



Drucksachen-Nr. **X/1014**

Bad Schwalbach, den 07.06.2019

Aktenzeichen:

Ersteller/in: Thomas Schmidt

Organisation und Zentrale Dienste

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | TOP | Öffentlich |
|--|----------------|-----|------------|
| Kreisausschuss | 15.07.2019 | | nein |
| Ausschuss für Energie, Umwelt und Kreisentwicklung | 20.08.2019 | | ja |
| Haupt- und Finanzausschuss | 23.08.2019 | | ja |
| Kreistag | 27.08.2019 | | ja |

Titel

Neubauvorhaben im Gewerbegebiet "Ober der Hardt", Bad Schwalbach; Grundsatzbeschluss

I. Beschlussvorschlag:

1. Die der Vorlage beigefügten überschlägigen Kostenschätzungen für verschiedene Varianten eines Neubauvorhabens des Kreises und für alternative Finanzierungsmodelle werden zur Kenntnis genommen.
2. Einem Neubauvorhaben mit folgenden Komponenten wird grundsätzlich zugestimmt:
 1. Grunderwerb im Neubaugebiet „Ober der Hardt“, Bad Schwalbach (ca. 11.102 qm Grundfläche), mit Neubau eines Gefahrenabwehrzentrums gem. näherer Beschreibung in der Sachverhaltsdarstellung (ca. 5.012 qm Nutzflächen einschließlich Verkehrs- und Konstruktionsflächen)
 2. An gleicher Stelle Errichtung von Büroraum für etwa 30 weitere Arbeitsplätze (ca. 1.050 qm Nutzflächen einschließlich Verkehrs- und Konstruktionsflächen) sowie von 25 weiteren Pkw-Stellplätzen
 3. An gleicher Stelle Errichtung eines Kreistags-Sitzungssaales mit Nebenräumen (ca. 770 qm Nutzflächen einschließlich Verkehrs- und Konstruktionsflächen) sowie von weiteren 30 Pkw-Stellplätzen
3. Das Neubauvorhaben soll vorzugsweise in rechtlicher und wirtschaftlicher Verantwortung
 1. des Rheingau-Taunus-Kreises (Eigentumsmodell)
oder alternativ
 2. eines Investors / einer Investorengruppe (Miet- oder Leasingmodell)realisiert werden.

Entsprechend sind die Veranschlagungen der Mittelbedarfe in den folgenden Haushalten vorzunehmen.

II: Sachverhalt:

1. Ausgangssituation und Projektziele

a) Gefahrenabwehrzentrum

Mit Bildung der Projektgruppe „Raumbedarfe des RTK“ unter Einbeziehung von Vertretungen aller Kreistagsfraktionen wurde das Ziel „Errichtung eines Gefahrenabwehrzentrums für den Rheingau-Taunus-Kreis“ definiert und in insgesamt drei Sitzungen vorgestellt, beraten und fortentwickelt.

Nach Besichtigung der derzeitigen unzureichenden Raumkapazitäten

- Flächen-Ist des Zentralen Leitstellenraumes(75m²) nur etwa halb so groß wie notwendig (150 m²)
- Flächen-Ist des Stabes incl. Stabsführungsraum (50m²) nur etwa ein Drittel so groß wie notwendig (150m²) bzw. gar nicht vorhanden (GABC-Messzentrale)
- Bestandsflächen waren nicht für die jetzige Nutzung vorgesehen; daher passen die Anordnungen nicht zu einsatztaktisch vorgegebenen Arbeitsabläufen
- Ausstattungen des Katastrophenschutzes und des überörtlichen Brandschutzes können nicht untergestellt werden
- Rettungswache Bad Schwalbach muss dringend erneuert werden

war das Projekt grundsätzlich unumstritten und die weiteren Planungen zusammen mit einem Fachplaner wurden beschlossen.

Das Planungsbüro kplan stellte die Raum- und Flächenbedarfe für folgende Module zusammen, mit entsprechenden Kostenschätzungen:

Modul 1: Verwaltungsbereich des Fachdienstes III.4 (Brandschutz, Katastrophenschutz, Rettungsdienste), Rettungsleitstelle, Stabsräume, sonstige Funktions- und Technikräume.

Modul 2: Unterbringung der Operativ-Taktischen Einheit für den Katastrophenschutz (KatS), Brandschutz (BS), Gefahrstoff-Atomare-Biologische-Chemische (GABC-) und Großschadensereignisse

Modul 3: Integration einer neuen Rettungswache Bad Schwalbach

Modul 4: Raumvorhaltungen Kreisjugendfeuerwehren, Kreisfeuerwehrverbände, Ausbildung und Brandschutzerziehung.

Auf Beschluss der Projektgruppe wurde kplan auch mit einer Standortanalyse beauftragt mit der Intention, ein Neubauvorhaben vorrangig auf dem gegebenen Kreishaus-Grundstück oder im Bereich der ehemaligen Skaterbahn –auf dem benachbarten städtischen Grundstück- zu ermöglichen.

Kplan gelangte zu der Einschätzung, dass ein Neubau-Vorhaben auf dem Kreishaus-Grundstück allenfalls kleindimensioniert in Betracht kommt, z.B. per Überbauung der „talseitigen Parkplätze“ und nur in Verbindung mit baulichen Begleitmaßnahmen (zusätzliches Parkdeck, zweite Grundstücksausfahrt etc.). Vorzugsweise sah kplan eine Realisierungsmöglichkeit im Bereich des städtischen Nachbargrundstücks „Ehemalige Skaterbahn“. Eine Kaufanfrage des Kreises bei der Stadt

Bad Schwalbach wurde jedoch mit dem Hinweis auf ein eventuell dort noch zu realisierendes eigenes Bauvorhaben zurückgewiesen.

Alternativ kann der RTK jedoch Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 11.102 qm im Gewerbegebiet „Ober der Hardt“ erwerben. An dieser Stelle könnten alle 4 Module nach den Planungen von kplan für einen Neubau vorgesehen werden. Erstens ist dies aus organisatorischen Gründen sehr empfehlenswert und zweitens ist auch ein Neubau der Rettungswache in Bad Schwalbach (derzeit untergebracht in der ehem. Helios-Klinik) dringend angezeigt.

Nach Realisierung des Bauvorhabens und dem Auszug des Fachdienstes III.3 aus dem Kreishaus bietet sich auch die Möglichkeit, die Büroetage im Objekt Bahnhofstr. 2a, Bad Schwalbach, zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu entmieten und den Fachdienst Recht samt Bibliothek sowie das Rechnungsprüfungsamt in originäre Verwaltungsliegenschaften einzugliedern, eventuell auch den Landschaftspflegeverband und den Sportkreis.

b) Zusätzliche Büroraum-Schaffung für 30 Arbeitsplätze

Im Zuge des Neubaus eines Gefahrenabwehrzentrums sollte auch Büroraum für 30 zusätzliche Arbeitsplätze in der allgemeinen Verwaltung geschaffen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine abschließende Festlegung, welche Verwaltungsteile als Nutzer vorzusehen sind, noch nicht sinnvoll.

Diese Planungserweiterung trägt dazu bei, bei Bezugsfähigkeit des Neubaus geeignete Organisationsteile mit umzuziehen und / oder weitere Zusatzanmietungen zu verhindern und / oder eine Teilverlagerung von Arbeitsplätzen aus Außenstellen der Kreisverwaltung nach Bad Schwalbach vorzunehmen. Die gewählte Anzahl 30 weiterer Arbeitsplätze trägt der Realisierung der aktuellen / absehbaren Stellenbesetzungen und einem geringen künftigen Zusatzbedarf Rechnung.

Nach erfolgter Grundsatzentscheidung wird ein Belegungsplan anhand von Zweckmäßigkeits- und Finanzierungsgesichtspunkten ausgearbeitet.

c) Errichtung eines Kreistags-Sitzungssaales mit Nebenräumen

Das Kreishaus bietet mit der Cafeteria / Mensa keine geeignete Möglichkeit zur Abhaltung von Kreistagssitzungen und begleitenden Fraktionssitzungen oder von größeren Veranstaltungen, die mit den Zeiten der Essensausgabe kollidieren würden.

Aus organisatorischen Gründen ist die Schaffung eines „Parlaments-Komplexes“ am Standort Bad Schwalbach vorteilhafter gegenüber wechselnden Tagungsorten des Kreistages, seiner Ausschüsse und der Kreistagsfraktionen.

Parallel zu dem Neubau-Vorschlag prüft die Verwaltung aktuell auch Möglichkeiten der (Mit-) Nutzung einer zuvor sanierten Bad Schwalbacher Stadthalle neben dem Rathaus.

2. Flächenangebote und –bedarfe

Bauland-Angebot der Stadt Bad Schwalbach

11.102 qm im Neubaugebiet „Ober der Hardt“, Bad Schwalbach

Gefahrenabwehrzentrum: Flächenbedarfe gem. Planungsbüro kplan

Modul 1: 1.765 qm Nutzfläche (NF) plus 40% Zuschlag für Verkehrs- und Konstruktionsflächen

Modul 2: 868 qm NF plus 40%

Modul 3: 683 qm NFI plus 40%

Modul 4: 264 qm NF plus 40%

Flächenbedarf zusammen: 5.012 qm.

Grundstücksflächenbedarf bei 3- bis 4-geschossiger Bauweise: ca. 2.585 qm.

Bauland-Bedarf: ca. 6.400 qm.

Büroraum für 30 weitere Arbeitsplätze: Schätzung I.2

Je Arbeitsplatz etwa 25 qm Hauptnutzfläche (HNF) = 750 qm plus 40%

Flächenbedarf zusammen: 1.050 qm.

Höherer Bauland-Bedarf für 25 weitere Kfz-Stellplätze (oder Errichtung eines mehrgeschossigen Parkdecks)

Zusatzflächenbedarfe KT-Sitzungssaal und Nebenräume: Schätzung I.2

Ca. 550 qm plus 40%

Flächenbedarf zusammen: 770 qm.

Höherer Bauland-Bedarf für 30 weitere Kfz-Stellplätze (oder Errichtung eines mehrgeschossigen Parkdecks).

3. Überschlüssig kalkulierter Mittelbedarf / siehe beigefügte Berechnungstabellen

Zu beachten sind hohe Unwägbarkeiten bezüglich

- der Kosten für Architekten- und weitere Planungsleistungen, ggf. auch für infrastrukturelle Anpassungen / Erweiterungen außerhalb des Grundstücks,
- der Bau- und Baunebenkosten, weil für die Berechnungen aktuell nur Anhaltswerte verwendet werden können und wegen möglicher sprungfixer Kosten, z.B. bei Erforderlichkeit überbauter Pkw-Stellplätze (Errichtung eines Parkdecks),
- der zeitlichen Verfügbarkeit von Baufirmen, insbesondere wenn keine Generalunternehmer-Beauftragung mit weitgehend verbindlichen Ausführungsterminen vorgesehen wird,
- in welchem Umfang Zuschüsse des Landes nach der Brandschutzförderrichtlinie oder von anderen Geldgebern erwartet werden können, (in den angefügten Berechnungen sind kalkulatorisch 500.000,-€ als Landeszuschuss für die Leitstellen-Technik bzw. für Einrichtungen der Brandschutzausbildung / -erziehung angesetzt),

- wie hoch im Falle eines Investor-finanzierten Bauvorhabens die folgenden Jahreskaltmieten ausfallen werden und zu welchen Bedingungen eine spätere käufliche Übernahme des Objektes durch den Kreis erfolgen kann.

a) Bauherr: RTK

I PRO – Voraussichtliches Gesamtvolumen 2020 bis 2024

| | |
|---|------------------------|
| Neues Gefahrenabwehrzentrum, Module 1 bis 4 incl. Grunderwerb: | 17.855.000,- €. |
| Zusatzkosten 30 weitere Arbeitsplätze: | 6.401.000,- €. |
| Zusatzkosten KT-Sitzungssaal mit Nebenräumen: | 5.201.000,- €. |

Bei einer Entscheidung für diese Ausführungsart würden in 2020 die Mittelbedarfe für den Grunderwerb und für Vorplanungen veranschlagt werden, in 2021 für Planer-Leistungen und darüber hinaus Verpflichtungsermächtigungen für die anstehende Bauausführung und in den Jahren 2022 bis 2024 für die Bauausführung entsprechend dem angenommenen Mittelabfluss.

Erfolgsplan – Voraussichtliches Gesamtvolumen 2020 bis 2024

Ergebnis belastend:

- Renovierungskosten Kreishaus nach Auszug III.3 vor der Folgenutzung I.1 und RPA, Innerörtliche Umzugskosten I.1 und RPA,
- temporär: Honorare / Vergütungen für eine Projektsteuerung des Neubauvorhabens und /oder eine Bauherrenstellvertretung des Kreises,
- nach Bezug dauerhaft: Vergütungen für Personalmehrbedarf Empfang Hausmeisterdienste,
- nach Bezug dauerhaft: Bewirtschaftungsaufwand des Neubaus

Ergebnis verbessernd:

- Ersparte Mietkosten Bahnhofstr. 2a, frühestens ab Oktober 2023,
- höhere Mieteinnahmen für die neue Rettungswache

Per saldo Mehrbelastung im Zeitraum 2020 bis 2024:

| | |
|---|----------------------|
| Neues Gefahrenabwehrzentrum, Module 1 bis 4 | 1.482.000,- € |
| Zusatzkosten 30 weitere Arbeitsplätze: | 202.000,- €. |
| Zusatzkosten KT-Sitzungssaal mit Nebenräumen: | 145.000,- €. |

Bauherr: Investor

Aktuell wird eine 6% ige Verzinsung des eingesetzten Kapitals als Jahreskaltmiete ab Bezugsfertigkeit zugrunde gelegt. Im Anschluss an die fest vereinbarte Mietvertragslaufzeit kann voraussichtlich eine käufliche Übernahme durch den Rheingau-Taunus-Kreis erfolgen. Hierbei verlangen Investoren i. d. R. den Gebäuderestwert zuzüglich eines „Trading Profits“ von 5 bis 7%; unsere Kalkulationen gehen von einem 6%-Aufschlag aus.

Bei der Variante „Fremdfinanzierung“ ist aktuell noch nicht sichergestellt, dass Zuschüsse des Landes nach der Brandschutzförderrichtlinie für die technische Ausstattung der Rettungsleitstelle sowie für Schulungsräume in Anspruch genommen werden können. Eventuell müssen zum Erhalt der Förderfähigkeit bestimmte Bau- und Einbauleistungen aus dem Pflichtenkatalog des Investors herausgenommen werden.

Bei dieser Variante sind im IPRO des Kreises aber grundsätzlich nur die beweglichen Einrichtungen mit ihren Kostenwirkungen darzustellen.

IPRO – Voraussichtliches Gesamtvolumen 2020 bis 2024

| | |
|--|--|
| Neues Gefahrenabwehrzentrum, Module 1 bis 4 -nur bewegliche Einrichtungen- | per saldo etwa neutral, bei entspr. Landeszuwendung |
| Zusatzkosten 30 weitere Arbeitsplätze -nur bewegliche Einrichtungen- | 150.000,- €. |
| Zusatzkosten KT-Sitzungssaal mit Nebenräumen -nur bewegliche Einrichtungen- | 500.000,- €. |

Auch im Bereich des Erfolgsplans stellt sich die Investoren-Lösung anfänglich gut dar. Die deutlich höheren Belastungen treten erst mit Bezug des Objektes und in der Folgezeit zutage. Sollte der Kreis im Anschluss an die fest vereinbarte Mietzeit eine Kaufoption ziehen wollen, ist nochmals mit einem deutlichen Gewinn-Aufschlag des Investors zu rechnen.

Erfolgsplan – Voraussichtliches Gesamtvolumen 2020 bis 2024

Ergebnis belastend:

- Laufende Mietzahlungen an Investor
ab 2023 / 2024, *bei Mietfestschreibung mind. für 15 Jahre fällig*
- Einmalige Renovierungskosten Kreishaus nach Auszug III.3 vor der Folgenutzung I.1 und RPA in 2024,
- Einmalige innerörtliche Umzugskosten I.1 und RPA in 2024
- Honorare / Vergütungen für eine Projektkoordination des Kreises von 2020 bis 2024,
- Vergütungen für Personalmehrbedarf Empfang / Hausmeisterdienste ab 2024,
- Bewirtschaftungsaufwand des Neubaus ab 2024

Ergebnis verbessernd:

- Ersparte Mietkosten Bahnhofstr. 2a, frühestens ab Oktober 2023,
- höhere Mieteinnahmen für die neue Rettungswache

Persaldo Mehrbelastung im Zeitraum 2020 bis 2024:

Neues Gefahrenabwehrzentrum, Module 1 bis 4 **3.027.000,- €**

Zusatzkosten 30 weitere Arbeitsplätze: **728.000,- €**

Zusatzkosten KT-Sitzungssaal mit Nebenräumen: **541.000,- €**

Es ist nun abzuwägen, ob die mit der Investorenlösung mögliche Risikoübertragung in der Bau- und der Mietphase und die Möglichkeit eines verzögerten Einsatzes von Eigenmitteln des Kreises die höheren Gesamtkosten über einen Betrachtungszeitraum von etwa 15 bis 20 Jahren rechtfertigt.

Mit dieser Vorlage werden die politischen Gremien um Grundsatzentscheidungen zum Projektumfang und zur Finanzierungsart gebeten.

Danach werden die Planungen und Kalkulationen Zug um Zug verfeinert.

(Kilian)
Landrat

Anlage:
Grobkalkulation Mittelbedarfe und Finanzierungsalternativen
Neubauvorhaben "Ober der Hardt", Bad Schwalbach