



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Planungs- und Hochbauamt	12.08.2009	1427/09 - I/500
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>TOP</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	17.08.2009	5.1	
Kultur-, Freizeit- und Partnerschaftsausschuss	02.09.2009	4	
Bauausschuss	07.09.2009	5	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	08.09.2009	3	
Stadtverordnetenversammlung	17.09.2009	9	
Bauausschuss	24.09.2009	3	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	28.09.2009	9	
Stadtverordnetenversammlung	07.10.2009	11	

### **Betreff:**

**Sanierung Palais Papius**

### **Anlage/n:**

Pläne werden ausgehängt

### **Beschluss:**

1. Die Zustimmung zur Sanierung des Palais Papius erfolgt mit der Maßgabe, dass der Magistrat aufgefordert wird, durch Planänderungen und Änderungen von Ausstattungsstandards erhebliche Kosten gegenüber den vorgelegten Plankosten einzusparen. Der Stadtverordnetenversammlung ist bis Jahresende 2009 ein Bericht über das Ergebnis vorzulegen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die Möglichkeiten zu prüfen, ob und ggf. in welchem Umfang zu einem Vorsteuerabzug bei der o. g. Baumaßnahme optiert werden kann.

## **Begründung:**

### **1. Allgemeines:**

Im Jahr 1963 übereignete die Wetzlarer Ehrenbürgerin Frau Dr. von Lemmers-Danforth im Rahmen eines umfangreichen Vertrages vom 17.04.1963 große Teile ihrer außergewöhnlich wertvollen Sammlung europäischer Wohnkultur der Stadt Wetzlar.

Die international bekannte Sammlung besteht aus fürstlichem und bürgerlichem Mobiliar vom ausgehenden 15. bis zum frühen 18. Jahrhundert aus Italien, Frankreich, den Niederlanden und Deutschland.

Gemälde, Uhren, erlesene Keramik und Kunstwerke des Goldschmiedehandwerks ergänzen sie und runden sie ab zu einem Gesamtbild europäischer Wohnkultur aus Renaissance und Barock.

Die Sammlung sollte in einem repräsentativen Gebäude, d. h. in einem der Sammlung angemessenen Rahmen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Das ursprünglich für die Präsentation vorgesehene Gebäude Kornmarkt 2 erwies sich bald als unzureichend.

Das Palais Papius, eine vierflügelige Barockanlage am Rande der historischen Altstadt, im 18. Jahrhundert auf einen großen Haushalt hin konzipiertes Gebäude mit Festsaal und kabinettartig angelegten Zimmern schien bestens geeignet für die Aufnahme der umfangreichen Sammlung und eine Präsentation von Epochenräumen, die wiederum regional aufgegliedert werden konnten. So wurde das Palais Papius für diese musealen Zwecke hergerichtet und erfuhr 1967 seine letzte Renovierung.

Dreißig Jahre später, also 1997, wurde der Magistrat per Stadtverordnetenbeschluss beauftragt, ein Konzept zur baulichen und finanziellen Umsetzung einer Sanierung und Renovierung des Palais Papius vorzulegen. Anfang 2000 wurde das Sanierungskonzept in der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen.

In einem ersten Bauabschnitt wurde in der Rosengasse ein separates Treppenhaus mit direktem Ausgang in die Rosengasse angebaut. Je eine Toilettenanlage für Damen und Herren wurde im Erdgeschoss, eine behindertengerechte Toilette und eine Teeküche im 1.Obergeschoss eingebaut.

Eine Aufzugsanlage ermöglicht seitdem auch Rollstuhlfahrern den Zugang ins Museum. Die neue, im Dachgeschoss untergebrachte Heizzentrale mit Brennwertkessel ersetzt einen alten Gas-Heizkessel, der sich im Gewölbekeller befand.

Im nächsten Bauabschnitt soll auch die geplante Klimaanlage im Dachgeschoss des neuen Anbaues eingebaut werden.

Somit können nahezu alle haustechnischen Räume in einem separaten Brandabschnitt untergebracht werden.

## **2. Baugeschichte:**

Der älteste Gebäudeteil, das Hauptgebäude zum Garten, wurde 1717 errichtet. Noch während der Bauzeit entschied man sich, beidseitig zwei kurze Seitenflügel anzubauen.

Kammergerichts-Assessor Franz von Pape, genannt Papius erwarb das ansehnliche Gebäude 1756. Er erweiterte die beiden Seitenflügel des Gebäudes bis zur Kornblumengasse und baute es zu einem repräsentativen Palais aus. Verschiedene Holzschnitzereien im Treppenhaus am Treppenposten und den Türen tragen sein Wappen.

Der Festsaal über der Toreinfahrt wurde ca. 1765 gebaut. Derzeit noch nicht bekannt ist, wann das benachbarte Eckhaus zur Rosengasse dem Palais Papius zugeschlagen wurde.

1860 wurde das Gebäude von der Stadt als Schulhaus angekauft und genutzt. Später beherbergte es auch verschiedene städtische Ämter, zuletzt war u. a. die kaufmännische Berufsschule hier untergebracht. Durch die unterschiedlichen Nutzungen im Laufe der fast 300 Jahre wurde das Gebäude mehrfach stark und teilweise unfachmännisch umgebaut. So wurde das gesamte statische System stark verändert, in dem z. B. aus den ursprünglich drei Räumen zur Gartenseite zwei große Klassenräume mit einem Flur dazwischen geschaffen wurde.

## **3. Sachstand:**

Nachdem seit Jahren der Sanierungsbedarf des Palais Papius bekannt ist, wurde bereits 2002 beim Land Hessen für das Objekt eine Förderung beantragt, aber nicht bewilligt. Später wurde ein neuer Antrag auf Förderung des Erschließungsanbaus gestellt und nach Ziel 2 des Europäischen Strukturfonds vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung mit knapp 50 % der Baukosten gefördert. Während der o. g. Anbau errichtet wurde, wurden zunehmend Schäden am Altbau festgestellt.

- Schäden am Tragwerk führten dazu, dass Stuckdecken im Festsaal und einem angrenzenden Raum abgestützt werden mussten.
- Im Erdgeschoss wurde z. B. neben dem Haupteingang ein Fachwerkständer ersetzt, der völlig verfault war und bereits zu Verformungen geführt hatte.
- Zwei Leckagen an Heizungsleitungen wurden in dieser Zeit festgestellt.
- Im Bereich der ehemaligen Toiletten wurde der Echte Hausschwamm gefunden.

Das Palais Papius war während dieser Zeit in Betrieb, die Schäden wurden mehr oder weniger zufällig gefunden. Es war jedoch klar, dass eine umfassende Sanierung des Gebäudes nicht länger aufgeschoben werden konnte. Zur Vergabe der Architekten- und Fachingenieurleistungen für die Sanierung des Gebäudes musste ein VOF-Verfahren (Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen) durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurde Rohrbach & Schmees Planungsgesellschaft mbH, Gießen als Generalplaner ausgewählt. Projektpartner ist das Ingenieurbüro für rationelle Energieanwendung IRE Gießen (Technische Gebäudeausrüstung) und das Ingenieurbüro Benninghoven (Tragwerksplanung).

Nachdem die Möbel und alle sonstigen Exponate in andere Gebäude umgelagert worden waren, konnte letztes Jahr mit den geplanten Voruntersuchungen begonnen werden. Dabei wurden insbesondere an der tragenden Holzkonstruktion (z. B. Schwellen, Deckenbalken, Unterzüge, Dachkonstruktion) größere Schäden festgestellt. Besonders problematisch ist die Tatsache, dass einzelne Räume mit sehr wertvollem Deckenstück ausgestattet sind.

Derzeit wird die Baugenehmigung beantragt. Parallel dazu werden die Rohbau- und die Zimmerarbeiten beschränkt ausgeschrieben.

#### **4. Planung:**

##### **4.1. Konstruktion und Gestaltung**

###### Erdgeschoss:

Die Schäden an der Tragkonstruktion des ältesten Gebäudeteils sind durch unsachgemäße Umbauten entstanden, als man die ursprünglich vorhandenen drei Räumen auf der Gartenseite (ohne Rücksicht auf den vorhandenen Deckenstück) in zwei Klassenräume und dazwischen liegendem Flur umbaute.

Durch Rückbau wird die alte Raumfolge und das statische System wieder hergestellt. Der Haupteingang soll zur besseren Orientierung für die Besucher wieder aktiviert werden. Von dort gelangt man in den Empfangsraum mit Kasse. Besuchergruppen können auch den Seiteneingang (ehem. Hausmeisterwohnung) benutzen.

Zwischen Haupt- und Seiteneingang befindet sich der Garderobenbereich mit Schließfächern, eine zusätzliche Toilettenanlage für Damen und Herren sowie ein Infobereich, z. B. mit Informationen über die Sammlerin oder zur Baugeschichte des Hauses.

In einem ca. 37 m<sup>2</sup> großen Raum zur Kornblumengasse wird ein Audiovisionsraum eingerichtet. Die nicht mehr benötigte Garage samt Nebenräumen in dem ehemaligen Eckgebäude zur Rosengasse wird zu einem Museumsraum umgenutzt.

###### Obergeschoss:

Auch im Obergeschoss werden die Räume zum Garten aus statischen Gründen wieder auf die ursprüngliche Raumfolge zurück gebaut. Die früher bewohnten Räume im Obergeschoss werden in die Ausstellung integriert. Der ehemalige Toilettenraum im Obergeschoss wird zukünftig museal genutzt.

###### Keller- und Dachgeschoss:

Eine Nutzung des Gewölbekellers auf der Gartenseite, der frühere Heizungsraum, wird aus Brandschutzgründen (fehlender Fluchtweg) ausgeschlossen. Die Nutzung des Dachbodens ist aus verschiedenen Gründen ebenfalls nicht geplant (Statik, Brandschutz, Kosten).

###### Hof und Garten:

Eine schlichte Neugestaltung des Hofes mit Natursteinpflaster ist vorgesehen. Auf der Gebäuderückseite wurde das Niveau im Laufe der Jahre immer mehr angehoben, es liegt inzwischen über dem Erdgeschoss-Fußboden. Nun soll das Gelände in der Nähe des Gebäudes zum Schutz der Fachwerkkonstruktion ca. 50 cm tiefer gelegt werden.

## **4.2. Bauphysik und Technische Gebäudeausrüstung**

Die wertvollen Exponate, das historische Gebäude und die Menschen, Besucher des Museums und Personal, stellen unterschiedliche Anforderungen an das Gebäude. Möbel, insbesondere Intarsien, neigen wegen der Versprödung des Knochenleimes zu Abplatzungen. So wird für die Möbel 55 - 65 % relative Luftfeuchte empfohlen. Bei den textilen Ausstellungsgegenständen (insbesondere Tapisserien, Sitzbezüge, etc.) besteht hingegen bei zu hoher Raumlufffeuchte Schimmelgefahr. Für diese Exponate sollte die rel. Luftfeuchte unter 60 % liegen, empfohlen werden Werte zwischen 45 - 55 % r. L. So wurde ein Wert von 55 % r. L. mit möglichst geringer Schwankungsbreite als angestrebter Kompromiss für die Exponate festgelegt.

Die hohen Raumlufffeuchten würden bei normalen Innentemperaturen im Winter, d. h. bei niedrigen Außentemperaturen, aufgrund von Wasserdampfkondensation an den kalten Außenwänden unweigerlich zu Schäden am Gebäude, z. B. Schimmelbildung, Schäden an der Holzkonstruktion etc. führen.

So wurde ein saisonales Gleiten der Raumtemperaturen über den Jahresverlauf von Restauratoren vorgeschlagen, das bedeutet, die Innentemperatur darf im Winter bis zu einer Mindesttemperatur (vorgesehen sind 12 - 14 °C) absinken. Bei gleich bleibender relativer Luftfeuchte sinkt die absolute Feuchte, damit wird auch der notwendige Befeuchtungsaufwand reduziert.

Über die geplante Lüftungsanlage, die für die Besucher nicht sichtbar sein soll, kann nur eine gewisse Wärmemenge (ca. 20 % des Gesamtbedarfs) zur Verfügung gestellt werden. Die Anordnung von Heizkörpern würde die Stellfläche der Möbel einschränken und die historische Anmutung der Räume beeinträchtigen. Konvektoren, Wandheizung, Deckenheizung und weitere Heizsysteme wurden aus unterschiedlichen Gründen ausgeschlossen.

Da die Fußböden aufgrund der erforderlichen Reparaturarbeiten an der Holzkonstruktion nahezu vollständig erneuert werden müssen, wird zur Beheizung der Räume eine Fußbodentemperierung, ähnlich wie im Kornmarkt 2, vorgesehen. Mögliche Möbelstellflächen werden dabei ausgespart.

Auch die Sicherheitstechnik wird dem heutigen technischen Standart angepasst. Neben einer Brandmeldeanlage mit Rauchansaugsystem wird eine Einbruchmeldeanlage Klasse C eingebaut.

Zusätzlich zu einzelnen gesicherten Vitrinen werden mechanische Sicherungen die wertvollen Exponate, die nicht in Vitrinen präsentiert werden sollen, schützen. Zum Schutz der Möbel vor UV-Strahlung, zur Vermeidung von Tauwasseranfall und zum Wärmeschutz wird in den nach Süden ausgerichteten Räumen eine innere Vorsatzscheibe mit integrierten UV-Schutz und Einbruchmeldern angeordnet.

## **4.3. Sonstiges**

In einem Arbeitskreis, bestehend aus dem Generalplaner mit seinem Planungsteam, Vertretern der Oberen und Unteren Denkmalpflege, des Denkmalbeirates, der Stadt Wetzlar, Restauratoren und weiteren Fachingenieuren und Gutachtern wurden das o. g. Konzept beraten und beschlossen.

Es besteht Einvernehmen darüber, die aus ca. 450 Kunstwerken bestehende Sammlung nach der notwendigen Sanierung und der Anpassung an den heutigen Museumsstandart ihrem Wert entsprechend der Öffentlichkeit präsentiert werden kann und muss.

## **5. Die Kosten:**

Für die Sanierung des Palais Papius wurden folgende Kosten nach DIN 276 ermittelt:

<b>Kostengruppe</b>	Summe	
<b>100 Grundstück</b>		
Summe KG 100		entf.
<b>200 Herrichten und Erschließen</b>		
Summe KG 200	30.000,00 €	
<b>300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		
Zimmerarbeiten	791.108,00 €	
Abbruch, Mauer-, Stahlbetonarbeiten	391.752,50 €	
Fensterarbeiten	360.260,00 €	
Lehmbau	330.424,50 €	
Restaurator Stuck	320.140,00 €	
Putzarbeiten	160.392,50 €	
Tischlerarbeiten	156.180,00 €	
Malerarbeiten	152.670,00 €	
Dachdecker-, Spenglerarbeiten	131.860,00 €	
Bodenbelag Parkett/Dielen	119.608,00 €	
Mauer-, Gewölbe-, Fundamentsanierung	111.182,50 €	
Gerüstbauarbeiten	96.880,00 €	
Sonstiges	245.641,75 €	
	<hr/>	
Summe KG 300	3.368.099,75 €	
<b>400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
Heizung, Lüftung Sanitär	295.000,00 €	
Elektro	416.245,85 €	
Sonstiges	24.000,00 €	
	<hr/>	
Summe KG 400	735.245,85 €	
<b>500 Außenanlagen</b>		
Hofgestaltung, teilw. Garten	159.343,00 €	
	<hr/>	
Summe KG 500	159.343,00 €	
<b>600 Ausstattung und Kunstwerke</b>		
Ausstellungsvitrinen incl. Ausstattung, sh. Aufstellung	112.000,00 €	
Informationstafeln, Fensterdeko., Möblierung etc., sh. Aufstellung	178.000,00 €	
Sonstiges	95.105,00 €	
	<hr/>	
Summe KG 600	385.105,00 €	

## **700 Baunebenkosten**

720 Vorbereitung der Objektplanung (z. B. Restaur. Untersuchungen)	30.000,00 €
730 Architekten- und Ingenieurleistungen Generalplaner R+S	838.078,69 €
730 Arch.- und Ing.leistungen, Freiflächenplanung	35.000,00 €
740 Arch.- und Ing.leistungen, Therm. Bauphysik, Bauklima	30.000,00 €
740 Arch.- und Ing.leistungen, SiGeKo-Leistungen	26.000,00 €
740 Gutachten und Beratung, Museumsbe- ratung vgl. Aufstellung	100.000,00 €
740 Gutachten und Beratung, Sonstige, z. B. Restauratoren	50.000,00 €
770 Allgemeine Baunebenkosten (Wach- und Schliessdienst)	40.000,00 €
770 Allgemeine Baunebenkosten (Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen)	40.000,00 €

---

Summe KG 700 1.189.078,69 €

Gesamtsumme netto	5.866.872,29 €
19% Mehrwertsteuer	+ 1.114.705,74 €
Gesamtsumme brutto	= <u>6.981.578,03 €</u>
Zur Aufrundung	+ 18.421,97 €
Gesamtkosten	= <u><b>7.000.000,00 €</b></u>

Das Projekt wurde in das Sonderinvestitionsprogramm (Konjunkturprogramm II) der Bundesrepublik aufgenommen und wird mit 1.153.000 € bezuschusst.

Bedingung dieser Förderung ist die Fertigstellung der Maßnahme im Jahr 2011, laut Terminplan muss im Herbst 2009 mit den Arbeiten begonnen werden. Durch den Bundeszuschuss reduziert sich der Aufwand der Stadt Wetzlar auf 5.847.000 €. Beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen wurde für das Jahr 2009 ein Antrag auf Förderung gestellt, eine Bewilligung liegt noch nicht vor. Weitere Anträge auf Förderung werden beim Hessischen Museumsverband gestellt.

Um Zustimmung wird gebeten.