Beschlussvorlage

Rheingau-Taunus-Kreis

Drucksachen-Nr. **XI/59**

Bad Schwalbach, den 19.05.2021
Aktenzeichen:
Ersteller/in: Herr Schardt

Zentrale Steuerung

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Kreisausschuss	31.05.2021		nein
Ausschuss für Umwelt, Mobilität, Tourismus und Kultur	22.06.2021		ja
Haupt-,Finanz-,Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss	24.06.2021		ja
Kreistag	29.06.2021		ja

Titel

Neubauvorhaben im Gewerbegebiet „Ober der Hardt“, Bad Schwalbach; Grundsatzbeschluss

I. Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage der aktuellen Beschlusslage und der aus den in Auftrag gegebenen und durchgeführten Prüfungen verschiedenster Varianten gewonnenen Erkenntnisse zur Realisierung eines Neubauvorhabens für den Bereich Brand- und Katastrophenschutz und Allgemeinverwaltung wird nachfolgender Grundsatzbeschluss gefasst:

Im Gewerbegebiet „Ober der Hardt“ in Bad Schwalbach werden aus dem sogenannten Gefahrenabwehrzentrum Modul 1 (Verwaltungsbereich Fachdienst III.3 Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsleitstelle, Stabsräume, Funktions- und Technikräume) und Modul 3 (Rettungswache Bad Schwalbach), sowie 30 Büroarbeitsplätze für die Allgemeinverwaltung geschaffen.

Bei den weiteren Planungen, die den Kreisgremien vorzulegen sind, ist auch die Errichtung einer Atemschutzübungsanlage (ASÜ) mit einzuplanen.

Die bislang reservierten Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 11.102 qm werden käuflich erworben, um diese Maßnahmen zu realisieren.

Die überschlägigen Kostenschätzungen für die geprüften verschiedenen Varianten eines Neubauvorhabens des Kreises sind als **Anlage 1** beigefügt und werden zur Kenntnis genommen.

II: Sachverhalt:

Mit Bildung der Projektgruppe „Raumbedarfe des RTK“ in 2018 unter Beteiligung von Vertreterinnen / Vertretern 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 derzeitig mehr als unzureichenden und absolut nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Raumkapazitäten aus dem Jahr 1994 war das Projekt grundsätzlich unumstritten und die weiteren Planungen durch einen Fachplaner wurde beschlossen.

Das Planungsbüro Kplan (spezialisiert auf den Bau von Feuerwachen, Leistellen, Rettungswachen) stellte die Raum- und Flächenbedarfe für folgende Module zusammen mit entsprechenden Kostenschätzungen:

> *Modul 1*: Verwaltungsbereich des Fachdienstes III.3 (Brandschutz, Katastrophenschutz, Rettungsdienste), Rettungsleitstelle, Stabsräume, sonstige Funktions- und Technikräume.
> 1.765 qm Nutzfläche (NF) plus 40 % Zuschlag f. Verkehrs- und Konstruktionsflächen
>
> *Modul 2*: Unterbringung der Operativ-Taktischen Einheit für den Katastrophenschutz (KatS), Brandschutz (BS), Gefahrstoff-Atomare-Biologische-Chemische (GABC-) und Großschadensereignisse
> 868 qm NF plus 40 %
>
> *Modul 3*: Integration einer neuen Rettungswache Bad Schwalbach
> 683 qm NF plus 40 %
>
> *Modul 4*: Raumvorhaltungen Kreisjugendfeuerwehren, Kreisfeuerwehrverbände, Ausbildung und Brandschutzerziehung.
> 264 qm NF plus 40 %

Auf Beschluss der Projektgruppe wurde Kplan auch mit einer reinen Standortanalyse beauftragt mit der Intention, ob ein Neubauvorhaben auf dem gegebenen Kreishaus-Grundstück oder im Bereich der ehemaligen Skaterbahn –auf dem benachbarten städtischen Grundstück- möglich sein könnte.

Kplan gelangte zu der Einschätzung, dass ein Neubau-Vorhaben auf dem Kreishaus-Grundstück allenfalls kleindimensioniert (nicht alle Module) in Betracht kommt, z.B. per Überbauung der „talseitigen Parkplätze“ und nur in Verbindung mit baulichen Begleitmaßnahmen (zusätzliches Parkdeck, gfls. zweite Grundstückszufahrt etc.) oder auf dem Grundstück der ehemaligen Skaterbahn.

Als Alternative wurden die reservierten Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 11.102 qm im Gewerbegebiet „Ober der Hardt“ gesehen. An dieser Stelle könnten alle 4 Module nach den Planungen von Kplan für einen Neubau vorgesehen werden, was aus organisatorischen, logistischen und synergetischen Gründen mehr als angezeigt ist und auch der Neubau der Rettungswache Bad Schwalbach (derzeit untergebracht in der ehem. Helios-Klinik) dringend erforderlich ist.

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

Im Zuge des Neubaus soll auch Büroraum für 30 neue Arbeitsplätze in der allgemeinen Verwaltung geschaffen werden aufgrund der Realisierung aktueller und absehbarer Besetzung zusätzlicher Stellen gemäß den jeweils genehmigten Stellenplänen.

Ferner wurde festgehalten, dass der größte Raum im Kreishaus, die Cafeteria, keine geeignete Möglichkeit zur Durchführung von Kreistagssitzungen und begleitenden Fraktionssitzungen oder für größere Veranstaltungen bietet. Die Schaffung eines

Parlaments-Komplexes am Standort Bad Schwalbach wurde als vorteilhafter gegenüber wechselnden Tagungsorten des Kreistages gesehen und könnte ebenfalls im Rahmen des Neubauvorhabens zur Ausführung kommen.

Einen entsprechenden positiven Beschluss hat der Kreisausschuss daraufhin im Juli 2019 gefasst, der die Errichtung der 4 Module des Gefahrenabwehrzentrums, die zusätzlichen Büroräume und den Kreistagssitzungssaal im Gewerbegebiet Ober der Hardt in Bad Schwalbach mit einem Gesamtkostenvolumen von rd. 29,5 Mio. € zum Inhalt hatte.

In den darauffolgenden Sitzungen des EUKA wurde u.a. von Kplan die Konzeption für das Gefahrenabwehrzentrum insgesamt anhand einer Präsentation eingehend erläutert und die analysierten Standorte auf dem Kreishausgelände auf Bebaubarkeit einer kleinteiligeren Variante vorgestellt. Ferner wurden Fragen und Anträge der Fraktionen zu dem Vorhaben beantwortet.

Dabei wurde durch den EUKA deutlich bestätigt, dass dringender Handlungsbedarf für Modul 1 gesehen wird.

Nach weiteren Beratungen in den Fachausschüssen beschloss der Kreistag am 04.02.2020:

Eine Machbarkeitsstudie soll in Auftrag gegeben werden die folgende Punkte umfasst: Realisierung Modul 1 und Schaffung der erforderlichen Büroarbeitsplätze auf der talseitig südöstlich gelegenen Parkplatzfläche, Schaffung von Stellplätzen in erforderlichem Umfang und Verbreiterung der Zufahrt entlang des Kreishauses zu den talseitigen Parkplatzflächen zur Erleichterung des Begegnungsverkehrs sowie zum Schutz der Besucher (Fußgänger).

Der Beschluss umfasst ferner, dass gemeinsam mit der Stadt Bad Schwalbach alternative Standorte für den Neubau einer Rettungswache untersucht werden sollen.

Des Weiteren soll die Errichtung des Kreistagssitzungssaales nicht weiterverfolgt werden.

Für die Module 2 und 4 aus dem Gefahrenabwehrzentrum sieht der Kreistag derzeit keinen Handlungsbedarf. Hier soll die derzeit geübte Praxis der dezentralen Unterbringung beibehalten werden.

Ferner soll geprüft werden, ob die Fläche des Indoorspielplatzes im Heimbachtal zum Verkauf steht und für eine Realisierung des Gefahrenabwehrzentrums in Frage kommen könnte.

Auf der Grundlage dieser KT-Beschlusslage vom 04.02.2020 – TOP III.1 – Neubauvorhaben im Gewerbegebiet „Ober der Hardt“, Bad Schwalbach; Grundsatzbeschluss, wurde die entsprechende Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.
Die Studie ist der Vorlage nochmals als **Anlage 2** beigefügt. Sie wurde dem Kreisausschuss in der Sitzung am 17.08.2020 zur Kenntnis gebracht und in der Sitzung des EUKA am 25.08.2020 durch

das erstellende Architekturbüro Bielak im Rahmen einer Präsentation mit weiteren Erläuterungen vorgestellt.

Das Architekturbüro erwähnt dabei besonders, dass im Bebauungsplan eine 6,0 mtr. breite Straße mit einem Gehweg von 1,5 mtr. Breite zur Erschließung des Kreishauses festgesetzt ist und sich aus der Erschließungsvereinbarung ableiten lässt, dass bei einer Neubebauung des Areals östlich des Kreishauses eine Verpflichtung zur Herstellung dieser Straße besteht. Also auch dann, wenn die ehemalige Skaterbahn Bauland werden sollte. Die Errichtung einer neuen Rettungswache Bad Schwalbach auf dem Gelände des Kreishauses ist nicht möglich.

In diesem Zusammenhang wurden mit der Stadt Bad Schwalbach weitere Verhandlungen

geführt bezüglich des Erwerbs der ehemaligen Skaterbahn. Mit dem Bürgermeister und Vertretern der Stadt Bad Schwalbach wurden auf der Basis eines entsprechenden Magistratsbeschlusses Gespräche geführt. Einen endgültigen Beschluss zum Verkauf gab und gibt es nicht. Die Stadt hat keine Kaufpreisvorstellung; Bodenrichtwerte gibt es für diesen Bereich nicht. Das Gelände der ehemaligen Skaterbahn ist unbeplanter Innenbereich. Bisher kein Bauland.

Sollte man das Gelände im Rahmen der entsprechenden Verfahren einer Bebauung zuführen können, wären die gleichen baurechtlichen Vorgaben zu erfüllen, wie nun in der Machbarkeitsstudie für das geprüfte Projekt dargelegt (s.o.).

Weitere Varianten wurden auf der Grundlage des KT Beschlusses vom 04.02.2020 geprüft.

In Kooperation mit dem DRK-Kreisverband Rheingau-Taunus e.V. wird auf einem vom DRK noch abschließend festzulegenden Grundstück im Bereich der Stadt Bad Schwalbach das Modul 1 aus dem Gefahrenabwehrzentrum durch das DRK oder einen von dort beauftragten Dritten errichtet und vom Kreis angemietet. Die Maßnahme erfolgt zusammen mit der Errichtung einer neuen Rettungswache Bad Schwalbach, die auf dem gleichen Grundstück realisiert wird. Zur Deckung der fehlenden Büroarbeitsplätze der Kernverwaltung könnte langfristig Büroraum in der ehemaligen Tannenwaldklinik Bad Schwalbach angemietet werden. Die vorübergehend in die Bahnhofstraße 2a in Bad Schwalbach ausgelagerten Organisationseinheiten (RPA, Rechtsamt, Sportkreis, Landschaftspflegeverband) werden ins Kreishaus zurückgeführt, damit die Kernverwaltung nicht weiter zersiedelt.

Mit Vertretern des DRK Kreisverbandes, dem Bürgermeister der Stadt Bad Schwalbach und Vertretern aus unserem Haus und dem Landrat haben Gespräche stattgefunden mit Blick auf die Realisierung einer neuen Rettungswache im Stadtgebiet Bad Schwalbach.

Der Kreisverband DRK Rheingau-Taunus ist einer der Gesellschafter der Rettungsdienstgesellschaft, die die Rettungswache betreibt. Beide sehen die Notwendigkeit, eine neue Rettungswache zu errichten, entweder selbst oder durch einen Dritten und stehen dazu in Gesprächen.

Dem DRK Kreisverband wäre daran gelegen, hierbei gemeinsam mit dem Rheingau-Taunus-Kreis bei dessen Planungen in Bezug auf das Modul 1 aus dem Gefahrenabwehrzentrum zu kooperieren, um Synergieeffekte zu verwirklichen.

Man kann sich vorstellen, über den eigenen Bedarf hinaus die Bedarfe aus Modul 1 des Gefahrenzentrums mit zu errichten und dem Kreis gegen Entgelt zur Verfügung zu stellen. Das würde den Kreis von Planung, Investitionskosten, Abschreibung und Instandhaltung entlasten.

Die Errichtung von zusätzlichen Büroarbeitsplätzen für die Kernverwaltung des Kreises mit anschließender Vermietung an den Kreis sieht das DRK nicht.

Geeignete Grundstücke, die auch die Einhaltung der vorgeschriebenen Rettungsfristen sicherstellen würden, sind vorhanden. Zum einen hat das DRK ein Grundstück „Ober der Hardt“ in der engeren Wahl, unabhängig von den Grundstücken, die der Kreis dort reserviert hat. Zum anderen gibt es ein weiteres Grundstück in Bad Schwalbach in der weiteren Wahl des DRK. Allerdings möchte der Grundstückseigentümer Privatsphäre gewährleistet wissen. Daher soll darüber nicht eher öffentlich diskutiert werden, bis tatsächlich abschließend über einen Verkauf gesprochen werden kann.

Zur Frage des Verkaufs der Grundstücksflächen des Indoorspielplatzes im Heimbachtal gibt es keine klaren Erkenntnisse. Der Eigentümer lebt im Ausland. Nach unbestätigten Informationen soll Dritten gegenüber allerdings ein Vorkaufsrecht an dem Gelände

bestehen, so dass der Kreis nur dann vielleicht zum Zuge kommen könnte, wenn bei einem eventuellen Verkauf davon kein Gebrauch gemacht würde.

Ob die Fläche für eine Realisierung der hier in Rede stehenden Gesamtmaßnahme in Frage käme, ist nicht eindeutig zu beantworten. Das Gelände befindet sich teilweise im Bereich des Wasserschutzgebietes und ist somit nur sehr eingeschränkt bebaubar.

Eine weitere Variante wäre, Modul 1 aus dem Gefahrenabwehrzentrum im Kreishaus nach dem aktuellen Stand der Technik unter Einbeziehung vorhandener Flächen (Inanspruchnahme weiterer Büroflächen) auszubauen.

Zur Deckung der dann insgesamt fehlenden Büroarbeitsplätze der Kernverwaltung wird langfristig Büroraum in der ehemaligen Tannenwaldklinik angemietet. Die vorübergehend in die Bahnhofstraße 2a in Bad Schwalbach ausgelagerten Organisationseinheiten werden ins Kreishaus zurückgeführt, damit die Kernverwaltung nicht weiter zersiedelt.

Der EUKA hat ebenfalls am 25.08.2020 festgehalten und beschlossen, dass nun vier Varianten für das Neubauvorhaben zur Diskussion stehen.

1. Neubau im Gewerbegebiet „Ober der Hardt“ Bad Schwalbach, Modul 1 und 3 und Büroarbeitsplätze
2. Neubau auf dem Areal des Kreishauses, Modul 1 und Büroarbeitsplätze
3. Kooperation mit dem DRK Modul 1 und Anmietung von Büroflächen in der ehem. Tannenwaldklinik Bad Schwalbach
4. Modul 1 wird im Kreishaus ausgebaut und Anmietung von Büroflächen in der ehem. Tannenwaldklinik Bad Schwalbach

Für alle 4 Möglichkeiten ist ein Kostenvergleich unter Berücksichtigung der längerfristig entstehenden Kosten zu erarbeiten und dem KT vorzulegen.
Dabei sollen Vor- und Nachteile der jeweiligen Variante kurz aufgezeigt werden

Der Kreistag hat bei gleichzeitiger Kenntnisnahme der o.g. Machbarkeitsstudie in seiner Sitzung am 20.10.2020 gleichlautend beschlossen.

Nach Vorlage dieser Zusammenstellung soll sodann der Grundsatzbeschluss herbeigeführt werden.

Eine Stellungnahme des Kreisbrandinspektors ist **Anlage 3** beigefügt.

(Frank Kilian)
Landrat

Anlagen: