

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 28.02.2025	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Grünflächenamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2025/0065 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 55310 Kostenstelle: 067-060-2000 Kostenträger: 5530-10 Investitionsnummer: 16067-5103 Sachkonto: 0953010		

Betreff: Grundsatzbeschluss: Sozial- und Betriebsgebäude Alter Friedhof

Vorlage vom: 24.02.2025

Beschlussvorschlag: 1. Dem Planungsprozess für den Umbau des Sozial- und Betriebsgebäudes Alter Friedhof, gemäß der Variante C der Machbarkeitsstudie, auf den Grundstücken Herdweg 105 und 107, wird zugestimmt. 2. Die Vergabe der Planungsleistungen der LP 1-3 wird beschlossen. 3. Die für die Planung nötigen Haushaltsmittel sind in den Haushaltsjahren 2025/2026 vorgesehen.
--

Anlagen: - Anlage 1 Aufgabenstellung_MS - Anlage 2 Machbarkeitsstudie - Anlage 3 Stellungnahme IDA - Anlage 4 Stellungnahme KVB - Anlage 5 Stellungnahme DMA - Anlage 6 Historische Entwicklung - Anlage 7 Grobe Kostenschätzung 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: ☐ 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 24.02.2025

Hintergrund

Die bestehenden Betriebsgebäude des Alten Friedhofs erfüllen die rechtlichen Verpflichtungen des Arbeitsschutzes und der sicherheitstechnischen Vorschriften nicht mehr. Die gesamte Gebäudesubstanz ist bautechnisch, haustechnisch und energetisch sanierungsbedürftig und verursacht dadurch hohe Kosten im Gebäudebetrieb.

Eine Vergrößerung der Flächen, insbesondere im Bereich der Verwaltung, die in den 80er Jahren nicht vorgesehen war und veränderte Nutzungszusammenhänge verstärken die Dringlichkeit der Maßnahme.

Da die Umsetzung der rechtlich und bautechnisch verbindlichen Maßnahmen bereits zu großen Eingriffen führt, ist es effizient und wirtschaftlich für die Planung den gesamten Gebäudebestand mit einzubeziehen, um mögliche Synergieeffekte zu erarbeiten.

Die Kapelle des Alten Friedhof ist als Einzeldenkmal und aufgrund der eigenständigen und unveränderten Nutzung von der Maßnahme ausgenommen.

Ziel

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Schaffung eines optimierten und effizient funktionierenden Betriebsgebäudes auf den begrenzten und unter Denkmalschutz stehenden Flächen des stadthistorisch bedeutenden Alten Friedhofs.

Ziel ist die Ertüchtigung/Erneuerung der Haustechnik. Dabei gilt es den ermittelten geänderten Flächenbedarf zu ermöglichen und auch die bauliche Situation an neue Entwicklungen der Bestattungskultur anzupassen.

Grundstücke und Gebäude

Der Alte Friedhof ist der historisch bedeutendste Friedhof Darmstadts. Seit 1828 besteht der Alte Friedhof auf den heutigen Flächen und wurde bis 1894 mehrmals erweitert. Im Jahr 2028 findet das 200-jährige Jubiläum des Friedhofs statt.

Die gesamte Liegenschaft des Alten Friedhofs umfasst 13,5 ha und befindet sich im Besitz der Stadt Darmstadt. Zahlreiche Ehrengräber und Denkmäler befinden sich hier.

Die bebaute Fläche auf den Eckgrundstücken Herdweg 105 und 107 beträgt, ohne die Aussegnungshalle, rund 650 qm.

Zustand der Gebäude

Die Gebäudeteile auf den Grundstücken sind in einem schlechten baulichen Zustand. Ein Umstand, der sich aus der Errichtung ‚mit einfachen Baustoffen‘ vor 45 Jahren und den geringen Sanierungsmaßnahmen ergibt.

Mit Beteiligung der Ämter Grünflächenamt, Amt für Klimaschutz und Klimaschutzanpassung, Untere Denkmalschutzbehörde und Eigenbetrieb für Immobilienmanagement Darmstadt wurden die Gebäude untersucht, die funktionalen Abläufe besprochen und als Projektvorbereitung aufgearbeitet.

Gemeinsam wurde die Aufgabenstellung für die Machbarkeitsstudie erarbeitet und hier alle Anforderungen und Ideen zusammengefasst (Anlage 01: Aufgabenstellung zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie)

Machbarkeitsstudie

Durch IDA/Grünflächenamt wurde im Rahmen einer Volumenstudie, erstellt durch Bialucha Architekten, geprüft, inwieweit eine Änderung der Gebäudesubstanz funktionelle und bautechnische Probleme effizienter lösen würde. Diese Neuordnung der Nutzungsbereiche wurde in einem gemeinsamen Termin mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erarbeitet.

Eine detaillierte Betrachtung im Umgang mit dem Gebäudebestand erfolgt im Rahmen der weiteren Planung.

Es wurden verschiedene Varianten zur Nutzung der vorhandenen Flächen auf dem Alten Friedhof entwickelt. Vertieft bearbeitet wurden drei Varianten, zur Abstimmung vorgeschlagen wird die Variante C. (Anlage 02- Machbarkeitsstudie)

Variante A – Aufstockung des Eckgebäudes und Errichtung eines zweigeschossigen Neubaus
Variante B- Eingeschossiger Neubau an der Ecke Herdweg / Nieder-Ramstädter Straße und zusätzlicher zweigeschossiger Neubau

Variante C – Zweigeschossiges Gebäude an der Ecke Herdweg / Nieder-Ramstädter Straße (nach Prüfung und Eignung Erhalt, Teilerhalt oder Neubau) und Erhalt der bestehenden Trauerhalle, Neubau der Fahrzeughalle als Erweiterung und Neubau der Verwaltungsfläche als Pavillon

Bei gleichbleibenden Nutzungsanforderungen wurden folgende Themen im Rahmen der Volumenstudie betrachtet und in der Bewertung der Szenarien berücksichtigt:

- Nutzung von grauer Energie (Bestand)
- Optimierung der Energieeffizienz
- Kompaktheit der Bebauung und Versiegelungsgrad
- Restrukturierung historischer Bezüge
- Bestehender Denkmalschutz
- Anpassung an Friedhofsentwicklungen
- Synergien von Flächen und Funktionen
- Erhalt von Grünflächen und Gehölen
- Einbindung in die bestehende Friedhofsfläche
- Optimierter und effizienter Bauablauf
- Adressbildung des Alten Friedhofs im Stadtraum
- Adressbildung der Dienste der Friedhofsverwaltung

Konzept

Neben den bereits genannten, verpflichtenden Gründen für die Maßnahme, ist ein weiteres Ziel der Neustrukturierung, die Bedeutung des historischen Eingangs, der Friedhofsallee und des Portals, als Eintrittstor auf den Friedhof zu stärken. Die zentral begleitend zur Trauerhalle angeordnete Verwaltung kann als Ansprechpartner vor Ort besser wahrgenommen werden, und fungiert damit als sichtbarer und direkt kontaktierbarer Ansprechpartner für die sonst eher im Hintergrund stattfindenden Unterhaltungstätigkeiten, die mit den Friedhofsgebühren finanziert werden.

Durch die geplanten Änderungen wird zukünftig eine klare bauliche Unterscheidung der denkmalgeschützten Räume der Trauerhalle und den zum Betrieb des Friedhofs notwendigen Funktions- und Personalräumen geschaffen. Öffentliche und interne Vorgänge werden voneinander getrennt. Dies ermöglicht eine wirtschaftlich effizientere Strategie für die Errichtung, Bestandserhaltung, energetische Versorgung und Entwicklungspotential für die einzelnen Gebäudeschwerpunkte.

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

Das Amt für Klimaschutz und Klimaanpassung wurde bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie von Beginn an einbezogen und entsprechende Kriterien wurden bei der Variantenauswahl berücksichtigt (s. Stellungnahme Klimavorbehalt). Die Erreichung der

städtischen Ziele ist durch Anwendung der Leitlinien für den nachhaltigen Hochbau der Wissenschaftsstadt Darmstadt in der weiteren Planung zu erwarten.

Interimslösung

Für die Bauzeit ist die Nutzung der Fläche des angrenzenden Parkplatzes als Baustelleneinrichtung nötig. Hierbei entfallen ca. 10-15 Parkplätze über die gesamte Bauzeit.

Die zum Beschluss vorgeschlagene Variante C gibt die Möglichkeit, durch einen vorgezogenen Teilabriss der Wartehalle und der Toiletten für Besucherinnen und Besucher die Errichtung der Interimscontainer, als Ersatz für die Bauzeit, auf dem Friedhofsgelände selbst zu ermöglichen. Nach Rückbau der Container können Anbindung und Fundamentierung für den Neubau des Verwaltungspavillons weitergenutzt werden.

Freifläche

Entstehende Außenanlagen sollen an die historischen Vorbilder angelehnt werden und sich in die vorhandene Grünanlage einfügen. Der Alte Friedhof ist die größte Grünfläche im Zentrum von Darmstadt und hat neben ihrer klimatischen Funktion eine wichtige Rolle als Rückzugsraum und Teil der Ruhefindung und Trauerarbeit.

Der historische Baumbestand wird erhalten und wo möglich weiter ergänzt.

Finanzierung

Die Absicht für einen Umbau des Sozialgebäudes besteht bereits seit einigen Jahren, 2016 wurden hier Mittel für Vorstudien zur Verfügung gestellt. Die Finanzierung der weiteren Planung ist im Entwurf des Haushaltsplans 2025/2026 vorgesehen. Aufgrund der Dringlichkeit der Maßnahme soll unmittelbar nach Beschlussfassung die Planung fortgeführt werden. Verzögerungen der Planung verursachen eine Verzögerung der Gesamtmaßnahme und erhöhen die Wahrscheinlichkeit, dass kurzfristig Ersatzgebäude notwendig werden.

Ausblick weiterer Prozess

Aus den vorgenannten Gründen soll nach der Beschlussfassung der Planungsprozess weiter vorangetrieben werden. Die Planung der Leistungsphasen 1-3 werden ausgeschrieben und vergeben. Gegebenenfalls werden hierfür weitere notwendige Gutachten in Auftrag gegeben.

Bauherr ist das Grünflächenamt, es ist budgetführend und unterschiftsberechtigt.

Das Immobilienmanagement Darmstadt (IDA) übernimmt die Bauherrnvertretung in Form des Projektmanagements (Projektsteuerung und Projektleitung).

Für den weiteren Prozess werden relevante Fachämter (insbesondere die Untere Denkmalschutzbehörde und das Amt für Klimaschutz und Klimaanpassung) in die Abstimmungen eingebunden.

Nach Fertigstellung der Vorplanung und der dazugehörigen Kostenberechnung wird der Entwurf dem Magistrat und der Stadtverordnetenversammlung erneut zum Beschluss vorgelegt.

Dezernat III

Dezernat IV

Michael Kolmer
Stadtrat

André Schellenberg
Stadtkämmerer