

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 23.06.2022	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 ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2022/0202 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 312040 Kostenstelle: 050-007-100 Kostenträger: 3120-40 Investitionsnummer: 19050-5101 Sachkonto: 0951010		

Betreff: Neubau der Drogenhilfe Scentral und einer Substitutionsambulanz

Vorlage vom: 22.06.2022

Beschlussvorschlag:

1. Der Errichtung des Neubaus der Drogenhilfe Scentral und einer Substitutionsambulanz ab September 2022 auf dem Grundstück Bismarckstraße wird zugestimmt.
2. Der Oberflächensanierung der Herrngartenmauer im Bereich der Schleiermacherstraße (angrenzend zum Baugrundstück) wird in Abstimmung mit der Denkmalbehörde im Sinne des städtischen Gesamterscheinungsbildes zugestimmt.
3. Das Projektmanagement für die Maßnahmen übernimmt die Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH & Co. KG (DSE). Die Mittel stehen unter 19050-5101 für 2022/23 bereit und werden gemäß Beschluss vom 26.10.2020 (Vorlage 2020/0303) auf die aktuelle Marktsituation im Bau angepasst und die Terminplanung wird aktualisiert.

Anlagen:	Anlage_1_Finanzierung und Kostenberechnung Anlage_2_Außenanlagenplan Anlage_3_Grundrisse Anlage_4_Ansichten
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage:	☒ Anlage 1
-------------------------------------	--

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 22.06.2022:

Projektsachstand (Stand Mai 2022) zur aktuellen Vorlage:

Interimsstandort:

Die Containeranlage am Interimsstandort ist Mitte November 2021 in den Betrieb übergeben worden.

Problemstellungen, welche sich auch in den Kosten bemerkbar machten, waren in der Umsetzung - insbesondere in den Bereichen der Grundstückerschließung und der Versorgung - zu lösen. Hinzu kamen gestiegene Anforderungen des Landesmuseums zur Nutzung des Grundstückes (Anmietung Parkplätze in den umliegenden Tiefgaragen).

Bei Übergabe in den Betrieb wurden von Seiten der Nutzenden zusätzliche Anforderungen an die WC-Anlagen gestellt. Die ursprünglich mit den Nutzenden abgestimmte WC-Anlage hätte eine teilweise Vermischung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Scentral mit den Klientinnen und Klienten bedeutet. Diese Lösung wurde nach Fertigstellung als kritisch eingestuft. In Folge wurde gemeinsam eine Lösung (Trennung Mitarbeiter*innen / Klient*innen) mit möglichst geringen Umbauten in der neu errichteten Anlage geschaffen. Zusatzkosten wurden somit so gering wie möglich gehalten.

Abbruch, Schadstoffsanierung, Herstellung Verbau und Erdarbeiten:

Zur Arbeitsvorbereitung wurden die Gebäude und Schuppen durch Mieter*innen geräumt. Die an das Grundstück angrenzende Herrngartenmauer wurde im Innenbereich des Grundstückes saniert, um deren Standfestigkeit wiederherzustellen. Eine Sanierung des Mauerabschnittes nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt (IDA) oder das Grünflächenamt wäre im Innenbereich im laufenden Betrieb nicht zu vertreten gewesen.

Das notwendige Beweissicherungsverfahren für Straßen, Grünanlagen, Herrngartenmauer, Nachbargebäude und -flächen wurde durchgeführt und Schutzmaßnahmen für die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Flächen abgestimmt.

Der Abbruch und die Herstellung der Baugrube wird wie geplant seit dem II. Quartal 2022 mit den entsprechenden Schutzmaßnahmen durchgeführt.

Die Abbrucharbeiten sind komplex, da gleichzeitig Verfüllungen der Untergeschosse zur Sicherung der Nachbargebäude und -grundstücke erfolgen müssen. Ebenso greifen in die Abbrucharbeiten die Verbauarbeiten (Sicherung Baugrube) zur Herstellung der notwendigen Baugrube ineinander ein.

Die Komplexität von Abbruch, Verbau und Verfüllarbeiten wurde zur Vermeidung von Behinderungen und Bedenken zwischen den ausführenden Unternehmen in eine Vergabe zusammengefasst. Eine Schnittstellenproblematik wird so umgangen.

Die sinnvolle städtebauliche Anbindung des Neubaus direkt an das Nachbargebäude birgt eine erschwerte und kostenintensive Verbauweise. Die an das Nachbargebäude angrenzenden Bestandskeller sowie die unmittelbare Nähe zu Straße und Gehweg machen einen Trägerbohlwandverbau mit Spritzbetonausfachung erforderlich. Abschnittsweises Verfüllen des

Untergeschosses mit Magerbeton während der Abbrucharbeiten sowie die Anordnung von Vertikalträgern nach Lage der Grundleitungen und Lichtschächte verhindern Bauschäden durch Setzungen.

Die aus dem Bodengutachten gestellten Anforderungen durch Sickerwasser an die Gebäudeabdichtung sind zwingend einzuhalten. Im Untergeschoss sind u.a. die Technikräume verortet. Eine Dichtigkeit der Gebäudehülle ist daher bei verstärkt wiederkehrenden hohen Regenereignissen sicherzustellen. Daher sind die Ansprüche an Platzbedarf und Wahl des Verbaus in Abhängigkeit der Gebäudeabdichtung und Grundstücksgrenzen zu setzen. Durch die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück ist eine Abdichtung mit dem üblichen Schwarzanstrich daher nicht umsetzbar. Einer Umsetzung einer Weißen Wanne wird hier der Vorzug gegeben. Spezielle Folien zwischen Spritzbeton, Dämmung und der Außenwand aus WU-Beton gewährleisten die Dichtigkeit des Gebäudes. Dies bedeutet eine Kostenintensivierung in Planung und Ausführung.

Umsetzung Neubaumaßnahme (Baubeschluss)

Die Planung wurde gemäß Planungsbeschluss fortgeschrieben. Im Zuge der weiteren Planungen wurde im Bereich der Haustechnik ein Planerwechsel im April 2022 notwendig. Hintergrund war eine Insolvenz des beauftragten Planungsbüros.

Für die nun noch offenen Planungsleistungen und Ausführungsleistung der Haustechnik konnte ein Büro, nach erfolgreicher Kündigung des insolventen Büros, beauftragt werden. Die Kosten für diese noch ausstehenden und benötigten Leistungen entsprechen der ursprünglich beauftragten Leistung. Die Einarbeitungsphase und Prüfung der Vorleistung des ursprünglichen Planers kann im Rahmen der zeitlichen Abfolge des Projektes nicht gänzlich aufgefangen werden. Es ergibt sich dadurch ein Zeitverzug und damit Stillstand auf der Baustelle nach den Abbrucharbeiten von rund drei Monaten. Eventuelle Veränderungen im Hinblick auf die vorliegende Planung wurden als zusätzliches Risiko in die Kostenberechnung aufgenommen.

Lage des Grundstücks:

Das Baugrundstück befindet sich in der Bismarckstraße 3 in der Darmstädter Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum südwestlichen Eingang des Herrngartens. Die Topographie des Geländes fällt von der Bismarckstraße bis zur nördlichen Grenze um ca. 1,25 m.

Städtische Einbindung und Baukörper:

Der Neubau wird nach städtebaulicher Vorgabe traufständig entlang der Bismarckstraße mit einer Breite von ca. 19 m errichtet. Trauf- und Firsthöhe des Nachbarhauses werden dabei weitergeführt.

Die das Grundstück zur Bismarckstraße/Ecke Schleiermacher Straße abschließende Mauer zur Einfriedung wird in der Gestaltung mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Um die Anschlusssituation der angrenzenden Herrngartenmauer im Straßenbild entsprechend städtebaulich und denkmalpflegerisch abzuschließen, wird auch dieser Bereich im Zuge der Baumaßnahme an der Oberfläche der Mauer entsprechend saniert und hergestellt. Eine Durchfahrt im Erdgeschoss ermöglicht die Erschließung des Gebäudes vom hinteren Grundstücksbereich aus (Anlieferung, Streetworker*innen- und Mitarbeiter*inneneingang) sowie die spätere Erschließung des Parkplatzes der angrenzenden Grundstücke Frankfurter Straße 3-5.

Der größere Teil des L-förmigen Gebäudes erstreckt sich parallel zur Herrngartenmauer in die Tiefe des Grundstücks (Tiefe ca. 27m) und orientiert sich mit seiner Silhouette der dreigiebeligen Fassade Richtung Osten und Herrngarten.

Das Gebäude besitzt ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse. Der straßenseitige Gebäudeteil hat zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Teilunterkellerung spart den Bereich der Durchfahrt aus. Das Erdgeschoss des Gebäudes ragt um ca. 3 m weiter in den Hofbereich der Klient*innen hinein als die Obergeschosse, wodurch sich eine teilbegrünte Dachterrasse für Mitarbeitende ausbildet.

Nutzendengruppen:

Zu der jetzigen Nutzung als Drogenberatungsstelle ‚Scentral‘ mit Büro- und Beratungsräumen, einer Kleiderkammer, Räumen für Streetworker*innen und dem zentralen Anlaufpunkt ‚Kontaktladen‘, einem Cafébereich mit Küche ist eine Erweiterung um eine Substitutionsambulanz im straßenseitigen Gebäudeteil im 1. Obergeschoss mit Beratungs- und Behandlungsräumen geplant. Diese musste als eigenständige Nutzungseinheit in den Gebäudekomplex integriert werden. Die Umsetzung der barrierefreien Erschließung aller Gebäudeteile und Rettung im Brandfall mit der gleichzeitigen Vorgabe, zu jedem Zeitpunkt die strikte Trennung der verschiedenen Nutzendenkreise (Mitarbeitende, Besuchende der Substitutionsambulanz und Klient*innen der Drogenberatungsstelle) zu gewährleisten, macht diese Bauaufgabe komplex.

Gebäudeplanung und Raumprogramm:

Ambulanz:

Die Substitutionsambulanz wird unabhängig von der Beratungsstelle mit einem eigenen Eingang von der Bismarckstraße erschlossen. Per Aufzug oder Treppe geht es direkt zur Ausgabe, an die der abschließbare Archiv- und Tresorraum grenzt. Neben Sanitär- und zwei Büroräumen bilden ein Arztzimmer und die Blutabnahme das Raumprogramm. Es gibt keine bauliche Verbindung zur Drogenberatungsstelle in diesem Geschoss.

Drogenberatung ‚Scentral‘:

Die von den Klient*innen der Drogenberatungsstelle genutzten Bereiche befinden sich zum überwiegenden Teil im Erdgeschoss des Gebäudes, dem sogenannten ‚Kontaktladen‘. Über ein Tor an der Bismarckstraße und den Hof für Klient*innenhof geht es zum Cafébereich mit angrenzender Küche und von hier aus zur Kleiderkammer, einem Beratungsbüro, den Sanitärräumen mit Duschen sowie einem barrierefreien WC mit Waschmaschinen und Trockner, zu Streetworker*innenküche und zur Werkstatt.

Der nördliche Teil des 1. Obergeschosses, der nicht von der Ambulanz belegt wird, beherbergt weitere Büroräume, die auch für Beratungen genutzt werden und daher ebenfalls für Klienten*innen zugänglich sind. Im 2. Obergeschoss befinden sich weitere Büroräume, ein Raum mit Teeküche für Mitarbeitende, Sanitärräume und ein zum ‚Kontaktladen‘ gehörender Raum für Familienangebote. Das Dachgeschoss ist für einen Besprechungsraum und die Erweiterung von Büroflächen ausgebildet.

Konstruktion und Fassade:

Aus Umweltschutzaspekten (zur Einsparung grauer Energie) werden nur Unter-, Erdgeschoss, aussteifende Kerne und die Brandschutzwand zum Nachbarn in Stahlbeton errichtet. Für Trennwände kommt Mauerwerk in diesen Geschossen zur Ausführung. Die aufsteigenden Geschosse mit ihren Satteldächern werden in Holzbauweise konstruiert. Die Deckung wird als Metalldeckung geplant. In Teilbereichen der Dachflächen sind Photovoltaikmodule integriert, um den denkmalpflegerischen Aspekten im Zusammenhang der Energieerzeugung gerecht zu werden.

Durch Vorgaben von Stadtplanung und Denkmalschutzbehörde zu Ensembleschutz Herrngarten und Nachbargebäuden wie Gericht und unmittelbar anschließendem Nachbargebäude ist die Fassadengestaltung sorgsam zu planen. In den Abstimmungen wurde eine vorgehängte hinterlüftete Fassade zur Ausführung gewählt. Die Fassade des Erdgeschosses setzt sich optisch durch Materialwechsel von den Obergeschossen ab. Eine für Graffiti nicht einladende Struktur/Material/Oberfläche soll im Sockelbereich Anwendung finden.

Energiestandard:

Die Klimaschutzziele der Wissenschaftsstadt Darmstadt – unter anderem Sofortprogramm Klimaschutz (Magistratsvorlage 2020/0194) sowie Beschlussfassung im Zuge des „Klimaentscheids“ (Magistratsvorlage 2020/0235) – und die damit verbundenen Anforderungen wurden bei der bisherigen Planung berücksichtigt und werden im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt.

Hierzu gehören, dass der Heizwärmebedarf maximal 25 kWh/(m²a) beträgt und der Effizienzhausstandard 40 erreicht wird. Bei der Wahl der Baumaterialien wird weiterhin darauf geachtet, die sogenannte „graue Energie“ beim Bau möglichst weit zu reduzieren. Zur Wärmeversorgung ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine möglichst großflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach (sowie eventuell an weiteren Flächen) vorgesehen.

Technische Gebäudeausrüstung:

Die Hauseinführung und die technischen Anlagen befinden sich im Untergeschoss. Die Heizung wird durch eine Luft-Wärme-Pumpe mit Pufferspeicher betrieben. Im Hausanschlussraum im Untergeschoss und im Außenbereich werden die Teile der Wärmepumpe aufgestellt. Die Wärmepumpe wird im aktuellen Planungsstand für die Erzeugung der Heizenergie ausgelegt. Die Warmwasserbereitung über eine Wärmepumpe wird in den weiteren Planungsschritten prioritär geprüft. Alternative ist die Warmwasserversorgung für Duschen, Spül- und Waschbecken dezentral durch elektrisch betriebene Durchlauferhitzer. Zur Erreichung des gewünschten Energiestandards Effizienzhaus 40 wird eine Lüftungsanlage für die Frischluftzuführung mit Kreuzgegenstromwärmetauscher in allen Räumen eingebaut. Das anfallende Regenwasser wird über eine Versickerungsrigole auf dem Grundstück versickert, die Installation einer Zisterne zur Bewässerung der Freiflächen bzw. zur Grauwassernutzung wird in den weiteren Planungsschritten geprüft.

Eine Hebeanlage im Untergeschoss und ein Fettabscheider im Mitarbeiter*innenhof sind für die Entwässerung des Schmutzwassers in das städtische Versorgungsnetz erforderlich. Es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und gegebenenfalls auf weiteren Flächen, installiert.

Das Gebäude erhält eine Niederspannungshauptverteilung (NSHV) im Untergeschoss. Unterverteilungen werden nach Nutzungsgruppen installiert. Die Hauptverteilung der Netzwerktechnik ist im Technikraum angeordnet. Ein flächendeckendes Datennetzwerk für WLAN-Anbindungen ist nicht vorgesehen.

Das Gebäude ist mit einer Blitzschutz- und Erdungsanlage ausgestattet.

Aufgrund der Empfehlungen der Polizei, den in der Vergangenheit erfolgten Einbrüchen und des Medikamentenwertes in der Substitutionsambulanz werden alle ebenerdigen Fenster und Türen sowie von der Terrasse zugänglichen Gebäudeöffnungen an eine Einbruchmeldeanlage geknüpft.

Eine Hauswarnanlage zur internen Alarmierung im Brandfall wird aus brandschutztechnischen Gründen als Kompensationsmaßnahme installiert.

Die Telefonanlage soll eine Alarmierungsfunktion für Angriffe von außen erhalten. Ein Aufzug mit Übereckeneinstieg sowie rollstuhlgerechte Ausführung ist durch die Anforderungen an die Gebäudenutzung erforderlich.

Barrierefreiheit:

Sowohl die äußere Erschließung als auch die Nutzbarkeit der Büros, Besprechungszimmer und sonstigen Aufenthaltsräume durch Personal und Klient*innen ist nach den Anforderungen DIN 18040-1 an das Gebäude gegeben. Für jede Gruppe der Nutzenden wird ein barrierefreier Sanitärraum ausgeführt. Die Belange des Brandschutzes in Bezug auf die Rettung von Menschen mit Behinderung werden eingehalten. Das Planungskonzept Barrierefreies Bauen wurde mit dem Club Behinderter und ihre Freunde Darmstadt e.V. auf deren Bedürfnisse und Anmerkungen angepasst.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen gliedern sich in Hof für Klient*innen (östlich des Gebäudes), Hof für Mitarbeitende (im Norden) sowie Durchfahrt (im Westen). Bei der Anordnung ist eine Trennung (Sicht- und Übersteigenschutz) sowohl zum öffentlichen Bereich als auch zwischen den einzelnen Nutzungsbereichen vorgesehen, soweit dies nach denkmalschutzrechtlichen Auflagen umsetzbar ist. Eine Verarbeitung von wasserdurchlässigen Belägen, kleine Grünbereiche und eine Bepflanzung durch heimische, standortgerechte Baumarten stellt zum heutigen Bestand eine Entsieglung und Aufwertung des Grundstücks dar. Ein im hinteren Teil des Grundstücks angeordneter Senkgarten mit Sitzstufenanlage soll die Klientinnen und Klienten, die sich derzeit im herrngartenseitigem Rondell aufhalten, zum Verweilen einladen. Sträucher können aufgrund des Nutzungsprofils nicht angepflanzt werden. PKW-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze, u.a. für zwei Lastenfahräder für Dienstzwecke, sind im nördlichen Hofteil geplant. Dort ist ebenfalls der Stellplatz für den Streetworker*innenbus vorgesehen. Ein überdachter Müllplatz und die Wärmepumpe sind zwecks Andienung und Anbindung ans Gebäude zur Bismarckstraße angeordnet.

Rahmentermine zur Umsetzung der Neubaumaßnahme:

Fertigstellung Abbruch/ Herstellung Baugrube	September 2022
Fertigstellung Baumaßnahme	III. Quartal 2024
Inbetriebnahme Gebäude	III. Quartal 2024
Nutzungsbeginn	IV. Quartal 2024
Beginn Rückbau Interim	IV. Quartal 2024

Die Finanzierung des Projektes ist im Kernhaushalt verortet. Nach Fertigstellung der Gebäude wird das Eigentum daran vom Kernhaushalt in den Haushalt von IDA übertragen.

Grunderwerbssteuer fällt dabei nicht an. Notwendige Mietverträge werden von Seiten des IDA abgeschlossen. Die Projektkosten und Finanzierung des Projektes über die Haushaltsjahre 2022 bis 2024 ist der datenschutzrelevanten Anlage zu entnehmen.

Dezernat I

Dezernat II

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

Dezernat III

Dezernat IV

Michael Kolmer
Stadtrat

André Schellenberg
Stadtkämmerer