

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 07.04.2022	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 I Dezernat II Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2022/0098 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: : 061-001-2010 / 54-00091-01 Investitionsnummer: 17061-4202 Kostenträger: 5110-41 Sachkonto: 0953010		

**Betreff: Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt Pallaswiesen-/Mornewegviertel“
Energetische Sanierung und Erweiterung Gemeinschaftshaus Pallaswiesenviertel**

Vorlage vom: 25.03.2022

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat nimmt die Entwurfsplanung zur energetischen Sanierung und Erweiterung Gemeinschaftshaus Pallaswiesenviertel zur Kenntnis und stimmt der Realisierung des Projekts auf Grundlage der Planung zu.
2. Der Magistrat stimmt der Finanzierung der Maßnahme aus Mitteln des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt Pallaswiesen-/Mornewegviertel“ in Höhe der in der Anlage aufgeführten Kosten (Anlage 8, datenschutzrelevante Anlage) zu. Die Fördermittel stehen unter der Kostenstelle 061-001-2010, Invnr. 17061-4202, die IDA-Haushaltsmittel unter 54-00091-01 zur Verfügung.
3. Der Magistrat stimmt der Fällung von vier Bäumen in der Erweiterungsfläche des Gemeinschaftshauses sowie eines Baumes für den Einbau der Wärmepumpe mit Lärmschutzhaube zu.

4. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen für die 5 zu fällenden Bäume erfolgen nach entsprechender Prüfung im weiteren Umfeld des Gemeinschaftshauses.

Anlagen:

- Anlage 1 Grundriss EG
- Anlage 1a Grundriss OG
- Anlage 1b Freiflächenplan
- Anlage 1c Schnitte
- Anlage 1d Ansichten
- Anlage 2 Lageplan_Umgebung
- Anlage 3 Interim_Grundrisse_Freifläche
- Anlage 4 Baumgutachten
- Anlage 5 Lageplan_Baumbestand
- Anlage 6 Bauablaufplan
- Anlage 7 Kostenschätzung (Stand 13.03.2022)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒ Anlage 7 Kostenschätzung

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 25.03.2022

Anlass / Ausgangssituation

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) zum Fördergebiet Pallaswiesen-/Mornewegviertel, das von der Stadtverordnetenversammlung am 17.05.2018 beschlossen wurde, ist die Modernisierung und Erweiterung des Gemeinschaftshauses Pallaswiesenviertel als Projekt aufgeführt.

Das Gemeinschaftshaus wurde im Jahr 1989 durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt erbaut. Seit 1990 ist die Gemeinwesenarbeit, getragen vom Trägerverbund des Diakonischen Werks Darmstadt-Dieburg und dem Caritasverband Darmstadt e.V. im Gemeinschaftshaus mit offenen Angeboten für die Bewohner*innen des Pallaswiesenviertels tätig.

Da sowohl für Beratungsangebote als auch für die Arbeit mit Bürger*innen aller Generationen über das Gemeinschaftshaus hinaus im Fördergebiet keine Räume zur Verfügung stehen, ist neben der energetischen Sanierung und Modernisierung des bestehenden Gemeinschaftshauses eine Erweiterung nach Westen geplant. Es ist vorgesehen, im Neubau weitere Gruppen- und Büroräume sowie die dazugehörigen Nebenräume unterzubringen und über einen Aufzug die barrierefreie Erschließung des Neu- und Altbaus zu ermöglichen, da das Bestandsgebäude nicht barrierefrei ist.

Raumprogramm

Im Altbau werden zukünftig die im Folgenden aufgeführten Räume vorhanden sein:

Erdgeschoss:

KIR2-03	Gruppenraum	28,88 m ²
KIR2-04	Büro	17,92 m ²
KIR2-05	Windfang	5,99 m ²
KIR2-06	Büro	18,16 m ²
KIR2-07	Flur	11,47 m ²
KIR2-08	Treppenhaus	11,77 m ²
KIR2-09	Büro	10,91 m ²
KIR2-10	Geräte	5,85 m ²
KIR2-11	Teeküche	5,36 m ²
KIR2-12	WC Damen	2,58 m ²
KIR2-13	WC Herren	2,57 m ²
KIR2-14	WC Behinderte	5,08 m ²
KIR2-15	Hausanschluss	12,11 m ²

Obergeschoss:

KIR3-02	Veranstaltungsraum	45,64 m ²
KIR3-03	Treppenflur	9,87 m ²
KIR3-04	Computerraum	14,00 m ²
KIR3-05	Lager	12,11 m ²
KIR3-06	Teeküche	11,95 m ²
KIR3-07	Spielraum	20,84 m ²
Laubengang		20,61 m ²

Der Anbau wird folgende Räume bieten:

Erdgeschoss:

PAL2-01	Büro SozStadt	19,66 m ²
PAL2-02	Gruppenraum	20,26 m ²
PAL2-03	Lager	4,47 m ²
PAL2-04	Flur	7,26 m ²
PAL2-05	WC Behinderte	5,74 m ²
PAL2-06	Aufzugsschacht	3,13 m ²
PAL2-07	Windfang	5,27 m ²
PAL2-08	Treppenaufgang	11,33 m ²

Obergeschoss:

PAL3-00	Zwischenraum	23,56 m ²
PAL3-01	Gruppenraum	16,19 m ²
PAL3-02	Gruppenraum 2	10,84 m ²
PAL3-04	Flur	10,08 m ²
PAL3-05	WC Herren	6,01 m ²
PAL3-06	Treppenflur	3,77 m ²
PAL3-07	WC Damen	6,43 m ²
Dachterrasse		13,80 m ²

Insgesamt wird das Gemeinschaftshaus damit eine Fläche von 445,19 m² aufweisen (**s. Pläne vom 10.11.2021, Anlage 1, Anlage 1a, Anlage 1b, Anlage 1c, Anlage 1d**).

Baumaßnahmen

Das Bestandsgebäude wurde im Jahr 1989 als Massivbau mit Satteldach erbaut. Die ungedämmten Außenwände auf der Nord-, Ost- und Westfassade werden eine Außendämmung mit neuem Putz und Anstrich erhalten. Um die charakteristische postmoderne Optik der Südfassade (Laubengang mit Stützen sowie freiliegender Fußpfette) zu erhalten, wird diese von Innen gedämmt. Das heute unzureichend gedämmte Dach wird eine Sparrenaufdopplung erhalten, so dass eine Zwischensparrendämmung eingebracht werden kann.

Fenster und Außentüren werden ausgetauscht und durch neue dreifach-isolierverglaste Holzfenster ersetzt. An den Süd-, Ost- und Westfenstern wird ein außenliegender Sonnenschutz in Dämmebene angebracht. Insgesamt soll das Bestandsgebäude so ertüchtigt werden, dass es dem energetischen Standard EH 55 entspricht.

Der Anbau ist in westlicher Verlängerung des Bestandsgebäudes geplant. Um einen repräsentativen Zugang zum Gebäude sowie zum südlichen Vorplatz von der Pallaswiesenstraße zu schaffen, wird im Erdgeschoss ein Durchgang geschaffen. Im Obergeschoss schließt der Neubau an die Westseite des Bestandes an. An der südwestlichen Ecke des Anbaus ist ein eingeschossiger Baukörper mit Dachterrasse geplant.

Der Anbau wird als monolithischer nicht unterkellierter Massivbau mit 42,5 cm starken Außenwänden ohne zusätzliche Dämmung ausgeführt. Die Dachflächen des Anbaus erhalten wie der Bestand eine Zwischensparrendämmung. Alle Fenster werden als dreifach-isolierverglaste Holzfenster ausgeführt und erhalten im Süden, Osten und Westen einen

außenliegenden Sonnenschutz. Der Anbau soll dem energetischen Standard EH 40 entsprechen.

Die vorhandene außenliegende Treppe, die an der Südseite des Bestandes zum Laubengang im Obergeschoss führt, wird rückgebaut, die beiden Räume im EG werden entsprechend vergrößert. Sie erhalten bodentiefe Fenstertüren mit direktem Zugang zum südlichen Vorplatz.

Der Laubengang bleibt weiterhin offen. Er dient als Verbindungsgang zum Anbau, gleichzeitig als Balkon Richtung Süden.

Um von der Pallaswiesenstraße barrierefrei das höher gelegene Eingangsniveau im Erdgeschoss zu erreichen, bzw. auf den Vorplatz der Südseite zu gelangen, wird eine umlaufende Rampenanlage an der Nord- und Ostseite des Bestandsgebäudes geführt. Der notwendige Aufzug wird auf der Nord-Ostseite in den Anbau integriert. Da die vorhandene barrierefreie Toilette im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes den benötigten Bewegungsflächen nach DIN 18040-1 nicht entspricht, wird diese vergrößert und umgebaut. Eine weitere barrierefreie Toilette ist im Erdgeschoss des Anbaus vorgesehen.

Die Haustechnik (Elektro/Sanitär) im Bestandsgebäude wird komplett erneuert.

Statt einem Heizkessel mit Einzelheizkörpern in den Räumen, wird das Gebäude zukünftig über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung beheizt. Die Wärmepumpe wird außerhalb des Gebäudes im nördlich Grundstücksbereich Richtung Pallaswiesenstraße untergebracht. Sie versorgt auch den Anbau. Warmwasser wird über Untertischgeräte in den WCs sowie den Küchen zur Verfügung gestellt. Auf dem Süd orientierten Teil des Bestandsgebäudes wird eine Photovoltaik-Anlage errichtet. In den größeren Räumen werden dezentrale Lüftungsgeräte eingebaut. Der Veranstaltungsraum im Obergeschoss des Bestandsgebäudes erhält zusätzlich eine Umluft-Kühleinheit. Das Regenwasser der Dachentwässerung wird unter dem südlichen Vorplatz in einer Rigole aufgefangen.

Die Wertstofftonnen werden westlich des Anbaus eingehaust untergebracht. Der nördliche Außenbereich vor dem Anbau wird zur Adressbildung offener als heute gestaltet. Die vorhandene Mauer, die das Grundstück zur Straße aktuell abgrenzt, wird rückgebaut. Fahrradabstellmöglichkeiten werden hinzugefügt.

Beteiligung

Der Öffentlichkeit wurde am 25. August 2021 die Entwurfsplanung zur energetischen Sanierung und Erweiterung des Gemeinschaftshauses Pallaswiesenviertel im Rahmen der ersten Stadtviertelrunde im Pallaswiesen-/Mornewegviertel präsentiert.

Darüber hinaus ist angedacht, diese Planung vor den Sommerferien den Nutzer*innen in einer Informationsveranstaltung durch die Architektin des Planungsbüros vorzustellen.

Interimsquartier

Während der Bauzeit werden die Angebote der Gemeinwesenarbeit in einer Containeranlage auf dem benachbarten städtischen Grundstück Pallaswiesenstraße 148 aufrechterhalten.

Die befristete Vertragsänderung der gewerblich genutzten Fläche, die für die Containerstellung benötigt wird, erfolgt im Einvernehmen mit den Gewerbetreibenden zum 01. Juli 2022. Die Containerstellung und der Umzug des Gemeinschaftshauses in das Interimsquartier erfolgen ab August 2022 (**s. Anlagen 2 und 3**).

Baumfällungen

Der geplante Anbau befindet sich auf dem Grundstück des Gemeinschaftshauses (Flurstück 38/4, siehe Anlage 2). Es wird an dieser Stelle aktuell als Erweiterungsfläche des

angrenzenden großen Spielplatzes (Flurstück 39/5) genutzt. Auf dieser Fläche befinden sich vier große Bäume mit einem Stammumfang von 110 cm bis 142 cm.

Es handelt sich hierbei um Robinien (*Robinia pseudoacacia*), die unter die städtische Baumschutzsatzung fallen.

Zur Beurteilung der Bäume wurde am 03.08.2021 durch die Firma Leitsch ein **Baumgutachten (s. Anlage 4)** erstellt. Die folgende Nummerierung der Bäume bezieht sich auf die darin vergebenen Nummern. Im **Lageplan Baumbestand (s. Anlage 5)** wurde die Nummerierung in Rot übernommen. Gemäß städtischem Geoinformationssystem haben die Bäume folgende Abmessungen:

Nr.	Gattung / Art	Kronendurchmesser	Baumhöhe	Stammumfang	Stammdurchmesser
1	Robinia pseudoacacia	5 m	13 m	142/ 131 cm	45/42 cm
2	Robinia pseudoacacia	9 m	13 m	123 cm	39 cm
3	Robinia pseudoacacia	8 m	13 m	110 cm	35 cm
4	Robinia pseudoacacia	7 m	13 m	129 cm	41 cm

Das Baumgutachten stuft die Bäume 1 bis 4 in die Reifephase ein. Baum Nummer 2 zeigt eine gute, Baum 1 und 3 eine reduzierte Vitalität. Baum Nummer 4 ist bereits abgestorben.

Baum Nummer 1 weist Kappungsstellen und eine Kronensicherung auf. Aufgrund dieser Vorschädigungen wird er im Gutachten als bedingt erhaltenswert eingestuft. Eine Verpflanzung dieses Baumes wird daher nicht empfohlen. Gemäß den Aussagen des Baumgutachtens können Bäume bis zu einem Stammdurchmesser von 30 cm standardmäßig mit entsprechenden Maschinen verpflanzt werden. Größere Stammdurchmesser erfordern Sonderkonstruktionen, die mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden sind und nur bei realistischer Umsetzbarkeit in Betracht kommen. Aufgrund der einseitig entwickelten Kronen der Bäume 2 und 3 und der Neophyten-Situation der Robinien wird für diese Bäume ebenfalls keine Verpflanzung empfohlen.

Vor dem Gemeinschaftshaus ist in der Nähe des Hausanschlussraumes, der sich im nordöstlichen Gebäudeteil befindet, eine Wärmepumpe vorgesehen. Aus Gründen der Effizienz ist ein möglichst kurzer Leitungsweg zu wählen. Infrage kommt hierfür nur die nordöstliche Freifläche zur Pallaswiesenstraße, auf der sich ebenfalls zwei Robinien (*Robinia pseudoacacia*) befinden.

Eine Anordnung der Wärmepumpe im Osten, zur Wohnbebauung, ist aufgrund der Lärmimmissionen der Wärmepumpe nicht möglich. Unabhängig vom Standort muss die Wärmepumpe zur Einhaltung des nächtlichen Lärmpegelwerts mit einer Schallschutzhaube versehen werden. Zusammen benötigen beide Elemente, die Wärmepumpe und die Schallschutzhaube, ein Betonfundament von ca. 3,44 x 2,50 m.

Eine Positionierung zwischen den vorhandenen Bäumen würde stark in den Wurzelraum beider Bäume eingreifen. Deren Abstand zueinander beträgt 6,60 m und ist durch eine angrenzende Mauer nach Norden limitiert. Der Forderung der städtischen Standards für Baumpflanzungen nach einem Mindestabstand von 2,50 von Bäumen zu notwendigen Einbauten kann damit nicht entsprochen werden.

Westlich des Baumes Nr. 9 schließt ein bestehendes Trafo-Gebäude an. Um die technischen Bauten zusammenzufassen, wird die Wärmepumpe mit ihrer Schallschutzhaube an dieses

Gebäude gesetzt, so dass eine optische Einheit entsteht. Dafür muss der Baum Nr. 9 gefällt werden, da er sich in der benötigten Fläche befindet. Der Eingriff in den Wurzelraum des Baumes Nr. 10 wird minimiert. Beide von der Maßnahme betroffenen Bäume befinden sich in der Reifephase und zeigen eine reduzierte Vitalität.

Gemäß städtischem Geoinformationssystem haben die Bäume folgende Abmessungen:

Nr.	Gattung / Art	Kronendurchmesser	Baumhöhe	Stammumfang	Stammdurchmesser
9	Robinia pseudoacacia	9 m	11 m	140 cm	44,5 cm
10	Robinia pseudoacacia	9 m	10 m	130 cm	41 cm

Die vier Bäume (Baum Nr. 1-4) auf der Erweiterungsfläche sowie der Baum (Baum Nr. 9) östlich des Trafogebäudes werden gefällt.

Die erforderlichen Ersatzpflanzungen für die 5 zu fällenden Bäume sollen im weiteren Umfeld des Gemeinschaftshauses erfolgen. Konkrete Standorte können erst im Verlaufe der anstehenden Planungen zur Gesamtgestaltung des Areals infolge eingehender Prüfungen identifiziert werden.

Projektleitung / Bauherrenvertretung

Die Projektleitung und Bauherrenvertretung erfolgt durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt, Fachbereich Planung und Projektsteuerung und Fachbereich Energie- und Anlagentechnik.

Kosten

Das Gemeinschaftshaus liegt im Fördergebiet Pallaswiesen-/Mornewegviertel des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“. Im Rahmen des Förderprogramms ist bei gemeindlichen Bauvorhaben mit einer staatlichen Zuwendung über 250.000 EUR eine baufachliche Prüfung durchzuführen.

Die Bewertung der Baumaßnahme im Rahmen der Prüfung des Bau-/Raumprogramms und der baufachlichen Prüfung vom 01.12.2021 hat zuwendungsfähige Ausgaben inkl. MwSt. in Höhe der in der Anlage aufgeführten Kosten (**s. Anlage 7, datenschutzrelevante Anlage**) ergeben.

Auf dieser Basis stehen Städtebaufördermittel zur Finanzierung der Hochbaumaßnahme durch das Stadtplanungsamt zur Verfügung. Die verbleibenden Kosten sind im Haushalt des Eigenbetriebs Immobilienmanagement (IDA) eingestellt.

Termine

Die Bauzeit ist von Oktober 2022 bis Ende 2024 geplant (**s. Anlage 6**).

Dezernat I

Dezernat II

Dezernat III

Dezernat IV
i.V.

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

Michael Kolmer
Stadtrat

Jochen Partsch
Oberbürgermeister