



Gemeinde Niedernhausen

Gemeindevorstand

- Haupt- und Finanzausschuss -

Niederschrift zur 15. öffentlichen Sitzung

Gremium:	Haupt- und Finanzausschuss
Sitzungsnummer:	HFA/015/2021-2026
Datum:	12.07.2023
Uhrzeit:	19:30 Uhr - 20:25 Uhr
Ort:	Ratssaal, 1. Stock Rathaus, Wilrijkplatz

Anwesend:**Stimmberechtigt**

Herr Achim Belak	CDU	Vorsitzender
Herr Lothar Metternich	CDU	
Frau Kirstin Conrady	CDU	
Herr Heinrich Schäfer	CDU	
Herr Stefan Hauf	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Jürgen Morath	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Klaus Herber	SPD	stellv. Vorsitzender
Frau Ann-Kathrin Koch	SPD	
Frau Nadja Wildner	FDP	Anwesend ab TOP 2
Herr Max Ratka	OLN	
Frau Monika Schneider	WGN	

Nicht stimmberechtigt

Herr Manfred Hirt	fraktionslos	
Herr Christian Brinker	CDU	
Herr Joachim Reimann		Bürgermeister

Schriftführung

Herr Horst Schlicht

Verwaltung

Herr Steffen Lauber	Leiter Fachbereich II, Bürgerservice, Ord- nung, Soziales
---------------------	---

Gäste

Herr Dr. Thomas Mössinger, MBK Legal	Gast zu TOP 4
---	---------------

Entschuldigt:

Vor der Tagesordnung:

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende, Herr Herber (SPD), eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

Er stellt die fristgerechte und ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Unter den Ausschussmitgliedern besteht Einvernehmen, dass wie bisher, die Tagesordnungspunkte vorgezogen werden, bei denen ein einstimmiges Votum der vorhergehenden Fachausschüsse vorliegt.

Die entsprechenden Beschlussempfehlungen werden ohne Beratung mit einer Abstimmung gefasst.

Es handelt sich um die Tagesordnungspunkte 7 bis 11 und 13.

Dieser Verfahrensweise stimmt der Haupt- und Finanzausschuss zu.

einstimmig beschlossen

Ja 10 Nein 0 Enthaltungen 0

Die jeweiligen Beschlussempfehlungen und Abstimmungsergebnisse sind in der Reihenfolge protokolliert, die die Tagesordnung vorgibt.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Mitteilungen des Vorsitzenden des Haupt- und Finanzausschusses
- 2 Mitteilungen des Gemeindevorstandes
- 3 Wahl einer Vorsitzenden/eines Vorsitzenden
- 4 Konzept zur Veräußerung gemeindlicher Baugrundstücke im Baugebiet Farnwiese
Vorlage: GV/0504/2021-2026
- 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“ 5.
Änderung OT Niedernhausen
hier: Abschluss eines Durchführungsvertrages, Beschluss
Entwurf und Offenlage / geänderte Planung
Vorlage: GV/0371/2021-2026/1
- 6 Ersatzneubau katholische Kita St. Josef - hier: mögliche Alternativstandorte
Vorlage: GV/0378/2021-2026/1
- 7 Umsetzung des Radwegekonzeptes; hier: Erstellung einer Machbarkeitsstudie für eine Radschnell-/Raddirektverbindung

im Korridor Idstein - Niedernhausen - Wiesbaden
Vorlage: GV/0442/2021-2026

- 8** Jahresabschluss der Gemeinde Niedernhausen zum 31.12.2022
Vorlage: GV/0507/2021-2026
- 9** Bebauungsplan Nr. 4/2023 "Theaterquartier" und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes - hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: GV/0524/2021-2026
- 10** Antrag der WGN-Fraktion: Beitritt zum Landschaftspflegeverband Rheingau-Taunus e. V.
Vorlage: AT/0057/2021-2026
- 11** Antrag aller Fraktionen: Kommunale Wärmeplanung
Vorlage: AT/0058/2021-2026
- 12** Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen, SPD, FDP, OLN, WGN: Streichung der „Richtlinien zur Wahlplakatierung“
Vorlage: AT/0059/2021-2026

Nicht öffentlicher Teil

- 13** Erwerb von zwei Grundstücken für den Ersatzneubau des Feuerwehrgerätehauses Königshofen
Vorlage: GV/0509/2021-2026
- 14** Betriebliches Gesundheitsmanagement; hier: Teilnahme an einem "Firmenfitnessprogramm"
Vorlage: GV/0498/2021-2026

Öffentlicher Teil

- 15** Verschiedenes

Öffentlicher Teil

zu 1: Mitteilungen des Vorsitzenden des Haupt- und Finanzausschusses

Der stellv. Vorsitzende, Herr Herber (SPD), verweist auf die Wahl eines neuen Vorsitzenden des Haupt- und Finanzausschusses unter TOP 3.

zu 2: Mitteilungen des Gemeindevorstandes

Zu diesem TOP wurde vor der Sitzung die Verwaltungsmeldung VM/0157/2021-2026 „Änderungsantrag zum Haushalt 2023 von SPD- und CDU-Fraktion / hier: gemeindliches Konzept für Wald- und Vegetationsbrände“ verteilt.

Weiterhin teilt Bürgermeister Reimann mit, dass es im Gemeindevorstand, aufgrund einer Pressemitteilung einer Nachbarkommune über massive Gewerbesteuereinbrüche, eine Anfrage bezüglich des Gewerbesteueraufkommens bei der Gemeinde Niedernhausen im laufenden Haushaltsjahr 2023 gab. Derzeit gibt es keine Hinweise über derartige Gewerbesteuermindereinnahmen bei der Gemeinde Niedernhausen.

Das Gewerbesteueraufkommen ist im ersten Halbjahr 2023 stabil und im Vergleich der letzten Jahre gestiegen.

zu 3: Wahl einer Vorsitzenden/eines Vorsitzenden

Die Wahl zum neuen Vorsitzenden des Haupt- und Finanzausschusses erfolgt per Handakklamation.

Herr Achim Belak (CDU) wird zum neuen Vorsitzenden gewählt. Er nimmt die Wahl an und bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Sodann übernimmt Herr Belak den Vorsitz in der Sitzung ab diesem TOP.

**einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1**

Bevor die Sitzung fortgeführt wird, spricht er Bürgermeister Reimann seine herzlichen Glückwünsche zum 10-jährigen Bürgermeisterjubiläum aus.

zu 4: Konzept zur Veräußerung gemeindlicher Baugrundstücke im Baugebiet Farnwiese

Vorlage: GV/0504/2021-2026

Bürgermeister Reimann begrüßt zu diesem TOP als Gast Herrn Dr. Thomas Mösinger (Mössinger Bakes Kollewe Legal) und erläutert die Vorlage.

Herr Dr. Mösinger erläutert die einzelnen Varianten der Vorlage und beantwortet diverse Fragen der Fraktionen.

Es erfolgt eine getrennte Abstimmung der Punkte 1 und 2 in der Beschlussfassung des Sozial-, Umwelt- und Klimaausschusses.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand wird empfohlen, wie folgt zu beschließen

1. Die Veräußerung der Einfamilien- / Doppelhausgrundstücke im Baugebiet Farnwiese erfolgt gemäß folgender Vorgehensweise:

Alternative A: Es wird ein „Einheimischenmodell“ gemäß Anlage 1 durchgeführt

mehrheitlich beschlossen

Ja 9 Nein 1 Enthaltung 1

2. Die Veräußerung der Mehrfamilien- und Reihenhausgrundstücke im Baugebiet „Farnwiese“ erfolgt im Rahmen einer Konzeptvergabe auf Grundlage der Unterlage in der Anlage 2

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Der Gemeindevorstand wird gebeten, das Weitere zu veranlassen.

zu 5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“ 5. Änderung OT Niedernhausen

hier: Abschluss eines Durchführungsvertrages, Beschluss Entwurf und Offenlager / geänderte Planung

Vorlage: GV/0371/2021-2026/1

Bei der Vorlage wird in der Beschlussfassung des Bauausschusses über den Punkt 6 gesondert abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Der anliegende Durchführungsvertrag (Anlage 11) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Autal“ 5. Änderung, Gemarkung Niedernhausen, Flur 3, Flurstücke 87/14 und 87/15, mit der rheinbau invest GmbH, Kronprinzendamm 15, 10711 Berlin wird beschlossen.
2. Die als Anlagen 1 und 2 zu dieser Vorlage befindlichen Beschlussempfehlungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, werden nach sorgfältiger Abwägung als Stellungnahmen der Gemeinde Niedernhausen beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/2020 „Im Autal“ 5. Änderung, OT Niedernhausen (Anlagen 3 und 4) nebst Begründung (Anlage 5) wird beschlossen und zum offiziellen Entwurf erhoben.
4. Der offizielle Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der berührten Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. Die Anfangsmiete für die preisgedämpften Wohnungen bleibt – wie im Vertrag festgelegt – bei 8 € pro m².
6. Die Größe der Zisterne sollte sich an der Gartenfläche orientieren, gemäß den Vorgaben des Abwasserverbands Main-Taunus.
- 6a. Die Stellungnahme des Sachverständigen zur Brauchwassernutzung für die WC-Anlagen ist dem Bauausschuss vorzulegen.
7. Der seitens des Investors gewünschten Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Dachgeschoss (wie heute vom Investor präsentiert) kann nur zugestimmt werden, wenn diese nicht in Konflikt steht zu den Festsetzungen des B-Plans.

Pkt. 1-5, 6a und 7

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Pkt. 6 mit Ergänzung

mehrheitlich beschlossen
Ja 9 Nein 1 Enthaltung 1

zu 6: Ersatzneubau katholische Kita St. Josef - hier: mögliche Alternativstandorte
Vorlage: GV/0378/2021-2026/1

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt über die Vorlage wie folgt:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Vom Bericht zu den Alternativstandorten im Sachverhalt wird Kenntnis genommen. Da sich diese Alternativen nicht als vorzugswürdig erweisen, wird am Projekt „Ersatzneubau Kita St. Josef“ gemäß Vorlage GV/0378/2021-2026 festgehalten.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 7: Umsetzung des Radwegekonzeptes; hier: Erstellung einer Machbarkeitsstudie für eine Radschnell-/Raddirektverbindung im Korridor Idstein - Niedernhausen - Wiesbaden
Vorlage: GV/0442/2021-2026

Die Vorlage wird im Haupt- und Finanzausschuss zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Rheingau-Taunus-Kreis, der Landeshauptstadt Wiesbaden, der Stadt Idstein und der Gemeinde Niedernhausen zur Radschnell-/direktverbindung im Korridor Idstein – Niedernhausen- Wiesbaden (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Die Leistungsbeschreibung zur Angebotsabgabe einer Machbarkeitsstudie (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden der Gemeindevorstand vorgelegt.
4. Dieser Beschluss ist der Gemeindevorstand zur Kenntnis zu geben.

zur Kenntnis genommen

zu 8: Jahresabschluss der Gemeinde Niedernhausen zum 31.12.2022
Vorlage: GV/0507/2021-2026

Die Vorlage wird im Haupt- und Finanzausschuss zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Jahresabschluss der Gemeinde Niedernhausen zum 31.12.2022, bestehend aus
 - der Vermögensrechnung (Bilanz)
 - der Ergebnisrechnung und
 - der Finanzrechnungwird gemäß § 112 Absatz 5 HGO mit Datum 27.04.2023 aufgestellt bzw. festgestellt.
2. Der beiliegende Kurzbericht über die „wesentlichen Ergebnisse“ des Jahresabschlusses 2022 wird beschlossen und der **Gemeindevorstand** gemäß § 112 Abs. 5 HGO zur Unterrichtung zugeleitet.

zur Kenntnis genommen

zu 9: Bebauungsplan Nr. 4/2023 "Theaterquartier" und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes - hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: GV/0524/2021-2026

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt ohne Beratung und Diskussion in der Fassung des Sozial-, Umwelt- und Klimaausschusses.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand möge beschließen:

1. Die Gemeinde Niedernhausen begrüßt ausdrücklich die Projektentwicklung zur Neustrukturierung des Areals des Rhein-Main-Theaters.
2. Die Beschlussfassung zur Gemeindevorstandsvorlage GV/0524/2021-2026 (Bebauungsplan Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes – hier: Aufstellungsbeschluss) vom 07.06.2023 wird auf die nächste Sitzungsperiode im September 2023 vertagt.
3. Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt, kurzfristig einen Bebauungsplan für das Areal des Rhein-Main-Theaters aufzustellen mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich.
4. Die Anforderungen der Gemeinde Niedernhausen an eine nachhaltige Gebietsentwicklung sollen in einem Kriterienkatalog dokumentiert werden, der die o.g. Gemeindevorstandsvorlage sodann ergänzt.

Bei der Projektdurchführung soll dieser Kriterienkatalog im Sinne eines Lastenhefts vertragliche Bindungswirkung entfalten.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 10: Antrag der WGN-Fraktion: Beitritt zum Landschaftspflegeverband Rheingau-Taunus e. V.
Vorlage: AT/0057/2021-2026

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt ohne Beratung und Diskussion in der Fassung des Sozial-, Umwelt- und Klimaausschusses.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand möge beschließen:

Die Gemeinde tritt dem Landschaftspflegeverband Rheingau-Taunus e.V. als Mitglied bei.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 11: Antrag aller Fraktionen: Kommunale Wärmeplanung
Vorlage: AT/0058/2021-2026

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt ohne Beratung und Diskussion in der Beschlussfassung des Sozial-, Umwelt- und Klimaausschusses.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand möge beschließen:

1. Für Niedernhausen soll eine Kommunale Wärmeplanung erstellt werden.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Möglichkeiten zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung für Niedernhausen zu ermitteln. Dabei soll auch festgestellt werden, welche Kosten entstehen und welche Förderungen durch Land und Bund bereitgestellt werden. Auch die Möglichkeit einer Interkommunalen Zusammenarbeit soll beleuchtet werden.
3. Der Ablauf einer Wärmeplanung soll nach der Logik des vom Land Hessen für größere Kommunen vorgegebenen Programms erfolgen. Privathaushalte, kommunale Liegenschaften und Wirtschaftsbetriebe sind demnach gleichermaßen zu betrachten.
4. Die Ergebnisse sind der Gemeindevorstand mit einer Beschlussvorlage zeitnah vorzulegen, um ggf. zügig in die Phase des konkreten Projekteinstiegs überzugehen.
5. Eine vom Gemeindevorstand gebildete Kommission könnte die eigentliche Projektarbeit später koordinieren. Ziel sollte es sein, möglichst wenig personelle Ressourcen der Verwaltung zu binden.
6. Ziel ist es, einen Plan zu entwickeln, mit dem Schritt für Schritt auch in Niedernhausen Nah-/Fernwärmesysteme realisiert werden können. Dabei soll möglichst vielen Gebäuden ein Angebot für eine klimafreundliche Wärmeversorgung unterbreitet werden. Ein weiteres Ziel ist es, Planungssicherheit für Gebäudeeigentümer zu schaffen, um Anpassungen berechenbar zu machen.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 12: Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen, SPD, FDP, OLN, WGN: Streichung der „Richtlinien zur Wahlplakatierung“
Vorlage: AT/0059/2021-2026

Nach kurzer Diskussion wird über den gemeinsamen Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, FDP, OLN und WGN abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorvertretung möge beschließen:

Die Anlage zur Sondernutzungssatzung der Gemeinde Niedernhausen vom 20.12.2012 in der Fassung des I. Nachtrages vom 8. Dezember 2020 „Richtlinien zur Plakatierung bei Wahlen, Bürgerentscheiden, Abstimmungen im Gebiet der Gemeinde Niedernhausen“ soll ersatzlos gestrichen werden.

mehrheitlich beschlossen

Ja 7 Nein 4 Enthaltung 0

Nicht öffentlicher Teil

zu 13: Erwerb von zwei Grundstücken für den Ersatzneubau des Feuerwehrgerätehauses Königshofen
Vorlage: GV/0509/2021-2026

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt ohne Beratung und Diskussion in der Beschlussfassung des Bauausschusses.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorvertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Dem Ankauf des **Flurstücks Nr. 28/1** der Flur 16 Gemarkung Königshofen, Lagebezeichnung „Klabersgarten“ mit einer Flächengröße von 2.613 m² von [...] wird zu den folgenden Konditionen zugestimmt:
 - Ankauf des Flurstücks 10 Jahre nach Beurkundung zum Kaufpreis von 89 €/m², in der Summe **232.557,00 €**
 - Zwischenzeitliche Bestellung eines Erbbaurechts für den Zeitraum von 10 Jahren zugunsten der Gemeinde Niedernhausen mit einem Erbbauzins von 2,0 % des Bodenwertes, d.h. **4.651,10 € pro Jahr**
 - **Kostenfreie** Übertragung des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 17/1 der Flur 20 Gemarkung Königshofen, Lagebezeichnung „Krautweg“ mit einer Flächengröße von 1.674 m²
2. Dem Ankauf des **Flurstücks Nr. 27/2** der Flur 16 Gemarkung Königshofen, Lagebezeichnung „Klabersgarten“ mit einer Flächengröße von 1.015 m² von [...], zu einem Kaufpreis von 89 €/m², in der Summe **90.335,00 €** wird zugestimmt.

3. In die beiden Kaufverträge wird eine Klausel aufgenommen, wonach die Veräußerer **40 Jahre** (Flst. 28/1) bzw. **20 Jahre** (Flst. 27/2) nach Beurkundung Anspruch auf Auskehr des Differenzbetrages des vereinbarten Kaufpreises und des gutachterlich festgestellten Bodenwertes für Wohnbauland haben, sollte die Gemeinde Niedernhausen entgegen heutiger Absicht die Fläche zu Wohnbauland entwickeln. Das Recht erstreckt sich auch auf die möglichen Erben der jeweiligen Veräußerer; im Fall des Flst. 28/1 greift dieses Recht auch dann, wenn eine Wohnbaulandentwicklung nicht auf dem Veräußerungsgrundstück selbst, sondern auch auf anderen Flächen im Bereich „Bornstück“ (zwischen Flst. 28/1 und Straße Am Tanzplatz), erfolgt.
4. Sämtliche Erwerbsnebenkosten trägt wie üblich die Gemeinde Niedernhausen als Erwerberin.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 14: Betriebliches Gesundheitsmanagement; hier: Teilnahme an einem "Firmenfitnessprogramm"
Vorlage: GV/0498/2021-2026

Bürgermeister Reimann erläutert die Vorlage und beantwortet div. Fragen. Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt wie folgt:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, mit der **EGYM Wellpass GmbH, 81677 München**, einen Vertrag über die Teilnahme der Gemeinde am „**Firmenfitnessprogramm**“ auf eine Laufzeit von 2 Jahren (01.09.2023 bis 31.08.2025) abzuschließen.
2. Die Kosten des Firmenfitnessprogramms belaufen sich auf **monatlich brutto 64,26 EUR/Teilnehmer/in** und sind für die Dauer der Vertragslaufzeit fest vereinbart.
Die Gemeinde übernimmt hiervon **2/3 der Kosten** (=brutto 42,84 EUR Teilnehmer/in und Monat).
Teilnahmeberechtigt sind alle Bedienstete, sofern die regelmäßige Arbeitszeit mindestens **15 Std./Woche** beträgt.
3. In den Haushaltsjahren 2024 ff. werden die hierfür erforderlichen Mittel bereitgestellt (Sachkonto 1112/0100.6592000 „Aufwendungen zur Personalbindung“).

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Öffentlicher Teil

zu 15: Verschiedenes

Zu diesem TOP lagen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Belak (CDU), bedankt sich nochmal für die Wahl zum Vorsitzenden des Haupt- und Finanzausschusses und lädt die Anwesenden zu einem kleinen Umtrunk in eine Gaststätte ein, er schließt die Sitzung um 20:25 Uhr.

Achim Belak
Vorsitzender

Horst Schlicht
Schriftführung