

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>29.07.2026                                                                                           | an den Magistrat<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input type="checkbox"/> zur Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:                                                                                                             |
| Dezernat IV<br><br>Amt:<br>Immobilienmanagement<br>der Wissenschaftsstadt<br>Darmstadt (IDA)                                                    | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Jugendamt<br>Stadtplanungsamt<br>Amt für Klimaschutz und<br>Klimaanpassung<br><br><input type="checkbox"/> OBW bei abschl.<br>Beschlussfassung Magistrat |
| Verteiler:                                                                                                                                      | Ja Nein<br><b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vorlage-Nr. 2026/0209</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.                                                                                              |
| <b>Produkt-Nr.:</b> ...<br><b>Kostenstelle:</b> 25-00129<br><b>Kostenträger:</b> ...<br><b>Investitionsnummer:</b> ...<br><b>Sachkonto:</b> ... |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                          |

**Betreff:** Baas-Halle, Pankratiusstr. 35, Energetische und sicherheitstechnische Sanierung

**Vorlage vom:** 13.07.2026

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorschlag:</b><br><br>1. Der Magistrat nimmt die von der IDA-Betriebskommission am 12.06.2026 beschlossene Vorlage zu Kenntnis und leitet diese an die Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Beschlussfassung weiter.<br><br>2. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der energetischen und sicherheitstechnischen Sanierung der BAAS-Halle zu. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                             |
|-------------------------------------------------------------|
| <b>Anlagen:</b> Datenschutzrel.-Anlage Sanierung Baas-Halle |
|-------------------------------------------------------------|

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Datenschutzrelevante Anlage:</b> <input checked="" type="checkbox"/> |
|-------------------------------------------------------------------------|

|                     |                             |                               |
|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>Folgekosten:</b> | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|

**Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:**

|                                                    |                                               |                                                               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Klimarelevanz des Vorhabens:</b>                |                                               |                                                               |
| Auswirkungen auf Stadtklima:                       | <input checked="" type="checkbox"/> ja        | <input type="checkbox"/> nein                                 |
| Auswirkungen auf THG-Emissionen:                   | <input type="checkbox"/> gering <sup>1)</sup> | <input checked="" type="checkbox"/> mittel/groß <sup>2)</sup> |
| Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung:   | <input checked="" type="checkbox"/> ja        | <input type="checkbox"/> nein                                 |
| <i>Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:</i> |                                               |                                                               |
| Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft?        | <input type="checkbox"/> ja                   | <input type="checkbox"/> nein                                 |
| Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt?     | <input type="checkbox"/> ja                   | <input type="checkbox"/> nein                                 |

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO<sub>2e</sub>) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO<sub>2e</sub> pro Jahr.

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Beschluss des Magistrats vom</b> |
|-------------------------------------|

## **Begründung zur Magistratsvorlage vom 13.07.2026**

### **Dienstliche Veranlassung und Baubedürfnis:**

Im Jahr 2019 wurde im Rahmen der Neustrukturierung der Kinder und Jugendarbeit IDA beauftragt, die bauliche Substanz der BAAS-Halle zu überprüfen, da die Halle künftig intensiver genutzt werden soll. Der Nutzungsschwerpunkt liegt dabei auf Sport, Bewegung und Ernährung.

Die BAAS-Halle ist im Bebauungsplan als Halle für Sport und Bewegung festgesetzt. Zudem sind die Grundform der Halle sowie ihre Baugrenzen und Baulinien im Bebauungsplan verbindlich vorgegeben.

Die Untersuchung des Gebäudes – einer ehemaligen Produktionshalle der Firma BAAS-Aufzüge aus dem frühen 20. Jahrhundert sowie zugehöriger Nebenräume aus den 1980er Jahren – ergab, dass derzeit kein ausreichender Wärmeschutz vorhanden ist und die Beheizmöglichkeit für eine Nutzung im Winter eingeschränkt ist. Aus diesem Grund ist die Halle im Winterhalbjahr nur eingeschränkt nutzbar.

Ziel des Projektes ist es daher, das Gebäude durch geeignete Wärmedämmmaßnahmen ganzjährig nutzbar zu machen. Gleichzeitig soll es an die erweiterten Anforderungen der zukünftigen Nutzung angepasst werden. Dazu zählen insbesondere der Umbau von Lager- und Büroräumen zu einer Küche, die Ausstattung der Halle mit einem elastischen Sportboden sowie die Herstellung von Barrierefreiheit, etwa durch die Überarbeitung der Eingangsrampe und den Umbau der Sanitäreinrichtungen.

Darüber hinaus sollen die technischen Anlagen überprüft und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden.

### **Förderungen**

Eine im Jahr 2021 durch das Jugendamt in Zusammenarbeit mit der IDA beantragte Förderung aus dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ wurde nicht bewilligt. Im weiteren Planungsverlauf ist vorgesehen, in Kooperation mit dem Amt für Klimaschutz und Klimaanpassung eine Förderung nach der Hessischen Kommunalrichtlinie Energie oder vergleichbarer energetischer Förderprogramme zu beantragen.

### **Nutzung / Jugendamt**

Die BAAS-Halle wird derzeit vom Netzwerk ROPE e. V. genutzt. Seitens des Jugendamtes bestehen keine weiteren Bedarfe oder zusätzlichen Anforderungen. Nach aktueller Abstimmung zwischen dem Jugendamt und dem Träger Netzwerk ROPE e. V. ergibt sich folgender Stand:

Sowohl das Jugendamt als auch der Träger sind weiterhin stark an der Aufrechterhaltung des Standortes und dem Erhalt der BAAS-Halle als Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit interessiert. Die Halle nimmt innerhalb der Darmstädter offenen Kinder- und Jugendarbeit eine wichtige und besondere Rolle als Raum für Bewegungsangebote ein. Ein vergleichbarer Raum, der für sportliche und andere flächenintensive Angebote geeignet ist und der Kinder- und Jugendarbeit dauerhaft als eigenständige Einrichtung zur Verfügung steht, existiert nicht. Eine Verbesserung der räumlichen Situation beziehungsweise eine Sanierung der Halle wird daher ausdrücklich befürwortet.

Insbesondere seit der Corona-Pandemie haben Bewegungsangebote für Kinder und Jugendliche an Bedeutung gewonnen. In der BAAS-Halle werden niedrigschwellige Möglichkeiten zur Bewegung angeboten, die insbesondere auch Kinder und Jugendliche erreichen, die nicht an Sportvereine angebunden sind. Solche Angebote leisten einen wichtigen Beitrag zur Prävention von Suchtverhalten, fördern die soziale Integration in Gruppenkontexten und unterstützen das Erlernen eines fairen und gewaltfreien Umgangs mit Konflikten. Darüber hinaus bieten sie Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit, sich auszuprobieren und sich in einem geschützten Rahmen mit ihren eigenen Stärken und Schwächen auseinanderzusetzen.

Die Halle ist als Ort der Offenen Kinder- und Jugendarbeit etabliert und wird von der Zielgruppe gut angenommen. Der Träger hat vor Ort tragfähige Strukturen aufgebaut und beabsichtigt, die Nutzung der Halle langfristig fortzuführen. Zudem bestehen Kooperationen mit weiteren Einrichtungen im Stadtteil. Auch das Verhältnis zur Nachbarschaft wird als gut und kooperativ beschrieben.

### **Städtebauliche Einordnung**

Die BAAS-Halle ist ein dezidierter Bestandteil des Bebauungsplans N24 – Martinsviertel, Block 22.23. Als Teil ehemaliger Fabrikgebäude konnte die Halle im Sinne der sozialplanerischen Leitvorstellung erhalten werden um bestehende Defizite an Spiel- und Bewegungsflächen im Sanierungsgebiet auszugleichen und sie dauerhaft als Bewegungshalle nutzbar zu machen.

Seitens des Stadtplanungsamtes wird im vorliegenden Fall – auch unter Berücksichtigung beschleunigter Verfahren (sogenannter „Bauturbo“) keine Möglichkeit zur Umsetzung einer Wohnbebauung auf dem Grundstück gesehen. Hintergrund sind insbesondere der ungünstige Grundstückszuschnitt sowie die begrenzte Grundstücksgröße, die eine Grenzbebauung erforderlich machen würden. Dies hätte zur Folge, dass Abstandsflächen auf benachbarten Grundstücken ausgelöst werden und entsprechende nachbarrechtliche Zustimmungen beziehungsweise Baulasten notwendig wären.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Vielzahl betroffener Nachbarinnen und Nachbarn einer solchen Lösung zustimmen würde, da eine mehrgeschossige Wohnbebauung aus ihrer Sicht eine Verschlechterung des bestehenden Zustandes darstellen würde. Darüber hinaus stünde eine solche Entwicklung im Widerspruch zu den von der Stadt formulierten Sanierungszielen für das Martinsviertel als ehemaliges Sanierungsgebiet gem. §142 BauGB.

### **Denkmalschutz**

Das betreffende Gebäude ist kein Kulturdenkmal entsprechend § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Es befindet sich auch nicht innerhalb einer Gesamtanlage oder in der Umgebung eines Denkmals bzw. einer Gesamtanlage entsprechend § 2 HDSchG. Der Denkmalschutz ist nicht betroffen.

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

Das Amt für Klimaschutz und Klimaanpassung wurde von Beginn an in die Überlegungen zur Sanierung eingebunden. Mit der Sanierung sollen die städtischen Zielsetzungen für einen nachhaltigen Hochbau soweit möglich umgesetzt werden. Wesentliche Aspekte hierbei sind die Weiternutzung der Bestandssubstanz, die Verbesserung des Wärmeschutzes, die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbaren Energien sowie zusätzliche Begrünungsmaßnahmen sein.

### **Vorgezogene Studie**

Anfang 2021 wurde durch das Ingenieurbüro Kleinhofen und Schulenberg eine vorgezogene Studie durchgeführt. Ziel war es, das Bestandsgebäude im Hinblick auf die zukünftige Nutzung sowohl in statischer, als auch in bauphysikalischer und brandschutztechnischer Hinsicht zu bewerten.

Einzelne Empfehlungen der Studie wurden innerhalb der IDA kontrovers diskutiert, insbesondere im Hinblick auf die daraus resultierenden Kosten. Vor diesem Hintergrund wird angestrebt, die bestehende Bodenplatte nach Möglichkeit zu erhalten, anstatt sie vollständig zurückzubauen und zu erneuern. Ebenso soll geprüft werden, ob das vorhandene Dachtragwerk weiter genutzt werden kann.

Um sowohl dem Charakter der Halle als auch der spezifischen Nutzung gerecht zu werden, sollen aufwendige und kostenintensive Bauweisen weitgehend vermieden werden. So ist beispielsweise vorgesehen, das bestehende Sichtmauerwerk in seiner aktuellen Struktur zu erhalten, um umfangreiche und kostenintensive Putzarbeiten zu vermeiden.

### **Bauzeit**

Als erster Schritt soll eine statische und energetische Überprüfung der Gebäudehülle stattfinden, um die Planungen zu konkretisieren. Hierzu ist geplant mittels einer Machbarkeitsstudie, gegebenenfalls als besondere Leistung in der Objektplanung, zu untersuchen, ob Einsparpotenziale wie der Erhalt der bestehenden Dachfachwerkträger, der Bodenplatte, der Fundamente und der Grundleitungen realisiert werden können.

Im zweiten Schritt soll aufbauend auf den Ergebnissen aus dem ersten Schritt die Planungsleistungen mittels eines Vergabeverfahren (UVGO/VGV) vergeben werden. Nach Abschluss der Leistungsphase 4, sollen die weiteren erforderliche Planungsleistungen und die notwendigen Baugewerke beauftragt werden.

### **Grobplanung Terminablaufplan:**

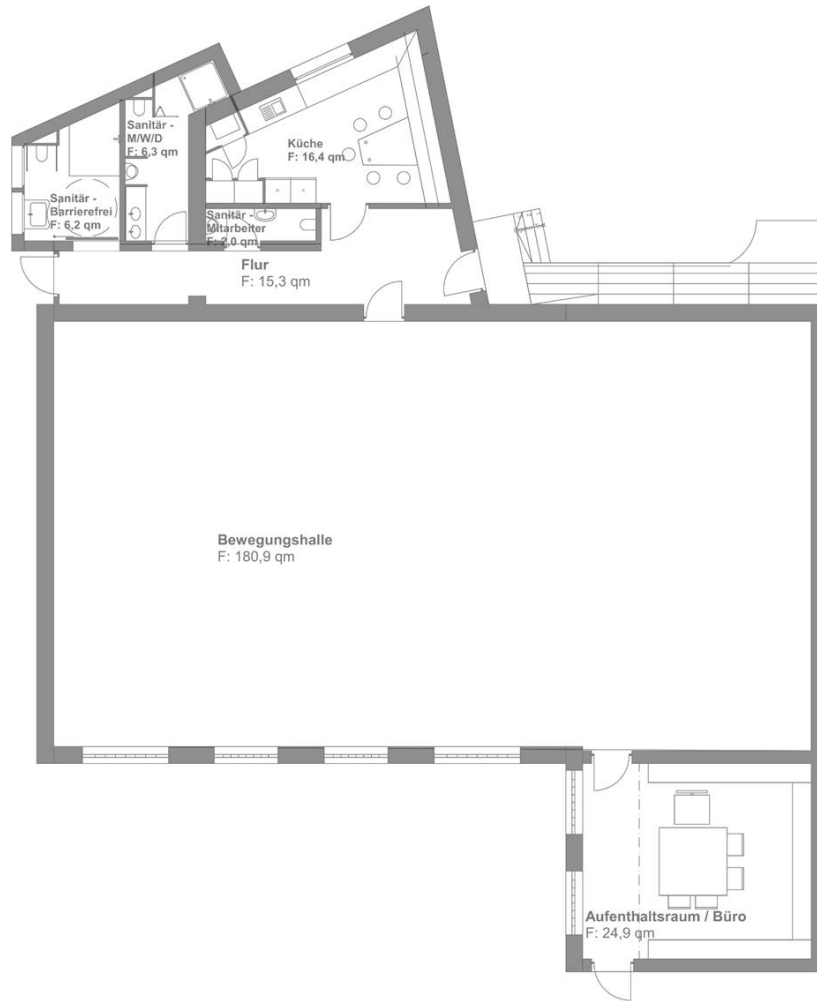
|                                               |                                   |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|
| BK-Beschluss                                  | 12.06.2026                        |
| Mag-Beschluss/Stavo-Beschluss                 | August 2026 – September 2026      |
| VgV Architekten und Fachplaner                | Oktober 2026 – Januar 2027        |
| LPH 1 – 3 mit Kostenberechnung                | Februar 2027 – September 2027     |
| Mag-Beschluss/Stavo-Beschluss                 | Oktober 2027 – November 2027      |
| LPH 4 Baugenehmigungsverfahren                | November 2027 – Juni 2028         |
| LPH 5,6,7 parallel (Ausführungsplan/Aufträge) | November 2028 – Juni 2029         |
| Baubeginn, Bauzeit                            | ab Juli 2028, ca. 1,5 bis 2 Jahre |

### **Projektleitung und Bauherrenvertretung**

Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt  
FB Hochbau 65.3 - SG Kitas und Soziales 65.3.4



## Grundriss Neubau (Studie)



Darmstadt, 13.07.2026

### Dezernat IV

André Schellenberg  
Stadtkämmerer

### Dezernat II

Barbara Akdeniz  
Bürgermeisterin

### Dezernat III

Michael Kolmer  
Stadtrat