

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 20.11.2020	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I Amt: Dezernat I	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2020/0370 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 041-000-1000 Kostenträger: 2520-11		
Investitionsnummer: 200141-5005 Sachkonto: 09551010		

Betreff: Neubau Kunstdepot Darmstadt

Vorlage vom: 19.11.2020

Beschlussvorschlag:

1. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt baut an der Mainzer Straße 83 ein Depot zur adäquaten Lagerung der Städtischen Kunstsammlung, der Archivalien des Stadtarchivs, der Unterlagen des Internationalen Musikinstituts und des Jazz-Instituts und mit weiteren Mietflächen.
2. Zu o.g. Zweck erwirbt die Stadt die Projektentwicklung „Neubau Kunstdepot“ von der Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH & Co.KG (DSE) zum Selbstkostenpreis, Stichtag ist der 31.12.2020.
3. Die PV-Anlage auf dem Dach des Gebäudes wird durch den Versorger e-netz/entega errichtet und gewartet. Der Betreiber des Gebäudes pachtet die Anlage.
4. Das Grundstück Darmstadt, Flur 6, Flurstück 33/5 wird in der Folge geteilt.

5. Für das Projektmanagement wird die DSE beauftragt, die Finanzierung ist über den Kernhaushalt 2021 ff gesichert.

Anlagen:	Anlage 1.1 Planset LP4 Baueingabeplanung Lageplan Anlage 1.2 Planset LP4 Baueingabeplanung Grundrisse Anlage 1.3 Planset LP4 Baueingabeplanung Ansichten Schnitte Anlage 1.4 Bau- und Nutzungsbeschreibung Anlage 1.5 PHPP-Berechnung (Auszug Passivhausnachweis) Anlage 2.1 Vergleichsrechnung Miete-Eigentum (datenschutzrelevant) Anlage 2.2 Kostenberechnung (datenschutzrelevant)
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage: ☒ Anlage 2.1 und Anlage 2.2

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein
--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 19.11.2020

1. Die umfangreiche Kunstsammlung der Wissenschaftsstadt Darmstadt mit ca. 30.000 Objekten, lagert mit den Objekten, die nicht im Museum Künstlerkolonie ausgestellt sind, derzeit an verschiedenen Standorten. Keiner der Standorte erfüllt die sicherheitstechnischen und raumklimatischen Anforderungen zur dauerhaften Aufbewahrung. Auch Archivalien des Stadtarchivs, des Internationalen Musikinstituts und des Jazz-Instituts befinden sich heute in verschiedenen angemieteten Räumen, die nicht den empfohlenen Standards und Regeln für Archive oder Bibliotheken entsprechen. Mit einem eigenen Gebäude, der Konzentration in einem Kunstdepot, kann das städtische Kulturgut heute und für künftige Generationen nachhaltig bewahrt werden. Die jetzige Situation und die aktuelle Lagerung gefährden akut den Fortbestand der Sammlung.

Der größte Anteil an Gemälden und Objekten der städtischen Kunstsammlung lagert in einer Halle in Dieburg, der Mietvertrag zu dieser Halle wurde seitens des Vermieters zum 31.03.2021 gekündigt. Der Vermieter hat angeboten, eine eigene Halle an anderer Stelle für die Stadt Darmstadt zu bauen und an diese zu vermieten. Andere Mietobjekte für diese spezielle Aufgabe sind nicht am Markt. Die Vergleichsrechnung Miete versus Eigentum ergibt, dass die kumulierten Mietzahlungen und erforderlichen Eigenleistungen die Projektkosten für das Eigentum bereits nach 17 Jahren übersteigen und dass sich ein eigener Neubau für die Stadt, deren Sammlungen stetig wachsen, als wirtschaftlicher darstellt. Denn es liegt in der Natur und Zweckbestimmung der Archive begründet, dass diese beständig an Volumina zunehmen. Darüber hinaus ist in Zukunft mit Nachlässen und Übernahmen oder Übereignungen zu rechnen, zu denen insbesondere die Bestände des Kunstarchivs e.V. und des Instituts für Neue technische Form e.V. zählen, die derzeit auch schon über mehrere Standorte in Darmstadt verteilt sind.

Der Neubau kann mit einer Flächenreserve geplant werden, das Land Hessen ist zudem an der Nutzung der Depotflächen im 3. Obergeschoß interessiert und möchte diese anmieten. Die Vermietung stützt die Refinanzierung des Gebäudes.

Das für das Depot vorgesehene Grundstück an der Mainzer Straße 83 (Darmstadt, Flur 6, Flurstück 33/5) befindet sich im Besitz der Stadt Darmstadt und ist derzeit minder- bzw. nicht genutzt. Die einfachen Bestandsbauten sind baufällig und müssten in jedem Fall niedergelegt werden. Ein Teil des Flurstücks 33/5 wird für die Verlängerung der Pfnorstraße vorgehalten und macht eine anderweitige Vermarktung des Grundstücks am Markt bisher schwierig. Der geplante Neubau Kunstdepot reagiert auf die mögliche Straßenerweiterung, hält Abstand zu den benötigten Flächen und nutzt das verbleibende eigene Grundstück optimal aus. Gleichzeitig werten Gebäude und Nutzung die gesamte städtebauliche Situation entlang der Mainzer-Straße auf.

2. Der Aufsichtsrat der DSE hatte nach Kenntnis der Kündigung der Mietflächen für die Kunstsammlung im Februar 2020 beschlossen, das Projekt Neubau Kunstdepot zu entwickeln und später der Stadt zum Kauf/Übernahme anzubieten.

Das Gebäude, das der Wissenschaftsstadt als alternatives Mietobjekt angeboten wurde, hatte neben den hohen Aufwandskosten drei weitere Nachteile, die mit einer eigenen Planung vermieden werden konnten. Das Objekt wäre zu klein, um die gesamte Sammlung der Stadt aufzunehmen (weitere Lagerflächen müssten hinzugemietet werden), die benötigten raumklimatischen und sicherheitstechnischen Anforderungen sind im Objekt kaum darstellbar und hätten mit eigenen Anlagen erzeugt werden müssen, und vor allem

widersprach der prognostizierte Energieverbrauch des Mietobjekts den Klimazielen der Stadt Darmstadt deutlich.

Um das Kulturgut der Städtischen Kunstsammlung dauerhaft zu erhalten, benötigt diese, wie jede andere Sammlung nach den internationalen Museumsstandards auch, konstante raumklimatische Verhältnisse von 20°C Raumtemperatur und 50% relativer Luftfeuchte bei möglichst geringem Luftwechsel im Gebäude. Dieses Raumklima erzeugt nach Hochrechnung im Mietobjekt einen Energiebedarf von 1.125.000 kWh (oder 485 Tonnen CO₂) pro Jahr. Das von der DSE entwickelte Objekt wird durch die Passivhausbauweise und die TGA-Konzeption lediglich ca. 100.000 kWh Energie benötigen. In etwa die gleiche Menge (bis zu 116.000 kWh) wird an Solarstrom jährlich durch die PV-Anlage auf dem Dach des Gebäudes erzeugt. Trotz der genannten hohen raumklimatischen Anforderungen ist das Gebäude im Betrieb damit klimaneutral oder besser (bis zu -9 Tonnen CO₂ pro Jahr).

Filme, Dias oder Negative müssen bei max. 10°C Raumtemperatur aufbewahrt werden, somit benötigt das Gebäude eine eigene Kühlzelle als Haus im Haus. Da herkömmliche Kältemittel einen hohen GWP-Wert (global warming potential) aufweisen, wird hier das natürliche Kältemittel CO₂ (R744 CO₂) mit einem GWP von 1 eingesetzt. Die Abwärme, die beim Kühlen zwangsläufig entsteht, wird entweder in einem Pufferspeicher geschoben oder direkt zum Heizen der übrigen Gebäudeteile genutzt. Eine komplexe Gebäudeautomation überwacht durchgehend das Raumklima und die verschiedenen technischen Komponenten des Gebäudes und minimiert die einzusetzende Energie im Betrieb.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt schafft damit ein vorbildliches Gebäude zur Bewahrung von Kulturgut im Einklang mit ressourcenschonendem Bauen und Betreiben.

Bisher plant die DSE das Depot auf eigene Rechnung auf städtischen Grund und Boden. Eine Möglichkeit wäre, dass die DSE das Gelände kauft bzw. im Erbbau übernimmt, das Gebäude fertigstellt und an die Stadt oder interessierte Dritte vermietet. Allerdings wäre die Stadt dann weiter im ständigen Mietobligo für Flächen, die dauerhaft und dringend nach eigenen speziellen Vorgaben benötigt werden. Nur das Eigentum am Gesamtprojekt sichert den Zugriff und verlagert den Aufwand in den investiven Haushalt.

Zum Zwecke der Übernahme des Projekts Neubau Kunstdepot wird ein Übernahmevertrag zwischen der DSE und ihrer einzigen Gesellschafterin, der Wissenschaftsstadt Darmstadt geschlossen, Stichtag 31.12.2020, Fälligkeit spätestens am 31.01.2021. Die Stadt Darmstadt wird in die bestehenden Verträge eintreten und die erarbeitete Planung fortführen. Die DSE wird alle im Zusammenhang mit dem Projekt Neubau Kunstdepot erbrachten Leistungen ohne Marge zum Selbstkostenpreis an ihre einzige Gesellschafterin, die Wissenschaftsstadt Darmstadt übereignen. Das Projekt befindet sich bei der Neubauplanung in der Leistungsphase 5, Baubeginn Kunstdepot ist für Juli 2021 und Inbetriebnahme für März 2023 geplant.

3. Die entega bzw. die e-netz als Versorger und Netzbetreiber errichtet mit ihrer Expertise die PV-Anlage auf dem Gründach des Gebäudes. Die Stadt pachtet die Anlage inklusive der Wartung durch ihren Versorger, speist die gewonnene Energie in das Hausnetz ein und stellt überschüssige Energie dem Stromnetz zur Verfügung und erhält hierfür eine Einspeisevergütung. Obwohl die Einspeisevergütung stark zurückging, ist diese

kombinierte Lösung immer noch die wirtschaftlichste für die Stadt Darmstadt und zugleich eine, die ihre Klimaziele fördert.

4. Das Grundstück Darmstadt, Flur 6, Flurstück 33/5 ist in der Folge des Projekts zu teilen, damit Bau- und zukünftiges Straßengrundstück gegeneinander abgetrennt werden. Das Vermessungsamt wird mit der entsprechenden Leistung beauftragt. Die Zuständigkeit für das Straßengrundstück verbleibt bis zum Bau der Straße beim Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt.

Das Budget für den Neubau liegt beim städtischen Kulturamt, das Finanzcontrolling bei Dezernat IV, Bauherr nach HBO und späterer Betreiber des Kunstdepots ist satzungsgemäß der Eigenbetrieb Immobilienmanagement.

5. Mit Beschluss vom 27.06.2018 hat der Magistrat festgelegt, dass das Projektmanagement einzelner Leuchtturmprojekte bei der DSE liegen soll. Die DSE hat das Kunstdepot für die Stadt entwickelt und fundierte Kenntnisse über den Bau dieser Spezialimmobilie gesammelt. In der Folge ist es wirtschaftlich und zielführend, dass die DSE den Neubau Kunstdepot für die Stadt bis zur Fertigstellung leitet.

Die Finanzierung für den Neubau ist über den Kernhaushalt im Haushalt 2021ff unter der Inv.Nr. 20041-5005 gesichert.

Darmstadt, 19.11.2020

Dezernat I

Dezernat IV

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer