

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 31.07.2018	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I 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 ☒ ☐	Dezernat V Dezernat IV Dezernat III Dezernat II ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2018/0193 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 14-11709-00 Kostenträger: 201		
Investitionsnummer: 00188 Sachkonto: 0951010		

Betreff: Neubau Heinrich-Hoffmann-Schule mit angegliederter Kindertagesstätte

Vorlage vom: 24.07.2018

Beschlussvorschlag:

1. Der Auslobung eines Architektenwettbewerbes für den notwendigen Neubau der Heinrich-Hoffmann-Schule am Standort Darmstraße 2 - 6 wird zugestimmt.
2. Der Beauftragung des Büros stadtbauplan zur Durchführung des Wettbewerbes wird zugestimmt.
3. Der Beauftragung für die ersten Leistungsstufen (LP 1 - 3) des durch das Verfahren ermittelten Architekturbüros bzw. Planungsbüros wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 24.07.2018

Mit der Magistratsvorlage 2013/0096 (Magistratsbeschluss-Nr. 119) wurde am 13.05.2013 der Eigenbetrieb Immobilienmanagement (EB IDA) beauftragt, die Sanierungs- und Erweiterungsfähigkeit der heutigen Heinrich-Hoffmann-Schule am aktuellen sowie alternativen Standort zu untersuchen. Die Untersuchung ergab, dass eine Sanierung aufgrund der maroden Bausubstanz unwirtschaftlich ist und ein 3-zügiger Ausbau den heutigen Standort (Heinrichstraße 78) sprengen würde.

Bedingt durch den hohen Bevölkerungszuwachs der vergangenen vier Jahre und die damit verbundene Erhöhung der Schülerinnen- und Schülerzahlen, insbesondere im Bereich der Innenstadt, wird ein zentral gelegener entlastender Grundschulstandort notwendig. Aufgrund der möglichen Synergien durch eine neu zu bildende Schnittmenge der heutigen Schulbezirke der Heinrich-Hoffmann-Schule, Elly-Heuss-Knapp-Schule und Schillerschule, wurde als neuer möglicher Standort für die erweiterte Heinrich-Hoffmann-Schule das städtische Gelände Darmstraße 2 - 6 entlang der Rudolf-Müller-Anlage in den Blick genommen und städtebaulich untersucht. Unter Einbeziehung der in **Anlage 1** markierten Flurstücke lässt sich ein 3-zügiger Grundschulneubau und eine Kindertagesstätte mit 33 U-3- und 66 Ü-3-Plätzen realisieren. Im Planungsraum Stadtmitte bedarf es weiterhin eines Ausbaus der Kinderbetreuung sowohl im Bereich U3 als auch Ü3. Die Versorgungsquote am 31.12.2016 lag bei lediglich 36,7 % (U3) bzw. 66,1 % (Ü3). Es ist aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung davon auszugehen, dass die Nachfrage von Kinderbetreuungsplätzen in den kommenden Jahren weiter steigen wird. Zugleich stehen im Bereich Stadtmitte quasi keine Flächen zur Weiterentwicklung der Kinderbetreuungslandschaft zur Verfügung. Die gemeinsame Umsetzung eines Kita- und Grundschulstandortes im Sinne eines Bildungshauses ist daher aus verschiedenen Gründen anzustreben. Einerseits können so die vorhandenen Flächen durch gemeinschaftlich genutzte Räume und (Frei)Flächen effizient genutzt werden. Andererseits bietet dieses Modell die Chance, die Institutionen Kita und Grundschule konzeptionell eng zu verknüpfen, Übergänge neu zu gestalten und somit nahtlose Bildungsbiographien zu ermöglichen.

Voraussetzung ist, dass zumindest ein Teil der vorhandenen, sanierungsbedürftigen städtischen Gebäude hierfür weicht. Neben dem ehemaligen Lehrlings-Wohnheim des Abendgymnasiums (Darmstraße 2), welches heute überwiegend von Vereinen genutzt wird, ist auch das Gebäude des Gartenhortes (Darmstraße 4) betroffen.

Der Gartenhort verfügt derzeit über 60 Hortplätze, die sowohl hinsichtlich der Anzahl als auch pädagogisch künftig in die geplanten >150 Plätze für Schulkindbetreuung (PfdN) am Standort der neuen Schule integriert werden sollen.

Für die Kinder des Gartenhortes soll von IDA und dem Jugendamt für die Bauzeit zeitnah eine Alternative vorgestellt werden.

Für die im Gebäude der Darmstraße 2 untergebrachten Institutionen sind im Anschluss an die Gremienbeschlüsse durch den Vermieter (EB IDA) fristgerechte Kündigungen auszusprechen. Das Gebäude muss für die Umsetzung des nunmehr um die Kita erweiterten Raumprogramms abgerissen oder umgebaut werden. Für die heutigen Nutzer sollen, soweit möglich, alternative Raumangebote unterbreitet werden.

Das Naturfreundehaus aus den Nachkriegsjahren befindet sich auf einem, aus städtebaulichen Gründen für den Neubau zuträglichen, Erbbaugrundstück. Der in die Jahre gekommene Bau hat erheblichen Sanierungsbedarf. Die Naturfreunde möchten mit Ihrem Erbbaugebäude derzeit nicht Teil eines gesamten Neubaus werden. Somit steht das Gelände für den Realisierungsteil des Wettbewerbs nicht zur Verfügung. Im Ideenteil des Wettbewerbs sollen quartiersbezogene Nutzungen an dieser Stelle planerisch untersucht werden.

Die Notwendigkeit des Neubaus der Schule ergibt sich nicht nur aus den oben bereits genannten Gründen und Untersuchungen, sondern auch aus dem Tatbestand, dass das aktuelle Grundstück der Heinrich-Hoffmann-Schule (Heinrichstraße 78) am 22.12.2015 mit Urkundenrolle 551/2015 sowie einem weiteren Magistratsbeschluss 2016/0438 an die Bauverein AG übertragen wurde und dort perspektivisch der Errichtung neuen Wohnraums dienen soll. Die in den Kaufpreis eingerechnete pachtfreie Zeit endet am 31.12.2020. Anschließend ist eine jahresweise Verlängerung möglich und eine Jahrespacht in Höhe von 78.532,00 € wird fällig. Diese wird nach Verbraucherindex jährlich angepasst.

Wettbewerbsverfahren

Da es sich bei dem Baugrundstück um ein städtebaulich hochwertiges Grundstück handelt wird ein nichtoffener einphasiger Realisierungswettbewerb mit Ideenteil und einem möglichen Verhandlungsverfahren für die Leistung der Hochbau mit Freianlagen ausgeschrieben.

Das Büro stadt.bau.plan wurde zur Angebotsabgabe zur Wettbewerbsbetreuung aufgefordert. Das Angebot wurde mit den vorliegenden Angeboten für die Wettbewerbe Besucherzentrum Osthang, Neubau Schule Lincoln und Ludwig-Schwamb-Schule verglichen und als marktüblich und wirtschaftlich eingestuft.

Aufgrund der terminlichen Dringlichkeit wird auf weitere Angebote verzichtet.

Finanzierung:

Im Wirtschaftsplan IDA stehen 2018 folgende Mittel zur Verfügung:

HHR 2017	500.000,- €
Ansatz 2018	300.000,- €

Diese Mittel in Höhe von gesamt 800.000,- € sind auskömmlich für die notwendigen Grundlagenermittlungen, wie z. B. Bodengutachten, Vermessungen, die Durchführung des Wettbewerbsverfahren inkl. Preisgelder und die mögliche Beauftragung des ermittelten Architekturbüros bzw. Planungsteam für die Beauftragung der ersten Planungsstufe (LP 1-3).

Die Betriebskommission hat den Beschlusspunkten der Vorlage am 22.06.2018 zugestimmt.

Darmstadt, 24.07.2018
65-12-00

Der Dezernent I

Der Dezernent II

Die Dezernentin III
i. V.

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Rafael Reißer
Bürgermeister

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Der Dezernent IV

Die Dezernentin V

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin