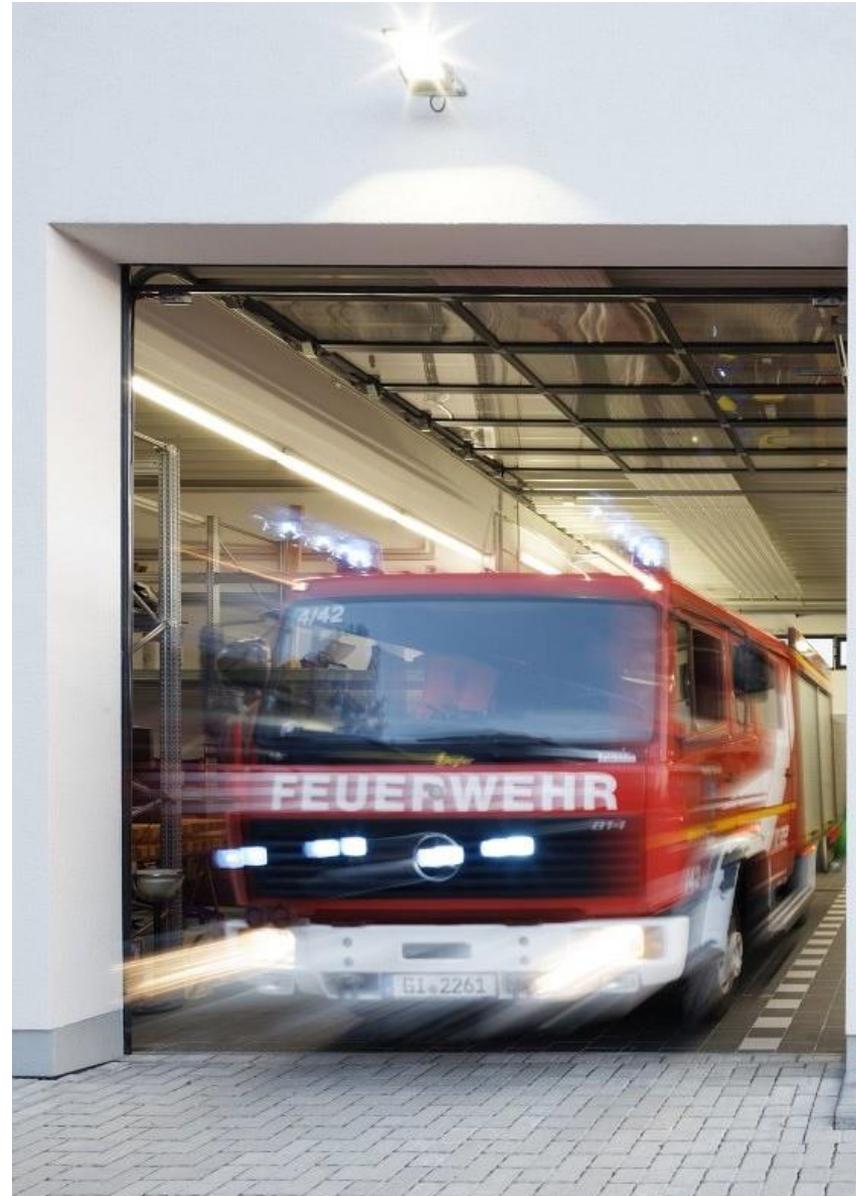


Neubau Gefahrenabwehrzentrum Rheingau-Taunus-Kreis

Vorstellung der Ergebnisse
aus der bisherigen Projektentwicklung

**Ausschuss für Energie, Umwelt und
Kreisentwicklung**
Dienstag, 26. November 2019

Simone Mattedi, Vorstand - Architektin



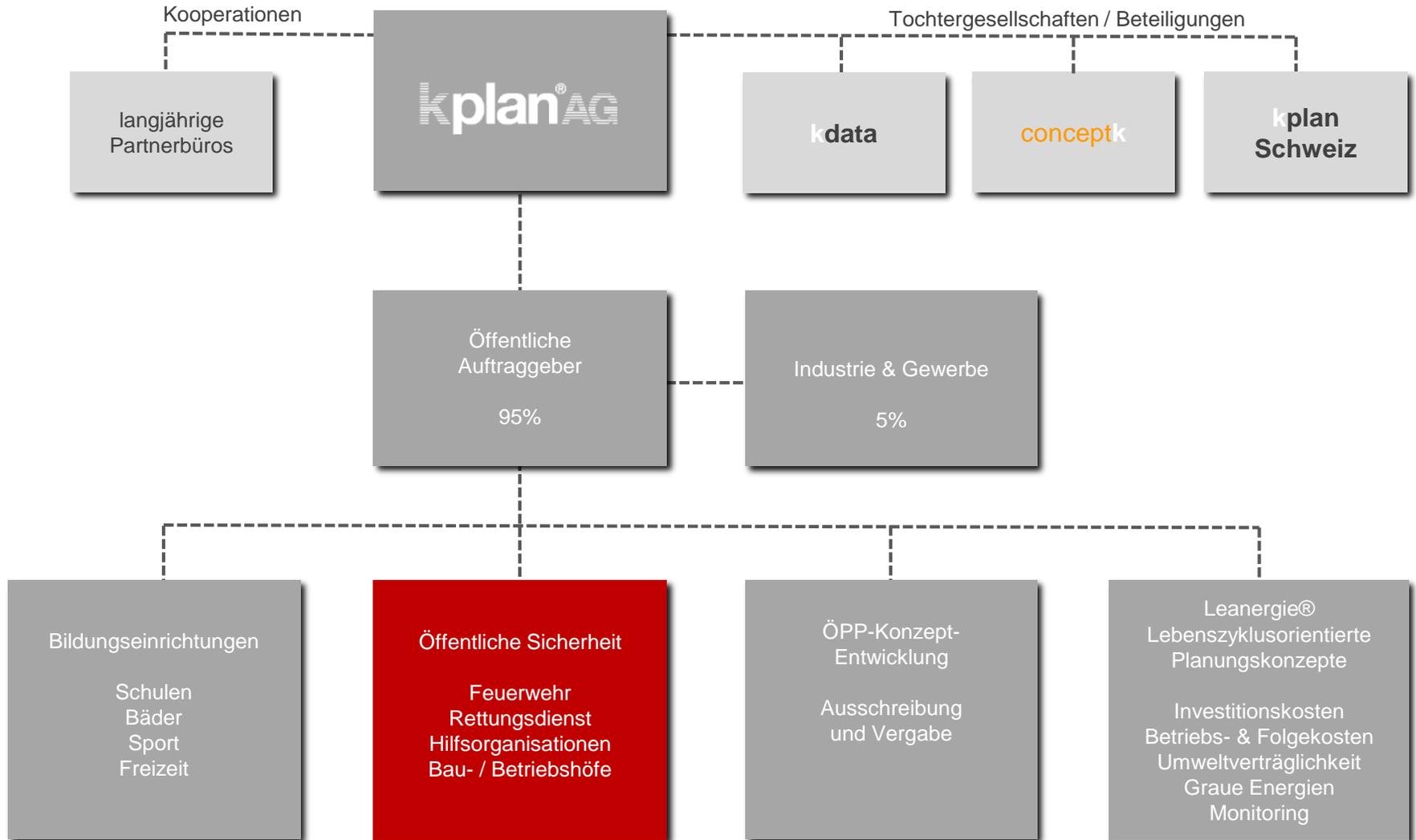
- kplan®AG Projektentwicklung und Gesamtplanung
- Vorstände:
Simone Mattedi, Architektin
Christian Lanzinger, Dipl.-Kfm.
- 90 Mitarbeiter im Bereich
Architektur und Projektentwicklung
- 25 Mitarbeiter im Bereich technische Konsortien
- Umsatz: ca. 10 Mio. EURO
- Spezialgebiet: **Feuerwehr**, Schulen, Bauhöfe.
- Aktuell betreutes Bauvolumen: ca. 950 Mio. €
- Standorte: Abensberg, **Siegen**, Haiger,
Leipzig, Zürich, Luxemburg
- Zertifizierungen:



- Mitgliedschaften:



Unternehmensstruktur



Beraten



★ Aktuelle Phase

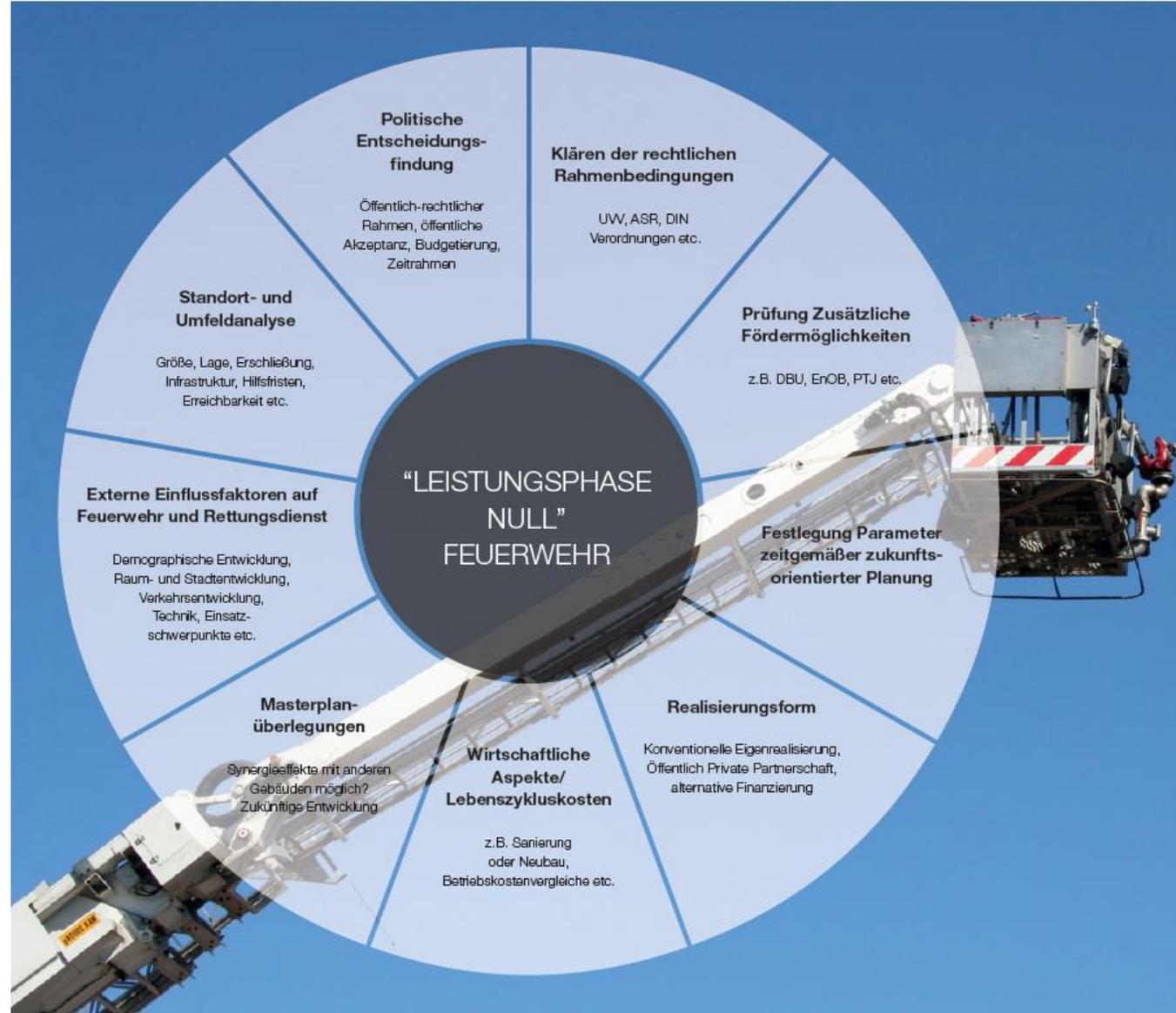
Entscheiden



Planen



Umsetzen



5 | Bürovorstellung

Erfahrung

- Fachberater Leistungsphase Null // Projektentwicklung
 - Spezialplaner Feuerwehr und Rettungsdienst
 - Über 30 Jahre Erfahrung mit kommunalen Auftraggebern
 - Über 30 Jahre Erfahrung im Bereich Planung
-
- Über 500 entwickelte, geplante und realisierte Projekte
 - Feuerwehrhäuser
 - Feuerwachen (HFW / BF / WF)
 - Rettungswachen
 - Notarztstationen
 - Feuerwehrtechnische Zentren
 - Übungsanlagen / Trainingseinrichtungen
 - Feuerweherschulen
 - Integrierte Leitstellen
 - Gebäude für den Katastrophenschutz



Brand- und Katastrophenschutzzentrum Trier (BKSZ) – FW 2



Brand- und Katastrophenschutzzentrum Trier (BKSZ) – FW 2

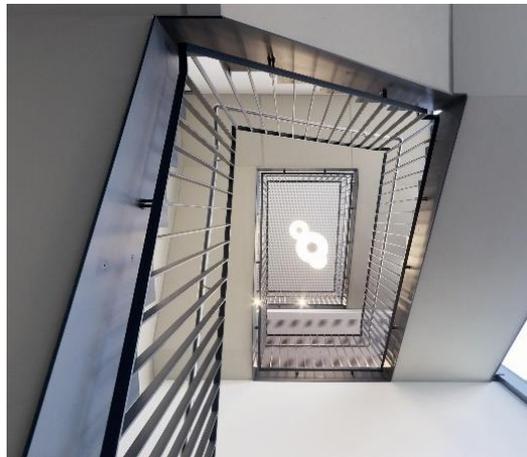


Brand- und Katastrophenschutzzentrum Trier (BKSZ) – FW 2



Hauptfeuer- und Rettungswache Oelde





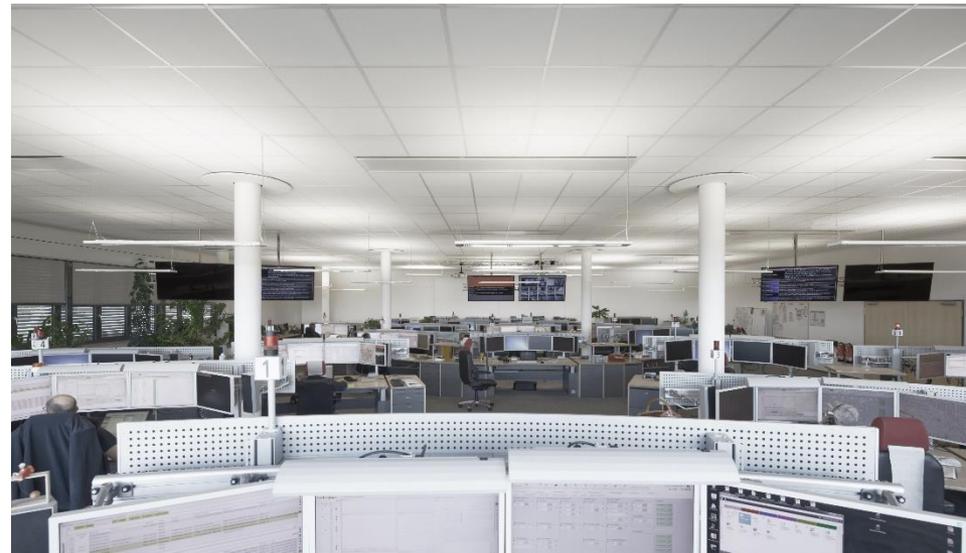
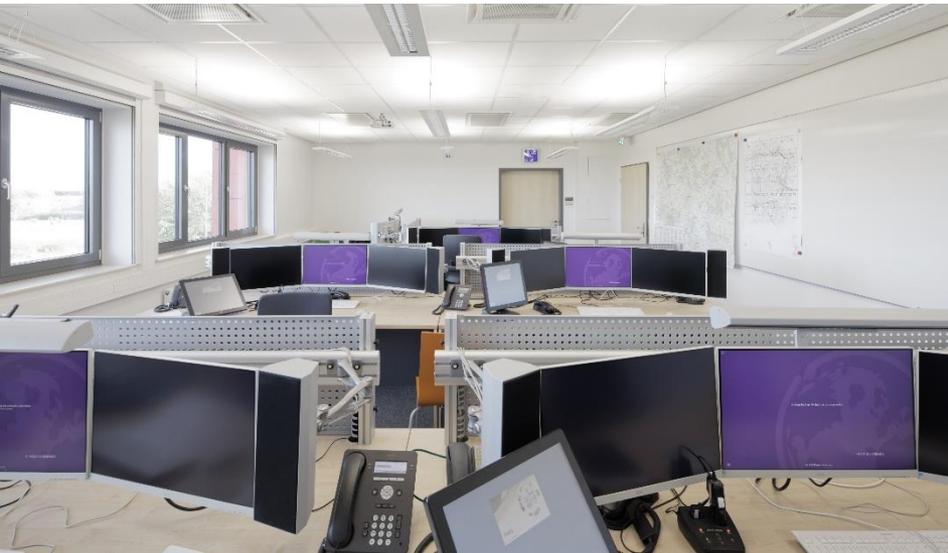
Feuerwehr Braunschweig – Führungs- & Lagezentrum



Feuerwehrtechnisches Zentrum Leipzig



Feuerwehrtechnisches Zentrum Leipzig



Feuerwehrtechnisches Zentrum Leipzig







Gutachten 2017 / 2018

- **Mitwirkung bei der Bedarfsermittlung // Nutzeranforderungsprofil als Raum- und Flächenprogramm Gefahrenabwehrzentrum RTK bestehend aus:**
 - Modul 1: Kreisleitstelle mit FD III.3
 - Modul 2: Operativ-Taktische Einheit für den KatS-, BS-, GABC- und Großschadensereignisse
 - Modul 3: Rettungswache Bad Schwalbach
 - Modul 4: Kreisjugendfeuerwehr, Kreisfeuerwehrverbände und Kreisausbildung / Brandschutzerziehung

- Standortanalyse 1 – Potentialanalyse von vier verschiedenen Flächen rund um das Kreishaus
=> ausschließlich für Modul 1 – Kreisleitstelle

- Standortanalyse 2 – vertiefte Analyse und Überprüfung zweier Grundstücksbereiche als Machbarkeitsstudien
=> ausschließlich für Modul 1 – Kreisleitstelle



Modul 1 – Kreisleitstelle mit FD III.3

- Verwaltungsbereiche FD III.3
- Sachgebiet Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
- Brandschutz / Rettungsdienst / Katastrophenschutz
- Kreisleitstelle und Stabsräume Rheingau-Taunus-Kreis
- Sozialräume (Ruheräume, Aufenthalt)
- Technikzentrale der Kreisleitstelle
- Sonstiges / Energieversorgung / Haustechnik / Technikzentralen

Summe reine Nutzungsfläche: 1.685,00 m²

Benötigte Grundstücksfläche: 3.000,00 m²

Geschätzte überschlägige Kosten: 7.500.000,00 €

Indexstand: II. Quartal 2017

Dringlichkeit: sehr hoch



Modul 2 – Operativ-Taktische Einheit

- Einsatzfahrzeuge / Sonderfahrzeuge / KatS-Lager / Sonstiges
- Schwarz-Weiß-Bereich mit Schutzbekleidung für operativ-taktische Aufgaben für Einsatzkräfte

Summe reine Nutzungsfläche:	790,00 m ²
Benötigte Grundstücksfläche:	3.000,00 m ²
Geschätzte überschlägige Kosten:	nicht einzeln erfasst
Dringlichkeit:	hoch - mittel



Modul 3 – Rettungswache

- Fahrzeughalle mit zugeordneten Nebenräumen
- Räume für Einsatz- und Übungsabwicklung
- Räume für Aufenthalt und Verwaltung
- Lagerräume für Verbrauchsmaterialien

Summe Nutzungsfläche:	683,00 m ²
Benötigte Grundstücksfläche:	1.600,00 m ²
Geschätzte überschlägige Kosten:	nicht einzeln erfasst
Dringlichkeit:	hoch - mittel

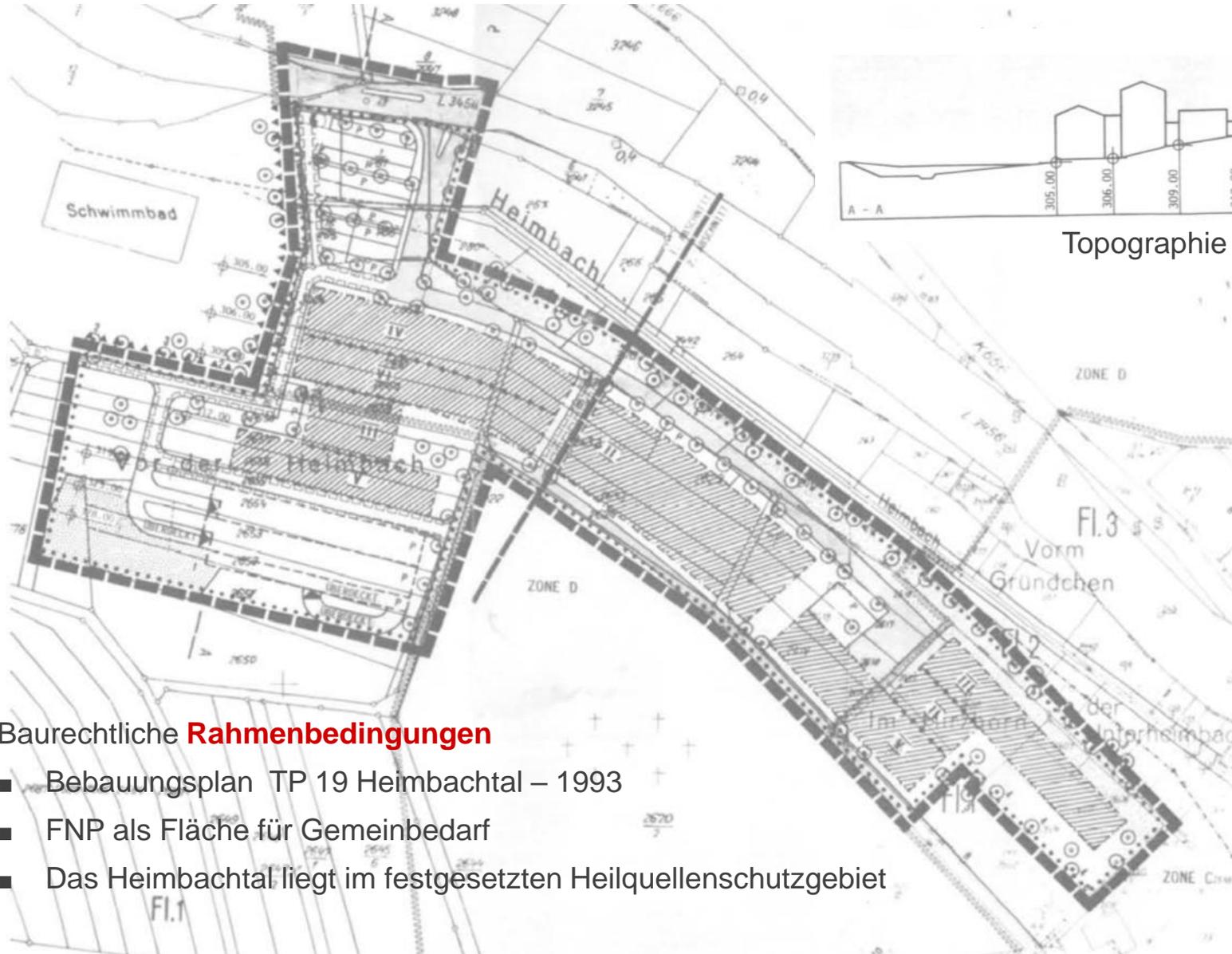


Modul 4 – KJFW, KFWV, Ausbildung

- Kreisjugendfeuerwehr (KJFW)
- Kreisfeuerwehrverbände
- Kreisausbildung / Brandschutzerziehung

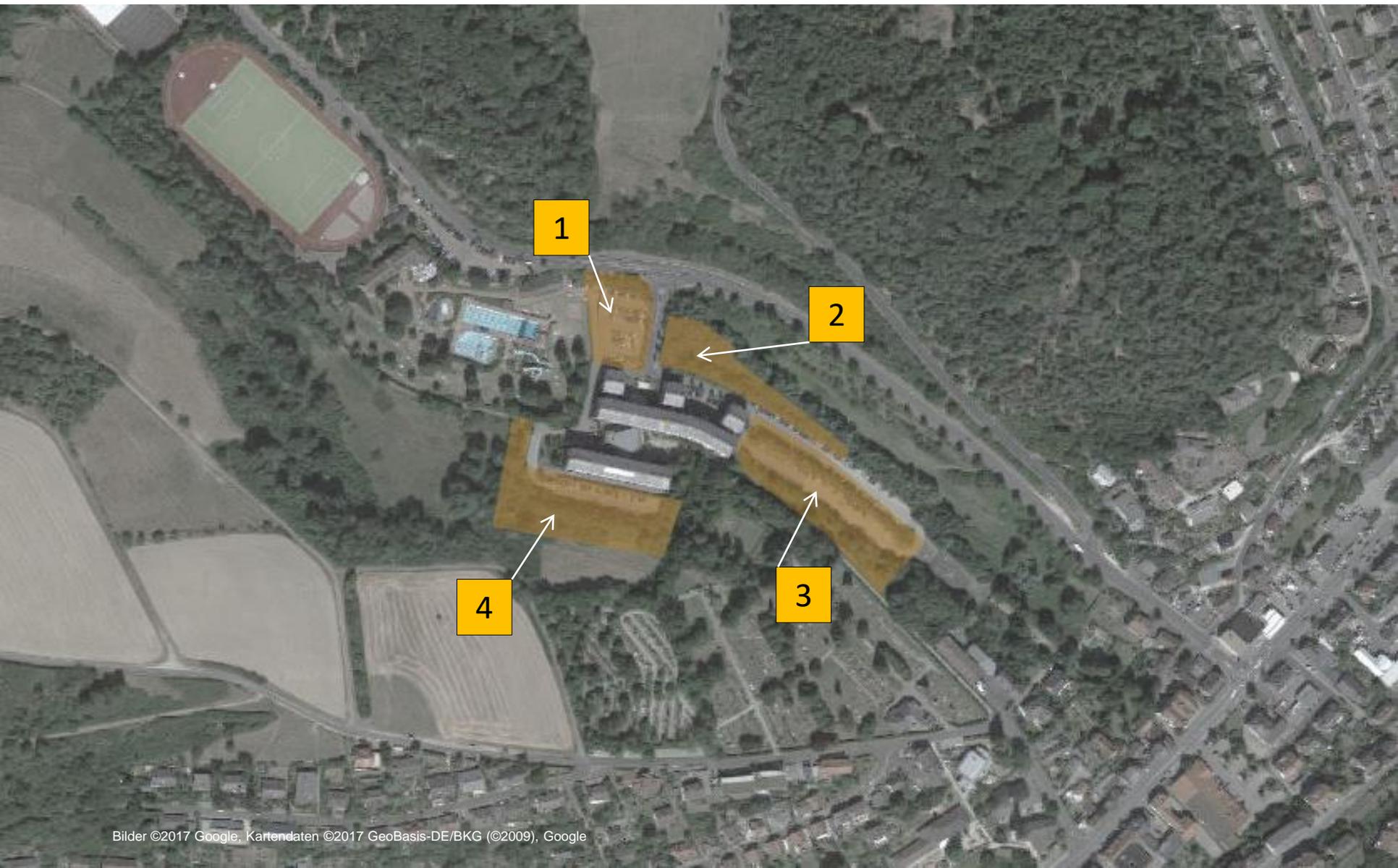
Summe Nutzungsfläche:	264,00 m ²
Benötigte Grundstücksfläche:	im Obergeschoss möglich
Geschätzte überschlägige Kosten:	nicht einzeln erfasst
Dringlichkeit:	mittel

Standortanalyse 1 – Modul 1 – Kreisleitstelle



Baurechtliche **Rahmenbedingungen**

- Bebauungsplan TP 19 Heimbachtal – 1993
- FNP als Fläche für Gemeinbedarf
- Das Heimbachtal liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet



Standortanalyse 1 – Modul 1 – Kreisleitstelle

Nr.	Bewertungskriterien	Gewichtungsfaktor ⁽²⁾	Punkte ⁽¹⁾	Standort 1 Parkdeck Heimbach Straße	Standort 2 Grünfläche	Standort 3 Parkplatzfläche	Standort 4 südliches Parkdeck
1	Grundstücksgröße (Soll: Modul 1: 3.000 m²)	2	Punkte 1 Ergebnis 2	Das Grundstück ist mit 1.908 m² deutlich zu klein.	Das Grundstück ist mit 2.376 m² zu klein, Außenflächen können nicht ausreichend abgebildet werden.	Das Grundstück ist mit 6.045 m² ausreichend groß.	Das Grundstück ist mit 4.885 m² ausreichend groß.
2	Umsetzung Raumprogramm Anforderungen (einschl. Außenbereiche)	3	Punkte 1 Ergebnis 3	Das Raum- und Flächenprogramm kann nicht umgesetzt werden.	Das Raum- und Flächenprogramm kann nicht umgesetzt werden.	Das Raum- und Flächenprogramm kann umgesetzt werden.	Das Raum- und Flächenprogramm kann umgesetzt werden.
3	Erweiterungspotentiale (innerhalb der nächsten 10-20 Jahre, Nachhaltigkeit)	2	Punkte 1 Ergebnis 2	Es gibt auf dem Grundstück kein Erweiterungspotential.	Es gibt auf dem Grundstück kein Erweiterungspotential.	In wie weit noch Erweiterungsflächen verbleiben hängt von der Konzeptentwicklung ab	In wie weit noch Erweiterungsflächen verbleiben hängt von der Konzeptentwicklung ab
4	Grundstückszuschnitt und Beschaffenheit (Topographie, Aufwindung um das Grundstück nutzbar zu machen, Freimachen)	2	Punkte 1 Ergebnis 2	Die Grundstücksform ist nahezu rechteckig. Die schmalen Seiten grenzen an die Heimbacher Straße bzw. der Gebäudekante der Kreisvermutung. Da die Grundstücksgröße kleiner als das Soll ist, ist kein funktionsfähige Konzeption möglich.	Das Grundstück ist leicht bogenförmig und zunehmend schmal. Die nötigen Abstands- und Aufstellflächen lassen sich auf dem Gelände nicht abbilden. Da die Grundstücks-Form und Größe unpassend sind, ist eine geeignete Konzeption an diesem Standort nicht möglich.	Die Grundstücksform ist langgezogenen und rechteckig, insgesamt ist sie leicht bogenförmig. Da die Grundstücksgröße über dem Soll liegt und die Grundstücksform für das Vorhaben passend ist, kann eine gute Konzeption erarbeitet werden. Die ausgeprägte Topographie im südlichen Teil muss integriert werden.	Das Grundstück ist rechteckig, mit einem schmalen Grundstücksbereich der sich von der oberen, linken Ecke nach Norden erstreckt. Der Grundstückszuschnitt lässt verschiedene Konzeptionen zu. Die ausgeprägte Topographie wirkt einschränkend.
5	Baurechtliche Situation (Bebauungsplan/ Flächennutzungsplan, Baurecht vorhanden, Zeitliche Auswirkung)	3	Punkte 2 Ergebnis 6	Das Grundstück liegt im Bereich des B-Planes TP 19, Festsetzung als Parkfläche	Das Grundstück liegt außerhalb der bebaubaren Fläche des B-Planes TP 19, zu großen Teilen in unterschiedlich gearteten Schutzzonen. Ein Baurecht kann wenn überhaupt nur sehr aufwendig erlangt werden.	Das Grundstück liegt im Bereich des B-Planes TP 19 und weist zwei Bereiche mit überbaubaren Grundstücksflächen vor.	Das Grundstück liegt außerhalb der Bebaubaren Fläche des B-Planes TP19 und ist nicht als überbaubare Grundstücksfläche, sondern als Fläche für Parkdecks vorgesehen. Eine Änderung des B-Plans ist erforderlich; die Auswirkungen der intensiven Vegetation sind zu prüfen.
6	Besitzverhältnisse Grundstück (Verfügbarkeit, Grundstücksverhandlungen)	2	Punkte 5 Ergebnis 10	Grundstückseigentümer: Rheingau-Taunus-Kreis/ Kreisausschuss.	Grundstückseigentümer: Rheingau-Taunus-Kreis/ Kreisausschuss.	Grundstückseigentümer: Rheingau-Taunus-Kreis/ Kreisausschuss.	Grundstückseigentümer: Rheingau-Taunus-Kreis/ Kreisausschuss.
7	Lage Umfeld (Kritische Umfeldstruktur, Nachbarn, Konflikte)	3	Punkte 2 Ergebnis 6	Das Grundstück liegt in der Zone D der Heilquellenschutzzone. Das Grundstück grenzt direkt an das Gelände des Freibades. Eine untergeordnete Zuwegung zum Freibad verläuft über das Grundstück. Ersatzflächen für wegfallende Parkplätze müssen geschaffen werden. Eine Trafostation befindet sich auf dem Gelände.	Das Grundstück liegt in der Zone D der Heilquellenschutzzone. Der Standort liegt in der 10m Schutzzone des Heimbaches und liegt zum Teil in dessen Überschwemmungsflächen. Das Biotop Nr. 1245 verläuft über das Gelände. Starke Eingriffe in die Natur und in die Schutzgebiete sind erforderlich.	Das Grundstück liegt in der Zone D und C der Heilquellenschutzzone. Das Grundstück grenzt im Süden an das städtische Friedhofsgelände und im Osten an einen Skatepark.	Das Grundstück liegt in der Zone D der Heilquellenschutzzone. Südöstlich verlaufen Teile des Landschaftsschutzgebietes Nr. 610 auf dem Gelände. Die Topographie erschwert die Umsetzung an dieser Stelle erheblich und schränkt Nutzbarkeit von Flächen ein (fehlende Belichtung / Belüftung etc.) Das Grundstück grenzt im Süden an das Gelände des städtischen Friedhofes.

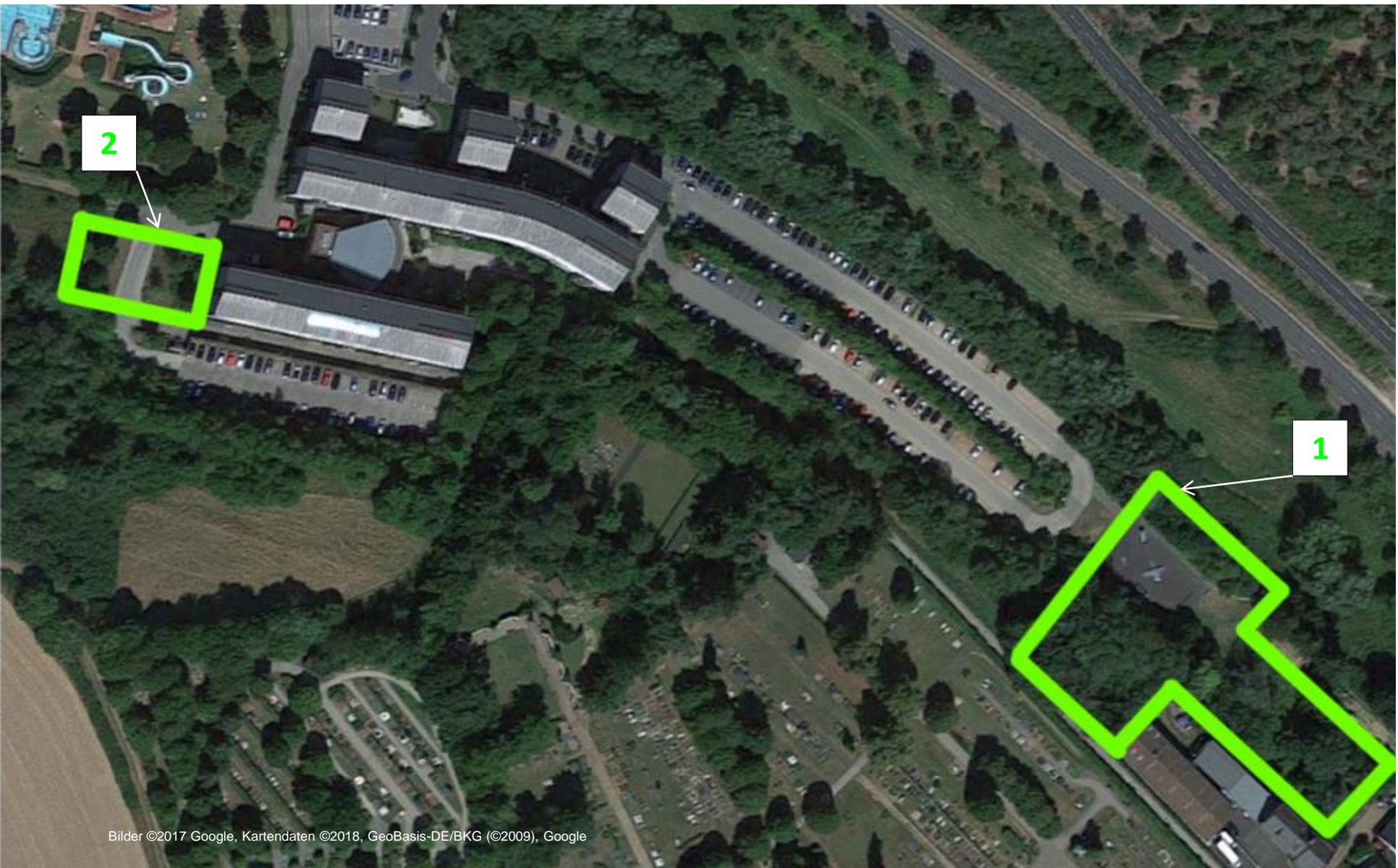
Standortanalyse 1 – Modul 1 – Kreisleitstelle

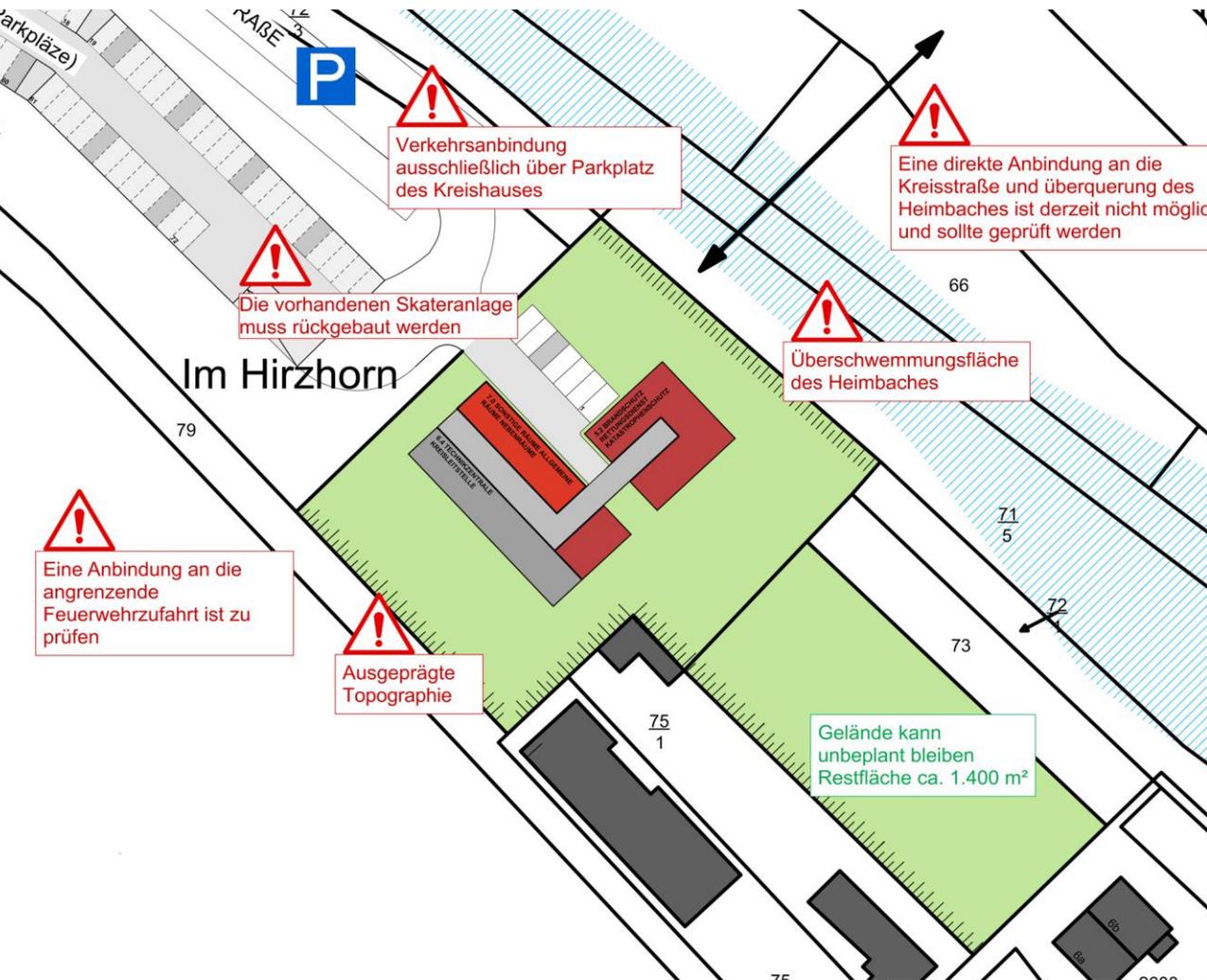
Nr.	Bewertungskriterien	Gewichtungsfaktor ⁽²⁾	Punkte ⁽¹⁾	Standort 1 Parkdeck Heimbach Straße	Standort 2 Grünfläche	Standort 3 Parkplatzfläche	Standort 4 südliches Parkdeck			
8	Erschließung (Verkehr, Straßensituation)	2	Punkte 3 Ergebnis 6	Das Grundstück liegt direkt an der Zufahrtsstraße, jedoch entstehen durch die beengten Verhältnisse Probleme. Die vorhandene Topographie lässt eine Anbindung nur im südlichen Grundstücksbereich zu.	Über die Zuwegung des Kreishauses ist die L3456 erreichbar. Hier kommt es zu Engpässen, da das Gelände der Kreisverwallung nur über diese, eine Straße angebunden ist. Das Grundstück verläuft parallel zur Parkplatz-Zuwegung, mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten ist zu rechnen.	Das Grundstück ist derzeit nur über die Zufahrt des Kreishauses zur L3456 möglich. Hier kommt es zu Engpässen, da das Gelände der Kreisverwallung nur über diese, eine Straße angebunden ist. Eine neue, separate Zuwegung ist wünschenswert bzw. wird empfohlen.	Die gegebene Topographie macht die Erschließung schwierig. Die Zuwegung erfolgt nur über die Anbindung des Kreishauses. Die derzeitigen Verkehrsführung muss angepasst und ausgebaut werden. Eine mögliche Anbindung von Süden in Richtung Martin-Luther-Straße wäre zu prüfen, erscheint jedoch nur schwer realisierbar.			
9	Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung; Kanal, Gas, Wasser, Strom)	2	Punkte 5 Ergebnis 10	Das Grundstück ist erschlossen. Eine Anbindung an die vorhandene Infrastruktur ist unmittelbar möglich.	Das Grundstück ist erschlossen. Eine Anbindung an die vorhandene Infrastruktur ist unmittelbar möglich.	Das Grundstück ist erschlossen. Eine Anbindung an die vorhandene Infrastruktur ist unmittelbar möglich.	Das Grundstück ist erschlossen. Eine Anbindung an die vorhandene Infrastruktur muss hergestellt werden.			
10	Technische Infrastruktur - Leitstellenanbindung (speziell für die Bauaufgabe)	3	Punkte 5 Ergebnis 15	Der Standort 1 liegt in direkter Nähe zur derzeitigen Technik, so dass eine gute Anbindung erwartet wird.	Der Standort 2 liegt in der Nähe zur derzeitigen Technik, so dass eine Anbindung hergestellt werden kann. Die Lage im Überschwe mmungsbereich ist als K.O. Kriterium zu sehen.	Der Standort 3 liegt in der Nähe zur derzeitigen Technik, so dass eine Anbindung hergestellt werden kann.	Der Standort 4 liegt entfernt zur derzeitigen Technik, so dass eine Anbindung aufwendig hergestellt werden muss.			
11	Überschwemmungsgebiet	2	Punkte 5 Ergebnis 10	Außerhalb der bekannten Überschwemmungsgebiete.	Liegt teilweise in Überschwemmungsflächen des Heimbaches.	Außerhalb der bekannten Überschwemmungsgebiete.	Außerhalb der bekannten Überschwemmungsgebiete.			
12	Wirtschaftlichkeit Umsetzung/ Realisierbarkeit	2	Punkte 2 Ergebnis 4	Nicht im vollen Umfang realisierbar. Umsetzung aufwendig. Errichtung eines neuen Parkhauses / Parkplatzes als Ersatzfläche notwendig. Kostenaufwendige Umverlegung oder Integration der vorhandenen Trafostation. Der Standort lässt keine sinnvolle Lösung erwarten.	Zu kleines Grundstück, ungünstiger Zuschnitt und ungünstige Topographie sowie die verschiedenen Schutzgebiete stellen zu große Hinderungsgründe dar, dass eine Weiterverfolgung dieses Standort nicht empfohlen werden kann.	Errichtung eines neuen Parkhauses / Parkplatzes als Ersatzfläche notwendig. Eine Realisierung ist hier gut möglich.	Realisierung aufgrund der topographischen Bedingungen nur eingeschränkt bzw. mit deutlich höherem Kostenaufwand möglich			
Gesamtpunktzahl			76	wenig geeignet	45	sehr schlecht geeignet	122	gut geeignet	100	mittelmäßig geeignet



Der Standort 3 erreicht das beste Ergebnis für Modul 1 (122 von 140 Punkten)

Empfehlung: Klärung weiterer Rahmenbedingungen wie Topographie, Genehmigungsfähigkeit, Parkplatzsituation etc.

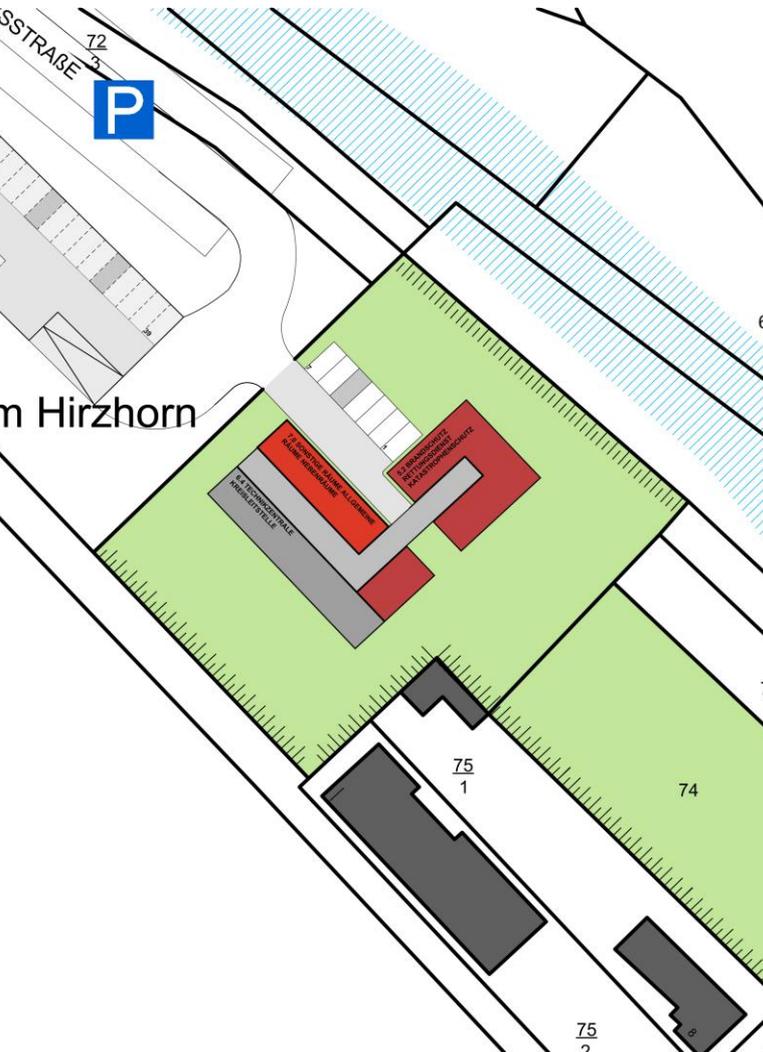




Standort 1 - Skateranlage

Kenndaten

- Flurstück 76/2; 74
- Grundstücksgröße: 4.400 m²
- Derzeitige Bebauung: städtische Skateranlage
- Flurstück 74 dicht bewaldet
- Gelände liegt direkt an den Parkplatzflächen der Kreisverwaltung
- Keine direkte Gefährdung durch HQ 100



Standort 1 - Skateranlage

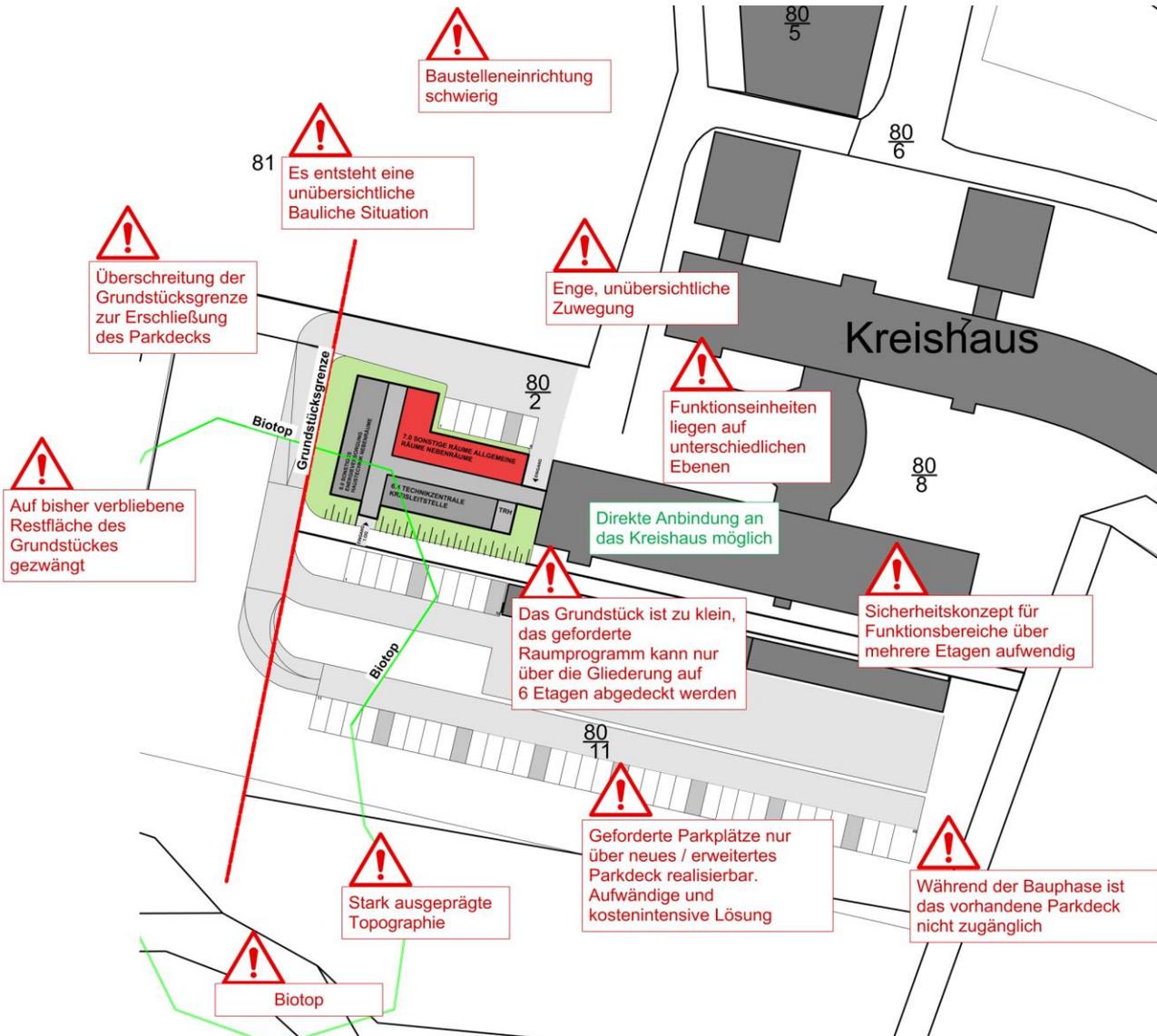
Bewertung / Konzept

- Die Grundstücksfläche ist mit 4.400 m² ausreichend groß. Flurstück 74 wird für die vorliegende Planung nicht einbezogen.
- Die verfügbare Fläche kann die Gebäudeflächen abbilden, sodass die unterschiedlichen Funktionseinheiten etagenweise getrennt werden können.
- Die notwendigen Stellplätze werden durch ein separat zu errichtendes Parkdeck abgebildet.
- Erweiterungsmöglichkeit bestehen.
- Der B-Plan muss im Hinblick auf die Geschossigkeit geändert werden.
- Die vorhandene Skateranlage muss rückgebaut werden.
- Die Möglichkeit einer zusätzlichen, direkten Anbindung an die L3456 ist zu prüfen.
- Ergebnis Nutzwertanalyse: 114 von 140 Punkten entspricht "gut geeignet"

Nachrichtliche Ergänzung:

Die Verfügbarkeit des Grundstücks ist nicht gegeben

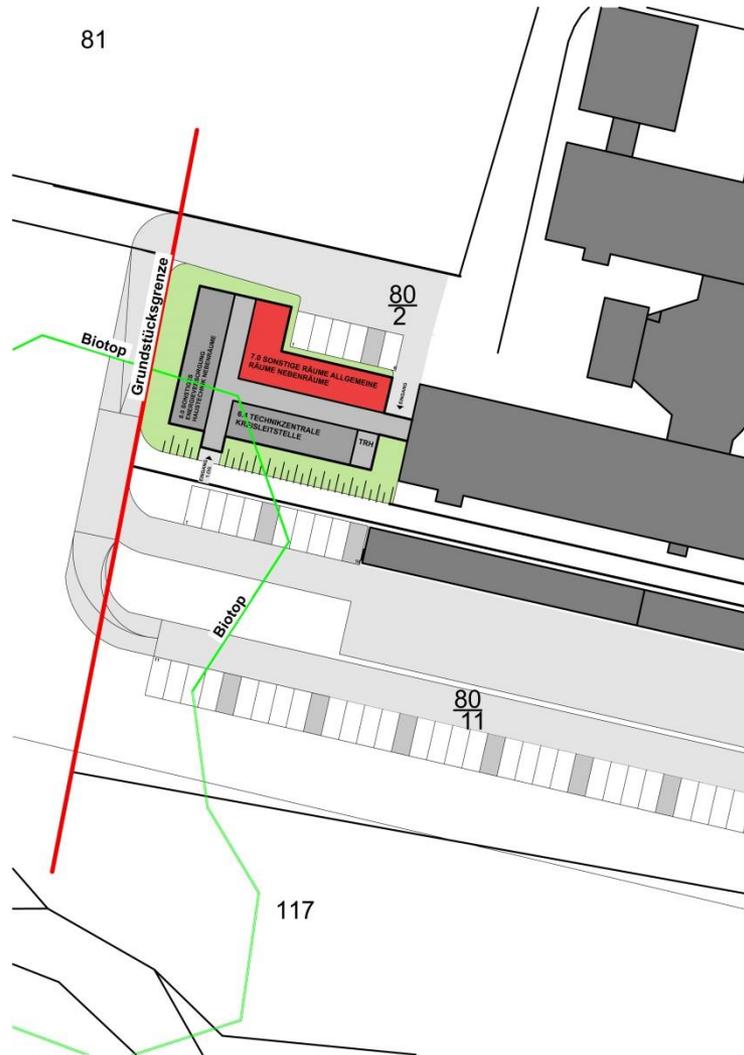
Standortanalyse 2 – Modul 1 – Kreisleitstelle



Standort 2 - BT III

Kenndaten

- Flurstück 80/2; 80/8; 80/11; 117
- Grundstücksgröße: 950 m²
- Kleines, rechteckiges Grundstück
- Zum Teil Grünfläche mit schützenswertem Biotop
- Teilbereiche nicht im Besitz der Kreisverwaltung
- Teilflächen liegen im B-Plan, kein Baufeld vorhanden
- Topographie stark ausgeprägt



Standort 2 – BT III

Bewertung / Konzept

- Die Grundstücksfläche ist mit 950 m² zu klein. Die Sollgröße liegt bei 3.000 m² für Modul 1; Defizit = 2.500 m²
- Die Lage direkt an der Kreisverwaltung schafft erhebliche Probleme im Hinblick auf Anbindung und Zugänglichkeit.
- Der B-Plan muss geändert und erweitert werden!
- Zusätzliche Grundstücksflächen müssen erworben werden.
- Die Baustelleneinrichtung ist schwierig und blockiert die Abläufe an der Kreisverwaltung langfristig.
- Ergebnis Nutzwertanalyse: 70 von 140 Punkten entspricht "mittelmäßig geeignet"

Fazit

**Fazit:**

- Entwicklungsmöglichkeiten rund um das Kreishaus sind beschränkt
 - Erschließung ausschließlich über eine Zufahrt
 - Parkplatzsituation punktuell am oberen Limit, auch wenn nach Stellplatzsatzung rein rechnerisch kein Handlungsbedarf besteht
- ➔ Keiner der untersuchten Standorte kommt zu einer zufriedenstellenden, zukunftsfähigen Lösung für das Modul 1 – Kreisleitstelle

Empfehlung:

- Eruiieren eines Standortes in ausreichender Größe für das gesamte Gefahrenabwehrzentrum (Modul 1 – 4)
 - => mindestens 6.500 m² Grundstücksfläche als reine Nettobaulandfläche
 - => Berücksichtigung der Anforderungen an die kritische Infrastruktur
- Vorteile bei Umsetzung aller Module:
 - => Bündelung der Kräfte
 - => Nutzung von Synergien
- Bei späterer Realisierung einzelner Module entstehen Mehrkosten (Baukostensteigerung, erneute Baustelleneinrichtung)

Danke!

Fragen?

www.kplan.de

simone.mattedi@kplan.de

Tel. 0271 35 929 13