

Niederschrift
zur gemeinsamen öffentlichen/nicht öffentlichen 9. Sitzung des
Ausschusses für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt
(Bauausschuss) sowie des Hauptausschusses (10.)

Sitzungstermin: Dienstag, 13.01.2026

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:50 Uhr

Ort, Raum: im großen Sitzungssaal (Zi. 119) des Rathauses der
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Bleichstraße 1, Bad
Ems

veröffentlicht: Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr. 1/2026 vom 08.01.2026

Anwesend sind:

Unter dem Vorsitz von

Herr Oliver Krügel

Stadtbürgermeister

Von den Ausschussmitgliedern

Herr Uwe Bauer

Herr Dirk Beckenbach

- BA sowie als Vertreter von Frau Jennifer
Kögler im HA -

Frau Inge Beisel

Herr Manfred Brückmann

Herr Viktor Denk

Herr Rüdiger Glodek

Herr Bernd Heinz

Herr Michael Held

Herr Bernd Hewel

Herr Peter Meuer

Frau Jennifer Redert

- als Vertreterin von Herrn Igor Bandur im HA -

Herr Ulrich Schneider

Herr Michael Spielmann

Herr Markus Wieseler

Herr Achim Wunsch

Von den Beigeordneten

Herr Frank Ackermann

- Erster Beigeordneter, ohne Ratsmandat -

Herr Bernd Geppert

- 2. Beigeordneter, ohne Ratsmandat -

Herr Birk Utermark

- 3. Beigeordneter, ohne Ratsmandat -

Von der Verwaltung

Herr Tobias Zaun

- GB 3; Schriftführer -

Es fehlen:**Von den Ausschussmitgliedern**

Herr Igor Bandur

- entschuldigt -

Frau Jennifer Kögler

Herr Daniel Krügel

Herr Marcus Wissgott

- entschuldigt -

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Bekanntgabe der in der letzten Sitzung in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
2. Ergänzungswahlen zu Ausschüssen
Vorlage: 3 DS 17/ 0172
3. Bauangelegenheiten
 - 3.1. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bahnhofstraße 1
Nutzungsänderung: Praxisräume zu Mietwohnung
Vorlage: 3 DS 17/ 0159
 - 3.2. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bahnhofstraße 1
Nutzungsänderung: Praxisräume zu 2 Ferienwohnungen
Vorlage: 3 DS 17/ 0162
 - 3.3. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Meisenweg 5
Nutzungsänderung: 'Hobbyraum' zu Friseursalon
Vorlage: 3 DS 17/ 0169
 - 3.4. Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Mainzer Straße 3
Um- und Anbau Bestandsgebäude
Vorlage: 3 DS 17/ 0168
 - 3.5. Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems, Alte Kemmenauer Straße 17 - 21
Nutzungsänderung: ehemalige 'Schule für Nachrichtenwesen der Bundeswehr' zu Wohnnutzung
Vorlage: 3 DS 17/ 0167
4. Grundstücksangelegenheiten
5. Kindertagesstättenangelegenheiten
6. Umweltangelegenheiten
7. Tourismus- und Welterbeangelegenheiten
8. Haushaltsangelegenheiten
 - 8.1. Beschlussfassung über die Haushaltssatzung der Stadt Bad Ems für das Haushaltsjahr 2026
Vorlage: 3 DS 17/ 0165
9. Auftragsvergaben
10. Zustimmung zur Annahme von Spenden, Sponsoringleistungen oder ähnlichen Zuwendungen
11. Verkehrsangelegenheiten
12. Anträge der Fraktionen
13. Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde
14. Mitteilungen und Anfragen
15. Verschiedenes
 - 15.1. Ticketgestaltung Kurwaldbahn
 - 15.2. Altglaspfandkörbe
 - 15.3. Warenautomaten Stadtgebiet

Protokoll:

Der Vorsitzende stellt die form- und fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Öffentlicher Teil**TOP 1 Bekanntgabe der in der letzten Sitzung in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende setzt die Anwesenden darüber in Kenntnis, dass im nichtöffentlichen Teil der letzten Bauausschusssitzung keine Beschlüsse getroffen wurden.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende teilt mit, dass im nichtöffentlichen Teil der letzten Hauptausschusssitzung zwei Beschlüsse zur Ausschreibung der Mittagsverpflegung in der Kindertagesstätte Römergarten sowie zur Beauftragung eines Anwaltsbüros hinsichtlich der Anpassung der Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Ems getroffen wurden.

**TOP 2 Ergänzungswahlen zu Ausschüssen
Vorlage: 3 DS 17/ 0172**

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende übergibt nach kurzer Einleitung das Wort an den Fraktionssprecher der CDU Herrn Manfred Brückmann.

Dieser teilt mit, dass man Herrn Marcus Wissgott als ordentliches Mitglied für den Ausschuss Kita, Jugend, Vereine und Soziales sowie als stellvertretendes Mitglied in den Ausschuss Tourismus, Kultur und Welterbe vorschlägt.

Beschluss:

1. Die Wahl erfolgt abweichend von § 40 Abs. 5 GemO durch Handzeichen.
2. In den Ausschuss für Kita, Jugend, Vereine und Soziales wird gewählt:

Herr Marcus Wissgott als ordentliches Mitglied für die Nachfolge von Herrn Schupp (stellv. Mitglied ist Frau Silke Pfeffer-Leukel).
3. In den Ausschuss für Tourismus, Kultur und Welterbe wird gewählt:

Herr Marcus Wissgott als stellv. Mitglied für die Nachfolge von Herrn Schupp (Ordentliches Mitglied ist Herr Jan Martin Chrost).

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
Nein:	-
Enthaltung:	-

TOP 3 Bauangelegenheiten

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

**TOP 3.1 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bahnhofstraße 1
Nutzungsänderung: Praxisräume zu Mietwohnung
Vorlage: 3 DS 17/ 0159**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erläutert kurz die Vorlage und gibt sie dann zur Abstimmung frei.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung und Teilung ehemaliger Praxisräume zu einer Mietwohnung in Bad Ems, Bahnhofstraße 1, Flur 83, Flurstück 23 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	13
Nein:	-
Enthaltung:	-

**TOP 3.2 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Bahnhofstraße 1
Nutzungsänderung: Praxisräume zu 2 Ferienwohnungen
Vorlage: 3 DS 17/ 0162**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende erläutert kurz die Vorlage.

Das Ausschussmitglied Michael Spielmann hinterfragt, warum der Vorhabenträger hier Ferien- anstatt Mietwohnungen vorsieht.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass es im eigenen Ermessen des Vorhabenträgers liegt und die Stadt sich lediglich ganz allgemein zum jeweiligen Vorhaben äußern bzw. das Einvernehmen verweigern oder herstellen kann.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung ehemaliger Praxisräume zu zwei Ferienwohnungen (1. + 2. OG) in Bad Ems, Bahnhofstraße 1, Flur 83, Flurstück 23 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	1
Enthaltung:	-

**TOP 3.3 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Meisenweg 5
Nutzungsänderung: 'Hobbyraum' zu Friseursalon
Vorlage: 3 DS 17/ 0169**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage und stellt zunächst fest, dass hier keine Ausschließungsgründe vorliegen.

Seitens der Ausschussmitglieder wird im Zuge dessen, dass die Tätigkeit bereit festgestellt wird, in Frage gestellt, ob ausreichend Kundenparkplätze zur Verfügung stehen und inwieweit ein Garagenplatz als Parkplatz mitgenutzt wird.

Nachdem ein weiteres Ausschussmitglied hinterfragt, ob generell genügend Parkplätze für die vorhandenen Wohnungen zur Verfügung stehen, verweist der Vorsitzende auf die Prüfungen der unteren Bauaufsichtsbehörde die solche Dinge bewerten und abschließend eine entsprechende Genehmigung erteilen.

Im Anschluss bleiben weitere Ergänzungen aus und die Vorlage wird zur Abstimmung freigegeben.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines ‚Hobbyraumes‘ (UG) zu einem Friseursalon in Bad Ems, Meisenweg 5, Flur 6, Flurstück 30/7 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
-----	---

Nein:	-
Enthaltung:	4

**TOP 3.4 Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Mainzer Straße 3
Um- und Anbau Bestandsgebäude
Vorlage: 3 DS 17/ 0168**

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende verweist hier auf die Vorstellungen des Projektes vor 2 – 2 ½ Jahren in den städtischen Gremien. Bereits hier wurde das Projekt grundsätzlich positiv bewertet.

Nachdem das Vorhaben nun auch abschließend mit der unteren Denkmalpflege sowie der Baugenehmigungsbehörde abgestimmt wurde konnte final ein entsprechender Bauantrag seitens des Vorhabenträgers gestellt werden.

Bei den Ausschussmitgliedern herrscht Einigkeit, dass das Vorhaben befürwortet und eine Aufwertung des Stadtbildes erzielt wird. Der Vorsitzende teilt daraufhin mit, dass das Projekt in der Weltererbezone liegt und daher noch mit ICOMOS als internationalem Rat für Denkmalpflege abzustimmen ist.

Das Ausschussmitglied Peter Meuer fragt an, ob gerade im Bereich des Innenhofes ein Drehleiterstellplatz für Feuerwehrfahrzeuge berücksichtigt wurde. Der Vorsitzende verweist auf Prüfungen der hier zuständigen Genehmigungsbehörde.

In diesem Zusammenhang bittet das Ausschussmitglied Markus Wieseler um Unterhaltung bzw. Reinigung der Schutzmauer zum Tunnel von Seiten des städtischen Weges zum Bahnhofsvorplatz aus. Der Stadtbürgermeister wird dies an den Bauhof mit der Umsetzung weitertragen.

Auf abschließende Nachfrage des Beigeordneten Birk Utermark, ob bereits bekannt ist welche Altersbegrenzung für das Anmieten einer Wohnung vorgehalten wird, teilt der Vorsitzende mit, dass hierzu derzeit nichts bekannt ist.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu dem beantragten Um- und Anbau eines Bestandsgebäudes zu einem Wohnhaus mit 14 Altenwohnungen in Bad Ems, Mainzer Straße 3, Flur 83, Flurstück 39 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	13
-----	----

Nein:	-
Enthaltung:	-

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende verweist hier auf die Vorstellungen des Projektes vor 2 – 2 ½ Jahren in den städtischen Gremien. Bereits hier wurde das Projekt grundsätzlich positiv bewertet.

Nachdem das Vorhaben nun auch abschließend mit der unteren Denkmalpflege sowie der Baugenehmigungsbehörde abgestimmt wurde konnte final ein entsprechender Bauantrag seitens des Vorhabenträgers gestellt werden.

Bei den Ausschussmitgliedern herrscht Einigkeit, dass das Vorhaben befürwortet und eine Aufwertung des Stadtbildes erzielt wird. Der Vorsitzende teilt daraufhin mit, dass das Projekt in der Weltererbezone liegt und daher noch mit ICOMOS als internationalem Rat für Denkmalpflege abzustimmen ist.

Das Ausschussmitglied Peter Meuer fragt an, ob gerade im Bereich des Innenhofes ein Drehleiterstellplatz für Feuerwehrfahrzeuge berücksichtigt wurde. Der Vorsitzende verweist auf Prüfungen der hier zuständigen Genehmigungsbehörde.

In diesem Zusammenhang bittet das Ausschussmitglied Markus Wieseler um Unterhaltung bzw. Reinigung der Schutzmauer zum Tunnel von Seiten des städtischen Weges zum Bahnhofsvorplatz aus. Der Stadtbürgermeister wird dies an den Bauhof mit der Umsetzung weitertragen.

Auf abschließende Nachfrage des Beigeordneten Birk Utermark, ob bereits bekannt ist welche Altersbegrenzung für das Anmieten einer Wohnung vorgehalten wird, teilt der Vorsitzende mit, dass hierzu derzeit nichts bekannt ist.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu dem beantragten Um- und Anbau eines Bestandsgebäudes zu einem Wohnhaus mit 14 Altenwohnungen in Bad Ems, Mainzer Straße 3, Flur 83, Flurstück 39 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
Nein:	-
Enthaltung:	-

TOP 3.5 Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems, Alte Kemmenauer Straße 17 - 21 Nutzungsänderung: ehemalige 'Schule für Nachrichtenwesen der

Bundeswehr' zu Wohnnutzung
Vorlage: 3 DS 17/ 0167

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Das Ausschussmitglied Markus Wieseler verlässt den Sitzungstisch und setzt sich im Zuge bereits bestehender privater Vertragsverhältnisse zum Vorhabenträger zu Beginn des Tagesordnungspunktes in den Zuschauerbereich.

Der Vorsitzende beleuchtet kurz ganz allgemein die Bauvoranfrage, teilt mit das diese am heutigen Vormittag ihm sowie Vertretern des Bauamtes der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau vom Planungsbüro des Bauträgers vorgestellt wurde und macht nochmals deutlich, dass in der heutigen Sitzung durch den Hauptausschuss ein abschließender Beschluss zu diesem Tagesordnungspunkt hergestellt wird.

Im Hinblick auf den vorhandenen Wohnraumbedarf in der Stadt Bad Ems sowie ganz allgemein dem Erhalt sowie der Sanierung des Gebäudekörpers eines in der Welterbezone liegenden Objektes, sieht der Vorsitzende das Vorhaben als sehr zustimmungswürdig an. Gleichzeitig setzt er die Anwesenden jedoch darüber in Kenntnis, dass grundsätzliche Themen bzw. verbindliche Informationen nachher zielführend im Bauantragsverfahren geklärt werden und das Projekt dann auch von den Bauträgern final in den städtischen Gremien vorgestellt wird.

Unter Berücksichtigung der Entwurfsplanung – welche der Vorlage als Anlage beigelegt ist – sowie den Ausführungen des Planungsbüros erklärt der Vorsitzende vorab, dass wie zuvor umschrieben der Gebäudekörper erhalten werden soll, lediglich am Gebäudeteil Nr. 6 zur Otto-Balzer-Straße hin, die Dachform aufgrund ihres maroden Zustandes erneuert bzw. verändert werden muss. Hierbei wird die Firsthöhe des Daches jedoch sogar verringert.

Das Ausschussmitglied Jennifer Redert begrüßt grundsätzlich die Schaffung von weiterem Wohnraum, hinterfragt gleichwohl, ob evtl. auch ein Förderantrag zum sozialen Wohnraum seitens des Trägers gestellt wurde. Ohne bezahlbaren Wohnraum schließe man einen Teil der Bevölkerung bereits im Vorfeld aus. Stadtbürgermeister Oliver Krügel macht diesbezüglich nochmals deutlich, dass die Stadt das Vorhaben lediglich begleitet hier aber keine Planungsfunktion hat. Gleichzeitig handele es sich hierbei jedoch zunächst um eine Bauvoranfrage. Wie der Vorhabenträger generell mit diesem Thema umgeht wird das weitere Verfahren aufzeigen.

Im Nachgang an die Vorstellung des Planungsbüros und unter Bezugnahme auf die Entwurfsunterlagen berichtet der Vorsitzende, dass in die Vorplanungen auch ein Stadtplaner berücksichtigt wurde. Eine hierbei aufgestellte Potenzialanalyse zeigt auf, dass auf dem Grundstück insgesamt 159 Wohneinheiten möglich wären, sich der Bauträger aufgrund eines höheren Qualitätsstandards dafür ausgesprochen hat, lediglich 147 Wohneinheiten einzuplanen. Bei dieser Größenordnung besteht darüber hinaus ein Parkplatzbedarf in Höhe von 242 Parkplätzen. Auch diesem, so der Vorsitzende weiter, wird der Vorhabenträger in der Vorplanung mit insgesamt 246 geschaffenen Parkplätzen gerecht.

Abschließend informiert der Vorsitzende, dass der Eigentümer grundsätzlich das zuvor genannte Architekturbüro mit der Planung dieses Vorhabens beauftragt hat. Des Weiteren kann sich der Eigentümer, neben der Möglichkeit eines Verkaufes, auch vorstellen, dass Vorhaben eigenständig zu entwickeln.

Im Nachgang wird das Vorhaben von allen Fraktionen begrüßt und gerade die Sanierung und der Erhalt des Objektes hervorgehoben.

Das Ausschussmitglied Bernd Heinz fragt unter Hinzuziehung einer geplanten Bevölkerungsdichte von 400-500 Personen an, inwieweit auch trotz einer Verneinung in der Potenzialanalyse über zusätzliche Dienstleistungszentren in diesem Bereich nachgedacht wird. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Anfrage von Seiten der Stadt gestellt und vom Vorhabenträger nicht ausgeschlossen wurde. Zudem ergänzt Herr Heinz seine Anfrage und bittet um Mitteilung, ob – wie in der Landesbauordnung bei der Bevölkerungsdichte gefordert – auch ein Kinderspielfeld Berücksichtigung findet und generell über das Thema mögliche Kindertagesstätte gesprochen wurde. Auch hier verweist der Vorsitzende auf den Stand der Planung kann aber vermelden, dass diese Themenfelder in den Grundüberlegungen beachtet werden.

Auf eine letzte Anfrage zum Erhalt der vorhandenen Schutzräume kann der Vorsitzende berichten, dass auch diese in den Planungen erhalten bleiben.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der geplanten Nutzungsänderung der ehemaligen „Schule für Nachrichtenwesen der Bundeswehr“ zu einer Wohnnutzung in Bad Ems, Alte Kemmenauer Straße 17 - 21, Flur 71, Flurstück 6/3 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	12
Nein:	-
Enthaltung:	-

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Das Ausschussmitglied Markus Wieseler verlässt den Sitzungstisch und setzt sich im Zuge bereits bestehender privater Vertragsverhältnisse zum Vorhabenträger zu Beginn des Tagesordnungspunktes in den Zuschauerbereich.

Der Vorsitzende beleuchtet kurz ganz allgemein die Bauvoranfrage, teilt mit dass diese am heutigen Vormittag ihm sowie Vertretern des Bauamtes der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau vom Planungsbüro des Bauträgers vorgestellt wurde und macht nochmals deutlich, dass in der heutigen Sitzung durch den Hauptausschuss ein abschließender Beschluss zu diesem Tagesordnungspunkt hergestellt wird.

Im Hinblick auf den vorhandenen Wohnraumbedarf in der Stadt Bad Ems sowie ganz allgemein dem Erhalt sowie der Sanierung des Gebäudekörpers eines in der Welterbezone liegenden Objektes, sieht der Vorsitzende das Vorhaben als sehr zustimmungswürdig an. Gleichzeitig setzt er die Anwesenden jedoch darüber in Kenntnis, dass grundsätzliche Themen bzw. verbindliche Informationen nachher zielführend im Bauantragsverfahren geklärt werden und das Projekt dann auch von den Bauträgern final in den städtischen Gremien vorgestellt wird.

Unter Berücksichtigung der Entwurfsplanung – welche der Vorlage als Anlage beigelegt ist – sowie den Ausführungen des Planungsbüros erklärt der Vorsitzende vorab, dass wie zuvor umschrieben der Gebäudekörper erhalten werden soll, lediglich am Gebäudeteil Nr. 6 zur Otto-Balzer-Straße hin, die Dachform aufgrund ihres maroden Zustandes erneuert bzw. verändert werden muss. Hierbei wird die Firsthöhe des Daches jedoch sogar verringert.

Das Ausschussmitglied Jennifer Redert begrüßt grundsätzlich die Schaffung von weiterem Wohnraum, hinterfragt gleichwohl, ob evtl. auch ein Förderantrag zum sozialen Wohnraum seitens des Trägers gestellt wurde. Ohne bezahlbaren Wohnraum schließe man einen Teil der Bevölkerung bereits im Vorfeld aus. Stadtbürgermeister Oliver Krügel macht diesbezüglich nochmals deutlich, dass die Stadt das Vorhaben lediglich begleitet hier aber keine Planungsfunktion hat. Gleichzeitig handele es sich hierbei jedoch zunächst um eine Bauvoranfrage. Wie der Vorhabenträger generell mit diesem Thema umgeht wird das weitere Verfahren aufzeigen.

Im Nachgang an die Vorstellung des Planungsbüros und unter Bezugnahme auf die Entwurfsunterlagen berichtet der Vorsitzende, dass in die Vorplanungen auch ein Stadtplaner berücksichtigt wurde. Eine hierbei aufgestellte Potenzialanalyse zeigt auf, dass auf dem Grundstück insgesamt 159 Wohneinheiten möglich wären, sich der Bauträger aufgrund eines höheren Qualitätsstandards dafür ausgesprochen hat, lediglich 147 Wohneinheiten einzuplanen.

Bei dieser Größenordnung besteht darüber hinaus ein Parkplatzbedarf in Höhe von 242 Parkplätzen. Auch diesem, so der Vorsitzende weiter, wird der Vorhabenträger in der Vorplanung mit insgesamt 246 geschaffenen Parkplätzen gerecht.

Abschließend informiert der Vorsitzende, dass der Eigentümer grundsätzlich das zuvor genannte Architekturbüro mit der Planung dieses Vorhabens beauftragt hat. Des Weiteren kann sich der Eigentümer, neben der Möglichkeit eines Verkaufes, auch vorstellen, dass Vorhaben eigenständig zu entwickeln.

Im Nachgang wird das Vorhaben von allen Fraktionen begrüßt und gerade die Sanierung und der Erhalt des Objektes hervorgehoben.

Das Ausschussmitglied Bernd Heinz fragt unter Hinzuziehung einer geplanten Bevölkerungsdichte von 400-500 Personen an, inwieweit auch trotz einer Verneinung in der Potenzialanalyse über zusätzliche Dienstleistungszentren in diesem Bereich nachgedacht wird. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Anfrage von Seiten der Stadt gestellt und vom Vorhabenträger nicht ausgeschlossen wurde. Zudem ergänzt Herr Heinz seine Anfrage und bittet um Mitteilung, ob – wie in der Landesbauordnung bei der Bevölkerungsdichte gefordert – auch ein Kinderspielplatz Berücksichtigung findet und generell über das Thema mögliche Kindertagesstätte gesprochen wurde. Auch hier verweist der Vorsitzende auf den Stand der Planung kann aber vermelden, dass diese Themenfelder in den Grundüberlegungen beachtet werden.

Auf eine letzte Anfrage zum Erhalt der vorhandenen Schutzräume kann der Vorsitzende berichten, dass auch diese in den Planungen erhalten bleiben.

Beschluss:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der geplanten Nutzungsänderung der ehemaligen „Schule für Nachrichtenwesen der Bundeswehr“ zu einer Wohnnutzung in Bad Ems, Alte Kemmenauer Straße 17 - 21, Flur 71, Flurstück 6/3 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	1
Enthaltung:	-

TOP 4 Grundstücksangelegenheiten

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt besteht kein Redebedarf.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Zu diesem Tagesordnungspunkt besteht kein Redebedarf.

TOP 5 Kindertagesstättenangelegenheiten

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Kindertagesstätte Römergarten ihren Betrieb aufgenommen hat und bedankt sich hier nochmals ausdrücklich bei allen die an diesem Projekt mitgewirkt haben.

Am 21.02.2026 wird seitens der Stadt zu einer offiziellen Eröffnungsfeier eingeladen.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Kindertagesstätte Römergarten ihren Betrieb aufgenommen hat und bedankt sich hier nochmals ausdrücklich bei allen die an diesem Projekt mitgewirkt haben.

Am 21.02.2026 wird seitens der Stadt zu einer offiziellen Eröffnungsfeier eingeladen.

TOP 6 Umweltangelegenheiten

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Entfällt, da kein Beratungsbedarf.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Entfällt, da kein Beratungsbedarf.

TOP 7 Tourismus- und Welterbeangelegenheiten

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Entfällt, da kein Beratungsbedarf.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Entfällt, da kein Beratungsbedarf.

TOP 8 Haushaltsangelegenheiten

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

TOP 8.1 Beschlussfassung über die Haushaltssatzung der Stadt Bad Ems für das Haushaltsjahr 2026 Vorlage: 3 DS 17/ 0165

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Der Vorsitzende bedankt sich zunächst bei allen Teilnehmenden aus den jeweiligen Fraktionen bei der diesjährigen Haushaltskommission am 06.12.2026 welche gemeinsam mit Frau Meike von Seiten der Finanzverwaltung der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau geführt wurde. Hierbei konnte nach intensiven Beratungen ein großer Teil des zunächst geplanten Defizites gesenkt werden.

Der Stadtbürgermeister verliest seine Haushaltsrede und geht auf verschiedene Punkte des Ergebnis- wie auch Finanzhaushaltes ein. Abschließend stellt er jedoch hervor, dass die Kommunen bei steigenden kommunalen Ausgaben von Bund und Land besser gegenfinanziert werden müssen.

Das Ausschussmitglied Bernd Hewel hinterfragt die weiterhin hohen Investitionsaufwendungen für das Projekt Altes Rathaus. Der Vorsitzende stellt dahingehend die Notwendigkeit dieser Maßnahme hervor und macht gleichzeitig deutlich, dass bei derzeit geplanten Gesamtkosten von 13 Millionen Euro noch immer 85 % über eine Landesförderung bezuschusst werden. Man müsse versuchen, gerade die eigenen Projekte voranzutreiben.

Beschluss:

Der Haushaltssatzung der Stadt Bad Ems für das Haushaltsjahr 2026 wird einschließlich der Planungsdaten 2027 – 2029 zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	-
Enthaltung:	2

TOP 9 Auftragsvergaben

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Entfällt, da kein Beratungsbedarf.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Entfällt, da kein Beratungsbedarf.

TOP 10 Zustimmung zur Annahme von Spenden, Sponsoringleistungen oder ähnlichen Zuwendungen

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Entfällt, da kein Beratungsbedarf.

TOP 11 Verkehrsangelegenheiten

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Entfällt, da kein Beratungsbedarf.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Entfällt, da kein Beratungsbedarf.

TOP 12 Anträge der Fraktionen

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Entfällt, da keine Anträge der Fraktionen vorliegen.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Entfällt, da keine Anträge der Fraktionen vorliegen.

TOP 13 Wünsche und Anregungen an die Verbandsgemeinde

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Entfällt, da hier keine Anliegen vorliegen.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Entfällt, da hier keine Anliegen vorliegen.

TOP 14 Mitteilungen und Anfragen

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Entfällt, da keine Mitteilung und Anfragen im öffentlichen Teil.

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

Entfällt, da keine Mitteilung und Anfragen im öffentlichen Teil.

TOP 15 Verschiedenes

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Hauptausschuss Stadt Bad Ems

TOP 15.1 Ticketgestaltung Kurwaldbahn

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Das Ausschussmitglied Uwe Bauer fragt an, warum der Kauf von 10er Tickets nur noch zu Öffnungszeiten des Touristik-Büros und nicht mehr am Kartenautomaten möglich ist.

Der Vorsitzende verweist diesbezüglich an die zuständige Staatsbad GmbH.

TOP 15.2 Altglaspfandkörbe

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Das Ausschussmitglied Dirk Beckenbach setzt die Anwesenden darüber in Kenntnis, dass in letzter Zeit vermehrt Altglaspfandkörbe – welche seitens des Bauhofes in verschiedenen Bereich des Stadtgebietes aufgestellt wurden – in der Rewe-Tiefgarage vorgefunden wurden.

Der Vorsitzende gibt diese Information an den städtischen Bauhof weiter.

TOP 15.3 Warenautomaten Stadtgebiet

Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems

Ein Ausschussmitglied hinterfragt den derzeitigen Stand der Warenautomaten im Stadtgebiet.

Der Vorsitzende verweist auf die Beauftragung eines Anwaltsbüros zur Prüfung der Warenanlagensatzung der Stadt Bad Ems und wird mitteilen, sobald es hier einen aktuellen Verfahrensstand gibt.