

ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-61/2026

Datum: 12. August 2026

Aktenzeichen	01.111.12.01:08
Federführendes Amt	Haupt- und Finanzverwaltung (Amtsleitung)
Vorlagenerstellung	Herr Stutzer

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	18. August 2026
Haupt- und Finanzausschuss	31. August 2026
Ausschuss für Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit	02. September 2026
Stadtverordnetenversammlung	14. September 2026

Betreff:

Grundsatzbeschluss zur Bildung einer interkommunalen Infrastruktureinheit sowie Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die Planungen zur Bildung einer neuen interkommunalen Infrastruktureinheit gemeinsam mit dem Abwasserverband Oberer Rheingau, der Rheingauwasser GmbH und ggf. weiteren kommunalen Partnern am Standort der Stadtwerke Eltville, Wiesweg, grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis.

2. Der Magistrat wird beauftragt, hierzu die organisatorischen, personellen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen weiter auszuarbeiten und mit den Partnern abzustimmen. Hierzu gehören insbesondere die Prüfung geeigneter Organisations- und Gesellschaftsformen, die Darstellung der wirtschaftlichen Auswirkungen sowie die Ausarbeitung eines baulichen Umsetzungskonzeptes.

3. Der Magistrat wird beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Infrastruktureinheit am Wiesweg“ einzuleiten. Der Geltungsbereich (Anlage 1) liegt in der Flur 24 der Gemarkung Eltville und wird begrenzt

- im Südwesten durch den Wiesweg,
- im Nordwesten durch den Wertstoffhof,
- im Nordosten durch den Sülzbach und
- im Südosten durch die Schwalbacher Straße.

Ziel der Aufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation / Verwaltungsorganisation

Die Verwaltung befasst sich intensiv mit der Anpassung ihrer Verwaltungsorganisation an moderne, leistungsfähige und wirtschaftliche Standards. Hintergrund sind die stetig steigenden Anforderungen an kommunale Aufgaben, zunehmende gesetzliche Verpflichtungen, der Fachkräftemangel sowie der Anspruch, Verwaltungsabläufe effizienter zu gestalten und Synergien besser zu nutzen. Ziel ist es, die (historisch gewachsene) Ämterstruktur zu hinterfragen und Möglichkeiten einer zukunftsfähigen Organisationsstruktur zu untersuchen bzw. entwickeln. Eine dieser neuen Organisationseinheiten ist eine sog. „Infrastruktur“-Einheit, in die sämtliche technischen und infrastrukturellen Aufgaben der Stadt organisatorisch zusammengeführt werden.

Hierzu zählen insbesondere:

- Stadtwerke,
- Tiefbau, Grünflächen, Spiel- und Sportstätten
- Hochbau,
- Gebäudeunterhaltung und Gebäudemanagement
- Hochwasserschutz, Klimaanpassung, Umweltschutz

Durch die Bündelung der Aufgaben und Kompetenzen dieser Bereiche entstehen kurze Entscheidungswege, eine verbesserte Projektsteuerung, effizientere Ressourcennutzung sowie eine stärkere fachliche Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung.

Diese bereits verwaltungsintern entwickelte Organisationsidee wurde zwischenzeitlich durch eine externe Organisationsuntersuchung der Partner Deutschland GmbH grundsätzlich bestätigt.

2. Entwicklung beim Abwasserverband Oberer Rheingau / Rheingauwasser GmbH

Parallel zu den Überlegungen der Stadt beschäftigten sich auch der Abwasserverband und die Rheingauwasser GmbH seit dem Jahr 2019 mit der zukünftigen Organisation ihrer Aufgaben. Im Rahmen eines Organisationskonzeptes wurden verschiedene Möglichkeiten untersucht, die vorhandenen Strukturen effizienter und zukunftsfähig aufzustellen. Bestandteil dieser Überlegungen war unter anderem die Entwicklung eines neuen Standortkonzeptes mit einem Verwaltungssitz auf der Großen Hub.

Hierauf aufbauend entwickelte der Verband gemeinsam mit der Stadtverwaltung den Gedanken einer interkommunalen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Eltville, dem Abwasserverband Oberer Rheingau und der Rheingauwasser GmbH sowie möglicher weiterer kommunaler Partner und schließlich das Konzept einer „IKZ-Infrastruktureinheit Oberer Rheingau“. Dieses Konzept verfolgt das Ziel, fachliche Kompetenzen verschiedener kommunaler Akteure räumlich und organisatorisch enger miteinander zu verknüpfen und dadurch langfristige Synergien zu schaffen.

3. Gemeinsame Standortüberlegungen

Der Standort jetzige „Große Hub“ des Abwasserverbandes / Rheingauwasser GmbH entspricht heute nicht mehr den zweckmäßigen und wirtschaftlichen Anforderungen. Die Verbandsgremien haben daher beschlossen, gemeinsam mit der Stadt Eltville zu prüfen, ob innerhalb des Stadtgebietes geeignete Grundstücke für die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes zur Verfügung stehen könnten.

Basierend auf den Überlegungen zur Bündelung der Kompetenzen, entwickelte sich zunehmend der Gedanke, die bereits bestehenden technischen Einrichtungen der Stadtwerke Eltville am Standort Wiesweg als gemeinsamen Infrastrukturstandort weiterzuentwickeln. Der Standort Wiesweg bietet aufgrund seiner bestehenden technischen Nutzung, seiner Erschließung sowie seiner Lage erhebliche Vorteile gegenüber einem vollständigen Neubeginn an anderer Stelle.

Innerhalb der Verwaltung wurden daraufhin die mittel- und langfristigen Flächenbedarfe der betroffenen Organisationseinheiten ermittelt. Parallel hierzu entstanden erste Konzeptskizzen und Machbarkeitsüberlegungen zur räumlichen Umsetzung eines gemeinsamen Gebäudes.

Diese Untersuchungen zeigen, dass am Standort grundsätzlich ein gemeinsames Verwaltungsgebäude realisiert werden kann.

Untergebracht werden könnten insbesondere:

- die neue Infrastruktureinheit der Stadt,
- die Leitungsstruktur der Stadtwerke,
- Einrichtungen des Abwasserverbandes und der Rheingauwasser GmbH
- gegebenenfalls das Stadtarchiv,
- Besprechungs- und Konferenzräume
- sowie ein moderner Sitzungssaal für die politischen Gremien der Stadt.

Durch die Zusammenführung dieser Nutzungen können erhebliche organisatorische und wirtschaftliche Synergieeffekte erzielt werden.

Neben einer gemeinsamen Nutzung von Besprechungs-, Archiv-, Sozial- und Technikflächen ergeben sich auch Vorteile hinsichtlich der Gebäudebewirtschaftung, der digitalen Infrastruktur sowie der interkommunalen Zusammenarbeit.

Darüber hinaus schafft ein gemeinsamer Infrastrukturstandort die Voraussetzungen für eine langfristig wirtschaftliche Nutzung öffentlicher Ressourcen und stärkt die Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Einrichtungen. Sie ist zudem zukunftsorientiert mit Blick auf mögliche weitere Partner.

4. Notwendigkeit des Grundsatzbeschlusses

Mit der vorliegenden Beschlussfassung soll ausdrücklich noch keine endgültige Entscheidung über die konkrete Organisationsform oder die spätere bauliche Umsetzung getroffen werden.

Vielmehr soll die Stadtverordnetenversammlung ihre grundsätzliche Zustimmung zur weiteren Entwicklung dieser interkommunalen Infrastruktureinheit erteilen.

Erst auf dieser Grundlage kann die Verwaltung die erforderlichen vertiefenden Untersuchungen durchführen.

Hierzu gehören insbesondere:

- die Prüfung geeigneter Organisations- und Gesellschaftsformen,
- die wirtschaftliche Bewertung verschiedener Modelle,
- die Untersuchung möglicher Förderprogramme,
- die Erarbeitung eines Finanzierungs- und Umsetzungskonzeptes.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden der Stadtverordnetenversammlung anschließend zur weiteren Beratung und Entscheidung vorgelegt.

5. Änderung des Bebauungsplanes „Stockborn – 1. Änderung“

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stockborn – 1. Änderung“ von 2001 ermöglichen die angestrebte Entwicklung eines gemeinsamen Infrastrukturstandortes derzeit nicht beziehungsweise nur eingeschränkt.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. eine Neuaufstellung erforderlich.

Mit der Einleitung des Verfahrens wird zunächst ausschließlich die Möglichkeit geschaffen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt zu entwickeln.

Über den geänderten bzw. neu aufzustellenden Bebauungsplan entscheidet die Stadtverordnetenversammlung zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens unter Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Fazit

Die Bildung einer neuen interkommunalen Infrastruktureinheit stellt einen wesentlichen Baustein für die zukunftsfähige Weiterentwicklung der Verwaltungsorganisation der Stadt Eltville dar. Die bereits seit mehreren Jahren sowohl innerhalb der Stadtverwaltung als auch beim Abwasserverband geführten Überlegungen zeigen, dass eine Bündelung technischer Aufgaben erhebliche organisatorische, wirtschaftliche und personelle Vorteile bietet.

Die Ergebnisse der internen Organisationsentwicklung sowie die unabhängige Bewertung durch die Partner Deutschland GmbH bestätigen diesen Ansatz ausdrücklich.

Der gemeinsame Infrastrukturstandort am Wiesweg eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, kommunale Einrichtungen verschiedener Aufgabenträger an einem Standort zusammenzuführen und damit langfristig Synergien, Wirtschaftlichkeit und eine moderne Verwaltungsstruktur zu schaffen. Mit dem Grundsatzbeschluss sowie der Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes werden die notwendigen Voraussetzungen geschaffen, um dieses zukunftsweisende Projekt in den kommenden Monaten vertieft untersuchen und entscheidungsreif vorbereiten zu können.

Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

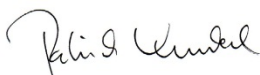
Mit dem vorliegenden Grundsatzbeschluss entstehen zunächst keine unmittelbaren Investitionskosten.

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Durch die Zusammenführung dieser Nutzungen können erhebliche organisatorische und wirtschaftliche Synergieeffekte erzielt werden.

Anlage(n):

- (1) B-Plan Infrastruktureinheit am Wiesweg Geltungsber.


Patrick Kunkel
Bürgermeister