

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 04.11.2024	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 IV Dezernat III ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2024/0305 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 365010 Kostenstelle: 051-007-1247; 910-021-1000 Investitionsnummer: 15910-0001; 24051-5601 Kostenträger: 3650-30; 6120-11 Sachkonto: 0509010; 0951010		

Betreff: Umbau des Bestandsgebäudes Brucknerstraße 29 zur Erweiterung der städtischen Kita Villa Kunterbunt und der Integration der Außenstelle des Familienzentrums

Vorlage vom: 17.10.2024

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung stimmen der Beauftragung eines Architekturbüros und eines Fachplanungsbüros für Technische Anlagen sowie für Tragwerksplanung etc. zur Umsetzung der Leistungsphasen 1 bis 3 auf Grundlage der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Ruby³ zu.
2. Die Mittel für die Umsetzung des Projekts werden gemäß der datenschutzrelevanten Anlage im Doppelhaushalt 2025/2026 etatisiert.
3. Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung stimmen der Übertragung des Grundstücks und des Gebäudes in der Brucknerstraße aus dem IDA Vermögen in den städtischen Kernhaushalt zu. Die Übertragung erfolgt zum Restbuchwert gemäß datenschutzrelevanter Anlage. Die Mittel stehen im Haushaltsjahr 2024 zur Verfügung.

Anlagen: Datenschutzrelevante Anlage Kosten Umbau Bestandsgebäude Brucknerstraße 29

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 17.10.2024

Ausgangslage:

Der Stadtteil Wixhausen weist eine Unterversorgung an Kinderbetreuungsangeboten auf. Besonders im Ü3-Bereich für 3- bis 6-jährige Kinder besteht akuter Handlungsbedarf. Hier liegt die Versorgungsquote mit 86,8% unter dem städtischen Durchschnitt von 105,3%. Aktuell besteht Bedarf von ca. 40 bis 45 zusätzlichen Betreuungsplätzen, mit einer weiteren Steigerung in den Folgejahren ist gemäß aktuellen Prognosen nicht zu rechnen.

Die Schaffung von zwei Gruppen im Ü3 Bereich (44 Kinder) wird einen Beitrag zur Entspannung der aktuellen Betreuungssituation leisten.

Neben dem Kinderbetreuungsangebot gibt es in Wixhausen u.a. eine Außenstelle des Familienzentrums. Diese befindet sich derzeit in den Räumen der Kita Villa Kunterbunt. Das Familienzentrum bietet in Wixhausen seit Bestehen der Kita Villa Kunterbunt Familienbildungskurse an. Dazu gehören die offenen Treffs für Eltern mit Babys bzw. Kleinkindern, Rückbildungs-, Bewegungs- und Kreativkurse. Die Angebote der Familienbildung leisten einen wesentlichen Beitrag, Eltern hinsichtlich ihrer Erziehungs- und Versorgungsleistung gegenüber den Kindern, aber auch hinsichtlich der innerfamiliären Beziehungs- und Alltagsgestaltung zu stärken und zu unterstützen. Die Kurse sind ausgebucht, der Bedarf an Familienbildungsangeboten im Stadtteil ist hoch. Für die Familien mit Kindern bis 6 Jahre ist besonders wichtig, dass sie wohnortnah Angebote besuchen können.

Die Unterbringung von Kinderbetreuungs- und Familienbildungsangeboten in einem Gebäude hat sich als sehr förderlich und zielführend erwiesen. Die enge inhaltliche Abstimmung trägt zur passgenauen Angebotsplanung und -durchführung und Möglichkeiten der wechselseitigen Raumnutzung bei.

Darstellung des Vorhabens:

Dem Immobilienmanagement Darmstadt (IDA) wurde im Zuge der neuen Grundstücksordnung zur städtebaulichen Entwicklung der „Neuen Mitte Wixhausen“ ein bebautes Grundstück, Brucknerstraße 29, übereignet. Das Gebäude, welches sich auf dem Grundstück befindet, wurde auf seine Verwendbarkeit als Kindertagesstätte geprüft. Hierzu hat das Architekturbüro Ruby³ Architekten eine Machbarkeitsstudie erstellt.



Abbildung 1 & 2: Ansicht des Bestandsgebäudes in der Brucknerstraße 29; Darmstadt-Wixhausen

Städtebaulicher Kontext - „Neue Mitte“ und Erweiterung der Villa Kunterbunt

Das Vorhaben „Umbau des Bestandsgebäudes Brucknerstraße 29 zur Erweiterung der städtischen Kita Villa Kunterbunt und der Integration der Außenstelle des Familienzentrums“

ist unmittelbar eingebunden in das städtebauliche Projekt „Neue Mitte Wixhausen“, für das aktuell das Bauleitplanverfahren begonnen wird (MV 2024/0286). Das Grundstück Brucknerstraße 29 grenzt direkt an das Grundstück der städtischen Kita Villa Kunterbunt in der Verdistrasse an. Zur Schaffung eines ausreichend großen Parkplatzes mit Stellplätzen für das Nahversorgungszentrum ist es außerdem notwendig, einen Anbau der Kita Verdistrasse, in dem das Familienzentrum derzeit untergebracht ist, abzureißen. Ein Teil der Außenanlagen der bestehenden Kita wird ebenfalls Teil des Parkplatzes. Da somit ein Ersatzstandort für das Familienzentrum benötigt wird und die beiden Grundstücke räumlich nahe beieinander liegen, wird die Brucknerstraße 29 im städtebaulichen Konzept in eine Fläche für Kinderbetreuung und für das Familienzentrum umgewidmet. Dies unterstützt auch das Ziel des Ausbaus der Betreuungsangebote in Wixhausen. Zwischen den beiden Kita-Gebäuden in der Brucknerstraße und in der Verdistrasse wird eine gemeinsame Außenanlage neu angelegt.



Abbildung 3: Lageplan „Neue Mitte“ Wixhausen

Umnutzung eines Mehrfamilienhauses - Besonderheiten im Raumprogramm:

Planungsauftrag der Machbarkeitsstudie war der Nachweis der Eignung des als Vierfamilienhaus geplanten Gebäudes als Kita und Familienzentrum. Ein Raumprogramm wurde mit dem Jugendamt abgestimmt. Die Garantie einer barrierefreien Erschließung sowie der Nachweis aller Fluchtwege und die Einhaltung der Abstandsflächen waren Grundvoraussetzungen. Um die genannten Anforderungen zu erfüllen, war es notwendig, das Gebäude mit einem Erschließungsanbau auf der Westseite des Gebäudes zu ergänzen. Dieser umfasst neben den Treppen den Aufzug und den Garderobenbereich der Kinder. Um den

Höhenunterschied des Sockelgeschosses zum Straßenniveau barrierefrei zu überwinden, wurde eine Rampenanlage im Norden des Gebäudes geplant.



Abbildung 4: Geplante Ansicht Nord zur Brucknerstraße, Loggia als Auftakt

Struktur:

Eine verglaste Loggia im Anbau zur Brucknerstraße soll Familien willkommen heißen und Offenheit ausstrahlen. Das zentrale Foyer in der Loggia wird als Treffpunkt dienen können. Die Struktur des Anbaus ermöglicht eine unabhängige Nutzung des Gebäudes der beiden Funktionen von Kita und Familienzentrum, sowie die Nutzung außerhalb der Kita-Öffnungszeiten.

Die beiden Gebäude Brucknerstraße und Verdistrasse werden Teil der bestehenden Kindertagesstätte Villa Kunterbunt. Zwischen den beiden Gebäuden entsteht eine gemeinsame Fläche, die den Mittelpunkt der Außenanlagen der Kita bildet. Beide Gebäude werden durch einen überdachten Weg miteinander verbunden, um die gemeinsame Nutzung von Nebenräumen, wie beispielsweise der Küche oder Umkleiden zu ermöglichen. Die Überdachung ermöglicht gleichzeitig das Spielen im Freien bei jedem Wetter.

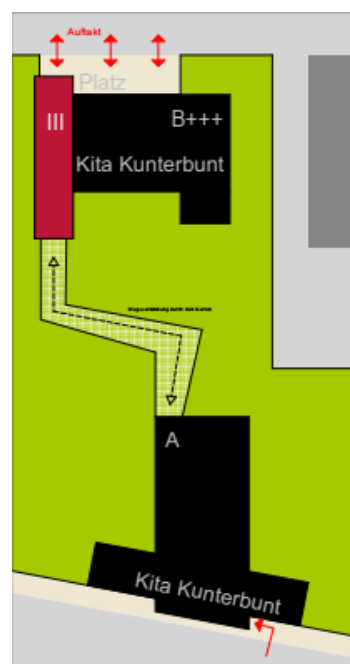


Abbildung 5 & 6: Modell/Konzept der Anbindung an die vorhandene Kita Villa Kunterbunt

Barrierefreiheit:

Eine Rampe entlang der Brucknerstraße garantiert eine barrierefreie Zugänglichkeit des erhöhten Erdgeschosses. Ein Aufzug im Anbau gewährleistet zudem die ungehinderte Erreichbarkeit aller Geschosse.

Brandschutzkonzept:

Jeder Raum wird über zwei Rettungswege verfügen, die ins Freie führen. Das bestehende Treppenhaus dient als erster Rettungsweg und bleibt im Brandfall rauchfrei, ergänzt durch einen zusätzlichen Notausgang im Erdgeschoss. Ein externer Treppenturm im Osten wird als zweiter baulicher Rettungsweg vom Dachgeschoss ins Erdgeschoss funktionieren. Der zweite Rettungsweg im Untergeschoss erfolgt über einen separaten Ausgang aus dem Mehrzweckraum über den Werkhof.

Kita und Familienzentrum – Bedarf und Anforderung:

Durch die Erweiterung der Kita werden zwei zusätzliche Gruppen für jeweils 22 Kinder Ü3 (3- bis 6-jährige Kinder) errichtet. Hieraus ergeben sich insgesamt 44 neu geschaffene Kita-Plätze.

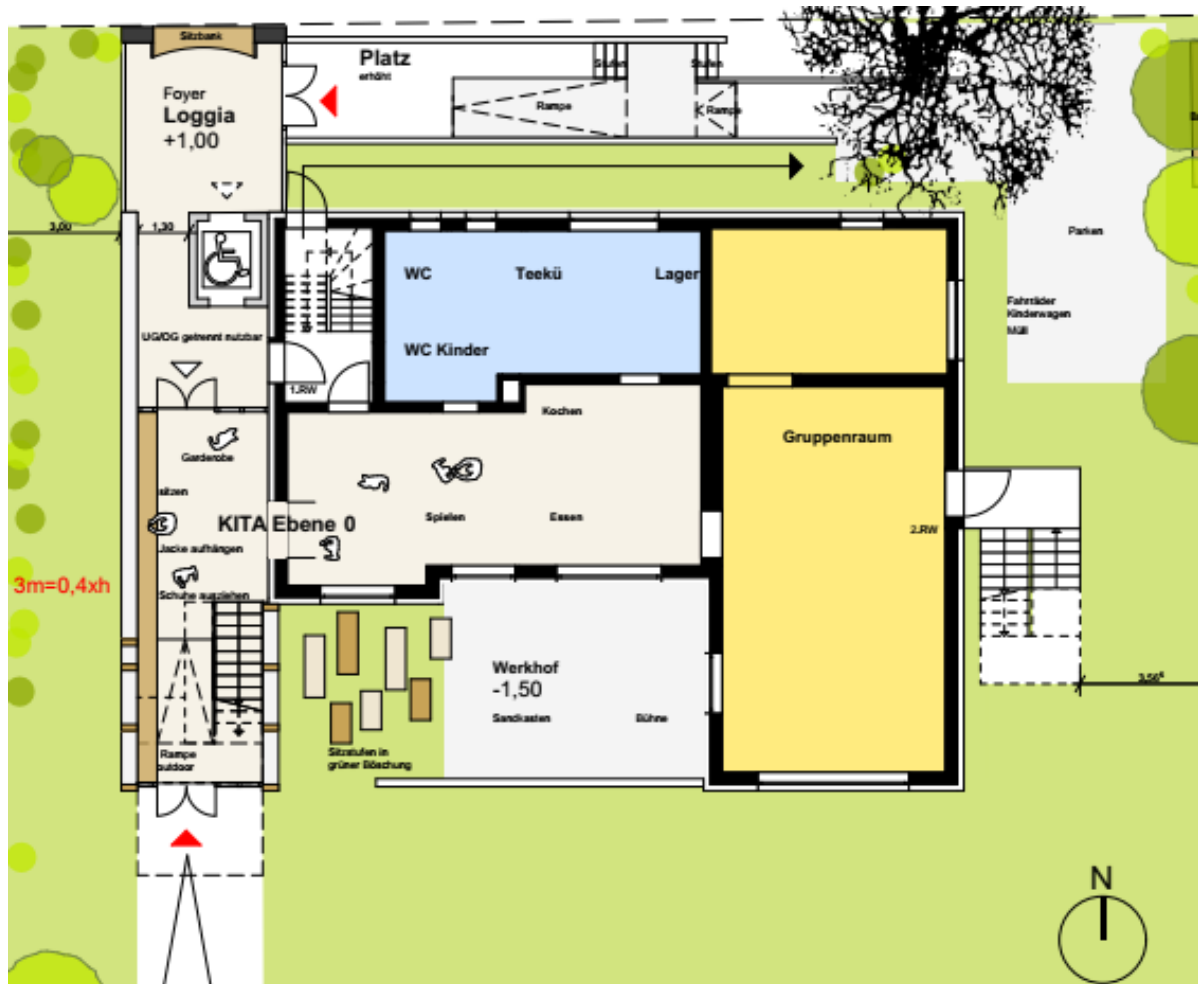


Abbildung 7: Grundriss EG _ Eingangsbereich und Rettungswege

Nutzung:

Die Andienung des Mittagessens (Catering) für die Kinder erfolgt über die Brucknerstraße. Benötigt werden Flächen für die Essensausgabe, eine Haushaltsküche mit Geschirr und Geschirrspülmaschine, eine Teeküche mit Personalaufenthaltsraum, ein Büro, Lagerräume, Garderoben, Sanitäranlagen (einschließlich Dusche, barrierefreien WC-Einheiten und

Wickelmöglichkeiten), ein Bistro und die Gruppenräume. Die Anlieferung und Vorbereitung der Mittagessen erfolgt über die Brucknerstraße.

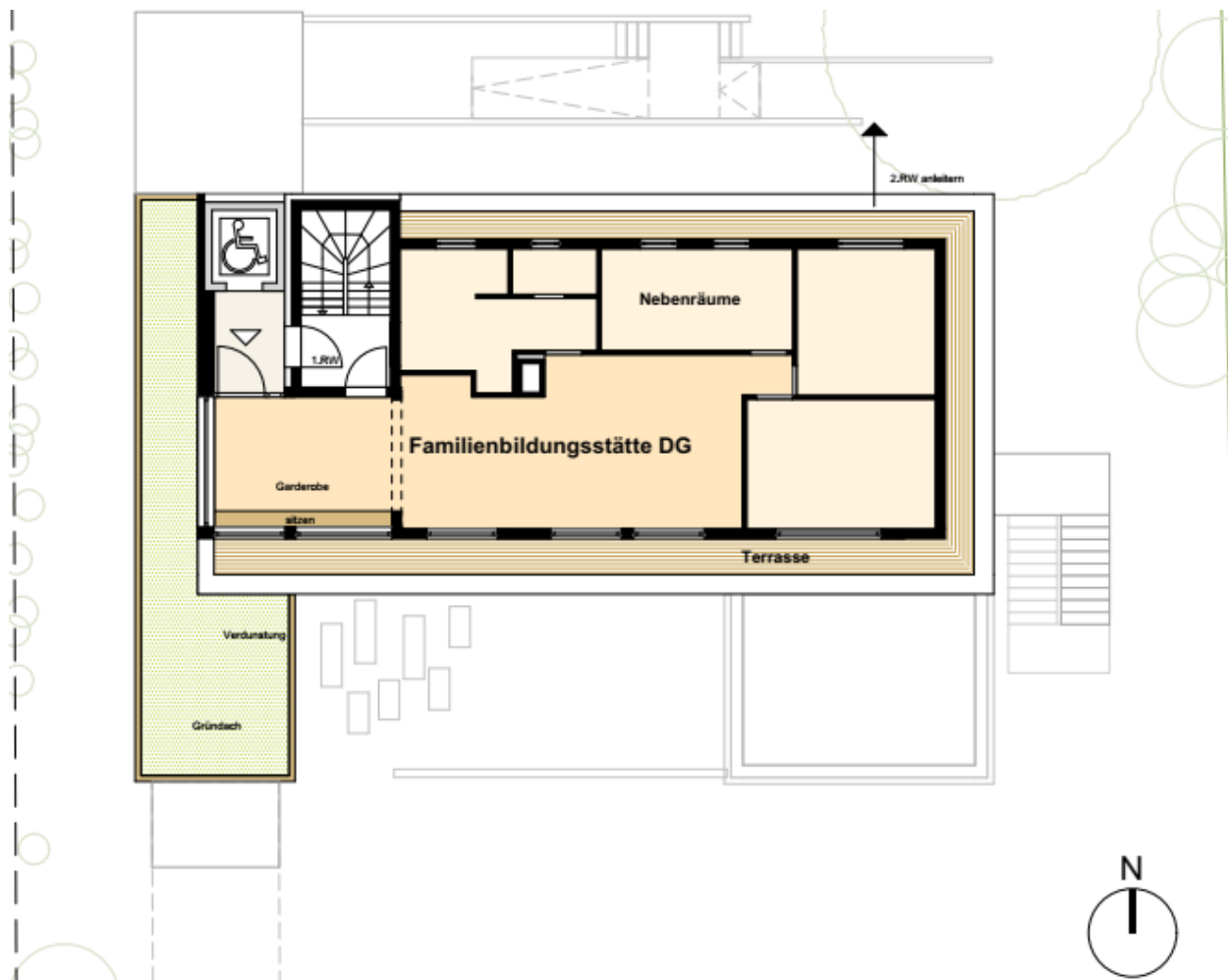


Abbildung 8: Grundriss DG – Familienzentrum

Das Familienzentrum im Dachgeschoss wird für Gruppen von etwa 20 Personen konzipiert und soll offene Treffs und Kurse für Familie anbieten. Es erhält eine Teeküche und eine eigene Toilette.

Beide Einrichtungen können in Kooperation das Untergeschoss gemeinsam oder abwechselnd nutzen, um größere Kurse und Bewegungseinheiten für Kinder und Familien abzuhalten. Die Nutzung der Räume im Dach- und im Untergeschoss kann sich im Laufe des Tages mehrfach ändern. Das Gebäude bietet ein großes Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten.

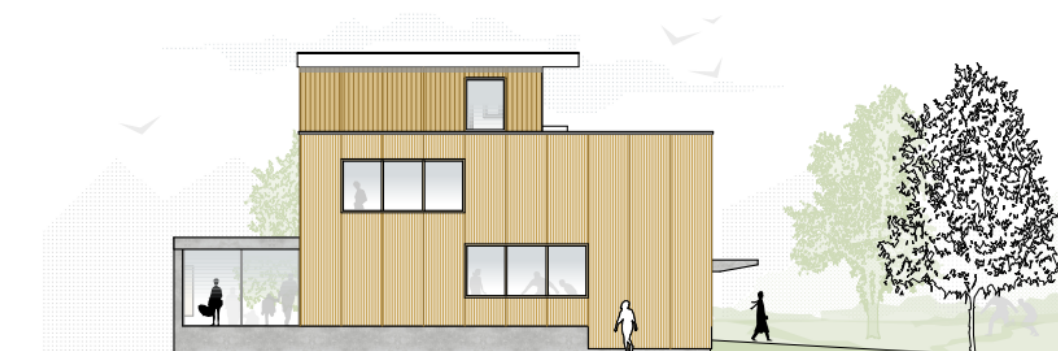


Abbildung 9: Ansicht West _ Verschalung des Neubaus und des Dachgeschosses, um Bestand und Neubau zu verbinden

Umsetzung der Klimaschutzziele:

Die CO₂-Emissionen werden durch die Weiterverwendung der vorhandenen grauen Energie – in diesem Fall durch den Erhalt des fast fertiggestellten Bestandsgebäudes – im Vergleich zu Abriss und Neubau erheblich reduziert.

Die Gebäudehülle ist bereits fertiggestellt. Sie entspricht den Anforderungen der ENEC zum Zeitpunkt der Baugenehmigung des Gebäudes im Jahr 2019.

Im Rahmen des Umbaus sowie für die Errichtung des Erschließungsanbaus werden weiterhin die städtischen Zielsetzungen für einen nachhaltigen Hochbau soweit möglich verfolgt. Entsprechend erfolgt die Beheizung zukünftig durch eine Luftwärmepumpe. Die Raumluft wird durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung aufbereitet.

Flächenübersicht:

• Grundstück ca.:	1.112,50 m ²
• Nutzfläche Bestand:	556,30 m ²
• Nutzfläche Neubau:	141,15 m ²
• Nutzfläche Gesamt:	697,45 m ²
• Bruttogrundfläche (BGF_a) Bestand:	686,15 m ²
• Bruttogrundfläche (BGF_a) Neubau:	191,50 m ²
• Bruttogrundfläche (BGF_a) Gesamt:	877,65 m ²

Nach Abschluss der Leistungsphase 3 wird ein Baubeschluss zur Durchführung des Projekts vorbereitet.

Projektleitung:

Die Projektleitung und das Projektmanagement liegen beim Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt.

Darmstadt, den 17.10.2024

Dezernat I

Dezernat II

Dezernat III

Hanno Benz
Oberbürgermeister

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

Michael Kolmer
Stadtrat

Dezernat IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer