



Ergebnisbericht

## ***Neubau eines Gefahrenabwehrzentrums für den Rheingau-Taunus-Kreis***

**Indikative Einschätzung zur Umsetzbarkeit an den Standorten im Gewerbe-  
gebiet Bad Schwalbach sowie in der Kaserne Kemel**

Frankfurt, 21.05.2024



# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>1</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>2</b>
<b>2 Übergebene Unterlagen</b>	<b>3</b>
2.1 Pläne Pflingstweide Bad Schwalbach	3
2.2 Pläne Taunuskaserne Heidenrod Kemel	3
2.3 Raum- und Flächenprogramm	4
2.4 Standortvorschlag	4
<b>3 Vorgehen</b>	<b>5</b>
3.1 Durchführung Flächenvergleich Gewerbegebiet Bad Schwalbach	5
3.2 Zusammenstellung vorhandener Flächen Taunuskaserne	5
<b>4 Einschätzung</b>	<b>6</b>
<b>Kontakt</b>	<b>7</b>

# 1 Ausgangslage

Die Räumlichkeiten des bisherigen Gefahrenabwehrzentrums im Kreishaus aus dem Jahre 1994 entsprechen hinsichtlich den Faktoren Flächenangebot sowie technische Ausstattung nicht den aktuellen Anforderungen, weshalb der Rheingau-Taunus-Kreis die Errichtung eines Gefahrenabwehrzentrums einschließlich einer Rettungswache beabsichtigt. Hierfür wurden entsprechende Bedarfe erhoben und auch erste Konzeptstudien erstellt.

Für die Realisierung dieses Vorhabens kommen derzeit zwei Liegenschaften in Frage. Einerseits Flächen im Gewerbegebiet „Ober der Hardt“ in Bad Schwalbach und zum anderen die Taunuskaserne in Heidenrod-Kemel.

Der Rheingau-Taunus-Kreis hat die PD-Berater der öffentlichen Hand GmbH (PD) um eine erste orientierende Einschätzung zur grundsätzlichen Umsetzbarkeit des Gefahrenabwehrzentrums auf den oben genannten Liegenschaften gebeten.

## 2 Übergebene Unterlagen

### 2.1 Pläne Pfungstweide Bad Schwalbach

- Auszug Liegenschaftskataster Pfungstweide 1zu1000 A3.pdf
- Luftbild Pfungstweide 1zu1000 A3.pdf
- Übersichtsplan Pfungstweide o.M.pdf

### 2.2 Pläne Taunuskaserne Heidenrod Kemel

- Geb. 1 GR+SN ikt\_867.pdf
- Geb. 1-31 LG ikt\_868.pdf
- Geb. 1-31 LG Telefonkabel ikt\_835.pdf
- Geb. 3 GR ikt\_865.pdf
- Geb. 3 GR+SN ikt\_864.pdf
- Geb. 3 GR+SN ikt\_866.pdf
- Geb. 4 Typ B AN ikt\_861.pdf
- Geb. 4 Typ B GR ikt\_862.pdf
- Geb. 4 Typ B GR ikt\_863.pdf
- Geb. 5 Typ A AN+SN ikt\_858.pdf
- Geb. 5 Typ A GR ikt\_859.pdf
- Geb. 5 Typ A GR ikt\_860.pdf
- Geb. 6 AN+SN ikt\_854.pdf
- Geb. 6 GR ikt\_855.pdf
- Geb. 6 GR ikt\_856.pdf
- Geb. 6 GR ikt\_857.pdf
- Geb. 7 GR ikt\_851.pdf
- Geb. 7 GR ikt\_852.pdf
- Geb. 7 GR ikt\_853.pdf
- Geb. 7 Typ A SN ikt\_850.pdf
- Geb. 9 SN ikt\_845.pdf
- Geb. 23 AN-SN-GR ikt\_836.pdf
- Geb. 23 DA ikt\_837.pdf
- Geb. 25 GR+SN ikt\_849.pdf
- Geb. 25+26 GR ikt\_847.pdf
- Geb. 25+26 SN ikt\_846.pdf
- Geb. 25+26 SN ikt\_848.pdf
- Geb. 28 GR ikt\_842.pdf
- Geb. 28 GR ikt\_843.pdf
- Geb. 28 GR ikt\_844.pdf
- Geb. 28 SN ikt\_841.pdf
- Geb. 29 GR ikt\_839.pdf
- Geb. 29 GR ikt\_840.pdf
- Geb. 29 SN ikt\_838.pdf
- Bauantrag Gebäude 6 Grundrisse.pdf
- Bauantrag Gebäude 6 Ansichten.pdf

- 141230\_Gebäude 7\_Bauantrag.pdf
- 141230\_Gebäude 7\_Bauantrag-Schnitte.pdf
- 0222\_8\_GR\_ARC\_UG01\_--\_.pdf
- 0222\_8\_GR\_ARC\_EG00\_--\_.pdf
- Auszug Liegenschaftskataster Taunuskaserne 1zu1000 A3.pdf
- Luftbild Taunuskaserne 1zu1000 A3.pdf
- Übersichtsplan Taunuskaserne.pdf

## **2.3 Raum- und Flächenprogramm**

- III.3 Gefahrenabwehrzentrum\_Raum\_und\_Flächenprogramm\_neu\_Final-

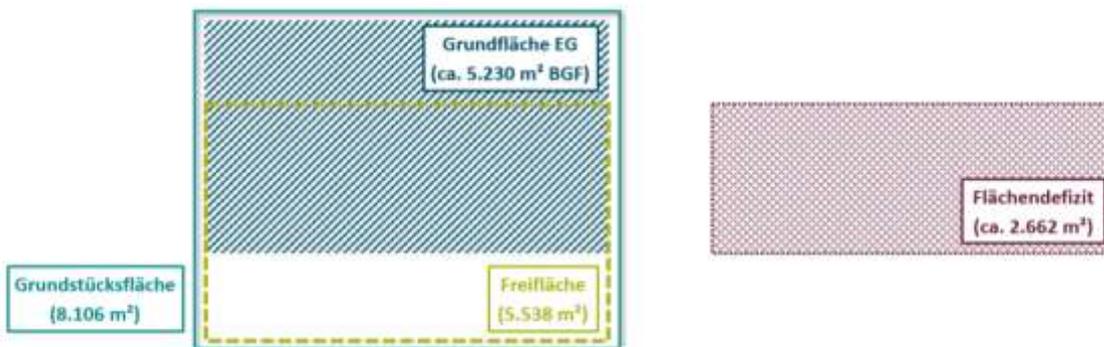
## **2.4 Standortvorschlag**

- 07032024 Gefahrenabwehrzentrum Taunus-Kaserne Kemel.pdf

### 3 Vorgehen

#### 3.1 Durchführung Flächenvergleich Gewerbegebiet Bad Schwalbach

Die Grundstücke im Gewerbegebiet weisen eine Fläche von 8.106 m<sup>2</sup> auf. Aus dem finalen Raum- und Flächenprogramm gehen ca. 5.230 m<sup>2</sup> BGF (3.728,50 m<sup>2</sup> NUF) hervor, weiterhin sind darin erforderliche Freiflächen in Höhe von 5.538 m<sup>2</sup> aufgeführt.



Vergleich der Grundstücksfläche im Gewerbegebiet mit den Erdgeschossflächen aus dem Raum- und Flächenprogramm  
 Aus diesen Flächenanforderungen ergibt sich ein Flächendefizit von ca. 2.662 m<sup>2</sup>, die es bei einer Umsetzung des Gefahrenabwehrzentrums zu kompensieren gilt.

#### 3.2 Zusammenstellung vorhandener Flächen Taunuskaserne

Es ist das Ziel des Rheingau-Taunus-Kreises, das Gefahrenabwehrzentrum in der Taunuskaserne in Heidenrod-Kemel weitestgehend in den sich vor Ort befindlichen Bestandsgebäuden unterzubringen. Aus den übergebenen Unterlagen zu dieser Liegenschaft ergeben sich nach einer ersten groben Sichtung ca. 3.770m<sup>2</sup> BGF an vorhandenen Flächen im Erdgeschoss sowie ca. 1.774 m<sup>2</sup> BGF in den Obergeschossen.

Gebäude	Fläche EG (BGF)
Gebäude 1	202 m <sup>2</sup>
Gebäude 3	703 m <sup>2</sup>
Gebäude 4/ Typ B	774 m <sup>2</sup>
Gebäude 25/26	1.274 m <sup>2</sup>
Gebäude 28	275 m <sup>2</sup>
Gebäude 29	541,5 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächen EG</b>	<b>3.768,5 m<sup>2</sup></b>
Differenz zu geforderter Fläche	-1.460m <sup>2</sup>



Indikative Flächenzusammenstellung Bestandsgebäude Taunuskaserne, Erdgeschoss

Gebäude	Fläche EG (BGF)
Gebäude 4/ Typ B	1.549 m <sup>2</sup>
Gebäude 28	225 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächen OGs</b>	<b>1.774 m<sup>2</sup></b>
Differenz zu geforderter Fläche	-3.353 m <sup>2</sup>



Indikative Flächenzusammenstellung Bestandsgebäude Taunuskaserne, Obergeschosse

Hieraus lässt sich erkennen, dass nicht alle geforderten Flächen in den Bestandsgebäuden umgesetzt werden können und nach dem jetzigen Auswertungsstand ein Defizit von ca. 4.813m<sup>2</sup> BGF auszugleichen wäre. Bei dieser Auswertung gilt zu beachten, dass hierin die Flächen der Gebäude 2, 10 und 22 noch nicht enthalten sind.

## 4 Einschätzung

Seitens der PD wurden die übergebenen Unterlagen gesichtet und hinsichtlich der Flächenanforderungen und soweit möglich dem Flächenangebot hin ausgewertet. Durch die PD ist keine Plausibilisierung der vorhandenen Grundrisse sowie der Substanz der Bestandsgebäude und keine tiefere Untersuchung der tatsächlichen baulichen Umsetzbarkeit der Maßnahme auf den jeweiligen Liegenschaften erfolgt. Auch baurechtliche beziehungsweise bauordnungsrechtliche Belange wurden nicht geprüft. Zudem konnte bisher keine Bewertung möglicher Risiken erfolgen.

Auf Basis der Flächenbetrachtung kommt die PD jedoch zu der Einschätzung, dass die Realisierung des Gefahrenabwehrzentrums nach den aktuell bekannten Bedarfen auf den Grundstücken in Bad Schwalbach aufgrund des Flächendefizits kaum möglich sein wird. Die Taunuskaserne hingegen weist das geringere Flächendefizit für die Erdgeschossflächen auf, dass durch Neubauten oder Erweiterungen jedoch voraussichtlich ausgeglichen werden könnte. Durch die Einbeziehung der Gebäude 2, 10 und 22, deren Nutzung der Rheingau-Taunus-Kreis noch konkretisieren wird, wird sich der Bedarf an Neu- und Erweiterungsgebäuden reduzieren. Somit erscheint eine Realisierung des Gefahrenabwehrzentrums in der Taunuskaserne Kemel möglich.

Zur Untermauerung dieser Einschätzung gilt es jedoch, in einem nächsten Schritt die tatsächliche funktionale Eignung der Bestandsgebäude für die Aufnahme des Gefahrenabwehrzentrums zu prüfen und den Bestand zur Ableitung der hierfür erforderlichen baulichen und technischen Anpassungen umfänglich zu untersuchen.

## Kontakt



**Dr. Roman Klahm**  
Senior Manager  
M +49 152 546 494 18  
[Roman.Klahm@pd-g.de](mailto:Roman.Klahm@pd-g.de)



**Florian Mieden**  
Manager  
M +49 173 651 25 43  
[Florian.Mieden@pd-g.de](mailto:Florian.Mieden@pd-g.de)

### **PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH**

Friedrichstr. 149  
10117 Berlin  
[pd-g.de/](http://pd-g.de/)

