



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Stadtentwicklung,  
Planung und Bau -

## Tagesordnung II Punkt 2 der öffentlichen Sitzung am 11. November 2025

Vorlagen-Nr. 25-V-01-0010

Gemeindezentrum Nordenstadt - Grundsatzvorlage und Beauftragung der Leistungsphasen 3 und 4

---

### Beschluss Nr. 0093

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

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-01-0004 genannten Summe stellt dies eine Kostenerhöhung von 10 Mio. € dar. Diese Kostenerhöhung ergibt sich aus der bereits in der Vorlage 22-V-01-0004 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 Mehrzwekhalle, 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. Dezernat I stellt die Vor- und Nachteile des Mietmodells dar und beschreibt die Finanzierung der Vorfinanzierungskosten sowie der Planungskosten (Punkt 2.4). Die Entscheidung über die Finanzierung - Miete oder Eigenfinanzierung - wird mit der Ausführungsvorlage getroffen.
- 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. Wird der Haushalt nicht genehmigt, sind die Mittel aus dem Dezernatsbudget zu tragen.

- 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.
- 2.6. Dezernat I legt belastbare Zahlen zur möglichen Refinanzierung durch den Verkauf des Grundstücks des bisherigen Gemeindezentrums vor. Dies erfolgt in Abstimmung mit Dezernat V, Stabsstelle „Aktive Bodenpolitik“, und wird in einer gesonderten Vorlage zur Entscheidung dargestellt.

(antragsgemäß Magistrat 21.10.2025 BP 0643)

**Tagesordnung II**

Wiesbaden, .11.2025

Christa Gabriel  
Vorsitzende