

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 11.06.2014	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I / II / V Amt: Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt Stadtplanungsamt Jugendamt Schulamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2014/0211 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 36 50 10 Kostenstelle: 051-007-1229 Kostenträger: 3650-10 (25 %) 3650-30 (75 %) Investitionsnummer: 12051-8647 Sachkonto:		

Betreff: Neubau Kinder- und Jugendzentrum Pankratiusstraße

Vorlage vom: 02.06.2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat stimmt der Projektentwicklung für den Neubau eines Kinder- und Jugendzentrums auf dem Grundstück Pankratiusstraße 14 - 18 zu.
2. Das Vorhaben wird aus Resten der Städtebaufördermittel zur Sanierung des Martinsviertels in Höhe von 5,20 Mio. Euro finanziert. Mittelverwaltende Stelle ist das Stadtplanungsamt. Das zu errichtende Gebäude gehört in das Anlagevermögen des Kernhaushaltes.
3. Der Magistrat beschließt die Durchführung der Baumaßnahme nach Vorlage der Vorentwurfsplanung einschließlich konkretisierender Baukostenermittlung. Hierzu wird eine gesonderte Beschlussvorlage erarbeitet.

Anlagen:	Anlage 1 · Lageplan Anlage 2 · Raumprogramm Anlage 3 · Kostenermittlung
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

Folgekosten:	☒ Ja ☐ Nein
---------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 02.06.2014

Vorgeschichte

Das dem Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt bisher zugeordnete Grundstück Pankratiusstraße 14-18 liegt im Sanierungsgebiet Martinsviertel. (siehe Anlage 1). Die ehemalige Druckerei sowie das Gebäude, in dem der „Sozialkritische Arbeitskreis (SKA)“ ein Jugend- und Begegnungshaus betrieb, wurden mit finanziellen Mitteln aus der Sanierung Martinsviertel erworben. Sowohl die Druckerei wie auch das Jugendzentrum haben erheblichen Instandsetzungsbedarf. Eine Modernisierung der ehemaligen Druckerei, in der lange Zeit eine Begegnungsstätte der Arbeiterwohlfahrt(AWO) war, ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht realistisch. Daher wurde nach einem anderen Standort für den Treffpunkt der AWO gesucht. Im Sommer 2008 konnte der Treffpunkt der AWO in das Heiner-Lehr-Zentrum am Kopernikusplatz umziehen. Seit diesem Zeitpunkt steht das Gebäude leer. Lange Zeit wurde seitens des Eigenbetriebes Immobilienmanagement, Abteilung Grundstücksverkehr, angestrebt, das Grundstück an eine Projektentwicklungsgesellschaft zu veräußern. Der Projektentwickler plante auf dem Grundstück studentisches Wohnen sowie einen Neubau des Jugendhauses der SKA gegenüber des fünfgeschossigen Mathematikgebäudes der Technischen Universität Darmstadt(TUD). Im Rahmen der Planung kam noch der Wunsch des Jugendamtes hinzu im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte vorzusehen. Aufgrund der sehr hohen Ausnutzung des Grundstücks und der schwierigen städtebaulichen Situation, konnte kein befriedigendes Ergebnis vorgelegt werden. Aufgrund vergaberechtlicher Schwierigkeiten wurde die Veräußerung des Grundstücks nicht abgeschlossen.

Da finanzielle Restmittel aus der Städtebauförderung zur Sanierung des Martinsviertel vorhanden sind, ergibt sich nun die Möglichkeit, diese für den Neubau eines Kinder- und Jugendzentrums zu verwenden.

Städtebauliche Situation

Die ehemalige Druckerei und das Jugendhaus des SKA liegen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Pankratiusstraße 14-18. Die Grundstücksecke Ruthsstraße/ Pankratiusstraße ist eine Grünfläche. Vor der Druckerei sind Stellplätze im Hof untergebracht. Städtebauliche Bezüge aus der Umgebung z.B. die geschlossene Straßenrandbebauung sind hier nicht vorhanden. Die Großstruktur der TUD- Gebäude aus den 60-70 er Jahren prägt auf der einen Seite die städtebauliche Umgebung. Auf der anderen Seite steht die kleinteilige, zum Teil dörfliche Struktur des Martinsviertel, die im weiteren Verlauf der Pankratiusstraße Richtung Norden vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund wurde für das städtische Grundstück in dem im November 2005 offen gelegten Bebauungsplanentwurf N 32 „Hochschul- Block“ das Grundstück als Fläche für Gemeinbedarf für kulturelle und soziale Zwecke ausgewiesen. Es gingen keine Anregungen ein, die die Planung in Frage stellten. Bisher wurde der Bebauungsplanentwurf nicht zur Rechtskraft gebracht, da sich für das städtische Grundstück Pankratiusstraße 14- 18 sowie für ein Grundstück der TUD am Kantplatz Änderungsbedarf abzeichnet.

Im Rahmen einer Neubebauung des städtischen Grundstücks mit einer Kindertagesstätte für insgesamt 5 Gruppen (2xU3 / 3xÜ3) sowie Räumen für die nachschulische Betreuung für Kinder der Schillerschule und einem Jugendzentrum, das durch den „Sozialkritischen Arbeitskreis SKA“ betrieben werden soll, wird dieser Teilbereich neu bearbeitet werden.

Der Bebauungsplanentwurf wird erneut offen gelegt. Die vorgesehene Nutzung entspricht dem in 2005 offen gelegten Bebauungsplanentwurf. Durch die vorgesehene Neubebauung wird eine städtebauliche Reparatur in diesem Bereich angestrebt. Außerdem kann hierdurch die Infrastruktur im Bereich Kinder- und Jugendbetreuung im Martinsviertel ergänzt und erheblich verbessert werden.

Finanzierung und deren Voraussetzungen

Die finanzielle Abwicklung und Rechnungsanweisung erfolgt aus Mitteln des Kernhaushaltes. Insgesamt stehen für das Projekt grundsätzlich 5,20 Mio. € aus Städtebaufördermitteln beim Stadtplanungsamt zur Verfügung. Dieser Betrag ergibt sich aus noch vorhandenen Restmitteln sowie aus Ablösebeiträgen von mit Städtebaufördermitteln ursprünglich erworbenen Grundstücken.

Die verbindliche Höhe der Förderung muss allerdings noch durch die baufachliche Prüfung durch die WI Bank festgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass beurteilungsfähige Unterlagen dort vorgelegt werden können. Daher soll zügig mit der Vorentwurfsplanung begonnen werden.

Parallel werden zur Zeit Verhandlungen mit dem zuständigen Ministerium dahingehend aufgenommen, dass bereits das Ergebnis der baufachlichen Prüfung als Kostensumme in der Gesamtabrechnung Eingang finden kann und damit bei sich gegebenenfalls einstellenden Verzögerungen zu einem späteren Zeitpunkt die Finanzierung des Projektes nicht gefährden.

Bedarf von sozialer und kultureller Infrastruktur im Martinsviertel

Schülerbetreuung Schillerschule

Die Schillerschule im Herzen des Martinsviertel ist als 4-zügige Grundschule baulich konzipiert und ausgebaut. Es handelt sich um einen gründerzeitlichen Bau mit Erweiterungen aus den 60er Jahren und einem vor wenigen Jahren errichteten Pavillon, der für eine Vorklasse und die Nachmittagsbetreuung genutzt wird. Die Sanierung des Hauptgebäudes wurde aktuell abgeschlossen.

Aufgrund der prosperierenden wirtschaftlichen Situation der Wissenschaftsstadt Darmstadt, wird das Martinsviertel gerade unter jungen Familien stark nachgefragt. Bereits seit Jahren befindet sich die baulich begründete 4-Zügigkeit der Grundschule am Limit und hat Ausreißer zur 5-Zügigkeit, die bisher durch geschickte Raumorganisation aufgefangen werden konnte. Die Prognose für die kommenden Jahre ist allerdings aufgrund starker Geburtenenerhöhung im Schulbezirk nicht nur im Bereich der 5-Zügigkeit, sondern darüber hinaus (siehe Anlage). Neben organisatorischen Arrangements werden daher auch bauliche Erweiterungen und räumliche Umorganisationen erforderlich.

Zudem haben die Themen Ganztagschule und Nachmittagsbetreuung in den vergangenen 3 Jahren einen ganz neuen und hohen Stellenwert eingenommen, der aus der Diskussion um Schule und deren räumliche Ausstattung nicht mehr wegzudenken ist.

Mit dem Bestreben der politisch verantwortlichen Koalition, den Bereich der Grundschulkinderbetreuung bis zum Jahr 2016 kontinuierlich auszubauen, geht die Notwendigkeit weiterer Neubauten und Ausstattungen von Bestandsgebäuden einher.

Unabhängig von der prognostizierten Kapazitätserweiterung ist der Raumbestand der Schillerschule nicht ausreichend, um die gewünschte Erweiterung der Nachmittagsbetreuung räumlich aufzufangen. Der vor einigen Jahren errichtete Pavillon wurde auf Basis sehr viel niedrigerer Berechnungen und Vorgaben erstellt. Nach heutiger Betrachtung und aktualisierter

Raumleitlinien für den Schulbau der Wissenschaftsstadt Darmstadt, benötigen wir die doppelte Fläche.

Das in unmittelbarer Nähe zur Schule gelegene Grundstück Pankratiusstraße 14-18 bietet die Gelegenheit einer entsprechenden Bebauung und den Stadtteil bereichernden Infrastrukturmaßnahme. Die angestrebte Kooperation zwischen Kita, Schule und Jugendhilfe lässt sich hier in einem abgestimmten baulichen Konzept exemplarisch umsetzen und bietet nicht nur bauliche, sondern auch organisatorische und pädagogische Synergien und somit Nachhaltigkeit.

Kindertagesstätte mit U3/Ü3-Betreuung

In der Pankratiusstraße gibt es den städtischen Kindergarten Hedwig-Dohm-Haus, in dem ein Platzangebot von derzeit 60 Kindergartenplätzen vorgehalten wird. Mit der gegenüber geplanten Kita in der Pankratiusstraße 14-18 wird die städtische Einrichtung um 20 U3- und 60 Ü3-Plätze erweitert. Der Synergieeffekt, die Erweiterung unter städtischer Regie durchzuführen, liegt auf der Hand. Mit dem avisierten Raumprogramm und der Verknüpfung mit Schulkindbetreuung wird eine sinnvolle und qualitativ hochwertige Ausbauplanung von der Krippe bis ins Schulalter ermöglicht. Die für den Betrieb der Einrichtung notwendigen Betriebskosten werden im Rahmen der Aufstellung des Haushaltes 2016 eingebracht.

Jugendzentrum

Die Arbeit des Internationalen Jugendzentrums unter der Trägerschaft des Sozialkritischen Arbeitskreises (SKA), die bis Sommer 2013 in den Räumen der Pankratiusstr. 14-18 durchgeführt wurde, soll an gleicher Stelle fortgesetzt werden. Vorübergehend wird das Jugendzentrum Ausweichräume nutzen. Die offene Kinder- und Jugendarbeit des SKA ist ein wichtiger Bestandteil der Darmstädter Kinder- und Jugendarbeit und von daher ist das Vorhalten geeigneter, kind- und jugendgerechter Räume an dieser Stelle von großer Bedeutung. Untergebracht wird das Internationale Jugendzentrum nach Fertigstellung des neuen Gebäudekomplexes auf 289 qm. Das neue Jugendzentrum orientiert sich in Bezug auf Öffnungszeiten und inhaltlichem Angebot auch weiterhin an dem bestehenden Vertrag zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und dem Träger SKA e.V. vom 01.10.2011 und der dazugehörigen Leistungsbeschreibung.

Kosten, Planung, Zeitablauf

Die Projektleitung und das Projektmanagement liegen als Dienstleister für den Kernhaushalt beim Eigenbetrieb Immobilienmanagement, Fachbereich Planung und Projektsteuerung.

Kosten

Vom Eigenbetrieb Immobilienmanagement, Fachbereich Planung und Projektsteuerung, wurde eine Grobkostenermittlung auf Basis von Kostenkennwerten vergleichbarer und durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement realisierter Projekte erarbeitet. Nach dieser vorläufigen Kostenermittlung kann mit den zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von 5,20 Mio Euro das vorliegende in Abstimmung mit Jugendamt und Schulamt aufgestellte Raumprogramm baulich umgesetzt werden. (siehe Anlagen 2+3).

Die Gesamtinvestitionssumme stellt aufgrund der Vorgaben des Stadtplanungsamtes zu den zur Verfügung stehenden Städtebaufördermitteln eine Kostenobergrenze dar.

Planung

Die Planungsleistungen nach HOAI werden stufenweise beauftragt.

Die Beauftragung vorbereitender Planungsleistungen (Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung und Leistungsphase 2 Vorentwurf) erfolgte aufgrund der sich durch die Förderbestimmungen ergebenden zeitlichen Dringlichkeit in Abstimmung mit dem Stadtkämmerer, da die Planungsgrundlagen für weitere Beschlüsse möglichst schnell erarbeitet werden müssen. Beauftragt wurde das Architekturbüro Waechter+Waechter Architekten, Darmstadt.

Die Leistungen der Objektüberwachung sollen als Eigenleistung im Eigenbetrieb Immobilienmanagement erbracht werden. Die Konformität mit den Vorgaben der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) ist gewahrt. Die Kosten werden über den Kernhaushalt abgerechnet.

Die Projektleitung und das Projektmanagement liegen beim Eigenbetrieb Immobilienmanagement, Fachbereich Planung und Projektsteuerung.

Zeitablauf

Vom Eigenbetrieb Immobilienmanagement, Fachbereich Planung und Projektsteuerung, wurde ein Zeitablaufplan für die Projektvorbereitung bis Baubeginn mit folgenden zwingend einzuhaltenden Einzelfristen erstellt:

- | | |
|--|-----------------|
| • Beschluss Projektentwicklung Magistrat | 18.06.14 |
| • Beschluss Projektentwicklung StaVo | 24.07.14 |
| • Grundlagenermittlung / Vorentwurf / Kosten | bis 07.14 |
| • Beschluss Baumaßnahme Magistrat | 03.09.14 |
| • Beschluss Baumaßnahme StaVo | 30.09.14 |
| • Entwurfsplanung / Kosten | bis 11.14 |
| • Anpassung Bebauungsplan | 10.14 bis 03.15 |
| • Baufachliche Prüfung WI-Bank | 12.14 bis 04.15 |
| • Genehmigungsplanung | 12.14 bis 01.15 |
| • Baugenehmigungsverfahren | 02.15 bis 05.15 |
| • Ausführungsplanung, Vorbereitung Vergabe | 02.15 bis 07.15 |
| • öffentliche Ausschreibungen und Vergabe | bis 30.09.15 |
| • beschränkte Ausschreibungen und Vergabe | bis 30.09.15 |
| • Baubeginn | 12.15 |

Die Fördermittel können nur dann in voller Höhe abgerufen werden, wenn bis 12/15 alle für die Herstellung des Gebäudes benötigten Arbeiten beauftragt oder bezahlt wurden.

Mehrkosten, die sich ggf. im Rahmen der Ausführung des Neubaus ergeben, sind über den Kernhaushalt, 14051-8654, 3650-51, SK 0358010, gegen zu finanzieren.

Darmstadt, 02.06.2014

Dezernat I

Dezernat II

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Rafael Reißer
Bürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin