



Gemeinde Walluf

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-99/2026

Fachbereich	Bauen, Planen und Umwelt
Sachbearbeiter	Gerd Wohlbold
weitere Sachbearbeiter	
Datum	01.09.2026

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	07.09.2026
Haupt - und Finanzausschuss	22.09.2026
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	01.10.2026

Grundstücksangelegenheit

hier: Übereignung, Entsiegelung und Begrünung des ehem. Taxistand Niederwalluf (Flurstück 161/10 Teilfläche)

Anlage(n):

1. Anlage 1 Vermessung Taxistand + Flächenangabe

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkung vorhanden	Ja
Haushaltsmittel vorhanden	Nein
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	Außerplanmäßig
Sachkonto	Kostenstelle

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Walluf erhält vom Rheingau-Taunus-Kreis eine noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks 161/10 (Gemarkung Niederwalluf, Flur 13). Die Übertragung erfolgt unentgeltlich im Wege der Übereignung.
2. Der Gemeindevorstand wird bevollmächtigt, den notariellen Erwerb sowie alle grundbuchrechtlichen Schritte (inkl. Auflassung) zu vollziehen.
3. Zur Vorbereitung der Katasteränderung wird das öffentlich bestellte Vermessungsbüro *Bungert und Mieth Vermessungsbüro* aus Seligenstadt mit der hoheitlichen Teilungsvermessung zur Vorbereitung der Katasteränderung i. H. v. 4.930,77 € beauftragt. Die hierfür notwendige Teilungsgenehmigung ist einzuholen.
4. Nach erfolgtem Eigentumsübergang wird die Verwaltung beauftragt, die vollständige Entsiegelung der Asphaltfläche sowie eine anschließende naturnahe, klimaangepasste Bepflanzung umzusetzen. Die hierfür veranschlagten Kosten für Entsiegelung und Begrünung belaufen sich auf geschätzt ca. 20.000,00 € (brutto). Die Ausführung steht unter dem Vorbehalt, dass entsprechende Fördermittel des Landes Hessen (Förderrichtlinie Klimaschutz/-anpassung) beantragt und bewilligt werden. Der finanzielle Nettobetrag (Eigenanteil) für die Gemeinde Walluf für das Gesamtprojekt wird auf **maximal 15.000,00 €** gedeckelt.

Sachverhalt:

Im Rahmen der Umsetzungsphase des Klimaanpassungskonzepts wurde die dezentrale Begrünung der Ortsteile als eine von drei prioritären investiven Maßnahmen definiert. Die Gemeinde beabsichtigt hierbei, durch gezielte Entsiegelungsmaßnahmen eine Vorbildfunktion einzunehmen und sichtbare Effekte im Bereich des Hitzeschutzes und des Regenwassermanagements (*Schwammstadt-Prinzip*) zu generieren.

Die Gemeinde Walluf ist seit dem **05.03.2010 Mitglied der Klima-Kommunen Hessen** und hat sich den Zielen und Werten dieser Institution verpflichtet. Eine Mindestvoraussetzung für die Mitgliedschaft ist die Durchführung und Dokumentation von mindestens einer konkreten Klimaschutz- oder Klimaanpassungsmaßnahme pro Jahr.

Für das Jahr 2026 wurde diese Verpflichtung bereits durch den Erlass der *Gestaltungssatzung Freiraum und Klima* im Februar 2026 erfüllt. Die vorliegende Maßnahme zur Entsiegelung und Begrünung des ehemaligen Taxistandes soll als **offizielle Jahresmaßnahme der Gemeinde Walluf für das Jahr 2027** dienen und gemeldet werden.

Im Zuge der laufenden Liegenschaftsprüfung zur Identifizierung von Potenzialflächen für den natürlichen Klimaschutz und die Klimaanpassung wurde der ehemalige Taxistand in der Hauptstraße (Niederwalluf) analysiert. Die Fläche ist derzeit vollversiegelt, wird nicht mehr für den ursprünglichen Zweck genutzt und trägt aufgrund der dunklen Oberflächenbeschaffenheit zur sommerlichen Aufheizung des Straßenraums bei.



Die Standortanalyse qualifiziert den Bereich sowohl als Hitze- als auch als Niederschlags hotspot. Aufgrund seiner Lage in einem stark frequentierten und gut sichtbaren Aufenthaltsbereich eignet sich der Standort in besonderem Maße für eine öffentlichkeitswirksame Pilotmaßnahme. Obwohl die Fläche optisch und funktional dem Gemeindebereich zugeordnet wird, befindet sie sich im Eigentum des Rheingau-Taunus-Kreises. Der Kreis hat erklärt, dass die Fläche für den Kreisstraßenverkehr dauerhaft entbehrlich ist. Da die Gemeinde bereits die faktische Unterhaltungslast trägt, hat der Kreis eine unentgeltliche Übertragung an die Gemeinde angeboten. Zukünftige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen können so durch die Gemeinde in Eigenregie und ohne langwierige, interkommunale Abstimmungsprozesse durchgeführt werden.

Da der Rheingau-Taunus-Kreis ausschließlich die für den Straßenverkehr nicht mehr benötigte Teilfläche (ehem. Taxistand) abgibt, die angrenzende Kreisstraße jedoch im Kreiseigentum verbleibt, ist eine hoheitliche Vermessung zwingend erforderlich. Ein einfacher Grundbucheintrag ist rechtlich nicht möglich; es bedarf einer amtlichen Flurstücksbildung (Teilung) und eines anschließenden notariellen Vertrags mit Auflassungserklärung, um den Eigentumswechsel im Grundbuch rechtssicher zu vollziehen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kernmaßnahme umfasst die vollständige Entsiegelung der bisherigen Asphaltfläche sowie die anschließende naturnahe, klimaangepasste Bepflanzung (Begrünung). Die Kosten für diesen investiven Teilbereich (Entsiegelungsarbeiten, Bodenvorbereitung, Substrateinbau und Bepflanzung) werden auf **ca. 20.000,00 € brutto** geschätzt.

Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 25.800,00 € brutto. Durch die langjährige Mitgliedschaft bei den *Klima-Kommunen Hessen* profitiert die Gemeinde von einer erhöhten Förderquote: Für die Entsiegelung und die Begrünung wird ein Landeszuschuss von **75 %** auf die förderfähigen Kosten beantragt.

Posten	Gesamtkosten (Brutto)	Förderung (Hessische Klimarichtlinie)	Eigenanteil Gemeinde
Flächenerwerb	0,00 €	-	0,00 €
Vermessung	4.930,77 €	-	4.930,77 €
Notar- & Grundbuchkosten (Schätzung)	Ca. 800,00 €	-	Ca. 800,00 €
Entsiegelung & Bepflanzung (Schätzung)	Ca. 20.000,00 €	Ca. 15.000,00 € (75%)	Ca. 5.000,00 €
Gesamtkosten (Schätzung)	Ca. 25.800,00 €	15.000,00 €	Ca. 10.800,00 €

Da die finalen Kosten der Entsiegelung und Begrünung erst nach Abschluss der Detailplanung und Ausschreibung exakt beziffert werden können, wird für den tatsächlichen kommunalen Eigenanteil der Gesamtmaßnahme mit einem Korridor von 10.000,00 € bis 15.000,00 € geplant. Der maximale Eigenanteil wird beschlussmäßig auf 15.000,00 € gedeckelt. Mit dieser Deckelung ist sichergestellt, dass das Gemeindebudget auch bei unvorhergesehenen Planungsänderungen geschützt bleibt.

Die Nebenkosten (Vermessung und Notar) sind nicht förderfähig und werden voll von der Gemeinde getragen.

Ökologischer und städtebaulicher Mehrwert

Durch die geplante vollständige Entsiegelung der bisherigen Asphaltfläche wird die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens wiederhergestellt. Dies entlastet bei Starkregenereignissen die örtliche Kanalisation und fördert aktiv die Grundwasserneubildung ganz im Sinne des Schwammstadt-Prinzips.

Gleichzeitig wirkt die anschließende naturnahe Begrünung der Entstehung lokaler Hitzeinseln entgegen: Durch Verschattung und Verdunstungskälte verbessert sich das Mikroklima spürbar, während das Ortsbild an dieser zentralen Stelle gestalterisch aufgewertet wird. Mit der gezielten Auswahl standortgerechter, heimischer Pflanzenarten entsteht so im bislang stark versiegelten Straßenraum ein neues Trittsteinbiotop. Dieses bietet Nahrung sowie Lebensraum für Insekten und stärkt somit nachhaltig die biologische Vielfalt im Ortsteil.

Nikolaos Stavridis, Bürgermeister