

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 04.01.2023	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I Amt: Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat II Dezernat III Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2022/0366 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: MN00637 Kostenstelle: 21_99999_00 Kostenträger: 201 Investitionsnummer: INV00404 Sachkonto: 0951010		

Betreff: Neubau einer Kindertagesstätte auf dem Marienplatz

Vorlage vom: 12.12.2022

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat stimmt der Maßnahme „Neubau Kindertagesstätte Marienplatz“, entsprechend der Entwurfsplanung des Büros netzwerkarchitekten und der weiteren Bearbeitung der LPH 4 – 9 zu.
2. Der Magistrat stimmt der Finanzierung gemäß Datenschutzrelevanter Anlage zu.
3. Der Magistrat stimmt der Fällung von 2 Bäumen zu und erteilt gleichzeitig die Genehmigung nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung. Die Freianlagenplanung sieht eine Pflanzung von 2 Bäumen als Ersatzpflanzungen vor.

Anlagen: Datenschutzrelevante Anlage | Kosten, Zeitablauf, Finanzierung Kita Marienplatz

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 12.12.2022

Erläuterung

Die Bebauung des Marienplatzes wurde in einem Investoren- und Planungswettbewerb 2019 entschieden. Das Wettbewerbsgrundstück wurde an die Investorengesellschaft Implenia, die den Wettbewerb, zusammen mit netzwerkarchitekten, seinerzeit gewonnen hatte, veräußert. Eine Teilfläche des Grundstücks, am westlichen Ende des Marienplatzes, ist im Eigentum des Eigenbetriebs Immobilienmanagement verblieben.

Um den Bedarf der neu entstehenden Wohnanlage an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen zu erfüllen, wird die Wissenschaftsstadt Darmstadt an dieser Stelle eine Kindertagesstätte errichten. Es ist ein Vergabeverfahren durch das Jugendamt, zur Findung einer Trägerschaftslösung geplant.

Der Neubau ist, gemäß dem Wettbewerbsergebnis, Teil der bandartigen Bebauungsstruktur des Gesamtareals. Daher wurde das aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Büro netzwerkarchitekten mit der Entwurfsplanung beauftragt um eine durchgängige Gestaltung des Bauwerks zu erreichen.

Des Weiteren wurden die Fachplanungen Tragwerk, Gebäudetechnik, Brandschutz und Freianlagen mit den LPH 1 – 3 zur Erarbeitung einer Entwurfsplanung mit Kostenberechnung beauftragt.



Übersichtsplan Gesamtbebauung Marienplatz, mit Kita am Westlichen Ende

Projektbeschreibung

Standort:

Der Marienplatz liegt westlich des Staatstheaters zwischen Heidelberger Straße und Hindenburgstraße. Der große Platz wurde historisch gesehen im 19ten Jahrhundert als Exerzierplatz mit Kaserne auf damaligem Straßenniveau errichtet. Nach dem 2. Weltkrieg wurde der gesamte Platz mit Bau- und Kriegsschutt auf das heutige Niveau, deutlich höher als das Straßenniveau der Heidelberger Straße, aufgeschüttet. Das Höhenniveau des jetzigen Platzes liegt fast 3 Meter über dem Höhenniveau am westlichen Ende zur Hindenburgstraße hin. Hier am westlichen Ende des Marienplatzes liegt die zukünftige Kindertagesstätte. Das geplante Erdgeschoss liegt deutlich niedriger als das jetzige Platzniveau, da der vorhandene Bauschutt aus dem 2. Weltkrieg vorher ausgebaut und entsorgt werden muss, um die Fundamente der Kindertagesstätte auf gewachsenen Boden verankern zu können.

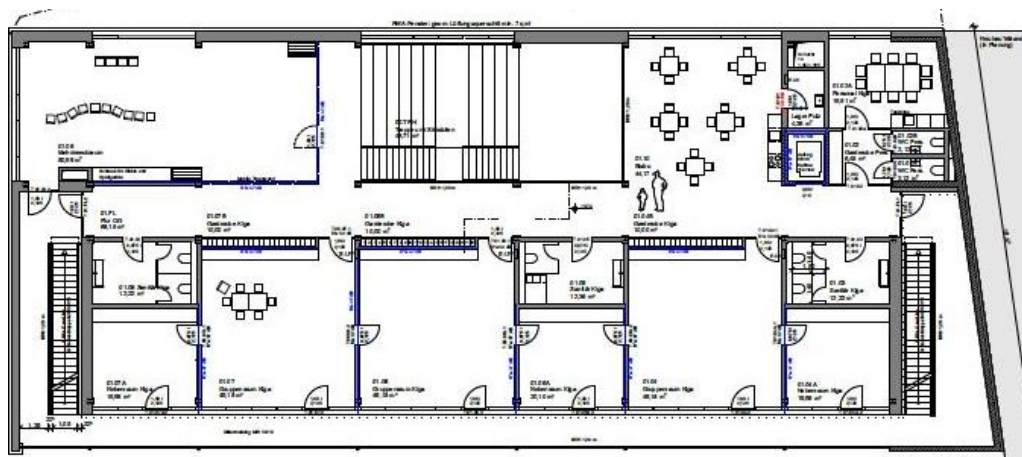
Allgemein:

Die Abmessungen der Kindertagesstätte betragen im Grundriss ca. 43 m x 18 m. Sie ist zweigeschossig, mit Dachterrasse und mit Teilunterkellerung und misst in der Höhe ca. 12,0 m bis zur Oberkante der Attika. Das Bauwerk wird als Holzbaukonstruktion geplant.

- Grundstück ca. 1.559 m²
- Überbaute Fläche 780 m²
- Nettonutzfläche: 1.461 m²
- Bruttogrundfläche (BGF r+s): 1.961 m²
- Bruttorauminhalt (BRI): 8.527 m³



Lageplan mit Grundriss EG



Grundriss OG



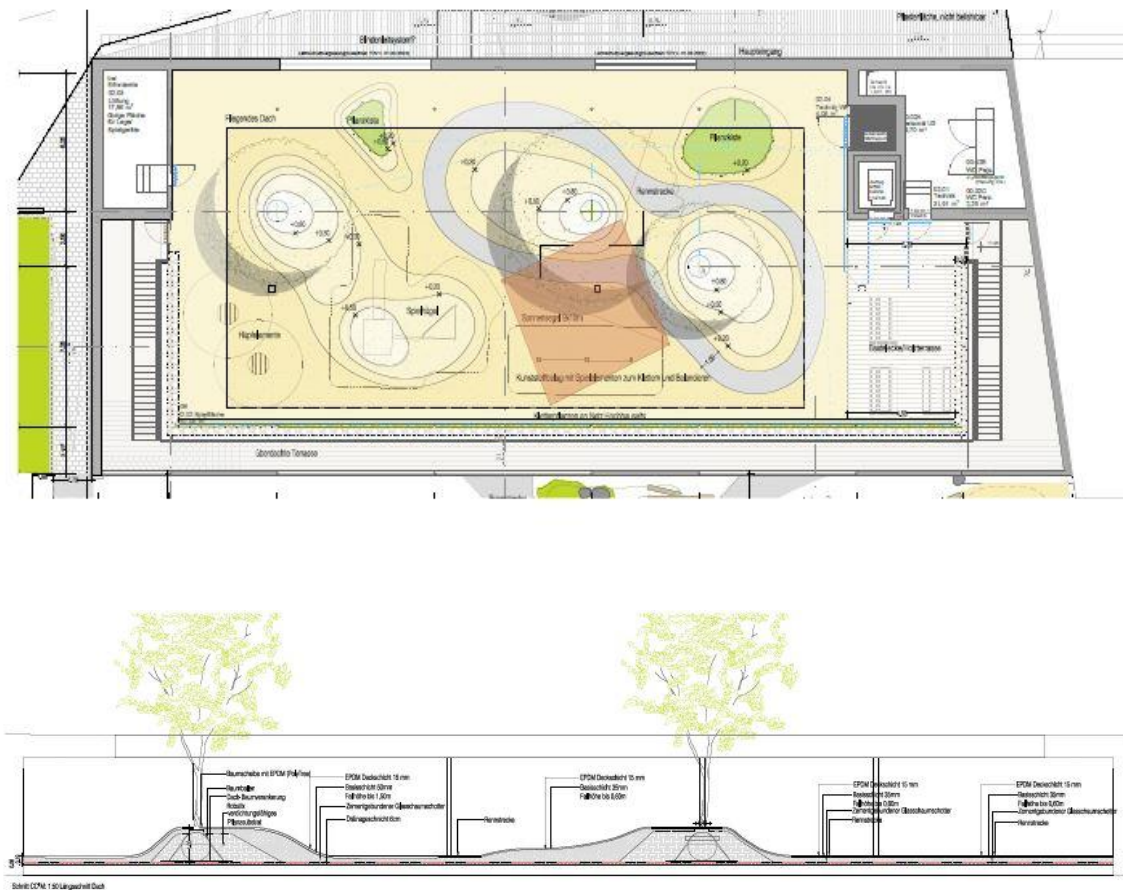
Schnitte

Nutzung:

Das Gebäude wird als Kindertagesstätte mit sechs Gruppenräumen und den dazugehörigen Funktionsräumen genutzt. Geplant sind 3 Gruppen U3 und 3 Gruppen Ü3, hieraus ergeben sich insgesamt 99 KiTa-Plätze.

Struktur:

Die Kindertagesstätte wird von Norden von der Hülgelstraße erschlossen. Die Gruppenräume orientieren sich nach Süden und haben alle direkten Zugang nach draußen. Zudem ist das Eingangsniveau des Erdgeschosses an den Straßenverlauf der Hülgelstraße angepasst, um eine barrierefreie Erschließung zu gewährleisten. Die Gruppenräume im Obergeschoss verfügen über einen außenliegenden Fluchtbalkon, der, neben einem Aufzug auch als Haupteinschließung für die Spielfläche auf dem Dach dient. Die Außenspielfläche auf dem Dach ist dem Ü3, die Gartenfläche im EG dem U-3 Bereich zugeordnet



Dachgeschoss mit Außenspielfläche

Trafostation:

An der südwestlichen Grundstücksecke befindet sich eine neu aufgestellte Trafostation die die gesamte Versorgung des neuen Quartiers gewährleistet. Um den Flächenbedarf der Station so gering wie möglich zu halten, wird eine Dienstbarkeit, mit folgender Festsetzung, zu Lasten IDA beschlossen:

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks (Restgrundstück Gemarkung Darmstadt Bezirk 6 Flur 17 Flurstück 16/25) verpflichtet sich zugunsten des herrschenden Grundstücks (Grundstück e-netz), alle Maßnahmen zu dulden, die einen Aufenthalt von Personen in dem im beigegeführten Lageplan xxx in grün gekennzeichneten Bereich wirksam unterbinden (z.B. Errichtung einer Hecke oder Aufstellung eines fest mit Grund und Boden verbundenen Außenschranks). Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zudem verpflichtet, den (...) Zaun uneingeschränkt zu dulden.

Außenanlagen:

Die Planung für die Außenanlage, insbesondere für den Vorplatz der Kita, wird im weiteren Verlauf mit der Planung für den Mäander abgeglichen und mit dem Grünflächenamt abgestimmt.

Baumfällung:

Im Zuge der Baumaßnahme ist die Fällung von 2 Bäumen an der Hölzelstraße erforderlich, da sich die Baumstandorte im Gebäudebereich bzw. im unmittelbaren Bereich der Baugrube

befinden. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichplanung werden beide Bäume mindestens in der Pflanzqualität StU18-20 ersetzt. Das Grünflächenamt stimmt der Fällung zu, sofern wie ursprünglich beabsichtigt beide Bäume an der Hügelstraße ersetzt werden, damit die Baumreihe wieder vervollständigt wird. Die Planung sieht zurzeit nur einen Ersatzbaum an der Hügelstraße und einen in der rückwärtigen Außenanlage der Kita vor. Ein weiterer Baumstandort in der Hügelstraße, westlich des Treppenaufgangs, wird daher in der nächsten Planungsphase in Abstimmung mit dem Grünflächenamt geprüft.

Im Zuge der Neugestaltung des Marienplatzes wurde ein Baumgutachten von der Firma URBAN TREE CONSULTING erarbeitet (Auszüge dazu nachfolgend), das Grünflächenamt empfiehlt dieses Gutachten als Grundlage zu nutzen

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bäume:

- Nr.2 Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), eingeschränkt erhaltenswert
- Nr.4 Robinie (*Robinia pseudoacacia*) nicht erhaltenswert

Eingeschränkt erhaltenswert bedeutet in diesem Zusammenhang:

Der Baum könnte aus baumfachlicher Sicht erhalten werden, er weist jedoch Vorschäden auf, die Dauer des Erhalts ist daher eingeschränkt. Baumpflegerische Maßnahmen zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit sind im Hinblick auf die Baumaßnahme / geänderte Nutzung ggf. erforderlich.



Straße	Baum Nr.	Baumarten [bot.]	Höhe [m]	StU 1 [cm]	Kronendurchmesser [m]	Vitalität	Erhaltungswürdigkeit	Funktion*	Lebenserwartung*	Schädigung*	Standorteignung*
Heidelberger Straße	1a	Platanus x acerifolia	12	94	9	3	erhaltenswert	2	1	0	1
Heidelberger Straße	2a	Platanus x acerifolia	11	85	8	3	erhaltenswert	2	1	0	1
Heidelberger Straße	3a	Platanus x acerifolia	11	85	8	3	sehr erhaltenswert	2	1	1	1
Heidelberger Straße	4a	Platanus x acerifolia	12	116	10	2	sehr erhaltenswert	2	1	1	1
Heidelberger Straße	5a	Platanus x acerifolia	11	88	8	3	erhaltenswert	2	1	0	1
Heidelberger Straße	6a	Platanus x acerifolia	11	91	8	3	erhaltenswert	2	1	0	1
Heidelberger Straße	7a	Platanus x acerifolia	11	88	8	3	erhaltenswert	2	1	0	1
Heidelberger Straße	8a	Platanus x acerifolia	12,5	126	10	2	sehr erhaltenswert	2	1	1	1
Heidelberger Straße	9a	Platanus x acerifolia	11	88	8	3	erhaltenswert	2	1	0	1
Heidelberger Straße	10a	Platanus x acerifolia	13,5	110	10	2	sehr erhaltenswert	2	1	1	1
Hügelstraße	2	Acer pseudoplatanus	12	110	8	3	eingeschränkt erhaltenswert	2	1	0	0
Hügelstraße	4	Robinia pseudoacacia	9	141	6	3	nicht erhaltenswert	2	-0,5	-2	1
Hügelstraße	11	Robinia pseudoacacia	9	129	8	3	eingeschränkt erhaltenswert	2	0	0	1
Hügelstraße	12	Robinia pseudoacacia	11	126	10	2	erhaltenswert	2	1	0	1

Auszug aus dem Baumgutachten

Bauablauf:

Es werden aufgrund der Bauschuttproblematik aus dem 2. Weltkrieg vorbereitende Baumaßnahmen notwendig. Einerseits wird die Aufschüttung abgetragen, andererseits der Baugrund auf gewachsenen Boden für die Fundamentierung des Gebäudes untersucht und die notwendige Baugrube hergestellt.

Mit den notwendigen Schürfsuchungen ergibt sich zudem eine Untersuchungsmöglichkeit für das Landesamt für Denkmalpflege, die hier vermutete römische Siedlungsreste verifizieren und bei tatsächlichem Vorkommen katalogisieren möchte.

Umsetzung der Klimaschutzziele:

Zur Erreichung einer CO₂-Reduktion werden vordringlich nachwachsende Rohstoffe verwendet. Das Bauwerk wird als Holzbaukonstruktion geplant. Der in der Herstellung energieintensive Baustoff Beton wird lediglich zur Erstellung der Bodenplatte verwendet.

Das Tragwerk wird in Hinblick auf geringstmöglichen Materialeinsatz optimiert.

Der Anteil der grauen Energie wird als Grundlage bei Baustoffentscheidungen nachgewiesen.

Zudem wird bei der Auswahl der Baustoffe vordringlich deren Recyclbarkeit bewertet und nach Möglichkeit auf Verbundbaustoffe verzichtet, um eine Trennung der Materialien nach der Beendigung des Lebenszyklusses zu erreichen.

Die hochwärmegeämmte Ausführung der Hüllflächen, das günstige Fläche/Volumen-Verhältnis aufgrund der kompakten Bauweise, der ausgewogene Fensteranteil und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sollen, zusammen mit der Photovoltaik-Anlage, das Erreichen des Effizienzgebäudes KfW40-Standards ermöglichen. Die Stromversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage ergänzt.

Nachhaltigkeitsbetrachtung der Investitionsentscheidungen auf der Grundlage des Lebenszyklusmodells, das die Investitionskosten mit den Betriebskosten über eine Laufzeit von 30 Jahren betrachtet.

Barrierefreiheit:

Alle Höhenversprünge, die durch das vorhandene Gelände entstehen, werden über Rampen, deren Neigung nicht mehr als 6 % beträgt, überwunden. Eine akkugepufferte Aufzugsanlage fährt im Brandfall nach unten. Ein Behinderten-WC ist vorgesehen. Außentüren erhalten eine barrierefreie Türschwelle, max. 2 cm.

Brandschutzkonzept:

Der erste Rettungsweg führt aus allen Geschossen unmittelbar ins Freie. Im 1. Obergeschoss ist hierzu ein Fluchtbalkon, mit Außentreppen an beiden Enden, angeordnet. Auch die auf dem Dach befindliche Außenspielfläche für den Kindergartenbereich, wird über diese Treppen erschlossen. Die innenliegenden Treppen und Flure können so von Fluchtwegs Funktionen freigehalten werden und dienen als Spielflächen.

Projektleitung:

Die Projektleitung und das Projektmanagement liegen beim Eigenbetrieb Immobilienmanagement.

Dezernat I

Dezernat II

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

Dezernat III
i.V.

Dezernat IV

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer