

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 17.08.2018	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 I Dezernat IV Dezernat V ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2018/0238 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 551010 Kostenstelle: 067-021-1000 Kostenträger: 5510-15 Investitionsnummer: 18067-5010 Sachkonto: 0953010		

Betreff: Zukunft des ehemaligen Stadtgärtnereigeländes
hier: Errichtung eines Betriebshofes für das Grünflächenamt und eines BUND-
Zentrum für Stadtnatur

Vorlage vom: 03.08.2018

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht des Grünflächenamtes wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Neubau des Betriebshofes für das Grünflächenamt am südlichen Ende der ehemaligen Stadtgärtnerei wird zugestimmt.
3. Für die Finanzierung des 1. Bauabschnitt „Abbruch Gewächshausanlagen inklusive Erschließung“ sowie „Planung Neubau Betriebshof Orangerie“ werden insgesamt Mittel in Höhe 740.000 Euro benötigt. Es stehen derzeit aus Haushaltsausgaberesten Mittel in Höhe von 125.000 Euro zur Verfügung. Die noch fehlenden 615.000 Euro sollen über den Nachtragshaushalt 2018 bei der Kostenstelle 067-021-1000, Kostenträger 5510-15 etatisiert werden.

4. Die für „Neubau des Betriebshofes Orangerie - Unterkunftsgebäude und Überwinterungshaus“ erforderlichen Mittel in Höhe von 2.330.600 Euro werden im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Haushaltsjahr 2019 etatisiert. Die restlichen Mittel in Höhe 1.202.190 Euro werden im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Haushalt 2020 etatisiert. Die Etatisierung erfolgt bei der Kostenstelle 067-021-1000, Kostenträger 5510-15.
5. Der Magistrat stimmt zu, dass der BUND anstelle des nördlichsten Gewächshauses ein Umweltbildungs-Zentrum für Stadtnatur errichtet.

Anlagen: Machbarkeitsstudie Betriebshof Orangerie

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 3. August 2018

Bei dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei handelt es sich um ein ausgesprochen wertvolles Areal, bei dem die Chance einer qualitätsvollen Entwicklung genutzt werden soll.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13. September 2012 wurde der Beschluss gefasst (Vorlage-Nr. 2012/0219), die Stadtgärtnerei zum 1. Januar 2015 zu schließen. Am 23. Juli 2014 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Bessunger Knabenschule statt mit dem Ziel, das von der Stadtverwaltung erarbeitete „Strukturkonzept“ als Grundlage für die Diskussion mit der Bürgerschaft zu präsentieren. Über das Ergebnis der Bürgerbeteiligungsveranstaltung wurde in der Magistratsvorlage Nr. 2014/0406 vom 31.10.2014 berichtet.

Die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung wurden zwischenzeitlich vertiefend geprüft. Im Ergebnis stellt sich der Sachstand aktuell wie folgt dar:

1. Leuchtturmprojekt „Energetische Sanierung Gewächshäuser“

Die Idee, im Zusammenhang mit der ehemals projektierten Landesgartenschau 2022 und in Zusammenarbeit mit der TU Darmstadt und der Privatwirtschaft ein energetisches Pilotprojekt Stadtgärtnerei mit Projektförderung generieren zu können, hat sich mangels Fördermittel zwischenzeitlich erledigt.

2. Betriebshof Orangerie - Pflegestützpunkt für das Grünflächenamt

Auf dem ehemaligen Stadtgärtnereigelände ist das Personal für die Pflege des Orangeriegartens sowie aller öffentlichen Grünanlagen im südlichen Stadtgebiet untergebracht (ca. 10 – 12 Mitarbeiter/innen). Das Grünflächenamt benötigt dringend einen neuen Betriebshof, weil die vorhandenen baulichen Anlagen stark sanierungsbedürftig sind und den Arbeitsstättenrichtlinien nicht mehr genügen. Die vom Grünflächenamt genutzten Gebäude, Schuppen, Schüttgutboxen, Container, Gewächshäuser und Lagerflächen verteilen sich über das Gesamtareal des ehemaligen Stadtgärtnereigeländes. Die Neuordnung des Areals bietet die Möglichkeit, die Nutzungen in einem neuen Betriebshof zu arrondieren, der dem Personal zudem eine zeitgemäße Unterbringung in einer modernen Arbeitsstätte ermöglicht.

Aus arbeitsorganisatorischen Gründen ist es erforderlich, den neuen Betriebshof mit Sozial-, Wasch- und Umkleieräumen, einem Büro für die Revierleitung, Fahrzeughalle, Technikräumen, Werkstatt, Schüttgutboxen und einem 400 qm großen neuen Gewächshaus in Massivbauweise mit Glasfront vis à vis der bestehenden großen Überwinterungshalle für Kübelpflanzen zu errichten und das Betriebsgelände auch aus haftungsrechtlichen Gründen einzäunen. Durch die geplante Lage am Südende verkürzen sich die Wegezeiten für das Pflegepersonal der Orangerie. Der Park ist damit ohne Umwege auf kurzem Weg erreichbar. Die Transporte der Kübelpflanzen und Materialien lassen sich logistisch effizient abwickeln. Durch die Arrondierung des Betriebshofes im Süden kann auch das verbleibende zusammenhängende Restgelände neu aufgeteilt und einer sinnvollen bürgerschaftlichen bzw. öffentlichen Nutzung zugeführt werden.

Ein neues Überwinterungshaus wird zur Überwinterung von rund 140 kleinen und mittelgroßen Kübelpflanzen gebraucht, weil der Platz in der großen Überwinterungshalle dafür nicht mehr

ausreicht. Die Sanierung des bestehenden Gewächshauses ist sowohl finanziell wie energetisch weniger sinnvoll.

3. Nutzung der ehemaligen Gewächshäuser als Verkaufsgärtnerei durch die Aumühle

Die Vergabe der ehemaligen Gewächshausflächen an die Behinderteneinrichtung Aumühle wird kritisch beurteilt, weil die Aumühle keine Pflanzenproduktion, sondern eine reine Verkaufsgärtnerei mit inklusivem Cafe betreiben möchte. Hier bestehen zum einen planungsrechtliche Bedenken, weil ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden müsste, in dem die Fläche als Einzelhandelsfläche ausgewiesen werden müsste. Dies ist in der denkmalgeschützten Orangerie nicht erwünscht und im bestehenden Wohnumfeld problematisch. Die Stadt hätte dann bei Aufgabe des Betriebes durch die Aumühle für einen Nachfolgebetrieb keine rechtliche Handhabe, anderen Einzelhandelsbetrieben die Übernahme zu verwehren. Zum anderen war der Platzbedarf des städtischen Betriebshofes im Konzept der Aumühle nicht ausreichend berücksichtigt, weil die Aumühle nach eigenem Bekunden die gesamte Gewächshausfläche incl. Unterkunftsgebäude des Grünflächenamtes zur Verwirklichung eines wirtschaftlichen tragfähigen Konzeptes benötigen würde. Zwischenzeitlich wurden seitens der Aumühle die Planungen aufgegeben. Eine inklusive Gärtner*innenkolonne zur Umsetzung der naturnahen Gestaltung von öffentlichen Anlagen und Grünflächen entfällt damit zunächst auch.

4. Umweltbildungszentrum - Zentrum für Stadtnatur

Der BUND (Bund für Umwelt- und Naturschutz, Kreisverband Darmstadt) bekundet nach wie vor ein hohes Interesse an dem ehemaligen Stadtgärtnereigelände für die Errichtung eines "Umweltbildungs-Zentrums für Stadtnatur" in Trägerschaft einer gemeinnützigen GmbH. Ein überarbeitetes detailliertes Konzept dazu liegt vor, das auch ein Engagement der Stadt (hier: Umweltamt) vorsieht, um die Umsetzung von Aspekten des 25-Schritte-Programmes zur Förderung der Biologischen Vielfalt zu gewährleisten. Aufgrund einer avisierten Spende für den Bau dieses Zentrums sowie ggf. weiterer Fördermöglichkeiten ist es erforderlich, noch in diesem Jahr das dafür erforderliche Baurecht zu schaffen.

Die städtebaulichen, denkmalschutzrechtlichen und freiraumplanerischen Rahmenbedingungen wurden dazu bereits festgelegt. Für das Gelände wird deshalb eine Gesamtkonzeption angestrebt, die die Qualitätsansprüche sichert. Vom Eigenbetrieb IDA wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die gestalterische und qualitative Vorgaben für die geplanten Gebäude macht und die technischen Voraussetzungen für die Gebäudeerschließung sowie Ver- und Entsorgung klärt. Vor dem Hintergrund des laufenden Betriebs der Grünflächenpflege (Orangerie und Grünflächen südlich der Heinrichstraße) war in der Machbarkeitsstudie u. a. herauszuarbeiten, an welcher Stelle ein Neubau eines Zentrums für Stadtnatur kurzfristig am ehestens realisierbar und finanzierbar erscheint. Die Ergebnisse der Studie wurden dem BUND und der Verwaltung vorgestellt und danach teilweise überarbeitet. Die überarbeitete Machbarkeitsstudie ist als Anlage beigefügt. Der Neubau des Zentrums für Stadtnatur kann anstelle des nördlichsten Glasgewächshauses auch kurzfristig realisiert werden, ohne in die Betriebsorganisation der Grünflächenpflege gravierend einzugreifen.

Planungsrechtlich ist die Errichtung des Umweltbildungszentrums/Zentrum für Stadtnatur ebenso wie der Neubau des Betriebshofes möglich.

5. Inklusives Café und öffentliche Toilettenanlage

Das inklusive Café war ein ausgeprägter Wunsch der Bürgerinnen und Bürger in der Bürgerinformationsveranstaltung. Die planungsrechtliche Grenze für das Cafe liegt bei ca. 60 – 80 Sitzplätzen und rund 150 qm Außengastronomiefläche. Nach derzeitigem Stand gibt es eine Interessenbekundung der Behinderteneinrichtung Aumühle, das Cafe inklusiv zu betreiben. Die Aumühle wird das Gebäude jedoch nicht errichten.

Eine öffentliche Toilettenanlage wäre für die zukünftigen öffentlichen bzw. bürgerschaftlichen Nutzungen dringend erforderlich. Diese sollten von der Stadt im Bereich des zukünftig geplanten Cafés zur Verfügung gestellt und betrieben werden. In der Machbarkeitsstudie sind die Flächen für ein inklusives Cafe berücksichtigt, so dass zu einem späteren Zeitpunkt mit einem Träger der Cafe-Betrieb aufgenommen werden kann.

6. Bürger*innengärten und Multifunktionsfläche

Die Bürger*innengärten und die Multifunktionsfläche sind ohne Schaffung von neuem Planungsrecht ebenfalls unmittelbar umsetzbar, sobald ein neuer Betriebshof für das Grünflächenamt gebaut und sämtliche, über die gesamte Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei verteilten Flächen- und Gebäudenutzungen des Grünflächenamtes im Betriebshof arrondiert wurden. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt wird die Rahmenplanung der Freiflächen beauftragen und finanzieren und das Rahmengerüst (Hauptwege, Bäume, Hecken, Multifunktionsflächen) umsetzen.

Der BUND hat ein Konzept für ein Zentrum für Stadtnatur entwickelt, das auch die Entwicklung und Nutzung von Bürger*innengärten und zukünftige Schulgärten vorsieht. Die Flächen für die geplanten Bürger*innengärten und die Multifunktionsfläche stehen zur Neugestaltung zur Verfügung sobald alle geplanten Neubauten realisiert sind und die Flächen nicht mehr als Schüttgutboxen, Lagerflächen oder als Baustelleneinrichtungsfläche für den neuen Betriebshof Orangerie gebraucht werden.

Trägerschaft Zentrum für Stadtnatur incl. Bürgergärten:

Für den Bau- und/oder Betrieb des Zentrums für Stadtnatur wird von Seiten des BUND die Gründung einer gemeinnützigen GmbH angestrebt. Das Gelände, auf dem das Zentrum für Stadtnatur errichtet werden soll, soll als Grundstück ausparzelliert und in Erbpacht an den BUND vergeben werden. Die Konditionen für die Erbpacht (Größe des Grundstücks, Laufzeit des Pachtvertrags, Inhalt des Pachtvertrags, Pachtzins, etc.) müssen noch stadintern und mit der Erbpachtnnehmerin / dem Erbpachtnnehmer abgestimmt werden. Im Erbpachtvertrag ist sicherzustellen, dass die Belange der Stadt kontinuierlich berücksichtigt werden.

Aus Erfahrungen in anderen Kommunen ist auch eine Trägerschaft für den Betrieb der Bürger*innengärten erforderlich, damit die Nutzung des Geländes in Abstimmung mit der Stadt verantwortlich und im Sinne des bürgerschaftlichen Interesses erfolgt. Die Rahmenbedingungen für die Nutzung des Geländes wären sodann in einem Pachtvertrag zu regeln. Die Kosten für die Herrichtung des Geländes und die Betriebskosten (Pachtzins, Wasserkosten, Abfuhr Grünabfall, Saatgut, Pflanzen, Erde, Dünger, etc.) müssten von der Erbpachtnnehmerin / dem Erbpachtnnehmer getragen werden.

Kostenannahme für die Neuordnung des ehemaligen Stadtgärtnergeländes:

Auf Grundlage der beigefügten Machbarkeitsstudie von werk.um architekten vom 07.08.2018:

1. Bauabschnitt:

Abbruch Gewächshausanlagen und Nebengebäude	120.000 Euro brutto
(ca. 1725 qm) incl. Baunebenkosten und Risikozuschlag	
Erschließungskosten	400.000 Euro brutto
Erste Planungsmittel für 2. Bauabschnitt (bis Lph 3)	190.000 Euro brutto
Herrichtung Betriebsweg	<u>30.000 Euro brutto</u>
	740.000 Euro brutto

Möglichkeit Neubau Zentrum für Stadtnatur

(Finanzierung durch BUND)

2. Bauabschnitt:

Neubau Betriebshof Orangerie

Unterkunftsgebäude und Überwinterungshaus für Büroräume, Aufenthaltsraum für 12 – 15 Mitarbeiter/innen, Umkleideräume, Personal WC, Besprechungsraum

Neubau:	1.385.600 Euro brutto
Weitere Planungsmittel:	225.000 Euro brutto
Risikozuschlag (40 %)	<u>720.000 Euro brutto</u>
	2.330.600 Euro brutto

Garagen und Werkzeuglager

Neubau:	562.190 Euro brutto
Weitere Planungsmittel:	168.000 Euro brutto
Risikozuschlag (40 %)	<u>290.000 Euro brutto</u>
	1.020.190 Euro brutto

Schüttgüter

Bauwerk:	100.000 Euro brutto
Weitere Planungsmittel:	30.000 Euro brutto
Risikozuschlag	<u>52.000 Euro brutto</u>
	182.000 Euro brutto

Gesamtkosten 2. Bauabschnitt Neubau Betriebshof Orangerie 3.532.790 Euro brutto

3. Bauabschnitt

Abbruch Bestandsgebäude Gärtnerunterkunft 130.000 Euro brutto

Möglichkeit inklusives Café

Bauwerk:	348.800 Euro brutto
Planungsmittel:	105.000 Euro brutto
Risikozuschlag:	<u>180.000 Euro brutto</u>
	633.800 Euro brutto

Gesamtkosten 3. Bauabschnitt 763.800 Euro brutto

Finanzierung:

Die erforderlichen Mittel werden im Nachtragshaushalt 2018 sowie in den Haushalten 2019 und 2020 bzw. im Rahmen der zukünftigen Haushaltsberatungen etatisiert, um die Neugestaltung des Geländes zu ermöglichen.

Für den 1. Bauabschnitt werden insgesamt 740.000 Euro benötigt. 125.000 Euro stehen als Haushaltsausgaberest zur Verfügung. Die fehlenden Mittel in Höhe von 615.000 Euro werden über den Nachtragshaushalt 2018 zur Verfügung gestellt.

Die für „Neubau des Betriebshofes Orangerie - Unterkunftsgebäude und Überwinterungshaus“ (Teil des 2. Bauabschnittes) erforderlichen Mittel in Höhe von 2.330.600 Euro werden im Haushaltsjahr 2019 zur Verfügung gestellt. Die restlichen Mittel in Höhe 1.202.190 Euro werden im Jahr 2020 zur Verfügung gestellt.

Die notwendigen Mittel für den 3. Bauabschnitt werden im Rahmen der zukünftigen Haushaltsberatungen etatisiert.

Für den Entwurf der Freiflächen ist ein qualifizierter Landschaftsplaner zu beauftragen, damit der Rahmen für die Einrichtung der Bürgergärten und der Multifunktionsfläche geschaffen werden kann. Für die Herrichtung der Freiflächen inkl. Planungsmittel und Risikozuschlag liegt eine erste Kostenschätzung über 420.000 Euro vor. Diese Mittel werden ebenfalls im Rahmen der zukünftigen Haushaltsberatungen etatisiert.

Die Entwürfe für die Gebäude und Freiflächen sind mit der Unteren Denkmalbehörde, dem Stadtplanungsamt, Umweltamt und dem Grünflächenamt abzustimmen.

Die aus der Neukonzeption des Geländes entstehenden Folgekosten können derzeit nicht beziffert werden. Sie sind u.a. davon abhängig, inwieweit sich die Stadt bei der zu gründenden gGmbH beteiligt. Sofern ein Cafe und eine öffentliche Toilettenanlage durch die Stadt errichtet werden, fallen ebenfalls Neubau- und Folgekosten an, die in einer separaten Magistratsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Darmstadt, 3. August 2018
67-0/F ☎ 2900

Dezernat I

Dezernat III

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Dezernat IV

Dezernat V

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin