

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 08.09.2022	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2022/0236 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 541010 Kostenstelle: 066-100-1000 Kostenträger: 5410-11 Investitionsnummer: 20066-6180 Sachkonto: 0952020		

Betreff: Umgestaltung des öffentlichen Raumes durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt im Rahmen der Neubebauung "International House" durch die TU Darmstadt an der Landgraf-Georg-Str. 3 (ehem. Saladin)

Vorlage vom: 17.08.2022

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht zur Vorplanung mit Gestaltungsentwurf und Kostenschätzung für die Neugestaltung der öffentlichen Flächen im Bereich Landgraf-Georg-Str. 3 wird zur Kenntnis genommen.
2. Auf der Grundlage der vorliegenden Planung sind die für die weitere Planung und Ausführung der Maßnahme erforderlichen Leistungen zu beauftragen.
3. Die benötigten Mittel für die Planung gem. Anlage 1 sind unter der Investitionsnummer mit dem Titel "Gehwegverbindung Marktplatz/Krone", Kostenstelle 066-100-1000, Konto 5410-11, Sachkonto 0952020, Produkt 541010 bereitzustellen. Für das Haushaltsjahr 2023 sind Planungsmittel in Höhe von 150.000,- € und für das Haushaltsjahr 2024 in Höhe von 50.000,- € einzustellen.

4. Der Aufteilung der Kosten zwischen der TU Darmstadt und der Wissenschaftsstadt Darmstadt wie in der datenschutzrelevanten Anlage beschrieben, wird zugestimmt.
5. Der Übernahme der Projektsteuerung und Planungsleistungen der Leistungsphasen 3-9 durch die TU Darmstadt wird zugestimmt. Das Mobilitätsamt wird beauftragt einen entsprechenden Vertrag mit der TU Darmstadt abzuschließen.
6. Der Planungsstand der Entwurfsplanung ist zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Kosten sind fortzuschreiben.

Anlagen: Kostenschätzung Umplanung des öffentlichen Raumes "International House"

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

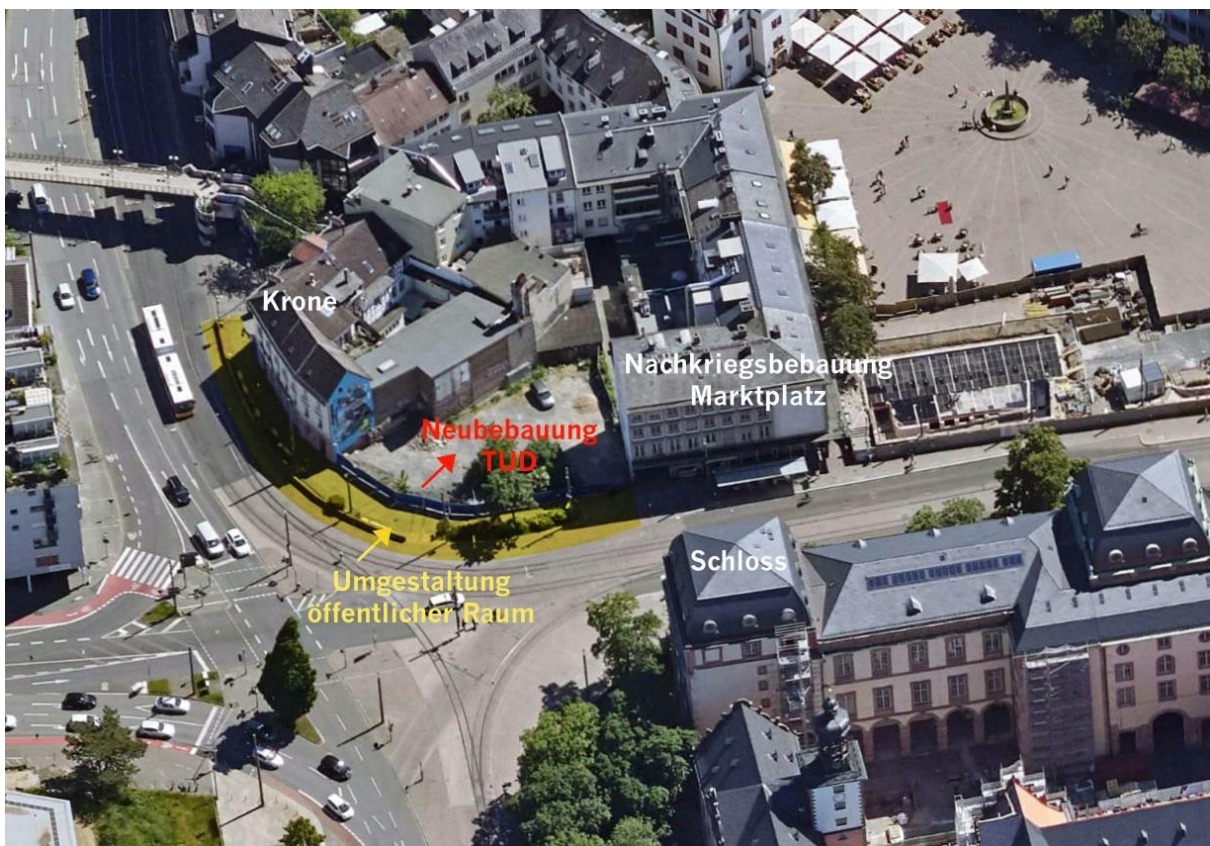
Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 17.08.2022

Ausgangslage

Für die bis zum Jahr 2008 durch den Elektrofachhandel "Saladin" genutzte Liegenschaft Landgraf-Georg-Straße Nr. 3 wurde im Jahr 2015 durch die Stadt ein Realisierungswettbewerb zur baulichen Entwicklung der Fläche durchgeführt. Die Grundstücke liegen in direkter Nachbarschaft zur Nachkriegsbebauung am östlichen Rand des Marktplatzes, dem denkmalgeschützten Solitär "Krone" sowie dem Schlossgebäude und besitzen daher eine große stadträumliche, historische und architektonische Bedeutung. Architektonisch, städtebaulich und verkehrlich treffen hier die Phasen und Brüche der Darmstädter Baugeschichte aufeinander. Gegenstand des Wettbewerbs war der Neubau eines innerstädtischen Gebäudes als architektonische zusammenführende Antwort auf die Heterogenität dieses zentralen Stadtraums.



Quelle: Vermessungsamt Darmstadt

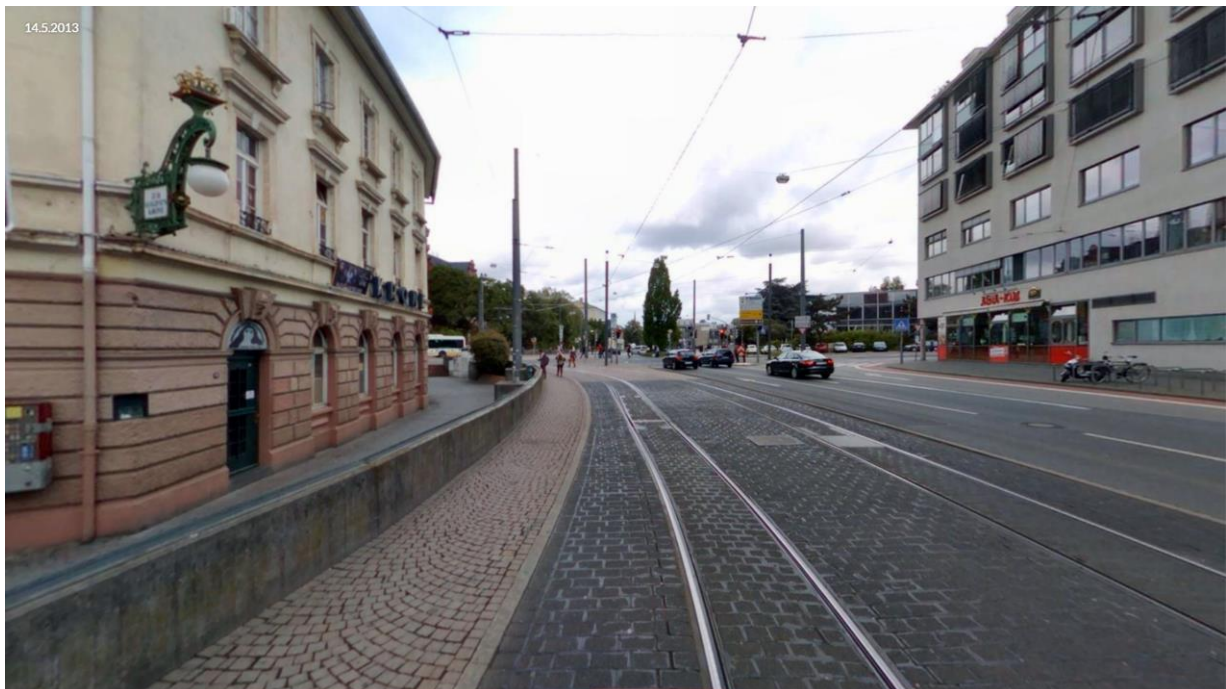
Mit dem ersten Preis des Realisierungswettbewerbes wurde das Büro studioinges aus Berlin ausgezeichnet. Im Jahr 2021 wurden die Grundstücke durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt und der bauverein AG an die Technische Universität Darmstadt veräußert. Basis des Kaufvertrages ist die Umsetzung des Siegerentwurfs des im Jahre 2015 von der Wissenschaftsstadt Darmstadt ausgeschriebenen Realisierungswettbewerbs zur Neubebauung der Grundstücke.

Die TU Darmstadt plant eine Nutzung des Gebäudes als internationales Service- und Begegnungszentrum ("International House"). Die Arbeiten haben im Juli 2022 begonnen, eine Fertigstellung des Bauvorhabens wird bis 2025 angestrebt. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben im Eigentum der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Daher ist im Rahmen der Neubebauung durch die TU Darmstadt eine Umgestaltung des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraums (öffentlicher Gehweg) durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt zur funktionalen sowie gestalterischen Aufwertung der Flächen geboten. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie der Komplexität der Funktionen des öffentlichen Raums an dieser Stelle bedarf es hier einer Planung, die einerseits die neuen Gebäudegrenzen und andererseits die vielfältigen Anforderungen an den städtischen Verkehrsraum berücksichtigt. Der im Bestand vorhandene öffentliche Gehweg stellt zwischen Marktplatz, Holzstraße und Krone eine wichtige barrierefreie fußläufige Erschließung dar.

Öffentlicher Raum, Bestand

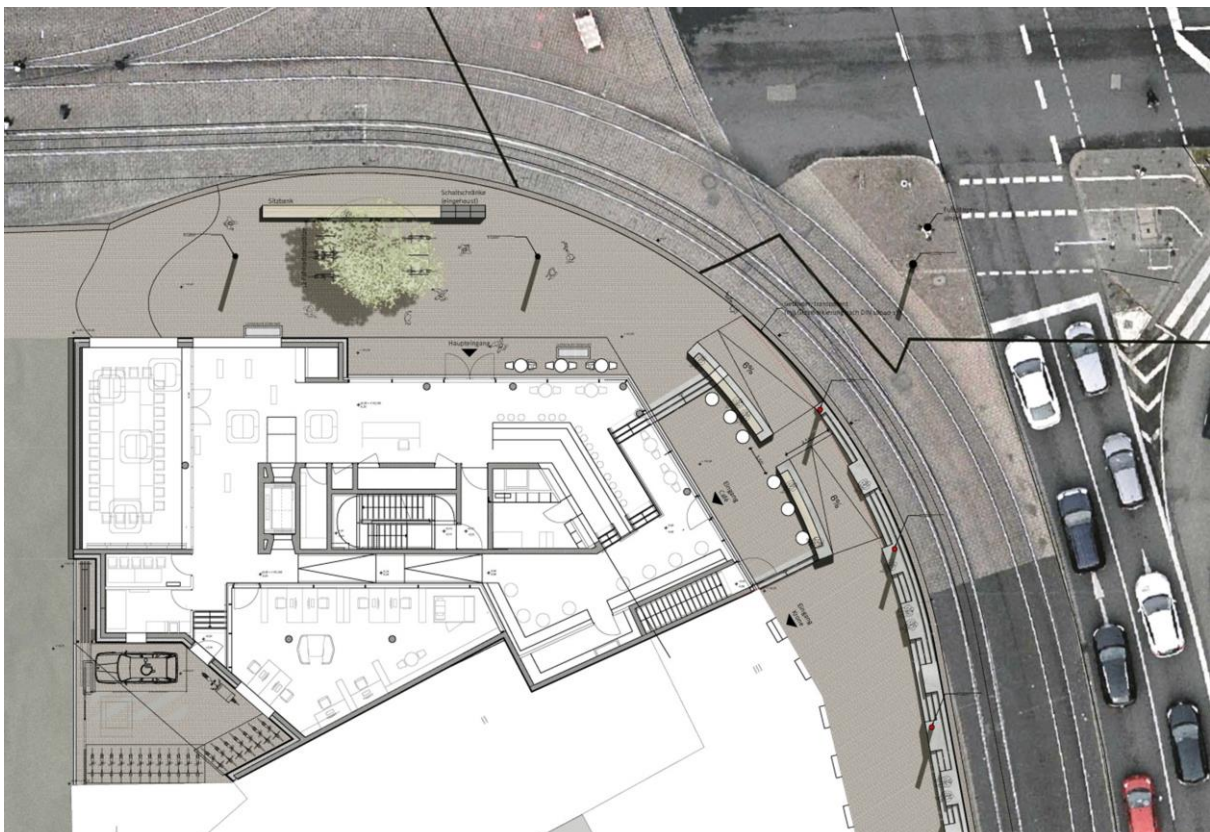
Die derzeitige Gestaltung des öffentlichen Raumes ist sowohl funktional als auch gestalterisch unbefriedigend sowie hinsichtlich der Bedeutung des Ortes als auch der fußläufigen Verbindung in die Innenstadt nicht angemessen. Bedingt durch die bestehende Lage der Fahrleitungsmasten und der Topografie ist die derzeitige Gehwegbreite parallel zum Gleisbett mit ca. 1,50 m sehr gering und verleitet bei Begegnungen oder bei Bildung von Kleingruppen zum Ausweichen auf das Gleisbett. Bedingt durch die seitliche Stützmauer wird die Nutzung des schmalen Gehweges bei gleichzeitigem Vorbeifahren einer Straßenbahn besonders von mobilitätseingeschränkten Personen als sehr unangenehm empfunden. Daher wurde im Rahmen des Vorentwurf-Prozesses eine Trennung der fußläufigen Erschließung und des ÖPNVs als erforderlich angesehen.



Holzstraße, Blick Richtung Landgraf-Georg-Straße

Öffentlicher Raum, Vorentwurfs-Planung

Durch die Neuordnung der öffentlichen Flächen sowie dem Versetzen von drei Fahrleitungsmasten und den für den Straßenbahnbetrieb erforderlichen Schaltschränken, soll ein einladendes Entree in die Innenstadt geschaffen und für den Neubau ein angemessener Außenraum mit Vorplatz umgesetzt werden. Die fußläufige Erschließung wird parallel zum Gebäude, außerhalb des Gleisbettes angeordnet. Dies stellt auch eine deutliche Verbesserung der barrierefreien Erschließung dar. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes ist sowohl eine Treppenanlage als auch eine Rampe zur barrierefreien Erschließung mit großzügigem Podest vorgesehen. Sitzblöcke bilden den seitlichen Abschluss zwischen Rampe und Treppenanlage. Das gemeinsame Podest von Treppenanlage und Rampe befindet sich auf einem Niveau und bietet somit auch in diesem Bereich die Möglichkeit des inklusiven Miteinanders. Durch die drei topografischen Ebenen schafft die Planung rund um das Gebäude eine Verknüpfung zwischen Gebäude und öffentlichem Raum. Die Stützmauer parallel zum Gleisbett nimmt die neuen Maststandorte auf und wird durch Sitzstufen, die sich zu den Gebäuden orientieren, aufgelockert. Zur Sicherung des Gleisbettes ist auf diesem Höhenniveau ein Ganzglasgeländer vorgesehen, um trotz des Höhenversprungs zwischen den Bereichen Holzstraße und Krone einen visuell zusammenhängenden Stadtraum zu bilden.

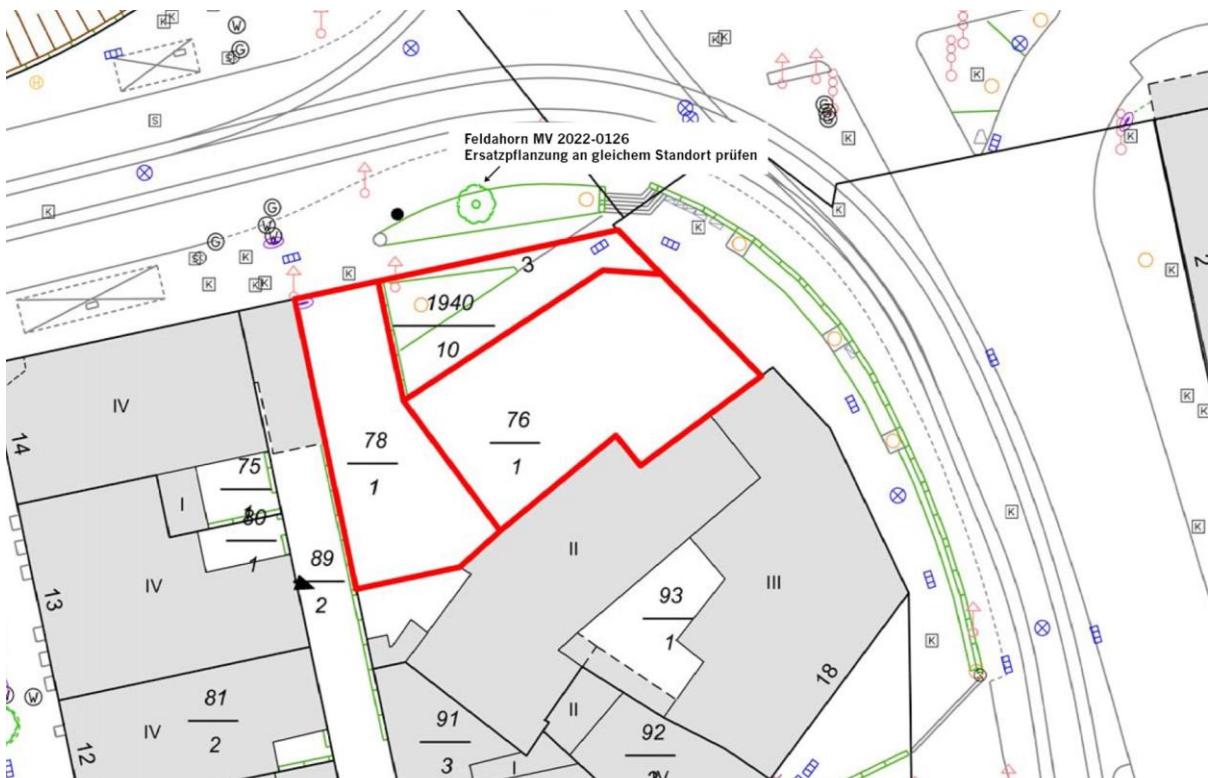


Vorentwurf, Quelle: studioinges Berlin

In die Abstimmung zur Vorentwurfsplanung waren unter Federführung des Stadtplanungsamtes das Mobilitätsamt, Grünflächenamt, Regierungspräsidium Darmstadt, die Untere Denkmalschutzbehörde, TU Darmstadt, HEAG mobilo GmbH, Entega AG/e-netz AG und der Behindertenbeauftragte der Wissenschaftsstadt Darmstadt für barrierefreies Bauen und Mobilität eingebunden. Nach Beschlussvorlage liegt die Federführung des Projektes beim Mobilitätsamt.

Bepflanzung

Im Bereich des Vorplatzes vor dem Haupteingang des "International House" soll eine Bepflanzung mit Sitzelementen und / oder Fahrradabstellplätzen umgesetzt werden. Eine Aussage, ob hier Pflanzungen mit Erdanschluss oder Kübelbepflanzungen umgesetzt werden können, ist derzeit noch nicht möglich. Hierzu werden Suchschachtungen erforderlich sein, um den genauen Leitungsverlauf sowie die Umverlegung von Leitungen und die damit verbundenen Kosten zu prüfen. Die vorhandenen Abspannungen / Oberleitungen der Straßenbahn müssen ebenfalls bei der Wahl des Standortes und der Pflanzart in die Prüfung einbezogen werden. In diesem Zusammenhang wird geprüft, in wie weit hier die durch den Entfall des Feldahorns (MV 2022-0126) erforderliche Ersatzpflanzung durch die TU Darmstadt vorgenommen werden kann. Ziel der Planung ist es, qualitätsvolle Begrünungsmaßnahmen umzusetzen. Die Planung sowie die Pflanzmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Grünflächenamt vorgenommen.

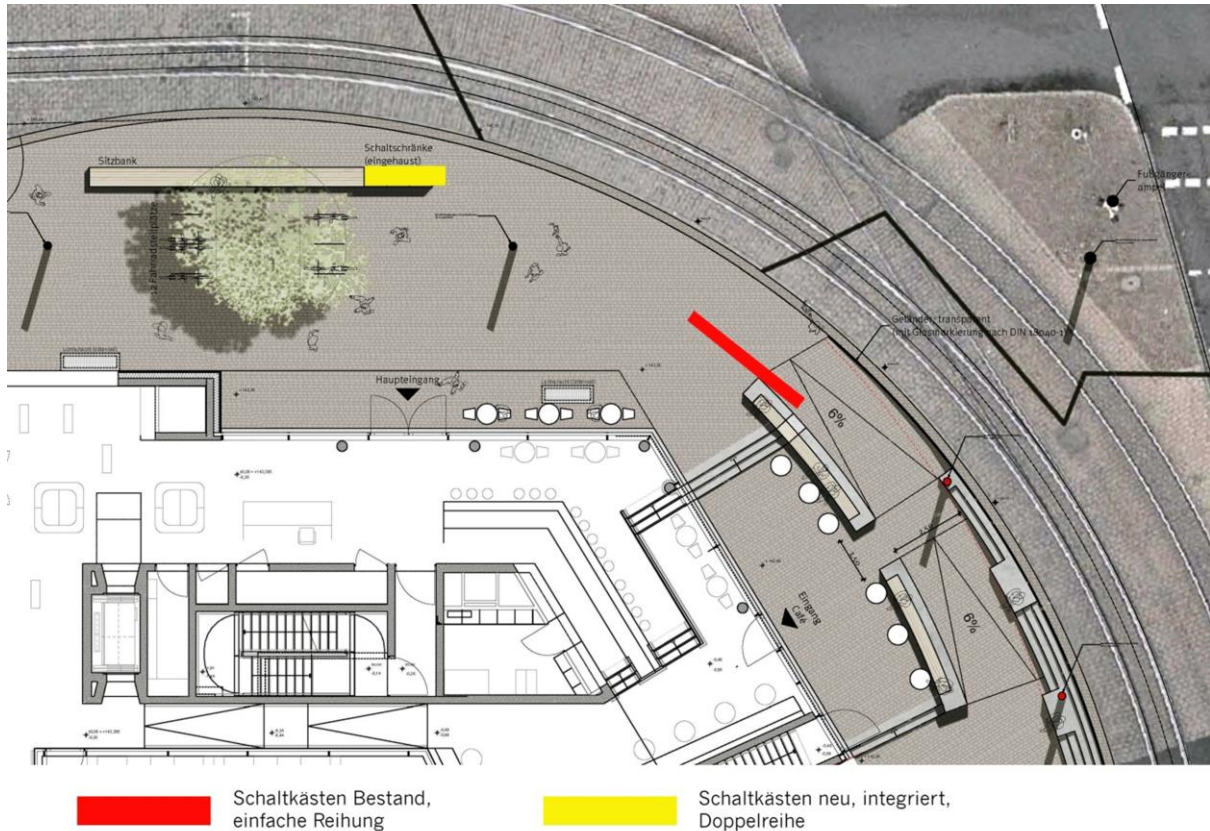


Barrierefreiheit / Pflaster

Die Vorentwurfsplanung ist mit dem Behindertenbeauftragten der Wissenschaftsstadt Darmstadt für barrierefreies Bauen und Mobilität abgestimmt. Die Ausführung des Pflasters wird in der weiteren Entwurfsplanung festgelegt. Diese soll den Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprechen und sich hinsichtlich der Materialität und der Farbgebung an die Umgebung Marktplatz, Schloss und Krone anpassen und einfügen. Für die Entwurfsplanung ist ein Büro für Straßenplanung zu beauftragen. Begleitet wird die Planung durch ein Büro für Landschaftsplanung mit entsprechender Erfahrung bei der Gestaltung öffentlicher Räume, um entsprechende Leitdetails auszubilden. Die gestalterischen Aspekte der Planung müssen in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt erfolgen.

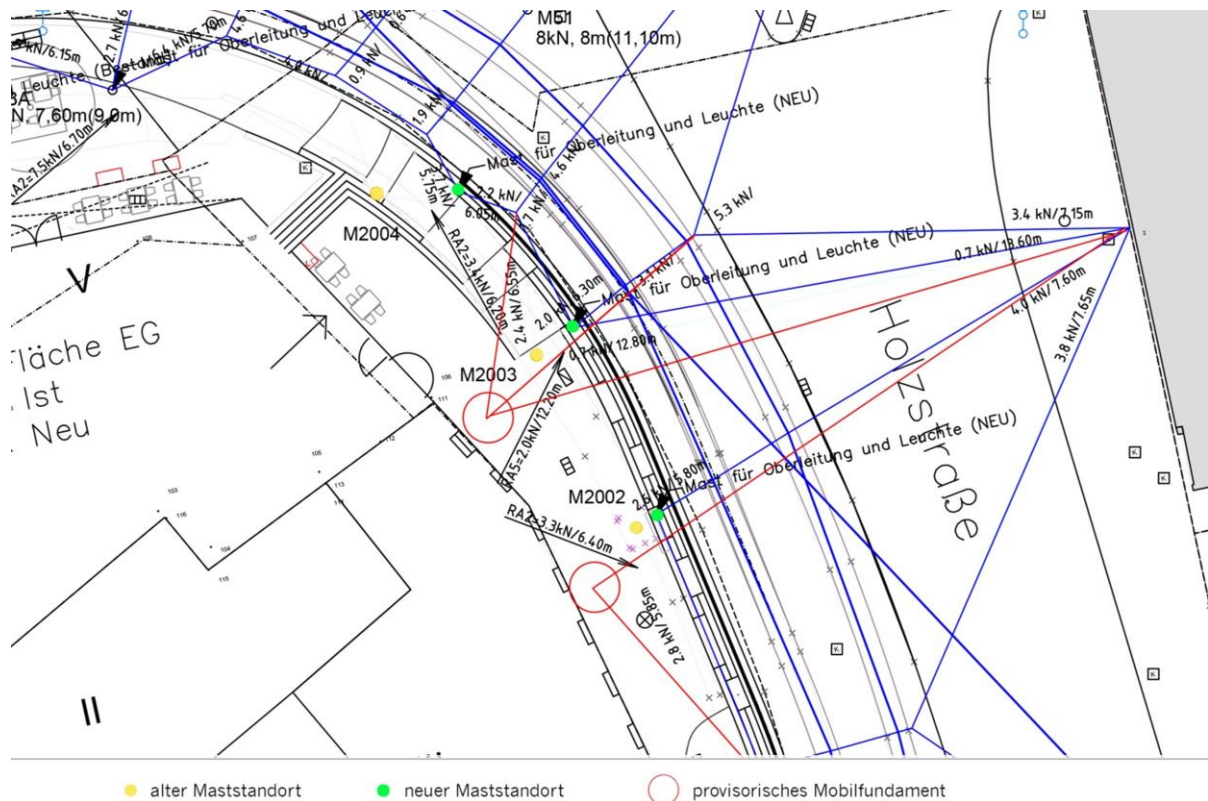
Schaltschränke

Es befinden sich derzeit fünf Schaltschränke der HEAG mobilo an der Stützmauer parallel zum Gleisbett im topografisch tiefer gelegenen Bereich, welche ein sehr unansehnliches Bild bieten. Die Schaltkästen sind in einfacher Reihung aufgestellt. Durch eine doppelreihige Aufstellung kann der visuelle Flächenanspruch minimiert werden. Zukünftig sollen die Schaltschränke verkleidet und in die Möblierung der Freiflächen integriert werden.



Maststandorte / Beleuchtung

Die Optimierung und Neuaufteilung der Flächen erfordert die Versetzung von insgesamt drei Masten, zwei Abspannungsmasten für die Oberleitung der Straßenbahn sowie einem kombinierten Beleuchtungs- und Abspannungsmast. Zur Überprüfung der grundsätzlichen Umsetzbarkeit der Planung sowie als Basis für den weiteren Entwurfsprozesses wurde ein Ingenieurbüro zur Berechnung und Verortung der neuen Maststandorte hinzugezogen.



Quelle: Omexom GA Süd GmbH

Um eine Überbauung des Bestandskanals zu verhindern, wird die Anordnung eines Knickfundamentes für den südlichen Mast geprüft. Während der Umbauphase der drei Maststandorte ist die Aufstellung von zwei provisorischen mobilen Mastfundamenten erforderlich (s. Zeichnung oben). Die genaue Lage des provisorischen Mastes M2003 muss noch im Rahmen des Entwurfsprozesses geprüft und abgestimmt werden.

Alle drei Maste können zukünftig als kombinierte Beleuchtungs- und Abspannungsmaste ausgeführt werden, so dass auf der westlichen Seite der Holzstraße keine zusätzlichen Beleuchtungsmaßnahmen erforderlich sind. Als Ersatzmaßnahme für die über die Holzstraße bestehende Überspannbeleuchtung wird ein Beleuchtungs- und Abspannungsmast auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Holzstr. 2) vorgesehen. Die derzeitige Abspannung der Oberleitung der Straßenbahn am Gebäude Holzstr. 2 kann dadurch entfallen.



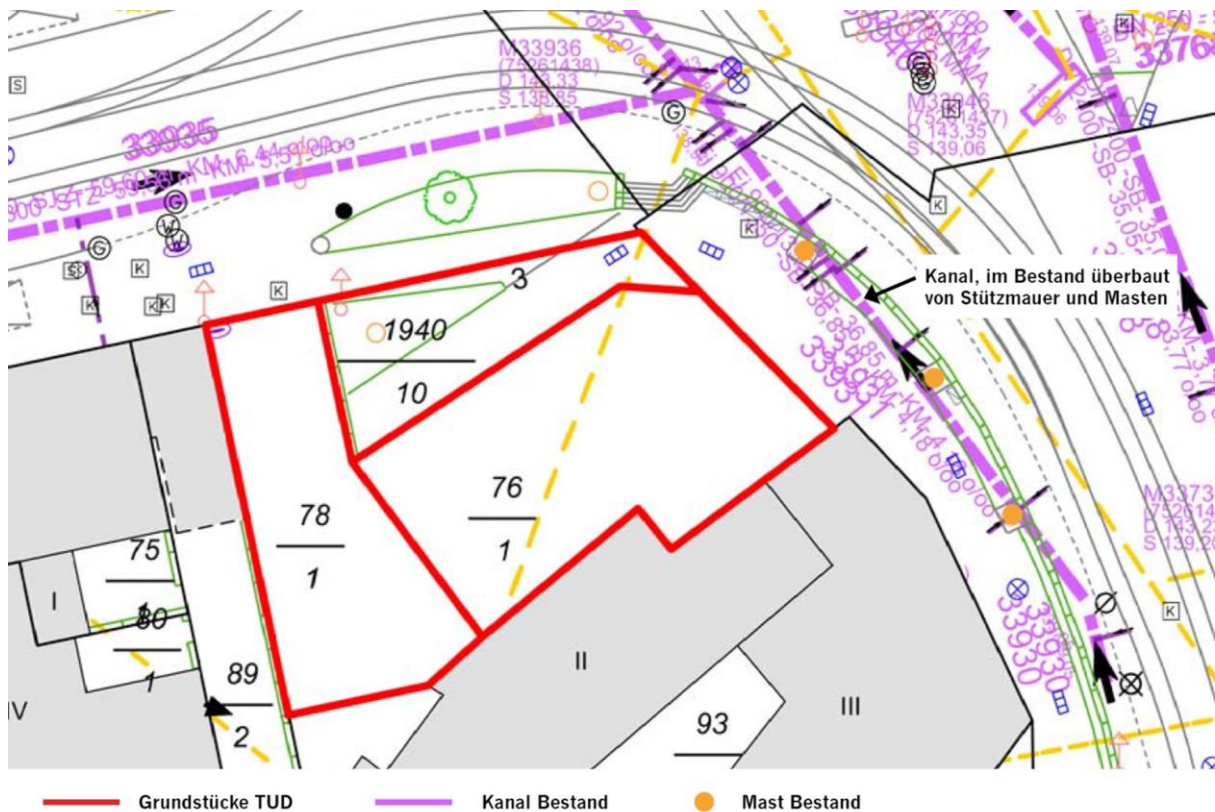
Vorentwurf, Quelle: studioinges Berlin

Die Masthöhe wird entsprechend der bestehenden Maste auf ca. 10,0 m vereinheitlicht. Somit entsteht im Übergang zum Marktplatz ein homogenes Bild das auch das Beleuchtungskonzept "Rund ums Schloss" vervollständigt.

Topografie / Entwässerung

Der Höhenversprung zwischen dem Haupteingang des "International House" und dem Eingang der Krone beträgt ca. 1,00 m. Der Eingang der Krone liegt topografisch am tiefsten Punkt der Holzstraße. Im Bestand sind die Aufnahmekapazitäten der bestehenden Straßenabläufe bereits an ihrer Grenze. Durch zukünftig anzunehmende Starkregenereignisse besteht das Erfordernis die Situation so weit wie möglich zu stabilisieren. Hierzu ist sowohl auf eine ausreichende Anzahl an Sinkkästen zu achten als auch zu vermeiden, dass Niederschlagswasser aus der Eingangsebene des "International House" in den tiefer gelegenen Bereich vor der Krone fließt. Die Sinkkästen sind an den bestehenden gemauerten Vorfluterkanal anzuschließen. Durch die Umplanung und die Verlegung der Maststandorte ist der Vorfluter nach der Umbaumaßnahme wieder frei zugänglich.

Sofern ein Baumstandort realisiert werden kann, wird angestrebt, Teile der Entwässerung über eine Baumrigole abzuführen.



Schienenersatzverkehr

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für die Baumaßnahme kein Schienenersatzverkehr erforderlich. Die Arbeiten können bei laufendem Betrieb bzw. während der nächtlichen Betriebspause der Straßenbahn durchgeführt werden.

Verträge / Kostenübernahmeregelung / Ausführung

Die Planungen von Gebäude und Verkehrsraum bedürfen einer engen Abstimmung zwischen der TU Darmstadt und der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Um einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen von Hochbau und Umgestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten ist angedacht, dass die TU Darmstadt die erforderlichen Planungen und Bauleistungen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Auftrag und in enger Abstimmung mit der Wissenschaftsstadt Darmstadt umsetzt. Da die TU Darmstadt nach Beendigung ihrer Baumaßnahme zur Wiederherstellung der öffentlichen Flächen in ihren ursprünglichen Zustand verantwortlich wäre, haben sich die Beteiligten auf eine anteilige Übernahme der Kosten geeinigt. Die Baukosten, sowie die Planungskosten und Kosten für die Projektkoordination (ab Lph 3/HOAI) der Maßnahmen im öffentlichen Raum werden im Verhältnis 35% zu 65% zwischen der TU Darmstadt und der Wissenschaftsstadt Darmstadt aufgeteilt. Hierzu soll ein Bau- und Finanzierungsvertrag abgeschlossen werden. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt trägt die Mehrkosten, die durch das Versetzen der Maste und der Schaltkästen verursacht werden.

Kosten und Finanzierung (s. Anlage 1, datenschutzrelevant)

Anhand des derzeitigen Planungsstandes (Vorentwurf) wurden die zu erwartenden Baukosten geschätzt. Diese sind als datenschutzrelevante Anlage (s. Anlage 1) aufgeführt. Die Kosten werden mit den weiterführenden Planungen fortgeschrieben und konkretisiert.

Die nicht datenschutzrelevanten Anlagen werden zu den Sitzungsterminen, sofern dies in der aktuellen Lage möglich ist, in Originalgröße ausgehängt bzw. -gelegt.

Dezernat III

Dezernat IV

.....

Michael Kolmer
Stadtrat

.....

André Schellenberg
Stadtkämmerer