

Betreff Neubau eines Gebäudekomplexes aus Sporthalle, Ortsverwaltung/Bürgersaal und Feuerwehrrätehaus am Standort Taunushalle in Nordenstadt - Planungskosten

Dezernat/e I, IV/SEG mbH

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Kämmerei
- Frauenbeauftragte nach HGIG
- Frauenbeauftragte nach HGO
- Sonstiges

- Rechtsamt
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- | | | |
|---|--------------|----------------------------------|
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input checked="" type="radio"/> |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input checked="" type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

17. Juni 2022

Tagesordnung A Tagesordnung B

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Konzept Neubau Ortsverwaltung, Bürgersaal, Multifunktionshalle und Feuerwehr am Standort Taunushalle
Standortabwägung/ Alternativenprüfung

Anlagen nichtöffentlich

[Empty box for non-public attachments]

A Finanzielle Auswirkungen

22-V-01-0004

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind

- keine finanziellen Auswirkungen verbunden
- finanzielle Auswirkungen verbunden (→ in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün

Prognose Zuschussbedarf
abs.:
in %:

II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist)
abs.:
in %:

III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten budgettechnische Umsetzung

Typ	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten	...davon APL/ÜPL	Finanzierung (Sperr, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
IM	2022	Planungskosten	862.000 €	862.000 €		neu, 842200
IM	2022	Deckung			862.000 €	1.03328, 842200
Summe einmalige Kosten:						
Summe Folgekosten:						

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 1.500 Zeichen)

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Auf dem Grundstück der Taunushalle soll ein neues Gemeindezentrum mit Ortsverwaltung, Bürgersaal, Sporthalle und Freiwilliger Feuerwehr geplant werden.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- mit Beschluss der Stvv Nr. 0020 vom 16.02.2017 einer Generalsanierung der Taunushalle für 4,5 Mio. Euro bereits zugestimmt wurde,
- die weiteren Planungen einen Mittelbedarf für die Sanierung in Höhe von 8,72 Mio. Euro ergeben haben,
- für das marode Gemeindezentrum in der Heerstraße bislang ein Neubau geplant war,
- planungsrechtlich jedoch weder der bestehende Nutzungsmix aus Bürgersaal, Wohnen und Gewerbe noch ein Bürgersaal alleine bei einer Neubebauung an diesem Standort mehr zulässig wären,
- die SEG mbH eine Machbarkeitsstudie für einen gemeinsamen Gebäudekomplex aus Sporthalle, Gemeindezentrum und Feuerwehr inklusive Quartiersgarage am Standort Taunushalle durchgeführt hat,
- für einen Neubau in dieser Größenordnung die Kosten auf 21,5 Mio. Euro (Stand 04/2020) geschätzt werden, die zum Teil durch den Verkauf des Grundstücks am alten Gemeindezentrum refinanziert werden könnten.

2. Es wird beschlossen:

- 2.1 Die Generalsanierung der Taunushalle (Beschluss der Stvv Nr. 0020 vom 16.02.2017) wird aktuell nicht weiterverfolgt.
- 2.2 Den Planungskosten (Leistungsphase 1 und 2) für einen Neubau (Sporthalle, Ortsverwaltung/ Bürgersaal, Feuerwehr, Quartiersgarage) am Standort Taunushalle in Höhe von 862 Tsd Euro zur Erstellung der Grundsatzvorlage wird zugestimmt. Die Deckung erfolgt aus den vorhandenen Mitteln für die Sanierung der Taunushalle.
- 2.3 Dezernat I wird beauftragt, mit der SEG mbH einen Planungsvertrag abzuschließen.
- 2.4 Dezernat III/20 wird mit der haushaltsrechtlichen Umsetzung beauftragt.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Im Februar 2017 wurden die Weichen gestellt für eine Generalsanierung der Taunushalle unter der Federführung des Hochbauamtes mit geschätzten Kosten von 4,5 Mio. Euro. Die weiteren Planungen für die Ertüchtigung der Halle ergaben eine ganz neue Variante: neben den Sanierungsmaßnahmen ein Anbau an die bestehende Halle mit Teilabriss zur Begradigung der Konturen der Halle. Geschätzte Kosten: 8,72 Mio. Euro. Somit haben sich die Kosten nahezu verdoppelt und werfen die Frage auf, ob ein Neubau nicht wirtschaftlicher wäre.

Parallel wurde seitens der SEG mbH an einem Neubau des Gemeindezentrums im Ortskern gearbeitet. Hier wurden nun planungsrechtliche Probleme festgestellt. Ein Nutzungsmix aus Bürgersaal, Wohnen und Gewerbe wäre nicht zulässig, da der Bebauungsplan nur Gemeinbedarfsnutzungen zulässt.

Ein reiner Bürgersaal-Neubau wäre aus Immissionsgründen ebenfalls nicht zulässig, da die planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere aufgrund der gegenüber liegenden „Reinen Wohnbebauung“ dieser Nutzung entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund wurde von der SEG mbH die Möglichkeit einer Zusammenlegung der Nutzungen Ortsverwaltung, Bürgersaal, Multifunktionshalle und Feuerwehr am Standort Taunushalle geprüft.

Die Konzeptidee ist in der Anlage zur Sitzungsvorlage beschrieben. Das Projekt würde in mehreren Bauabschnitten erfolgen, so dass die Taunushalle bis zur Fertigstellung der neuen Multifunktionshalle weiter genutzt werden könnte. Der Ortsbeirat hat in der Sitzung am 01.07.2020 den Grundsatzbeschluss zur Realisierung der Nutzungen Bürgersaal, Ortsverwaltung, 3-Feld-Halle und Freiwillige Feuerwehr am Standort Taunushalle gefasst.

Für die Neubaumaßnahmen am Standort Taunushalle ist das Planungsrecht zu ändern. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird in einer gesonderten Sitzungsvorlage beschlossen. Parallel zur Schaffung des Planungsrechts sollen die Hochbaumaßnahmen geplant werden, so dass mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Baugenehmigungen erteilt werden können.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans wird ein Klimagutachten beauftragt. Die Aufgabenstellung wird mit dem Umweltamt abgestimmt. Da noch keine Vergabe erfolgt ist, steht auch der Ersteller des Klimagutachtens nicht fest.

Für die neue Machbarkeitsuntersuchung in 2020 wurde eine gutachterliche Stellungnahme des Verkehrsgutachters Heinz & Feier eingeholt. Das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde verbal dem Ortsbeirat bei der Vorstellung der Machbarkeitsstudie dargelegt.

„Die Ergebnisse zeigen, dass im Untersuchungsraum vor dem Hintergrund der geringen Verkehrszunahmen durch die Verlegung der Freiwilligen Feuerwehr und des Gemeindezentrums vom Standort Hesselring an den neuen Standort Taunushalle/Festplatz dort in Zukunft keine Abwicklungsprobleme zu erwarten sind.“

Ein detailliertes Verkehrsgutachten wird Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Auf Grundlage der Erfahrungen ist mit einem Zeitrahmen von ca. 24 Monaten vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss zu rechnen.

Die Grobkostenschätzung beläuft sich auf 21,5 Mio. Euro. Dieser Betrag wird sich aufgrund der aktuellen Baukostensteigerung zwangsläufig noch erhöhen. Zur Teil-Refinanzierung sollen Teile des Grundstücks des Gemeindezentrums veräußert und u.a. für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzungsideen und Bedarfe für das Grundstück des Gemeindezentrums am Hessenring sollen gemeinsam mit dem Ortsbeirat Nordenstadt entwickelt werden.

Für die Erstellung einer Grundsatzvorlage ist eine Kostenschätzung (Leistungsphase 1 und 2) erforderlich. Gemäß Angebot der SEG mbH belaufen sich die ersten Planungskosten auf 862 Tsd. Euro. Die Mittel stehen im Projekt Generalsanierung Taunushalle zur Verfügung.

Weitere Details über die Ausführung des Neubaus und die Zugangsregelung ergeben sich in der weiteren Hochbauplanung. Hier wird auch der Bedarf der Vereine abgefragt.

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Neubau des Gemeindezentrums am alten Standort:

Die Machbarkeitsstudie aus 2018 für den Bereich des Gemeindezentrums berücksichtigt ein gleiches Nutzungsgemenge wie die derzeitige Bestandssituation. Planungsrechtlich ist jedoch der bestehende Nutzungsmix mit Bürgersaal, Wohnen und Gewerbe bei einer Neubebauung nicht zulässig, denn die aktuellen Festsetzungen im Bebauungsplan lassen nur Gemeinbedarfsnutzungen zu. Der Neubau Ortsverwaltung + Bürgersaal (= Gemeinbedarfsnutzung) ohne gewerbliche oder wohnbauliche Nutzungen wäre im bestehenden Baurecht möglich, die weiteren Nutzungen machen aber die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig.

Bei Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit dem Ziel, die vorhandene Nutzung baurechtlich zu ermöglichen, ergeben sich Probleme mit Immissionsgrenzen. Der Neubau Bürgersaal am bisherigen Standort ist aufgrund der gegenüberliegend festgesetzten „Reinen Wohnbebauung“ nicht möglich. Vor diesem konkreten Hintergrund wurden alternative Lösungen gesucht.

In der seinerzeitigen Studie wurden auch bereits Alternativstandorte bewertet. Dabei wurden die Alternativstandorte damals entweder als ungeeignet betrachtet, da sie entweder hinsichtlich Erreichbarkeit, insbesondere auch für Kinder und Jugendliche (Feuerwehr) schlechter abschnitten oder konkret für die Taunushalle (als Alternativstandort damals am ehestens geeignet bewertet) ein Abriss und Neubau nicht zur Rede standen und somit die Flächen für die Verlagerung der Nutzungen nicht vorhanden waren.

Neubau der Sporthalle am Sportplatz (Vorschlag der „Norschter in Bewegung“)

Dieser Standort weist gegenüber dem Standort Taunushalle Nachteile in der Lage zur Grundschule, städtebauliche und ökologische Nachteile wie fehlende Erschließung, Versiegelung zusätzlicher Flächen sowie Risiken aus notwendigen Grundstücksankäufen auf.

Laut Klimafunktionskarte 2017 liegt der Standort am Sportzentrum Oppelner Straße in einem „potentiell aktiven Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet“. Hier würde eine bislang nur wenig bis gar nicht versiegelte Fläche bebaut werden. Die klimatischen Auswirkungen des Standortes Oppelner Straße wurden nicht detailliert untersucht.

Der Standort Taunushalle ist u.a. auch aus klimatischen Gründen geeignet, da es sich hier um eine bereits versiegelte Fläche handelt und zusätzlich mit entsprechenden Dachbegrünungen und energetisch hohen Standards etc. bei einem Neubau sich im Vergleich zum Bestand wesentliche klimawirksame Verbesserungen ergeben.

Der Standort Oppelner Straße wurde besonders intensiv als Alternative geprüft - siehe Anlage zur Sitzungsvorlage.

Bestätigung der Dezernent*innen

13. Mai 2022



Mende
Oberbürgermeister