

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 und Baunebenkosten	3.412.500,-- €
Neubau Modul 1 inkl. Ausstattung und Baunebenkosten (ohne Leitstellentische; liefert das Land)	7.843.500,-- €
Neubau Modul 3 inkl. Ausstattung und Bau- nebenkosten	1.292.700,-- €
Außenanlagen inkl. Parkplätze	1.172.860,-- €
<hr/>	
Summe	15.242.534,-- €

gerundet 15,3 Mio. €

Finanzierungskosten

50 Jahre Gesamtnutzungsdauer; Zins bei 10 jähriger Zinsfestschreibung 0,4 % (entspricht aktueller Situation). Bei annuitätischer Betrachtung (gleichbleibenden Jahresraten):

Pro Jahr: 338.229,-- €

Auf 10 Jahre : 3.382.290,-- €

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

Abzüglich Mietersparnis Bahnhofstraße auf 10 Jahre - 609.000,-- €

Tatsächlicher Aufwand auf 10 Jahre 2.773.290,-- €

Vorteile dieser Variante:

Module 1 und 3 aus dem Gefahrenabwehrzentrum werden mit vollständigem Raumprogramm, den aktuell technischen Anforderungen und mit Schulungsräumen realisiert. Die dringend erforderliche Atemschutzübungsanlage kann realisiert werden. Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Gelände sind nach der Realisierung des Vorhabens noch gegeben. Durch die Vermietung der Rettungswache werden zusätzliche Mieteinnahmen generiert.

Die Module und das Bürogebäude sind separat voneinander getrennt. Somit könnte das Bürogebäude veräußert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden, wenn der eigentliche Bedarf entfallen würde. Nachteile bringt diese Variante nicht mit sich.

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) inkl. Baunebenkosten in einem
Gebäude 10.059.367,-- €

Tiefgaragenparkplätze 4.075.976,-- €

Außenanlagen und Straßenbau 1.290.335,-- €

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 0,4 % (entspricht aktueller Situation). 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.

Abzüglich Mietersparnis Bahnhofstraße auf 10 Jahre - 609.000,-- €

Tatsächlicher Aufwand auf 10 Jahre 2.936.730,-- €

=====

Vorteil dieser Variante

Die unmittelbare Nähe am Kreishaus und die kurzen Wege bleiben erhalten. Das Raumprogramm für Modul 1 wird vollständig realisiert. Die aktuell technischen Anforderungen für die Leitstelle werden erfüllt.

Nachteile dieser Variante

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 komplett verbaut. Es bestehen keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Modul 3 kann nicht realisiert werden. Ebenso wenig die Atemschutzübungsanlage.

Durch die vorgeschriebene Verbreiterung der Zufahrtsstraße mit Errichtung einer Stützmauer wird die Gesamtsituation während der Bauphase nochmals erheblich verschärft. Zusatzmaßnahmen müssten ergriffen werden, die mit weiteren Kosten verbunden wären (z.B. Shuttle-Service, Auslagerung von Fachdiensten usw.).

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 Modul 1 erstellen lassen. Die Kostenschätzung mit Vorplanung bezieht sich auf das Grundstück des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft im Gewerbegebiet „Ober der Hardt“ Bad Schwalbach.

Es ist die zusätzliche Errichtung von zwei Fahrzeughallen vorgesehen, für die Fahrzeuge der Rettungswache und vom RTK unterzustellende Fahrzeuge. Die Gesamtfläche für Modul 1 einschl. einer Fahrzeughalle beträgt rund 1.750,00 qm, die der DRK-Kreisverband nach derzeitiger Kostenkalkulation zu einer Nettomiete von ca. 13,30 € (brutto 15,80 €) zzgl. Miete für erforderliche Außenstellplätze anbietet.

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

Finanzierungskosten

1.750 qm x 15,80 € = Monatsmiete von 27.650,-- €

Pro Jahr: 331.800,-- €

Auf 10 Jahre 3.318.000,-- €

Anmietung von Büroflächen für fehlende Arbeitsplätze der Kernverwaltung in der ehem. Tannenwaldklinik

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

700 qm x 11,-- € = Monatsmiete 7.700,-- €

Pro Jahr: 92.400,-- €

Auf 10 Jahre 924.000,-- €

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

Abzüglich Mietersparnis Bahnhofstraße auf 10 Jahre

- 609.000,-- €

Tatsächlicher Aufwand auf 10 Jahre

3.633.000,-- €

=====

Vorteile dieser Variante

Durch die Anmietung Modul 1 würde der Kreis bei Planung, Investition und Instandhaltung entlastet. Die aktuell technischen Anforderungen für die Leitstelle werden erfüllt.

In 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.

Nachteile dieser Variante

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. Die Atemschutzübungsanlage kann nicht realisiert werden. Es bestehen keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten.

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

Umbau anschl. im Kreishaus 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.

Finanzierungskosten

Umbau im Bestand verteilt auf 2 bis 3 Haushaltsjahre
im jeweils laufenden Haushalt (keine Investition) 4.300.000,-- €

Anmietung von Büroflächen für fehlende Arbeitsplätze der Kernverwaltung in der ehem. Tannenwaldklinik

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

1.400 qm x 11,-- € = Monatsmiete 15.400,-- €

Pro Jahr 184.800,-- € Auf 10 Jahre 1.848.000,-- €

Abzüglich Mietersparnis Bahnhofstraße auf 10 Jahre: - 609.000,-- €

Tatsächlicher Mietaufwand auf 10 Jahre 1.239.000,-- €

=====

zzgl. Ergänzung Büroausstattung (ohne Leitstellentische;
liefert das Land) 80.000,-- €

Vorteile diese Variante

Das Kreishaus ist durch die Präsenz der Leitstelle rund um die Uhr besetzt. Die aktuell technischen Anforderungen für die Leitstelle werden erfüllt.

In 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.

Nachteile dieser Variante

Das Raumprogramm von Modul 1 aus dem Gefahrenabwehrzentrum wird nicht komplett realisiert. Der Fachdienst Brandschutz erhält die Räumlichkeiten entsprechend den Anforderungen. Schulungs- und Nebenräume werden kleiner geplant.

Es bestehen keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten. Modul 3 kann nicht realisiert werden. Ebenso wenig die Atemschutzübungsanlage.

MACHBARKEITSSTUDIE

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



Luftbild Kreishaus¹

1 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. 2.358,20m² benötigt.

Zusätzlich sollen noch 30 weitere Arbeitsplätze zuzüglich der notwendigen Verkehrs- und Nutzflächen geschaffen werden, mit einer Brutto-Geschossfläche von ca. 1.050m².

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“¹ 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.

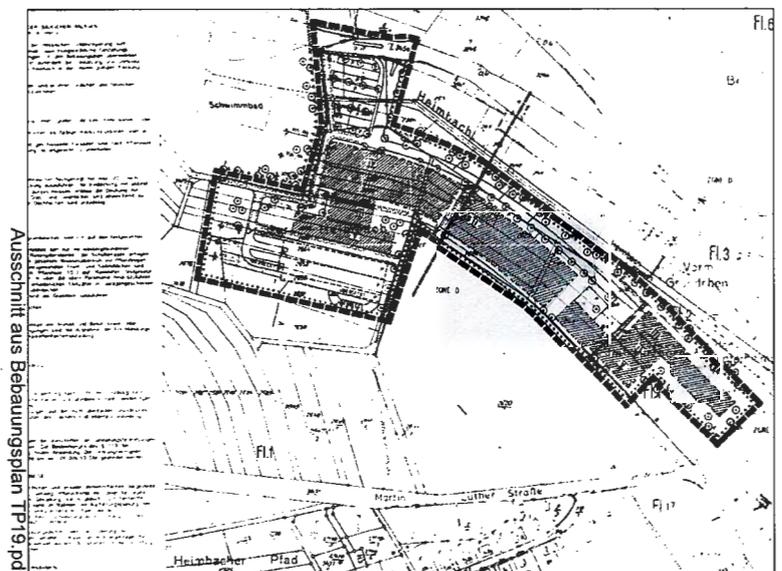
Das Behördenzentrum ist über die Bundesstraße 260 („Bäderstraße“) und die Heimbacher Straße zu erreichen, sowie von der B54 („Aarstraße“) über ein „nur“ kurzes Stück der Bahnhofstraße und dann ebenfalls über die Heimbacher Straße.

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“².

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.

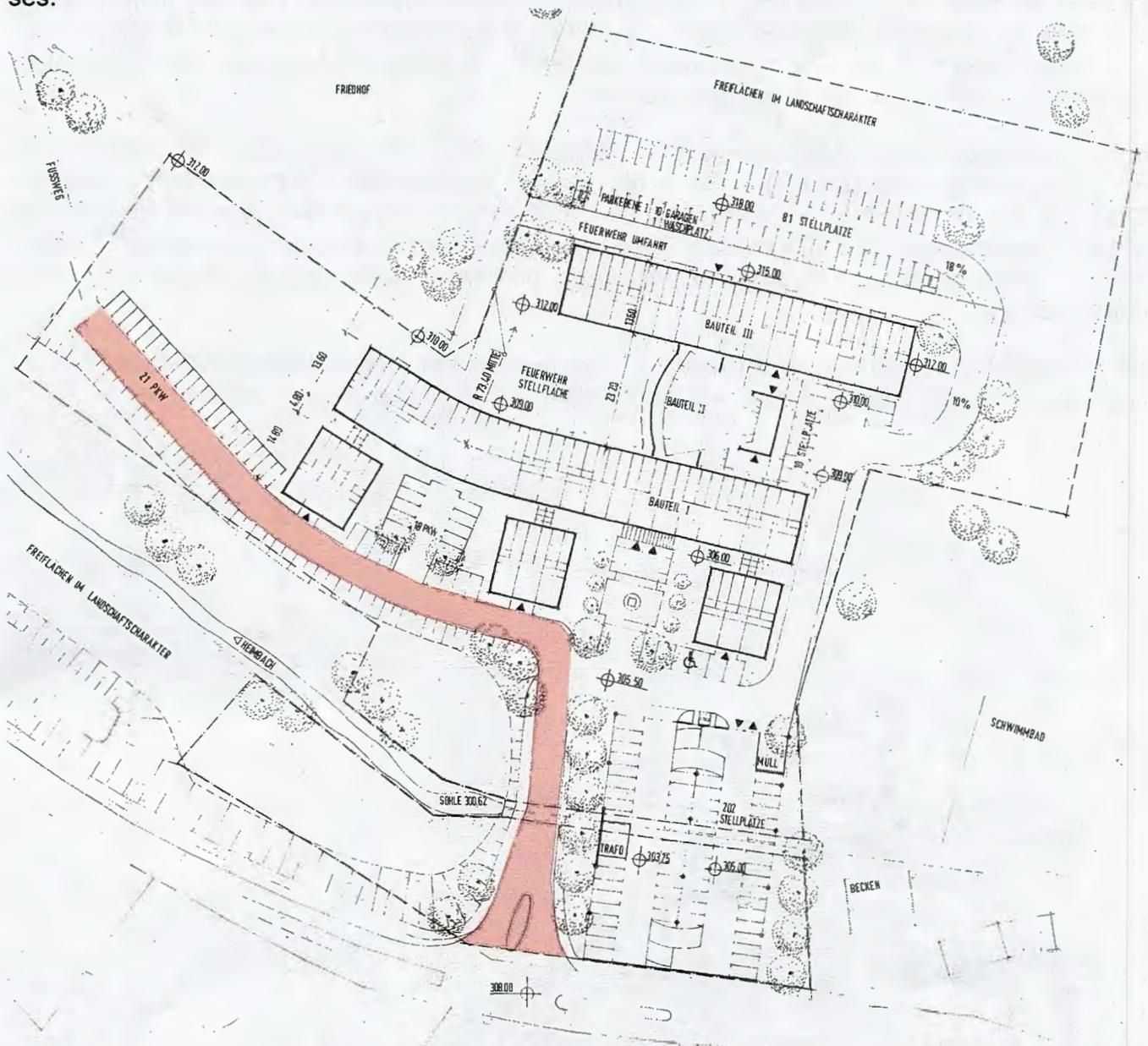
- Es ist kein Kur- und Naherholungsgebiet; vielmehr schließt es unmittelbar an die vorhandene Bebauung in der Bahnhof- und in der Heimbachtalstraße an;
- Gebäudekomplexe bilden keinen Störfaktor; landschaftsbezogenes Bauen in der Talflanke erscheint optimal möglich;
- Mitarbeiter und Besucher des dort 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.“³



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

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.



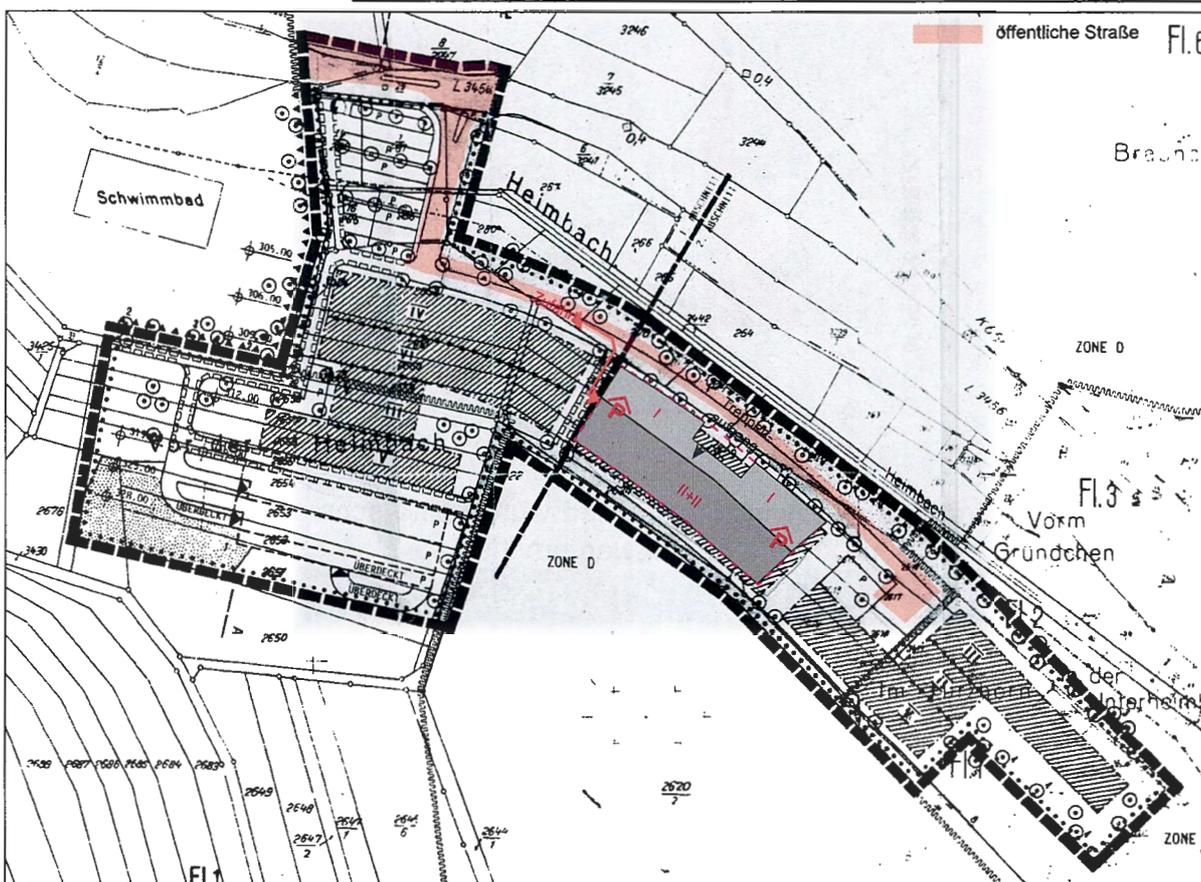
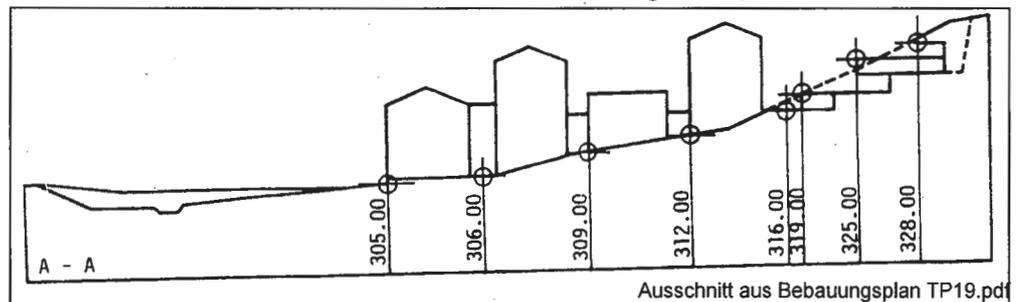
Dies entspricht nicht der genehmigten und planungsrechtlich geforderten Anforderung an die Straße.

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."¹

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.² 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 von Stellplätzen

3. MACHBARKEITSSTUDIE

Modul 1: Brutto-Grundfläche von 2.358,20m² zzgl. 30 Arbeitsplätze mit 1.050m²
 Summe: **3.408,20m² Brutto-Grundfläche**

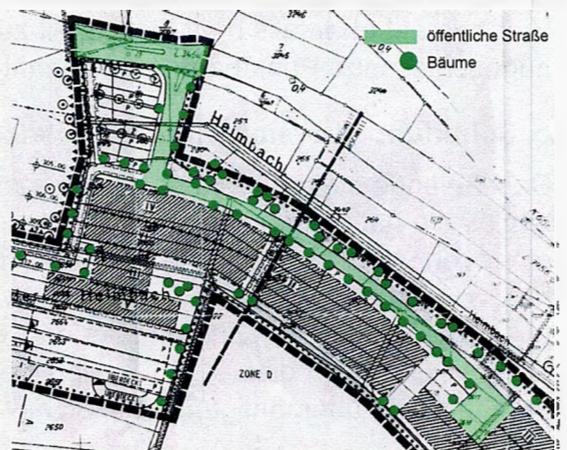
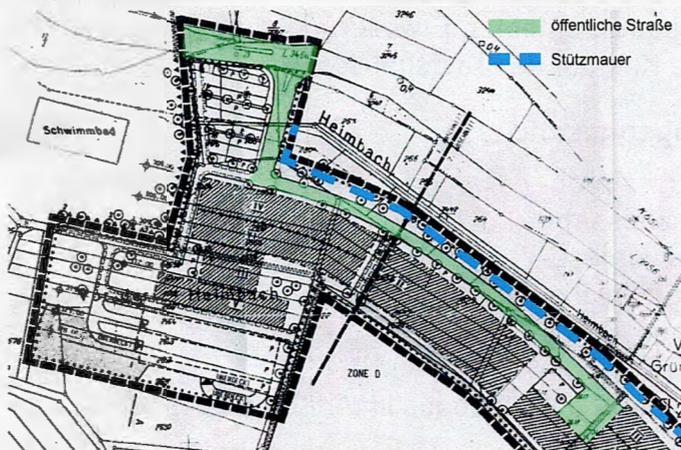
Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach vom 27.06.2020
 2.2 Verwaltungsgebäude mit erheblichem Besucherverkehr: 1Stpl je 30m² NF
 BGF: 3.408,20m²/1,4 = 2.434,43m² NF / 30 = **81,15 Stellplätze**

Grundfläche: Länge Baufeld ca. 85m
 Gebäudetiefe ca. 15m
 = 1.275m² Grundfläche
 → 2 Vollgeschosse à 1.275m² Bruttogeschossfläche
 1 Staffelschoss: max. 0,75x1.275m² = 956,25m²
 1-2 Kellergeschosse für Stellplätze und Lager
 Summe Bruttogeschossfläche = 3.506,25m²

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

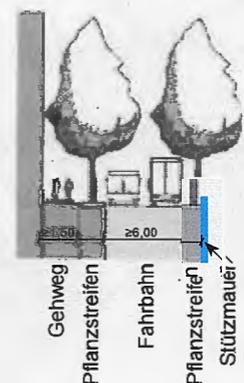
inkl. der vorgeschriebenen Bepflanzung



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.

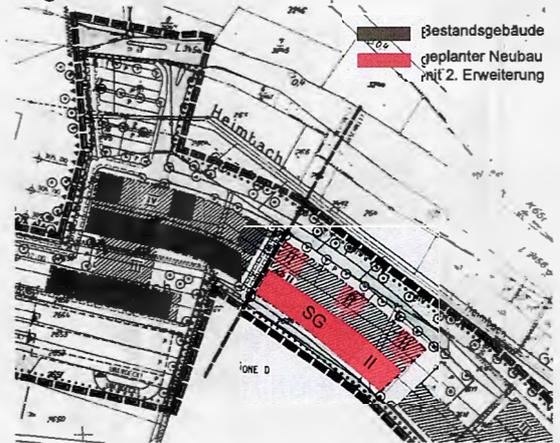
Piktogramm Straßenquerschnitt 1



1 Grafik aus: FGSV, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06, Ausgabe 2005, Seite 55

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

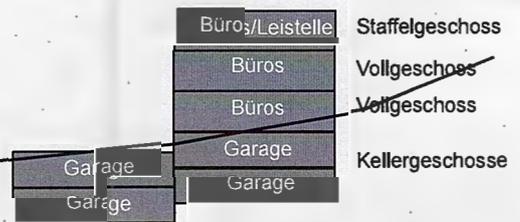
Östlich des Kreishauses kann ein Neubau in der benötigten Größe, 3.506,25m² Bruttogeschossfläche, entstehen. Hierfür kann auf der gesamten Länge des vorhandenen Baufeldes des B-Plans ein neuer Gebäuderiegel, analog dem bestehenden Kreishaus, errichtet werden. Dieses Gebäude darf hier gemäß Bebauungsplan zweigeschossig sein. Dies entspricht bei einer möglichen Gebäudelänge von 85m und einer Gebäudetiefe von 15m einer Bruttogrundfläche von 1.275m², beziehungsweise einer Bruttogeschossfläche bei 2 Vollgeschossen von 2.550m². Zusätzlich kann ein Staffelgeschoss mit einer Bruttogeschossfläche von 0,75x1.275m=956,25m² aufgesetzt werden. Somit entsteht ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 3.506,25m².



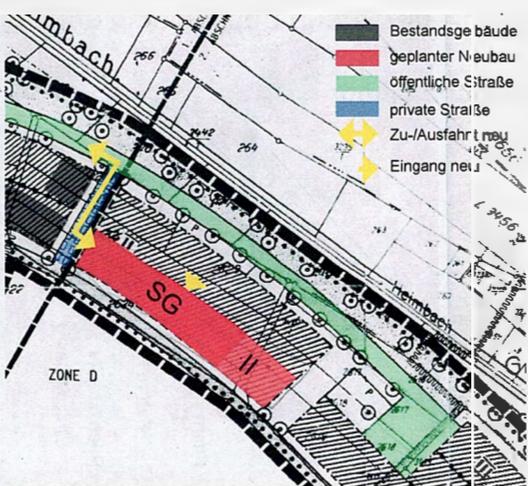
Hier besteht ebenfalls die Möglichkeit zu einer späteren erneuten Erweiterung, zum Beispiel durch angeschlossene Punkthäuser in Anlehnung an die Kubatur des Kreishauses.

c. Schaffung ausreichender Stellplätze in Garagengeschoß

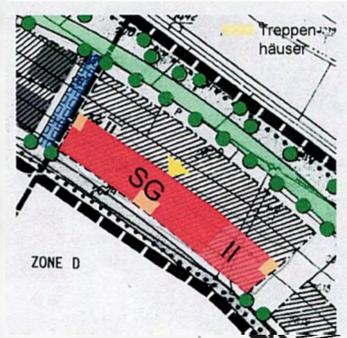
Das Gelände steigt hier nach Süden stark an, sodass problemlos ein halb in den Hang versenktes Kellergeschoß mit einer von unten ebenerdig befahrbaren Tiefgarage vorgesehen werden kann. Hier finden alle notwendigen Stellplätze für den Neubau, bei Zugrundelegung eines hohen Besucherverkehrs sind dies 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.



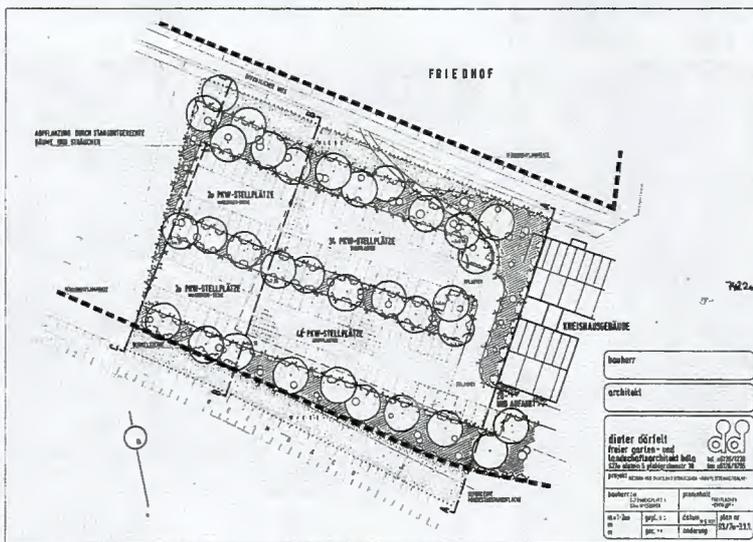
Das lang gestreckte Gebäude wird intern über einen mittleren Erschließungsgang erschlossen, an welchem sich beidseitig die gut belichteten Büros angliedern.



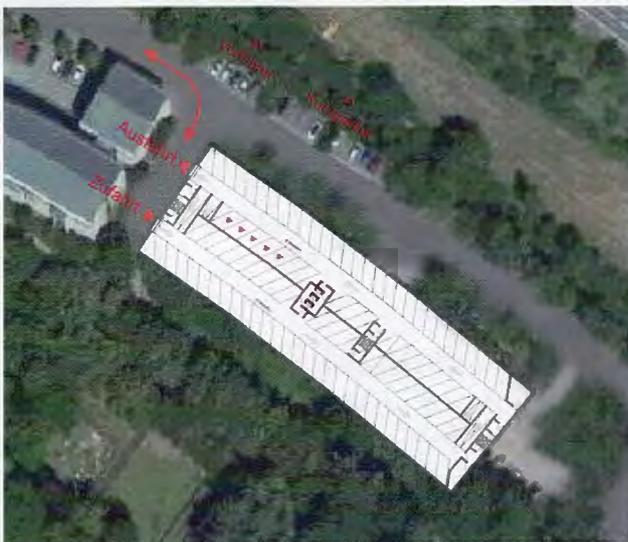
Die Notruf-Leitstelle kann im Staffelgeschoss untergebracht werden und ist somit bereits durch ihre Lage terrrorsicherer. Ein direkter Zugang zu den Fahrzeugen in der Garage ist über ein Treppenhaus problemlos möglich. Bei Bedarf kann auch eine separate Ausfahrt aus der Garage geschaffen werden.

MACHBARKEITSSTUDIE ZUR WEITEREN BEBAUUNG AUF DEM AREAL DES KREISHAUSES

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



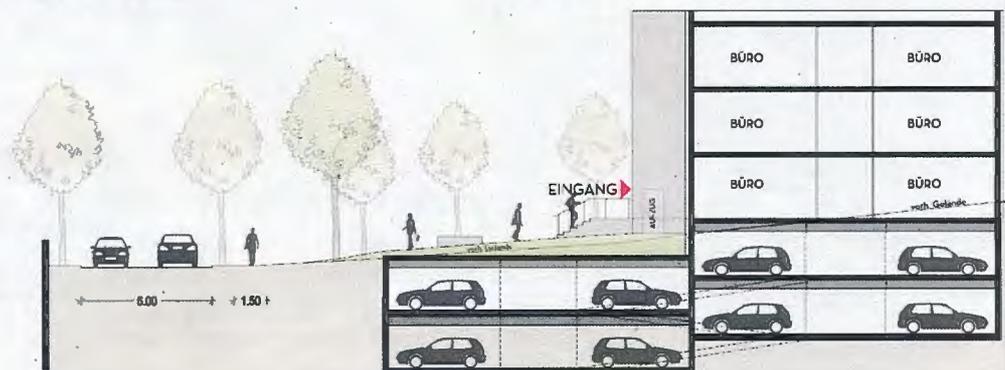
- notwendige zusätzliche Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung bei Annahme eines erheblichen Besucherverkehrs: 81,15 Stellplätze
- entfallene Stellplätze + neue notwendige Stellplätze = 197,50 Stellplätze
- neu geschaffene Stellplätze in Garagengeschossen: 188 Stellplätze
- neu geschaffene Stellplätze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

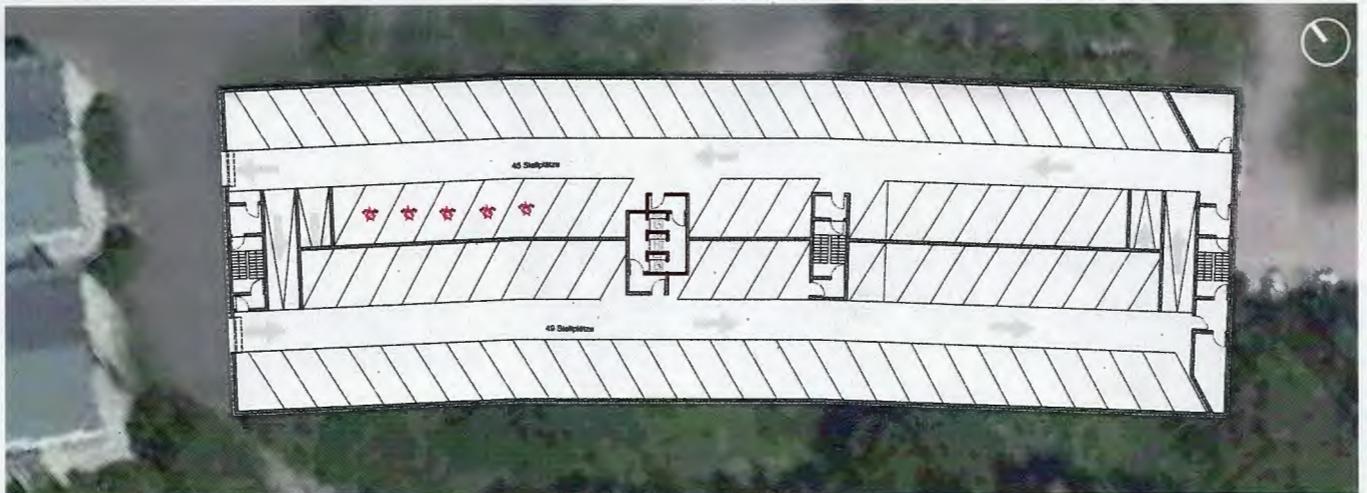
MACHBARKEITSSTUDIE ZUR WEITEREN BEBAUUNG AUF DEM AREAL DES KREISHAUSES



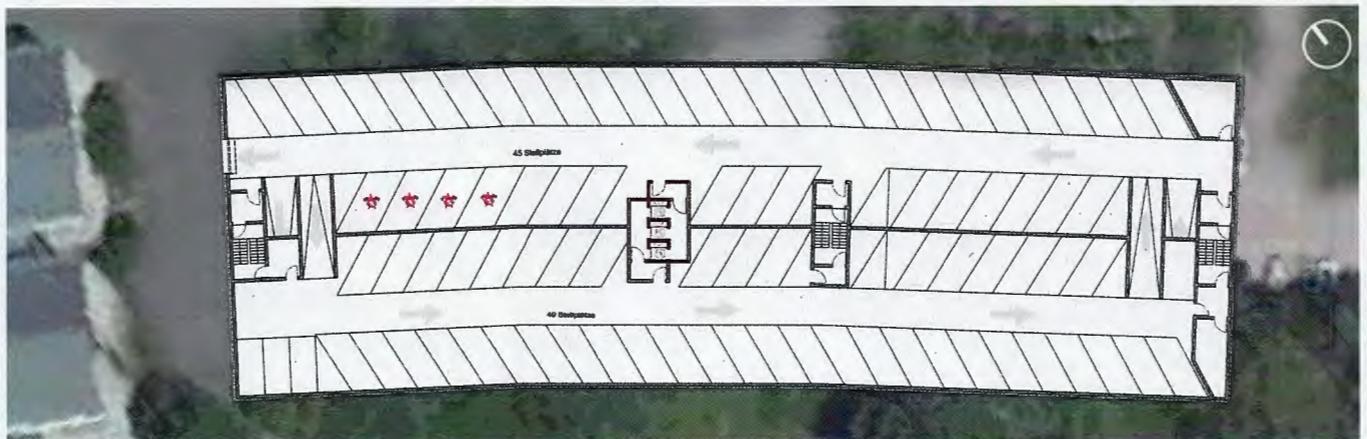
Entwurf_OG_Grundriss.pdf



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	
<p>Grundlagen: 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</p>			
I. Änderung der Erschließung und Straßenbau gemäß detaillierter Einzelaufstellung:			
KG 500	Außenanlagen		
	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
Summe I. Außenanlagen			1.084.315,32
II. Tiefgarage:			
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion BGF 3.810 qm x 667,00€		2.541.270,00
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen BGF 3.810 qm x 56,00€		213.360,00
KG 700	Baunebenkosten BGF 3.810 qm x 176,00€		670.560,00
Summe II. Tiefgarage			3.425.190,00
III. Büro - Verwaltung:			
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen GF 5.000 qm x 39,00€		195.000,00
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion BGF 3.630 qm x 1.299,00€		4.715.370,00
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen BGF 3.630 qm x 560,00€		2.032.800,00
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen In I enthalten		in I enthalten
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke BGF 3.630 qm x 51,00€		185.130,00
KG 700	Baunebenkosten BGF 3.630 qm x 365,00€		1.324.950,00
KG 800	Finanzierung Nicht angesetzt		Nicht angesetzt
Summe III. Büro - Verwaltung			8.453.250,00
Zusammenstellung:			
I. Änderung der Erschließung und Straßenbau			1.084.315,32
II. Tiefgarage			3.425.190,00
III. Büro - Verwaltung			8.453.250,00
Gesamtsumme Zzgl. Gesetzl. MWST			12.962.755,32

Kreisbrandinspektor
Herr Rossel

Bad Schwalbach, 18.05.2021
☎ 552

erteilt 19. Mai 2021

Sehr geehrter Herr Landrat Kilian,

mit Übernahme meiner Funktion als Kreisbrandinspektor und Fachdienstleiter gehört die Organisation der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr auf Landkreisebene zu meinen wesentlichen Aufgaben. Mit dem Eintreten einer Gefahrenlage, welche den Landkreis und seine Gefahrenabwehrstrukturen erfordern, ist grundsätzlich jederzeit zu rechnen. Aus diesem Grund habe ich unmittelbar nach Übernahme meines Amtes mit der Inspektion der Einheiten und Einrichtungen des Brandschutzes, Katastrophenschutzes und Rettungsdienstes begonnen.

Ein abschließendes und detailliertes Lagebild kann ich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erstellen. Ungeachtet dessen sehe ich mich gezwungen, sie bereits jetzt über gravierende Mängel umgehend zu informieren. Insbesondere, da diese eine wirksame Gefahrenabwehr des Landkreises teilweise deutlich gefährden.

1. Führungseinrichtung

Die in den letzten Jahren bereits durch den Fachdienst III.3 mehrfach bemängelten Stabsräume in der Kreisverwaltung wurden diese Woche begangen. Ziel war es, unter den aktuell herrschenden Mängeln eine Führungsfähigkeit im begrenzten Umfang sicherzustellen. Während dieser Begehung wurden umfangreiche bauliche Mängel (fehlender zweiter Rettungsweg) festgestellt. Aufgrund dieser konkreten Gefährdung können diese Stabsräume in der Kreisverwaltung ab sofort nicht mehr als Aufenthaltsräume genutzt werden.

Diese besonders eingerichteten und ausgestatteten Stabsräume dienen der Führungsgruppe beziehungsweise des Katastrophenschutzstabes im Einsatzfall zur Führung und Koordinierung von Großschadenslagen.

2. Leitstelle

Zu den empfindlichsten Teilen der kritischen Infrastruktur zählt die Leitstelle. An diese werden hohe Sicherheitsstandards gestellt, die aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht eingehalten werden können. Hinzu kommen deutliche Einschränkungen aufgrund der geringen Platzverhältnisse.

Beide genannte Objekte sind wesentlicher Bestandteil in der Gefahrenabwehr des Landkreises. In Kombination dieser Probleme muss ich leider zu dem Schluss kommen, dass eine ordnungsgemäße und erforderliche Führung von Schadenslagen aktuell nicht geleistet werden kann beziehungsweise nur unter erheblichen Einschränkungen.

Der größte Teil dieser Mängel ist seit längerer Zeit bekannt. Umfangreiche Vorschläge zur Mängelbeseitigung sind bisher nicht umgesetzt worden. Nach meiner persönlichen Auffassung bewegt sich der Landkreis hiermit sehr deutlich im Bereich des Organisationsverschuldens.

In einer zeitnahen gemeinsamen Kraftanstrengung müssen hier die baulichen Veränderungen herbeigeführt werden.

Hierbei sind folgende Punkte zusätzlich zu berücksichtigen.

3. Rettungswache Bad Schwalbach

Das Deutsche Rote Kreuz betreibt im Auftrag des Rheingau-Taunus-Kreises eine Rettungswache in Bad Schwalbach. Bisher war der Standort in der ehemaligen Helios Klinik untergebracht. Die baulichen Gegebenheiten und Schäden aus der jüngsten Vergangenheit (zuletzt ein Brandereignis am 15. Mai 2021) machen die Nutzung dieser Rettungswache aktuell unmöglich. Aus diesem Grund sind die Einsatzmittel und das Personal kurzfristig und provisorisch in zwei verschiedenen Standorten unter-

gebracht worden. Hierbei handelt es sich um den Bauhof in Bad Schwalbach und das Dorfgemeinschaftshaus in Adolfseck.

4. Atemschutzübungsanlage

Das wichtigste Asset der Feuerwehr zur Menschenrettung sind die Atemschutzgeräteträger mit ihren umluftunabhängigen Atemschutz. Der Einsatz dieser Geräte ist körperlich sehr belastend und erfordert eine umfangreiche Aus- und Fortbildung. Diese wird aktuell am Standort der Feuerwehr Idstein auf der dortigen Atemschutzstrecke sichergestellt. Die Anlage ist über 20 Jahre alt und bedarf dringend einer Überholung und umfangreichen Anpassung an den aktuellen Stand, um eine zeitgemäße Aus- und Fortbildung anzubieten. Nur so können die ehrenamtlichen Einsatzkräfte auf die Belastungen und Gefahren der heutigen Zeit vorbereitet werden.

Diese Anpassungen sind aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht am Standort in Idstein verwirklichtbar. Ebenfalls besteht vonseiten der Einsatzkräfte aus dem ganzen Landkreis der Wunsch, diese Einrichtung zukünftig zentraler und damit Ehrenamtsfreundlicher im Landkreis zu positionieren.

Nach Sichtung und Auswertung aller aktuell vorliegenden Optionen ist die Verwirklichung dieser baulichen Anlagen nur durch einen Neubau eines Gefahrenabwehrzentrums am Standort „Ober der Hart“ in Bad Schwalbach möglich. Dieser Standort bietet ebenfalls das Potenzial für die Verwirklichung der weiteren anstehenden baulichen Anlagen des Brand- und Katastrophenschutzes im Rheingau-Taunus-Kreis.

Wir werden kurzfristig nach weiteren Lösungen suchen, um zumindest übergangsweise und provisorisch die Situation zu optimieren.

Aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen möchte ich Sie bitten, sich für einen Neubau eines Gefahrenabwehrzentrums am Standort „Ober der Hart“ in Bad Schwalbach einzusetzen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen oder den politischen Gremien jederzeit zur Verfügung.

Christian Rowl