

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 16.05.2024	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. 2024/0131 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-4010 Kostenträger: 5110-41 Investitionsnummer: 17061-4002 Sachkonto: 0953010		

Betreff: Städtebaufördergebiet "Kapellplatz/Woogsviertel/Ostbahnhof"
Grundsatzbeschluss Quartiers- und Kinder-/Jugendzentrum Darmstraße

Vorlage vom: 22.04.2024

Beschlussvorschlag:

1. Dem Planungsprozess für das Projekt „Quartiers- und Kinder-/Jugendzentrum Darmstraße auf den Grundstücken Darmstraße 4a, 6 und 8“ wird zugestimmt. Mit der Begleitung und Durchführung des Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen Quartiers- und Kinder-/Jugendzentrum und Begleitung des daraus folgenden Planungsprozesses der Leistungsphasen 1 und 2 wird die Darmstädter Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG (DSE) beauftragt.
2. Die für die Planung benötigten Haushaltsmittel gemäß datenschutzrelevanter Anlage **(Anlage 6)** stehen im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ für das Städtebaufördergebiet „Kapellplatz/Woogsviertel/Ostbahnhof“ zur Verfügung.

3. Einer Interimslösung für ein Kinder- und Jugendzentrum im Woogsviertel in der Darmstraße 8 wird zugestimmt. Mit der baulichen Umsetzung der Interimslösung wird der Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt (IDA) beauftragt.
4. Der Finanzierung der Umsetzungskosten für die Interimslösung für das Kinder- und Jugendzentrum gemäß datenschutzrelevanter Anlage **(Anlage 6)** wird zugestimmt. Hierfür stehen ausreichend Mittel aus dem Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ für das Fördergebiet „Kapellplatz/Woogsviertel/Ostbahnhof“ zur Verfügung.
5. Die Aufgabenstellung zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie **(Anlage 1)**, die zusammenfassende Empfehlung der DSE und die Machbarkeitsstudie „Zukunft Darmstraße 4a, 6 und 8“ **(Anlage 2)** sowie die Bausubstanzgutachten Darmstraße 4a und 8 **(Anlage 3 und 4)** werden zur Kenntnis genommen.
6. Die Absichtserklärung der NaturFreunde Ortsgruppe Darmstadt e. V. und der Wissenschaftsstadt Darmstadt wird zur Kenntnis genommen **(Anlage 5)**.

Anlagen: Anlage 1_Aufgabestellung_MS_QJZ Darmstraße
Anlage 2_Zusammenfassung DSE_Machbarkeitsstudie
Anlage 3_Bausubstanz Gutachten Darmstraße 4a
Anlage 4_Bausubstanz Gutachten Darmstraße 8
Anlage 5_Absichtserklärung QJZ Darmstraße
Anlage 6_Grobe Kostenschätzung QJZ_datenschutzrelevant

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:	☐ gering ¹⁾	☐ mittel/groß ²⁾
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 22.04.2024

Hintergrund

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) des Städtebaufördergebiets „Kapellplatz/Woogsviertel/Ostbahnhof“ (KaWoO) in der Programmkulisse „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (ehemals „Stadtumbau Hessen“) – beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung im Mai 2018 – wurde im Handlungsfeld „Lebendiges Miteinander“ das Schaffen eines Quartierstreffs noch nicht explizit genannt, es wird aber bereits auf das „politische, ökonomische, soziale und soziokulturelle Miteinander“ im Quartier hingewiesen.

Aus dem Gremium der Lokalen Partnerschaft (LoPa) heraus und auch im Rahmen der Bearbeitung des Konzepts zum „Lebendigen Einzelhandel“ wurde der Bedarf an einem Quartierstreff im Gebiet offenkundig.

Auch im Rahmen des Prozesses zur Neustrukturierung der offenen Kinder- und Jugendarbeit in Darmstadt wurde festgestellt, dass der Planungsraum Ost bisher unzureichend mit Angeboten der offenen Kinder- und Jugendarbeit versorgt ist. Neben dem Bedarf an Räumen für Angebote für Kinder und Jugendliche besteht ebenfalls ein Bedarf an Räumen für Vereinsarbeit und Initiativen aus dem Stadtteil.

Ziel

Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung eines zentralen Ortes für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers und für die verschiedenen Nutzungsgruppen sowie der Neubau eines angegliederten Kinder- und Jugendzentrums. Dies soll auf den Grundstücken der Darmstraße 4a (Vereinsheim der NaturFreunde Ortsgruppe Darmstadt e.V., im Folgenden kurz „Naturfreunde“ genannt) sowie den durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt, mit Städtebaufördermitteln erworbenen Grundstücken Darmstraße 6 und 8, entwickelt werden.

Grundstücke

Das städtische Grundstück Darmstraße 4a ist in Erbpacht an die Naturfreunde noch bis ins Jahr 2060 vergeben. Das Grundstück hat eine Größe von 616 m². Schon heute beherbergen die Naturfreunde in ihrem Vereinsheim eine Vielzahl an Quartiersaktivitäten, u.a. besteht hier eine Kooperation mit dem städtischen Seniorinnen- und Seniorentreff, aber auch Angebote wie Ferienspiele für Kinder und Jugendliche finden hier gleichermaßen statt.

Die Grundstücke Darmstraße 6 und Darmstraße 8 sind seit 15.12.2022 wieder im Besitz der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Das Grundstück Darmstraße 6 hat eine Größe von 215 m² (gem. Verkehrswertgutachten) plus 114 m² vom Grundstück des Gartenhorts, Darmstraße 4. Die Gebäudeteile auf dem Grundstück Darmstraße 6 waren in einem sehr schlechten Zustand. Diese wurden im Februar 2024, finanziert durch Städtebaufördermittel, komplett geräumt. Das Grundstück Darmstraße 6 ist planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Das Grundstück Darmstraße 8 hat eine Größe von 358 m² (gem. Verkehrswertgutachten). Auf dem Grundstück Darmstraße 8 befindet sich im rückwärtigen Bereich ein Wohngebäude, das bereits seit einigen Jahren leer steht. Das Grundstück Darmstraße 8 liegt im rechtsgültigen Bebauungsplangebiet O 16, die Festsetzungen weisen das Grundstück als öffentliche Grünfläche aus.

Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern

Seit dem Aufkommen der ersten Idee im Herbst 2022 wurde der Prozess zur gemeinsamen Entwicklung des Projektes in engem Austausch mit den Menschen vor Ort (Naturfreunde, AG Lebenswertes Woogsviertel, Lokale Partnerschaft, Gartenhort, Offene Kinder- und Jugendarbeit, Nachbarschaft sowie Interessierte aus dem Quartier) sowie der Fachverwaltung (Stadtplanung, Grünflächen, Umwelt, Klimaschutz, Büro für Sozialplanung, Jugendamt) begleitet.

Es gab eine Vielzahl an Beteiligungsformaten im kleineren und großen Kreis. Der gemeinsame Weg der vor Ort wirkenden Menschen und der Fachverwaltung ist ein lebendiger und sehr produktiver Prozess. Der enge und offene Austausch von beiden Seiten prägt das Projekt und die Quartiersentwicklung positiv. Gemeinsam wurde auch die Aufgabestellung für die Machbarkeitsstudie „Zukunft Darmstraße 4a, 6 und 8“ erarbeitet und hier alle Anforderungen und Ideen zusammengefasst (Anlage 1: Aufgabenstellung zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie).

Die Naturfreunde und die Wissenschaftsstadt Darmstadt haben in einer gemeinsamen Absichtserklärung (Anlage 5: Absichtserklärung der NaturFreunde Ortsgruppe Darmstadt e.V. und der Wissenschaftsstadt Darmstadt) für diesen Grundsatzbeschluss ihre Absicht zur gemeinsamen Entwicklung des Projektes zusammengefasst.

Machbarkeitsstudie „Zukunft Darmstraße 4a, 6 und 8“

Durch die DSE wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie – erstellt durch prosa | Architektur + Stadtplanung BDA Quasten Rauh PartGmbH – der (Teil-)Abriss der vorhandenen Bebauungsstrukturen auf den Grundstücken Darmstraße 4a, 6 und 8 sowie eine sinnvolle Angliederung möglicher Neubauten geprüft.

Es wurden verschiedene Varianten zur Nutzung der Grundstücke 4a, 6 und 8 entwickelt.

Die groben Szenarien bilden sich wie folgt als Basis der Varianten ab:

Szenario 1: Komplett Abriss Darmstraße 4a, 6 und 8

Szenario 2: Bestand Darmstraße 4a und Abriss Darmstraße 6 und 8

Szenario 3: Teilabriss Darmstraße 4a (Kleiner Saal) und Abriss Darmstraße 6 und 8

Szenario 4: Teilabriss Darmstraße 4a (Eingang, Bereich Küche, WC, Garderobe und Kleiner Saal) und Abriss Darmstraße 6 / Erhalt und Nachnutzung Darmstraße 8

Szenario 5: Teilabriss Darmstraße 4a (Eingang, Bereich Küche, WC, Garderobe und Kleiner Saal) und Abriss Darmstraße 6 und 8

Neben den verschiedenen Nutzungsanforderungen wurden folgende Themen im Rahmen der Machbarkeitsstudie betrachtet und in der Bewertung der entwickelten Szenarien berücksichtigt:

- Kompaktheit und Versiegelungsgrad
- Nutzung von grauer Energie (Bestand)
- Adressbildung im Stadtraum
- Adressbildung Nutzungen
- Synergien
- Erhalt Gehölze
- Anbindung Grünfläche
- Bauablauf

Insgesamt wurden 15 verschiedene Ansätze für mögliche Szenarien untersucht (Anlage 2: Zusammenfassende Empfehlung der DSE und Machbarkeitsstudie „Zukunft Darmstraße 4a, 6 und 8“).

Aus diesen Szenarien wurde in Zusammenarbeit mit den Nutzerinnen- und Nutzergruppen, der Bürgerschaft und Ämtern der Wissenschaftsstadt Darmstadt das Szenario 4 „Die drei Häuser“ als gemeinsam weiter zu verfolgendes Ziel definiert.

Für die weitere Bearbeitung wurden die Gebäude 4a und 8 von einem Bausachverständigen (Anlage 3: Bausubstanz Gutachten Darmstraße 4a / Anlage 4: Bausubstanz Gutachten Darmstraße 8) begutachtet.

Ziel dieser Begutachtung war die Ergänzung der Szenarien mit der fachlichen Einschätzung des Sachverständigen und den Erfahrungen der DSE.

Konzept

Quartierszentrum

Im Woogsviertel Bereich Teichhaus-/Landgraf-Georg-Straße gibt es aktuell kaum Teilhabe- und Begegnungsmöglichkeiten für die Nachbarschaft. Lediglich das Naturfreundehaus bietet Räumlichkeiten für Vereine und Initiativen und ist somit als Begegnungsstätte innerhalb des Quartiers etabliert. Das Haus aus den 1960er Jahren entspricht jedoch hinsichtlich der Barrierefreiheit, des Flächen-/Raumschnitts und der baulichen Substanz nicht den heutigen Anforderungen.

Aus diesem Grund können Angebote des städtischen Programms für Seniorinnen und Senioren seit Jahren nur sehr eingeschränkt an diesem Ort stattfinden. Für eine Erweiterung bzw. bedarfsgerechten Anpassung der Angebote sind die Räume im jetzigen Zustand nicht nutzbar.

Jedoch sind besonders Seniorinnen und Senioren aber auch Menschen mit Handicap und Familien mit kleinen Kindern auf ein vielfältiges Begegnungs-, Versorgungs- und auch Beratungsangebot in ihrem Sozialraum angewiesen, da ihr Bewegungsradius in der Regel eingeschränkt ist.

Auch Menschen, denen es schwerfällt, sich sozialen Gruppen anzuschließen, werden durch ein im Quartier sichtbares und niederschwelliges Angebot eher ermutigt, teilzuhaben, können von Nachbarinnen und Nachbarn sowie Bekannten mitgenommen werden und erfahren über die Begegnung ggf. weitere Unterstützung und soziale Integration. Sie werden zur Selbstinitiative ermutigt, schaffen eigene Angebote und teilen ihre Interessen.

Quartierszentren zählen zu den sogenannten dritten Orten, die den Menschen einen Ausgleichsraum zu Arbeit und häuslichen Verpflichtungen bieten. Im Gegensatz zu Cafés, Bars, Kulturstätten und Bädern, die ebenso zu den dritten Orten gezählt werden können, ermöglichen Quartierszentren Begegnungen der Nachbarschaft und stärken die Versorgung, Mitgestaltung und Eigeninitiative der Bewohnerschaft ohne Konsumzwang. Das Quartierszentrum hat somit auch die Funktion, Einsamkeit vorzubeugen und Menschen eine Alternative zu bieten, die aufgrund sozialer, familiärer oder wirtschaftlicher Problemlagen an anderen Angeboten nicht teilnehmen können. In diesem Sinne ist es ein wichtiger Baustein zur Verwirklichung gleichberechtigter sozialer Teilhabe und Partizipation im Quartier.

Das Quartierszentrum ist ein niedrighschwellig und fußläufig erreichbarer, barrierefreier und freundlicher Ort zur multifunktionalen Nutzung für die Nachbarschaft. Es muss für soziale Angebote und ehrenamtliches Engagement, zur Förderung einer guten Nachbarschaft und sozialem Zusammenhalt offenstehen.

Die Möglichkeit für Bewohnerinnen und Bewohner, die Angebotsvielfalt in einem solchen Quartierszentrum selbst zu gestalten nach ihren Bedürfnissen und Bedarfen, sorgt dafür, dass ein solcher Ort zur sozialen und kulturellen Identität des Sozialraums beiträgt.

Mit seinen, in der Regel für die Bewohnerinnen und Bewohner kostenfrei nutzbaren Angeboten, der leichten Verfügbarkeit und der zentralen Lage in einem Sozialraum, der die fußläufige Erreichbarkeit garantiert, ist er in höchstem Maße integrativ und inklusiv.

Kinder- und Jugendzentrum

Die Offene Kinder- und Jugendarbeit (OKJA) ist ein Leistungsbereich der Kinder- und Jugendhilfe mit zunehmender Bedeutung für die Biografien von Kindern und Jugendlichen. Sie verfügt über spezifische Zugänge und Lernfelder, die den Erwerb von Alltagsbildung in besonderer Weise begünstigen. Die OKJA leistet einen wesentlichen Beitrag zur Aufrechterhaltung einer ausgewogenen sozialen Infrastruktur in der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Zugleich hat sie einen wesentlichen Anteil an der Vermeidung von Ausgrenzung und an der Integration von bildungs- und sozialbenachteiligten Bevölkerungsgruppen.

Für die Arbeit des Kinder- und Jugendzentrums stellt die Wissenschaftsstadt jährlich entsprechende Haushaltsmittel für Personal-, Honorar und Sachkosten gemäß der Verteilung nach AG 78 „Kinder- und Jugendarbeit“ bereits zur Verfügung und beauftragt einen freien Träger mit der Durchführung des Angebots. Im Woogsviertel besteht der Bedarf zum Bau eines neuen Kinder- und Jugendzentrums, da im Stadtteil bisher kein solches existiert. Mit dem Bau eines neuen Kinder- und Jugendzentrums am Standort Darmstraße wird eine Bedarfslücke an Angeboten der OKJA geschlossen.

In den Öffnungszeiten einer Einrichtung in den Nachmittags- und Abendstunden finden dort niedrigschwellige Bildungsangebote und diverse pädagogische Aktionen statt, die den Kindern und Jugendlichen eine sinnvolle Freizeitgestaltung ermöglichen und maßgeblich von ihnen mitbestimmt und mitgestaltet werden. Die Angebote sind immer freiwillig, knüpfen am Interesse sowie der Lebenswelt der jungen Menschen an und werden von pädagogischen Fachkräften begleitet. Außerhalb der Öffnungszeiten finden Termine für Beratungsgespräche oder Gremiensitzungen statt.

Zielgruppe der Einrichtung sind Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 27 Jahren. Die Kernzielgruppe der meisten Angebote ist zwischen 12 und 18 Jahre alt. Die jungen Menschen kommen vorwiegend mit dem Fahrrad oder zu Fuß in die Einrichtung.

Die Kinder und Jugendlichen werden in den Planungsprozess miteingebunden. Das Jugendbildungswerk als zuständiges Sachgebiet der Fachabteilung Kinder- und Jugendförderung wird das durchführende Architekturbüro beim Partizipationsprozess unterstützen.

Interimsnutzung Darmstraße 8 als Kinder- und Jugendzentrum

Die Errichtung eines neuen Kinder- und Jugendzentrums am Standort Darmstraße 6 und 8 ist Ergebnis der Machbarkeitsstudie „Zukunft Darmstraße 4a, 6 und 8“. Bis zur Nutzung des Neubaus für die OKJA ist es notwendig, eine Zwischenlösung umzusetzen, so dass die Angebote der OKJA einen festen Standort im Sozialraum haben und auch im Winter durchführbar sind.

Für eine solche Zwischenlösung wurden verschiedene Varianten abgeprüft.
Für die Umsetzung als Interimslösung ist eine Unterbringung des Kinder- und Jugendzentrums im Bestandsgebäude Darmstraße 8 vorgesehen.

Gründe hierfür liegen zum einen in der kurzfristigen Verfügbarkeit des Gebäudes und dem angemessenen Verhältnis von Aufwand und Nutzen für eine Zwischenlösung. Nach Errichtung des Neubaus wird die OKJA in den Neubau in der Darmstraße 6 (Nachbargebäude) umziehen. Derzeit wird ein Träger beauftragt, das Basisangebot der OKJA im Woogsviertel voraussichtlich ab dem II. Quartal 2024 durchzuführen.

Die Projektleitung und das Projektmanagement für die Umsetzung dieser Maßnahme liegen beim Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt.

Freifläche

Als Maßnahme der Klimaanpassung ist es Ziel, mit den Grundstücken Darmstraße 4a, 6 und 8 eine biodiverse Grün- und Freifläche herzurichten und so den Grünanteil im Fördergebiet weiter zu steigern. Der erhaltenswerte Baumbestand soll erhalten werden.

Finanzierung

Die Förderfähigkeit der Interimslösung für das Kinder- und Jugendzentrum in der Darmstraße 8 über Fördermittel des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ wurde mit der Hessen Agentur und dem zuständigen Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum abgestimmt und eine Zustimmung erteilt.

Die Finanzierung der Planungskosten des Quartiers- und Kinder-/Jugendzentrums erfolgt ebenfalls durch Städtebaufördermittel aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und stehen zur Verfügung. Die Finanzierung der Baukosten befindet sich derzeit in der Beantragung.

Die Maßnahmen werden somit zu je einem Drittel vom Bund, vom Land Hessen und der Wissenschaftsstadt Darmstadt finanziert. Die erforderlichen Mittel gemäß datenschutzrechtlicher Anlage (Anlage 6) stehen beim Stadtplanungsamt unter der Investitionsnummer 17061-4002, Kostenstelle 061-001-4010, Sachkonto 0953010 zur Verfügung.

Ausblick weiterer Prozess

Nach der Beschlussfassung soll umgehend in den weiteren Planungsprozess eingestiegen werden und alles für das weitere Verfahren (Interim: Ausschreibung Planungs- und Bauleistungen / Quartiers- und Kinder-/Jugendzentrum: Ausschreibung Planungsleistung Leistungsphase 1 und 2, ggf. weitere erforderliche Gutachten, Organisations- und Betriebskonzept usw.) vorbereitet werden.

Die Federführung liegt beim Stadtplanungsamt als zuständiges koordinierendes Fachamt für das Städtebaufördergebiet „Kapellplatz/Woogsviertel/Ostbahnhof“.

Die DSE wird mit der Begleitung und Durchführung des Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen Quartiers- und Kinder-/Jugendzentrum und Begleitung des daraus folgenden Planungsprozesses der Leistungsphasen 1 und 2 beauftragt.

Die Naturfreunde sind genauso in die Abstimmungen einzubinden wie das Büro für Sozialplanung, das Jugendamt sowie weitere im Prozess relevant werdende Fachämter.

Der bisherige erfolgreiche und wertschätzende Prozess der Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung sowie eine ergänzende Beteiligung der Kinder und Jugendlichen soll zentrales Element der Planung sein.

Nach Fertigstellung der Vorplanung und dazugehöriger Kostenschätzung wird diese separat dem Magistrat und der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt.

Dezernat I

Hanno Benz
Oberbürgermeister

Dezernat II

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat

Dezernat IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer