Stadt Solingen – INFORMATIONSVORLAGE

Vorlage Nr.

TOP

erstellt am: **- öffentlich -**

Fortschreibung 2. Sachstandsbericht Sanierung Schloss Burg a/d Wupper

Ressort 5: Beigeordneter Budde
Vorlage erstellt: 60 Stadtentwicklungsplanung – Sanierung Schloss Burg in Abstimmung mit 20 Finanzmanagement

Beratungsfolge:

Gremium:	**Datum**
Bezirksvertretung Burg/Höhscheid	
Ausschuss für Kultur, Stadtmarketing und Tourismus	
Ausschuss für Städtebau, Stadtentwicklung und digitale Infrastruktur	
Finanzausschuss	
Rat	

Vorbemerkung
Aufbauend auf dem 2. Sachstandsbericht zum Sanierungsprojekt Schloss Burg a/d Wupper aus Juni 2022 (Vorlage 2467/2022) stellt sich der aktuelle Bearbeitungsstand der verschiedenen Teilprojekte der Sanierungsmaßnahme Schloss Burg bezugnehmend auf den Baufortschritt sowie die Kostenentwicklung wie folgt dar. Zum umfassenden Verständnis ist der 2. Sachstandsbericht Sanierung Schloss Burg a/d Wupper dieser Informationsvorlage als Anlage beigefügt.

Fortschreibung Sachstand Sanierung Schloss Burg a/d Wupper

<u>Bundesförderung</u>

Allgemeines:

Anknüpfend an die Berichterstattung aus dem 2.Sachstandbericht gibt es im Bereich der Bundesförderung gegenwärtig die folgende Entwicklung. Nachdem der vorzeitige und förderunschädliche Maßnahmenbeginn bereits genehmigt wurde, liegt inzwischen seit dem 16.03.2022 der Bewilligungsbescheid durch den Fördermittelgeber BKM vor. Die Förderung erfolgt über eine Festbetragsfinanzierung von 15,0 Mio. EUR. Das Gesamtvolumen dieses Förderprojektes beläuft sich derzeit auf rd. 28,95 Mio. EUR. Die Sanierungsmaßnahme ist in dem Zeitraum seit der letzten Berichterstattung kontinuierlich fortgesetzt worden und weiter vorangeschritten. Der Abschluss der Maßnahme ist weiterhin für August 2025 vorgesehen.

Stand der baulichen Umsetzung:

Anknüpfend an die im 2. Sachstandsbericht beschriebenen Maßnahmenpakete und Einzelgewerke kann zum aktuellen Stand der baulichen Umsetzung folgendes berichtet werden.

Der im Frühjahr 2021 begonnene Abbruch und Rückbau wurde vollumfänglich abgeschlossen. Die zum Jahreswechsel 2021/22 angekündigten Rohbaugewerke haben wie geplant die Arbeiten aufgenommen und sind in ihrem jeweiligen Leistungsbereich weit fortgeschritten. Dazu zählen u.a. die Rohbauarbeiten, der Spezialrohbau (Ertüchtigung Decke Rittersaal) und der Zimmerer innerhalb des Gebäudes sowie an der Gebäudehülle die Arbeiten an der Natursteinfassade sowie die Dachdecker- und Klempnerarbeiten. Im Frühjahr 2024 konnte ein überwiegender Teil dieser Arbeiten abgeschlossen werden. Derzeit noch ausstehend sind Restleistungen im Bereich der Rohbauarbeiten (Palas) und die Dachflächen des Palas.

Insbesondere die Rohbauarbeiten im Bereich der Kapelle und des Palas nehmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme einen erhöhten Stellenwert ein. Die bauliche Sanierung ist geprägt von stellenweise erheblichen Eingriffen in die Rohbaustrukturen der Schlossanlage. Diese Eingriffe sind in diesem Umfang ursprünglich nicht vorgesehen gewesen und dem Zustand des Bauwerks geschuldet. Eine detaillierte Erläuterung ist dem Punkt „Zustand Gebäudesubstanz" zu entnehmen. So mussten beispielsweise wesentliche Teile der Kapelle aufgrund der fehlenden Gründung zunächst statisch wirksam unterfangen werden, bevor die eigentlich geplanten Leistungen ausgeführt werden konnten. Zudem werden im fortlaufenden Sanierungsprozess aufgrund des stellenweise äußerst schlechten Zustandes des Rohbaus immer wieder Stabilisierungsmaßnahmen erforderlich, um die statische Integrität des Bauwerks gewährleisten zu können.

Abgesehen von den Restleistungen im Bereich des Rohbaus hat inzwischen die überwiegende Zahl der Ausbaugewerke die Arbeit aufgenommen. Hierzu zählen die Schreinerarbeiten (Fenster, Bestandstüren), die Trockenbauarbeiten, Putz- und Stuckarbeiten, Schlosserarbeiten, Fliesen- und Natursteinbeläge für den Bereich des Hochbaus sowie die Elektrotechnikarbeiten, die Heizungs-, Kälte- und Lüftungsarbeiten, die Feuerlöschtechnik sowie die Aufzugstechnik für den Aufzug im Haupttreppenhaus im Bereich der Gebäudetechnik. Kurzfristig ausstehende Vergabeeinheiten sind die Leistungspakete für die Holzböden und neuen Innentüren sowie die Sicherheitsinfrastruktur wie Brandmeldeanlage, Sprachalarmierung und Einbruchmeldeanlage.

Die Wandmalereien in den historisch gestalteten Räumlichkeiten Rittersaal, Ahnengalerie, Kemenate und Kapelle werden nach wie vor kontinuierlich durch den Restaurator beobachtet und mittels Einhausung geschützt. Eine erste Inaugenscheinnahme nach Abschluss der massiven Eingriffe im Deckenbereich von Rittersaal und Ahnengalerie lassen bisher nicht den Schluss zu, dass die Bauarbeiten Schäden an den empfindlichen Malereien verursacht haben. Nach dem Abschluss der baulichen Maßnahmen in diesen Räumlichkeiten werden die Wandmalereien abschließend gründlich untersucht, gereinigt und sofern erforderlich repariert und retuschiert. Das Ziel der Sanierung ist den Rittersaal in seiner Gestaltung und Anmutung aus der Zeit des Wiederaufbaus wiederherzustellen. Die Vertäfelung an den Wänden wird zukünftig entfallen. Die Gestaltung der historischen Decke wurde beim Austausch der Decke bereits berücksichtigt.

Freianlagen:
Im Bereich der Freianlagen schreiten die Arbeiten ebenfalls umfassend voran. Die Garten- und Landschaftsbauarbeiten auf der Nordterrasse sind bis auf wenige Restarbeiten abgeschlossen. Derzeit werden die Oberflächen im Brunnenhof hergestellt. Im Anschluss an den Brunnenhof erfolgen die Arbeiten im Bereich des Schlosshofs. An der Südseite des Bergfriedes kommt es hierbei zu einer Änderung der Ausführung gegenüber der Planung. Hintergrund ist der fehlende Fels und eine dadurch erforderlich gewordene abgestufte Modellierung des Geländes, um nicht in die Gründung des Bergfriedes eingreifen zu müssen. Obgleich aufgrund vorheriger Untersuchungen der gewachsene Felshorizont in diesem Bereich der Hofflächen erwartet

wurde, stellt sich dieser nach der Freilegung als wenig homogen und teilweise erheblich verwittert dar.

Für die Herstellung aller Oberflächen kommt ausschließlich der Naturstein Bergische Grauwacke zur Anwendung. Dieser wird aus einem der Steinbrüche in Lindlar bezogen und entspricht dem Material des Wiederaufbaus. Die Materialauswahl ist in enger Abstimmung mit der UDB erfolgt. Zudem wird im Bestand vorhandenes Material wiederverwendet (Polygonalplatten).

Darüber hinaus wurden während der Bauarbeiten vielfach archäologische Befunde freigelegt und dokumentiert. Diese Befunde waren vor Beginn der Sanierungsarbeiten in Teilen bekannt, allerdings wurden auch bisher völlig unbekannte Fundamente und Mauerreste freigelegt, die laut Archäologie als mittelalterlich zu bewerten sind und ein umfassenderes Bild der historischen Anlage zeichnen. Alle mittelalterlichen Befunde werden in der fertigen Platzoberfläche durch abweichendes Pflastermaterial dargestellt.

In der zweiten Jahreshälfte 2023 wurde der Wettbewerb für „Kunst und Bauen" durchgeführt. Die Beteiligung von Künstlern in Form eines Gestaltungswettbewerbs ist eine Auflage der BKM-Förderung und somit Bestandteil der Bundesförderung. Im Rahmen des zweistufigen Wettbewerbs sind in Summe 37 Beiträge eingereicht worden. Nach einer Vorauswahl durch das Vorprüfgremium sind 10 Beiträge in der finalen Preisgerichtssitzung im Oktober 2023 bewertet worden. Der erste Preisträger ist der Beitrag „Entrée" von Cosmomusivo und neben dem Burgtor im Eingangsbereich zur Kernanlage verortet (Nicht zahlungspflichtiger Bereich). Bei dem Entwurf handelt es sich um ein Bodenmosaik, dass die Funktion von Schloss Burg als Hofburg aufgreift und die Schrittabfolge eines höfischen Tanzes darstellt. Ergänzt wird die bildhafte Darstellung des Tanzes durch die Möglichkeit, die entsprechende musikalische Untermalung – beispielsweise über einen QR-Code – abrufen zu können.

Zudem sind die technischen Anlagen in den Freianlagen bereits teilweise installiert. Hierzu zählt beispielsweise die inszenierende Beleuchtung des Bauwerks. Diese Beleuchtung wird auf Grundlage des Entwurfs hergestellt, der 2016 als Preisträger aus dem Wettbewerb für die Beleuchtung der Schlossanlage hervorgegangen ist. Vor der Ausführung ist die Ausführungsplanung detailliert mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden, um alle relevanten Maßgaben berücksichtigen zu können. Davon abgesehen werden Feuerlöschhydranten installiert und die Infrastruktur zur Versorgung der Plätze und Flächen mit Strom und Wasser vorgesehen.

Zustand Gebäudesubstanz

Im Zuge der baulichen Umsetzung und den damit einhergehenden Rückbau- und Abbrucharbeiten wurden wesentliche Teile des Rohbaus in den Bauteilen Palas, Kapelle, Burgtor und Zwingertor freigelegt. Selbiges gilt im Bereich der Freianlagen für die Bauteile Bergfried und Wehrmauern. Hierbei wurde festgestellt, dass der substantielle Zustand des Bauwerks in vielen Bereichen deutlich schlechter ist, als in den vorab durchgeführten Bauteiluntersuchungen ersichtlich wurde. Eine umfassende Aufnahme der tatsächlichen Schäden konnte erst nach der Freilegung bzw. mit der fortschreitenden Baumaßnahme erfolgen. Auffällig viele Mängel sind in den Teilbereichen des Wiederaufbaus vorgefunden worden. Die Rohbauarbeiten in der Kapelle ebenso wie die Maßnahmen im Palas stellen einen erheblichen Eingriff in den Gebäudebestand dar, sind zur Sicherstellung der statischen Integrität des Bauwerks aber zwingend erforderlich und in diesem Umfang alternativlos.

Die nachfolgenden aufgeführten Schadensphänomene sind vermehrt aufgetreten und hatten Einfluss auf die Sanierungsmaßnahme.

Gründung/ Fundamentierung
Erhebliche Bereiche der Kapelle waren nicht fachgerecht gegründet. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme wurde das Bauwerk umfänglich im Bereich der tragenden Außenwände unterfangen, sodass die statische Lastabtragung störungsfrei erfolgen kann. Fehlende bzw. gestörte Gründungssituationen wurden zudem im Bereich der Freianlagen an den Bauteilen Bergfried und Wehrmauern vorgefunden. In Abstimmung mit dem Statiker wurden an diesen Stellen ebenfalls Sicherungsmaßnahmen durchgeführt.

Mauerwerksschäden
In allen Bauteilen wurden Bereiche freigelegt, in denen das Mauerwerksgefüge teils massiv gestört war. Dies äußerte sich beispielsweise durch loses Mauerwerk (abgängiger Mörtel), fehlende Steine und stellenweise große Hohlräume innerhalb von Wänden bzw. zwischen Wandschalen. Alle Bereiche mussten in der Folge fachgerecht wiederhergestellt bzw. Hohlräume verfüllt werden, um die Tragfähigkeit der Wandkonstruktionen gewährleisten zu können.

Stützen/Pfeiler
Der Zustand vieler Wandpfeiler – beispielsweise in der Kapelle – wies ähnlich dem Mauerwerk teils erhebliche Störung im Gefüge auf. Um die Standsicherheit gewährleisten zu können, wurden diese ebenfalls umfassend ertüchtigt. Darüber hinaus musste die Belastung einer Stütze im Palas reduziert bzw. die Stütze mittels Stahlkern verstärkt werden, da die Belastung weit über dem heute maximal zulässigen Wert lag. Ursächlich hierfür ist wahrscheinlich der Brand von 1920 und der damit einhergehende Einbau von Betondecken, die deutlich höhere Lasten aufweisen, als die zuvor verbauten Holzbalkendecken und Fachwerkkonstruktionen.

Auflager/ Decken
Viele Deckenkonstruktionen und Auflager für Decken waren in einem teilweise sehr schlechten Zustand. Dies betrifft in besonderem Maße die nach dem Brand von 1920 verbauten Betondecken im Palas, aber auch viele Lastableitende Konsolsteine im Innenraum und an den Außenfassaden. Das prominenteste Beispiel ist die Decke über dem Rittersaal.

Energiekonzept Umsetzung
Wie bereits im 2. Sachstandsbericht ausführlich erläutert, wurden durch das Zentrum für angewandte Energieforschung Bayern e.V. (ZAE) umfassende Untersuchung des Bestandes durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist die Umsetzung eines Heizsystems, dass sowohl unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als auch unter den Vorgaben hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energieträger aus einer Kombination aus Holzpellets und einem ölbefeuerten Kessel bestehen wird. Wie bereits im Punkt „Stand der baulichen Umsetzung" erläutert wurde, ist die Heizungsanlage innerhalb der Heizungszentrale in der Schlossterrasse bis auf wenige Restarbeiten fertiggestellt und wird zur kommenden Heizperiode den Betrieb aufnehmen können. Zu diesem Zeitpunkt werden die bis dahin fertiggestellten Bauteile an die neue Heizungszentrale angeschlossen und von dort aus mit Wärme versorgt.

Weitere Bestandteile der energetischen Ertüchtigung des Bauwerks, wie beispielsweise die Dämmung der Dachlandschaft oder der Austausch von Fenstern bzw. der stellenweise Einbau einer zweiten Fensterebene, sind teilweise bereits erfolgt, oder stehen kurzfristig aus.

Barrierefreiheit
Alle Maßnahmen zur barrierefreien Erschließung der Schlossanlage befinden sich, wie seinerzeit im 2. Sachstandsbericht erläutert, entweder bereits in der Umsetzung, oder werden im Zuge der weiteren Sanierung baulich umgesetzt.

Neben den Maßnahmen in den Freianlagen werden zukünftig auch die Ausstellungsflächen des Museums sowie die Gastronomie/ Veranstaltungsflächen in Palas und Kapelle umfänglich barrierefrei erreichbar sein. Hierfür wird u.a. ab Juni 2024 die Personenaufzugsanlage im Treppenhaus der Kapelle installiert, die alle Ebenen des Hauptgebäudes erreicht. Eine Abstimmung mit den Fachämtern und Expertinnen in dieser Sache erfolgt weiterhin.

Museumsplanung
Die Konzeption für das Museum in Schloss Burg wurde seit der letzten Berichterstattung in Abstimmung mit dem Schlossbauverein weiter detailliert und durch das beauftragte Planungsbüro Holzer Kobler Architekturen im Rahmen der Leistungsphase 5 bis Ende 2023 abschließend fertiggestellt. Derzeit werden die einzelnen Leistungspakete zur Herstellung und Einrichtung des Museums definiert und jeweils ausgeschrieben. Das Ziel ist der Einbau des Museums nach der Fertigstellung in den betroffenen Räumen durch die Ausbaugewerke nach dem Jahreswechsel 2024/25.

Stand der Vergaben
Bezogen auf die Bauleistung in Euro (KG 300 – 600) und unter Berücksichtigung der Mehrkosten sind im Bereich der Bundesförderung derzeit 77% des Gesamtvolumens beauftragt, in der Ausschreibung befindet sich 8% und die noch ausstehenden Bauleistungen umfassen rund 15%.

Städtebauförderung

Allgemeines
Anknüpfend an die Berichterstattung aus dem 2.Sachstandbericht stellt sich die Entwicklung im Bereich der Städtebauförderung wie folgt dar. Die Bewilligungsbescheide für die Jahre 2022 und 2023 liegen vor. Insgesamt sind Fördermittel in Höhe von 12,24 Mio. EUR beantragt. Das Gesamtvolumen dieses Förderprojektes beträgt derzeit rd. 15,31 Mio. EUR. Die Sanierungsmaßnahme ist in dem Zeitraum seit der letzten Berichterstattung kontinuierlich fortgesetzt worden und weit vorangeschritten. Der Abschluss der Maßnahme ist weiterhin für August 2025 vorgesehen.

Stand der baulichen Umsetzung
Wie bereits im 2. Sachstandsbericht erläutert wurde, sind mit Blick auf den Hochbau die Bauteile südliche Umfassungsmauer, der Pferdestall, das Schulhaus, der Batterieturm, das Mitteltor inkl. Glockenturm, das Nordtor, die Außenseiten der Wehrmauern inkl. Schildmauer sowie die Schlossterrasse Bestandteil der Städtebauförderung. Im Wesentlichen sind alle diese Bauteile bereits abgeschlossen, oder in der Umsetzung so weit vorangeschritten, dass derzeit nur noch Restarbeiten ausstehen (Pferdestall). Davon ausgenommen sind die Schlossterrasse und das Nordtor. Die Schlossterrasse ist Rohbautechnisch ebenfalls hergestellt. Die dort befindliche Heizungszentrale ist ebenfalls mit allen technischen Anlagen ausgestattet. Derzeit noch ausstehend ist die Natursteinverkleidung des Rohbaus ebenso wie die Bodenbeläge. Die als Naturdenkmal zu erhaltende Dachlinde auf der Schlossanlage und die damit einhergehenden Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde sowie die Belange der Denkmalpflege machen die baulichen Umsetzung insgesamt sehr komplex. Das Nordtor wiederum wurde zu Beginn der Sanierungsmaßnahme demontiert mit der Auflage der Denkmalpflege dieses an selber Stelle in der gleichen Anmutung zu rekonstruieren. Zur Herstellung einer ausreichend groß dimensionierten Baustellenzufahrt sowie einer Feuerwehrzufahrt während der Bauzeit ist der Rückbau des Nordtores zwangsläufig gewesen. Das Nordtor wird nach Abschluss aller übrigen Baumaßnahmen wiederhergestellt.

Die bisher nicht im Projekt abgebildeten aber weiterhin sanierungsbedürftigen Innenseiten der Wehr- und Schildmauermauern wurden im 1.Quartal 2024 als Maßnahmenpaket beim Fördermittelgeber beantragt. Bisher ist lediglich eine punktuelle Notsicherung besonders schadhafter Bereich erfolgt, um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können.

Freianlagen
Im Bereich der Städtebauförderung sind alle Freianlagen verortet, die nicht innerhalb der Kernanlagen liegen. Die Sanierungsarbeiten im Bereich der Freianlagen stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nahezu vollumfänglich aus. Die Terminplanung sieht eine Umsetzung der Freianlagen im Bereich der Städtebauförderung ab dem 3. Quartal 2024 vor. Die hierfür erforderlichen Garten- und Landschaftsbauarbeiten wurden bereits erfolgreich ausgeschrieben und beauftragt. Den Zuschlag hat die gleiche Firma erhalten, die bereits die Freianlagen im Bereich der Bundesförderung herstellt. Hierdurch ergeben sich deutlich weniger Schnittstellen und Problemstellungen im Hinblick auf die Baustellenlogistik.

Für die Herstellung aller Oberflächen kommt ausschließlich der Naturstein Bergische Grauwacke zur Anwendung. Dieser wird aus einem der Steinbrüche in Lindlar bezogen und entspricht dem Material des Wiederaufbaus. Die Materialauswahl ist in enger Abstimmung mit der UDB erfolgt. Darüber hinaus wird im bestand vorhandenes Material wiederverwendet (Polygonalplatten).

Im westlichen Teil des Parkplatzes wurde eine neue Feuerwehrzufahrt hergestellt, die zunächst für die Sanierung der öffentlichen Straße relevant ist. Der Bereich der öffentlich gewidmeten Straße ist die Durchfahrt durch das Grabentor und das Zwingertor in den Stadtteil (Schloßplatz). Während der Sanierungsarbeiten wird auf diese Weise der ungehinderte Zugang für die Feuerwehr in den Stadtteil gewährleistet. Für die Herstellung der Feuerwehrzufahrt ist der Grundstückstausch mit einem Anlieger notwendig und zwischenzeitlich auch erfolgt.

Stand der Vergaben
Bezogen auf die Bauleistung in Euro (KG 300 – 600) sind im Bereich der Städtebauförderung derzeit 88% des Gesamtvolumens beauftragt, in der Ausschreibung befinden sich 0% und die noch ausstehenden Bauleistungen umfassen rund 12%.

Zeitplan und Finanzierung

Zeitplanung
Der Terminplan der Gesamtmaßnahme basiert zum einen auf den Anforderungen und Notwendigkeiten des Schlossbauverein Burg a/d Wupper als Betreiber der Anlage, zum anderen auf den Anforderungen hinsichtlich der Durchführungszeiträume seitens der Fördermittelgeber und nicht zuletzt auf den komplexen und aufeinander aufbauenden und voneinander abhängigen baulich-technischen Abläufen einer Großbaustelle. Zum anderen haben Ausschreibungsverfahren, die aufgrund unangemessen hoher Preise bzw. nicht wirtschaftlicher Angebote aufgehoben, inhaltlich und preislich angepasst und erneut ausgeschrieben werden müssen, ebenso Einfluss auf die Termine wie die vermehrt auftretenden archäologischen Bodenfunde in den Außenanlagen und die damit einhergehenden Stillstand- und Umplanungszeiträume. Zudem ist festzustellen, dass der aus baulicher Sicht mangelhafte Zustand vieler baukonstruktiver Elemente im gesamten Gebäudebestand vorzufinden ist – hierzu siehe auch Punkt Zustand Gebäude Substanz (Bundesförderung) - und trotz vorheriger Bauteilerkundung umfassender ausfällt, als im Zuge der Planung bzw. bei vergleichbaren vorangegangenen Sanierungsmaßnahmen wie z.B. GRW erkennbar war.

In Summe wirken sich die zuvor angeführten Gründe ebenso wie die 2020 und 2021 mit Einschränkungen einhergehende COVID-19 Pandemie und der Austausch des Elektrofachplaners auf die Ausführungsfristen aus. Gegenüber dem 2. Sachstandsbericht mit Stand Mai 2022 hat sich der ursprünglich vorgesehene Fertigstellungstermin für das Frühjahr 2025 auf den August 2025 verschoben.

Finanzierung (Stand 08/2023)
Die im 2. Sachstandsbericht zuletzt benannten Projektkosten wurden im Zuge der Sanierungsmaßnahme weiter fortgeschrieben und belaufen sich mit Stand August 2023 im Bereich der Städtebauförderung auf 15,31 Mio. EUR (Stand 2022 – 13,43 Mio. EUR) und im Bereich der Bundesförderung auf insgesamt 28,95 Mio. EUR (Stand 2022 – 23,70 Mio. EUR).

Förderzugang	**Förderung**	**Anteil W/RS/SG**	**Gesamt**
Städtebaulicher Denkmalschutz (SBF)	12,24 Mio. €	3,07 Mio. €	**15,31 Mio. €**
Bundesförderung (BKM)	15,00 Mio. €	13,95 Mio. €	**28,95 Mio. €**

	Förderzugang	**Projekt-volumen** in Mio. €	**Zuwendung** in Mio. €	**Anteil Solingen** in Mio. €	**Anteil Remscheid** in Mio. €	**Anteil Wuppertal** in Mio. €
1.	Ziel2.NRW (abgeschl. 2015)	1,30	0,91	0,19	0,12	0,08
2.	GRW (abgeschl. 2018)	5,39	3,93	0,70	0,45	0,31
3.	Bundesförderung	28,95	15,00	6,70	4,32	2,93
4.	Städtebauförderung	15,31	12,24	1,47	0,95	0,64
	Gesamt	**50,95**	**32,08**	**9,06**	**5,84**	**3,96**

Die erforderlichen Eigenanteile und Finanzmittel für die Maßnahmen sind in den Haushalten der Eigentümerstädte mit der Anmeldung für 2024 f. enthalten. Die Eigenanteile verteilen sich entsprechend des Eigentums an der Anlage in unterschiedlicher Größenordnung auf die Eigentümerstädte. Wuppertal hält dabei 21% am Eigentum, Remscheid 31% und Solingen 48%.

Die Ursachen für die Kostensteigerungen im Sanierungsprojekt Schloss Burg zwischen Ende 2019, dem Zeitpunkt der Kostenberechnung, und Anfang 2024 sind vielschichtig. Seit dem Abschluss der Entwurfsplanung und damit einhergehend der Kostenberechnung für die Gesamtmaßnahe haben sowohl die Covid-19-Pandemie als auch die aktuellen und globalen politischen und finanzwirtschaftlichen Entwicklungen einen negativen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Baustoffen, auf die Entwicklung von Energie- und Treibstoffpreisen sowie die Entwicklung von Lohn- und Logistikkosten. Dieser negative Einfluss spiegelt sich im Baupreisindex des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH nachvollziehbar wider.

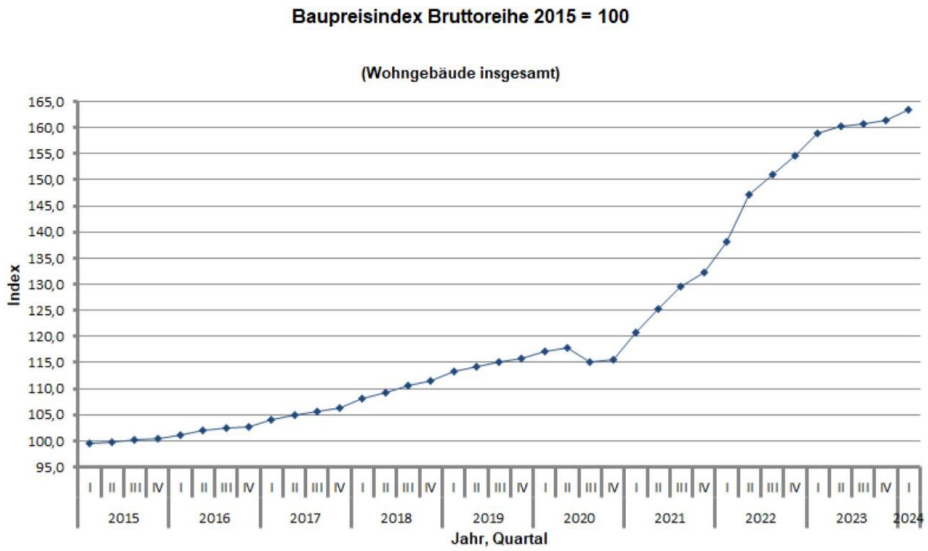


Abbildung 1Statistisches Bundesamt, Destatis Genesis, Preisindex für den Neubau von "Wohngebäude, Bauleistungen am Bauwerk (Gesamt)", 65189 Wiesbaden, Tel. 0611 752405 oder im Internet

Durch die pandemische Lage und die Abriegelung der internationalen Märkte, primär des asiatischen Marktes, zeichneten sich Material- und Lieferengpässe vor allem bei den Produktgruppen Holz, Kunststoff, Stahl, Naturstein, Sand, Kies, Schotter und Beton ab. Unmittelbare Folgen auf die Bauwirtschaft haben auch die Kriegsereignisse in der Ukraine, bei denen Primär-Produktgruppen wie Stahl, Bitumen, Zement und Holz betroffen sind. Ferner treffen die Kriegsereignisse den Energiesektor, sodass neben Materialengpässen gestiegene Treibstoffpreise maschinenintensive Gewerke zusätzlich stark belasten.

Diese Einflussgrößen auf den Bausektor und die Entwicklung der Baukosten können anhand der statistischen Erhebungen des Bundes, des Landes NRW ebenso wie anhand der Publikationen des BKI konkret nachvollzogen werden. Für den Zeitraum zwischen dem zweiten Quartal 2020 und dem zweiten Quartal 2022 hat das statistische Bundesamt im Mittel für Bauleistungen im Bereich Neubau „Wohngebäude" Preissteigerungen von 25,0 % verzeichnet. Einzelgewerke können zum Teil sogar merklich von dieser Preisentwicklung abweichen. In dem gleichen Zeitraum (Index 2019 – November 2022) betrug die Teuerungsrate laut des statistischen Bundesamtes für die Gewerke Betonarbeiten beispielsweise 30,5 % und Stahlbauarbeiten 30,2 %. Für die technischen Anlagen ist die Situation ähnlich zu bewerten. In dem gleichen Zeitraum betrug die Teuerungsrate laut des statistischen Bundesamtes für die Gewerke Elektroarbeiten beispielsweise 36,8 %. In diesem Zeitraum wurde ein erheblicher Teil der für die Sanierungsmaßnahme erforderlichen Bauleistungen vergeben. Bauleistungen die in dem Zeitraum nach dem 4.Quartal 2022 ausgeschrieben und vergeben wurden, unterliegen weiteren Preissteigerungen (Siehe Abbildung 1).

In dem Zeitraum zwischen 01/2010 und 01/2019 haben sich die Preise für Bauleistungen mit Preissteigerungen unter 2,8 % pro Jahr gering verändert. So bildet es auch die Statistik ab. Ab dem Frühjahr 2019 wurde es jedoch bundesweit schwierig, auf die Ausschreibung von Bauleistungen ausreichend viele Angebote zu erhalten. Die Auslastung der Unternehmen war zunehmend hoch. Ein Preiswettbewerb fand kaum noch statt. Oft wurde kein Angebot abgegeben. Die Entwicklung der Kosten im Bausektor mit Teuerungsraten von über 30 % wie beispielhaft für die o.g. Gewerke Betonarbeiten und Stahlbauarbeiten waren zum Zeitpunkt der Kostenberechnung im Jahr 2019 nicht absehbar oder kalkulierbar. Darüber hinaus bezie-

hen sich die statistischen Kennwerte im Wesentlichen auf Neubauprojekte. Eine entsprechende statistische Erfassung der Kostenkennwerte für Sanierungsarbeiten im denkmalgeschützten Bestand liegt nicht vor. Aufgrund der erhöhten Komplexität ebenso wie bedingt durch einen geringeren Bieterkreis lässt sich auf Basis von Erfahrungswerten eine stellenweise ungleich höhere Preissteigerung feststellen.

Darüber hinaus stellen die Sanierungsarbeiten insbesondere in den Hauptgebäudeteilen einen erheblichen Eingriff in die Gebäudestruktur dar. Wie bereits unter dem Punkt „Zustand Gebäudesubstanz" dargestellt, ist der Leistungsaufwand für den strukturellen Erhalt der Schlossanlage umfassender, als dies vor den Rückbauarbeiten und auf Grundlage der Bauteilerkundungen eingeschätzt werden konnte. Diese umfassende Reparatur der Bestandssituation schlagen sich ebenso wie die allgemeine Entwicklung im Bausektor auf die Projektkosten nieder. Ohne diese Eingriffe ist die Gewährleistung der Standsicherheit des Bauwerks und damit der Betrieb der Schlossanlage allerdings nicht sicherzustellen.

Kostenprognose 2024

In der Zeitspanne seit der Haushaltsanmeldung im Sommer 2023 erfolgen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Schloss Burg a/d Wupper weiterhin fortlaufend Ausschreibungsverfahren. Auf Grundlage der in den vergangenen Monaten erzielten Ausschreibungsergebnisse sowie bedingt durch erforderliche Nachtragsleistungen zeichnet sich derzeit ein erhöhter Mittelbedarf gegenüber den bisher im Haushalt vorgesehenen Mitteln ab. Dieser erhöhte Mittelbedarf ist in erster Linie auf weiterhin teure Bauleistungen und anhaltende Preissteigerungen im Bausektor zurückzuführen. Aus den laufenden Vergabeverfahren ergeben sich deutlich höhere Angebotspreise, als diese in der vergangenen Haushaltsanmeldung für die einzelnen Vergabeeinheiten zu Grunde gelegt worden sind. Die Kostenansätze für die Haushaltanmeldung haben den zu dieser Zeit marktüblichen Preisen dieser Leistungspakete entsprochen. Die aktuellen Ausschreibungsergebnisse sind allerdings äußerst hochpreisig, sofern denn überhaupt Ausschreibungsergebnisse erzielt werden. Die teilweise mehrfache Wiederholung von Ausschreibungsverfahren ebenso wie intensives Bewerben der Verfahren erhöht den Ausschreibungserfolg derzeit nicht. In besonderem Maße betroffen sind Leistungen im Bereich der Gewerke Schreinerarbeiten und Natursteinarbeiten. Gleichzeitig spielt nach wie vor der Zustand des Bauwerks eine relevante Rolle und verursacht regelmäßig zusätzlichen Mittelbedarf durch erforderliche Nachtragsleistungen und Massenmehrungen.

In der Sanierungsmaßnahme Schloss Burg werden fortlaufend Potentiale zur Einsparung geprüft. Die Qualitäten in allen Ausführungsgewerken wurden im Projektverlauf bereits soweit reduziert, dass an dieser Stelle keine Einsparpotentiale mehr vorhanden sind. Die Maßnahme hat sich inzwischen primär in die Hauptgebäude (Palas, Kapelle) und Freianlagen verlagert. Die Nebengebäude sind im Wesentlichen fertiggestellt, so dass weder ausstehende Bauteile noch Einzelgewerke entfallen können. Die derzeit noch offenen Bauleistungen umfassen ausschließlich grundlegende Ausbaugewerke, um die Sanierungsmaßnahme bautechnisch angemessen und förderunschädlich zu Ende zu führen.

In Summe beträgt der ausstehende Mittelbedarf mit Stand April 2024 für Leistungen in Bundes- und Städtebauförderung 9.309.007,49 EUR brutto. Darin abgebildet sind die seit der vergangenen Haushaltsanmeldung zwischenzeitlich beauftragten Vergabeeinheiten, die seit diesem Zeitpunkt beauftragten Nachtragsleistungen ebenso wie prognostizierte Kosten für noch ausstehende Vergabeeinheiten und bereits bekannte Nachtragsleistungen. Bezugnehmend auf die letzte Haushaltsanmeldung für das Jahr 2024 in Höhe von 8.515.789,09 EUR brutto beträgt die Differenz gegenüber den zur Verfügung stehenden Mitteln aktuell

793.218,40 EUR brutto. Diese Summe ist aktuell nicht budgetiert. Die Information und Abstimmung mit den Kämmereien der Städte Solingen, Remscheid und Wuppertal ist angestoßen. Seitens der Stadt Solingen ist die Mitteileinplanung für den noch fehlenden Betrag in der Haushaltsanmeldung 2025/26 geplant.

Das zusätzlich erforderliche Budget von rd. 800.000 EUR entspricht dem Stand April 2024, beinhaltet derzeit noch nicht mögliche Kostensteigerungen bei den Ausschreibungsergebnissen für die Ausstellung/ Museum und ist daher mit Vorbehalt zu betrachten. Dieser zusätzliche Mittelbedarf entfällt nicht allein auf die Stadt Solingen. Von diesen rd. 800.000 EUR entfallen rd. 300.000 EUR auf die Städtebauförderung. Die Förderquote beträgt 80%, bisher bekannte Mehrkosten wurde bereits bei der diesjährigen Antragsstellung berücksichtigt. Der Eigenanteil von 20% entfällt gem. den Anteilen an der Schlossanlage auf die drei Eigentümerstädte. Im Bereich der Bundesförderung beträgt der zusätzliche Mittelbedarf rd. 500.000 EUR. Da die Bundesförderung mit einem Festbetrag von 15,0 Mio. EUR gefördert wird, entfällt diese Summe vollumfänglich auf die Eigentümerstädte. Der Anteil von Solingen beträgt 48% (268,8 TEUR), der Anteil von Remscheid beträgt 31% (173,6 TEUR) und der Anteil von Wuppertal beträgt 21% (117,6 TEUR).

Anlage: 2. Sachstandsbericht Vorlage 2467/2022