



Vorlage

Datum: 27.10.2023
Vorlage FB III/4828/2023

TOP	Betreff Kostenberechnung und Förderantrag Schloss Hückeswagen
Beschlussentwurf: Der Ausschuss empfiehlt/Der Rat akzeptiert die Kostenberechnung in Höhe von 22.767.518 € zur Umnutzung des Schlosses und ist im Falle einer Förderzusage bereit, Mehrkosten bis zu 20% der dargestellten Gesamtkosten als Eigenanteil zu tragen.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung und Wirtschaftsförderung	16.11.2023	öffentlich
Rat	21.11.2023	öffentlich

Sachverhalt:

Im Haushalt der Schloss-Stadt Hückeswagen sind 20 Mio. € für die Umnutzung des Schlosses eingeplant. Die finanzielle Belastung durch dieses Projekt wurde bis zu diesem Zeitpunkt mit der Prämisse politisch diskutiert, dass eine Förderhöchstsumme von 8 Mio. € und ein Eigenanteil von 12 Mio. € zu erwarten sind. Durch die Förderantragsstellung im EFRE Förderprogramm (Europäische Fonds für regionale Entwicklung) und der zu erwartenden höheren Fördersumme, sind geringere Folge- und Finanzierungskosten zu erwarten.

Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat in seiner Sitzung am 26.09.2023 beschlossen, den Förderantrag für die Umnutzung des Schlosses in der Städtebauförderung und in das EFRE Förderprogramm einzureichen. Seitdem wurden intensive Gespräche mit dem Fördermittelgeber geführt und die Planunterlagen aktualisiert. Die Anträge wurden am 31.10.2023 fristgerecht eingereicht.

Sämtliche Fachplanungen und die dazugehörigen Kosten wurden bis in die Ebene der Leistungsphase 3 HOAI bearbeitet. Dies wurde vom Fördermittelgeber vorgegeben. Grundsätzlich ergibt sich daraus, dass die anfängliche Kostenschätzung nun eine feste Kostenberechnung darstellt, in der auch Baukostensteigerungen durch eine Indexierung abgebildet sind.

Aus den Gesprächen mit dem Fördermittelgeber hat sich ergeben, dass die notwendigen Stellplätze, die innerhalb eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Neunutzung nachgewiesen werden müssen, förderfähig im Sinne der Städtebauförderung sind. Aus diesem Grund wurde die Planung der neuen Stellplätze auf dem heutigen Gelände der Feuerwehr an der Bachstraße vorangetrieben. Hinzu kommt eine Photovoltaik-Anlage, die aufgeständert den Parkplatz teilweise überdacht. Die PV-Anlage ist erforderlich, da mit ihr die bei der Sanierung erforderliche Erzeugung von Strom durch regenerative Quellen gewährleistet wird und lt. Bauordnung sowieso bei größeren, neuen Parkplätzen PV-Anlagen mit errichtet werden müssen. PV-Anlagen am Schloss selbst scheiden aus denkmalrechtlichen Gründen aus. Dies wurde in die Kostenberechnung eingestellt.

Die abschließende Kostenberechnung für das Projekt stellt sich wie folgt dar:

Baukosten für das Gebäude:	20.992.539 €
Baukosten für die notwendigen Stellplätze + PV-Anlage:	1.774.979 €
Gesamtkosten:	<u>22.767.518 €</u>

Die zu erwartende Finanzierung ergibt sich aus 40% Förderung auf die Gesamtkosten durch das EFRE Förderprogramm und 70% Förderung auf den verbleibenden Betrag. Dies stellt sich wie folgt dar:

EFRE Förderung (40% von 22.767.518):	9.107.007 €
Städtebauförderung (70% von 13.660.511):	9.562.357 €
Gesamtförderung:	18.669.364 €
Eigenanteil:	<u>4.098.154 €</u>

Des Weiteren war es dem Fördermittelgeber in den Abstimmungsrunden ein essentielles Anliegen, dass die Gesamtfinanzierung des Projektes gesichert ist. Mehrkosten von bis zu 20% sind bei einem Hochbauprojekt dieser Größenordnung nicht unüblich. Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen ist sich der möglichen Kostensteigerungen in dieser Größenordnung bewusst und bereit, diese zu tragen.

Bei einer möglichen 20%-igen Kostenerhöhung würde der Eigenanteil auf 8.651.657 € steigen, bliebe jedoch weit unter den eigentlich geplanten 12 Mio. €. Der Fördergeber hat deutlich gemacht, dass bis zu dieser 20%-Grenze der Gesamtkostensteigerung nicht mit einer Erhöhung des Zuschusses gerechnet werden kann. Sollten sich Kostenentwicklungen ergeben, die diese Grenze überschreiten, müsste das Gespräch mit dem Fördermittelgeber gesucht und ggf. weitere Folgeförderungen beantragt werden. Eine Garantie auf eine höhere Förderung wird jedoch nicht gegeben, es ist aber derzeit auch nicht abzusehen, dass die Grenze überschritten wird.

Bei einer reinen Sanierung ohne Nutzungsänderung und Öffnung des Schlosses für die Bevölkerung wären in folgenden Bereichen umfangreiche Maßnahmen erforderlich: Herstellung von Rettungswegen, Brandschutz, Barrierefreiheit, Wärmeschutz, Elektrik, Verkabelung, Statik (hier insbes. Dachtragwerk). Dabei würde der Große Sitzungssaal im ersten Stock weiterhin gesperrt bleiben, da ein zweiter Rettungsweg nach wie vor nicht vorhanden wäre. All das wäre zwingend erforderlich, um das Schloss überhaupt weiterhin und dauerhaft nutzen zu können. Die Notwendigkeit ergibt sich darüber hinaus aus dem

Denkmalrecht, das Eigentümer von Denkmälern verpflichtet, diese angemessen zu unterhalten. Das Architekturbüro schätzt diese reinen Sanierungskosten auf 70 bis 80 % der Kosten, die für die Umsetzung des in den Förderprogrammen angemeldete Projekt anfallen würden. Ausgehend von 22,8 Mio. € werden folglich zwischen 15,9 Mio. € und 18,2 Mio. € für die Sanierung fällig, die vollständig von der Stadt zu tragen wären.

Die Betriebskosten des Gebäudes können zu diesem Zeitpunkt nicht genau beziffert werden, da die genaue Nutzungsintensität noch nicht benannt werden kann. Es ist aber davon auszugehen, dass diese sich gleichbleibend oder geringer darstellen werden als beim derzeitigen Gebäudezustand und der heutigen Nutzung. Grund hierfür ist vor allem die energetische Sanierung des Gebäudes.

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf Klima und Umwelt:

Durch die Sanierung des Schlosses wird eine energetische Verbesserung erreicht. Dies beinhaltet u.a. die Installation von Wärmepumpen samt PV-Anlage (Parkplatz), eine bessere Dämmung und ein energieeffizientes Lichtkonzept.

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Jonatán Garrido Pereira

Anlagen:

1. Kostenberechnung Schloss – Gebäude
2. Kostenberechnung Schloss – Parkplatz