

**Betreff** Gemeindezentrum Nordenstadt - Grundsatzvorlage und Beauftragung der Leistungsphasen 3 und 4

Dezernat/e

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

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

30. Juli 2025

Stadtverordnetenversammlung

- Tagesordnung A      Tagesordnung B
- Umdruck nur für Magistratsmitglieder
- nicht erforderlich      erforderlich
- öffentlich      nicht öffentlich
- wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Anlagen 1-3

Anlagen nichtöffentlich



## 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)

Mit dieser Vorlage wird der aktuelle Sachstand der Planungen des Neubaus des Gemeindezentrums Nordenstadt dargestellt. Dies beinhaltet den Abbruch der Taunushalle, den Neubau einer Dreifeldsporthalle mit Tribüne und Bühne, den Neubau der Ortsverwaltung, den Neubau eines Bürgersaals, den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Nordenstadt und den Neubau eines Parkdecks. Gleichfalls wird der entsprechende Grundsatzbeschluss zur Beschlussfassung vorgeschlagen und die weiteren Planungsmittel werden freigegeben.

## C Beschlussvorschlag

Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- 1.1 die Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2022 beschlossen hat (Beschluss Nr. 0369), die Generalsanierung der Taunushalle nicht weiter zu verfolgen, sondern einen Neubau (Mehrzweckhalle, Ortsverwaltung, Bürgersaal, Feuerwehr, Parkdeck) an gleicher Stelle vorzusehen.
- 1.2 aufgrund dieses Beschlusses die SEG mit einem Planungsauftrag für die Vorentwurfsplanung (Leistungsphasen 1 und 2 HOAI) als Basis zur Erstellung einer Grundsatzvorlage durch das Dezernat 1 beauftragt wurde. Die Planung sollte mindestens die aktuellen Bedarfe für die Räumlichkeiten und Sportflächen der örtlichen Nutzer\*innen sicherstellen, deren wachsenden Bedarf erheben und bestmöglich berücksichtigen. Hierzu sollten gem. Beschluss die örtlichen Vereine und der Ortsbeirat regelmäßig über den aktuellen Planungsstand unterrichtet und deren Anregungen aufgenommen werden, sowie die Nordenstadter Bürgerinnen und Bürger über die Konzeption informiert werden. Wichtige Grundlage der Planung war der Erhalt und Weiterbetrieb der bestehenden Taunushalle über einen möglichst langen Zeitraum auch während der Bauphase und somit die Errichtung des neuen Gebäudekomplexes in mehreren Bauabschnitten.
- 1.3 die SEG ein zweistufiges europaweites Vergabeverfahren (VgV) zur Beauftragung eines geeigneten Planungsbüros durchgeführt hat, welches das in Frankfurt ansässige, erfahrene Büro KSP-Engel für sich entscheiden konnte. Die Fachplanung wurde beratend zur Erarbeitung der erforderlichen planerischen Leitplanken für die Gebäudeplanung hinzugezogen, ein Pre-Check gem. BNB (Bewertungssystem nachhaltiges Bauen) ist erfolgt.
- 1.4 der durch die entsprechenden Ämter vorgegebene Flächenbedarf in mehreren Ortsterminen mit den jeweiligen Nutzergruppen abgeglichen, ergänzt und räumliche Zusammenhänge abgestimmt wurden.
- 1.5 eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Vorstellung der Vorentwurfsplanung im Rahmen von mehreren Ortsbeiratssitzungen sowie zusätzlich einer öffentlichen Ausstellung mit mehreren Dialogrunden in Anwesenheit von Vertretern der Fachämter und Dezernate, der Planer und der SEG stattfand und Fragen interessierter Bürger beantwortet, sowie deren Anregungen aufgenommen wurden.
- 1.6 in einem komplexen Planungsprozess in Varianten erarbeitete Bebauungskonzept das Ziel eines lebendigen und funktionalen Stadtteilzentrums für Nordenstadt ideal umsetzen kann.

- 1.7 der vorliegende Vorentwurf die Flächenanforderungen und deren organisatorischen Zusammenhänge sowie die städtebaulichen Anforderungen erfüllt und zahlreiche Synergien der Nutzungen ermöglicht.
- 1.8 sich die Kostenschätzung für die Kostengruppen 100-700 für den Neubau des Gemeindezentrums auf rd. 32,2 Mio. € brutto beläuft. Gegenüber der in der Vorlage 22-V-01-004 genannten Summe stellt dies eine Kostenerhöhung von 10 Mio. € dar. Diese Kostenerhöhung ergibt sich aus der bereits in der Vorlage 22-V-01-004 als zwangsläufig avisierten Baukostensteigerung gegenüber den dort auf Datenbasis 2019 ermittelten Grobkosten und der detaillierteren Planungstiefe gegenüber der damaligen skizzenhaften Machbarkeitsstudie. Die aktuellen Kosten enthalten auch Budgetsicherheiten von 10% und eine Baukostenindexierung.
- 1.9 im nächsten Schritt die Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Leistungsphase 3 und 4 HOAI) auf Grundlage der Vorentwurfsplanung erarbeitet werden soll. Hierfür fallen Planungsmittel in Höhe von 1.738.660 € brutto an.
- 1.10 für die Umsetzung der Planung eine Änderung des gültigen Bebauungsplanes erforderlich ist, was parallel zur Erstellung der Entwurfsplanung durch Dez. I / 61 erfolgt.

Es wird beschlossen, dass

- 2.1. dem Neubau eines Gemeindezentrums mit Mehrzweckhalle, Ortsverwaltung, Bürgersaal, Feuerwehr und Parkdeck grundsätzlich zugestimmt wird.
- 2.2. Dez. I/10 federführend die weiteren Planungsschritte betreut und die SEG mit der Erarbeitung der Entwurfs- und Bauantragsplanung (Leistungsphasen 3 und 4) auf Grundlage der erstellten Vorentwurfsplanung beauftragt.
- 2.3. die SEG beauftragt wird, für die Finanzierung des Gebäudekomplexes ein Mietmodell zu erarbeiten. Die Entscheidung über die Finanzierung - Miete oder Eigenfinanzierung - wird mit der Ausführungsvorlage getroffen. Sollte die Entscheidung in der Ausführungsvorlage für ein Mietmodell getroffen werden, fallen zusätzliche Vorfinanzierungskosten bei der SEG in Höhe von 2.578.587 € brutto an.
- 2.4. die notwendigen Planungsmittel in Höhe von 1.738.660 € auf dem Projekt 5.91.0005 Gemeindezentrum Nordenstadt/SH/FW in 2025 zur Verfügung stehen bzw. für den Haushalt 2026 angemeldet und im Kämmererentwurf enthalten sind. Sollte die Maßnahme als Mietmodell umgesetzt werden, können die von Dez I verauslagten Planungsmittel in die Miete einberechnet werden.
- 2.5. Dez. I/10 auch bei den zukünftigen Planungsphasen die bisherige umfangreiche Bürgerbeteiligung fortsetzt. Der Ortsbeirat, die Nutzer des Gemeindezentrums und die Bevölkerung werden auch zukünftig über alle relevanten Planungsschritte umfassend informiert.

## D Begründung

Das neu geplante Gemeindezentrum Nordenstadt an der Heerstraße 60 nimmt verschiedene, für den Ortsteil essentielle Nutzungen auf. Außer einem Ersatzneubau für die Taunushalle in Form einer veranstaltungsfähigen Dreifeldspthalle als Multifunktionshalle werden auf dem 6.985 m<sup>2</sup> großen Grundstück die erforderlichen Flächen der Ortsverwaltung, des Bürgersaals, Flächen für Vereine und für das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr untergebracht.

Der in enger Abstimmung mit den zuständigen Ämtern, dem Ortsbeirat und den ansässigen Vereinen ermittelte Flächenbedarf von 4.023 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche führt zu einer Bruttogeschossfläche von 7.679 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind laut Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden ca. 90 PKW- sowie 60 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück unterzubringen.

Daraus ergibt sich das Erfordernis einer Bebauungsplanänderung, die parallel zur weiteren Entwurfsplanung seitens des Stadtplanungsamtes umgesetzt werden soll.

Die von kleinteiliger Wohnbebauung geprägte Umgebung erforderte eine besondere Sorgfalt bei der Integration des sich aus den Nutzungsanforderungen ergebenden großformatigen Gebäudekomplexes. Weitere wichtige Aspekte waren die Ablesbarkeit der einzelnen Nutzungen mit klarer, identitätsstiftender Adressbildung sowie die Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen und eine adäquate gestalterische Antwort auf die Situierung am Rande eines dörflich geprägten Vorortes mit kleinteiliger Bebauung und direktem Zugang zum landschaftlichen Grünraum.

Eine weitere wichtige Rolle spielte auch die Einbeziehung des späteren Bauablaufes, insbesondere dass die Nutzung der Taunushalle so lange wie möglich auch in der Bauphase aufrechterhalten werden soll. Dies führte zu einer Konzeption in drei Bauabschnitten, die in der Planung durchgängig zu berücksichtigen war.

Das im Zuge einer ausführlichen Variantenuntersuchung und Abwägung entstandene architektonische Konzept erfüllt die komplexen Anforderungen auf überzeugende Weise:

Den ersten Bauabschnitt bildet die Dreifeldsporthalle im östlichen, momentan mit einem Parkplatz belegten Grundstücksteil. Im zweiten Bauabschnitt wird die Taunushalle zurückgebaut, den dritten Bauabschnitt bilden die Bereiche der freiwilligen Feuerwehr, der Ortsverwaltung/Bürgersaal im westlichen Teil des Grundstücks sowie die Stellplätze im Norden. Die einzelnen Nutzungsbereiche werden als eigenständige Bereiche räumlich voneinander differenziert und somit klar ablesbar entlang der Heerstraße aufgereiht und sind im Inneren so kombiniert, dass zahlreiche Synergien der unterschiedlichen Bereiche ermöglicht werden. Der topografisch bedingte vorhandene Höhenunterschied im Bestand von fast einem Geschoss wird zur Einbindung des Volumens der Halle und für die ebenerdige Erschließung der Stellplätze von Norden genutzt. Diese werden in einem offenen, begrünten Parkdeck mit zwei Ebenen untergebracht, welches räumlich kaum in Erscheinung tritt und einen moderaten Übergang zur nördlich anschließenden Grünfläche bildet. Die Einbindung von Begrünungen durchzieht das architektonische Konzept insgesamt: Auf der Nordseite als „Minipark“, der zum oberen Eingang in das Foyer und dem separaten „Sportlereingang“ der Halle leitet, auf der Eingangsseite im Süden als intensiv begrünte Terrassierung, an allen Fassaden der Halle und als durchgängige Dachbegrünung.

#### **Erschließung:**

Die Haupteerschließung erfolgt von der Heerstraße. Halle, Ortsverwaltung und Vereinsräume teilen sich ein großzügiges Foyer. Der Gebäudeteil der freiwilligen Feuerwehr wird über einen separaten Eingang ebenfalls von der Heerstraße aus erschlossen. Weitere Zugänge erfolgen von Norden unter Nutzung des Höhenunterschiedes ebenerdig im Obergeschoss (u.a. als Nachtausgang zur Vermeidung von Störungen der Nachbarschaft). Das Parkdeck wird von Norden erschlossen und enthält vier Split-Level Ebenen mit insgesamt 90 Stellplätzen. Die 60 Fahrradstellplätze werden hälftig auf der Südseite vor dem Haupteingang und auf der Nordseite angeordnet.

Die äußere und innere Erschließung des Gebäudes ist durchgängig barrierefrei vorgesehen.

Im Gebäudeinneren führt vom Foyer aus eine großzügige Treppenanlage (ergänzt durch Aufzug) zum Bürgersaal, der Ortsverwaltung und zum Trausaal.

#### **Nutzungsbereiche und Funktionen**

Gut 60 Prozent der Hauptnutzflächen (2.525 m<sup>2</sup>) entfallen auf den Bereich Halle und Vereinsräume. Die weiteren knapp 40 Prozent teilen sich die Bereiche Ortsverwaltung mit Trausaal (261 m<sup>2</sup>), Bürgersaal (385 m<sup>2</sup>) und das Feuerwehrgerätehaus (852 m<sup>2</sup>).

Der Nutzungsbereich Feuerwehrgerätehaus ist funktional getrennt, die Nutzungsbereiche Halle/Vereine und Ortsverwaltung/Bürgersaal teilen sich Foyer und Nebenflächen. So entstehen flächensparende Synergien, die einen Mehrwert für alle Nutzer darstellen.

Alle Nutzungsbereiche verteilen sich auf 1-3 Geschosse, je nach erforderlicher Raumhöhe, die Räume sind so kombiniert, dass nicht nur die Fläche, sondern auch die Kubatur des Gebäudes optimal genutzt wird.

Diese Optimierung in einer frühen Planungsphase basiert auf der genauen Kenntnis der Nutzerbedürfnisse und der internen Abläufe die im Dialog mit den Nutzern gewonnen und angewandt wurden.

### **Gestaltung**

Das Gestaltungskonzept greift Materialien der historischen Bausubstanz Nordenstadts auf und übersetzt sie in eine zeitgemäße Architektursprache: Holz, Ziegel und Putzfassaden werden kombiniert und unterstützen die Idee einer Unterscheidung der einzelnen Nutzungsbereiche, die einheitliche zurückhaltende helle Farbgebung und die an vielen Stellen integrierten Begrünungsformen fassen das Ensemble zusammen. Dieses Leitbild wird in den weiteren Planungsphasen verfeinert.

### **Nachhaltigkeit**

Das Gebäude wurde einem Pre-Check gem. BNB unterzogen, der bereits im jetzigen Planungsstadium einen Erfüllungsgrad von 75% zeigt und Wege zur Erreichung eines Erfüllungsgrades von 80% in der weiteren Planung aufweist.

Im nächsten Schritt soll die Nutzung von Geothermie als Anteil der erneuerbaren Energien weiter untersucht werden.

Die großflächigen Gebäudebegrünungsvarianten (Dächer und Fassaden) tragen zum gestalterischen Erscheinungsbild bei und sind zugleich wichtiger Teil des Retentionskonzeptes sowie ein Beitrag zur mikroklimatischen Verträglichkeit.

### **Fachplanungsbeiträge**

Beratend hinzugezogen wurden Fachplanungen im Bereich technische Gebäudeausstattung (HLS und Elektro), Tragwerk, Brandschutz, Schallschutz, Baugrund und Nachhaltigkeit. Die haustechnische Fachplanung besteht im vorliegenden Planungsstadium aus einer beratenden Begleitung, welche die für Kosten und Flächen sowie die Leitplanken der Nachhaltigkeitsanforderungen erforderlichen Grundsätze abbildet. Sie wird im nächsten Schritt in eine vollständige Entwurfsplanung überführt.

### **Haustechnikkonzept**

Dem Konzept der passgenauen Bereichsbildung der Gebäudeplanung folgend, basiert auch das Haustechnikkonzept auf einer Einzelbetrachtung der drei Nutzungsbereiche, die bedarfsgerecht einzeln betrachtet werden. So wird die Belüftung in drei Zentralen geteilt und wo möglich durch natürliche Belüftungsmöglichkeiten ersetzt und ergänzt. Für die Wärmebereitstellung soll im Folgenden Geothermie als Möglichkeit weiterverfolgt werden, eine Umsetzung mit alternativen regenerativen Wärmeerzeugungsformen ist innerhalb des Konzeptes aber ebenso denkbar.

Auf den Flachdachflächen sind PV-Elemente vorgesehen (in Kombination mit extensiver Dachbegrünung), begehbare Dächer (Terrassen, Minipark) werden intensiv begrünt.

Das Parkdeck erhält begrünte Verschattungselemente, die gleichfalls mit PV teilbelegt werden.

### **Tragwerksplanung**

Auch bei der Tragwerksplanung wurden die einzelnen Gebäudebereiche getrennt voneinander betrachtet und für jeden Gebäudebereich ein abgestimmtes Tragwerk konzipiert. Die Verwendung von Stahlbeton wird - wo technisch möglich - vermieden und durch Holz und Mauerwerkskonstruktionen ersetzt.

## 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.)

## III. Geprüfte Alternativen

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

Im Rahmen der 2017 begonnenen Vorüberlegungen wurde eine Vielzahl an Alternativen geprüft und aus unterschiedlichen Gründen verworfen (s.a. Sitzungsvorlage 22-V-01-004). Die reine Sanierung und Erweiterung der Taunushalle bildet die bestehenden Bedarfe des Gemeindezentrums nicht ab, der „Neubau Gemeindezentrum am alten Standort“ ist planungsrechtlich nicht realisierbar, ein „Neubau Sporthalle am Sportplatz“ (Oppelner Straße) ist aus Gründen einer fehlenden Erschließung, eines hohen Grades an zusätzlich versiegelten Flächen und risikobehafteten Grundstücksankäufen nicht umsetzbar. Insofern wurde 2022 beschlossen, die Kombination der Nutzung Sporthalle und Gemeindezentrum am Standort Heerstraße auf Basis der seinerzeitigen Machbarkeitsstudie der SEG weiterzuverfolgen. Im Zuge der weiteren Planung wurden hierzu diverse Varianten (Anordnung der Sporthalle, Anordnung ruhender Verkehr) entwickelt aus denen der nun vorliegende Vorentwurf hervorging.

## IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

## Bestätigung der Dezernent\*innen

19. Juli 2025



Mende  
Oberbürgermeister