Variantenbetrachtung

Gemäß Beschluss Kreistag vom 20.10.2020

1. Neubau im Gewerbegebiet Ober der Hardt
2. Neubau auf dem Areal des Kreishauses
3. Kooperation mit dem DRK für Modul 1, Errichtung einer Rettungswache und langfristige Anmietung von Büroflächen in der ehem. Tannenwaldklinik
4. Ausbau Modul 1 nach dem Stand der Technik im Kreishaus unter Einbeziehung weiterer Büroflächen und langfristige Anmietung von Büroraum in der ehem. Tannenwaldklinik

Variante 1

S. 1

Neubau im Gewerbegebiet Ober der Hardt
Bauzeit ca. 2 Jahre (ohne Planungszeitraum)

Grundstückskauf 11.102 qm	1.021.384,-- €
Erschließung	499.500,-- €
Neubau Bürogebäude 30 AP inkl. Ausstattung (ohne Leitstellentische; liefert das Land) und Baunebenkosten	3.412.500,-- €
Neubau Modul 1 inkl. Ausstattung und Baunebenkosten	7.843.500,-- €
Außenanlagen inkl. Parkplätze	1.172.860,-- €
<hr/>	
Summe	13.949.834,-- €

gerundet 14,0 Mio. €

Finanzierungskosten

50 Jahre Gesamtnutzungsdauer; Zins bei 10 jähriger Zinsfestschreibung 0,41 % (entspricht aktuellem Angebot). Bei annuitätischer Betrachtung (gleichbleibenden Jahresraten):

Pro Jahr : 310.251,-- € Auf 10 Jahre : 3.102.510,-- €

Rückführung der Organisationseinheiten aus der Bahnhofstraße ins Kreishaus möglich wegen entsprechend freierwerdender Flächen Leitstelle und Fachdienst Brandschutz.

Mietersparnis Bahnhofstraße auf 10 Jahre: 609.000,-- €

Vorteil dieser Variante:

Modul 1 aus dem Gefahrenabwehrzentrum wird mit vollständigem Raumprogramm, den aktuellen technischen Anforderungen und mit Schulungsräumen realisiert.

Modul 1 und Bürogebäude sind separat voneinander getrennt. Somit könnte das Bürogebäude veräußert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden, wenn der eigentliche Bedarf entfallen würde.

Variante 2

S. 2

Neubau auf dem Areal des Kreishauses

(entsprechend der Machbarkeitsstudie) Bauzeit ca. 2,5 Jahre (ohne Planungszeitraum)

Neubau Bürogebäude 30 AP und Modul 1 inkl. Ausstattung (ohne Leitstellentische; liefert das Land) Baunebenkosten in einem Gebäude	10.059.367,-- €
Tiefgaragenparkplätze	4.075.976,-- €
Außenanlagen und Straßenbau	1.290.335,-- €
<hr/>	
Summe	15.425.678,-- €

gerundet 16,0 Mio. € (Unvorhersehbares wegen schwieriger Gründungsarbeiten, die es schon beim Neubau Kreishaus gab; Grundwasser und Felsboden)

Finanzierungskosten

50 Jahre Gesamtnutzungsdauer; Zins bei 10 jähriger Zinsfestschreibung 0,41 % (entspricht aktuellem Angebot). Bei annuitätischer Betrachtung (gleichbleibenden Jahresraten):

Pro Jahr: 354.573,-- € Auf 10 Jahre : 3.545.730,-- €

Rückführung der Organisationseinheiten aus der Bahnhofstraße ins Kreishaus möglich wegen entsprechend freierwerdender Flächen durch Leitstelle und Fachdienst Brandschutz.

Mietersparnis Bahnhofstraße auf 10 Jahre: 609.000,-- €

Zwar ist die unmittelbare Nähe am Kreishaus bei dieser Variante gegeben und das Raumprogramm für Modul 1 wird vollständig realisiert, aber die Nachteile überwiegen. Beginnend damit, dass während der kompletten Bauzeit alle talseitigen Parkplätze wegfallen und keinerlei Ersatzparkraum vorhanden ist, weder für Besucher noch für Bedienstete. Bereits jetzt kommt es zu erheblichem Verkehrsaufkommen mit Parkplatzproblemen, was durch die Verdichtung der Bebauung auf dem Areal und damit weiter steigendem Verkehr die Gesamtsituation nicht verbessert. Das Gelände wäre verbaut. Durch die vorgeschriebene Verbreiterung der Zufahrtsstraße mit Errichtung einer Stützmauer wird die Gesamtsituation während der Bauphase nochmals verschärft. Gfls. müssten Zusatzmaßnahmen ergriffen werden, die mit weiteren Kosten verbunden wären (z.B. Shuttle-Service, Auslagerung von Fachdiensten).

Kooperation mit dem DRK für Modul 1 aus dem Gefahrenabwehrzentrum, Errichtung einer Rettungswache und Anmietung von Büroflächen in der Tannenwaldklinik

Bauzeit DRK gem. Architekturbüro 18 Monate

Herrichtung der Büroräume in der Tannenwaldklinik ca. 12 Monate (ist unabhängig von der Baumaßnahme des DRK)

Der DRK-Kreisverband hat eine Kostenschätzung für den Bau einer Rettungswache und die zusätzliche Errichtung von Flächen für die Unterbringung des Fachdienstes Brandschutz und die Leitstelle erstellen lassen. Die Kostenschätzung mit Vorplanung bezieht sich auf das Grundstück des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft „Ober der Hardt“ an der Einmündung der L 3456 zur B 260 oberhalb der Ortslage Heimbach.

Es ist die Errichtung von zwei Fahrzeughallen vorgesehen, für die Fahrzeuge der Rettungswache und vom RTK unterzustellende Fahrzeuge. Daneben ist ein zweigeschossiger Baukörper vorgesehen, um die gewünschten Flächen darzustellen. Im ersten Obergeschoß wird noch ein Teil der Fläche für den Fachdienst Vorbeugender Brandschutz benötigt. Die Gesamtfläche für die Leitstelle und den Fachdienst Brandschutz einschl. einer Fahrzeughalle beträgt rund 1.750,00 m².

Mit diesen Vorgaben ergeben sich Gesamtbaukosten in Höhe von rund 6,25 Mio. Euro zzgl. Grundstückserwerb einschl. Nebenkosten, nach oben gerundet ca. 450.000,00 Euro, sodass das Gesamtprojekt bei rund 6,7 Mio. Euro zu veranschlagen ist. Hiervon entfallen an zu vermietenden Flächen an den Rheingau-Taunus-Kreis rund 1.750 m². Die zu vermietenden Flächen bietet der DRK-Kreisverband nach derzeitiger Kostenkalkulation zu einer Nettomiete von ca. 13,30 Euro/qm/Monat zzgl. Miete für die erforderlichen Außenstellplätze an.

Das Angebot des DRK ist unverbindlich bis zur Vorlage der Submissionsergebnisse für das Bauwerk in allen Kostengruppen.

Finanzierungskosten auf der Grundlage des **unverbindlichen DRK-Angebots**

1.750 qm x netto 13,30 € - brutto 15,80 € - 27.650,-- € pro Monat

Pro Jahr: 331.800,-- € Auf 10 Jahre : 3.318.000,-- €

Ausstattung ohne Leitstellentische (liefert das Land) rd. 70.000,-- €

Längerfristige Anmietung von Büroflächen für die fehlenden Arbeitsplätze der Kernverwaltung in der ehem. Tannenwaldklinik

30 Arbeitsplätze, Besprechungsräume, Sanitäreinrichtungen, Archivräume
Sozialraum, Teeküche,

rd. 700 qm x 11,-- € inkl.NK 7.700,-- € pro Monat

Pro Jahr: 92.400,-- € Auf 10 Jahre : 924.000,-- €

Ausstattung (ohne Leitstellentische) rd. 60.000,-- €

Rückführung der Organisationseinheiten aus der Bahnhofstraße ins Kreishaus möglich wegen entsprechend freierwerdender Flächen durch Leitstelle und Fachdienst Brandschutz.

Mietersparnis Bahnhofstraße auf 10 Jahre: 609.000,-- €

Im Bezug auf die Anmietung von Büroraum in der Tannenwaldklinik besteht die Möglichkeit der Beendigung des Mietverhältnisses, wenn der Bedarf wegfällt. Entsprechend ist ein Mietvertrag zu gestalten.

Bei dieser unverbindlichen DRK-Variante wird das Raumprogramm für Modul 1 aus dem Gefahrenabwehrzentrum nicht komplett realisiert. Damit Leitstelle und Fachdienst Brandschutz entsprechend den Anforderungen ausgestattet werden, müssen die weiteren Räumlichkeiten bei der Endplanung entsprechend reduziert geplant werden.

Für das Grundstück „Alte Tennishalle“, Heimbacher Straße, direkt oberhalb des Kreishauses, ist vom beauftragten DRK-Architekturbüro eine Bauvoranfrage an die Stadt Bad Schwalbach gerichtet worden, um vor Eintritt in ein evtl. mögliches formelles Verfahren die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Stadt abzufragen.

Modul 1 aus dem Gefahrenabwehrzentrum wird im Kreishaus ausgebaut (Inanspruchnahme weiterer Büroflächen) und Anmietung von Büroraum in der Tannenwaldklinik für die dann insgesamt fehlenden Büroarbeitsplätze

Bauzeiten:

Herrichtung der Büroräume in der Tannenwaldklinik ca. 12 Monate (keine Bautätigkeiten im Kreishaus; erst nach Bezug der Tannenwaldklinik)

Umbau im Kreishaus sodann ca. 12 Monate

Im Kreishaus kann eine in sich geschlossene Einheit zur Unterbringung der Leitstelle nach dem aktuellen Stand der Technik unter Einbeziehung des Fachdienstes Brandschutz (Modul 1) mit einer Flächenmehrung um rd. 850 qm von derzeit 390 qm auf 1.240 qm realisiert werden. Schulungs- und Nebenräume müssen kleiner geplant werden.

Der Umbau im Bestand einschl. aktueller Leitstellentechnik und Baunebenkosten beläuft sich auf rd. 4,3 Mio. € und muss über den laufenden Haushalt abgewickelt werden, da es sich nicht um eine investive Maßnahme handelt. Jährliche Kosten für einen Investitionskredit fallen nicht an.

Mit den wegfallenden Büroarbeitsplätzen aus dieser Maßnahme (12), den Arbeitsplätzen aus der Bahnhofstraße (20) fehlt dann mit den 30 weiteren Arbeitsplätzen insgesamt Fläche für 62 Arbeitsplätze, die in der ehemaligen Tannenwaldklinik angemietet werden können.

Längerfristige Anmietung von Büroflächen für die fehlenden Arbeitsplätze der Kernverwaltung in der ehem. Tannenwaldklinik

62 Arbeitsplätze, Besprechungsräume, Sanitäreinrichtungen, Archivräume
Sozialraum, Teeküche,

rd. 1.400 qm x 11,-- € inkl.NK

15.400,-- € pro Monat

Pro Jahr: 184.800,-- €

Auf 10 Jahre : 1.848.000,-- €

Ergänzung Büroausstattungen rd. 80.000,-- €
ohne Leitstellentische (liefert das Land)

Mietersparnis Bahnhofstraße auf 10 Jahre: 609.000,-- €

Bei dieser Variante wird das Raumprogramm von Modul 1 aus dem Gefahrenabwehrzentrum nicht komplett realisiert. Die Leitstelle wird aber nach dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet. Der Fachdienst Brandschutz erhält die Räumlichkeiten entsprechend den Anforderungen. Schulungs- und Nebenräume werden kleiner geplant.

Im Bezug auf die Anmietung von Büroraum in der Tannenwaldklinik besteht die Möglichkeit der Beendigung des Mietverhältnisses, wenn der Bedarf wegfällt. Entsprechend ist ein Mietvertrag zu gestalten.