



Vorlage

Datum: 08.09.2022
Vorlage FB III/4509/2022

TOP	Betreff Umnutzung Schloss Hückeswagen - Förderantrag 2023
Beschlussentwurf: Der Rat beschließt, die Umnutzung des Schlosses in den Jahresantrag 2023 der Städtebauförderung aufzunehmen.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Rat	27.09.2022	öffentlich

Sachverhalt:

Die Umnutzung des Schlosses ist das größte Projekt innerhalb des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Schloss-Stadt Hückeswagen. Ziel des Projektes ist es, das bedeutendste und identifikationsstiftende Baudenkmal der Stadt für die Bewohnerinnen und Bewohner zugänglich zu machen und einen gesellschaftlichen Mehrwert zu erzeugen. Die neue Nutzung soll der Bedeutung des Gebäudes angemessen sein.

Hierzu soll das Projekt in den Jahresantrag 2023 zur Städtebauförderung implementiert werden. Als Grundlage hierfür dienen die seit der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Ergebnisse. Folgende Arbeitsschritte wurden zur Konkretisierung der Planung durchgeführt:

1. Ausarbeitung eines Nutzungskonzeptes

Nach der Planung innerhalb der Machbarkeitsstudie war die Raumaufteilung der einzelnen Gebäudeteile klar. Als nächstes sollten die neuen Räumlichkeiten mit Nutzungen gefüllt werden, die den vorherigen Nutzungsideen entsprachen.

Hierzu wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

1. Eine Arbeitsgruppe „Schloss“ innerhalb der Verwaltung gegründet.
2. Eine Befragung zum mobilen Arbeiten durchgeführt.
3. Auf verschiedenen öffentlichen Veranstaltungen informiert (Wein- und Altstadtfest).
4. Workshops mit Vereinen bzw. diversen Akteuren veranstaltet.

5. Absprachen mit dem Oberbergischen Kreis und weiteren Institutionen durchgeführt.
6. Die Unternehmerschaft in verschiedenen Formaten einbezogen.
7. Eine Raumbelagung erstellt

Die Erkenntnisse aus den verschiedenen Arbeitsschritten wurden in einem Nutzungskonzept und in Form einer Broschüre zusammengefasst. Diese dient als Grundlage des Förderantrages und zur Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Broschüre wird den Ausschussmitgliedern analog im Rat und als Anlage digital zur Verfügung gestellt.

2. Architektenplanungen und Kostenberechnungen

Zur Förderantragsstellung war es nötig, weitere Architekten und- Fachplanungen durchzuführen. Nach einer europaweiten Ausschreibung wurde das Büro Gernot: Schulz Architektur mit der stufenweisen Bearbeitung der einzelnen Leistungsphasen nach der HOAI beauftragt.

Ziel war es, eine Entwurfsplanung gemäß der Leistungsphase 3 der HOAI zu erstellen und die notwendigen Fachplaner einzubinden. Wichtig hierbei war es, dass eine Kostenberechnung durchgeführt wird, die die Kostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie schärft. Die momentane Kostenberechnung liegt bei 22 Mio. €. Eine aktuelle Kostenaufstellung und die Grundrisse sind der Vorlage beigelegt.

Aufgrund der hohen Baukosten, die durch die ungewisse Entwicklung von Baupreissteigerungen, auch höher ausfallen können, wurde die Möglichkeit einer „kleineren“ Sanierungsvariante geprüft. Dies bedeutet, dass keine Umnutzung des Schlosses stattfindet und keine Förderung beantragt wird. Ziel hierbei war es, die Baukosten zu reduzieren.

Hierzu hat das beauftragte Architekturbüro, nach Prüfung der nötigen Sanierungsmaßnahmen zur Weiternutzung des Schlosses, eine Stellungnahme verfasst. Es ist davon auszugehen, dass eine Sanierung ohne Umnutzung und Weiterführung als Rathaus keine wesentlichen Kostenersparnisse bedeuten würde. Die Stellungnahme ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

3. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Ein weiterer Schritt war es, die Kostenberechnungen der Architekten auf Plausibilität zu prüfen, Einnahmeprognozen anhand des Nutzungskonzeptes zu erstellen und eine Einschätzung zu den erwartenden jährlichen Kosten für die Schloss-Stadt Hückeswagen zu erhalten. Hierzu wurde das Fachbüro VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH beauftragt.

Die zu erwartenden jährlichen Kosten (Finanzierungs-, Instandhaltungs- und Nebenkosten) sind zwischen ca. 650.000 € und 500.000 € jährlich zu beziffern. Hierbei wurden drei Szenarien aufgestellt, in der mit unterschiedlich hohen Mieteinnahmen gerechnet worden ist.

Die Berechnung ist als Anlage beigelegt.

Um eine Förderung zu erhalten, ist das Schloss in den Jahresantrag 2023 zur Städtebauförderung aufzunehmen und bis zum 30.09.2022 fristgerecht einzureichen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten des Schlosses belaufen sich auf ca. 22 Mio. €. Seitens des Fördergebermittelgebers ist eine Förderung von 8 Mio. € aus der Städtebauförderung ins Aussicht gestellt worden. Der Eigenanteil der Schloss-Stadt Hückeswagen beträgt somit ca. 14 Mio. €.

Weitere Förderzugänge sind zu prüfen.

Auswirkungen auf Klima und Umwelt:

Im Zuge des Umbaus soll das Schloss energetisch saniert werden. Dies wird zu einer deutlich verbesserten Energiebilanz des Gebäudes führen.

Beteiligte Fachbereiche:

FB	III		
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Jonatán Garrido Pereira

Anlagen:

1. Nutzungskonzept
2. Planungen Architekten
3. Kostenberechnung
4. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung