

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 20.08.2025	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat IV Amt: Immobilienmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (IDA)	an die Stadtverordnetenversammlung ☒ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat V Dezernat III ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2025/0147 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: --- Kostenstelle: 14-00079-00.04 Kostenträger: 201951010 Investitionsnummer: INV00460 Sachkonto: 951010		

Betreff: Neubau einer Mensa mit Gemeinschaftsflächen an der Georg-August-Zinn-Schule

Vorlage vom: 06.06.2025

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat nimmt die von der IDA-Betriebskommission am 27.02.2025 beschlossene Vorlage zu Kenntnis und leitet diese an die Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Beschlussfassung weiter.
2. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Neubau der Mensa mit Gemeinschaftsflächen an der Georg-August-Zinn-Schule zu.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Beauftragung der LPH 4 – 9. Die Beschlussfassung und Umsetzung soll unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushalts/Wirtschaftsplan durch die Aufsichtsbehörde erfolgen.

4. Um die Zielsetzung des Stavo-Beschlusses V.-Nr. SV-2019/0053 zur CO₂-Reduktion umzusetzen, erfolgt eine Teilfinanzierung aus den Mitteln des Klimaschutzkonzeptes von IDA.

Anlagen: Neubau Mensa GAZ, datenschu. Anlage
Folgekosten GAZ
GAZ_Berücks.Klimavorbehalt

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 06.06.2025

Dienstliche Veranlassung und Baubedürfnis:

Die Georg-August-Zinn-Schule, einzige Grundschule im Stadtteil Wixhausen, Altbau aus dem Baujahr 1969 ist bereits 2005 um einen Anbau erweitert worden.

Umsetzung des Magistratsbeschluss-Nr. 2021/0129 vom 09.06.2021 mit der gesetzlichen Grundlage zur Schaffung von Betreuungsplätzen bis 2026ff.

Die Maßnahme ist im Förderprogramm Ganzttag vom Fördergeber bestätigt. Die für die in diesem Rahmen notwendigen genehmigten Mittel müssen vorfinanziert und bis zum Schuljahr 2026/27 verausgabt werden.

Das Raumprogramm des Schulamtes wurde als Planungsgrundlage umgesetzt.

Der Neubau wird entsprechend den aktuellen „Leitlinien für den nachhaltigen Hochbau der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ als energieeffizienter Holzhybridbau mit Wärmepumpenheizung, Gründach (extensiv) und Photovoltaikanlage sowie einer Zisterne ausgeführt.

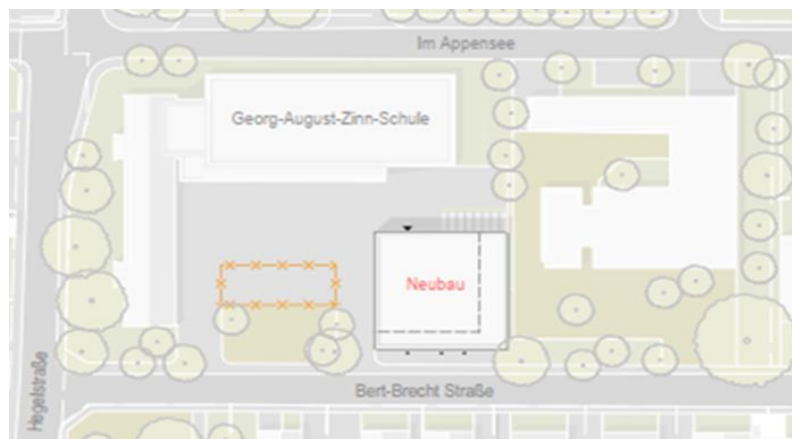
Für den Neubau Mensa Ganzttag wurden mehrere Varianten und Positionen mit Anbau an den Bestand bzw. als freistehender Solitär untersucht. Gemeinsam entschieden wurde die Ausführung als Solitär mit Abstand zum Bestand, um einen aufwendigen Anschluss (u. a. mögliche Komplikationen beim Umbau und Gefahr des Grundbruches) zu vermeiden. Die gewählte Lage und Form des Baukörpers ermöglicht eine größtmögliche, zusammenhängende Pausenhoffläche, gleichzeitig kann die Küche getrennt vom Schulbetrieb direkt über die Bert-Brecht-Straße angedient werden.

Es wurde die Abkopplung des Neubaus vom Altbau zur Fassung des Schulgeländes und zur Vermeidung der Schnittpunkte zu Gunsten der Bauzeit in der Planungsphase festgelegt.

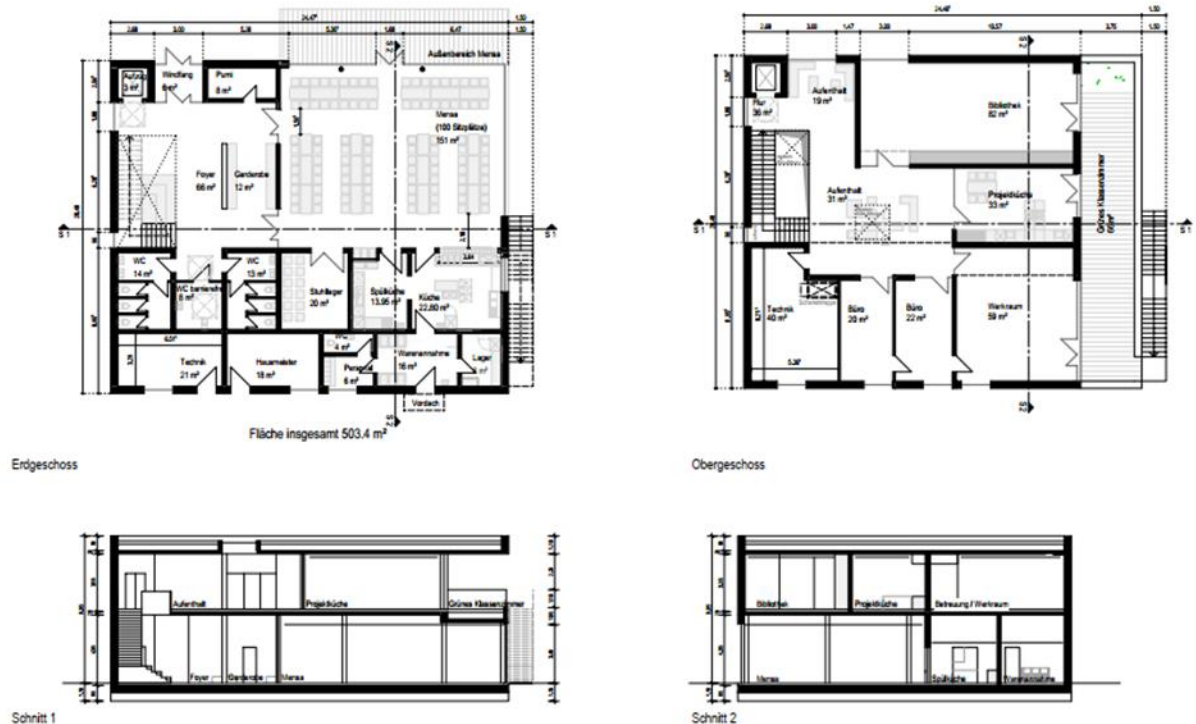
Aufgrund der sehr engen Terminalschiene und dem relativ kleinen Bauvolumen wurde sich dafür entschieden, Gewerke für einen optimierten Bauablauf zusammenzulegen (Bspw. Holzbau / Fenster / Fassadenbekleidung / Gerüst). Dies ermöglicht, die Gebäudehülle schneller schließen zu können und mit dem Innenausbau früher zu beginnen.

Rückbau und Abbruch des ehemaligen Verwaltungspavillons (z.Z. Betreuung) erfolgt entsprechend der oben genannten Verortung des Neubaus

Lageplan:



Grundrisse / Schnitte:



Beschlüsse:

- Magistratsbeschluss 2021/0129
Grundsatzbeschluss Schulamt vom 09.06.2021
- BK-Beschluss BK-IDA-2022/0030
vom 30.09.2022
- Magistratsbeschluss 2022/0334
Planung bis LPH 3 vom 13.12.2022
- Magistratsbeschluss 2024/0047
Investitionsprogramm Ganztagsausbau über Schulamt vom 31.01.2024

Terminschiene:

VgV Architekten und Fachplaner	08/2023 – 12/2023
LPH 1-3	01/2024 – 12/2024
Abrissantrag	10/2024
Abrissgenehmigung	*12/2024
Abschluss LPH 3 Inkl. Kostenberechnung	01/2025
BK-Beschluss	02/2025
LPH 4	02/2025 – 06/2025
LPH 5, 6, 7	02/2025 – 08/2026
Abriss Pavillon	04/2025
Baubeginn	08/2025
Bauzeit	12 Monate
Fertigstellung	08/2026

* Schreibfehler aus BK Vorlage (12/2025) wurde hier korrigiert.

Flächen:

Mensa Ganztags	BGF	1.023 m ²
	BRI	4.718 m ³
	NRF	877 m ²
Das Baugrundstück		
Flurstück-Nr. 188/10		3.608 m ² Grundschule
Flurstück-Nr. 188/6		3.633 m ² Kindertagesstätte
		7.241 m ² Gesamtgrundstück

Projektbeschreibung:

Aufgabenstellung:

Die Georg-August-Zinn-Schule im Darmstädter Stadtteil Wixhausen soll aufgrund des zunehmenden Bedarfs an Ganztagsbetreuung zu einer ganztagsfähigen Grundschule erweitert werden.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt plant daher, auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 188/10 und Flurstück-Nr. 188/6 einen Erweiterungsbau zu errichten, der eine Mensa sowie Räume für die Ganztagsbetreuung umfasst.

Städtebauliches Konzept:

Die Georg-August-Zinn-Schule liegt im nördlichen Bereich von Wixhausen und ist im Osten, Süden und Westen von Einfamilienhäusern eines allgemeinen Wohngebietes umgeben. Direkt im Westen schließt sich der Kindergarten an die Grundschule an. Beide Grundstücke werden flächenmäßig zusammengezählt. Im Norden grenzen das „Bürgermeister-Pohl-Haus“, der Park- und Kerbeplatz sowie eine Spiel- und Sporthalle an das Schulgelände.

Die Haupteinschließung der zweigeschossigen Schulanlage erfolgt über den Schulhof von Süden her, von der Bert-Brecht-Straße.

Der neue zweigeschossige Erweiterungsbau besteht aus einem kompakten Baukörper, welcher sich zwischen den Flurstücken 188/10 und 188/6 setzt, und somit als Verbindungsglied für Schule und angrenzenden Kindergarten zu einem gemeinsamen Campus dient. Der Haupteingang des Neubaus orientiert sich nach Norden zum Bestandsbau, während die Anlieferung der Küche direkt an die Bert-Brecht-Straße anschließt. Die separate Erschließung der unterschiedlichen Funktionsbereiche wird damit gewährleistet.

Der Neubau und die Bestandsbauten umschließen den Schulhof. Nach dem Abbruch des mittig gelegenen Pavillons öffnet sich die Freifläche in Richtung Süden. Die Funktionsflächen des Pavillons werden im Zuge der Erweiterung in Bestandsgebäude und Neubau untergebracht.

Funktionales/ organisatorisches Konzept:

Im Erdgeschoss des Neubaus befinden sich die Mensa mit direktem Bezug zum Außenraum, eine WC-Anlage sowie separat erschlossene Räume, darunter ein angrenzender Küchenbereich, ein Hausmeister- und ein Technikraum.

Im Obergeschoss sind die neuen Ganztagsräume in einem gemeinsamen Lerncluster untergebracht, darunter eine Bibliothek, eine Projektküche, ein Werkraum sowie zwei Büroräume und ein weiterer Technikraum.

Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Foyer, das mit Aufenthaltsflächen und einem Garderobenbereich ausgestattet ist. Der zweite Fluchtweg im Obergeschoss führt über eine außenliegende, vorgesetzte Treppe, die an das grüne Klassenzimmer angrenzt.

Mensa:

Die Mensa und das Foyer im Erdgeschoss bilden den funktionalen Mittelpunkt des Schullebens. Ihre Anordnung im nordöstlichen Bereich des Gebäudes sorgt für eine direkte Anbindung an den Pausenhof und bietet Blickbezüge zum angrenzenden Kindergarten.

Die geplante Küche ist für ca. 300 Schüler*-innen im Dreischichtbetrieb geplant. Ausgewiesen ist eine Küche mit Warmanlieferung. Der Küchenbereich besteht aus einer Warenannahme, dem Personalumkleideraum mit Personal-WC, Küche und Spülküche. Die Lagerung der Speisen erfolgt im Trockenlager.

Außenanlagen:

Die Gestaltung umfasst die Neuplanung und Neuorganisation der Freiflächen. Um ausreichend Pausenhoffläche zu gewährleisten, wird der bestehende Ersatzpavillon abgerissen und zur Freifläche mit herangezogen. Die Erschließung der Schule erfolgt über die Bert-Brecht-Straße sowie im Bestand über die Straße Im Appensee.

Durch die neue Zonierung des Außenraums entsteht mittig ein zentraler Schulhofbereich mit einer großen Belagsfläche und einem Bereich mit Spielgeräten und Baumpflanzungen. Die Fläche wird im Osten ergänzt mit einem Lager für Spielgeräte und weiteren Spielgeräten. Nördlich des Gebäudes schließt an den Mensabereich im Innenraum ein Außenmensabereich mit Bank-Tisch-Kombinationen und Baumpflanzungen an.

Südlich des Gebäudes befinden sich die Infrastruktureinrichtungen, wie Unterflurcontainer, Anlieferungszufahrt und Zuwegungsbereiche. Die Anlieferung der Mensa erfolgt über die Bert-Brecht-Straße.

Der Gartenbereich inkl. Fahrrad- und Rollerabstellmöglichkeiten, verbleiben und werden mit Ausstattung ergänzt.

Nach Abstimmung mit dem Mobilitäts- und Tiefbauamt ist die Entwässerung ausschließlich für den Neubau zu planen. Da die Pausenhoffläche durch den Neubau insgesamt verkleinert wird, kann die Entwässerung der Freianlagen weiterhin über die vorhandenen Bodeneinläufe erfolgen.

Haustechnik:

Für die Wärmeversorgung wird eine Luft-Wasserwärmepumpenkaskade auf dem Dach vorgesehen. Die zentrale Heizwasserspeicherung und Verteilung ist unmittelbar unter dem Aufstellort der Wärmepumpen in der Technikzentrale OG vorgesehen.

Für die Beheizung des Gebäudes sind flächendeckende statische Flächenheizungen (Fußbodenheizung) vorgesehen.

Die Nacherwärmung der Zuluft für die Lüftungsanlagen EG und OG erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage. Entsprechend sind die Wärmepumpen und Pufferspeicher bemessen.

Zur Erreichung eines Niedrig-Energiestandards und Sicherstellung vernünftiger Aufenthaltsbedingungen in der Küche, Mensa und den übrigen Aufenthaltsräumen bzw. Sanitärbereichen sind 2 zentrale Lüftungsanlagen vorgesehen. Die Lüftungsanlage EG belüftet den Küchen- und Mensabereich. Mit dem Bauherrn wurde explizit abgestimmt, dass keine Fettabluft nach VDI 2052 für den Küchenbereich vorzusehen ist, sondern eine „normale“ Raumbelüftung genügen wird. Es sind keine entsprechenden fetthaltige und energieintensive Brat- und Kochvorgänge vorgesehen. Die Lüftungsanlage OG belüftet neben der Bibliothek, Werkraum, Lehrküche auch die Sanitärbereiche EG. Zur Verhinderung vagabundierender Luft bei Anlagenstillstand sind selbsttätig schließende Motorabsperklappen vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung ist über einen neuen Hauswasserversorgungsanschluss des örtlichen Wasserversorgers vorgesehen und erfolgt über die Bert-Brecht-Straße.

Klimaschutzziele:

Auf dem Dach des neuen Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage installiert. Die Aufstellung der Paneele auf dem Flachdach wird mit einem Aluminium-Trägersystem in Ost-West-Richtung erfolgen.

Nach Abstimmung mit dem Mobilitäts- und Tiefbauamt ist die Entwässerung ausschließlich für den Neubau zu planen. Die Entwässerung der Freianlagen bleibt unverändert, eine zusätzliche Versickerung ist nicht erforderlich. Zudem ist eine Regenwasserzisterne, die vom Neubau versorgt wird, zur Bewässerung der Freianlagen vorzusehen.

Das Amt für Klimaschutz ist unterstützend und beratend in den Planungsprozess eingebunden (bspw. Abstimmungen zu Gebäudestandard und Bauteilaufbauten, Anlagentechnik, Pflanzwahl und Pflasterflächen).

Darmstadt, 06.06.2025

Dezernat IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat

Dezernat V

Holzer Klötzner
Stadtrat