

Exposé



Juli 2011

Projektentwicklungsgesellschaft des Landes Rheinland-Pfalz mbH (PER)
Adolf-Kolping-Straße 4, 55116 Mainz

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Lage	3-7
2. Geschichte	8-10
3. Gebäudedaten im Überblick	11-14
4. Objektbeschreibung	15-23
5. Durchgeführte Sanierungsarbeiten	24-26
6. Nutzungsoptionen	27-42
7. Fotodokumentation	43-48
8. Rechtliche Rahmenbedingungen	49-50
9. Überarbeitete Bestandspläne	51-56
10. Quellen, Kontakte	57

1. Lage

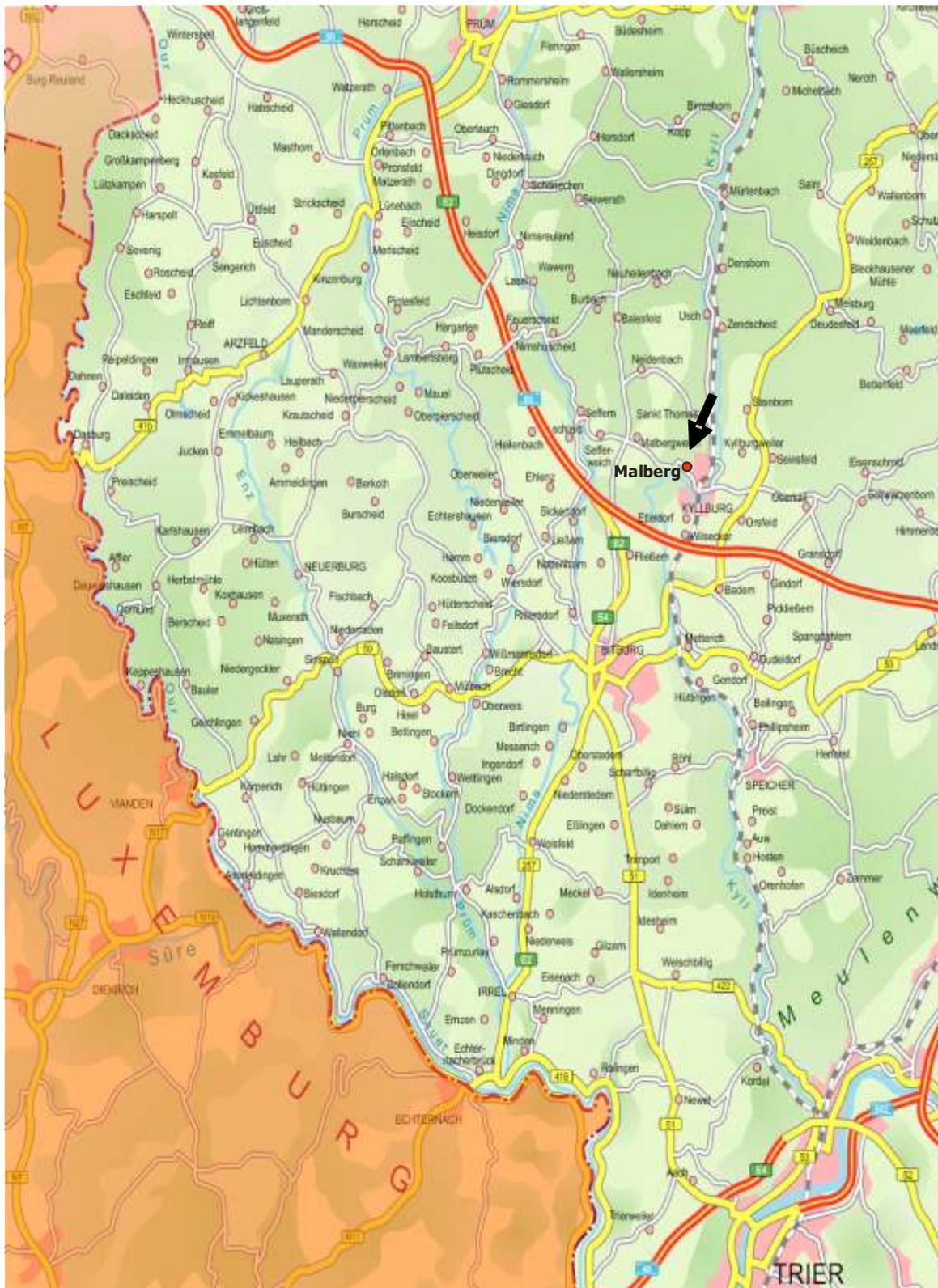
Inmitten des historisch interessanten Gebietes der Kyllburger Waldeifel liegt ein kulturelles Kleinod – Schloss Malberg. Die Schlossanlage befindet sich in einer kulturell wichtigen Region Deutschlands, verbunden mit einer international günstigen Verkehrslage, einem Schnittpunkt bedeutender Verkehrs- und Wirtschaftsverbindungen.

Neben seinen dichten, bunten Mischwäldern, dem beschaulichen Kylltal zeichnet sich die Kyllburger Waldeifel durch bedeutenden Natur- und Erholungstourismus aus: die Kylltalradroute, 340 km markierte Wanderwege, Möglichkeiten zum Kanufahren und Angeln, eine große 18 Loch-Golfanlage und viele historisch Sehenswürdigkeiten. In unmittelbarer Nähe der Verbandsgemeinde Kyllburg, in deren Bereich Malberg liegt, befinden sich eine Vielzahl von historischen Sehenswürdigkeiten, wie beispielsweise die Basilika in Prüm, die Burgruine Schönecken oder das Besucherbergwerk Bleialf, die, zusätzlich zur traumhaften Schlossanlage Malberg, weitere bedeutende bauhistorische Eindrücke in der Region bieten.

Durch die gute Verkehrsanbindung ist das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot der Kyllburger Waldeifel und des Umlandes bequem erreichbar. Eine Bahnstrecke führt von Trier nach Köln auf direktem Wege durch Kyllburg. Die Züge verkehren von hier aus stündlich in beide Richtungen.

Die Bundesautobahn A60 verläuft in etwa 4 km Entfernung südlich von Malberg. Die Autobahn, die von Wittlich nach Lüttich (Belgien) führt, ist von Schloss Malberg aus in 5 Minuten über zwei nahe gelegene Anschlussstellen gut zu erreichen und kann somit von Besuchern der Region schnell angefahren werden.

Gebäudebestand und Nutzungsoptionen für Schloss Malberg



In 10 km Entfernung liegt der Regionalflugplatz Bitburg. Er gilt als ein prosperierender Wirtschaftsstandort mit über 160 angesiedelten Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Mit seinem vitalen Freizeitbereich mit 1.500 Hotelbetten und einer

leistungsfähigen Infrastruktur für Urlaub, Sport und Tagungen befindet er sich auf dem Weg zum Fracht,- Werft- und Regionalflughafen.

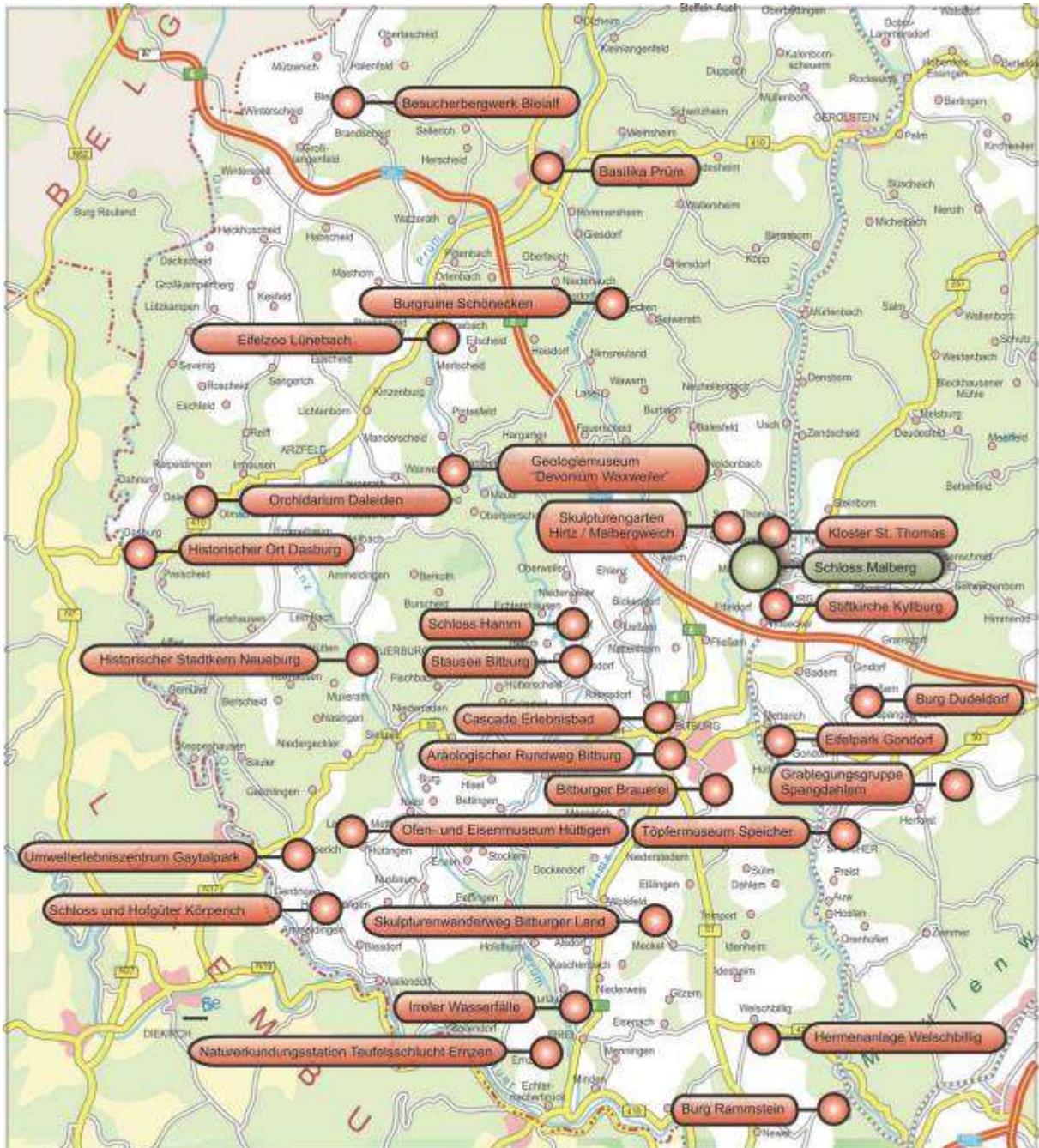
Weitere Anbindungen sind:

Ausgangspunkt	Ziel	Entfernung	PKW-Fahrzeit
Malberg	Trier/Stadtmitte	45 km	40 min
Malberg	Koblenz/Stadtmitte	107 km	1 h 15 min
Malberg	Grenze zu Luxemburg	47 km	40 min
Malberg	Luxemburg/Stadtmitte	70 km	1 h
Malberg	Grenze zu Belgien	43 km	25 min
Malberg	Brüssel/Stadtmitte	220 km	2 h 15 min

Diese Lage macht Malberg gerade im Hinblick auf internationale Wirtschaftsverbindungen und den grenzüberschreitenden Tourismus von und nach Belgien und Luxemburg hoch interessant.

Gebäudebestand und Nutzungsoptionen für Schloss Malberg

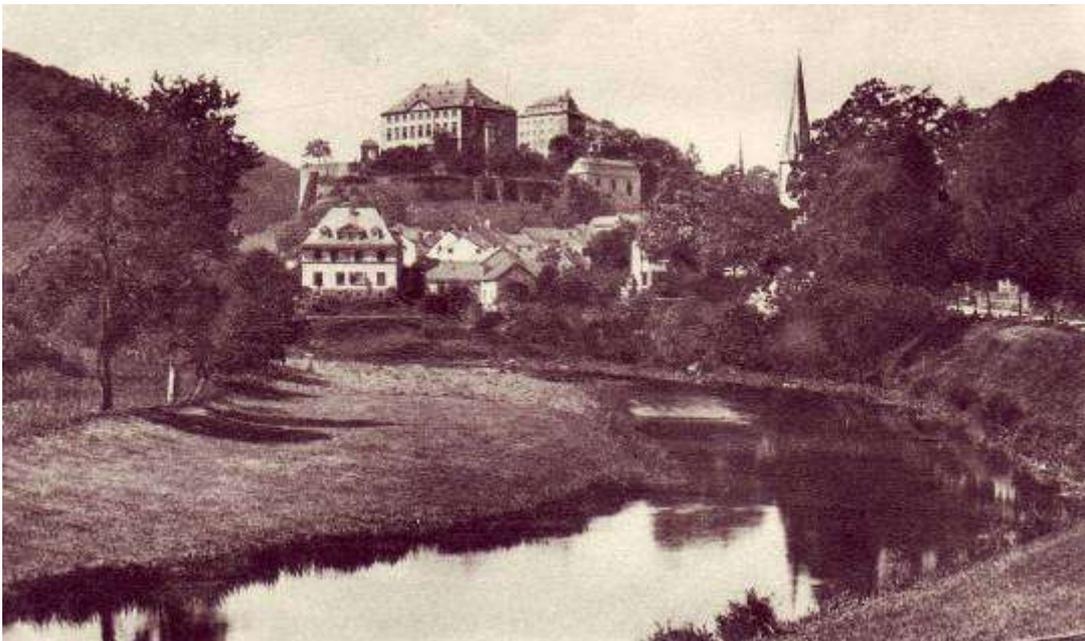
Der Tourismus hat für die Eifel eine große Bedeutung. Besonders der Naturerlebnis- und Erholungstourismus ist hier sehr ausgeprägt vorhanden.



Die Landschaft sowie Burgen und Schlösser bilden dabei das Grundgerüst für die Attraktivität der Tourismusregion. In der Region gibt es zudem zahlreiche touristische Einrichtungen wie Besucherbergwerke, Museen oder Besucherzentren, die in Verbindung mit der Natur ein beeindruckendes Schauspiel darstellen.

2. Geschichte

Wenn der eigentliche Ursprung der Ortschaft sich im Dunkel der Geschichte verliert, so herrscht kaum ein Zweifel über die etymologische Bedeutung des Namens. Das althochdeutsche „mahal“ bezeichnet einen Versammlungsort, eine germanische Richtstätte, die in der Regel auf einem Hügel lag. Der gegen das Kylltal vorgeschobene Bergrücken eignete sich dazu bestens. Die ehemaligen Burgen von Malberg wurden auf dem langgestreckten, sicherlich schon vor der Jahrtausendwende befestigten Bergsporn zwischen einer Kyllschleife und dem Neidenbacher Bach errichtet, was einen Bezug zur etymologischen Bedeutung vermuten lässt.



Das erste urkundliche Zeugnis zu Schloss Malberg geht auf das Jahr 1008 zurück. Weitere Nennungen der Edelherren von Malberg finden sich insbesondere in altluxemburgischen Urkunden. Auguste Neÿen bezeichnete die Edelherren von Malberg als „eines der ältesten Adelsgeschlechter Luxemburgs“. Seit dem 13. Jahrhundert spielte Malberg eine wichtige Rolle in den Auseinandersetzungen zwischen Luxemburg und Trier um die Lehenshoheit in der südwestlichen Eifel. Nachdem der Edelherr von Malberg zum Seneschall von Luxemburg ernannt wurde, blieb Malberg bis 1794 luxemburgisches Lehen.

Die bedeutendsten baulichen Veränderungen auf Schloss Malberg erfolgten unter Johann Werner von Veyder, dem Weihbischof von Köln, der im Jahre 1708 den

venezianischen Architekten Matteo Alberti beauftragte, die Anlage zu einem repräsentativen Herrnsitz umzugestalten und ein barockes Schloss zu errichten.

Schloss Malberg ging erst im frühen 19. Jahrhundert durch Heirat in bürgerlichen Besitz über und wurde 1990 an die Verbandsgemeinde Kyllburg verkauft.



Im Frühjahr 2000 wurde die Einzigartigkeit der Schlossanlage Malberg durch die Anerkennung als Denkmal von „besonderer nationaler kultureller Bedeutung“ von Seite der Bundesregierung gewürdigt und das Schloss als nationales Denkmal anerkannt und gefördert.

Zur einzigartigen Schlossanlage gehören das sogenannte Neue Haus (1712-1714), das Alte Haus (1591-1597 mit Umbau zwischen 1707 und 1711), ein Arkadenbau (1710-1714), der das Neue und Alte Haus miteinander verbindet, sowie eine Brauerei und eine Kapelle. An die Schlossanlage grenzen der „Eiserne Garten“ und der „Runde Garten“.

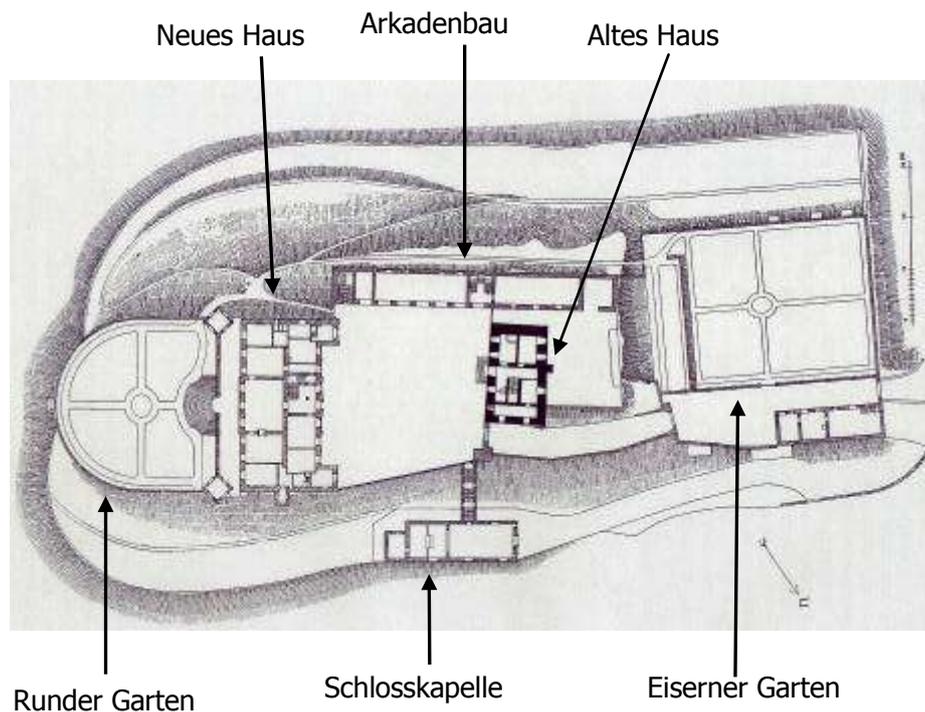
Als kostbarster Kunstbesitz von Schloss Malberg gelten die zehn barocken Gartenfiguren des Bildhauers Adam Ferdinand Tietz (1708—1777), die sich derzeit in der Schlosskapelle befinden.

3. Gebäudedaten im Überblick

- Übersichtsplan
- Wohnflächen
- Grundstücksflächen
- Erschließung

Übersichtsplan

Zur Anlage des Schloss Malberg gehören neben den Gebäuden Gartenanlagen, die mit direktem Zugang an das Schloss angrenzen. Die Hauptgebäude, das Alte und das Neue Haus, werden durch den Arkadenbau miteinander verbunden und bilden somit eine bauhistorische Einheit.



Gebäudeflächen

Gebäude	Geschoss	Geschossfläche in m ²
Neues Haus:		
	Erdgeschoss	392,04
	1. Obergeschoss	392,52
	2. Obergeschoss	405,27
	Grundfläche Dachgeschoss	481,45
Arkadenbau:		
	Erdgeschoss (Nutzfläche)	219,33
	1. Obergeschoss	181,11

Altes Haus:		
	Erdgeschoss	103,46
	1. Obergeschoss	106,46
	2. Obergeschoss	118,39
	3. Obergeschoss (Nutzfläche)	132,58

Grundstücksflächen

Insgesamt befindet sich die Anlage des Schloss Malberg auf einer Fläche von etwa 3,35 ha. Die Aufteilung der Gebäude sowie die angrenzenden Gartenanlagen machen dabei den hauptsächlichen Anteil von etwa 1,7 ha aus. Die weiteren Grundstücksflächen, die zur Anlage gehören und im Besitz der Verbandsgemeinde Kyllburg liegen, können in der folgenden Auflistung nachvollzogen werden.

Flur 2, Flurstück	Distrikt/Bereich	Grundstücksfläche in m ²
1701/2	Schlossbereich – Hinterm Berg, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Schlossstraße 45	17.385
1643/3	Hinterm Berg, Landwirtschaftsfläche, Kleingarten	2.434
1641/1	Hinterm Berg, Kleingarten	197
1647/1	Hinterm Berg, Kleingarten	186
1672/10	Hinterm Berg, Landwirtschaftsfläche	320
1560/1	Weiherspesch, Landwirtschaftsfläche	6.729
1671/3	Herrngarten, Gebäude- und Freifläche, Kleingarten, Landwirtschaftsfläche, Tellstraße 12	2.701
1671/4	Herrngarten, Landwirtschaftsfläche, Tellstraße 12	2.638
1710/1	Auf dem Laychen, Waldfläche	857
4/1	Auf der Hühl, Landwirtschaftsfläche	85
	Gesamtfläche:	33.532

Erschließung

Schloss Malberg ist über eine öffentliche Straße, die Schlosstraße, erreichbar. Sie führt vom Stadtkern aus, den Schlossberg hinauf und erstreckt sich bis zum Haupttor.



Die Parkplatzsituation kann durch Herrichtung einer Stellplatzfläche auf der unteren Terrassenebene zur Kyllseite (Teilflächen von 1701/2) verbessert werden. Hierdurch könnte eine komfortable und fussläufige Verbindung zum Haupttor bzw. zum oberen Schlosshof geschaffen werden (s. Parkplatzkonzept).

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen zum Schlossbereich wurden bereits im Jahre 2004 mit großem finanziellem Aufwand erneuert.

4. Objektbeschreibung

- Übersichtsplan
- Neues Haus
- Arkadenbau
- Altes Haus
- Eiserner Garten
- Runder Garten

Neues Haus

Der venezianische Architekt Matteo Alberti, wirkte im frühen 18. Jahrhundert als Hofbaumeister am Hofe von Düsseldorf und erbaute in dieser Zeit das neue Schloss in Bensberg und einige bedeutende Sakralbauten in Köln. Johann Werner von Veyder, Weihbischof von Köln, beauftragte den italienischen Architekten mit der Umgestaltung von Schloss Malberg zu einer repräsentativen barocken Schlossanlage. Von 1712-1714 schuf Matteo Alberti das „Neue Haus“, das heute eines der wenigen deutschen Beispiele des Palladinismus darstellt. Als Vorbild diente die Villa Valmarana in Lisiera bei Vicenza, die um 1560 von Andrea Palladio begonnen wurde.

Das „Neue Haus“ nimmt die ganze Breite des oberen Hofes ein und gliedert sich in zweieinhalb Geschosse und neun Achsen. Die Hofseite ist als Schaufassade gestaltet worden, mit einem reich verzierten Hauptportal in der Mittelachse. Dieser Eingang ist nahezu eine Kopie des Portals am Palazzo Crescenzi in Rom und führt zu einer Eingangshalle mit breiter Treppe die sich in die Obergeschosse fortsetzt. Hiervon gelangt man in den großen Salon an der Gartenseite und die ursprüngliche Küche rechts bzw. das ehemalige Speisezimmer links. Zu beiden Seiten des Salons schließen sich jeweils ein Appartement an. Diese Aufteilung setzt sich auch im Obergeschoss fort.



Neues Haus: Gartenseite

Die Ausstattung aus dem 18. Jahrhundert (Kamine, Türen, Stuckdecken, Alkovenbauten, Wandbespannungen, Möbel und Gemälde) ist vollständig erhalten. Sie wurde im zwischenzeitlich hergerichteten 2. Obergeschoss eingelagert.

In der folgenden Tabelle erhält man eine Beschreibung des Neuen Hauses in seinem derzeitigen Zustand. Dabei wird zwischen dem Rohbau sowie dem Ausbau des Gebäudes unterschieden.

Bauteilbeschreibung: Neues Haus	
Bezeichnung/Art: 3-geschossiges Massivgebäude, Dachgeschoss nicht ausgebaut, teilunterkellert	
Baujahr: 1711 – 1715, Terrasse mit Eckpavillons und Freitreppe um 1730	
Rohbau:	
Fundamente	Streifen und Einzelfundamente aus Bruchstein oder auf anstehenden Felsengerüst
Außenwände	Bruchsteinwände aus Sandstein
Innenwände	teils Bruchsteinwände aus Sandstein, teils Fachwerk
Decken	Holzbalkendecken mittels Stahlträger verstärkt, z.T. Betondecken
Treppen	Steintreppe vom EG zum OG, sonst Holztreppen Mehrläufige breite Treppenanlage im Haupttreppenhaus, gewendelte Treppe an einer Giebelseite
Isolierung	Isolierung der Decken und Böden ist vorgesehen bzw. bereits eingebaut, die sehr dicken Außenwände werden nicht zusätzlich isoliert
Dächer	Walmdach, Holzdachstuhl, Naturschiefereindeckung

Ausbau:	
Ver- und Entsorgungsleitungen	vorhanden
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden, der Einbau ist vorbereitet
Elektro-Leitungen	wurden neu installiert
Heizung	Hüllflächentemperierung vorgesehen, z.T. bereits eingebaut, Versorgung über Fernheizleitung von vorh. Heizzentrale, im Rahmen der äußeren Erschließung wurde Zuleitung (Fernleitung) bereits verlegt
Fußböden	KG: gestampfter Boden EG: Sandsteinplatten, Holzböden 1. OG: Holzböden 2. OG: Holzböden Die Bodenbeläge sind in 10 Räumen eingebaut
Innenputz	Kalkputz mit Kalkanstrich
Ansichten	Fassadenflächen sind saniert
Türen	historische Holztüren, größtenteils bereits restauriert und wieder eingebaut
Fenster	Die historischen Holzfenster wurden vollständig saniert und eingebaut.
Wandbehandlung	diffusionsoffene Kalkanstriche, etliche Holzverkleidungen (Lambris), Wandschränke Wandteppiche im Festsaal
Besondere Bauteile: Kamine, Kachelofen, Vielzahl wertvoller, historischer Möbel, Bilder sowie weitere Ausstattungsgegenstände, zum Runden Garten vorgelagerte Terrasse mit zwei Eckpavillons und großzügiger Freitreppenanlage	
Baulicher Zustand: Die statisch notwendigen Sicherungsmaßnahmen sind ausgeführt und abgeschlossen, die Maßnahmen für den Innenausbau sind in 10 Räumen, und zwar in den Räumen zur Gartenfront, bereits ausgeführt, die gesamte Fassade ist saniert bzw. restauriert und mit einem neuen Anstrich versehen worden	
Baumängel: werden im Zuge der nächsten Maßnahmen kontinuierlich behoben,	
Bauschäden: keine	
Wirtschaftliche Wertminderung: große Raumhöhen, die eine besondere Raumqualität bewirken	

Arkadenbau

Der Arkadenbau wurde laut Ankerzahl im Jahre 1710 erbaut und 1714 mit der Vollendung des Innenausbaues abgeschlossen. Der Arkadenbau diente als Wagenremise, wobei heute die ursprünglich offenen Arkaden mit Fenster- und Türelementen geschlossen wurden. Bis zur Sanierung der Gebäudehülle waren im oberen Stockwerk Gästezimmer eines Hotelbetriebes untergebracht, die im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wieder entfernt wurden.



Ansicht Arkadenbau

Die Bauteilbeschreibung des Arkadenbaus informiert im Bereich des Roh- und Ausbaus über den Zustand des Gebäudes. Am Ende der Auflistung wird der Bauzustand zusammengefasst und mögliche Mängel oder Schäden im Bau notiert, die durch eine standesgemäße Sanierung behoben werden könnten.

Bauteilbeschreibung: Arkadenbau	
Bezeichnung/Art: 2-geschossiges Massivgebäude, teilweise unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut	
Baujahr: 1710 – 1714	
Rohbau:	
Fundamente	Streifen und Einzelfundamente aus Bruchstein oder auf anstehenden Felsen gegründet
Außenwände	Bruchsteinwände aus Sandstein
Innenwände	Bruchsteinwände aus Sandstein
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	einläufige Holzterasse mit Schutzgeländer, sanierungsbedürftig
Isolierung	nicht vorhanden
Dächer	Mansardendach mit Holzbinderkonstruktion und Naturschieferedeckung
Ausbau:	
Ver- und Entsorgungsleitungen	nicht vorhanden, im Rahmen der äußeren Erschließung wurden jedoch Zuleitungen bis in das Gebäude verlegt
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Elektro-Leitungen	nicht vorhanden, im Rahmen der äußeren Erschließung wurden jedoch Zuleitungen verlegt
Heizung	nicht vorhanden, keine eigene Heizung vorgesehen, Versorgung über Fernheizleitung von vorh. Heizzentrale, im Rahmen der äußeren Erschließung wurde Zuleitung (Fernleitung) bereits in das Gebäude verlegt.
Fußböden	wurden entfernt, kein erhaltenswerter Bestand im KG, EG und 1. OG
Innenputz	schadhafter Kalkputz mit Dispersionsanstrich, muss komplett saniert bzw. erneuert werden
Ansichten	Fassadenflächen sind im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen 1999-2000 saniert und mit einem neuen mineralischen Anstrich versehen worden
Türen	Holztüren soweit vorhanden, überwiegend nicht erhaltenswert, müssen erneuert werden
Fenster	soweit vorhanden Holzfenster mit Einfachverglasung, komplett sanierungsbedürftig
Baulicher Zustand: Dachstuhl mit Eindeckung und Fassade sind gut, vollständige Innensanierung notwendig	
Baumängel: Decke über EG ist zu erneuern	
Bauschäden: keine	

Altes Haus

Graf Joachim von Manderscheid-Schleiden ließ zwischen 1591-1597 im Bereich der ehemaligen Oberburg ein neues Wohnhaus errichten, das „Alte Haus“. In den Jahren 1707-1709 wurde das Gebäude nochmals umgestaltet, gänzlich entkernt und mit axial, aber nicht ganz symmetrisch angeordneten Rechteckfenstern versehen.

Das Wappen der von Veyder-Malberg befindet sich heute über dem Rundbogenportal auf der Hofseite.

Der Innenausbau aus dem frühen 18. Jahrhundert ist zwar im Vergleich zum „Neuen Haus“ schlichter gestaltet, aber noch in einigen Teilen erhalten (Kamine, Türen etc.).

Später wurde eine Verbindung zum Uhrtürmchen geschaffen, indem das innere Tor bis zur Mansardenhöhe mit einer Art Schildwand überbaut wurde.

1998-1999 wurde die Außenhaut den denkmalpflegerischen Belangen entsprechend restauriert, wobei der Innenbereich nach wie vor noch dem Zustand nach dem zweiten Weltkrieg entspricht.



Altes Haus und Arkadenbau

Bauteilbeschreibung: Altes Haus	
Bezeichnung/Art: 4-geschossiges Massivgebäude, Dachgeschoss nicht ausgebaut,	
Baujahr: ca. 1592 – 1596, Umbau 1708	
Rohbau:	
Fundamente	Streifen und Einzelfundamente aus Bruchstein oder auf anstehenden Felsen gegründet
Außenwände	Bruchsteinwände aus Sandstein
Innenwände	Bruchsteinwände aus Sandstein
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	einläufige Holzterasse mit Schutzgeländer, sanierungsbedürftig
Isolierung	nicht vorhanden
Dächer	Mansardendach mit neuer Holzbinderkonstruktion und Naturschiefer-eindeckung
Ausbau:	
Ver- und Entsorgungsleitungen	nicht vorhanden, im Rahmen der äußeren Erschließung wurden jedoch Zuleitungen bis an das Gebäude verlegt
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Elektro-Leitungen	nicht vorhanden, im Rahmen der äußeren Erschließung wurden jedoch Zuleitungen verlegt
Heizung	nicht vorhanden, keine eigene Heizung vorgesehen, Versorgung über Fernheizleitung von vorh. Heizzentrale, im Rahmen der äußeren Erschließung wurde Zuleitung (Fernleitung) bereits bis an das Gebäude verlegt.
Fußböden	EG: Sandsteinplatten OGs: Holzböden Bodenbeläge sind sanierungsbedürftig
Innenputz	schadhafter Kalkputz mit Dispersionsanstrich, muss komplett saniert bzw. erneuert werden
Ansichten	Fassadenflächen sind im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen 1997-1998 mit einem eingefärbten Kalkputz in Angleichung an den historischen Befund beschichtet worden
Türen	soweit vorhanden Holztüren, jedoch sanierungsbedürftig
Fenster	neue Holzfenster mit Isolierverglasung
Baulicher Zustand: Gebäude ist insgesamt statisch gesichert, Dachstuhl mit Eindeckung und Fassade sind gut, vollständige Innensanierung notwendig	
Bauschäden: keine	

Eiserner Garten

Im Bereich der Unterburg befindet sich der „Eiserne Garten“, der im Jahre 1713-1714 angelegt wurde. Namensgebend war der eiserne Staketenzaun zwischen Steinpfeilern, der zwischenzeitlich durch Mauerwerk ersetzt wurde und die Gartenanlage von der Schlossauffahrt abgrenzte. Die Grundeinteilung aus dem 18. Jahrhundert ist bis heute erhalten geblieben. Der geometrische Grundriss lässt vermuten, dass der „Eiserne Garten“ nach dem Vorbild früh klösterlicher Gärten angelegt wurde und im Gegensatz zum „Runden Garten“ als Nutzgarten diente.

Im Jahr 2006 wurde der „Eiserne Garten“ mit Mitteln der Stiftung Rheinland-Pfalz für Kultur, der VG Kyllburg sowie des privaten Fördervereins in einer Gesamthöhe von 60.000 € restauriert. Die Restaurierung beinhaltete auch die Wiederherstellung des Staketenzaunes in zwei dem Tor zugewandten Mauerfeldern.



Eiserner Garten

5. Durchgeführte Sanierungsarbeiten

Die Auflistung der Sanierungsmaßnahmen in der folgenden Tabelle macht deutlich, dass der Denkmalschutz und die dazugehörige Pflege des Schloss Malberg bei der Sanierung der Anlagen eine entscheidende Rolle spielen, damit die barocken Gebäude in ihren Urzustand zurück versetzt werden können.

Der Förderverein Schloss Malberg e.V. wurde im Jahre 1996 von geschichtsbewussten Bürgern gegründet, die sich der Verantwortung hinsichtlich der kulturhistorischen Bedeutung dieses für die Eifelregion einmaligen Barock-Bauwerkes bewusst waren. Durch die Gründung wurde ein wichtiger Impuls für die weitere Zukunft dieses "Denkmals von besonderer nationaler kultureller Bedeutung" gegeben.

Den Mitgliedern des Vereins ist es wichtig, den derzeitigen Zustand des Schloss Malberg zu pflegen und die Anlagen gut zu erhalten. Weitere Sanierungsmaßnahmen wären nötig, allerdings stellt sich die Finanzierung als sehr schwierig und kostenlastig dar.

Maßnahme	Jahr	Gesamt kosten in €
Denkmalschutz- und pflege am Schloss; einschließlich der Außenanlage	1989/1990	41.080
Dachsanierung am Neuen Haus und an der Schlosskapelle	1990/1991	331.890
Bestandssicherung, Bestandspflege am Schloss; einschließlich der Außenanlagen	1990/1991	150.125
Schädlingsbekämpfung im Neuen Haus, Entfernung und Säuberung der Wandbespannung	1991	25.047
Inventarisierung der Ausstattung mit Fotodokumentation und Notsicherung im Neuen Haus	1992	6.788
Pflege und ergänzende Bepflanzung der Außenanlagen	1991/1992	18.081
Sanierung der Ring- und Stützmauern an der Schlossanlage	1992/1993	583.527
Pflege und ergänzende Bepflanzung der Außenanlagen, Instandsetzungsarbeiten	1992/1993	47.500
Restaurierung der Tietz-Figuren	1993/1994	102.010
Pflege der Außenanlagen, Abdeckung von Stützmauern	1994/1995	20.425

Gebäudebestand und Nutzungsoptionen für Schloss Malberg

Sanierung von Geschossdecken im Alten Haus und Sanierung einer Stützmauer	1995	84.465
Baugrundgutachten für das Neue Haus	1996	5.019
Verformungsgetreues Aufmaß des Neuen Hauses	1996	54.530
Anfertigung einer Natursteinkopie der Skulptur „Flora“	1997	17.348
Anfertigung einer Natursteinkopie der Skulptur „Diana“	1998	19.958
Dachsanierung und Mauerwerkssicherung am Alten Haus und Arkadenbau, Sanierung Außenputz/Fenster am Alten Haus, Sanierung Balustrade im Runden Garten	1998/1999	916.415
Restaurierung der Wandbespannungen im Neuen Haus	1998-2005	127.258
Gestaltungs- und Sanierungsarbeiten an der Fassade des Arkadenbaues	1999	209.662
Gutachterliche Untersuchung des Neuen Hauses	2000	62.344
Pflege der Außenanlage	2000	4.548
Nutzbarmachung der Schlosskapelle	2000/2001	882.698
Neues Haus: Statische Sicherungsmaßnahmen	2001/2002	357.904
Neues Haus: Statische Sicherungsmaßnahmen, Demontage der Deckenverkleidungen und Bodenbeläge	2002/2003	356.488
Äußere Erschließung des Arkadengebäudes, Stützmauersanierung	2003	275.335
Neues Haus: Sanierung der Fachwerkwände, Sicherung und Konservierung der Stuckdecken, neue Bodenplatte, Teiltemperierung, Fenstersanierung im Mezzaningeschoss (Hoffront), statische Sicherungsmaßnahmen	2003/2004	412.570
Neues Haus: Fenstererneuerung, Lüftung und Heizung im 2. OG, Innenausbau des Hauptsalons im 1. OG sowie zwei weiterer Räume (2007), Statische Sicherungsmaßnahmen	2004-2005	355.958
Neues Haus: Innenausbau des 2. OG, Sanierung Treppenhaus, Fenstersanierung u.a.	2004-2005	355.767
Restaurierung der schmiedeeisernen Toranlagen (Eiserner Garten)	2005	11.440
Neues Haus: Innenausbau des 1. OG – Räume 210, 211, 212 Fenstersanierung, Heizungs- und Elektroinstallationsarbeiten 2. OG u.a.	2006-2007	412.701
Revitalisierung des Eisernen Gartens	2006	75.859
Neues Haus: Innenausbau 1. OG – Abschluss Raum 210 und Ausbau der Räume 208 und 209	2007-2008	336.863
Neues Haus, Restaurierung Kamingemälde Raum 211	2009	6.410
Neues Haus: Fassadensanierung, Innenausbau der Räume 108 bis 112, Außentreppe zum Runden Garten, Sanierung Pavillon, mittleres Tor in Auffahrt, Stützmauersanierung u.a.	2010-2012	2.399.000
Gesamt:		9.067.013

Hinzu kommen noch der Kaufpreis, der Vorfinanzierungsaufwand und die Notarkosten, etc. in Höhe von **904.596 €** im Jahre 1989.

6. Nutzungsoptionen

Für die künftige Verwertungsstrategie werden zum einen der Verkauf und zum anderen die Vermietung der Schlossanlage durch die VG Kyllburg untersucht.

Um die Möglichkeiten für einen Verkauf der Schlossanlage zu prüfen, ist der Flächenbedarf in den Segmenten der Privatinvestoren, Finanzdienstleister/ Unternehmensberatungen und Institute abzufragen.

Bei den beiden zuletzt genannten Nutzern wäre eine Umwidmung der vorhandenen Gebäude zu Büroflächen notwendig, was insbesondere dem Erscheinungsbild des „Neuen Hauses“ widerspricht.

Schloss Malberg ist zwar eine hofseitig organisierte Anlage, verfügt aber über keine Verbindungsgänge zwischen den einzelnen Gebäuden. In diesem Zusammenhang müsste die baukonstruktive Umsetzung geprüft und die Zustimmung der Denkmalpflege eingeholt werden.

Als Alternative zum Verkauf der Schlossanlage Malberg wird die Vermietung durch die VG Kyllburg betrachtet. Die PER untersucht hierfür verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten, um eine möglichst flächendeckende und wirtschaftliche Vermietung zu erreichen. Ziel ist es, die Folgekosten für die VG Kyllburg zu minimieren.

(1) Hotelnutzung: Als erste Nutzungsmöglichkeit wird die bereits für den „Arkadenbau“ geplante Gastronomienutzung in die Gesamtbetrachtung miteinbezogen. Vorstellbar wäre die Vermietung an einen Restaurant-/Hotelbetreiber, der im „Neuen Haus“ ein exklusives Restaurant und in den sich anschließenden Gebäudeteilen, d.h. im „Arkadenbau“ und „Altem Haus“, einen Seminarbetrieb mit Gästezimmern vorsieht. Hierbei wäre eine ganzjährige Auslastung umsetzbar, die sich in anderen Häusern bereits bewährt hat.

(2) Gastronomie- und Büronutzung: Als Variante zur zuvor beschriebenen Nutzung wird die Umsetzung von Büroflächen im „Arkadenbau“ und „Altem Haus“ untersucht. Im

„Neuen Haus“ könnte wiederum ein Restaurant im Erdgeschoss betrieben und im Obergeschoss der Öffentlichkeit zugängliche Musterräume eingerichtet werden.

(3) Stiftungs- und Institutsnutzung: Eine weitere Nutzungsoption könnte die Herrichtung der Anlage für Stiftungs- oder Institutszwecke der öffentlichen Hand sein. Hierbei ist die Frage des generellen Bedarfs, der wirtschaftlichen Umsetzung und die künftige finanzielle Belastung für die VG Kyllburg zu klären.

(4) Parkflächenkonzept

(1) Hotelnutzung

Eine Umnutzung der Schlossanlage Malberg zu einem repräsentativen Hotel- und Gastronomiebetrieb stellt eine mögliche Nutzungsvariante dar.

Zur Konzeption einer solchen Nutzungsvariante mit entsprechendem Raumprogramm ist es notwendig, „idealtypische“ Raum- und Wegebeziehungen sowie Richtwerte für Hotelbetriebe zu untersuchen und die Übertragbarkeit auf die historische Bausubstanz zu prüfen.

Die Hotelhalle mit Empfang sollte als zentrales und repräsentatives Element angeordnet werden, das die Verbindung zum Gastronomiebereich, zum Verwaltungs- und Personalbereich sowie zu den Gästezimmern schafft.

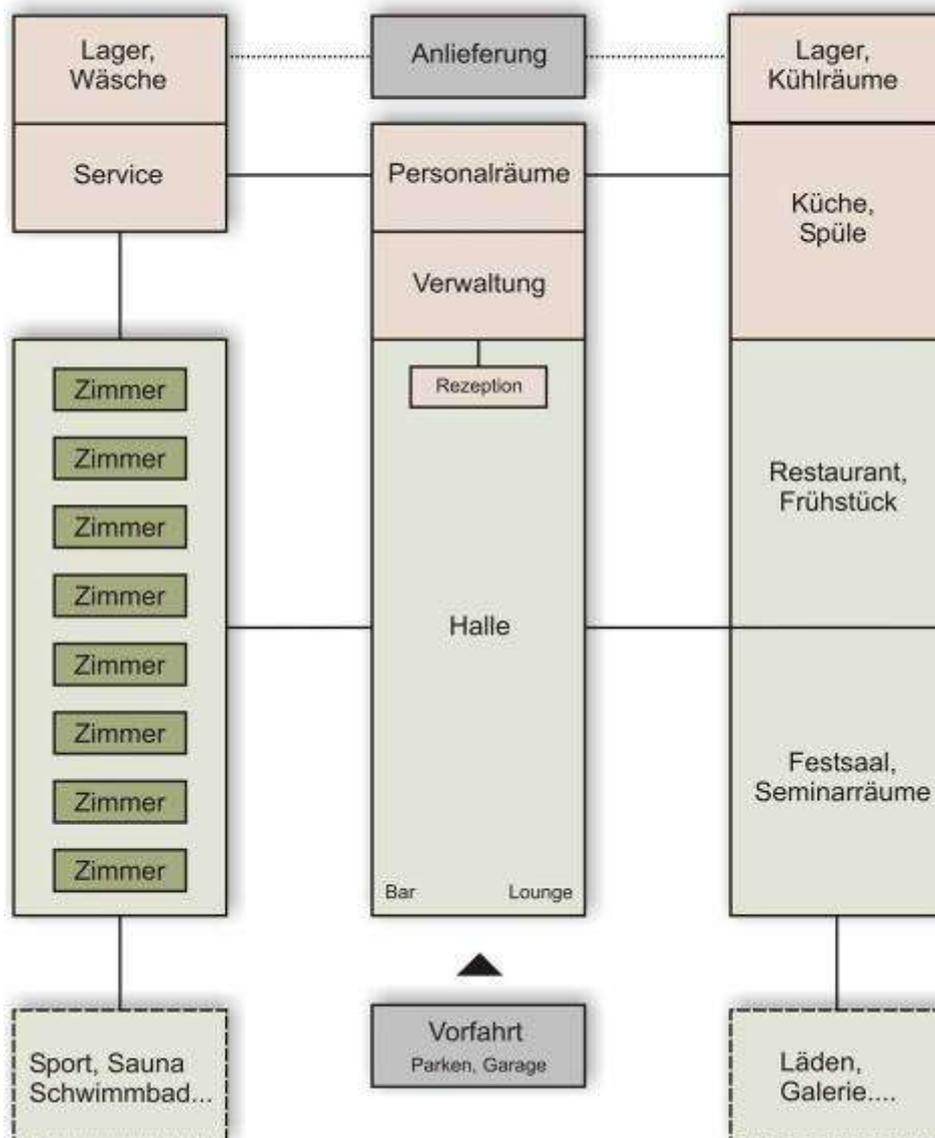
Der Gastronomiebereich sollte in der Ausstattung und im Angebot der jeweiligen Hotelkategorie entsprechen und, falls Tagungsgäste eingeplant werden, auch ganztägig zur Verfügung stehen.

Idealerweise kann der Personal- und Verwaltungsbereich über einen separaten Eingang erschlossen werden, der gleichzeitig auch der Anlieferung des Gastronomie- und Hotelbetriebs dienen kann.

Die Küche, Lager- und Nebenräume sind den jeweiligen Funktionsbereichen zuzuordnen. Bei der Planung der Gästezimmer sind die Aspekte Zuordnung, Orientierung und Lärmabschirmung zu beachten.

Eine schematische Darstellung einer möglichen idealtypischen Raum- und Wegebeziehung ist nachfolgend dargestellt:

Raum- und Erschließungsschema eines Hotels
(idealtypisch)



Einige Richtwerte, die sich aus dem Verhältnis von einzelnen Funktionsbereichen zur Gesamtfläche ergeben, können bei den weiteren konzeptionellen Überlegungen als Anhaltspunkt dienen.

Funktionsbereiche	Prozentualer Anteil an der Gesamtfläche
Beherbergung mit Zimmer, Bad, Flur, Etagenservice	50 - 60 %
Öffentlicher Gastbereich, Empfang, Halle, Aufenthaltsräume	4 - 7 %
Bewirtung, Restaurants, Bars für interne und externe Gäste	4 - 8 %
Bankettbereich mit Bankett- und Konferenzräumen	4 - 12 %
Wirtschaftsbereich, Küche, Personal, Lager	9 - 14 %
Verwaltung, Direktion und Sekretariat	1 - 2 %
Technik mit Betrieb und Instandhaltung	4 - 7 %
Animation, Freizeit, Sport, Läden, Friseur	2 - 10 %
Flächen können je nach Angebot stark variieren.	

Da es sich bei der Schlossanlage Malberg um ein denkmalgeschütztes Ensemble handelt und ein Bauen im Bestand stets Zugeständnisse erforderlich macht, werden sich auch hier Abweichungen von den angenommenen „Idealfächen“ ergeben.

Die **Umsetzung der Nutzungsvariante im historischen Bestand** wurde unter der Voraussetzung untersucht, dass zwischen dem Neuen Haus und dem Arkadenbau eine „gläserne“ Verbindung geschaffen wird. Der Vorschlag wurde bisher von der Denkmalpflege nicht abgelehnt, so dass für die folgenden Untersuchungen die Verbindung zwischen den Gebäuden als genehmigungsfähig erachtet wurde.

Die Bereiche Empfang und Gastronomie wurden im repräsentativen Neuen Haus angeordnet, indem die Möglichkeit besteht, die Freiflächen des Runden Gartens für Veranstaltungen zu nutzen.

Die zentrale Erschließung erfolgt über das repräsentative Treppenhaus, das gleichzeitig auch den Empfangsbereich darstellt. Von hier aus werden im Erdgeschoss das

Restaurant und die Bar (Lounge) und im 1. und 2. Obergeschoss größere Gästezimmer (alternativ: Konferenz- oder Seminarräume) erschlossen.

Das Dachgeschoss bleibt aufgrund der Raumhöhe, die sich aus der Dachkonstruktion ergibt, ungenutzt oder kann Lagerzwecken dienen.

Durch die noch zu schaffende Verbindung zwischen dem Neuen Haus und dem Arkadenbau können die Lager- und Kühlräume der Restaurantküche im Kellergeschoss des Arkadenbaus untergebracht werden. Selbstverständlich ist im Küchenbereich noch ein Tageslager vorzusehen.

Der Personalbereich wird ebenfalls im Kellergeschoss des Arkadenbaus eingeplant, mit separater Erschließung über die neu zu schaffenden Parkflächen auf dem unteren Schlossplateau.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden sich Gästezimmer, die je nach Bedarf unterschiedliche Raumgrößen haben können. Der Zugang zu den Gästezimmern erfolgt über den Schlosshof und die denkmalgeschützte Treppe. Der Einbau eines Aufzuges soll die barrierefreie Erschließung sichern und die Möglichkeit behindertengerechte Zimmer anzubieten schaffen.

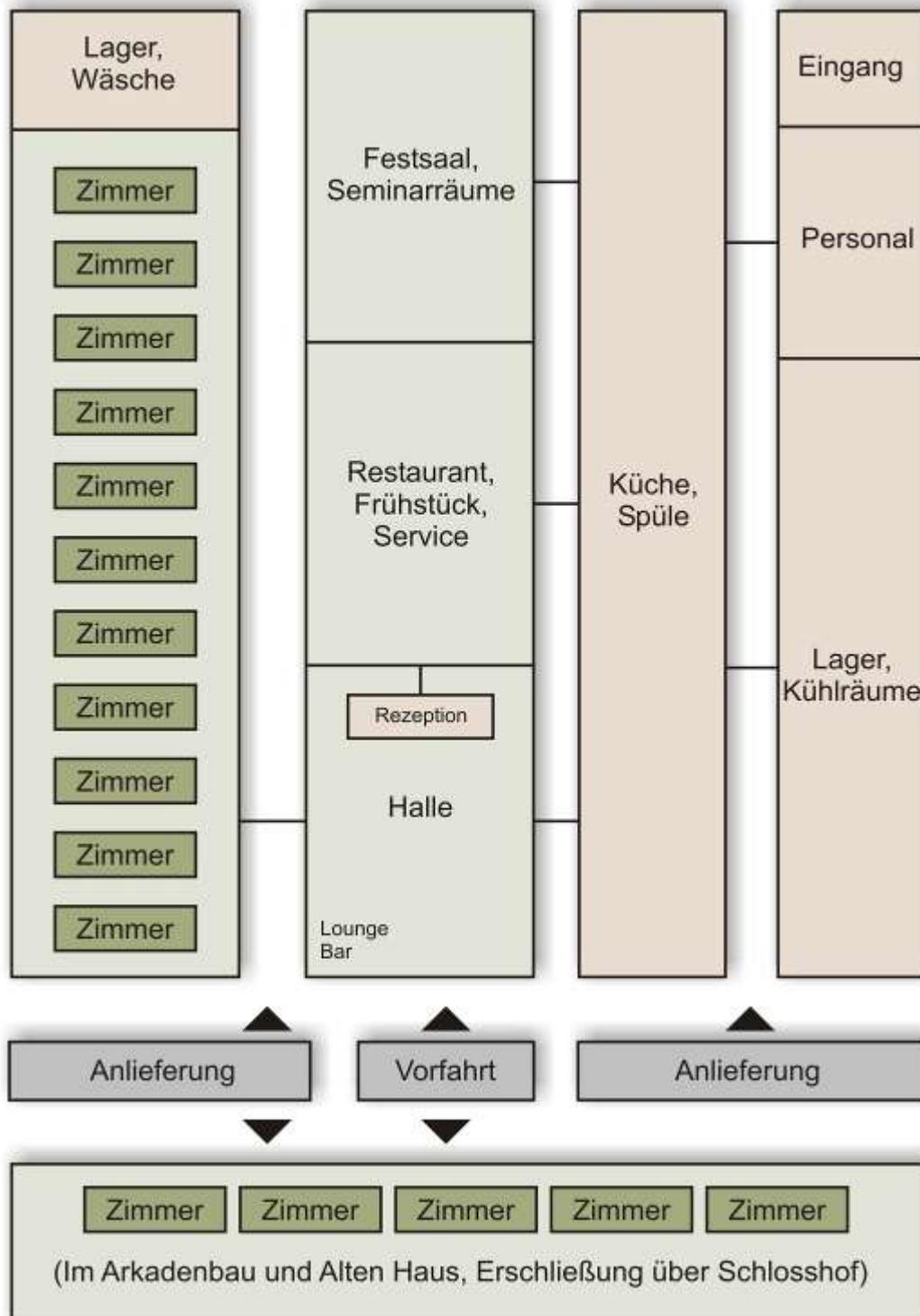
Um „trockenen Fußes“ zum Neuen Haus zu gelangen, sollte über einen überdachten „Gang“ in filigraner und leichter Bauweise nachgedacht und mit der Denkmalpflege abgestimmt werden.

Im Alten Haus werden weitere Gästezimmer eingeplant, wobei hier die barrierefreie Erschließung nach heutigem Planungsstand kaum umsetzbar ist. Da der Innenbereich vollständig sanierungsbedürftig ist, sollte die bestehende offene Treppe entfernt und durch ein abgeschlossenes Treppenhaus ersetzt werden.

Eine zweite Erschließung, die evt. aus brandschutztechnischen Gründen notwendig wird, kann sich nur an der Außenhaut des Gebäudes befinden, was ebenfalls mit der Denkmalpflege abzustimmen ist.

Die Raum- und Wegebeziehungen für eine mögliche Umsetzung der Nutzungsvariante „Hotel“ in der historischen Schlossanlage werden in folgender Grafik verdeutlicht:

Raum- und Erschließungsschema für Schloss Malberg bei einer Nutzung als Hotel



Bei den Planunterlagen (Nutzungsvariante „Hotel“) ist hinzuzufügen, dass es sich hierbei um konzeptionelle Überlegungen handelt, die als Unterstützung zur Verwertung der Schlossanlage dienen. Sie sollen bei Gesprächen beispielsweise mit Gastronomen oder Hoteliers die Möglichkeiten der Nutzungen veranschaulichen.

Alle Konzeptpläne bedürfen einer detaillierten Planung (z.B. Überprüfung hinsichtlich der Gaststätten-, Beherbergungsstätten-, Versammlungsstätten- und Arbeitsstättenverordnung, etc.) und Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Es ergeben sich folgende Flächen für die einzelnen Funktionsbereiche, deren prozentualer Anteil an der Gesamtfläche in nachfolgender Tabelle dargestellt wurde:

Funktionsbereiche	Prozentualer Anteil an der Gesamtfläche
Beherbergung mit Zimmer, Bad, Flur, Etagenservice	63 %
Öffentlicher Gastbereich, Empfang, Halle, Aufenthaltsräume	15 %
Bewirtung, Restaurants, Bars für interne und externe Gäste	10 %
Bankettbereich mit Bankett- und Konferenzräumen	(10 %)
Wirtschaftsbereich, Küche, Personal, Lager	11 %
Verwaltung, Direktion und Sekretariat	4 %
Technik mit Betrieb und Instandhaltung	3 %
Animation, Freizeit, Sport, Läden, Friseur	0 %
Flächen können je nach Angebot stark variieren.	

(2) Gastronomie- und Büronutzung

Eine Umnutzung der Schlossanlage Malberg zu einem repräsentativen Firmensitz, evtl. im Verbund mit einer hochwertigen Gastronomie, stellt eine weitere Nutzungsvariante dar.

Zur Konzeption und Gestaltung einer solchen Nutzungsvariante mit entsprechendem Raumprogramm ist zu bedenken, dass der Mensch bei der Büroarbeit mehr und mehr in den Mittelpunkt rückt.

Faktoren wie Firmenimage, Gestaltung von Pausen- und Erholungsbereichen und eine individuelle Arbeitsplatzgestaltung sollen die Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter steigern. Die Bandbreite reicht vom Einzelarbeitsplatz im Zellenbüro über Gruppenräume bis hin zu Arbeitsplätzen, die nur zeitweise genutzt werden. Des Weiteren sind die Anordnung der Sozialräume sowie eine ausreichende Anzahl an Besprechungsräumen vorzusehen. Ob Seminarräume im direkten Büroumfeld einzurichten sind, hängt von der spezifischen Nutzung ab.

Ein konkretes Anforderungsprogramm kann sich allerdings nur aus einer einzelfallbezogenen Bedarfsanalyse ergeben, die eine detaillierte Aufnahme der Betriebs- und Organisationsstruktur und damit der betriebsspezifischen Funktionen und Beziehungen im Arbeitsablauf umfassen sollte. So muss davon ausgegangen werden, dass beispielsweise für ein Unternehmen mit angegliederten Produktions- oder Lagerflächen ein von einer reinen Verwaltungsnutzung abweichendes Anforderungsprogramm ergibt.

Grundsätzlich sollten den Büroräumen ein Empfangsbereich und Flächen für Sanitärräume, Garderobe, Teeküchen, Archivräume und Putzräume zugeordnet werden.

Nach der neuen Arbeitsstättenverordnung gibt es keine festgelegten Mindestmaße mehr für Arbeitsplätze. Jedoch ergeben sich aus den Anforderungen der Berufsgenossenschaften und der Tatsache, dass nahezu alle Arbeitsplätze mit Bildschirmen versehen sind, Mindestmaße aus den entsprechenden DIN/EN Normen und Verordnungen.

Ein durchschnittlicher Bruttoflächenbedarf für einen Arbeitsplatz kann in einem Neubau wie folgt dargestellt werden:

Fläche in m ²		Bandbreite	Mittelwert	Summe
Arbeitsplatz	engerer Arbeitsplatz	11 – 15	13	15,5
	Zusatzflächen Beratung, Ablage	1,5 – 4,2	2,5	
Nebenflächen	Sanitäranlage	0,6 – 0,8	0,7	9,0
	Konferenz/Schulung	0,3 – 1,0	0,6	
	Archivfläche	0,4 – 1,0	0,6	
	Lager	0,4 – 1,5	0,6	
	Kantine/Cafeteria/Teeküche	0,6 – 1,6	1,1	
	Eingangsbereich	0,2 – 0,7	0,4	
	Ver- und Entsorgung	0,5 – 1,5	1,0	
	Poststelle	0,3 – 0,5	0,4	
	Rechenzentrum	0,5 – 1,5	1,0	
	Garagenstellplatz	0 - 13	2,6	

Ein Vergleich zur Umsetzung im historischen Bestand ist nur bedingt möglich, da sich aufgrund der großen Raumzuschnitte eine Zuordnung zu idealtypischen Maßen kaum ergeben kann.

Die Umsetzung der Nutzungsvariante im historischen Bestand wurde ebenfalls unter der Voraussetzung untersucht, dass zwischen dem Neuen Haus und dem Arkadenbau eine „gläserne“ Verbindung geschaffen wird. Der Vorschlag wurde bisher von der Denkmalpflege nicht abgelehnt, so dass für die folgenden Untersuchungen die Verbindung zwischen den Gebäuden als genehmigungsfähig erachtet wurde.

Da bisher noch kein konkretes Anforderungsprogramm vorliegt, wurden die weiteren Überlegungen auf einen Verwaltungsbetrieb ohne spezielle Raumvorgaben ausgerichtet.

In einem ersten Schritt wurde hierzu die gesamte Fläche der Schlossanlage für die Büronutzung (Nutzungsvariante „Büro“) überplant, wobei eine Teilung und separate Vermietung der Gebäude möglich ist. Bei der Gesamtbetrachtung des Ensembles wurde nur ein zentraler Empfangsbereich im Erdgeschoss des Neuen Hauses vorgesehen. Die Zugänge zum Arkadenbau und Alten Haus sind somit Nebeneingänge und sollten auch zurückhaltend gestaltet werden.

Vom zentralen Treppenhaus gelangt man zu den beiden oberen Geschossen, denen Büro- sowie Besprechungs- oder Seminarräume zugeordnet wurden. Nebenräume, wie beispielsweise Sanitäranlagen, Teeküchen oder Lagerräume, wurden den Büroräumen geschossweise zugeordnet und sind leicht zugänglich.

Im Neuen Haus besteht die Möglichkeit, dass im Erdgeschoss die Büroräume gleichzeitig als Musterräume und somit für repräsentative Zwecke hergerichtet werden.

Bei der Gesamtbetrachtung wurde kein weiterer Empfangsbereich im Arkadenbau und im Alten Haus vorgesehen.

Im Arkadenbau wurden zellenartige Büroräume vorgesehen, deren Struktur und bauliche Ausbildung eine flexible Gestaltung zulassen sollten. Ein Aufzug soll den barrierefreien Zugang zu allen Geschossen sichern. Das Dachgeschoss verbleibt aufgrund der zu geringen Durchgangshöhe für Lagerzwecke.

Im Alten Haus wurden ebenfalls Büroräume mit den entsprechenden Neben- und Versorgungsräumen angeordnet. Eine barrierefreie Erschließung des Alten Hauses scheint nach derzeitigem Planungsstand nicht umsetzbar. Allerdings bestünde bei einer baulichen Verbindung des Alten Hauses mit dem Arkadenbau eventuell die Möglichkeit, dass ein zweiter Fluchtweg durch eine an der Außenhaut des Alten Hauses angebaute Feuertreppe sowie die Errichtung eines zusätzlichen Aufzuges geschaffen wird.

Ist eine Einzelbetrachtung der Gebäude bzw. eine voneinander getrennte Büronutzung in jedem Gebäude vorgesehen, müsste jeweils im Erdgeschoss ein Empfangsbereich eingerichtet werden. Hierzu müsste ein Büroraum in unmittelbarer Nähe der Gebäudezugänge umgestaltet werden.

Als Variante (Nutzungsvariante „Büro/Ausstellung“) könnte das Neue Haus im Erdgeschoss als hochwertige Gastronomie und in den Obergeschossen für Ausstellungszwecke hergerichtet werden.

Bei den Planunterlagen ist hinzuzufügen, dass es sich hier um konzeptionelle Überlegungen handelt, die als Unterstützung zur Verwertung der Schlossanlage dienen. Sie sollen bei Gesprächen beispielsweise mit Maklern und Dienstleistungsunternehmen die Möglichkeiten der Nutzungen veranschaulichen.

Alle Konzeptpläne bedürfen einer detaillierten Planung (z.B. Überprüfung hinsichtlich der Gaststätten-, Beherbergungsstätten-, Versammlungsstätten- und Arbeitsstättenverordnung, etc.) und Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

(3) Stiftungs- und Institutsnutzung

Für die konzeptionelle Untersuchung der Nutzungsvariante, die beispielhaft die Unterbringung der Stiftung „Poignard“ betrachtet, wurde ein bisher allgemein gehaltenes Anforderungsprofil genutzt, das sich aus dem Gespräch mit Vertretern der Stiftung am 24. November 2006 ergeben hat. Ziel dieses Gesprächs war die Verknüpfung der Interessen eines privaten Investors mit den Vorstellungen der Stiftung „Poignard“.

Die Stiftung „Poignard“ benötigt für deren Sammlung eine Ausstellungsfläche, die entweder das 1. und 2. Obergeschoss des Neuen Hauses, oder das 1. Obergeschoss des Arkadenbaus einnimmt. Das Dachgeschoss des Arkadenbaus soll als Lagerfläche der umfangreichen Sammlung dienen. Besondere Vorkehrungen wie klimatisierte Räume sind laut Auskunft der Stiftungsvertreter nicht erforderlich, was die Unterbringung der Sammlungsstücke vereinfacht. Für Büroräume, Studienzimmer, Besprechungs- und Vortragsräume kann das Alte Haus hergerichtet werden.

Der private Investor kann sich nur eine Teilnutzung bzw. einen Teilerwerb vorstellen, so dass eine gemeinsame Nutzung der Gebäude mit der Stiftung „Poignard“ überdacht

werden kann. Das Raumprogramm sieht im Erdgeschoss des Neuen Hauses, das für Eventzwecke hergerichtet werden soll, eine Darstellung des barocken Lebens vor. Die Flächen im 1. und 2. Obergeschoss des Neuen Hauses werden für die potentielle Nutzung nicht benötigt und könnten einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im Arkadenbau stellt sich der private Investor eine Mischnutzung vor. Im Erdgeschoss soll ein Bistro eingerichtet werden, das auch die Bewirtung für die Events im Neuen Haus übernehmen soll. Hierzu wird auch eine Verbindung zwischen dem Neuen Haus und dem Arkadenbau erforderlich.

Im 1. Obergeschoss des Arkadenbaus sollen Büro- und Verwaltungsräume eingerichtet werden. Für das Dachgeschoss hat der Investor keine Nutzung, so dass dieses der Stiftung zur Verfügung gestellt werden könnte.

Das Alte Haus ist nicht Bestandteil seines Nutzungskonzeptes.

Die ersten Überlegungen, dass beispielsweise im Arkadenbau drei unterschiedliche Nutzungen untergebracht werden sollten, d.h. im Erdgeschoss eine Gastronomie-nutzung, im 1. Obergeschoss Büroflächen für den privaten Investor und im Dachgeschoss eine große Lagerfläche für die Stiftung, gestalten sich, aufgrund einer notwendigen gesicherten Erschließung für jeden Bereich, als kaum umsetzbar.

Daher wurde in den nachfolgenden Konzeptplänen eine klarere Trennung der verschiedenen Nutzungen vorgenommen, die der weiteren Diskussion zwischen dem privaten Investor und der Stiftung „Poignard“ zugrunde gelegt werden kann.

Dem privaten Investor könnte das Neue Haus sowie das Bistro im Erdgeschoss des Arkadenbaus als zusammenhängende Einheit zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Im Neuen Haus wären im Erdgeschoss die Musterräume und in den oberen Geschossen die Büroräume vorzusehen. Eine Verbindung zum Arkadenbau und dabei zum Bistro könnte die Bewirtung der Events vereinfachen.

Ausstellungs- und Lagerflächen der Stiftung sind im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss des Arkadengebäudes untergebracht, so dass über den Zugang zum Schlosshof die „Eingangskontrolle“ zum Bistro und zur Ausstellung gesichert wäre.

Die Büro- und Verwaltungsräume sowie das Studienzentrum würde bei dieser Nutzungsvariante im Alten Haus untergebracht und somit die gesamte Fläche belegen. Des Weiteren sollte über eine Verbindung zwischen dem Arkadenbau und dem Alten Haus nachgedacht werden, die zusätzlich die bauliche Umsetzung eines zweiten Rettungsweges sowie die barrierefreie Erschließung des Alten Hauses ermöglichen würde.

Alle nachfolgenden Konzeptpläne (Nutzungsvariante „Stiftung + Büro“) bedürfen wiederum einer detaillierten Planung (z.B. Überprüfung hinsichtlich der Gaststätten-, Beherbergungsstätten-, Versammlungsstätten- und Arbeitsstättenverordnung, etc.) und Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

(4) Parkflächenkonzept

Bei einer Bewertung der momentanen Ist-Situation besteht auf der Schlossanlage und in ihrem direkten Umfeld nur die Möglichkeit im Innenhof zu parken. Das Parkplatzangebot ist hier sehr begrenzt, zudem ist die Lage zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden für eine dauerhafte Parkplatznutzung wenig geeignet.

Da in diesem Bereich darüber hinaus auch Flächen für die Andienung der umliegenden Gebäude freigehalten werden müssen, sind hier allenfalls Behindertenparkplätze vorstellbar, denn diese sollten in unmittelbarer Nähe der Gebäude liegen.

Da sich je nach zukünftiger Nutzung der Schlossanlage ein Parkplatzbedarf von bis zu 70 Stellplätzen ergeben wird, müssen vor Ort neue Stellplätze in beträchtlichem Umfang geschaffen werden.

Dabei ist zu beachten, dass die Stellplätze möglichst im direkten Umfeld der Schlossanlage errichtet werden sollten. Bedingt durch die Höhenlage von Schloss Malberg kommen zudem nur Flächen in Frage, von denen aus das Schloss gut zu Fuß zu erreichen ist, ohne dass große Höhenunterschiede überwunden werden müssen.

Durch die beiden zuvor genannten Einschränkungen kommt als geeignete und ausreichend große Fläche nur die südlich der Gebäude gelegene, terrassierte Fläche in Betracht.

Auf dieser Fläche können ca. 60 Stellplätze ausgewiesen werden. Direkt westlich des äußeren Schlosstores können etwa zehn weitere Stellplätze geschaffen werden. Durch diese beiden Parkplätze kann somit der Parkplatzbedarf vor Ort gedeckt werden.

Die Hauptparkfläche mit ca. 60 Stellplätzen ist unterhalb des Arkadenbaus vorgesehen. Von hier aus könnte man über den „Eisernen Garten“ oder über einen neuen Fußweg am östlichen Ende des Parkplatzes zu Fuß zur Schlossanlage gelangen.

Ein zweiter Parkplatz mit etwa zehn Stellplätzen wird am Eingang zur Schlossanlage vorgeschlagen.

Der Innenhof eignet sich für die Ausweisung von Behindertenparkplätzen, die ein direktes und barrierefreies Erreichen der umliegenden Gebäude ermöglichen würden. Außerdem sollte hier eine Fläche für die Andienung der Gebäude freigehalten werden. Damit die unterhalb des Arkadenbaus gelegene Fläche als Parkplatz genutzt werden kann, sind Eingriffe in den jetzigen Geländeverlauf nötig. So müsste das Gelände im östlichen Bereich eingeebnet und der abgegrabene Hang mit einer Mauer abgestützt werden.

Von der Schlossstrasse aus müsste außerdem eine neue, ebenfalls mit einer Stützmauer gesicherte Zufahrt zu diesem Plateau geschaffen werden.

Damit sich die Umbaumaßnahmen harmonisch in das Gesamtgefüge der Schlossanlage einfügen, sollten die Stützmauern aus ähnlichen Materialien wie die Gebäude ausgeführt werden, denkbar sind hier beispielsweise Gabionenmauern aus Naturstein.

Eine dicht gepflanzte Baumreihe auf der Südseite des Parkplatzes würde dazu beitragen, die optische Störwirkung des Parkplatzes in Richtung Talseite auf ein Minimum zu reduzieren.

Bei der Verwendung von Rasengittersteinen oder ähnlich durchlässiger Oberflächenbeläge könnte auf ein aufwändiges und kostenintensives Entwässerungssystem verzichtet werden.

Eine separate Erschließung für Omnibusse, die nicht durch den Ortskern verlaufen kann, wird momentan von der VG Kyllburg geprüft. Hierbei wird an eine weiträumige Umfahrung mit Wendeparkplatz gedacht, der sich ca. 200 m oberhalb der Schlossanlage befindet.

Eine Erschließung durch den knapp bemessenen Straßenraum des Ortskerns ist nicht möglich, so dass bei einer Nutzung, die das Anfahren mit Omnibussen nach sich zieht, eine adäquate Lösung gefunden werden muss.

Die bisherige Zufahrt für Lieferanten durch den Ortskern und die historische Zufahrt zum Schlosshof kann verbleiben, da die Abmessungen des Schlosstors die Durchfahrt kleinerer LKWs zulässt.

7. Fotodokumentation



Die erste urkundliche Erwähnung der barocken Schlossanlage geht auf das Jahr 1008 zurück. Seither wechselte sie häufig ihren Besitzer, bis sie im Jahr 1989 an die Verbandsgemeinde Kyllburg verkauft wurde.



Die Verbandsgemeinde Kyllburg sucht für die Schlossanlage neue Eigentümer, die ein attraktives Nutzungskonzept für die Gebäude entwickeln, das eine öffentliche Zugänglichkeit, zumindestens in Teilbereichen, ermöglicht.



Insgesamt besteht Schloss Malberg aus dem sogenannten „Neuen Haus“, dem „Alten Haus“, dem Arkadenbau, dem Brauhaus und der Schlosskapelle. Weiter gehören der „Eiserne Garten“ und der „Runde Garten“ zu der etwa 3,35 ha großen Anlage.



Schloss Malberg ist über eine öffentliche Straße erreichbar, die sich vom Stadtkern aus den Schlossberg hinauf bis zum Haupttor erstreckt.

Wenn man die Schlossanlage durch das Haupttor betritt, passiert man linker Hand das ehemalige Brauhaus. Es dient heute als Wohnhaus.

Die Architektur des äußeren Tores ist sehr schlicht. Den Schlussstein bildet eine Fratze, die Unheil abwehren soll. Darüber im Segmentgiebel befindet sich das Wappen der Familie von Veyder, die Ende 1681 die Besitzer des Barock-Schlusses waren und dem Schloss zu seinem Aufstieg als repräsentativen Herrnsitz verhalfen.



Das „Alte Haus“ wurde 1591-1597 vom Grafen Joachim von Manderscheid als neues Wohnhaus auf gewachsenem Felsen errichtet. Es ist viergeschossig und hat eine Breite von fünf Fensterachsen. Später wurde der schlichte Bau mit dem Uhrtürmchen verbunden, indem man das innere Tor bis zur Mansardenhöhe überbaute, wodurch eine Art Schildmauer entstand, die zur dekorativen Uhrstube führt. Das Äußere der alten Grafenresidenz ist in den Jahren 1998/99 stilgerecht restauriert worden.

Links an den Altbau schließt sich im rechten Winkel ein lang gestrecktes achtsichtiges Gebäude, der so genannte „Arkadenbau“, an, dessen Erdgeschoß als Wagenremise diente.



Neues Haus: Hauptportal



Der venezianische Architekt Matteo Alberti wirkte im frühen 18. Jahrhundert als Hofbaumeister am Hofe von Düsseldorf und erbaute in dieser Zeit das neue Schloss in Bensberg und einige bedeutende Sakralbauten in Köln.

Johann Werner von Veyder, Weihbischof von Köln, beauftragte den italienischen Architekten mit der Umgestaltung von Schloss Malberg zu einer repräsentativen barocken Schlossanlage.

Von 1712-1714 schuf Matteo Alberti das „Neue Haus“, das heute eines der wenigen deutschen Beispiele des Palladinismus darstellt.

Als Vorbild diente die Villa Valmerana in Lisiera bei Vicenza, die um 1560 von Andrea Palladio begonnen wurde.



Die Gartenfront des „Neuen Hauses“ ist bewusst einfach gehalten. Dieser wurde eine Terrasse vorgelagert mit einer monumentalen Freitreppe in den sogenannten „Runden Garten“. Die Terrasse schließt an beiden Seiten mit einem zierlichen barocken Pavillon ab.

Als wertvollen Kunstbesitz des Schlosses werden die zehn Gartenfiguren angesehen, die um die Mitte des 18. Jahrhunderts vom genialen Rokoko-Bildhauer Adam Ferdinand Tietz geschaffen wurden, der u.a. auch den Skulpturenschmuck der Würzburger Residenz ausgeführt hat.

Die kostbaren Originale des Bildhauers werden je nach finanziellen Möglichkeiten durch Kopien ersetzt, um die Original-Figuren zu schützen.



Um 1730 wurde durch den Bau der Stützmauer und massiver Aufschüttung der „Runde Garten“ angelegt. Der Brunnen in der Mitte des Gartens wurde 1777 vom Speisezimmer in den Garten versetzt. Das Veydersche Wappen ist noch heute sichtbar. Von der Terrasse und dem „Runden Garten“ hat man eine herrliche Sicht über das Kylltal.



Der "Eiserne Garten", der in den Jahren 1713-1714 angelegt wurde, wird von einer schmiedeeisernen Toranlage umschlossen. Namensgebend war der eiserne Staketenzaun zwischen Steinfeilern, der zwischenzeitlich durch Mauerwerk ersetzt wurde und die Gartenanlage von der Schlossauffahrt abgrenzte. So war der Blick in den Garten nur noch durch das ornamentreiche, schmiedeeisernerne Tor möglich.

Die Grundeinteilung mit dem Brunnen in der Wegkreuzung aus dem 18. Jahrhundert ist bis heute erhalten geblieben. Ursprünglich erfüllte der „Eiserne Garten“ zwei Zwecke. Zum einen diente er als Erholungsgarten, der zum Lustwandeln einlud, zum anderen wurde er auch als Nutzgarten bewirtschaftet. Hier wurden Gemüse und Heilpflanzen gezogen. Im Jahr 2006 wurde der „Eiserne Garten“ restauriert.

Bei der Sanierung der Gartenanlage wurde der ursprünglichen doppelten Nutzung des Gartens Rechnung getragen, indem man auf das Hochparterre einen Kräutergarten einrichtete. Die Restaurierung beinhaltete auch die Wiederherstellung des Staketenzaunes in zwei, dem Tor zugewandten, Mauerfeldern.



8. Rechtliche Rahmenbedingungen

- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben sich aus der jeweiligen Nutzung der einzelnen Gebäude. Diese Rahmenbedingungen, in denen sich beispielsweise Maßnahmen des Brandschutzes oder Bauteilveränderungen bewegen, müssen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe (Landesdenkmalpflege) in Mainz und der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm im Einzelfall abgestimmt werden.

Die Denkmalzone Ortskern Malberg umfasst das Schloss, den Schlossberg (nach Süden bis zur Straße „Zum Kylltal“ bzw. dem Weg in Verlängerung der Straße, nach Westen bis zum Waldrand), und nahezu dem Siedlungsumfang aus dem Urkataster aus dem Jahre 1824.

Im Frühjahr 2000 wurde die Einzigartigkeit der Schlossanlage Malberg durch die Anerkennung als Denkmal von „besonderer nationaler kultureller Bedeutung“ (Bundesverwaltungsamt) bestätigt.

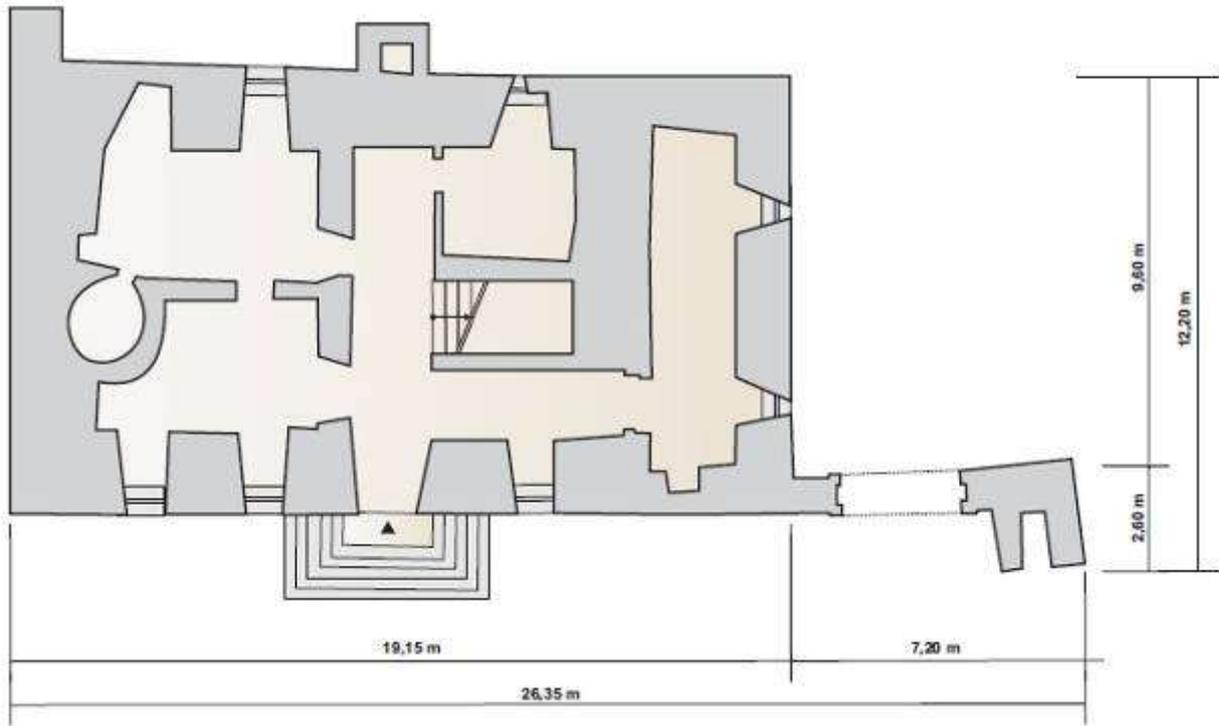
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Laut dem Grundbuch, Abteilung II, sind keine grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen eingetragen.

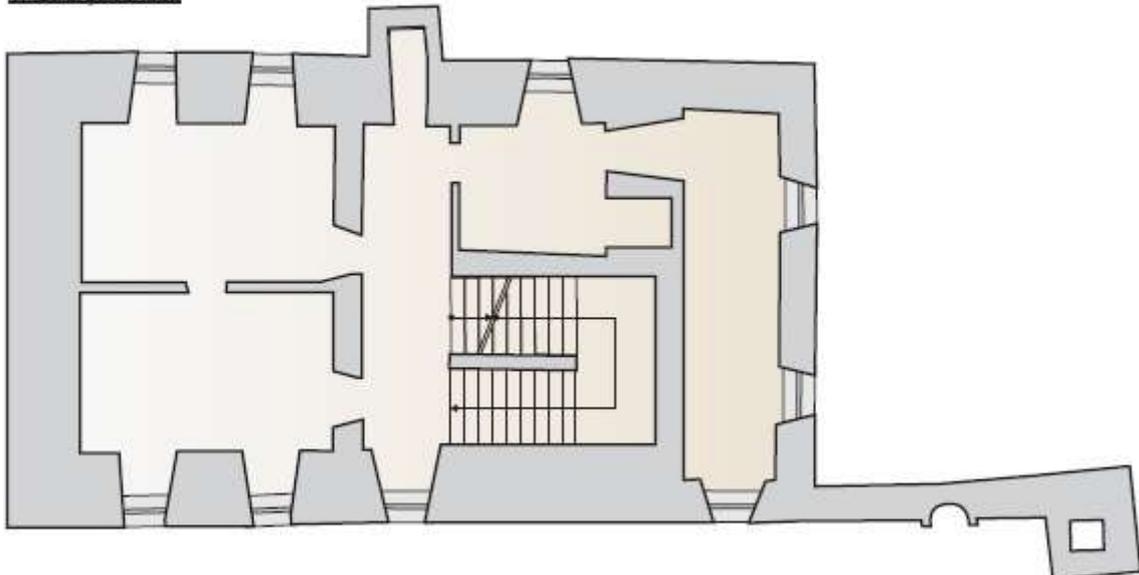
9. Überarbeitete Bestandspläne

Bestandssituation des Schloss Malberg - „Altes Haus“

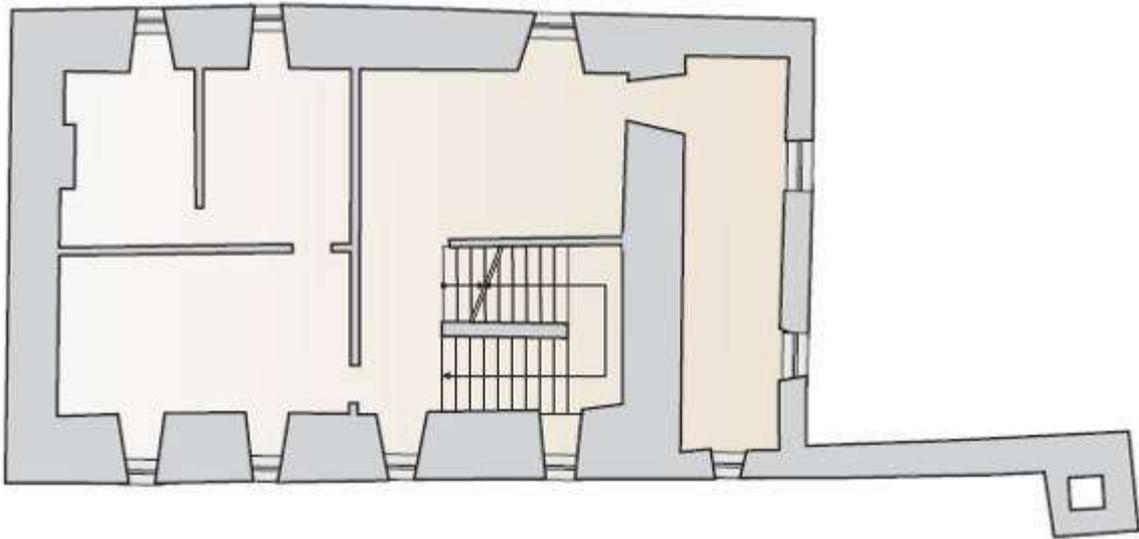
Erdgeschoss



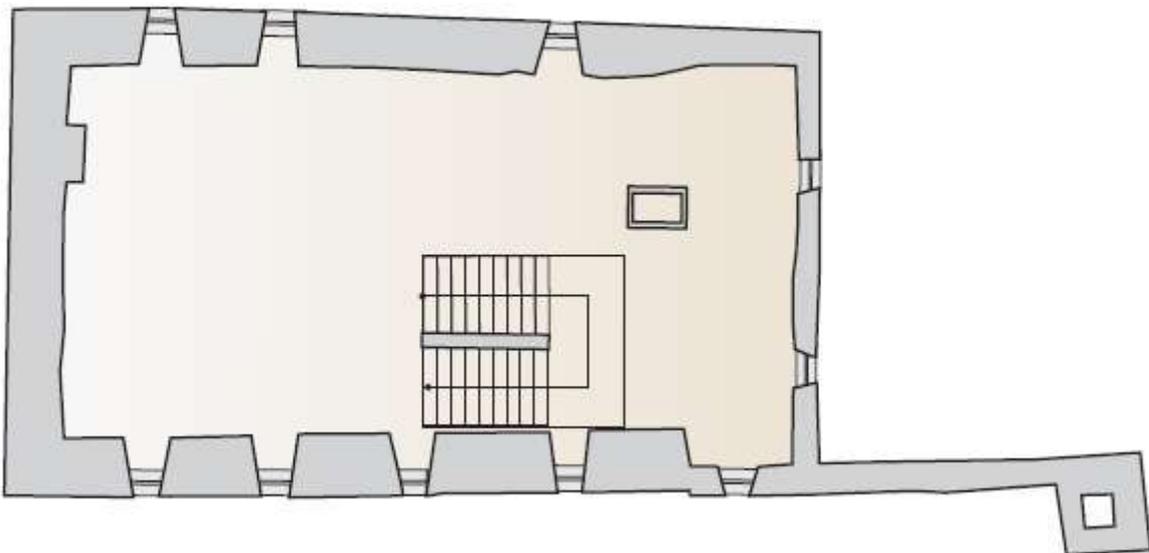
1. Obergeschoss



2.43. Obergeschoss

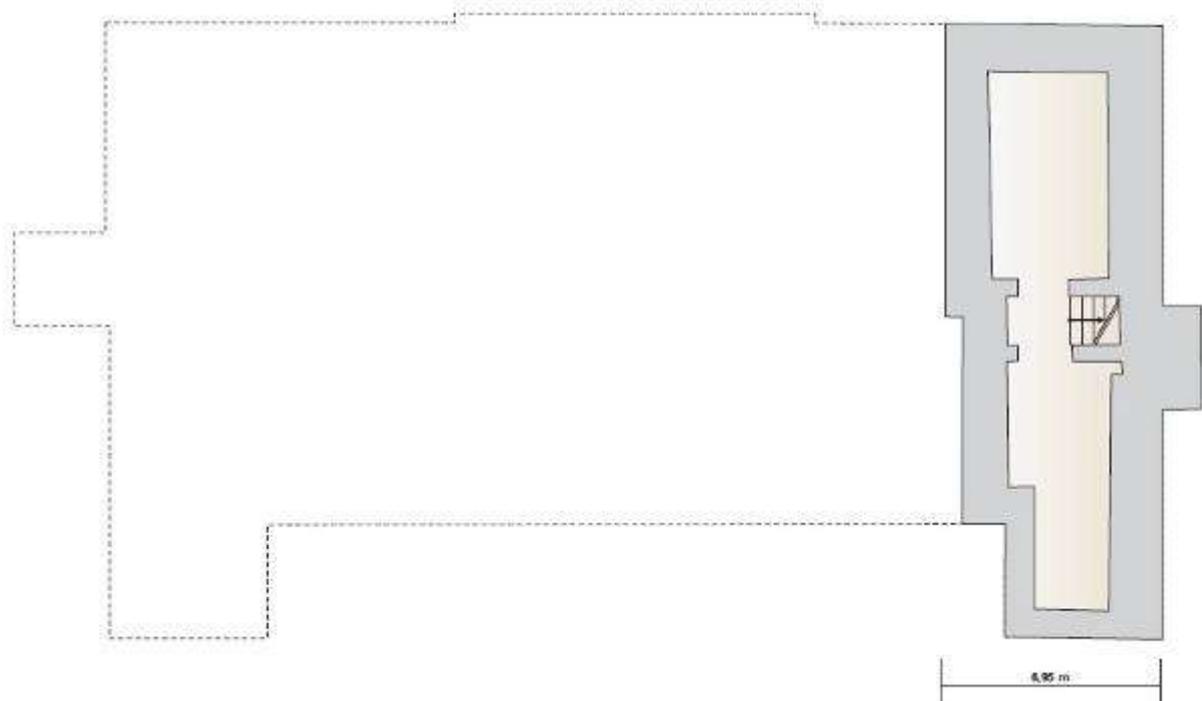


Dachgeschoss



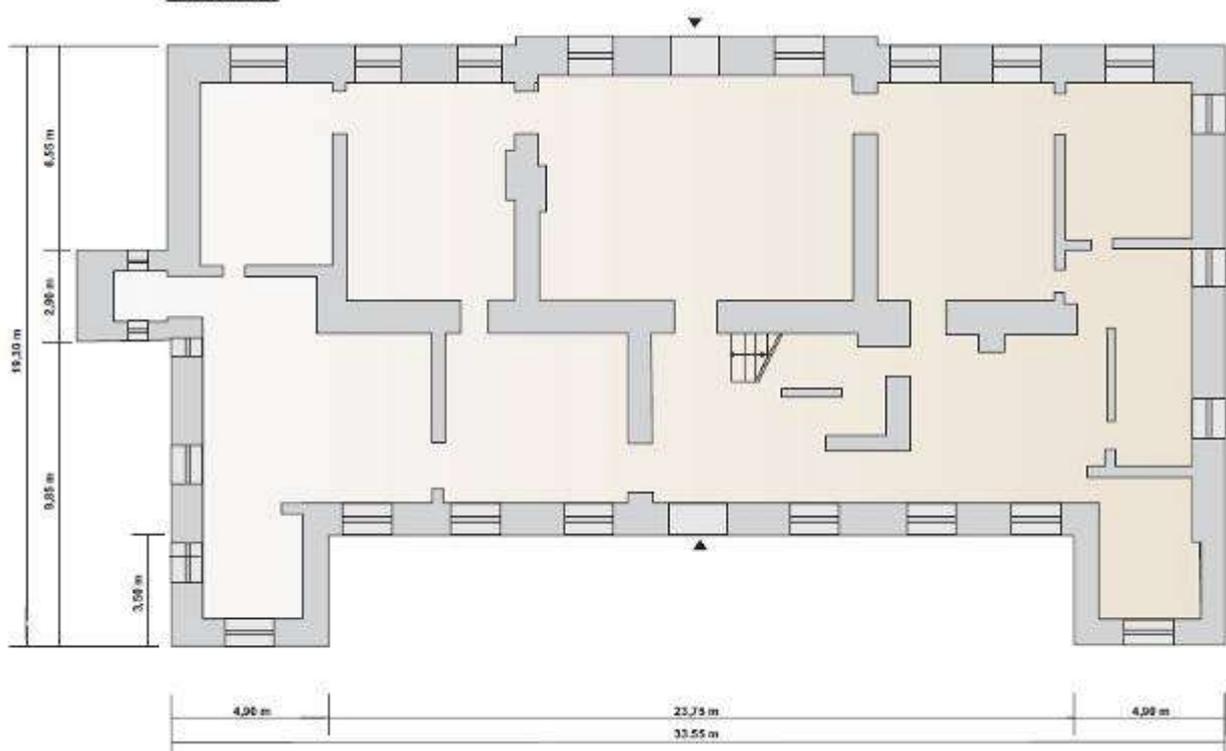
Bestandssituation des Schloss Malberg – „Neues Haus“

Kellergeschoss



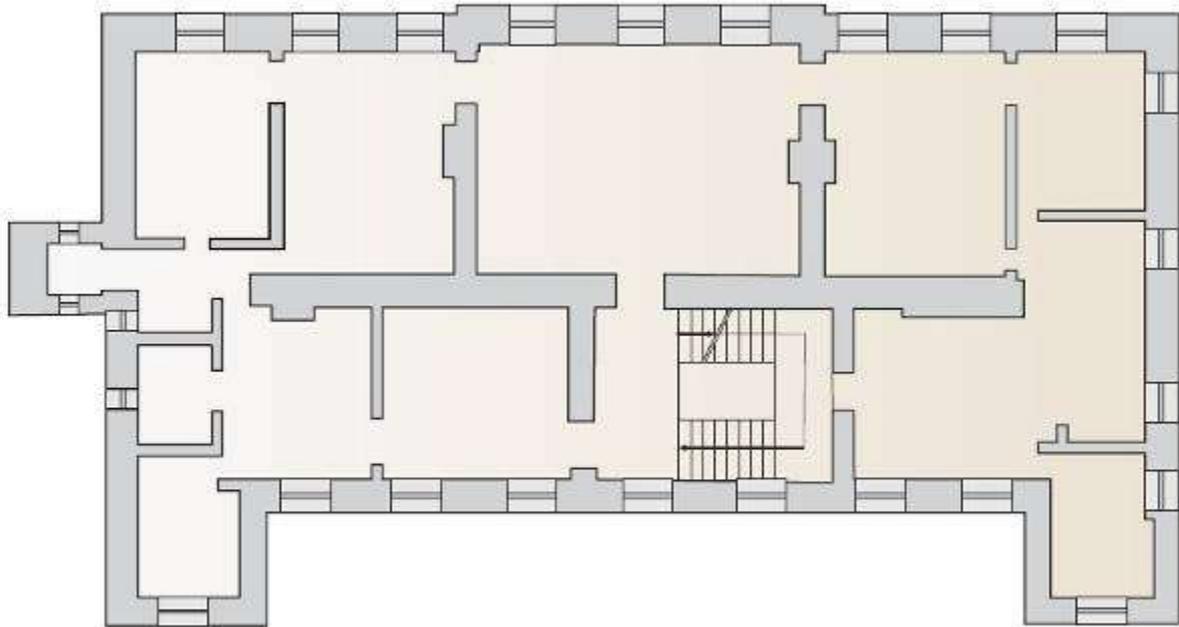
M.: 1:300

Erdgeschoss



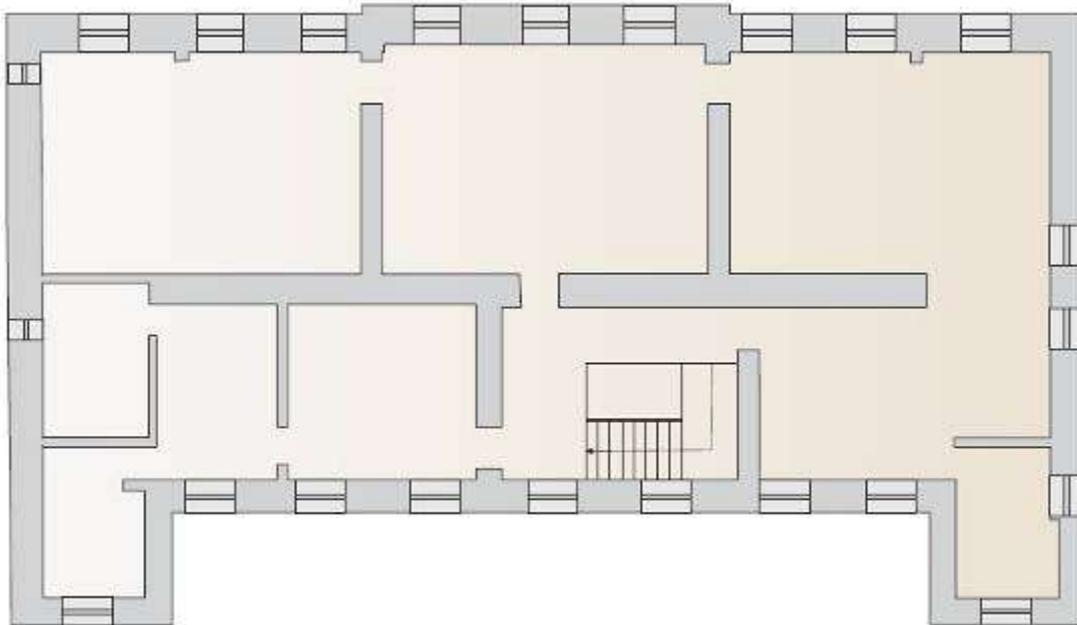
M.: 1:300

1. Obergeschoss



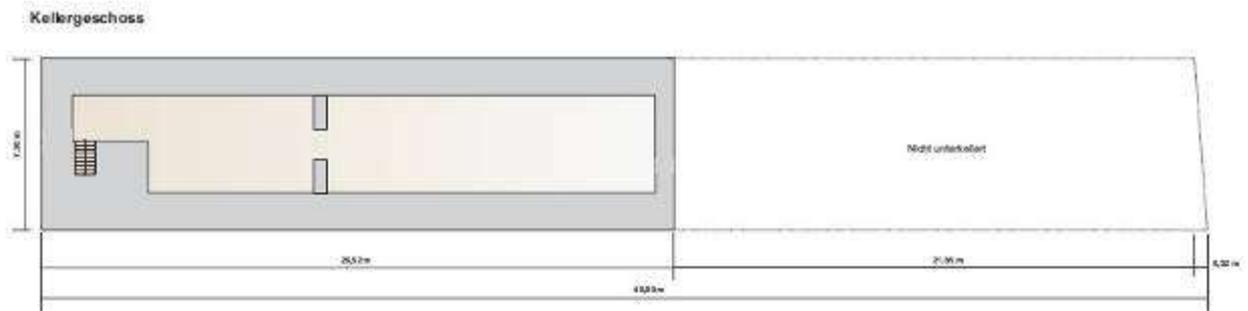
M.: 1:100

2. Obergeschoss

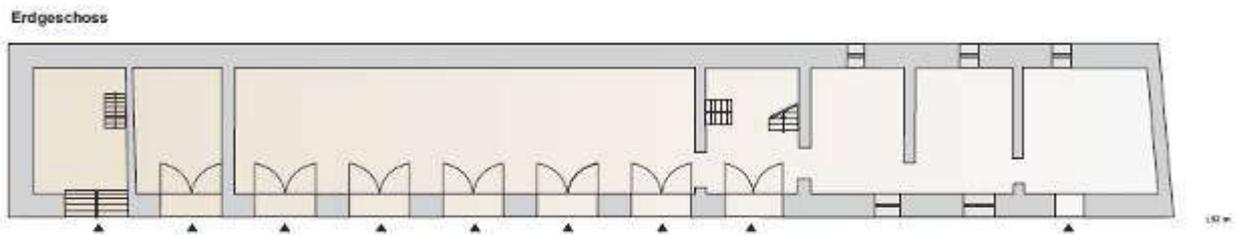


M.: 1:100

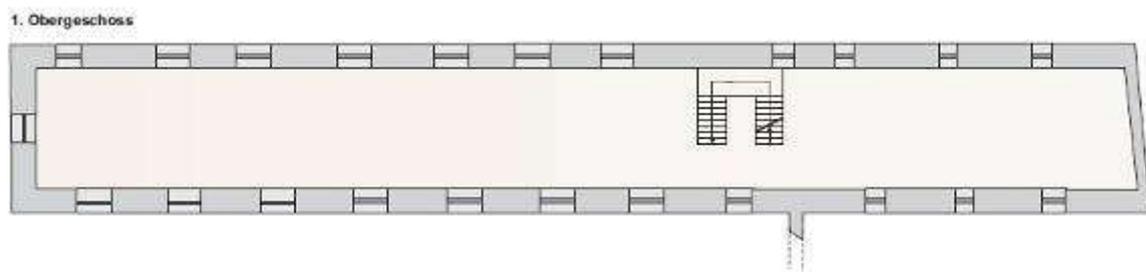
Bestandssituation des Schloss Malberg – Arkadenbau



1:100



1:100



1:100

Quellen

- Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland „Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz / Kreis Bitburg-Prüm“, Band 9/1, 1991
- <http://www.schloss-malberg.de>
- <http://www.kyllburg.de>
- <http://www.bitburg-pruem.de>
- <http://www.eifel-route.de>
- Ernst Neufert: Bauentwurfslehre, 38. Auflage, Wiesbaden 2005

Kontakte

PER Projektentwicklungsgesellschaft des Landes Rheinland-Pfalz mbH

Frau Susanne Schweren

Projektleiterin

Adolf-Kolping-Straße 4

55116 Mainz

Tel.: (0 61 31) 49855 - 40

Fax: (0 61 31) 49855 - 41

Mail: Susanne.Schweren@per-rlp.de

Frau Margarete Pietzka

Projektassistentin

Adolf-Kolping-Straße 4

55116 Mainz

Tel.: (0 61 31) 49855 - 48

Fax: (0 61 31) 49855 - 41

Mail: Margarete.Pietzka@per-rlp.de

Verbandsgemeinde Kyllburg

Herr Peter Weis

Marktplatz 8

54655 Kyllburg

Tel.: (0 65 63) 59 132

Fax: (0 65 63) 59 220

Mail: weis.p@kyllburg.de