



öffentlich  nicht öffentlich

## **Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses**

**Betrifft:**

Schloss Jägerhof- Goethemuseum, Jacobistr. 2, Fassadensanierung -Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss

**Fachbereich:**

41 - Kulturamt

**Dezernentin / Dezernent:**

Beigeordneter Hans-Georg Lohe

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Bauausschuss	19.01.2021	Vorberatung
Kulturausschuss	21.01.2021	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	25.01.2021	Entscheidung

**Beschlussdarstellung:**

Nach § 60 Abs. 2 GO NRW beschließt der Haupt- und Finanzausschuss anstelle des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf: die Ausführung und Finanzierung der Sanierung der denkmalgeschützten Fassaden des Schlosses Jägerhof, Jacobistr. 2, mit Gesamtkosten in Höhe von 1.909.000 EUR.

Die Stadtkämmerin wird ermächtigt dem Produkt 2525102, Maßnahme 7.90000628, Konto 78510000 im Jahr 2020 überplanmäßige Mittel in Höhe von 19.600 EUR, im Jahr 2021 über das Veränderungsverzeichnis in Höhe von 1.842.400 EUR und im Jahr 2022 über das Veränderungsverzeichnis Mittel in Höhe von 44.000 EUR bereitzustellen.

**Beschlusslage:**

Beschlussvorlage „Überplanmäßige Mittel für sicherheitsrelevante Sofortmaßnahmen“ – Drucksache KUA/022/2019 – des Rates vom 19.09.2019.

Informationsvorlage „Sanierungsbedarf Kulturgebäude“ - Drucksache KUA/047/2019 - des Bauausschusses vom 12.11.2019 und des Kulturausschusses vom 14.11.2019.

Dringlichkeitsentscheidung „Umsetzung dringend notwendiger und sicherheitsrelevanter Sofortmaßnahmen an Kulturgebäuden“ – Drucksache KUA/118/2020 vom 25.08.2020.

Bedarfsbeschluss „Schloss Jägerhof – Goethemuseum, Jakobstraße 2“ – Drucksache KUA/059/2020 - des Rates vom 08.10.2020.

## Sachdarstellung:

### Kosten

konsumtive Kosten	./.. EUR
+ investive Kosten	1.909.000 EUR
Summe der Fördermittel des Bundes	- 450.000 EUR
= Gesamtkosten	<b>1.459.000 EUR</b>
jährliche Nettofolgekosten	146.004 EUR

Wie im Bedarfsbeschluss „Schloss Jägerhof – Goethemuseum, Jakobistraße 2“ – Drucksache KUA/059/2020 - des Rates vom 08.10.2020 dargestellt, sind zwei Ausführungs- und Finanzierungsbeschlüsse zu erarbeiten. Derjenige für das Maßnahmenpaket I (Fassadensanierung) wird hiermit vorgelegt. Der Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss für das Maßnahmenpaket II (baulicher und technischer Brandschutz und Feuchtesanierung) folgt im 1. Quartal 2022.

### 1. Ausgangssituation

Das Schloss Jägerhof wurde in den Jahren 1752-1763 als Sitz des obersten Jägermeisters vor den Toren der Stadt im Auftrag von Kurfürst Karl Theodor im Stil des Rokoko erbaut. Die Planung geht auf Johann Joseph Couven zurück. Verwirklicht wurde es durch den damaligen Oberbaudirektor Nicolas de Pigage, der in den folgenden Jahren ebenfalls das Schloss Benrath errichtete.

Im 19. Jh. wurde das Schloss Jägerhof mehrfach umgebaut und erweitert, wobei der heute sichtbare, zentrale Gebäudeteil immer erhalten blieb.

Im Jahre 1943 wurde das Gebäude durch eine Brandbombe bis auf die Umfassungsmauern zerstört. Der Wiederaufbau des am Ende der Reitallee des Hofgartens als Point de vue gelegenen Schlosses erfolgte ab 1950 in der Form und Größe der Vorkriegszeit. Die Außenmauern, die Proportion und Größe der Fenster, sowie die Natursteinverzierungen und das Natursteinwappen oberhalb des Haupteinganges stammen aus der Erbauungszeit ca. 1760.

Das Schloss steht seit 1984 mit dem Stand des Wiederaufbaus, inklusive des Innenausbaus, unter Denkmalschutz.

Die Außenfassaden des denkmalgeschützten Gebäudes weisen heute ein deutliches Schadensbild an den Putzflächen, Natursteingesimsen und -einfassungen, den Metallbrüstungen sowie den Holzeinfassungen der Fenster auf. Ein hierzu 2014 in Auftrag gegebenes Gutachten empfahl, eine umfassende technische und restauratorische Sanierungsmaßnahme spätestens im Jahr 2015 durchzuführen, um „die unkalkulierbare Weiterentwicklung substanzieller Materialschäden zu vermeiden“. Der Verfall, insbesondere der Holz- und Natursteinelemente, ist augenscheinlich.

Im Mai 2019 wurden im Rahmen des Denkmalschutz- Sonderprogramm VIII Fördermittel für die Fassadensanierung durch den Bund in Höhe von 450.000 EUR in Aussicht gestellt. Eine Bewilligungsreife dieser Subvention wird erst durch die Vorlage der Denkmalrechtlichen Erlaubnis und einen positiv beschiedenen Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss zur Finanzierung des städtischen Eigenanteils hergestellt. Die Denkmalrechtliche Erlaubnis liegt bereits vor.

Die Fördermittel verfallen, wenn nicht spätestens im Januar 2021 der Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss folgt und hierdurch eine eindeutige Absichtserklärung der Landeshauptstadt zur Sanierung der Fassaden vorgelegt werden kann.

## **2. Bedarfslage**

Es besteht umfassender sanierungstechnischer und restauratorischer Handlungsbedarf an allen Werkstoffen und Bauteilen der äußeren Gebäudehülle und ist durch die Untersuchungen des Planungsbüros bestätigt. Es sind rd. 970 qm der insgesamt rd. 1.290 qm großen Fassadenfläche zu bearbeiten.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass es bei sechs Gaubenfenstern im Bereich der Fügestelle zwischen Fensterrahmen und Dachhaut zu Wassereintritt kommt, der zu nachhaltigen Schädigungen der Fensterrahmen geführt hat.

Die Fläche der Dacheindeckung ist schadensfrei, eklatante Mängel oder Schäden wurden bei den jährlichen Begehungen nicht festgestellt.

## **3. Darstellung der Maßnahmen**

Die folgenden Maßnahmen wurden nach Bewertung durch den Fachplaner als unabdingbar und mit einer zeitnahen Planung und Umsetzung empfohlen, um die unkalkulierbare Weiterentwicklung substantieller Materialschäden an den beschriebenen Werkstoffen zu vermeiden:

### **3.1. Sanierung Putzflächen und Anstrich**

Der gesamte Oberputz wird bis zur Oberfläche des Unterputzes abgenommen. Als neuer Putz- und Anstrichaufbau soll ein hydrophiles (offenporiges) System eingesetzt werden. Kleinste Absetzrisse an den Übergängen zwischen Natursteinelementen und Putzflächen sind in gewissem Masse natürlich. Das angewandte offenporige System gewährleistet das Abtrocknen der Fassadenflächen nach außen und vermindert somit größere Materialschäden durch Abplatzungen des Putzes.

Die vorhandene rosa-bräunliche Färbung des Putzes wird beibehalten und mit der Denkmalpflege anhand von Mustertafeln abgestimmt.

### **3.2. Sanierung und Restaurierung Natursteinelemente**

Da die Schadensphänomene an den Natursteinelementen lokal stark variieren, müssen im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung die jeweils erforderlichen Maßnahmen genau festgelegt und in Leistungspositionen erfasst werden. Folgende Maßnahmen werden für die Werksteine in Abhängigkeit vom Schadensbild geplant:

- Reinigung der Oberflächen
- Partielle Schadsalzreduzierung
- Partielle Sicherungsmaßnahmen in Form von Bruchstellenverklebung und Schließen von Rissen
- Partielle Gesteinsfestigung im Sinne einer kleinteiligen Konservierungsmaßnahme zur Sicherung der bauzeitlichen Oberflächenstruktur
- Entfernung von sämtlichen Ergänzungen aus mineralischem Mörtel
- Reprofilierungen von Fehlstellen
- Einsetzen von Vierungen (passgenauer Ersatz aus Naturstein), ggf. Erneuerung der Altvierungen
- Komplette Erneuerung der Verfugung
- Korrosionsschutzbehandlung im Bereich der Fügungsstellen Metall / Naturstein

### **3.3. Sanierung Eisenvergitterungen und Balkonbrüstungen**

Die Natursteinschäden an den Verankerungspunkten von Gittern und Balkonbrüstungen erfordern Sanierungsmaßnahmen an beiden Werkstoffen.

### **3.4. Sanierung der Metallabdeckungen an den Natursteinen**

Alle Natursteingesimse, Sohlbänke, Bekrönungen und Verzierungen erhalten eine neue fachgerechte, im Bedarfsfall als Sonderlösung ausgeführte, Metallabdeckung aus Zink oder Blei.

### **3.5. Sanierung von Holzbauteilen – Gesimse im Dachgeschoss und Holzverkleidungen der Fenster**

Die Holzgesimse und äußere Holzverkleidungen der Gaubenfenster sind teilweise zu sanieren und teilweise zu erneuern. Beim größten Teil dieser Bauelemente sind ‚lediglich‘ konservatorische Maßnahmen vorgesehen.

Die Abdichtung dieser Fügebereiche zwischen Holzverkleidung und Gaubenfenster ist ebenfalls Teil der Fassadensanierung.

### **3.6. Terrasse Gartenseite**

Die Putzflächen der ca. 1,10 m hohen Terrassenaußenwände und der Sockelbereich werden saniert. Die obere Abdichtung zum darunter liegenden offenen Kellerbereich ist Teil der zukünftigen Feuchtesanierung des Kellers, für die ein separater Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss eingeholt wird.

### **3.7. Sanierung Holzfenster**

57 Fenster und drei Fenstertüren, die sich zusammen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden, bedürfen einer Überarbeitung der Wetterschenkel und eines neuen Anstrichs. Im 2. Obergeschoss werden von den 30 Fenstern eins ausgetauscht, fünf restauriert und 22 neu angestrichen, zwei Fenster sind technisch in einwandfreiem Zustand. Im Dachgeschoss werden zwei der 12 Rundfenster ausgetauscht, die anderen 10 Fenster werden neu angestrichen.

## **4. Barrierefreiheit**

Der Zugang zum Schloss ist für gehbehinderte Menschen ohne fremde Hilfe nicht möglich. Ein barrierefreier Zugang inkl. einer automatisierten Zugangstür soll – in Abstimmung mit der Denkmalpflege – im Zuge einer Gesamtsanierung (Maßnahmenpaket II) vorgesehen werden. Des Weiteren soll eine sinnvolle Gestaltung von Leitlinien und Aufmerksamkeitsfeldern vor und im Gebäude umgesetzt werden. Diese Maßnahmen sind nicht Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

## **5. Ökologisches Konzept und Klimaschutz**

Aufgrund des Erhaltungsgebotes der denkmalgeschützten Fassaden ist eine zusätzliche Dämmung der Fassade nicht möglich.

Die historischen Holzfenster sind zum Großteil in der Bauart der Jahrhundertwende 19.Jh./ 20Jh. hergestellt und müssen ebenfalls weit möglichst erhalten werden.

## **6. Gesamtkosten und Finanzierung**

Die Kostenermittlung hat die Qualität einer Kostenberechnung und weist Gesamtkosten in Höhe von rund 1.906.000 EUR ohne aktivierbare Eigenleistung aus. Abzüglich der Förderung durch den Bund in Höhe von 450.000 EUR liegen die ermittelten Gesamtkosten somit bei rund **1.456.000 EUR** brutto. Die Kosten der prognostizierten Baupreissteigerung für 2022 i.H.v. ca. 10,1% der Baukosten für die Fassadensanierung (Betrachtungszeitraum ist von der Kostenberechnung im Februar 2020 bis zur Mitte der Bauzeit im Februar 2022) und i.H.v. ca. 6,2% der Baukosten für die Fenstersanierung (Betrachtungszeitraum ist von der Kostenberechnung im

Oktober 2020 bis zur Mitte der Bauzeit im Februar 2022) sind in den Kostangaben berücksichtigt.

Nach Kostengruppen aufgeschlüsselt stellen sich die Kosten folgendermaßen dar:

<b>Kosten gruppe</b>	<b>Kostenbezeichnung</b>	<b>Kosten Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss (ca. EUR brutto)</b>
200	Herrichten und Erschließen	0
300	Bauwerk – Baukonstruktion	
	Fassadensanierung, KG 330	716.699,28
	Spenglerarbeiten, KG 335	277.270,00
	Fenstersanierung, KG 334	14.375,20
	Fensteranstrich, KG 334	101.804,50
	Sonstiges (Taubenschutz), KG 339	13.328,00
	Dachöffnungen, KG 362	83.716,50
	Dachbekleidung, KG 364	68.829,60
	Baustelleneinrichtung, KG 391	37.700,00
	Gerüstbauarbeiten, KG 392	213.793,02
	Bauendreinigung, KG 399	7.735,00
500	Außenanlagen	0
600	Sonstiges (Restaurierung Außenbeleuchtung), KG 649	2.856,00
700	Baunebenkosten	218.378,39
	Prognostizierte Baupreissteigerung bis zur Mitte der geplanten Bauzeit, Fassadensanierung	143.980,64
	Prognostizierte Baupreissteigerung bis zur Mitte der geplanten Bauzeit, Fenstersanierung	7.261,23
	Gesamtkosten Baumaßnahme	1.905.727,36
Eigenleistungen		2.701,76
Gesamtkosten Baumaßnahme		1.908.429,12
<b>Gesamtkosten Baumaßnahme gerundet</b>		<b>1.909.000,00</b>
Summe der Fördermittel des Bundes		- 450.000
<b>Gesamtkosten Projekt gerundet</b>		<b>1.459.000,00</b>

#### Kostenvergleich zum Bedarfsbeschluss

Im Vergleich zum Bedarfsbeschluss, der in Höhe von 1.634.000.- EUR gefasst wurde, liegt die Gesamthöhe nun ca. 17% höher. Davon beziehen sich ca. 7% auf die notwendigen Arbeiten an den Fenstern (116.000.- EUR) sowie geringfügige Anpassungen an den Nebenkosten. Rund 150.000.- EUR werden für die prognostizierten Baupreissteigerungen bis Februar 2022 (Mitte Bauzeit) in Ansatz gebracht.

#### Finanzierung

Siehe Anlage 1

## 7. Risikoeinschätzung

Risiken zur Kosten- und Terminentwicklung sind nicht auszuschließen. Mögliche unvorhersehbare Ereignisse im Bestandsbau und in der detaillierten Untersuchung der Bausubstanz im Zuge der Ausführungsplanung und der Ausführung, die sehr gute Auftragslage im Baugewerbe und mögliche Auswirkungen der Corona Pandemie können Kosten und Termine beeinflussen.

## 8. Terminplan

Die Sanierungsmaßnahmen sollen in zwei Bauabschnitten realisiert werden, um dem Goethemuseum zumindest im zweiten Bauabschnitt die teilweise Nutzung des Gartens zu ermöglichen.

<b>1. Bauabschnitt</b>	
Baubeginn	Juni 2021
Bauzeit ca.	ca. 10 Monate
Fertigstellung	<b>1. Quartal 2022</b>

Im ersten Bauabschnitt, werden alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen an allen Werkstoffen der Nordfassade und der gartenseitigen Ostfassade umgesetzt.

<b>2. Bauabschnitt</b>	
Baubeginn	1. Quartal 2022
Bauzeit ca.	ca. 9 Monate
Fertigstellung	<b>4. Quartal 2022</b>

Im zweiten Bauabschnitt, werden alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen an allen Werkstoffen der straßenseitigen Westfassade und der Südfassade umgesetzt.

### Erfüllung der Voraussetzungen des § 13 KomHVO:

BIC-Empfehlung	RPA geprüft	Kämmerei geprüft	Zustimmung der Kämmerin
am: 5.11.2020	am: 10.11.2020	am: 11.11.2020	am: 12.11.2020

### Anlagen:

- Anlage 1 - Finanzierung
- Anlage 2 - Lageplan
- Anlage 3 - Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 4 - Grundriss 1. Obergeschoss
- Anlage 5 - Grundriss 2. Obergeschoss
- Anlage 6 - Grundriss Dachgeschoss
- Anlage 7 - Ansicht West und Süd
- Anlage 8 - Ansicht Ost und Nord

