

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 03.09.2015	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Finanzverwaltung Dezernat I Dezernat II Dezernat IV Dezernat V ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2015/0330 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger: 201		
Investitionsnummer: Sachkonto: 0951010		

Betreff: Konversion Lincoln-Siedlung - Bauliche Infrastrukturmaßnahmen Quartiersmitte -
Vorbereitung der Neubaumaßnahmen Grundschule, Kindertagesstätte,
Quartiersplatz, Quartierspark

Vorlage vom: 05.08.2015

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Vorbereitung der Neubaumaßnahmen "4-zügige Grundschule mit Zweifeldturnhalle" und "Kindertagesstätte" als infrastrukturellen Maßnahmen im Konversionsgebiet Lincoln-Siedlung auf der Grundlage der vom Schulamt und Jugendamt erstellten und vom Magistrat am 03.06.2015 beschlossenen Raumprogramme mit einem voraussichtlichen Gesamtinvestitionsbedarf in Höhe von insgesamt 20.100.000 Euro auf Grundlage der vom Eigenbetrieb Immobilienmanagement erstellten Grobkostenermittlung wird zugestimmt.

- 2) Der Vorbereitung der Neubaumaßnahmen „Quartiersplatz“ und „Quartierspark“ als infrastrukturelle Maßnahmen im Entwicklungsgebiet „Konversion Süd“ auf der Grundlage des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenplanes sowie des Bebauungsplanentwurfs S25 mit Stand vom 30.04.2015 wird zugestimmt. Die Umsetzung der Maßnahme und Kostenübernahme durch den Vorhabenträger BVD New Living GmbH werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Die angelegten Freiflächen gehören nach Fertigstellung in das Anlagevermögen des Kernhaushaltes.
- 3) Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement wird beauftragt, federführend in Zusammenarbeit mit dem Grünflächenamt auf Grundlage der vorliegenden Raumprogramme, Anforderungskataloge und Grobkostenermittlungen für die unter Punkt 1 und 2 genannten Neubaumaßnahmen ein VOF-Verfahren mit integriertem Planungswettbewerb gemäß VOF und RPW 2013 mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahlverfahren sowie einem vorbereitenden und begleitenden Bürgerbeteiligungsverfahren für das im Bebauungsplanentwurf S25 vorgesehene Baufeld Hochbau sowie den angrenzenden Quartiersplatz und Quartierspark ausloben und durchführen. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wird dem Magistrat eine Dokumentation der Wettbewerbsergebnisse zur Kenntnis gegeben.
- 4) Nach Kenntnisnahme der Wettbewerbsergebnisse durch den Magistrat wird die Vorentwurfsplanung Hochbau beauftragt. Auf dieser Grundlage wird durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement eine weitere konkretisierende Magistratsvorlage für die Durchführung der Hochbaumaßnahmen erstellt und einschließlich Folgekostenberechnungen zur Beschlussfassung vorgelegt.
- 5) Die Übertragung und der Erwerb der Grundstücke werden entsprechend den endgültigen Vereinbarungen des Städtebaulichen Vertrages und den sich hieraus ergebenden Vertragsverhandlungen zum Grundstücksübergang gesondert zur Beschlussfassung gebracht.
- 6) Die Finanzierung der Kosten für das gesamte Wettbewerbsverfahren, die Durchführung des Bürgerbeteiligungsverfahrens und die Gebäudevorentwurfsplanung erfolgt aus den für die Realisierung der Baumaßnahmen „Grundschule“ und „Kindertagesstätte“ im Kernhaushalt etatisierten Mitteln. Hierin eingeschlossen sind die für die Durchführung des Verfahrens anteiligen Kosten für die Freiflächen „Quartierspark“ und „Quartiersplatz“.
- 7) Die Mittel zur Vorbereitung und Durchführung der Neubaumaßnahmen werden aus dem Kernhaushalt dem Eigenbetrieb Immobilienmanagement übertragen und eingestellt. Die Mittelverwaltung liegt beim Eigenbetrieb Immobilienmanagement. Die Gebäude sind dem Anlagevermögen des Eigenbetriebs Immobilienmanagement zugeordnet.
- 8) Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Immobilienmanagement ist entsprechend anzupassen.
- 9) Die Magistratsvorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen:	Raumprogramm Schule (Anlage 1) Raumprogramm Kindertagesstätte (Anlage 2) Bebauungsplan mit Wettbewerbsgebiet (Anlage 3) Grobkostenermittlung (Anlage 4)
-----------------	--

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

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

Beschluss des Magistrats vom

1. Begründung zur Magistratsvorlage vom 24.08.2015 Erläuterung Baubedürfnis

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte ab 2008 hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt in einem breit angelegten Planungs- und Beteiligungsprozess die Entwicklung der freiwerdenden Flächen eingeleitet. Das Planungsgebiet gehört zum Konversionsbereich Süd. Dieser umfasst neben der Lincoln-Siedlung auch die Cambrai-Fritsch-Kaserne und die Jefferson-Siedlung.

Auf dem Konversionsareal Lincoln-Siedlung westlich der Heidelberger Straße soll ein lebendiges Stadtquartier mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen entstehen. Besonderer Wert wird auf ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzer und eine zukunftsfähige Infrastruktur gelegt.

Es ist vorgesehen, Wohnraum für ca. 3.000 Einwohner in der Lincoln-Siedlung und nochmals Wohnraum für ca. 2.500 Einwohner im Bereich der Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung zu schaffen, einschließlich aller notwendigen infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, sozialer Einrichtungen, quartiersbezogener Spielflächen sowie Spiel- und Erholungsflächen.

Die angestrebte Anzahl von 1.600 Wohneinheiten (WE) in der Lincolnsiedlung und eine prognostizierte Einwohnerzahl von insgesamt 5.500 Personen für das Gesamtgebiet Konversion Süd (Lincoln, Cambrai-Fritsch, Jefferson) bedingen die organisatorische und bauliche Errichtung einer neuen 4-zügigen Grundschule (max. 400 Schüler/innen = SuS) an zentralem Standort des Entwicklungsgebietes. Aktuelle Entwicklungen in der Grundschulpädagogik folgend, soll die Schule das Profil einer „Inklusiven Gebundenen Ganztagschule“ erhalten.

Als weitere erforderliche Maßnahmen zur Schaffung einer sozialen Infrastruktur für das Gebiet ist der Bau einer neuen Kindertagesstätte sowie die Sanierung und der Ausbau des bestehenden ehemaligen „Child Development Center“ vorgesehen.

Das zukünftige Wohnquartier soll sowohl durch Bestandsentwicklung als auch durch neue Geschosswohnungsbauten unterschiedlicher Ausprägung nachverdichtet werden und ein attraktives Wohnumfeld für Familien, besondere Wohnformen, wie z.B. studentisches und betreutes Wohnen, generationenübergreifende Wohnprojekte, Wohnungen für Wohnungssuchende innerhalb der Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes, etc. bieten.

Die zeitnahe Bereitstellung der öffentlichen sozialen Infrastruktur ist für die positive Entwicklung des Quartiers von hoher Bedeutung und trägt zur Attraktivität des Standorts bei.

2. Städtebauliche Situation

Das im Rahmenplan beschlossene und im Bebauungsplanentwurf S 25 Lincoln-Siedlung vorgesehene Baugrundstück für Grundschule und Kindertagesstätte liegt unmittelbar an der Heidelberger Straße und bildet gemeinsam mit dem Quartierspark im Westen und dem Quartiersplatz im Norden die zentrale Mitte des neuen Wohnstandortes.

Die räumliche Einbindung und Vernetzung innerhalb des Quartiers erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung liegende Freiraumachse mit Anschluss an den südlichen Teil der Franklinstraße.

Südlich des Grundstücks wird eine weitere Zufahrt von der Heidelberger Straße in das Wohngebiet hergestellt. Entlang dieser Erschließungsstraße sind Kurzzeitparkstände für

Besucher vorgesehen. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt ausschließlich über diese Erschließungsstraße.

Durch eine neu zu errichtende Straßenbahnhaltestelle am Quartiersplatz, in unmittelbarer Nähe des Schulgrundstücks, ist das gesamte Quartier sehr gut an den ÖPNV an die Innenstadt und die angrenzenden Stadtgebiete angebunden. Ausgehend vom Quartiersplatz ist darüber hinaus ein Fuß-, und Radweg als Verbindung zum zukünftigen Wohnquartier auf der Fläche der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne vorgesehen, eine weitere südlich des Naturschutzgebietes.

Das Baufeld „Schule und Kita“ hat eine Fläche von rund 12.600 m². Die erforderliche Bruttogrundfläche (BGF) der neuen Schule beträgt ca. 5.300 m² zzgl. 600 m² Turnhalle. Die erforderliche Bruttogrundfläche (BGF) des neuen Kindertagesstätte beträgt ca. 2.000 m².

Ziel der Wettbewerbsaufgabe ist die städtebauliche, hochbauliche und freiräumliche Planung des Baufeldes für Schule, Sporthalle, Kindertagesstätte mit angrenzendem Quartiersplatz und Quartierspark. Grundlage ist der Bebauungsplan S 25 Lincoln-Siedlung, der sich derzeit im Bauleitplanverfahren befindet.

Die Definition von städtebaulichen Kanten durch Positionierung der Baukörper, die Gestaltung und Einbindung der Frei- und Grünflächen, die Zuordnung und die Übergänge der zu beplanenden Teilbereiche sowie der Umgang mit der Topographie werden Themen der Bearbeitung sein.

Die architektonische Gesamtkonzeption bildet die „zentrale Mitte“ und die Erschließungssituation des neuen Quartiers und ist somit von hoher gestalterischer Bedeutung.

3. Neubaumaßnahme Grundschule

3.1 Bedarf und Schulprofil

Zentraler infrastruktureller Baustein wird die neue Grundschule, die eine wesentliche Rolle im öffentlichen Leben beider Quartiere einnehmen soll.

Die Gemeinschaftsflächen der Schule (Mensa, Foyer, Sporthalle, Außenräume) sollen außerhalb der Schulöffnungszeiten auch bürgerschaftlichen Nutzungen offenstehen und Raum bieten für unterschiedlichste nachschulische Angebote, wie z.B. öffentliche Veranstaltungen (Schule als Bürgerzentrum für kulturelle Aktivitäten), Sportvereine, Weiterbildung (abendliche Kursangebote), öffentlich zugängliche Mensa, Mediathek / Bibliothek, etc. (Austausch Schule und Quartier).

Der rhythmisierte Schulbetrieb einer „Inklusiven Gebundenen Ganztagsschule“ bedeutet ganztägige Organisationsformen und eine Mischung aus schulischen und nicht schulischen Angeboten. Durch diesen gesellschaftlichen Wandel verschieben sich die Funktionen der Schule vom reinen Lehrbetrieb mehr und mehr in die Öffentlichkeit. Damit verbunden ist eine Bereicherung der Schule nach innen wie nach außen.

Wenn Lernen zum städtischen Alltagsleben dazugehört und ein öffentliches Ereignis ist, wird auch die Aufgabe erleichtert, soziale Integration und gleiche Bildungschancen zu ermöglichen. Bürgerschaftliche Nutzungen der Schule hingegen tragen dazu bei, die

vorhandene i.d.R. untergenutzte Infrastruktur effizienter zu nutzen und mögliche Defizite in einem Wohnquartier zu kompensieren.

Auch demografischen Zyklen (schwankende Schülerzahlen), die einen schrumpfenden oder wachsenden Raumbedarf hervorrufen, kann durch eine Integration von nicht schulischen Nutzungen besser entgegen gewirkt werden.

Die vierzügige inklusive Grundschule in der Lincolnsiedlung wird für max. 400 Schülerinnen und Schüler ausgelegt und den Richtlinien für ganztägig arbeitende Schulen in gebundener Form entsprechen.

Dem bildungspolitischen Ziel nach mehr Chancengleichheit für alle Kinder folgend, sollen die Jahrgänge 1 und 2 in einer flexiblen Schuleingangsphase in altersgemischten Gruppen unterrichtet werden (Bsp. Erich Kästner Schule Kranichstein)

Eine internationale Ausrichtung der Grundschule mit einem Konzept der Mehrsprachigkeit wird in Kooperation mit der Lichtenbergschule angestrebt, was u.a. auch dem hohen und weiter wachsenden Anteil der mehrsprachigen Familien in Darmstadt Rechnung trägt (Internationalität als Standortfaktor).

Die internationale Ausrichtung beinhaltet auch das bildungspolitische Ziel einer Förderung der Bilingualität für alle Kinder und der Förderung der Muttersprache als Grundlage einer Persönlichkeits- und Sprachentwicklung.

Das differenzierte pädagogische Profil der Schule muss im Zuge der weiteren Projektentwicklung mit Blick auf den Sozialraum Konversionsfläche Süd, aber auch auf das gesamtschulische Angebot der Wissenschaftsstadt Darmstadt, in enger Zusammenarbeit von Staatl. Schulamt, Städt. Schulamt und Jugendamt erarbeitet werden.

3.2 Raumprogramm Grundschule - Erläuterung

Grundlage für das vom Schulamt erstellte Raumprogramm der Schule sind u.a. das von den hessischen Schulträgern gemeinsam erarbeitete und abgestimmte Orientierungsprogramm für Grundschulen, die „Schulbauleitlinien für leistungsfähige Schulbauten in Deutschland“ der Montag Stiftung, Bonn, und die Ergebnisse des Planungsprozesses Schulkindbetreuung (Mag.-Beschlüsse vom 27.08.2014 und vom 03.06.2015)

Neu an der Optimierung des Raumprogramms ist dabei vor allem die deutliche Ausrichtung hin zu den Themen Ganzttag und Inklusion, was sich sowohl im pädagogischen als auch im baulichen Bereich widerspiegeln wird.

Die Entwicklung hin zur Ganzttagsschule ist eine Antwort auf die veränderten Lebens- und Arbeitswelten von Familien; die Entwicklung hin zur Inklusion ist ein gesellschaftlicher Auftrag für Bund, Länder und Kommunen vor dem Hintergrund der Erfüllung der Forderungen der UN-Behindertenrechtskonvention. Sie beinhalten unter anderem die Notwendigkeit, gesellschaftliche Heterogenität anzuerkennen und Chancengleichheit herzustellen.

Durch einen rhythmisierten Ganzttag mit schulischen und nicht schulischen Angeboten ergeben sich differenzierte Anforderungen an den täglichen Schulbetrieb.

Verschiedenste Aktivitäten, wie Lernphasen, Erholung, Kommunikation, Bewegung, oder auch Therapien werden teilweise parallel stattfinden. Daher ist es notwendig, die Ganztagsbereiche vermehrt in den Lern- und Unterrichtsbereich zu integrieren, um größtmögliche Synergien zu fördern und die Schule als Lern- und Lebensort zu erleben. Ziel ist ein zeitliches, räumliches und organisatorisches Zusammenwachsen von Unterricht und Betreuung.

Neu ist dabei auch, dass das Raumprogramm für den Lern- und Unterrichtsbereich eine Gesamtfläche festlegt, die Größe der einzelnen Räume und wie sie einander zugeordnet sind, wird vorab nicht fest definiert und ist abhängig vom pädagogischen Konzept der Schule.

Das grundsätzliche Organisationsprinzip sieht jedoch eine Vergrößerung der Klassenräume (72 qm) zugunsten einer höheren Flexibilität, die Integration der Ganztagsbereiche in den Lern- und Unterrichtsbereich und ein Angebot an Inklusionsflächen vor. Durch die Aktivierung von Verkehrsflächen werden Lern- Aufenthalts- und Differenzierungsmöglichkeiten für die Schülerinnen und Schüler geschaffen und stellen somit als pädagogische Erschließungsfläche einen Zugewinn für den Unterrichtsalltag dar.

Der Fachunterrichtsbereich spielt im Gegensatz zu weiterführenden Schulen an Grundschulen eine eher untergeordnete Rolle.

In seiner räumlichen Organisation muss der Bereich offen sein für zukünftige Entwicklungen und sich verändernde Anforderungsprofile (z.B. Thema E-Learning)

Die Ausstattung der Räume sollte so flexibel gewählt sein, dass eine maximale Vernetzung im Sinne der Mehrfachnutzung möglich ist (z.B. keine feste PC-Möblierung).

Die Gemeinschaftsflächen Foyer, Aula, Mensa, Mediathek sowie die Sport- und Außenareale spielen eine wichtige Rolle im gemeinschaftlichen Schulleben und bieten Raum für ein breites Spektrum an schulischen und außerschulischen Aktivitäten.

Dies erfordert genaue Überlegungen an die Zuordnung und Schaltbarkeit der Bereiche sowie an die Qualität der Zu- und Übergänge untereinander.

Im Zuge der Entwicklung hin zur Ganztagschule ist z.B. die Mensa nicht nur ein Ort der Verpflegung, sondern sollte durch entsprechende räumliche Zonierung unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten für flexible Nutzungen bieten.

Die Anforderungen an die Quantität und Qualität der Küchenbereiche sind so gewählt, dass die geplanten Kindertagesstätten des Quartiers im Sinne von Synergien infrastrukturell mit versorgt werden können.

Die Entwicklung hin zu Ganztags und Inklusion bedeutet auch für das Personal höhere Präsenzzeiten an der Schule und erfordert quantitativ und qualitativ veränderte Flächenbedarfe im Lehrer- und Verwaltungsbereich.

Die Zunahme des Personalbestands durch zusätzliche Beratungs- und Betreuungsleistungen sowie externe Bildungsträger bedingt einen erhöhten Bedarf an Team- und Personalräumen. Die räumliche Organisation des Lehrerbereiches ist abhängig vom pädagogischen Konzept der Schule und der daraus folgenden Grundsatzentscheidung, ob zentrale oder dezentrale Arbeitsorte geschaffen werden.

Der Bereich ist zu gliedern in Zonen für Arbeiten, Kommunikation, Besprechung, Rückzug, Erholung und Lehrerbibliothek.

Die im Raumprogramm vorgesehene Zweifeldhalle deckt die Bedarfe für den Schulsport der Grundschule ab, bietet Raum für Bewegungsangebote der Kindertagesstätten und steht außerhalb der Schulöffnungszeiten bürgerschaftlichen Angeboten und Vereinen zur Nutzung zur Verfügung.

Die im Westen des Schulgrundstücks gelegenen Freiflächen des Quartiersparks ermöglichen Synergien mit dem Freiflächen des Schulgeländes.

Raumprogramm Grundschule – Zusammenfassung der Anlage 1

Funktion	NF m²
Lern- und Unterrichtsbereich	1.792
Fachunterrichtsbereich	280
Gemeinschaftsflächen	560
Verwaltungs- und Lehrerbereich	412
Wirtschaftsflächen	75
Sport- und Freiflächen	3.200
Gesamt Nutzfläche NF	6.319
Gesamt NF, ohne Sport- und Freiflächen	3.119
Summe Programmfläche Grundschule Konversion	3.119
Gesamt Bruttogrundfläche BGF (NF x 170%)	5.300
Zweifeldturnhalle mit Nebenräumen Bruttogrundfläche	1.600

4. Neubaumaßnahme Kindertagesstätte

Der vorgesehene Schulneubau soll gemeinsam mit dem Bau einer zweiten notwendig werdenden Kita auf dem dafür vorgesehenen Baufeld in der Lincoln-Siedlung errichtet werden. Unter der Voraussetzung, dass die bereits auf dem Areal der Lincoln-Siedlung vorhandene Kita entsprechend der Konzept-Planung für vier Ü3 und fünf U3 Gruppen umgebaut werden kann, wird zur weiteren Versorgung der Lincoln-Siedlung, bei Bezug sämtlicher geplanter Wohneinheiten, der Bau einer zweiten Kita erforderlich. Diese soll weitere zwei U3 und vier Ü3 Gruppen aufnehmen können. (Raumprogramm Anlage2 Kita)

Der Neubau ist in räumlicher Verbindung mit dem Grundschulbau geplant, nicht zuletzt um hieraus Synergien für Bau und Organisation zu generieren.

Raumprogramm Kindertagesstätte – Zusammenfassung der Anlage 2

Funktion	Nutzfläche NF m²
Gruppenräume U3 / Ü3 incl. Gruppennebenräume	410
Mehrzweckbereich / Speiseraum	120
Verwaltungs- und Versorgungsflächen	185
Nebennutzflächen (Toiletten, Garderoben)	166
 Gesamt Nutzfläche NF	 881
Summe Programmfläche Kindertagesstätte	881
Gesamt Bruttogrundfläche BGF (NF x 170%)	1.500

5. Neubau / Neuanlage Freiflächen „Quartierspark“ und „Quartiersplatz“**5.1 Quartiersplatz**

Der neu anzulegende Quartiersplatz bildet mit einer Gesamtfläche von ca. 3.000 m² das urbane Zentrum des Quartiers. Gelegen an der vorgesehenen Straßenbahnstation „Lincoln-Siedlung“ und am Kreuzungspunkt übergeordneter Fuß-/Radwege in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung übernimmt er zugleich die Funktion des zentralen Quartierszugangs und Treffpunktes.

Die südliche Platzwand bildet der Komplex der Grundschule und Kindertagesstätte mit ihrem Haupteingang. Die nördliche Platzwand wird in der Erdgeschosszone quartiersbezogene Dienstleistungen, Gastronomie, sowie soziale und kommunikative Angebote aufnehmen. Aufgrund der Nähe zum neuen Versorgungsschwerpunkt „Marktplatz Bessungen“ wird im neuen Wohnquartier selbst nur in geringerem Maße Einzelhandel realisiert werden können (kein großflächiger Einzelhandel). Die vorgesehene viergeschossige Bebauung wird in den Obergeschossen und im Staffelgeschoss überwiegend Wohnungen aufnehmen.

Entlang der Heidelberger Straße wird der Platz durch die zu erhaltende Lindenallee gefasst, nach Westen öffnet sich der Platzraum zum Quartierspark. Auf eine angemessene Gestaltung der Schnittstelle zum Park wird besonderer Wert gelegt, ebenso auf den Auftritt der Schule am Quartiersplatz.

Der Platz selbst soll folgende Nutzungen aufnehmen: eine größere nutzungsoffene Platzfläche, geeignet u.a. für Veranstaltungen und Märkte, sowie Flächen für Fahrradabstellanlagen, offene Vorbereiche für alle Randnutzungen und Sitzgelegenheiten mit Aufenthaltsqualität. Der Bebauungsplan lässt eine bauliche Nutzung im Umfang bis zu 100 m² BGF zu. Eine urbane, dem Quartierszentrum angemessene Gestaltung wird angestrebt.

5.2 Quartierspark

Gemäß dem Rahmenplan „Bessungen Süd“ soll der Quartierspark mit seiner Grünachse bis zur nördlich angrenzenden Noackstraße und der Sichtachse zur Keramikmanufaktur als verbindende Grünfläche das Herzstück der neuen Siedlung werden und mit seinen vielfältigen Wege- und Sichtbeziehungen grüner Quartiersmittelpunkt sein.

Durch eine gezielte Gliederung und Strukturierung sollen Angebote für alle gesellschaftlichen Gruppen geschaffen werden, die sowohl stille Rückzugsräume, kommunikative Räume und gemeinschaftliche Spielflächen beinhalten. Dabei kommt der qualitätvollen harmonischen Gestaltung der Übergänge zwischen öffentlichem und privatem Grün und der gestalterischen Einbindung der Hauptwegeverbindungen besondere Bedeutung zu. Insbesondere soll der Übergang zwischen Quartierspark und Schulgelände offen gestaltet werden.

Im Bereich der Schule und der Kindertagesstätte sollen die Gestaltungselemente zwischen Quartierspark und Schulgelände verbindend wirken, auch die Wegeverbindung zwischen den beiden Kindertagesstätten ist besonders zu berücksichtigen.

Der Quartierspark entsteht auf sandigen Böden in einem niederschlagsarmen Gebiet. Dies ist bei der Gestaltung und der Wahl von Gehölzen und sonstigem Pflanzenmaterial zu beachten. Die geschützten Bereiche der Sandmagerrasenflächen und deren angrenzenden

Entwicklungsflächen sind besonders zu beachten und in die Gestaltung zu integrieren. Sie sind frei von Gehölzen zu halten, eine Einfriedung dieser Bereiche ist nicht vorgesehen.

Die Lincoln-Siedlung ist als autoarmes Quartier konzipiert, ein innovatives Mobilitätskonzept ist in Vorbereitung. Die Verkehrswege innerhalb des Quartiers werden daher in erster Linie dem Fuß- und Radverkehr dienen, nur ein sparsames Straßennetz ist für den motorisierten Individualverkehr zugelassen. Über den Quartiersplatz und über die Flächen des Quartiersparks führen dagegen notwendige Verkehrsbeziehungen für Rad- und Fußverkehr, die jederzeit und bei jeder Witterung barrierefrei begehen- und befahrbar sein müssen. Auf die entsprechende Gestaltung des Fuß-/Radwegenetzes als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und ihre Integration in den Park soll besonderes Augenmerk gelegt werden.

Die Führung dieser Verkehrsbeziehungen innerhalb des Parks ist variabel und nicht durch den Bebauungsplan festgeschrieben.

6. Kosten Neubaumaßnahmen

Auf der Grundlage der vom Schulamt und Jugendamt vorgelegten Raumprogramme wurden durch den Eigenbetrieb Immobilien, Fachbereich Planung und Projektsteuerung, Gesamtinvestitionskosten als erste Grobkostenschätzung auf der Basis von aktuell vorliegenden allgemeinen Kostenkennwerten vergleichbarer und vom Eigenbetrieb realisierter Bauprojekte ermittelt.

6.1 Grobkostenzusammenstellung BAUKOSTEN Grundschule mit Turnhalle und Kita

Kostengruppe	Bezeichnung	Summe brutto
100	Grundstück (siehe städtebaul. Vertrag; voraussichtlich 75 Euro pro m²)	0,00 €
200	Herrichten u. Erschließen	126.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	10.715.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	3.096.000,00 €
500	Außenanlagen	625.000,00 €
600	Ausstattung	1.287.500,00 €
600	Ausstattung, Kunst-am-Bau	288.720,00 €
700	Baunebenkosten	2.904.879,60 €
	zur Rundung	6.900,40 €
	Gesamtsumme Investition	19.050.000,00 €
	Gesamtsumme Investition einschl. Baupreissteigerungen voraussichtlich	20.100.000,00 €

(Zusammenfassung der Kostenaufstellung nach Anlage 4)

6.2 Kosten Freianlagen Quartiersplatz und Quartierspark

Die Investitionskosten für die Neuanlage der Freianlagen Quartierspark und Quartiersplatz werden nach Maßgabe der Vereinbarungen aus dem Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag zur Entwicklung der Lincoln Siedlung vom Vorhabenträger (BVD New Living GmbH & Co. KG) übernommen. Nach Übertragung der Flächen in städtisches Eigentum sind die Unterhaltskosten durch den städtischen Haushalt zu finanzieren.

6.3 Grundstückskosten

Die Übertragung und der Erwerb der Grundstücke werden entsprechend den endgültigen Vereinbarungen des Städtebaulichen Vertrages und den sich hieraus ergebenden Vertragsverhandlungen zum Grundstücksübergang gesondert zur Beschlussfassung gebracht.

7. Finanzierung Projektvorbereitung

Für die Neubaumaßnahmen Hochbau sind im Kernhaushalt bislang insgesamt 17,7 Mio. € (13,9 Mio. € Schule und 3,8 Mio. € Kita) eingeplant.

Die Finanzierung der Kosten für das gesamte Wettbewerbsverfahren, die Durchführung des Bürgerbeteiligungsverfahrens und die Gebäudevorentwurfsplanung erfolgt aus den für die Realisierung der Baumaßnahmen „Grundschule mit Turnhalle“ und „Kindertagesstätte“ im Kernhaushalt in der Kostenstelle 14040-8005 (Schule) und 14051-8655 (Neubau Kita) etatisierten Mitteln.

Hierin eingeschlossen sind die für die Durchführung des Verfahrens anteiligen Kosten für die Freiflächen „Quartierspark“ und „Quartiersplatz“.

Die Mittel für Vorbereitung und Durchführung der Neubaumaßnahmen werden dem Eigenbetrieb Immobilienmanagement übertragen. Die Mittelverwaltung liegt beim Eigenbetrieb Immobilienmanagement.

8. Planungswettbewerb und Bürgerbeteiligung

8.1 Wettbewerbsgebiet und allgemeine Zielstellung

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die im B-Plan-Entwurf vorgesehenen Flächen für Hochbau mit Schule und Kindertagesstätte, Quartierspark mit der Fläche bis Noackstraße und Quartiersplatz. (siehe Anlage 3)

Zu den Wettbewerbszielen gehören die Entwicklung des Baufeldes Hochbau (Schule, Zweifeld-Turnhalle, Kita) mit den entsprechenden qualitativen und funktionalen Anforderungen und den dazugehörigen Freiflächen (Schulhof, Kita-Außengelände) sowie die Entwicklung einer qualitativ hochwertigen Freiraumplanung für die öffentlichen Grünflächen entsprechend den definierten Zielvorgaben. Von besonderer Bedeutung ist die Gestaltung eines verbindenden Übergangs zwischen Quartierspark und Schulgelände sowie die Verknüpfung Schulgelände und Quartiersplatz.

8.2 Verfahrensart und Teilnehmer

Der Planungswettbewerb wird als nichtoffenes einstufiges Verfahren mit vorgeschaltetem Qualifizierungsverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) und gemäß VOF durchgeführt.

Teilnahmeberechtigt sind Arbeitsgemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten.

Um den besten der jeweiligen Lösungsvorschläge prämiieren und zur Realisierung empfehlen zu können, soll die Vergabe getrennter Preise für das Baufeld Hochbau (Hochbau und Freianlagenplanung) und die öffentlichen Freiflächen Quartierspark und Quartiersplatz (Freianlagenplanung) mit entsprechendem Auftragsversprechen möglich sein.

8.3 Bürgerbeteiligung

Für die Entwicklung der vorgesehenen infrastrukturellen Maßnahmen ist eine intensive und frühe Bürgerbeteiligung gemäß den Leitlinien zur Bürgerbeteiligung vorgesehen. Hierzu wird vor dem Beginn des Planungswettbewerbs eine öffentliche Veranstaltung mit Arbeitsgruppen zu den im Wettbewerbsverfahren zu bearbeitenden Themenbereichen durchgeführt. Ziel der Veranstaltung ist es, eine Mitwirkung bei der Erstellung des Anforderungsprofils für den Wettbewerb für alle zu ermöglichen. Die Ergebnisse der Veranstaltung sollen nach fachlicher Prüfung in die Auslobungsunterlagen zum Wettbewerb eingearbeitet werden.

Für die weitere Mitwirkung am Wettbewerbsverfahren durch Bürgerinnen und Bürger ist geplant, dass aus der Bürgerschaft Mandatsträger als Sachverständige ohne Stimmrecht benannt oder ausgelost werden. Die Auslobungsunterlagen werden mit den Mandatsträgern abgestimmt. Die Bürgerbeteiligung im weiteren Planungsprozess soll bereits in der Auslobung zum Wettbewerb in geeigneter Weise fixiert werden.

Das im Rahmen des Wettbewerbs stattfindende Rückfragekolloquium wird als öffentliche Veranstaltung durchgeführt. Nach der Durchführung des Wettbewerbs soll das Wettbewerbsergebnis öffentlich vorgestellt werden.

Im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess der Teilflächen des Wettbewerbsgebietes ist die Beteiligung der Bürgerschaft vorgesehen.

Für die fachliche Begleitung und Durchführung des VOF- / Wettbewerbsverfahrens sowie die fachliche Begleitung und Moderation der Bürgerbeteiligung werden externe qualifizierte Büros mit entsprechender Expertise beauftragt.

9. Vorgesehener Projektablauf

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

Beschluss Betriebskommission EB Immobilien	15.07.2015
Beschluss Magistrat (Wettbewerb bis Vorentwurf)	02.09.2015
Bauausschuss	09.09.2015
Beschluss Stadtverordnetenversammlung	24.09.2015
Bürgerbeteiligung Beginn	Oktober 2015
VOF-Verfahren Architektur/Wettbewerb/Vergabe	11.2015 bis 08.2016
Magistrat – Kenntnisnahme Ergebnisse	09.2016
Beschluss Magistrat (Planung + Bau)	11. 2016
Bauausschuss	12..2016
Beschluss Stadtverordnetenversammlung	12. 2016
Voraussichtlicher Baubeginn	12.2017

10. Zuständigkeiten

Der gesamte Planungsprozess zur baulichen und freiraumplanerischen Entwicklung der Quartiersmitte Lincoln-Siedlung wird unter Federführung der „Facharbeitsgruppe Quartiersmitte Lincoln-Siedlung“ (Eigenbetrieb Immobilienmanagement, Grünflächenamt, Stadtplanungsamt) in Zusammenarbeit mit den Nutzerämtern koordiniert und fachlich begleitet.

Die Federführung für die Vorbereitung und Durchführung des VOF-Verfahrens mit integriertem Planungswettbewerb sowie das Projektmanagement für die Hochbaumaßnahmen (Grundschule, Turnhalle, Kindertagesstätte – einschließlich der direkt zugeordneten

Freianlagen Schulhof und Kita-Außengelände) liegen beim Eigenbetrieb Immobilienmanagement, Fachbereich Planung und Projektsteuerung.

Die Federführung für das Projektmanagement für die Freiflächenplanung (Quartiersplatz und Quartierspark) liegt beim Grünflächenamt.

Die Federführung für die Vorbereitung und Durchführung des Bürgerbeteiligungsverfahrens liegt beim Eigenbetrieb Immobilienmanagement, Fachbereich Planung und Projektsteuerung. Die Bürgerbeteiligung findet in enger Abstimmung mit der Bürgerbeauftragten, Dez I., statt.

Darmstadt, 24.08.2015
65-11-06/kn

Dezernat I

Dezernat II

Dezernat III

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Rafael Reißer
Bürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Dezernat IV

Dezernat V

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin