Gemeindevertretung zur Be schlussfassung vorzulegen.
7. Die Räumlichkeiten sollen auch von Dritten (z.B. Parteien und Vereine) genutzt werden können. Die Vergabe erfolgt durch die Gemeindeverwaltung.
8. Es soll ein behindertengerechter Zugang und ein entsprechendes WC im 1. OG eingebaut werden. Hiermit kann das behindertengerechte WC im EG entfallen.

einstimmig beschlossen

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 1

zu 8: Ersatzneubau katholische Kita St. Josef - hier: Grundsatzbeschluss zur finanziellen Beteiligung der Gemeinde Niedernhausen

Vorlage: GV/0378/2021-2026

Nach einer regen Diskussion wird der Beschlussvorschlag in Punkt 2 geändert: Die Kostenanteile der Gemeinde müssen (statt sollen) für die Gemeinde bilanzsteigernd wirken. Daraus ergibt sich folgender

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Gemeinde Niedernhausen bekundet ihre grundsätzliche Bereitschaft, sich mit einem Kostenanteil von 91% an den Planungs-, Bau- und Betriebskosten eines Neubaus der katholischen Kindertagesstätte St. Josef als fünfgruppige Einrichtung zu beteiligen
2. Die Möglichkeiten des Vermögenserwerbs z.B. durch Erbbaurechte, sind zu prüfen. Die Kostenanteile der Gemeinde müssen für die Gemeinde bilanzsteigernd wirken.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Entwurf einer entsprechenden Finanzierungsvereinbarung zwischen der Katholischen Pfarrei St. Martin Idsteiner Land und der Gemeinde Niedernhausen zu erstellen und der Gemeindevertretung zur Be schlussfassung vorzulegen, sofern andere Alternativen sich nicht als vorzugswürdig ergeben.

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0

zu 9: Wohnen im Alter - Beitritt zum "Netzwerk Wohnen Rheingau-Taunus"
Vorlage: GV/0384/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Gemeinde bekundet ihre grundsätzliche Absicht eines Beitritts zum „Netzwerk Wohnen Rheingau-Taunus“ durch beigefügten LETTER OF INTENT (LOI) zum 01.07.2023.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, eine Öffentlich-Rechtliche IKZ-Vereinbarung mit entsprechendem Konzept mit dem „Netzwerk Wohnen Rheingau-Taunus“ abzuschließen.

einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 1

zu 10: Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/0394/2021-2026

zur Kenntnis genommen

zu 11: Beschlüsse zu den Themen Klimaschutz/Energiewende; hier: Schlussbericht
Vorlage: GV/0396/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Schlussbericht zu den aufgeführten Beschlüssen der Gemeindevorstand (Anlage) wird zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

zu 12: Antrag der CDU- und SPD-Fraktion: Förderung von Steckersolaranlagen (Ballonmodule)
Vorlage: AT/0051/2021-2026

Nach eingehender Beratung zwischen den Fraktionen wird der Punkt 2 ergänzt. Es ergeht folgender geänderter

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand möge beschließen:

1. Die Gemeinde Niedernhausen unterstützt mit einem eigenen Förderprogramm Privatpersonen bei der Anschaffung einer Stecker-Solaranlage mit 150 € je Anlage. Im Haushalt 2023 sollen dafür 15.000 Euro eingestellt werden.
2. Der Gemeindevorstand wird gebeten analog der beigefügten Satzung der Stadt Oestrich Winkel eine entsprechende Fördersatzung zu erarbeiten oder die vorhan-

- dene Solarförderung entsprechend zu ergänzen.
3. Parallel zur Erarbeitung der Förderung soll ein Workshop stattfinden, bei dem die Bürgerinnen und Bürger nähere Informationen zu dem Thema erhalten. Dabei steht auch eine Stecker-Solaranlage zur Verfügung, an dem der Aufbau und Anschluss praxisnah gezeigt wird.

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0

zu 13: Tiny-House-Projekt
Vorlage: AT/0052/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Gemäß des in der gemeinsamen Sitzung von Bauausschuss und Sozial-, Umwelt- und Klimaausschuss am 18. Oktober 2022 einstimmig gefassten Beschlusses bitten wir Sie, den folgenden Beschlussvorschlag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung zu nehmen:

Die Gemeindevertretung begrüßt die Idee eines Tiny-House-Projekts und unterstützt die Interessensgruppe bei der Umsetzung des Verfahrens. Die Ansiedlung eines solchen Wohnprojekts wird als Bereicherung für die Vielfalt der Wohnformen in Niedernhausen betrachtet.

Grundsätzlich kommt hierfür das gesamte Gemeindegebiet in Frage. Die Ortsbeiräte werden um Mitwirkung gebeten. Als ergänzende Alternative wird der Gemeindevorstand gebeten, bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Frankfurter Straße II“ eine entsprechende Fläche für ein Tiny-House-Projekt einzuplanen.

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0

zu 14: Veräußerung von Teilflächen im Bereich Farnwiese für Trafostationen
Vorlage: GV/0385/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Dem Verkauf von noch zu vermessenden Teilflächen der Grundstücke

Flur 15, Flst. 260, mit einer Größe von ca. 49 m²
Flur 15, Flst. 305, mit einer Größe von ca. 35 m²
Flur 15, Flst. 291, mit einer Größe von ca. 35 m²

im Baugebiet Farnwiese zum Kaufpreis von 460,- €/m²
(in Summe ca. 119 m² x 460,- €/m² = 54.740,- €)

an die

Netzgesellschaft EnergieRegion Taunus – Goldener Grund GmbH & Co. KG
Obertorstraße 10
65520 Bad Camberg

zur Errichtung weiterer Trafostationen wird zugestimmt. Der endgültige Kaufpreis ergibt sich nach durchgeföhrter Teilungsvermessung. Sämtliche Erwerbsnebenkosten wie Notar oder Grundbuchamt trägt wie üblich der Erwerber.

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0

zu 15: Verschiedenes

Herr Metternich legt den Ausschussmitgliedern einen Auszug aus der Kommentierung zum § 62 der HGO für Ausschussvorsitzende zur Kenntnis vor (Anlage 2).

Herr Vogel berichtet von der fehlerhaften Schaltung der Straßenlaternen im Wildpark. Herr Bürgermeister Reimann erklärt, dass es einen technischen Fehler von Seiten der Syna gab, der am heutigen Tag behoben worden sein soll.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Metternich, schließt die Sitzung um 22:25 Uhr.

Lothar Metternich
Vorsitzender

Katrin Kilb
Schriftführung