

# MACHBARKEITSSTUDIE

## ZUR WEITEREN BEBAUUNG AUF DEM AREAL DES KREISHAUSES DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES



Luftbild Kreishaus<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Luftbild: <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html> (14.07.2020)

**IMPRESSUM**

**BIELAK Architekten und Bauingenieure**

Dipl.-Ing. Armin Bielak

An der Altwiese 5

65329 Hohenstein

Tel. 06120-90610

architekten@bielak.de

## INHALT

1. VORBEMERKUNGEN UND AUFGABENSTELLUNG	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
2.1 VERKEHRERSCHLISSUNG	6
3. MACHBARKEITSSTUDIE	9
4. MÖGLICHE ENTWURFSVARIANTE	12
5. BAUZEIT	13
6. KOSTENANSATZ DES BAUVORHABENS	14

## 1. VORBEMERKUNGEN UND AUFGABENSTELLUNG

Der Rheingau-Taunus-Kreis hat seit Errichtung des Kreishauses in den 90ern einen gestiegenen Bedarf an Nutzfläche zu verzeichnen. Explizit werden Flächen für ein Gefahrenabwehrzentrum, bestehend aus dem Verwaltungsbereich des Fachdienstes III.4 (Brandschutz, Katastrophenschutz, Rettungsdienste), sowie einer Rettungsleitstelle, Stabsräumen und sonstigen Funktions- und Technikräumen benötigt. Hierfür wird eine Brutto-Geschossfläche von ca. 2.358,20m<sup>2</sup> benötigt.

Zusätzlich sollen noch 30 weitere Arbeitsplätze zuzüglich der notwendigen Verkehrs- und Nutzflächen geschaffen werden, mit einer Brutto-Geschossfläche von ca. 1.050m<sup>2</sup>.

Im Folgenden wird diese Neubebauung als „Modul 1“ bezeichnet.

Die notwendigen Stellplätze für die neue Nutzung sind ebenfalls in Form eines Parkdecks zu schaffen.

Es soll geprüft werden, ob diese Nutzungen neben dem bestehenden Kreishaus errichtet werden können. Insbesondere ist hierbei die verkehrstechnische Situation zu betrachten.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Für den Neubau des Kreishauses wurde 1993 der Teilbebauungsplan TP19 „Heimbachtal“<sup>1</sup> von der Stadt Bad Schwalbach aufgestellt.

Anlass und Grund für die Ausweisung des Behördenzentrums im Heimbachtal war die Konzentration von Behörden im Kurgebiet. In Bad Schwalbach residieren das Finanzamt, die Kreisverwaltung des Rheingau-Taunus-Kreises und der Magistrat der Kreisstadt. Die Behörden erstreckten sich damals über eine Vielzahl von angemieteten Gebäuden im Kurviertel. Dies sollte geändert und ein Behördenzentrum geschaffen werden. Hierfür wurden mehrere Standorte untersucht, das Heimbachtal, Emser Straße und Am Roten Stein. Letztendlich blieb das Heimbachtal jedoch als einzig möglicher Standort übrig. Nur so konnte das Kurviertel wieder nur Kurviertel sein und das Behördenzentrum an einem verkehrstechnisch günstigeren eigenen Standort entstehen, an dem die hohen Gebäude nicht das Erscheinungsbild der Kurstadt stören, weder im Kurviertel noch an den Hauptzufahrtsstraßen aus Wiesbaden.

Das Behördenzentrum ist über die Bundesstraße 260 („Bäderstraße“) und die Heimbacher Straße zu erreichen, sowie von der B54 („Aarstraße“) über ein „nur“ kurzes Stück der Bahnhofstraße und dann ebenfalls über die Heimbacher Straße.

Das Behördenzentrum sollte nicht nur das Kreishaus des Rheingau-Taunus-Kreises mit allen seinen möglichen Erweiterungen beheimaten, sondern auch das Finanzamt. Verkehrsgutachten, Gutachten für die Errichtung des Finanzamtes, sowie Naturschutzgutachten sind Teil des Bebauungsplanes.

Die Stadt Bad Schwalbach sah somit das Heimbachtal „unter Berücksichtigung sämtlicher Alternativen als einzig möglichen Standort für ein Behördenzentrum“<sup>2</sup>.

Aus der Begründung zum Teilbebauungsplan 19: „Sämtliche negativen Merkmale der 1980 besprochenen Alternativstandorte entfallen für das Behördenzentrum im Heimbachtal, im Gegenteil: Selbst wenn das Heimbachtal ein „sensibler Bereich“ ist, hat es große Vorteile.

- Es ist kein Kur- und Naherholungsgebiet; vielmehr schließt es unmittelbar an die vorhandene Bebauung in der Bahnhof- und in der Heimbachtalstraße an;
- Gebäudekomplexe bilden keinen Störfaktor; landschaftsbezogenes Bauen in der Talflanke erscheint optimal möglich;
- Mitarbeiter und Besucher des dort zu errichtenden Behördenzentrums, und zwar aus sämtlichen Kreisteilen, erreichen diesen Standort über die Bundesstraßen 275, 260 und 54 sowie die Landesstraße 3456 - damit belasten sie weder das Kurgebiet noch den Stadtkern;
- Mitarbeiter des Behördenzentrums und unsere Mitbürger können diesen Standort als Fußgänger oder/und Radfahrer bequem erreichen.“<sup>3</sup>



1 Teilbebauungsplan 19 „Heimbachtal“, in Kraft getreten am 16.07.19  
2 Begründung zum Teilbebauungsplan 19 „Heimbachtal“ der Stadt Bad Schwalbach vom 28.11.1988, Seite 4-5  
3 Begründung zum Teilbebauungsplan 19 „Heimbachtal“ der Stadt Bad Schwalbach vom 28.11.1988, Seite 4

## 2.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Aus der Begründung zum Teilbebauungsplan 19:

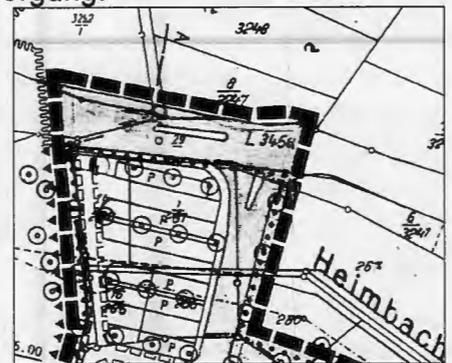
„4. Erschließung des Teilgebietes- 4.1 Zufahrt von der L3456 östlich des Schwimmbadgeländes. Fußwegnetz entsprechend Landschaftsplan wie unterhalb Friedhof und Weganbindung Stichstraße (Wohnweg) TP 14 „Unterstadt“. - 4.2 Die Erschließung einschließlich der Bepflanzung gemäß Landschaftsplan ist von den beiden Bauherren gemeinsam innerhalb der Grundstücke sicherzustellen - Erschließungsvertrag-. Die Verrechnung sollte dann auf der Basis der Baumassen erfolgen. - 4.3 Klassifizierte Straßen im Planbereich angrenzend an das Baugebiet: Heimbacher Straße L3456 - 4.4. bei Ausbau Fußweg entlang der L3456 - Verlegung Ortsdurchfahrt.“<sup>1</sup>

Neben der verkehrstechnischen Untersuchung, wurde auch die Wasserversorgung für das gesamte Gebiet, unter Zugrundelage der vollständigen geplanten Ausnutzung untersucht. Hierfür wurde auch eine Wasserbedarfsermittlung erstellt und die ausreichende Löschwasserversorgung untersucht und nachgewiesen, ebenso Abwasser-, Gas- und Stromversorgung.<sup>2</sup>

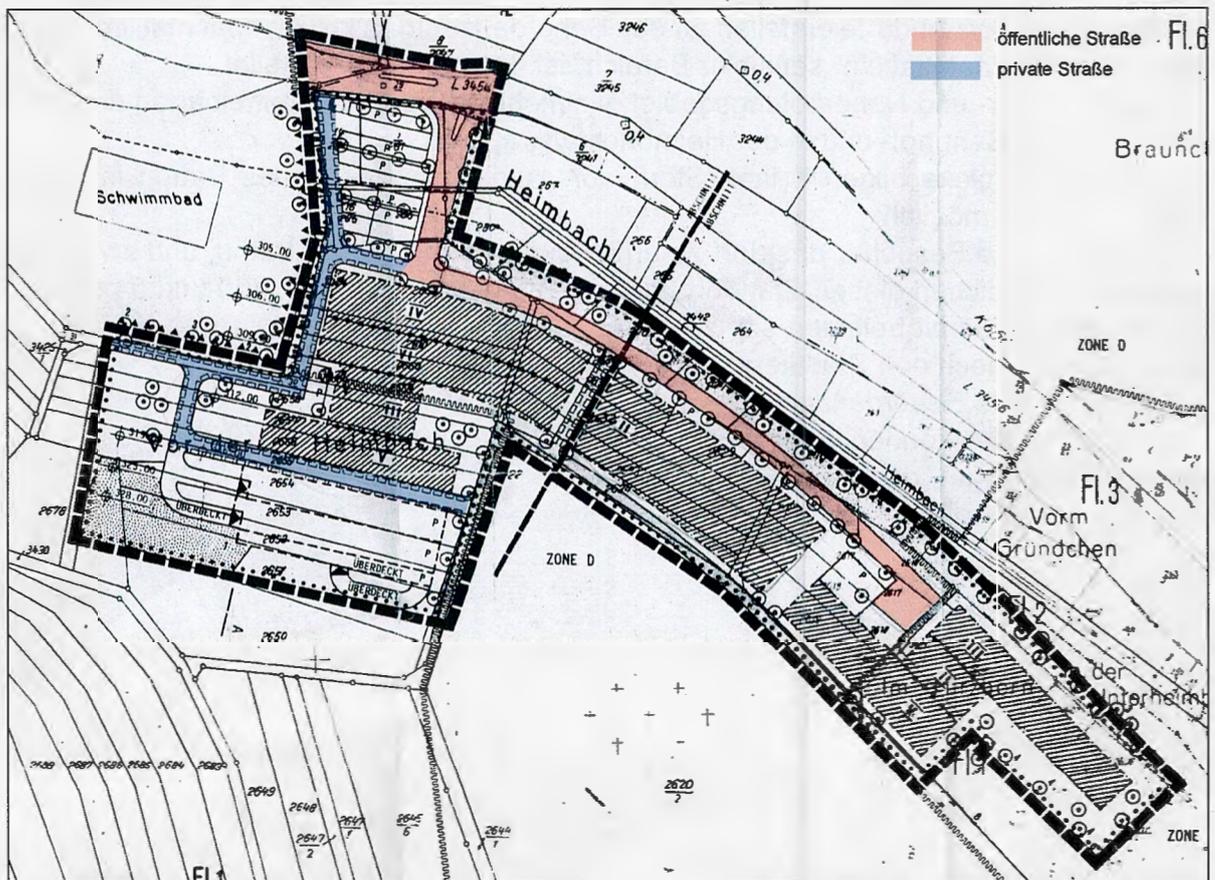
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden alle Behörden mit angehört und gaben positive Stellungnahmen ab.

Angeregt durch diese Stellungnahmen wurde in das Bebauungsplangebiet die Einmündung auf die „Heimbacher Straße“ L3456 mit aufgenommen und die Linksabbiegerspur gefordert.

Die Erschließungsstraße von der L3456 in das Behördenzentrum ist im Bebauungsplan als öffentliche Straße mit einer Straßenbreite von 6,50m ausgewiesen. Hier ist auch ein Wendehammer am Ende der Straße vorgesehen. Die anderen Erschließungsstraßen sind privatrechtliche Straßen.



Ausschnitt aus Bebauungsplan TP19.pdf



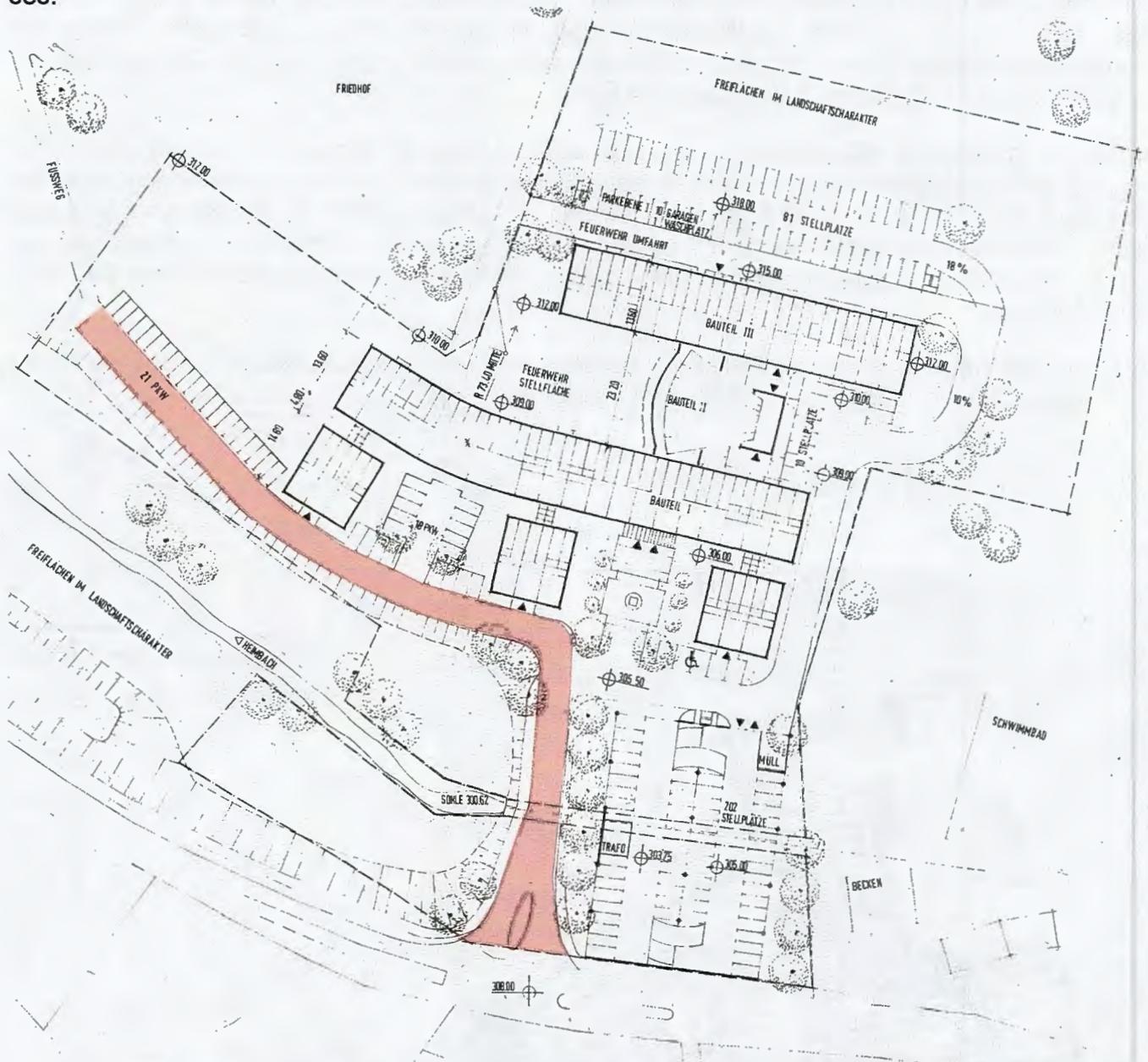
Ausschnitt aus Bebauungsplan TP19.pdf

<sup>1</sup> Begründung zum Teilbebauungsplan 19 „Heimbachtal“ der Stadt Bad Schwalbach vom 28.11.1988, Seite 10

<sup>2</sup> Begründung zum Teilbebauungsplan 19 „Heimbachtal“ der Stadt Bad Schwalbach vom 28.11.1988, Seite 11-16

# MACHBARKEITSSTUDIE ZUR WEITEREN BEBAUUNG AUF DEM AREAL DES KREISHAUSES

Der Bauantrag, sowie die Baugenehmigung, zum Kreishaus des Rheingau-Taunus-Kreises, enthält ebenfalls die öffentliche Straße in der vorgegebenen Breite von 6,50m bis zum Ende des Kreishauses.



Freiflächenplan zu Bauantrag Kreishaus.TIF

Ausgeführt wurde diese Straße leider nicht. Stattdessen wurde eine schmale, verkehrsberuhigte Straße als Einbahnverkehr und ohne separaten Fußweg errichtet.



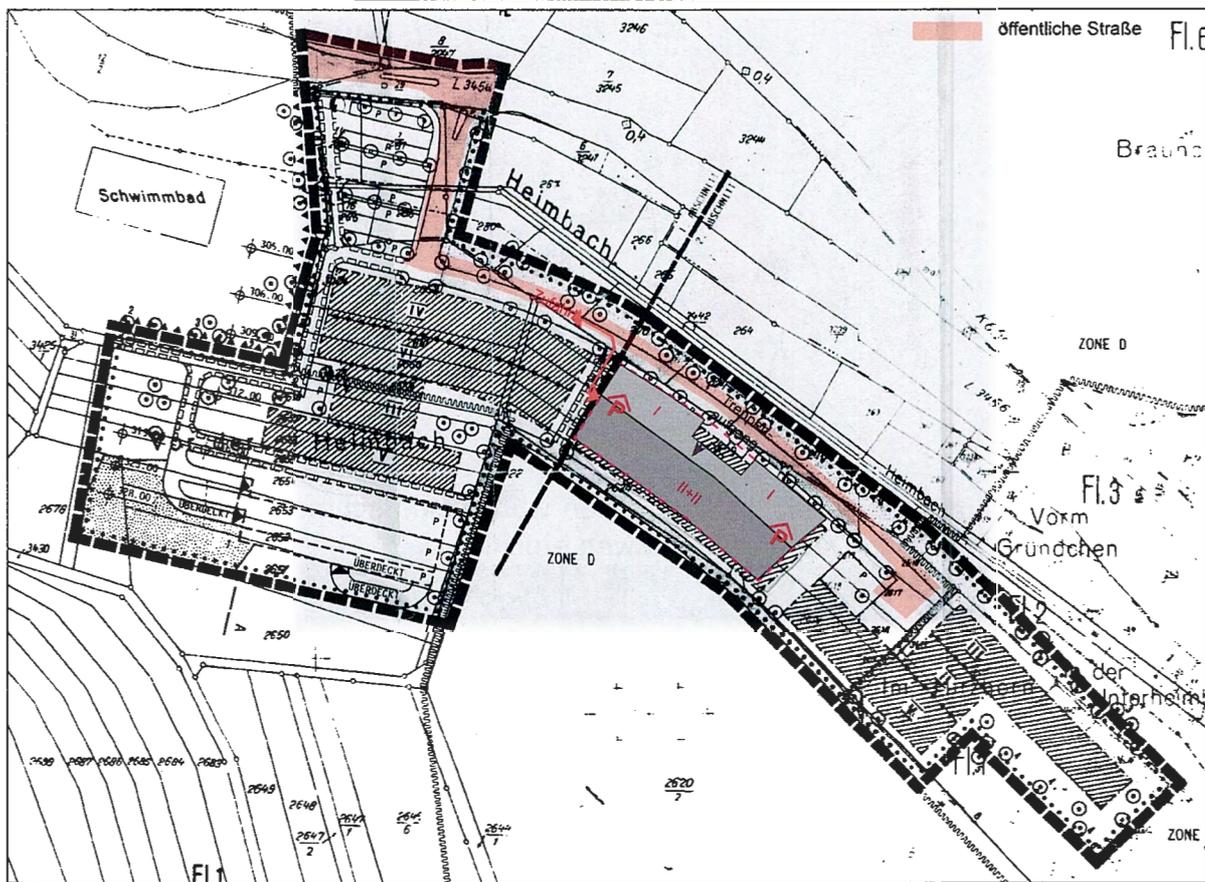
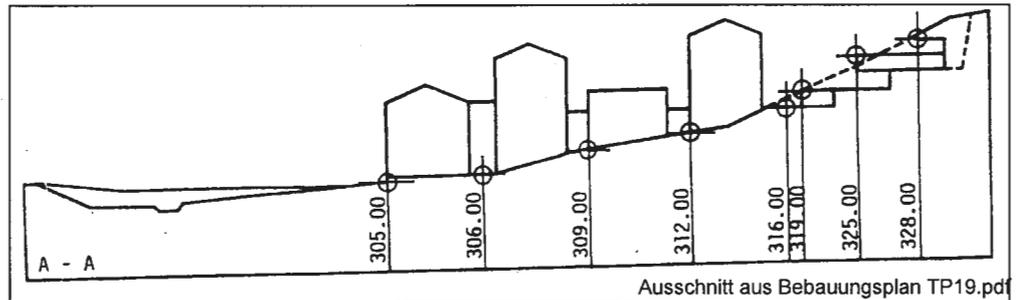
Dies entspricht nicht der genehmigten und planungsrechtlich geforderten Anforderung an die Straße.

## MACHBARKEITSSTUDIE ZUR WEITEREN BEBAUUNG AUF DEM AREAL DES KREISHAUSES

Sollte es im hinteren Planungsbereich durch Dritte zu Bautätigkeiten gemäß dem Bebauungsplan kommen, muss die vorgeschriebene Straße auch im Bereich des Kreishauses gemäß Bebauungsplan hergestellt werden. Gemäß dem Bebauungsplan (Erschließungsvertrag) ist die Erschließung inklusive Bepflanzung herzustellen und die Kosten von den Nutzern zusammen zu tragen: "4.2 Die Erschließung einschließlich der Bepflanzung gemäß Landschaftsplan ist von den beiden Bauherren gemeinsam innerhalb der Grundstücke sicherzustellen - Erschließungsvertrag-. Die Verrechnung sollte dann auf der Basis der Baumassen erfolgen."<sup>1</sup>

Im Bebauungsplan ist festgeschrieben, dass mindestens 50% der erforderlichen Stellplätze in Garagengeschoßen unterzubringen oder zu überdachen sind und die Garagenüberdachungen als Grasdach auszuführen sind. So sollte auch der große Stellplatz südlich des Kreishauses inklusive seiner Zufahrten überdeckt ausgebaut werden und der Parkplatz im Norden des Kreishauses sollte sogar mit Fassadenbegrünung auf Rankhilfen versehen werden.<sup>2</sup> Dies wurde beides beim Bau nicht berücksichtigt.

Als Konsequenz hieraus sind die Stellplätze für das neu zu bebauende Baufeld in Garagengeschoßen unterzubringen. Diese könnten sich dem Verlauf des Geländeanstieges anpassen.



1 Begründung zum Teilbebauungsplan 19 „Heimbachtal“ der Stadt Bad Schwalbach vom 28.11.1988, Seite 10

2 Teilbebauungsplan TP19, 11.4 Anlage vor Stellplätzen

3. MACHBARKEITSSTUDIE

Modul 1: Brutto-Grundfläche von 2.358,20m<sup>2</sup> zzgl. 30 Arbeitsplätze mit 1.050m<sup>2</sup>  
 Summe: **3.408,20m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche**

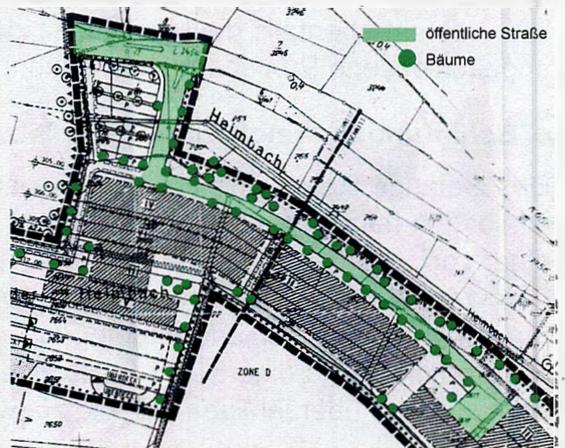
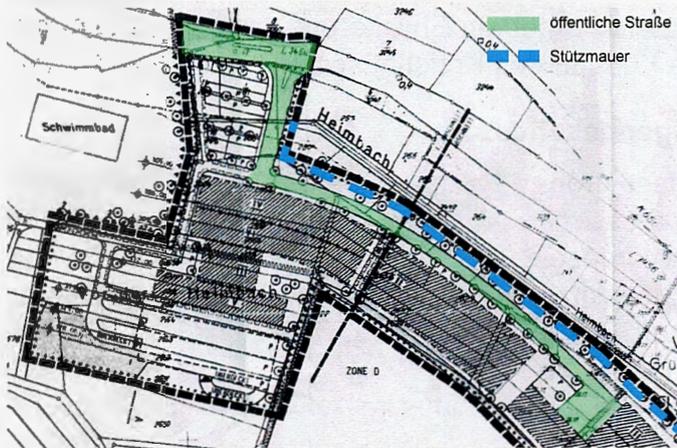
Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach vom 27.06.2020  
 2.2 Verwaltungsgebäude mit erheblichem Besucherverkehr: 1Stpl je 30m<sup>2</sup> NF  
 BGF: 3.408,20m<sup>2</sup>/1,4 = 2.434,43m<sup>2</sup> NF / 30 = **81,15 Stellplätze**

Grundfläche: Länge Baufeld ca. 85m  
 Gebäudetiefe ca. 15m  
 = 1.275m<sup>2</sup> Grundfläche  
 → 2 Vollgeschosse à 1.275m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche  
 1 Staffelschoss: max. 0,75x1.275m<sup>2</sup> = 956,25m<sup>2</sup>  
 1-2 Kellergeschosse für Stellplätze und Lager  
 Summe Bruttogeschossfläche = 3.506,25m<sup>2</sup>

Eine weitere Bebauung auf dem Areal des Kreishauses lässt sich, unter Zugrundelegung der vorab aufgeführten planungsrechtlichen Grundlagen, unter folgenden Umständen realisieren:

a. Herstellen der öffentlichen Straße  
 gemäß B-Plan mit min. 6,00m Breite

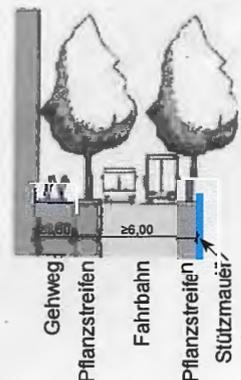
inkl. der vorgeschriebenen Bepflanzung



Die öffentliche Straße ist gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans herzustellen. Hierfür ist eine Mindestbreite der Straße von 6,00m, besser 6,50m, erforderlich zzgl. eines seitlichen Fußweges von min. 1,50m. Hierfür ist entlang der Grundstücksgrenze zum Heimbach eine Stützmauer zu stellen, wie sie bereits im Bebauungsplan enthalten war. Ebenso ist die geforderte Bepflanzung entlang der Straße herzustellen.

Hierdurch entsteht eine ordnungsgemäße öffentliche Straße, welche einen störungsfreien Verkehrsfluss ermöglicht.

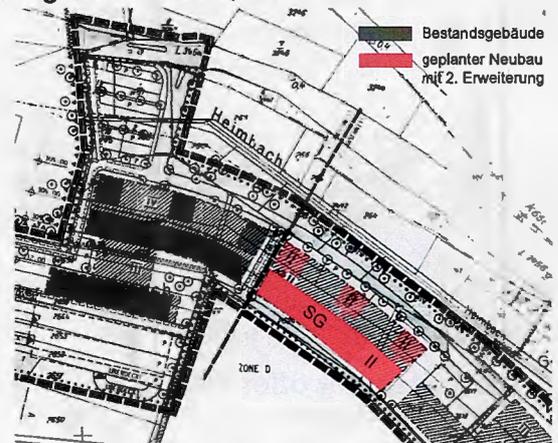
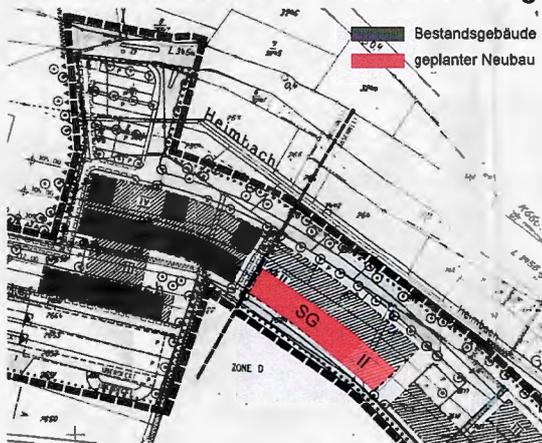
Piktogramm Straßenquerschnitt 1



1 Grafik aus: FGSV, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06, Ausgabe 2006, Seite 55

**b. Neubau innerhalb des zweiten Baufelds des Bebauungsplans, östlich des Kreishauses**

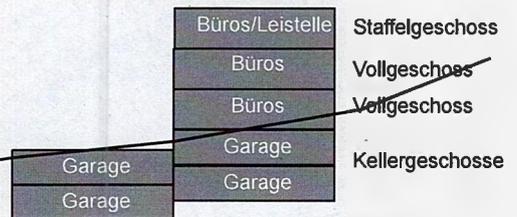
Östlich des Kreishauses kann ein Neubau in der benötigten Größe, 3.506,25m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, entstehen. Hierfür kann auf der gesamten Länge des vorhandenen Baufeldes des B-Plans ein neuer Gebäuderiegel, analog dem bestehenden Kreishaus, errichtet werden. Dieses Gebäude darf hier gemäß Bebauungsplan zweigeschossig sein. Dies entspricht bei einer möglichen Gebäudelänge von 85m und einer Gebäudetiefe von 15m einer Bruttogrundfläche von 1.275m<sup>2</sup>, beziehungsweise einer Bruttogeschossfläche bei 2 Vollgeschossen von 2.550m<sup>2</sup>. Zusätzlich kann ein Staffelgeschoss mit einer Bruttogeschossfläche von 0,75x1.275m=956,25m<sup>2</sup> aufgesetzt werden. Somit entsteht ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 3.506,25m<sup>2</sup>.



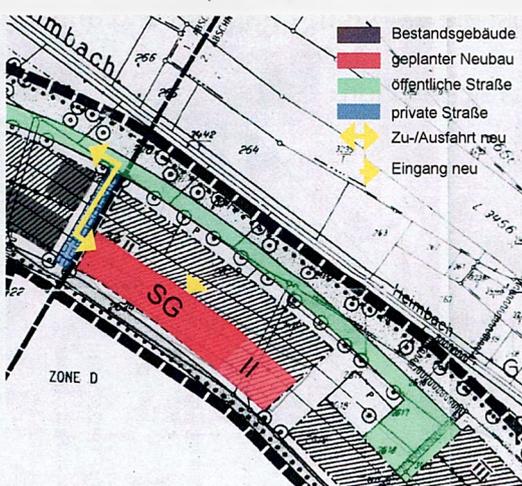
Hier besteht ebenfalls die Möglichkeit zu einer späteren erneuten Erweiterung, zum Beispiel durch angeschlossene Punkthäuser in Anlehnung an die Kubatur des Kreishauses.

**c. Schaffung ausreichender Stellplätze in Garagengeschoss**

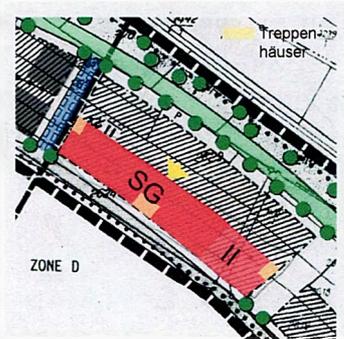
Das Gelände steigt hier nach Süden stark an, sodass problemlos ein halb in den Hang versenktes Kellergeschoss mit einer von unten ebenerdig befahrbaren Tiefgarage vorgesehen werden kann. Hier finden alle notwendigen Stellplätze für den Neubau, bei Zugrundelegung eines hohen Besucherverkehrs sind dies 81,15 Stellplätze, Platz. Ebenso die vorhandenen überzähligen Stellplätze, welche aufgrund des Neubaus im Außenbereich wegfallen.



Die Zu- und Ausfahrt erfolgt von der öffentlichen Straße über die seitliche private Straße in das Garagengeschoss. Der fußläufige Zugang erfolgt zentral von Vorne. Zusätzlich sind Treppenhäuser an den Stirnseiten der Gebäude vorzusehen, sowohl zur Entfluchtung, als auch zur eventuellen separaten Nutzung der Geschosse und Gebäudeteile.



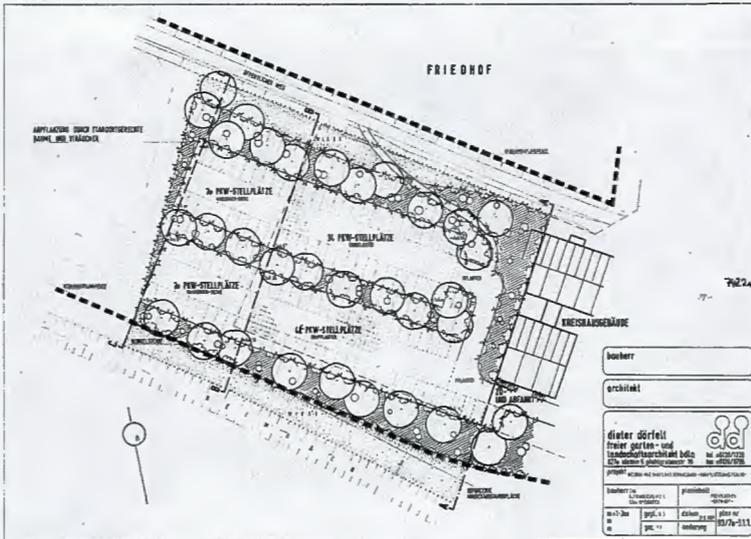
Das lang gestreckte Gebäude wird intern über einen mittleren Erschließungsgang erschlossen, an welchem sich beidseitig die gut belichteten Büros angliedern.



Die Notruf-Leitstelle kann im Staffelgeschoss untergebracht werden und ist somit bereits durch ihre Lage terrorsicherer. Ein direkter Zugang zu den Fahrzeugen in der Garage ist über ein Treppenhaus problemlos möglich. Bei Bedarf kann auch eine separate Ausfahrt aus der Garage geschaffen werden.

# MACHBARKEITSSTUDIE ZUR WEITEREN BEBAUUNG AUF DEM AREAL DES KREISHAUSES

Derzeit vorhandene Stellplätze auf der Freifläche des zu bebauenden Baufelds: 116 Stellplätze



notwendige zusätzliche Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung bei Annahme eines erheblichen Besucherverkehrs: 81,15 Stellplätze  
 entfallene Stellplätze + neue notwendige Stellplätze = 197,50 Stellplätze  
 neu geschaffene Stellplätze in Garagengeschossen: 188 Stellplätze  
 neu geschaffene Stellplätze Außen: 15 Stellplätze  
 insgesamt neue Stellplätze: **203 Stellplätze**



Ausschnitt aus Entwurf\_Tiefgarage 1-UG.pdf



Ausschnitt aus Entwurf\_Tiefgarage 2-UG.pdf



Entwurf\_Systemschnitt.pdf

4. MÖGLICHE ENTWURFSVARIANTE

Die folgenden Pläne zeigen eine mögliche Grundrissgestaltung auf Grundlage der erläuterten Machbarkeit. Die Varianz der Gestaltung innerhalb des Baufeldes ist jedoch groß.



Entwurf\_Erdgeschoss\_Grundriss.pdf

Die Haupteinschließung erfolgt zentral über einen hervorgeschobenen Mittelbau. Zudem wird das Bürogebäude von der Tiefgarage über 3 separate Treppenhäuser erschlossen.

Die Bürogeschosse werden über einen mittigen Flur erschlossen, von dem aus beidseitig die gut belichteten Büros abgehen. Durch die gerasterte Fassade lassen sich die Büros variabel einteilen. Sowohl mittig, als auch an beiden Enden des Erschließungsganges ist der Baukörper aufgeweitet und bietet Platz für eine Kommunikations- und Versorgungszone. Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse, sowie ein Staffelgeschoss auf. Um die optimale Ausnutzung mit mittlerem Erschließungsgang beizubehalten, ist das Staffelgeschoss auf eine Querseite verkürzt.

Natürlich ist das gesamte Gebäude barrierefrei erschlossen.

Das Dach der nicht überbauten Tiefgarage ist gemäß Vorgabe des Bebauungsplans begrünt. Durch die Anordnung im Split-Level reduziert sich sowohl die erforderliche Rampenlänge, als auch der Erdaushub für die Tiefgarage und diese passt sich so dem vorhandenen Geländeverlauf an.



Entwurf\_Systemschnitt.pdf

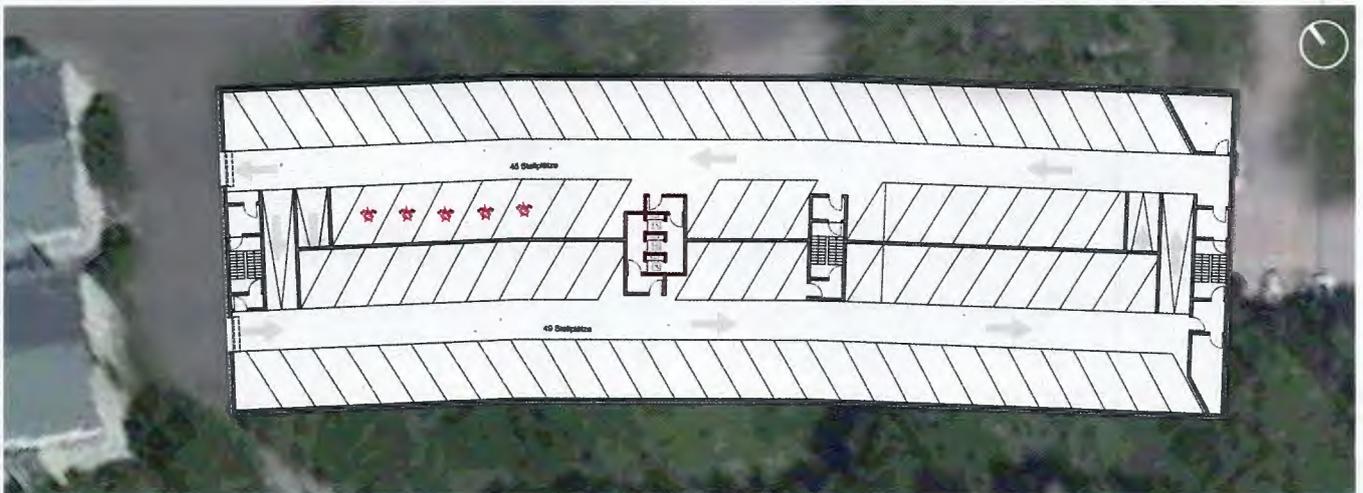
# MACHBARKEITSSTUDIE ZUR WEITEREN BEBAUUNG AUF DEM AREAL DES KREISHAUSES



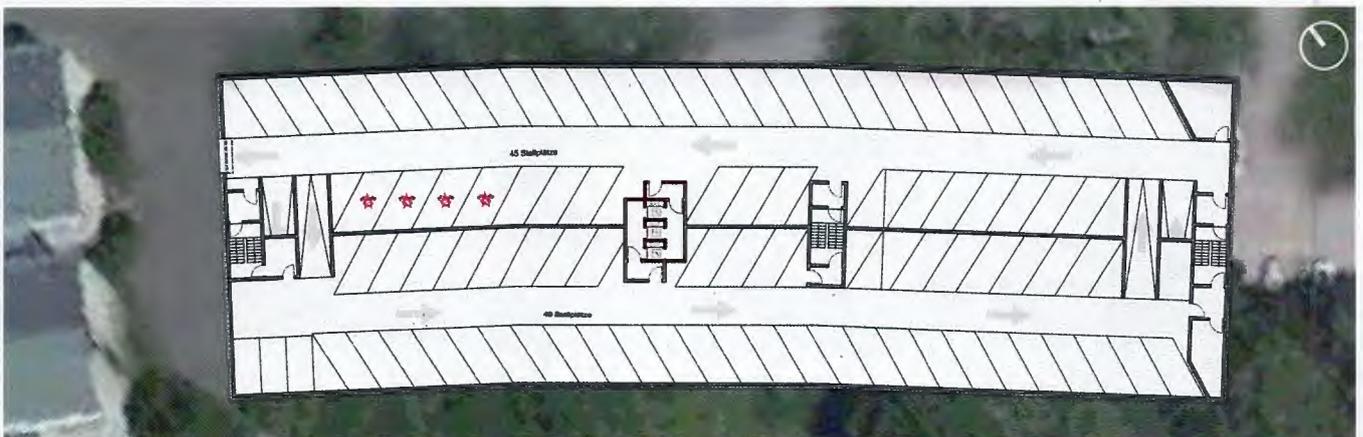
Entwurf\_OG\_Grundriss.pdf



Entwurf\_Staffelgeschoss\_Grundriss.pdf



Entwurf\_Tiefgarage 1-UG.pdf



Entwurf\_Tiefgarage 2-UG.pdf

### 5. BAUZEIT

Inklusive Vorbereitung, Straßenbau, Tiefgarage und Verwaltungsgebäude ist mit einer Gesamtzeit von ca. 2 Jahren zu rechnen.

In diesem Zeitraum entfällt der vorhandene Parkplatz im östlichen Bereich mit 116 Stellplätzen. Dieser kann auch nicht während dem Bauphase auf dem Gelände ersetzt werden, aufgrund dem geplanten Ausbau der Straße und Errichtung der Stützmauer.

Dies führt in diesem Zeitraum zu einer erheblichen Verschärfung der Parkplatzsituation zu den Spitzenzeiten des Kreishauses. Hierfür sind Zusatzmaßnahmen zu ergreifen. Insbesondere ist eine ausführliche Parkplatzbewirtschaftung zu planen - Wer parkt wo? - Wer kann ausgelagert werden? Die Errichtung von Ausweichparkplätzen und eventuelle Shuttledienste sind zu überlegen oder ähnliche Maßnahmen zu ergreifen.

Dies ist derzeit nicht Bestandteil der Machbarkeitsstudie. Hierzu ist eine separate detaillierte Untersuchung im Falle einer tatsächlichen Durchführung des Bauvorhabens anzustellen.

6. KOSTENANSATZ DES BAUVORHABENS

Kostenschätzung gemäß DIN 276				Stand August 2020
<b>Grundlagen:</b>				
Kostenschätzung gemäß DIN 276, unter der Voraussetzung Altlastenfreiheit und normaler Gründungsvoraussetzungen.				
Grundlage sind die vorstehenden Annahmen und Vorentwurfsskizzen.				
Ausführung 2020/2021 für den Kostenansatz.				
Zeitliche und konjunkturelle Preissteigerungen sind hier nicht berücksichtigt.				
Alle Beträge in € zzgl. Gesetzl. MWST				
<b>I. Änderung der Erschließung und Straßenbau gemäß detaillierter Einzelaufstellung:</b>				
<b>KG 500</b>	<b>Außenanlagen</b>			
	520	Befestigte Flächen		
		522	Straßen gem.sep.Aufstellg.	393.115,43
		523	Plätze, Höfe gem.sep.Aufstellg.	146.769,99
	530	Baukonstruktion in Außenanlagen		
		533	Mauern, Wände gem.sep.Aufstellg.	363.222,93
	540	Technische Anlagen in Außenanlagen		
		541	Abwasseranlagen gem.sep.Aufstellg.	101.132,82
	570	Pflanzen und Saatflächen		
		574	Pflanzen gem.sep.Aufstellg.	80.074,15
<b>Summe I. Außenanlagen</b>				<b>1.084.315,32</b>
<b>II. Tiefgarage:</b>				
<b>KG 300</b>	<b>Bauwerk – Baukonstruktion</b>			
	BGF 3.810 qm x 667,00€		2.541.270,00	
<b>KG 400</b>	<b>Bauwerk – Technische Anlagen</b>			
	BGF 3.810 qm x 56,00€		213.360,00	
<b>KG 700</b>	<b>Baunebenkosten</b>			
	BGF 3.810 qm x 176,00€		670.560,00	
<b>Summe II. Tiefgarage</b>				<b>3.425.190,00</b>
<b>III. Büro - Verwaltung:</b>				
<b>KG 200</b>	<b>Vorbereitende Maßnahmen</b>			
	GF 5.000 qm x 39,00€		195.000,00	
<b>KG 300</b>	<b>Bauwerk – Baukonstruktion</b>			
	BGF 3.630 qm x 1.299,00€		4.715.370,00	
<b>KG 400</b>	<b>Bauwerk – Technische Anlagen</b>			
	BGF 3.630 qm x 560,00€		2.032.800,00	
<b>KG 500</b>	<b>Außenanlagen und Freiflächen</b>			
	In I enthalten		in I enthalten	
<b>KG 600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>			
	BGF 3.630 qm x 51,00€		185.130,00	
<b>KG 700</b>	<b>Baunebenkosten</b>			
	BGF 3.630 qm x 365,00€		1.324.950,00	
<b>KG 800</b>	<b>Finanzierung</b>			
	Nicht angesetzt		Nicht angesetzt	
<b>Summe III. Büro - Verwaltung</b>				<b>8.453.250,00</b>
<b>Zusammenstellung:</b>				
I. Änderung der Erschließung und Straßenbau				1.084.315,32
II. Tiefgarage				3.425.190,00
III. Büro - Verwaltung				8.453.250,00
<b>Gesamtsumme</b>				<b>12.962.755,32</b>
Zzgl. Gesetzl. MWST				