



# Objekt- und Nutzungsbeschreibung

## 34177 GMZ Nordenstadt

Heerstraße 60, 65205 Wiesbaden





Projekt	34177_GMZ Nordenstadt
Bauvorhaben	Ortsteilzentrum Nordenstadt, WI
Grundstück	65205 Wiesbaden, Nordenstadt, Flurstück 755/4
Auftraggeber	SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH Konrad-Adenauer-Ring 11 65187 Wiesbaden
Objektplanung	KSP ENGEL GmbH Hanauer Landstraße 287-289 60313 Frankfurt am Main
Stand	06.12.2024    LPH2



# Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemein .....	4
1.1.	Projekthistorie .....	4
1.2.	Bebauungsplan .....	4
1.3.	Grundstück .....	4
1.4.	Städtebauliches Konzept .....	5
1.5.	Baurechtliche Einstufung .....	7
2.	Gebäude .....	9
2.1.	Gebäudeparameter .....	9
2.2.	Beschreibung Gebäude .....	9
2.3.	Erschließung .....	11
2.4.	Tragwerk .....	11
2.5.	Brandschutz .....	12
2.6.	Dachausbildung .....	12
2.7.	Fassaden .....	13
2.8.	Qualitative Anforderungen .....	14
3.	Reinigungskonzept .....	14
4.	Außenanlagen .....	14
5.	Barrierefreiheit .....	15
6.	Haustechnik .....	15
7.	Parkdeck und Andienung .....	16



## 1. Allgemein

### 1.1. Projekthistorie

Mit der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH als Auftraggeber entsteht auf dem Grundstück Heerstraße 60 in Wiesbaden-Nordenstadt, wo sich derzeit die Taunushalle und ein Parkplatz befinden, ein neues Ortsteilzentrum Nordenstadt. Dieses umfasst den Neubau einer Multifunktionshalle, der Ortsverwaltung mit Bürgersaal sowie des Standortes der freiwilligen Feuerwehr.

KSP Engel begann Ende 2023 mit der Grundlagenermittlung, der LP1, in den verschiedenen Möglichkeiten und Optionen für das Projekt untersucht wurden. Diese Analyse bildet die Grundlage für den aktuellen Planungsstand in der LP2.

### 1.2. Bebauungsplan

B-Plan-Bezeichnung: Am Igstadter Weg – 2. Änderung in Wiesbaden – Nordenstadt

Inkrafttreten nach § 12 BauG: 27.04.1983

Art der Nutzung: Sondergebiet Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Zahl der Vollgeschosse: II

Maß der baulichen Nutzung: GRZ max. 0,4 / GFZ max. 0,8

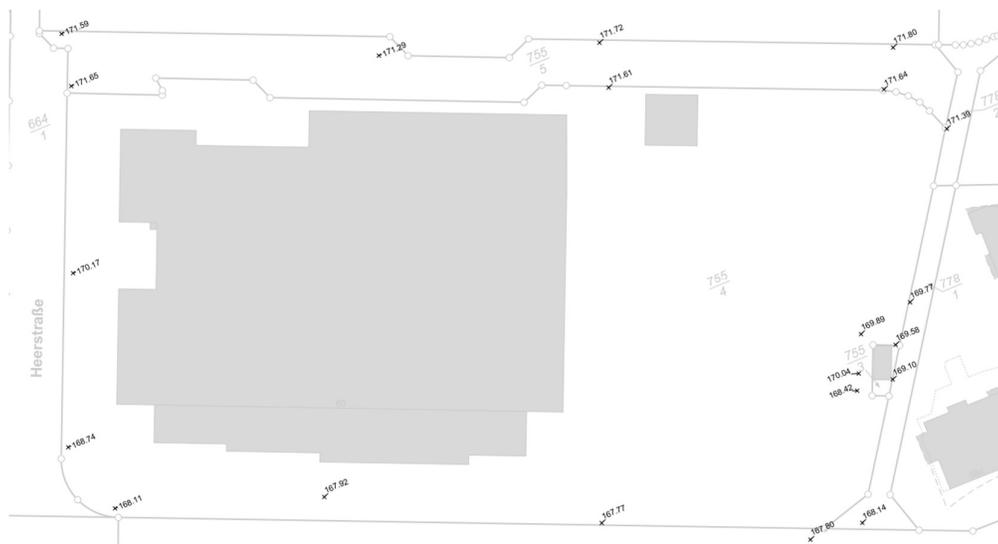
Nach Angaben des Auftraggebers wird der Bebauungsplan entsprechend des Vorentwurfs geändert. Dies wird durch das Stadtplanungsamt Wiesbaden nach Abgabe der LP2 Planung durchgeführt.

### 1.3. Grundstück

Heerstraße 60, 65205 Wiesbaden - Nordenstadt, zwei Flurstücke; eine davon 755/4

Grundstücksfläche: ca. 6.895 m<sup>2</sup>

Es besteht ein Höhenunterschied, der sich von Süden nach Norden erstreckt, mit einem Höhenunterschied von ca. 3,6 m. Am nördlichen Grundstücksrand ist das Gelände eben, während es am südlichen Grundstücksrand von Westen nach Osten um ca. 30 cm abfällt.

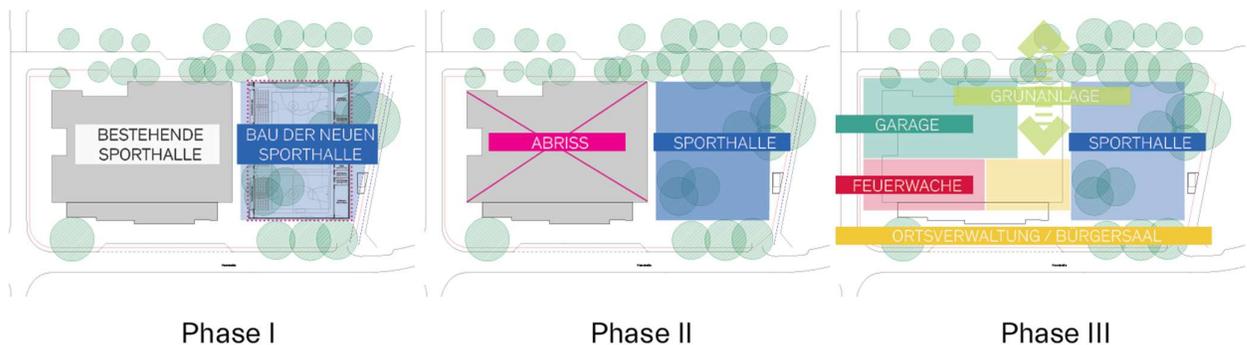




#### 1.4. Städtebauliches Konzept

Das Projekt umfasst die Errichtung eines Ortsteilzentrums Nordenstadt, das aus mehreren öffentlichen und gemeinnützigen Einrichtungen besteht: einer Freiwilligen Feuerwehr, der Ortsverwaltung, einem Bürgersaal, einem Trausaal sowie einer neuen Sporthalle. Zusätzlich wird ein Parkdeck für ca. 90 Fahrzeuge realisiert, das auch als Veranstaltungsfläche für Flohmärkte und ähnliche Events genutzt werden kann.

Die Umgestaltung des Grundstücks erfolgt in drei Phasen.



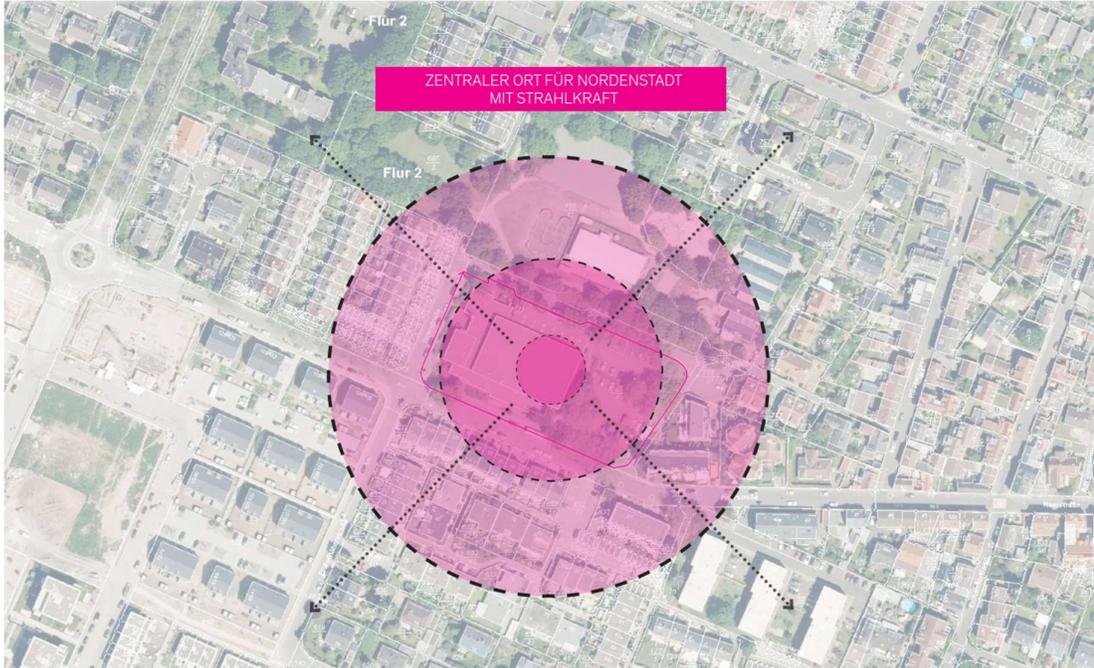
In der ersten Phase wird auf dem derzeitigen Parkplatz eine neue Sporthalle gebaut, wobei die Taunushalle weiterhin in Betrieb bleibt. In der zweiten Phase wird die Taunushalle abgerissen und später durch die weiteren Funktionen (s.o.) ersetzt.

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, ein lebendiges und funktionales Zentrum für die Nachbarschaft zu schaffen.

Da das Grundstück von Wohnbebauung umgeben ist, bestand die Herausforderung darin, ein Gebäude zu entwerfen, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt und nicht durch seine Größe dominiert.

Daher wurde das Gebäude in kleinere, funktional unterschiedliche Baukörper unterteilt, die spielerisch verschoben und mit grünen Terrassen durchbrochen wurden, um die Form weiter zu gliedern. Diese Gestaltung schafft eine angemessene, menschliche Maßstäblichkeit und fügt sich so ideal in das bestehende Umfeld mit den benachbarten Einfamilienhäusern ein.







Wichtig für das städtebauliche Konzept war auch, das Projekt mit den vorhandenen Grünflächen im Norden zu verbinden. Dies wurde durch die Schaffung eines grünen Platzes zwischen dem Parkdeck, der Sporthalle und dem nördlichen Eingang zum Bürgersaal erreicht.

Dieser gefasste Innenhof verbindet alle Funktionen auf verschiedenen Ebenen miteinander sowie mit der Grünanlage im Norden.



### 1.5. Baurechtliche Einstufung

Es handelt sich um ein Gebäude der **Gebäudeklasse 3** nach HBO vom 28. Mai 2018 (vorbehaltlich der Festlegung durch den Vermesser): Das Maß der Oberkante des Rohfußbodens des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum vorhanden oder möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel liegt demnach voraussichtlich bei 5,9m und damit unter 7 m Höhe.

Aufgrund des §2 (9) der hessischen Bauordnung (HBO) ist das Projekt als **Sonderbau** einzuordnen.

Es ist ein Gebäude mit mehr als 1 600 m<sup>2</sup> Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung. Es sind Versammlungsräume vorgesehen, die mehr als 200 Besucher fassen. Das Parkdeck hat mit seinen beiden unteren Split-Levels mehr als 1 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche einschließlich der Verkehrsflächen.

Höhe der Feuerwache ca. 10,75m

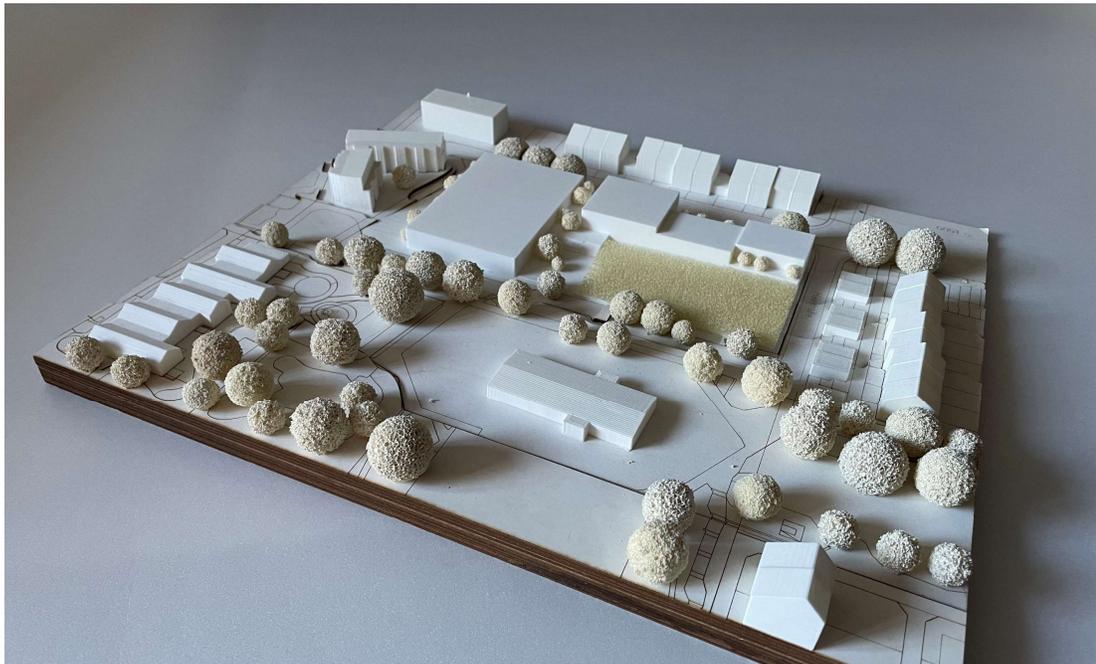
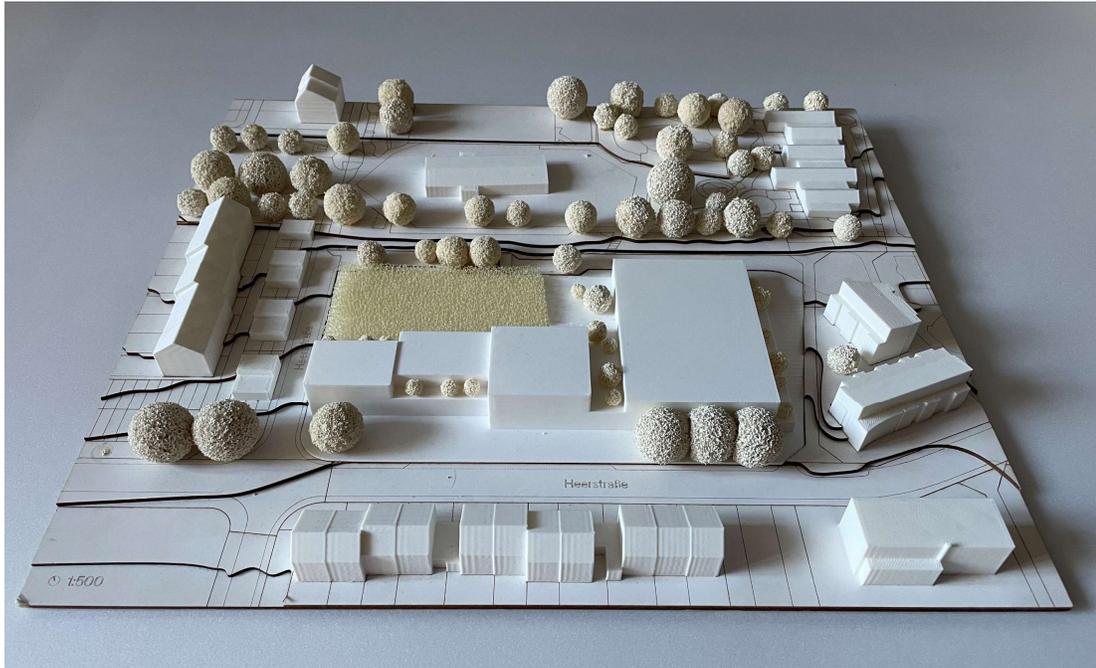
Höhe der Fahrzeughalle und Ortsverwaltung: ca. 10,30m

Höhe des Foyers und des Bürgersaals: ca. 12,60m.

Höhe der Sporthalle: ca. 11,80m.

Parkdeck mit ca. 90 PKW-Stellplätzen.

Auf dem Flurstück sind ca. 60 Fahrradabstellplätze geplant.



## 2. Gebäude

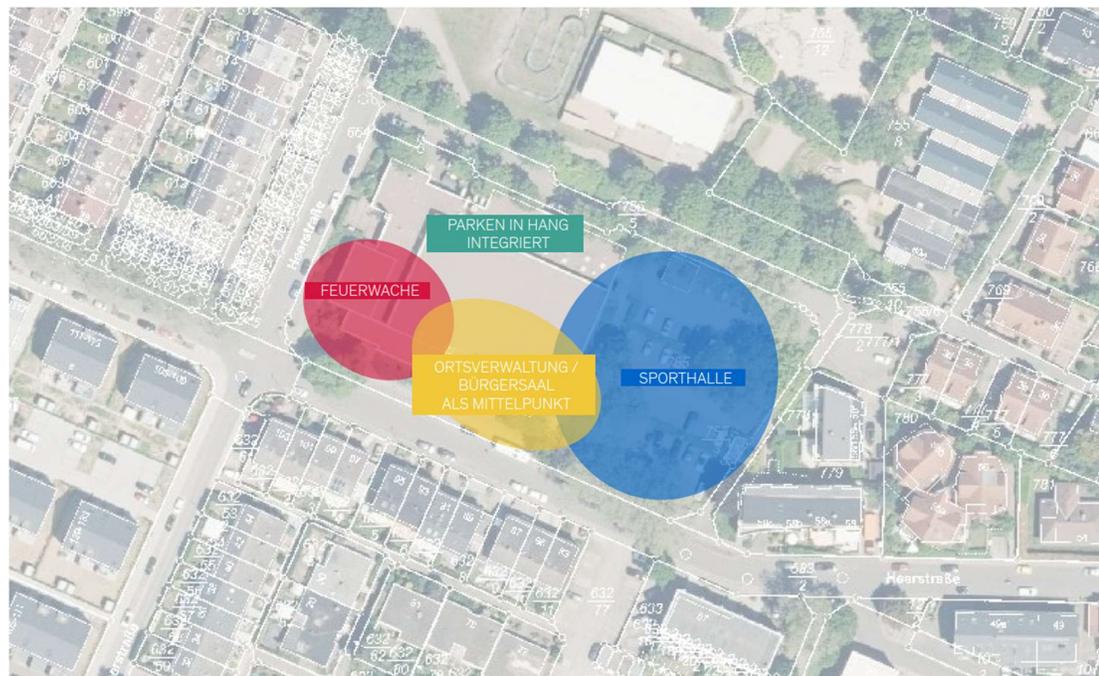
### 2.1. Gebäudeparameter

BGF R: ca. 7.679 m<sup>2</sup>  
BRI R: ca. 45.526 m<sup>3</sup>

Auf den Dächern sind eingerückt zur Gebäudekante Technikaufbauten von 216 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 3 m geplant

### 2.2. Beschreibung Gebäude

Das Gebäude ist so konzipiert, dass es den Anforderungen eines modernen Ortsteilzentrums gerecht wird und eine vielseitige Nutzung ermöglicht. Aufgeteilt in mehrere Bauteile, bietet das Gebäude verschiedene Funktionen, die optimal auf die Bedürfnisse der Nutzer abgestimmt sind.



Im Erdgeschoss befindet sich das zentrale Foyer, das den Zugang zur Sporthalle, zum Parkdeck, sowie zum Kraftraum, Dartraum und Tanzraum ermöglicht. Das Foyer dient als zentrales Verbindungselement und führt durch eine attraktive offene Treppe in das Obergeschoß, wo sich der Bürgersaal und die Ortsverwaltung befinden. Diese Etage bietet eine funktionale Trennung der öffentlichen und administrativen Bereiche, während die Verbindung zwischen den Etagen eine klare und gut strukturierte Orientierung innerhalb des Gebäudes gewährleistet.



Das Gebäude wurde nach hohen ökologischen Standards konzipiert, um eine nachhaltige Nutzung zu gewährleisten. Besonders hervorzuheben sind die begrünten Dachflächen und Terrassen, die sowohl das ästhetische Erscheinungsbild bereichern als auch zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

### Nutzungsübersicht

Erdgeschoss:

- gemeinsames Foyer, zur Heestraße hin orientiert, ca. 235 m<sup>2</sup>
- Tanzraum, ca. 165 m<sup>2</sup>
- Toiletten, Garderobe, Teeküche mit Ausschank und Kühlraum

Sporthalle

- 3-Feld-Sporthalle, ca. 1260 m<sup>2</sup>
- Geräteräume, Lagerfläche für Vereine. Lehrerumkleide
- Kraftraum, ca. 110 m<sup>2</sup>
- Dartraum mit Lager und Theke, ca. 110 m<sup>2</sup>

Feuerwehr

- Fahrzeughalle, ca. 310 m<sup>2</sup>
- Umkleide für Feuerwehr
- Lagerfläche für Ortsverwaltung und Feuerwehr

Parkdeck ca. 45 Stellplätze

1. Obergeschoss:

- Bürgersaal, ca. 275 m<sup>2</sup>
- Teeküche und Stuhllager
- Trausaal, ca. 55 m<sup>2</sup>
- Büros der Ortsverwaltung
- begrünte Terrasse

Sporthalle:

- Jugendclub mit Zugang vom Außen, ca. 32 m<sup>2</sup>
- Umkleiden für Sportler mit/ohne Dusche

Feuerwehr:

- 2 Schulungsräume, je ca. 65 m<sup>2</sup>
- Bereitschaftsraum mit Teeküche, ca. 35 m<sup>2</sup>
- Büro und Toiletten
- begrünte Terrasse

Parkdeck ca. 45 Stellplätze

2. Obergeschoss:

Sporthalle:

- 5 Räume für Vereine, je ca. 35 m<sup>2</sup>



### 2.3. Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von der Heerstraße. Halle, Ortsverwaltung und Vereinsräume teilen sich ein großzügiges Foyer. Im Erdgeschoss verbindet es Sporthalle, Tanzraum und verschiedene Nebenräume. Es kann auch als Veranstaltungsort für Events (z.B. Hochzeiten) oder Ausstellungen dienen.

Eine repräsentative Treppe führt in das 1. Obergeschoss und verbindet Bürgersaal, Ortsverwaltung und Trausaal.

Ein zweiter Eingang befindet sich auf der Nordseite. Dadurch ist das Gebäude auch vom nördlichen Grünzug aus zugänglich und optimal in die Wegebeziehungen im Ort eingebunden. Von hier aus kann das Gebäude auch in den Abendstunden betreten werden. So bleiben die umliegenden Bewohner ungestört.

Der Gebäudeteil der freiwilligen Feuerwehr wird über einen separaten Eingang ebenfalls von der Heerstraße aus erschlossen.

Die Zu- und Ausfahrt des Parkdecks erfolgt über die Heerstraße von der nördlichen Seite des Grundstücks.

### 2.4. Tragwerk

Jede Nutzung hat ihr eigenes strukturelles Konzept, das die Herausforderungen in Bezug auf die Funktion, die erforderliche Höhe oder die Spannweiten der Elemente erfüllt.

Die Freiwillige Feuerwehr erhält ein Tragwerk in Massivbauweise aufgrund der Feuchträume im Erdgeschoss, eine Stahlbeton Flachdecke und die Aussteifung über geschossübergreifende Außenwände.

Die Fahrzeughalle erhält ein Tragwerk aus Plattenbalken im 3-m Raster mit einer Höhe von ca. 115 cm. Die Stützen stehen in/vor der Wand zum Lagerbereich. Über dem Lagerbereich spannt eine Flachdecke. Die Wand zwischen Lagerbereich und Fahrzeughalle wird tragend ausgebildet (z.B. Stahlbeton). Die TGA kann seitlich im Lagerbereich unter der Flachdecke geführt werden. Es sind somit keine Durchbrüche durch die Plattenbalken notwendig. Oberhalb der Tore wird ein Träger ausgebildet, welcher die Balken über der



Einfahrt abfängt. Die Dachdecke über OG im Bereich der Gemeindeverwaltung kann als Stahlbetonplatte (d = ca. 24 cm) ausgeführt werden. Die Aussteifung erfolgt über geschossübergreifende Außenwände.

Das Foyer und der Bürgersaal werden mit BSH-Binder geplant. Die Aussteifung erfolgt über geschossübergreifende Außenwände.

Der Überzug im Übergang Foyer/Sporthalle wird etwa  $b/h = 25/190$  messen.

Das Hallentragwerk der Sporthalle ist mit BSH-Fachwerkträgern von insgesamt ca. 3m Trägerhöhe geplant. Die Hallennebenräume sind vertikal mit massiven Bauteilen geplant.

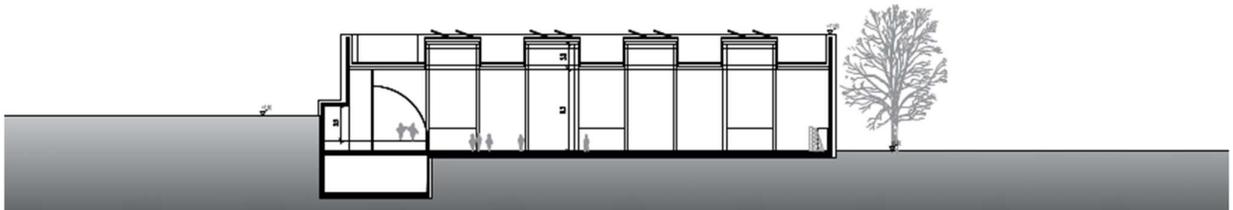
Der Keller ist in Massivbauweise geplant

## 2.5. Brandschutz

Die Sporthalle und der Bürgersaal sind als Versammlungsstätte einzuordnen mit ausreichenden Rettungswegen zum Teil als direkte Ausgänge ins Freie zum Teil als Rettungswege über notwendige Flure ins Freie. Der Bürgersaal ist mit einer Brandmeldeanlage sowie einer Alarmanlage ausgestattet. Die Nutzungen im 1. Obergeschoss der Freiwilligen Feuerwehr und der Ortsverwaltung erhalten jeweils einen direkten eigenen Rettungsweg (1. Rettungsweg) und einen zweiten Rettungsweg über die jeweilige andere Nutzungseinheit. Das Parkdeck wird als offene Garage ausgebildet und erhält zwei bauliche notwendige Treppenträume.

## 2.6. Dachausbildung

Die Dächer der Feuerwache, der Ortsverwaltung und des Bürgersaals sind als Flachdächer mit Begrünung geplant. Die Form des Gebäudes springt an einigen Stellen im ersten Stock zurück, wodurch grüne Terrassen entstehen. Das Dach der Sporthalle ist eine moderne Interpretation des Scheddachs mit abwechselnd höheren und niedrigeren Teilen, so dass die Halle über die Versprünge indirekt natürlich belichtet wird. Die höheren Teile des Daches sind mit PV-Paneelen bedeckt. Das Parkdeck wird von so genannten Solarbäumen beschattet - Holzkonstruktionen in Form eines Schirms, der mit PV-Paneelen belegt ist.





## 2.7. Fassaden

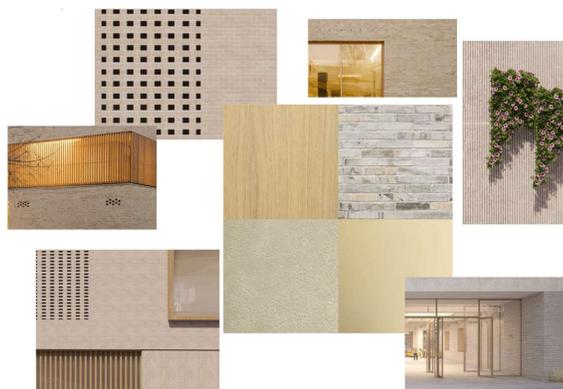
Entsprechend der Gebäude-Kubaturen variieren die Fassaden, um sich harmonisch in den Maßstab der Umgebung einzufügen. Jeder Gebäudeteil hat eine leicht unterschiedliche Fassadensprache, doch zusammen ergibt sie eine ausgewogene Komposition. Jedes Element ist für sich lesbar und hat seinen eigenen Charakter. Durch diese Spielart entsteht ein harmonisches Gesamtbild.



Der zentrale Gebäudeteil, bestehend aus Foyer, Tanzraum und Bürgersaal, ist mit Klinker verkleidet. Hier verwenden wir ein zweischaliges Mauerwerk. Da die Hauptfassade nach Süden ausgerichtet ist, war es uns wichtig, ein effektives, aber einfaches Beschattungssystem zu integrieren. Wir haben uns für eine Low-Tech-Lösung entschieden: Teile der Fassade werden durch ein halb offenes Muster aus Ziegelsteinen beschattet. Gleichzeitig bietet ein großes Fenster im Bürgersaal den Besuchern die Möglichkeit, den Ausblick auf den Ort zu erfassen, während sie den Saal betreten. Der Eingangsbereich ist maximal offen gestaltet, um den Eingang hervorzuheben.

Der Tanzraum ist mit Holzlamellen ausgestattet, die ein Gleichgewicht zwischen Privatsphäre und ausreichendem Tageslichteinfall schaffen. Die Sporthalle, die Büros und die Feuerwehrration sind mit einem Besenstrichputz versehen, der auf einem Putzträgerplattensystem basiert. Dieses Material ermöglicht es, dass Kletterpflanzen frei wachsen können, was dem Projekt ein nachhaltiges und grünes Erscheinungsbild verleiht. Besonders die Sporthalle, die nur wenige Öffnungen aufweist, kann fast vollständig als grüne, mit Pflanzen bewachsene Box gestaltet werden.

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.





## 2.8. Qualitative Anforderungen

Für das Gebäude streben wir eine BNB-Zertifizierung mit einer Zielerreichung von 80 % an, was im oberen Bereich des Silber-Standards liegt.

INA führte ein Pre-check des Projekts durch und gab Empfehlungen, um das Zertifizierungsziel effizient und erfolgreich zu erreichen.

## 3. Reinigungskonzept

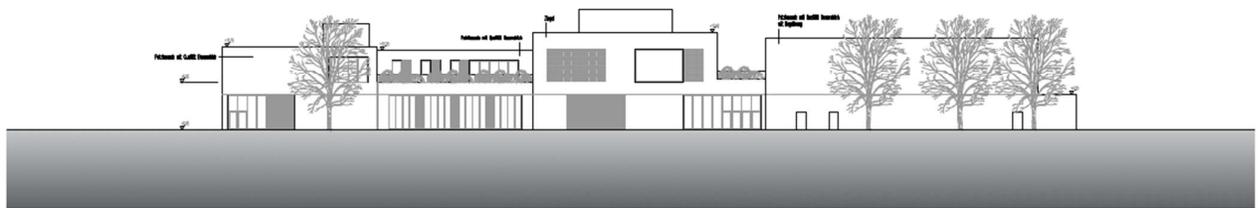
Das Gebäude ist an der Südseite (Heerstraße) zweigeschossig und an der Nordseite eingeschossig. Die Fassaden bestehen in Teilen aus Klinker und sind in den anderen Teilen als Putzfassaden ausgebildet, was den Reinigungsaufwand minimiert. Klinkerfassaden sind robust und erfordern nur selten intensive Pflege.

Die meisten Fenster sind öffnungsfähig und gut erreichbar, beispielsweise von den grünen Terrassen aus, was die Reinigung vereinfacht und eine regelmäßige Wartung der Fensterflächen ermöglicht. Durch die durchdachte Gestaltung der Fassaden und den gezielten Einsatz langlebiger, pflegeleichter Materialien wird der Reinigungsaufwand für das gesamte Gebäude geringgehalten.

Eine konkrete Ausarbeitung des Reinigungskonzeptes erfolgt im Zuge der weiteren Planung.

## 4. Außenanlagen

Entlang der Heerstraße im Süden bleiben vier große Bäume erhalten, die das Straßenbild prägen. Vor der Feuerwehrrstation wurden sechs Einsatzparkplätze eingeplant, die sich direkt neben dem Vorplatz befinden. Vor dem Eingang zum Foyer, an der grünen Fassade der Sporthalle, wurde Platz für etwa 30 Fahrradstellplätze vorgesehen, um eine umweltfreundliche Mobilität zu fördern.



Auf der Nordseite wird eine Verbindung zum grünen Bereich geschaffen. Hier entsteht ein kleiner grüner Platz mit Rampen und Treppen, die eine angenehme Anbindung an das Niveau von 6,00 m schaffen. Diese Gestaltung sorgt für eine gute Erreichbarkeit und eine ästhetisch ansprechende Integration in die Umgebung. Der Platz dient als verbindendes Element zwischen den Nebeneingängen der Sporthalle und des Gemeindezentrums. Direkt angrenzend an den Platz befindet sich auch der Jugendclub, der einen aktiven Raum im öffentlichen Bereich bietet.

Zusätzlich wurden auf der Nordseite rund 30 Fahrradstellplätze eingeplant.



## 5. Barrierefreiheit

Der Gebäudekomplex wird gemäß den Anforderungen aus der DIN 18 040 barrierefrei erschlossen und im Inneren ebenso barrierefrei geplant.

## 6. Haustechnik

Dem Konzept der passgenauen Bereichsbildung der Gebäudeplanung folgend, basiert auch das Haustechnikkonzept auf einer Einzelbetrachtung der drei Nutzungsbereiche, die bedarfsgerecht einzeln betrachtet werden.

Für den Hausanschluss wird ein zentraler Punkt im Keller der Sporthalle vorgesehen, von dem aus die Medien wie Wasser, Strom und weitere Versorgungsleitungen zu den verschiedenen Funktionen im Gebäude verteilt werden.

Für die Wärmebereitstellung soll im Folgenden Geothermie vorrangig weiterverfolgt werden, eine Umsetzung mit alternativen regenerativen Wärmeerzeugungsformen ist innerhalb des Konzeptes aber ebenso darstellbar.

Für die Belüftung wurden auf den Dächern des Gebäudes drei separate RLT-Anlagen (Raumlufthechnische Anlagen) eingeplant – jeweils für die verschiedenen Funktionen des Gebäudes. Diese Lösung ermöglicht eine effizientere, kompaktere und kostengünstigere Technik. Die Belüftung der Sporthalle wird durch eine Nachtauskühlung unterstützt, die durch Fenster im Dach und Fenster über den Geräträumen möglich ist.



In den nächsten Phasen wird es wichtig sein, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen natürlicher und künstlicher Belüftung zu finden, um hohe Nachhaltigkeitsstandards zu erfüllen und den Energieverbrauch zu optimieren.

## 7. Parkdeck und Andienung

Die Zu- und Ausfahrt des Parkdecks erfolgt über die Heerstraße. Diese liegt auf der nördlichen Seite des Grundstücks und ist für PKW vorgesehen. Es handelt sich um ein Split-Level-System mit insgesamt vier Decks.

Das unterste Deck dient ausschließlich der Feuerwache, um den Einsatzkräften einen kurzen Weg zu ermöglichen. Zudem befinden sich vor dem Gebäude auf der Südseite, auf Level  $\pm 0,00$ , sechs Einsatzparkplätze, die direkt neben dem Haupteingang der Feuerwache für die Feuerwehrangehörigen bereitgestellt werden.

Vom tiefsten Niveau des Parkdecks gibt es eine direkte Verbindung zur Lagerfläche der Feuerwache und der Ortsverwaltung, sowie zum Kühlraum. Waren für den Ausschank können durch das Foyer zum direkt angrenzenden Lagerbereich transportiert werden. Vor dem Gebäude befindet sich zudem eine Parkbucht, die für die Lieferfahrzeuge genutzt werden kann.

Für Fahrräder sind insgesamt ca. 60 Stellplätze ebenerdig geplant: ca. 30 Stellplätze vor dem Haupteingang auf der Südseite und ca. 30 Stellplätze neben dem nördlichen Eingang.

