

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 13.08.2024	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat II Amt: Jugendamt	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 Dezernat III ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2024/0214 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 367250 Kostenstelle: 051-006-1010 Kostenträger: 3672-50 Investitionsnummer: 22051-4100 Sachkonto:		

Betreff: Kommunale Infrastruktur Ludwigshöhviertel, Bildungscampus, Baubeschluss
Familienzentrum

Vorlage vom: 04.07.2024

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung stimmen der Maßnahme „Realisierung Familienzentrum Ludwigshöhviertel“ entsprechend der Entwurfsplanung des Büros Hirschmuellerschmidt Architekten sowie der Freianlagenplanung des Büros foundation 5+ zu.
2. Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung stimmen der Finanzierung der Gesamtprojektkosten gemäß datenschutzrelevanter Anlage zu.

Anlagen: Entwurfsplanung
Freianlagenplanung Erläuterungen
Kosten und Finanzierung (datenschutzrelevante Anlage)

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:

Auswirkungen auf Stadtklima: ☒ ja ☐ nein

Auswirkungen auf THG-Emissionen: ☐ gering¹⁾ ☒ mittel/groß²⁾

Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung: ☒ ja ☐ nein

Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:

Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft? ☒ ja ☐ nein

Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt? ☐ ja ☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 04.07.2024

Erläuterung der Maßnahme:

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte ab 2008 hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt in einem breit angelegten Planungs- und Beteiligungsprozess die Entwicklung der freiwerdenden Flächen eingeleitet. Das Planungsgebiet gehört zum Konversionsbereich Süd. Dieser umfasst neben der Lincoln-Siedlung auch die Cambrai-Fritsch-Kaserne und die Jefferson-Siedlung (Ludwigshöhviertel). Auf dem Konversionsareal Ludwigshöhviertel soll ein lebendiges Stadtquartier mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen entstehen. Besonderer Wert wird auf ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer und eine zukunftsfähige Infrastruktur gelegt. Im Ludwigshöhviertel werden in großem Umfang Wohnraum, einschließlich aller notwendigen infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, sozialer Einrichtungen, quartiersbezogener Spielflächen sowie Spiel- und Erholungsflächen geschaffen.

Gem. § 13 Abs. 1 des städtebaulichen Vertrages „Ludwigshöhviertel“ zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der BVD New Living GmbH & Co. KG. vom 27.08.2020 sowie dem Magistratsbeschluss 2020/0150 vom 03.06.2020 stellt die Stadt auf eigene Kosten die für das Baugebiet notwendigen sozialen Einrichtungen auf den Flächen für die soziale Infrastruktur her.

Hierzu zählen insbesondere der Bildungscampus sowie der Umbau des denkmalgeschützten ehemaligen Kasernengebäudes 4004 in ein Familienzentrum in Verbindung mit der Mobilitätszentrale und einem Quartierszentrum.

Das Familienzentrum soll im denkmalgeschützten ehemaligen Kasernengebäude 4004 an der nördlichen Platzkante des zentral im Quartier gelegenen Karl-Plagge-Platzes realisiert werden. Im gleichen Gebäude sollen zudem ein Quartierszentrum sowie die Mobilitätszentrale Ludwigshöhviertel verortet werden.

Das Familienzentrum Darmstadt ist eine Abteilung des Jugendamtes, es umfasst die Sachgebiete Erziehungsberatung und Familienbildung sowie die Aufgabe Netzwerkkoordination Frühe Hilfen. Die Qualifizierung und Aufbauqualifizierung von Kindertagespflegepersonen ist der Familienbildung zugeordnet.

Der Auftrag der Erziehungsberatung ist in den §§ 17, 18, 28 SGB VIII dargelegt. Der Auftrag der Familienbildung ist im § 16 SGB VIII formuliert. Die Qualifizierung und Aufbauqualifizierung von Kindertagespflegepersonen wird auf Basis von § 32b Abs. 3 Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetz (HKJHG) angeboten. Die Qualifizierung ist Voraussetzung für die Tätigkeit als Kindertagespflegeperson in Darmstadt. Die Netzwerkkoordination Frühe Hilfen ist im Bundeskinderschutzesetz (BkSchG) beschrieben, diese Planstelle wird durch die Bundesstiftung Frühe Hilfen in voller Höhe finanziert, außerdem werden Sachkosten durch Bundes- und Landesmittel gefördert.

Die Leistungen des Familienzentrums werden stadtweit innerhalb der Wissenschaftsstadt Darmstadt angeboten. Die kostenfreien Angebote (Beratungen, Sprechstunden etc.) werden ausschließlich Darmstädter Familien angeboten. Die kostenpflichtigen Kurse und Veranstaltungen können auch von Familien aus dem Landkreis besucht werden.

Ein Haus, in dem Familien alle Leistungen des Familienzentrums nutzen können, in dem die Fachkräfte sich zeitnah und unproblematisch vernetzen können und in dem Träger und Fachkräfte sich treffen und austauschen können bietet die Möglichkeit, Familien bei Übergängen gut zu begleiten und so niedrigschwellig Zugang zu anderen Hilfesystemen zu schaffen. Durch die räumliche Gestaltung soll das Haus zum Verweilen und Austauschen, auch außerhalb der Inanspruchnahme der Leistungen, einladen und so ein lebendiger Ort für Familien werden.

Insofern ist die Verortung, Integration und Synergie mit dem Quartiersmanagement und der Mobilitätszentrale konzeptionell außerordentlich zielführend, da für die Bürgerinnen und Bürger vor Ort sich das Leistungsspektrum erweitert. Die Verbindung der Bildungsinstitutionen im Kontext des Bildungscampus Ludwigshöviertel ist zudem ein wichtiger Bestandteil zur Vernetzung, Kooperation und der bedarfsorientierten Weiterentwicklung des Leistungsangebotes für Kinder und Jugendliche, die die Schule, die Kindertagesstätte, das Jugendhaus im Quartier, aber auch darüber hinaus besuchen.

Mit der Magistratsvorlage 2022/0160 wurde die Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH & Co.KG mit der Projektsteuerung zur Realisierung des Familienzentrums beauftragt. 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.

Förderprogramm:

Für die Maßnahme wird die DSE im Namen der Stadt nach Gremienbeschluss eine KfW-Förderung (Zuschuss für Kommunen 464) bei der KfW-Bank beantragen. Die voraussichtliche Fördersumme wird schätzungsweise ca. 1.000.000,00 EUR betragen.

Die Mittel für die Planung und Umsetzung der Maßnahme stehen im laufenden und den folgenden Haushaltsjahr(en) unter der Investitionsnummer 22051-4100, Kostenstelle 051-006-1010, Kostenträger 3672-50 zur Verfügung.

Beschreibung Entwurfsplanung Familienzentrum:

Das Büro Hirschmuellerschmidt Architekten aus Darmstadt hat einen Entwurf entsprechend der ermittelten Grundlagen und des vorgegebenen Raumprogramms erarbeitet und abgestimmt.

Das Gebäude wurde in den 1930er Jahren als konventioneller Massivbau mit Stahlsteindecken in den Obergeschossen und einer Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss errichtet. Die Fassade des Gebäudes steht unter Denkmalschutz und bleibt weitestgehend erhalten. Das Walmdach bleibt als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Biberschwanzeindeckung bestehen.

An der Südseite des Gebäudes wird der neue zum Karl-Plagge-Platz gewandte Haupteingang einschließlich eines Vordachs und einer Rampeanlage zur barrierefreien Erschließung hergestellt. Somit orientiert sich das Gebäude mit seinen öffentlichen Einrichtungen eindeutig zum Platz hin.

Der ehemalige Haupteingang im Norden bleibt erhalten. Besuchende, die von Norden kommen, können von hier aus das Gebäude betreten und gelangen in den Foyerbereich (Begegnungsraum). Hier befindet sich die Anmeldung zum Familienzentrum sowie die Mobilitätszentrale.

Die Erschließung im Inneren erfolgt über den zentral gelegenen Foyerbereich, der das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss durch einen Luftraum sowie alle Geschosse über eine offene Treppe verbindet. Dazu wird die Bestandstreppe in das zweite Obergeschoss erweitert. Die Erschließung wird durch einen Aufzug ergänzt, welcher alle Geschosse anfährt.

Im Erdgeschoss befinden sich im Westflügel u.a. das Büro des Quartierszentrums sowie ein Bewegungsraum mit den dazugehörigen Nebenräumen. Im Ostflügel liegt der Multifunktionsraum für unter 200 Personen, an den ein Eltern-Kind-Treffpunkt angeschlossen werden kann, sowie die Lehrküche.

Im ersten Obergeschoss befinden sich die Bürobereiche. Im zweiten Obergeschoss liegen im Westflügel drei Seminarräume und im Ostflügel ein weiterer Bewegungsraum mit einer Empore sowie zwei Eltern-Kind-Räume mit dazugehörigen Nebenräumen.

Das Untergeschoss wird für Technik- und Lagerräume genutzt.

Alle nichttragenden Wände werden zurückgebaut. In der Mittelwand und in weiteren tragenden Wänden werden größere Durchbrüche hergestellt, Unterzüge eingezogen und Stützen eingestellt. Das Dach wird bis in den Firstbereich geöffnet. Die Holzkonstruktion bleibt optisch sichtbar.

Dämmmaßnahmen:

Oberhalb des Sockels ist im Bestand ein Wärmedämmverbundsystem mit einer Dicke von vier cm zuzüglich mineralischem Putz aufgebracht. Dieses bleibt erhalten und wird je nach Erfordernis in Teilen ausgebessert.

Zur Verbesserung des Wärmedämmstandards wird die Fassade zusätzlich auf der Innenseite mit einer acht cm dicken mineralischen Innendämmung ergänzt. Das unbeheizte Untergeschoss erhält eine zehn cm dicke Kellerdeckendämmung. Die Fenster der Fassaden werden in einer denkmalgerechten Ausführung mit „Wiener Sprosse“ und einer Drei-Scheiben-Verglasung erneuert.

Das bestehende Dach sowie die Gauben bleiben erhalten. Das Dach wird im Innenraum bis in den First geöffnet und erhält zusätzlich zur bestehenden sechs cm dicken Aufsparrendämmung eine neue 22 cm dicke Zwischensparrendämmung, die Pfettenkonstruktion aus Holz bleibt optisch sichtbar. Der Firstbereich im Norden erhält ein neues Oberlichtband.

Technische Gebäudeausrüstung:

Für die Wärmeversorgung wird ein Hybrid-System aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fernwärme eingesetzt.

Bereiche des Gebäudes mit erhöhten Schallschutzanforderungen gegen Außenlärm (Lärmpegelbereich IV) sowie die Sanitärbereiche, die Lehrküche und das Kellergeschoss erhalten eine mechanische Be- und Entlüftung mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von 80%.

Denkmalschutz:

Die Fassade des Gebäudes unterliegt dem Denkmalschutz. Wandgestaltung, Außenfenster und -türen werden nach den Vorgaben des Denkmalschutzes hergestellt und sind vorabgestimmt. Auch die Lage des Zuluftturms der RLT-Anlage in den Außenanlagen wurde mit dem Denkmalschutz abgestimmt.

Die Gestaltung des Innenraums unterliegt nicht dem Denkmalschutz. Dennoch werden die Bestandsteppenhäuser in Ihrer Anmutung und Farbgebung erhalten bzw. in den bauzeitlichen Zustand zurückgeführt.

Energiestandard:

Durch die beschriebenen energetischen Maßnahmen und die geplante Technik erfüllt das Projekt die Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bezüglich Primärenergiebedarf und Begrenzung der mittleren Wärmedurchlässigkeit und ist förderfähig durch die KfW-Bank.

Berücksichtigung des Klimavorbehalts im Bereich Hochbau (Magistratsvorlage 2023/0097)

Das Amt für Klimaschutz und Klimaanpassung wurde bei der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes von der Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH & Co. KG in die Planung eingebunden.

Wesentliche Ergebnisse dieser Abstimmungen waren:

- Baukonstruktion, graue Emission (Anforderung $\leq 5,7 \text{ kgCO}_2\text{e}/(\text{m}^2\text{a})$): Die Gebäudesubstanz bleibt weitgehend erhalten und wird lediglich im Rahmen des Innen- und Dachausbaus geändert. Die Sanierung hält die gestellte Anforderung ein.
- Begrenzung des Heizwärmebedarfs (keine Anforderung aufgrund des Denkmalschutzes): Der Heizwärmebedarf wird durch die vorgesehenen Maßnahmen auf unter $75 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ verringert und gegenüber dem ursprünglichen Wert um mehr als 60% und somit deutlich reduziert.
- Energiestandard: Das sanierte Gebäude erreicht das Niveau Effizienzhaus 100 und unterschreitet damit die Anforderung Effizienzhaus Denkmal (um mehr als 37%).
- Zur Wärmeversorgung ist eine Hybrid-Anlage aus Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage und Fernwärme vorgesehen. Um einen möglichst effizienten Betrieb der Wärmepumpenanlage sicherzustellen, ist ein Heizungssystem mit niedrigen Vorlauftemperaturen geplant.
- Umfassende Solarenergienutzung. Auf der Südfläche des Steildachs wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz auch eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen, die den Bereich zwischen First und Dachgauben umfassend nutzt.
- Als Maßnahme zur Klimaanpassung sind neue Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Planung erfüllt in wesentlichen Bereichen die durch den Klimavorbehalt im Bereich Hochbau gestellten Anforderungen. Die bisherige Planung lässt eine klima-optimierte Planung erwarten. Die Klimarelevanzprüfung wird noch bis zum Abschluss der Ausführungsplanung fortgeführt.

Barrierefreiheit:

Das Gebäude ist gemäß DIN 18040 über die Rampe an der Südseite barrierefrei zu erreichen. Über den Aufzug sind alle Geschosse anfahrbar. Im Erdgeschoss befindet sich eine barrierefreie WC-Einheit und im zweiten Obergeschoss kann das Familien-WC barrierefrei genutzt werden.

Darmstadt, den 04.07.2024

Dezernat I

Dezernat II

Dezernat III

Dezernat IV

Hanno Benz
Oberbürgermeister

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

Michael Kolmer
Stadtrat

André Schellenberg
Stadtkämmerer