

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 18.05.2022	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I Amt: Dezernat I	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 Dezernat V ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2022/0160 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 211010 Kostenstelle: 040-016-1000 Kostenträger: 2110-11		
Investitionsnummer: 20040-1539 Sachkonto:		

Betreff: Kommunale Infrastruktur Ludwigshöhviertel, Bildungscampus/Sport/Garagen

Vorlage vom: 17.05.2022

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich des Bildungscampus werden als konkurrierende Verfahren Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlägen für Planer*innenteams nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge ausgeschrieben. Familienzentrum, Kita und Schule sind einzelne Projekte mit einem übergreifenden Energie- und Freiraumkonzept. Die Quartiersgaragen sind so zu konzipieren, dass ein Generalübernehmer die Garagen bauen kann.
2. Für Familienzentrum, Kita und Schule fungiert der Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt (IDA) satzungsgemäß als Bauherr nach HBO und Betreiber. Die Mittel zu Planung und Bau liegen im Kernhaushalt. Das Eigentum wird an IDA nach Fertigstellung der Gebäude übertragen.

3. Für die Quartiersgaragen fungiert der Eigenbetrieb Immobilienmanagement satzungsgemäß als Bauherr nach HBO. Die Vergabe der Stellplätze erfolgt über den Mobilitätsdienstleister HEAG mobilo. Die Mittel für Planung und Bau liegen im Kernhaushalt. Das Eigentum wird IDA nach Fertigstellung der Gebäude übertragen.
4. Die bestehende Sporthalle und die zum Betrieb notwendigen Grundstücksflächen soll die Darmstädter Sportstätten GmbH & Co.KG (DSG) von der BVD New Living GmbH & Co.KG übernehmen, baulich ertüchtigen und betreiben. Ziel ist der Betriebsbeginn im 3. Quartal 2024. Die Mittel werden im Wirtschaftsplan der DSG etatisiert.
5. Das Projektmanagement für die unter 1 - 4 genannten Projekte übernimmt die Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH & Co.KG (DSE). Mittel für 1 - 3 stehen derzeit noch zentral unter 20040-1539 für 2022 bereit. Mit Planungsbeginn werden die vorhandenen Mittel auf die Projekte aufgeteilt und weitere Mittel für die Folgejahre im Kernhaushalt etatisiert.
6. Die vorläufigen Raumprogramme für Familienzentrum, Kita, Schulen und Garagengebäude werden zur Kenntnis genommen.

Anlagen:	1. Lageplan mit beispielhaften Projektskizzen 2. Raumprogramm Familienzentrum 3. Raumprogramm Kita 4. Raumprogramm Schulen 5. Raumprogramm - Funktionsbeschreibung Quartiersgaragen
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 17.05.2022:

1. Der Bildungscampus besteht aus Familienzentrum, Kita und einer Grundschule sowie einer Interimsschule. Im Familienzentrum sollen zudem ein Quartierszentrum sowie die Mobilitätszentrale LHV verortet werden. Das Familienzentrum soll im denkmalgeschützten Gebäude 4004 an der nördlichen Platzkante realisiert werden. Die Interimsschule soll im zu erweiternden Gebäude 4001, das auf Grund der relevanten Mauerseglerpopulation in den Dachgauben erhalten werden musste, Platz finden. Die Grundschule wird auf der Freifläche zwischen den Bestandsbauten als Neubau realisiert. Die Kita entsteht am nördlichen Ende des Bildungscampus neu. Die vier Gebäude/Nutzungen weisen somit gänzlich unterschiedliche Voraussetzungen für einen klimaneutralen Betrieb auf. Das denkmalgeschützte Gebäude 4004 kann nicht soweit ertüchtigt werden, dass eine ausgeglichene CO₂-Bilanz für den Betrieb möglich wird. Die Neubauten werden das Delta als Plusenergiegebäude ausgleichen müssen, das nicht denkmalgeschützte Bestandsgebäude 4001 kann bilanziell ausgeglichen werden. Ziel muss sein, den Bildungscampus in Summe seiner Einzelfunktionen klimaneutral betreiben zu können. In den einzelnen Planungsprozessen sind entsprechende Vorgaben zu machen. Der Neubau der Kita wird innerhalb des Programms zur „Förderung eines nachhaltigen Wohnumfelds in neuen Wohnquartieren“ mit 5,3 Mio. EUR gefördert. Schule und Familienzentrum sind innerhalb dieses Programms nicht förderfähig und klar von der Kita abzugrenzen. Planung und Bau sind folglich in drei eigenen Projekten zu führen. Die Schulen werden hierbei in einer Aufgabe zusammengefasst, um Synergien zu ermöglichen. Gemäß städtebaulichem Vertrag Ludwigshöhviertel sind für die Planungsaufgaben Bildungscampus/Familienzentrum konkurrierende Verfahren auszuloben. Das kann ein Architekt*innenwettbewerb, ein Gutachter*innneverfahren oder ähnliches sein. Vergabe- und vertragskonform ist auch ein VgV Verfahren mit Teilnahmewettbewerb und Lösungsvorschlägen. Jeweils ein Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlägen bildet die speziellen Einzelaufgaben bestmöglich ab. Gemäß Städtebaulichem Vertrag muss die BVD New Living diesem Verfahren zustimmen, die Zustimmung wurde bereits eingeholt.

Klassischerweise werden Architekt*innen, Planer*innen für die Technische Gebäudeausstattung, Freianlagenplaner*innen und Bauphysiker*innen gesondert ausgelobt und einzeln beauftragt. Jede/r ist für seine/ihre Spezialdisziplin und die Architekt*innen für das Gesamtprojekt verantwortlich. In Bezug auf den klimaneutralen Betrieb der Gebäude hat sich die getrennte Beauftragung bisher nicht als vorteilhaft erwiesen. Deshalb werden für die genannten Aufgaben Planer*innenteams mit Gesamtverantwortung in Bezug auf die Klimaneutralität gebildet und ausgelobt.

Die Quartiersgaragen sind nach städtebaulichem Vertrag durch die Stadt zu errichten. Meist werden Garagengebäude durch Generalübernehmer mit Kernkompetenz im Bereich Stahl- und Stahlbetonbau errichtet, da wenige Gewerke benötigt werden und vor allem die Systemanbieter Ihre üblichen Rasterweiten bzw. Modulgrößen wirtschaftlicher anbieten können als freie Konstruktionen. Durch das Stadtplanungsamt und die BVD New Living wurden die Garagengrundstücke in einer Größe gewählt, die möglichst vielen Systemanbietern einen Markt bietet.

2. Mit der Magistratsvorlage Nr. 2018/0177 zur Neuausrichtung der DSE wurde festgelegt, dass für die von der DSE betreuten Projekte Mittel von IDA in den Kernhaushalt verlagert werden. Insofern liegen auch bei den Projekten der DSE im Ludwigshöhviertel die Finanzmittel und das Finanzcontrolling im Kernhaushalt. Nach Fertigstellung der Gebäude wird das Eigentum daran vom Kernhaushalt in den Haushalt von IDA übertragen. Grunderwerbssteuer fällt dabei nicht an.
3. Ein Teil der Finanzierung der Quartiersgaragen kommt aus der Ablösesumme für die Stellplätze der Wohn- und Dienstleistungsflächen. Auch diese Mittel sind dem Kernhaushalt zugeordnet. Wie bei den vorgenannten Projekten wird das Eigentum nach Fertigstellung an IDA übertragen. Die Stellplatzvergabe erfolgt im Rahmen des Parkraummanagements über die HEAG mobilo als Mobilitätsdienstleister. Die Aufgaben und Schnittstellenbeschreibung der HEAG mobilo als Mobilitätsdienstleister mit der Wissenschaftsstadt Darmstadt finden sich in der Magistratsvorlage Nr. 2021/0267.
4. Am östlichen Rand des Ludwigshöhviertels befindet sich ein Gebäude (4017), das von den amerikanischen Streitkräften als Sporthalle ertüchtigt und genutzt wurde. Ursprünglich handelte es sich bei dem Gebäude um eine Reithalle. Das Bauwerk steht nicht unter Denkmalschutz. Im Vergleich zu einem Neubau kann der bestehende Bau zügig ertüchtigt und in Betrieb genommen werden, wenngleich Technik, Umkleiden und Lagerflächen neu geschaffen werden müssen. Ziel ist, die Sportflächen und die umliegenden Freiflächen im 3. Quartal 2024 nutzen zu können, damit diese eine Basis der sozialen Integration bieten. Zum gleichen Zeitpunkt wird die Bauverein AG auf Grund der Verbilligungsrichtlinie die geförderten Wohnungen im Ludwigshöhviertel als erste in Betrieb nehmen. Die Darmstädter Sportstätten GmbH & Co. KG beabsichtigt, einen Kauf- oder Erbpachtvertrag mit der BVD New Living abzuschließen und die Sportflächen wie andere im Stadtgebiet zu betreiben. Grundschule und Kita sollen die Möglichkeit erhalten, die Halle ebenfalls zu nutzen.

5. Mit der Magistratsvorlage 2018/0177 hatte der Magistrat beschlossen, das Projektmanagement ausgewählter Bauprojekte der Wissenschaftsstadt Darmstadt an die Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH & Co.KG zu delegieren. Auf Grund des finanziellen Umfangs und der teilweisen Komplexität der unter 1 - 4 genannten Projekte soll die DSE die Projektsteuerung übernehmen. Unter der Investitionsnummer 20040-1539 stehen für 2022 für die Projekte 1-3 insgesamt 990.000 EUR zur Verfügung. Die Ertüchtigung der Sporthalle liegt im Wirtschaftsplan der DSG.
6. Die verschiedenen Raumprogramme finden sich in der Anlage zur Kenntnis. Das Raumprogramm der Kita ist vorläufig, da die Essensversorgung noch zu klären ist. Das Raumprogramm der Schule(n) ist vorläufig, da die Interimsschule sich zunächst aus der nicht final priorisierten Liste des Schulbausanierungsprogramms zur Klimaneutralität ergeben wird. Auf die Anordnung einer Sporthalle im Bereich des Bildungscampus (mitziehende Nutzung Schule) wird bewusst verzichtet. Hierzu steht die Gemeinbedarfsfläche Sport im Osten mit der unter Punkt 4 genannten Sporthalle fußläufig zur Verfügung.

Dezernat I

Dezernat II

Dezernat III

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

Michael Kolmer
Stadtrat

Dezernat IV

Dezernat V

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Holger Klötzner
Stadtrat