

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 18.05.2022	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Grünflächenamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat I Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2022/0154 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 551010 Kostenstelle: 067-020-1000 Kostenträger: 5510-15		
Investitionsnummer: 18067-5010 Sachkonto: 0951010		

Betreff: Neubau Betriebshof Orangerie für das Grünflächenamt

Vorlage vom: 13.05.2022

Beschlussvorschlag:

1. Die notwendigen Mittel für die in der datenschutzrechtlich relevanten Anlage dargestellte Kostensteigerung inkl. Risikozuschlag werden in den Haushaltsjahren 2023 und 2024 bereitgestellt.
2. Der weiteren Umsetzung der Maßnahme über Leistungsphase 3 hinaus wird zugestimmt.

Anlagen:	Anlage 1: Bauantrag Ansichten Anlage 2: Bauantrag Grundriss mit Freiflächen Anlage 3: Bauantrag Schnitte Anlage 4: NB Betriebshof Orangerie_KG 200 Anlage 5: NB Betriebshof Orangerie_KG 700 Anlage 6: NB Betriebshof Orangerie Gegenüberstellung KG200-700 Anlage 7: NB Betriebshof Orangerie KG 300-600 Anlage 8: Kostenentwicklung Orangerieneubau
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage:	☒ Anlage 4, Anlage 5, Anlage 6, Anlage 7 und Anlage 8
-------------------------------------	---

Folgekosten:	☒ Ja ☐ Nein
---------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 13.05.2022

Mit Magistratsbeschluss Nr. 307 vom 27.08.2018 hat der Magistrat dem Neubau des Betriebshofes für das Grünflächenamt am südlichen Ende der ehemaligen Stadtgärtnerei zugestimmt Grundlage war die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros werk.um vom 07.08.2018, mit einem Entwurf und einer Kostenannahme für den Betriebshof (erster und zweiter Bauabschnitt)

Als dritter Bauabschnitt wurde der Abbruch des Bestandsgebäudes Gärtnerunterkunft und die Möglichkeit eines inklusiven Cafés genannt.

Lt. Beschluss beinhaltet die Finanzierung lediglich den 1. Bauabschnitt (Abbruch Gewächshausanlagen und Nebengebäude) sowie den 2. Bauabschnitt (Neubau Unterkunftsgebäude und Überwinterungshaus, Garagen, Werkzeuglager und Schüttgüter).

Nach Vorlage der Abbruchgenehmigung wurden auf Grundlage eines Schadstoffgutachtens zunächst die Gewächshäuser Nord und Mitte sowie die alte Heizzentrale rückgebaut und entsorgt, sowie in diesem Bereich die Kampfmittelfreiheit erreicht.

Parallel wurden nach Durchführung von Interessenbekundungsverfahren die Planungsleistungen Architektur, Fachplanungen HLSE, Tragwerksplanung und Wärmeschutz bis LP 3 bzw. 4 beauftragt.

Der Neubau Betriebshof wird in monolithischer Ziegelbauweise erstellt, die Flachdachkonstruktion in Holzbauweise mit Holzfaserdämmstoffen.

Gegenstand dieser Vorlage ist die nach Leistungsphase 3 erforderliche Beschlussfassung. Die Kostenentwicklung ist in der datenschutzrechtlichen Anlage „Kostenentwicklung Orangerieneubau“ dargestellt. Eine Gegenüberstellung der „Kostenannahme“ und der „Kostenberechnung“ ist der als datenschutzrechtliche Anlage beigefügten Übersicht zu entnehmen.

Die Kostensteigerung erklärt sich zum einen durch die Erhöhung des Baupreisindex 21,7 %, hauptsächlich jedoch durch das Erfordernis einer umfangreichen Überarbeitung der Vorentwurfsplanung. Diese wurde für die Bereiche Unterkunft / Lagerung / Gewächshaus nochmals grundlegend hinsichtlich der Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer überprüft und angepasst.

Der nun vorliegende Entwurf wurde in enger Abstimmung mit den Nutzenden, allen Fachdisziplinen, dem Denkmalschutz und hinsichtlich der ab September 2019 angesagten Priorität bzgl. Klimaschutz (Stadtverordneten-Beschluss Nr. SV-2019/0053) entwickelt.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist eine gestalterisch hochwertige Einbindung des Neubaus in die denkmalgeschützte Parkanlage unerlässlich, insofern wird sich die Fassadengestaltung mit Spalieren durch umfangreiche Begrünung auszeichnen, was auch dem Stadt- und Mikroklima zu Gute kommen wird.

Die Änderungen/Anpassungen werden nachfolgend beschrieben.

Der Gebäudeteil „Unterkunft/Sozialtrakt“ (Umkleiden, Sanitärräume, Aufenthaltsraum, Teeküche) war ursprünglich zu klein bemessen und verfügt nun anstatt 200 m² über 350 m² Fläche. Zusätzlich wurden ein Ruhe-/Sanitätsraum, eine Behindertentoilette, ein Putzraum, ein Waschmaschinenraum sowie zusätzliche WCs eingeplant.

Das Gebäude wird mittels Wärmepumpe aus dem Keller der Überwinterungshalle beheizt und verfügt über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Auf der extensiv begrünten Flachdachfläche ist die Installation von 60 PV-Modulen geplant. Nur so können die Vorgaben für den Standard KfW-Effizienzhaus 40 erfüllt werden.

Mit hohem technischem Aufwand müssen bzgl. der Raumausstattung die Arbeits- und Sicherheitsrichtlinien zur Lagerung und zum Umgang von und mit Düngemitteln, Gefahrstoffen, Pflanzenschutzmitteln und Batterien/Akkus der handgeführten Geräte erfüllt werden, z.B. Explosionsschutz und entsprechende Luftwechselraten in diesen Räumen, die nur per Lüftungsanlage erreicht werden können. Für das Reinigen der Arbeitsgeräte muss ein mit entsprechenden Abscheidern ausgestatteter Waschplatz im Werkhof hergestellt werden. Da laut Bodengutachten keine Versickerung des Niederschlagswassers/Zisternenüberlaufs auf dem Gelände möglich ist und der vorhandene Straßenkanal wegen geringem Querschnitt nur eine sehr geringe Einleitung zulässt, ist eine Zisterne mit 200 m³ Speichervolumen erforderlich, mit entsprechenden Pumpen und Drosseln.

Das „Überwinterungshaus“ muss als Gewächshaus mit allseitiger Sicherheits-Isolierverglasung geplant und gebaut werden, mit Lüfterheizung, durchgehender Firstlüftung, entsprechenden Steuerungen sowie Innenschattierung. Das „Überwinterungshaus“ der Machbarkeitsstudie bot bei weitem nicht die ausreichende Höhe zur Einfahrt mit dem Radlader und den Transport der Kübelpflanzen.

In der Fahrzeughalle wird es 3 Ladestationen für E-Fahrzeuge geben.

Für die Zufahrt mit großen Fahrzeugen sind mehrere bis zu 3,60 m hohe elektrisch betriebene Sektionaltore erforderlich.

Der Werkhof mit Schüttgutboxen wurde auf etwa 750 m² erweitert um die Umfahrung an der Grenze zum „Zentrum für Stadtnatur“ zu vermeiden. Der Werkhof wird jeweils auf der Ost- und Westseite mit 10 m breiten Schiebetoren verschlossen.

Finanzierung:

Die gem. Beschlussvorlage 2018/307 vom 27.08.2018 veranschlagten Mittel stehen unter der Investitions-Nr. 18067-5010 bis einschließlich 2022 bereit.

Die Mehrkosten werden gemäß der aktuellen Bauzeitenplanung in den Jahren 2023 und 2024 angesetzt.

Die Mittel für den dritten Bauabschnitt sowie für die Einrichtung der Bürgergärten und der Multifunktionsflächen werden im Rahmen der zukünftigen Haushaltsberatungen etatisiert bzw. erfolgt im weiteren Verlauf der Maßnahmenplanung eine Prüfung in wie weit Kostenanteile über die etatisierten Haushaltsmittel des Amtes für Klimaschutz- und Klimaanpassung für entsprechende Maßnahmenpakete finanziert werden können.

Die Folgekosten werden mit Abschluss der Baumaßnahmen und Inbetriebnahme des Gebäudes konkret ermittelt.

Dezernat I

Dezernat III

Dezernat IV

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Michael Kolmer
Stadtrat

André Schellenberg
Stadtkämmerer