

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 29.08.2025	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I Amt: Kulturamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat III Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2025/0250 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 252080 Kostenstelle: 041-005-5070 Kostenträger: 2520-82 Investitionsnummer: 24041-5203 Sachkonto:		

Betreff: Teilsanierung und Instandsetzung des Oberhessischen Hauses, Olbrichweg 15 als
Teil der UNESCO-Welterbestätte Mathildenhöhe Darmstadt

Vorlage vom: 27.08.2025

Beschlussvorschlag:

1. Der Umsetzung der Baumaßnahmen am Oberhessischen Haus, Olbrichweg 15, wird auf Grundlage der vorliegenden Planung zugestimmt.
2. Der Finanzierung gemäß datenschutzrelevanter Anlage wird zugestimmt.
3. Die DSE wird mit dem Projektmanagement beauftragt.

Anlagen: Anlage 1 Pläne OHH
Anlage 2 Kostenzusammenstellung

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

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

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:		
Auswirkungen auf Stadtklima:	☐ ja	☒ nein
Auswirkungen auf THG-Emissionen:	☐ gering ¹⁾	☒ mittel/groß ²⁾
Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung:	☒ ja	☐ nein
<i>Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:</i>		
Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft?	☒ ja	☐ nein
Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt?	☐ ja	☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 27.08.2025

1. Einführende Erläuterung

Oberhessisches Haus, Entwurf: 1908, Fertigstellung: 1908; Künstler: Joseph Maria Olbrich (1867–1908)

Das Oberhessische Haus ist Teil des baulichen Ensembles der UNESCO-Welterbestätte „Mathildenhöhe Darmstadt“. Es wurde vom leitenden Architekten der Darmstädter Künstlerkolonie, Joseph Maria Olbrich, für die sogenannte „Hessische Landesausstellung für Freie und Angewandte Kunst“, die dritte große Ausstellung auf der Darmstädter Mathildenhöhe geplant. Diese Ausstellung sollte „über die hessischen Kunstleistungen der Gegenwart einen Überblick ermöglichen“. Das Oberhessische Haus zählt zu den zentralen baulichen Werken dieser Ausstellung und ist damit eines der wichtigsten Bestandteile der ersten vielbeachteten künstlerischen Leistungsschau des Landes Hessen.

Aus der ursprünglich nach regionaler Tradition geplanten Architektur ist mit Olbrichs Entwurf ein sachlich gegliederter Kubus entwickelt worden, der von hellgrauen Flächen und Lisenen der oberhessischen Basaltlava bestimmt wird. Zugleich verband der Architekt durch eine nach Süden gelegene Loggia Elemente der italienischen Renaissance mit einer im Ganzen tendenziell blockhaften, klaren Bauweise. Über die offene Loggia gelangt man in den Garten, in dem sich ein von Jacob Krug gestaltetes Gartenhäuschen mit Innendekoration sowie mehrere gartenkünstlerische Elemente, wie z.B. Brunnen und Zierkugeln, erhalten haben. Das Mansardwalmdach des Oberhessischen Hauses bietet Platz für geräumige Dachzimmer mit großzügigen Gauben. Ein bis zur Straße reichender Vorbau diente als Entree. Dieser ist nach Kriegszerstörungen nicht wiederhergestellt worden.

Durch die Mitwirkung zahlreicher oberhessischer Handwerker, wie auch durch die Verwendung regionaltypischer Baumaterialien stellt das Oberhessische Haus sowohl in baukünstlerischer als auch in (wirtschafts-)geschichtlicher Hinsicht ein herausragendes Zeitzeugnis dar. Dieser Zeugniswert wird bis in die Nachkriegsgeschichte des Gebäudes fortgeführt. Seine zwischenzeitliche Umnutzung zum repräsentativen Fabrikantenwohnsitz dokumentiert heute noch die großzügige Gartenanlage mit ihren erhaltenen architektonischen Strukturen und dem äußerst schmuckvollen Gartenhaus. Heute ist das Oberhessische Haus im Besitz der Stadt Darmstadt und beherbergt im Erdgeschoss die Büroräume des Instituts Mathildenhöhe, im Obergeschoss eine Mietwohnung sowie weitere Büroräume im Dachgeschoss, die zur Zeit von der Akademie für Sprache und Dichtung sowie vom Institut für Neue Musik und Musikerziehung e.V. genutzt werden.

Die qualitative Instandsetzung nach den schweren Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg in Anlehnung an die historische Form bekundet nicht nur die Wertschätzung des baulichen Entwurfs und der eindrucksvollen Historie durch seine Besitzer; er ist auch eine außergewöhnliche Schöpfung unter den in der Regel deutlich von Materialmängeln und wirtschaftlicher Not geprägten Wiederaufbauzeit. Das Oberhessische Haus mitsamt seiner Einfriedung, dem zugehörigen Garten und dem Gartenhaus von Jakob Krug ist aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG sowie gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG als Teil der Gesamtanlage „Mathildenhöhe“ in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Als Teil der UNESCO-Welterbestätte „Mathildenhöhe Darmstadt“ steht es außerdem gemäß § 3 Abs. 1 HDSchG unter dem besonderen Schutz des Landes Hessen.

Die Umsetzung der im Folgenden beschriebenen Maßnahmen dient unmittelbar diesem Schutz der Welterbestätte. Die Ergebnisse werden im Rahmen der Berichtspflicht der Stadt Darmstadt an die UNESCO übermittelt und dokumentiert.

2. Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Der in der erfolgten Bestandserfassung ermittelte Sanierungsbedarf und die daraus resultierenden unaufschiebbaren Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten wurden in einem priorisierenden Maßnahmenkatalog zusammengestellt.

Die mit hoher Priorität auszuführenden Maßnahmen sind in der beigelegten Kostenzusammenstellung erfasst und umfassen u.a. Instandsetzungsarbeiten an der Gebäudehülle mit Putz- und Natursteinflächen, Reparaturarbeiten in den Dachflächen, die umfassende konstruktive Sanierung der Südloggia und des Eingangsbereichs am Olbrichweg.

Insbesondere bei der Loggia besteht dringender Handlungsbedarf, da hier die Standsicherheit der Konstruktion gefährdet ist und Gefahr in Verzug besteht. Die Nutzung der Loggia im Erdgeschoss sowie der Terrasse, die der Mietwohnung im 1. Obergeschoss zugeordnet ist, musste bereits untersagt werden. Die Bereiche sind aktuell gesperrt. Darüber hinaus sind haustechnische Anlagen, wie z.B. die Heizungstechnik, Trinkwasser- und Abwasserleitungen zu erneuern und die Grundleitungen zu sanieren. Im Zuge der denkmalgerechten Sanierungsmaßnahme wird durch Einzelmaßnahmen die Energiebilanz des Gebäudes verbessert. Darüber hinaus sind Instandsetzungsarbeiten von baulichen Anlagen in der Gartenanlage und an der Einfriedung des Grundstücks dringend auszuführen, um weiteren Verlust historischer Bausubstanz zu verhindern.

Die in dieser Vorlage angemeldeten und mit der Denkmalpflege abgestimmten Maßnahmen decken vor allem den dringenden Handlungsbedarf zum nachhaltigen Erhalt der historisch wertvollen Bausubstanz sowie eine Optimierung des Energiebedarfs ab.

Die Planung und Ausführung sämtlicher Maßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden und dem Site-Management.

3. Kosten

Siehe Anlage 2 (datenschutzrelevant)

4. Berücksichtigung des Klimavorbehalts

Das Amt für Klimaschutz und Klimaanpassung wurde mit Beginn der Voruntersuchungen in die Planung vom Eigenbetrieb Immobilienmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (IDA) eingebunden. Eine erneute Einbindung erfolgte durch die Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH & Co.KG (DSE) zum Ende der Entwurfsplanung.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Teilsanierung mit Fokus auf die Ertüchtigung der Bausubstanz.

Die wesentlichen Ergebnisse der Begleitung im Rahmen des Klimavorbehalts sind:

Baukonstruktion, graue Emission: Die Gebäudesubstanz bleibt weitgehend unverändert und die Maßnahmen beschränken sich im Wesentlichen auf Instandsetzungsarbeiten an Fassade und Dach. Daher wurden die grauen Emissionen nicht berechnet.

Begrenzung des Heizwärmebedarfs: Der Wärmeschutz wird durch die Dämmung der obersten Geschossdecke sowie der Kellerdecken verbessert. In diesem Zuge wird empfohlen, die Luftdichtigkeit im Dachbereich (im Idealfall in Kombination mit einer Zwischensparrendämmung) zu ertüchtigen. Außerdem sollten die einfach verglasten Fenster in den Obergeschossen ausgetauscht und der Einsatz von Dämmputz geprüft werden. Der bisherige Heizwärmebedarf des Gebäudes kann durch die Maßnahmen um ca. 25 % reduziert werden.

Energiestandard (Mindestanforderung Effizienzgebäude Denkmal): Ein Berechnungsnachweis lag zum Zeitpunkt der Erstellung der Magistratsvorlage nicht vor. Die Berechnungsnachweise werden zeitnah bereitgestellt und etwaige erforderliche Anpassungen vereinbart.

Wärmeversorgung: Der über 30 Jahre alte Gaskessel soll durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt und damit die CO₂-Emissionen deutlich reduziert werden. Es wird empfohlen, die Trinkwarmwasserbereitung im Rahmen der anstehenden Arbeiten in ein dezentrales System mit elektrischer Wärmebereitung umzubauen, so dass Speicher- und Verteilverluste minimiert und das Temperaturniveau der Wärmeversorgung langfristig abgesenkt werden kann. Im Bereich der Klimaanpassung sind keine Maßnahmen vorgesehen bzw. umsetzbar. Für das unter denkmalschutzstehende Gebäude stellen die geplanten Maßnahmen wichtige Bausteine auf dem Weg zu einem klimaoptimierten Gebäude dar.

5. Planung und Bauleitung

Die Vergabe von Planungsaufträgen erfolgte nach durchgeführten VgV-Verfahren an

Architektur: Architekturbüro Kaffenberger, Reinheim

TGA-Planung: Ingenieurbüro Szigeth & Krause, Schefflenz

6. Vorgesehener Projektablauf

Als Rahmenterminplan ist folgender Projektablauf vorgesehen:

Sanierungsbeginn: Oktober 2025

Voraussichtliche Fertigstellung: August 2027

7. Finanzierung

Für die Sanierungsmaßnahme stehen im Rahmen des Denkmalschutz-Sonderprogramms XII des Bundes 703.500 € zur Verfügung (Voraussetzung Maßnahmenbeginn 2025).

Darüber hinaus fördert das Landesamt für Denkmalpflege das Vorhaben insgesamt mit bis zu weiteren 250.000 €.

Die Mittel für die Planung und Umsetzung der Maßnahme sind im laufenden und dem folgenden Haushaltsjahr unter der Investitionsnummer 24041-5203 *Immo Oberhessisches Haus* etatisiert.

Darmstadt, den 27.08.2025

Dezernat I

Dezernat III

Dezernat IV

Hanno Benz
Oberbürgermeister

Michael Kolmer
Stadtrat

André Schellenberg
Stadtkämmerer