

Nutzungskonzept für das Freizeit- und Kulturareal Wasserturm Kleinsedlitz



Quelle: www.saechsische.de (Bericht: Vom nutzlosen Turm zum Ausflugsziel)



Auftraggeber:



Stadt Heidenau
vertr. d. d. Bürgermeister Jürgen Opitz
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Auftragnehmer:



Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
www.pb-schubert.de

Stand: 04.04.2022 (30.05.2022)

Die Erstellung des Nutzungskonzeptes Wasserturm Kleinsedlitz wird im Rahmen des EPLR unter Beteiligung der Europäischen Union und dem Freistaat Sachsen gefördert.

Zuständig für die Durchführung der ELER-Förderung im Freistaat Sachsen ist das Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Referat Förderstrategie, ELER-Verwaltungsbehörde.



Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	4
Anlagenverzeichnis	4
Abkürzungsverzeichnis	5
1 Aufgabenstellung und Methodik	6
2 Ausgangslage und Bestandsanalyse	7
2.1 Darstellung des Bestandes.....	7
2.2 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	8
2.3 Soziokulturelle Struktur.....	12
2.4 Infrastrukturelle Anbindung.....	13
2.5 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung	13
3 Nutzungskonzept.....	14
3.1 Basismaßnahmen.....	15
3.1.1 Nutzungsansätze für den Wasserturm	15
3.2 Ausbaumaßnahmen	17
3.2.1 Ausbaustufe 1.....	17
3.2.1.1 Nutzungsansätze für die Außenanlagen	17
3.2.2 Ausbaustufe 2.....	19
3.2.2.1 Nutzungsansätze für den Wasserturm	19
3.2.2.2 Nutzungsansätze für die Außenanlagen	20
3.3 Darstellung der Vorzugsvariante	22
3.3.1 Darstellung der Planung	22
3.3.2 Maßnahmenplanung.....	22
3.3.3 Kostenschätzung	23
4 Wirtschaftlichkeit und Ansätze zur Betreibung der Anlage	24
4.1 Grundlegende Betrachtung	24
4.2 Annahmen in Bezug auf die Nutzung	24
4.3 Annahmen in Bezug auf die Einnahmen	25
4.4 Ansätze für den Betrieb der Anlage	26
5 Finanzierungsmöglichkeiten	28
6 Fazit	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des historischen Wasserturms innerhalb des Gemeindegebietes, Quelle: Geoportal Sachsenatlas	6
Abbildung 2: Wasserturm und Umgebung, Quelle: www.saechsische.de (Bericht: Vom nutzlosen Turm zum Ausflugsziel)	7
Abbildung 3: Vertikal- und Horizontalschnitte Bestandsturm	8
Abbildung 4: Ausschnitt Vorabzug Entwurf Flächennutzungsplan v. 17.11.20, Quelle: Planungsbüro Schubert	9
Abbildung 5: Lageplan mit Kennzeichnung der Flurstücke und der bestehenden Einfriedung	10
Abbildung 6: Blick von der Aussichtsplattform ins Elbtal und die Sächsische Schweiz, Quelle: PBS	14
Abbildung 7: Basismaßnahme: Schnitt durch den Turm mit Darstellung der neuen Treppe nach Lösungsvariante 4	16
Abbildung 8: Ausbaustufe 1 - Gestaltung der Freianlagen	18
Abbildung 9: Ausbaustufe 2: Schnitt durch den Turm mit Darstellung des inszenierten Aufstieges durch den ehemaligen Wasserbehälter	20
Abbildung 10: Ausbaustufe 2 - Gestaltung der Freianlagen	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenstellung etwaiger Fördermöglichkeiten	29
--	----

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Übersichtskarte Kleinsedlitz
Anlage 2: Unterschutzstellung Denkmalamt v. 05.08.2020
Anlage 3: Schnitt Wasserturm vom 06.10.2020
Anlage 4: Kostenschätzung Basismaßnahmen vom 25.11.2021
Anlage 5: Vorentwurf Ausbaustufe 1 vom 22.11.2021
Anlage 6: Kostenschätzung Ausbaustufe 1 vom 25.11.2021
Anlage 7: Vorentwurf Ausbaustufe 2 vom 22.11.2021
Anlage 8: Kostenschätzung Ausbaustufe 2 vom 25.11.2021
Anlage 9: Lageplan bestehende Einfriedung
Anlage 10: Anordnung der Stellplätze
Anlage 11: Medienauskunft Gas
Anlage 12: Medienauskunft Trinkwasser
Anlage 13: Medienauskunft Strom
Anlage 14: Medienauskunft Abwasser

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
AG	Auftraggeber
BauGB	Baugesetzbuch*
BauNVO	Baunutzungsverordnung*
B-Plan	Bebauungsplan
BauO	Bauordnung*
FN	Flächennutzungsplan
Kita	Kindertagesstätte
LES	LEADER Entwicklungsstrategie
OEK	Ortsentwicklungskonzept
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
RL	Richtlinie
SN	Sachsen
STALA	Statistisches Landesamt Sachsen
SächsBO	Sächsische Bauordnung*
SächsDSchG	Sächsisches Denkmalschutzgesetz*

* in den jeweils gültigen Fassungen im Jahr 2021

Bei der Textgestaltung des vorliegenden Dokuments wurde darauf geachtet, dass die Formulierungen geschlechtsneutral erfolgen. Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Verwendung von Paarformeln verzichtet. Im Fall der Verwendung einer geschlechter-spezifischen Formulierung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die verwendete Form für Personen unabhängig ihres Geschlechts gilt.

1 Aufgabenstellung und Methodik

Für den Wasserturm auf der Kleinsedlitzer Höhe und das dazugehörige Areal soll ein Nutzungskonzept erarbeitet werden. Grundlage hierfür sind die Ansätze und Ideen, die im Rahmen der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes für Groß- und Kleinsedlitz erarbeitet wurden. Das vorliegende Konzept konkretisiert diese, klärt bauordnungsrechtliche sowie erschließungstechnische Belange und Fragen zur Machbarkeit. Ergänzt werden diese Untersuchungen durch Aspekte der Betreibung und Bewirtschaftung der Anlage.

Im Rahmen der Erarbeitung wurde wie folgt vorgegangen:

- Sichtung vorhandener Unterlagen und (historischer) Dokumente
- eigene Datenrecherche
- Durchführung von Abstimmungen mit der Stadt
- Abstimmung mit den zuständigen Ämtern, insbesondere der unteren Denkmal- und Naturschutzbehörde
- Durchführung von zwei Workshops zur Beteiligung interessierter Bürger
- Kontakt zum Betreiber des in unmittelbarer Nähe befindlichen Lugturms hergestellt, mit dem Ziel der Beteiligung

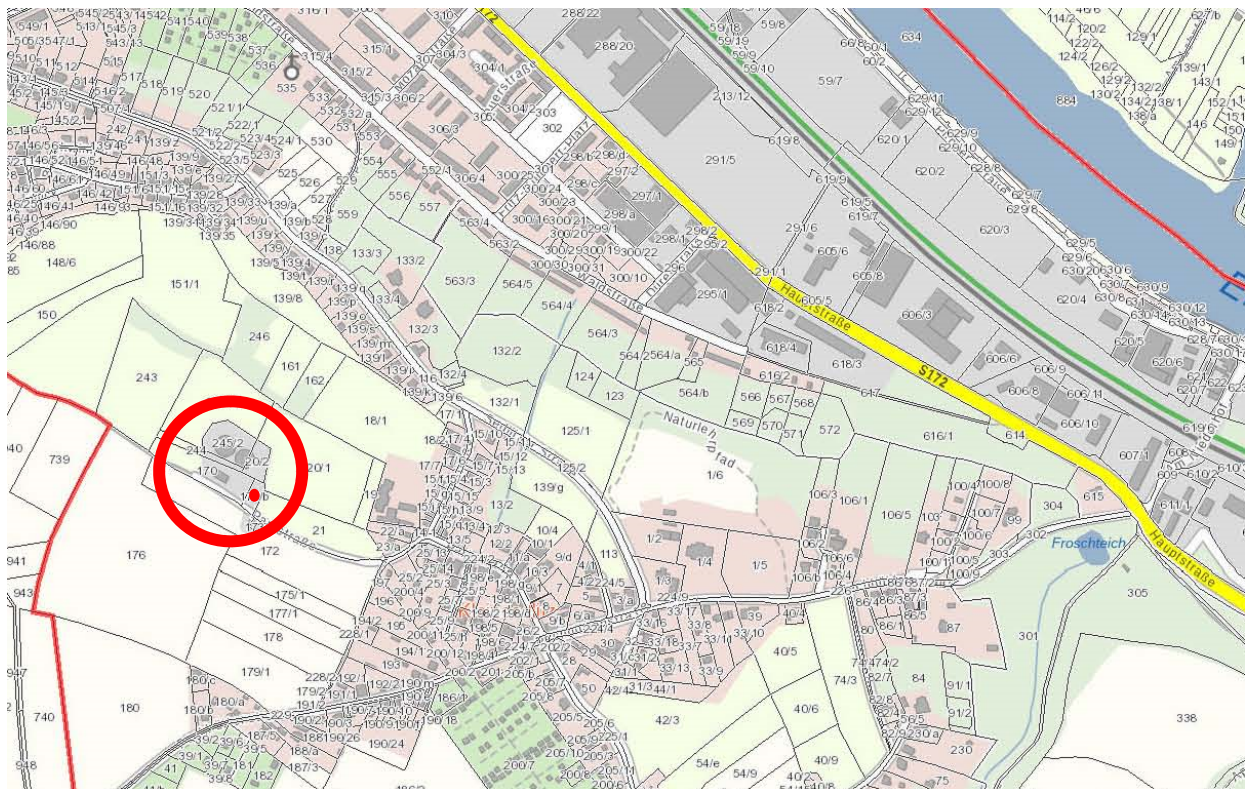


Abbildung 1: Lage des historischen Wasserturms innerhalb des Gemeindegebietes, Quelle: Geoportal Sachsenatlas
Der Wasserturm befindet sich in dem Ortsteil Kleinsedlitz der Stadt Heidenau

2 Ausgangslage und Bestandsanalyse

2.1 Darstellung des Bestandes



Abbildung 2: Wasserturm und Umgebung, Quelle: www.saechische.de (Bericht: Vom nutzlosen Turm zum Ausflugsziel)

Der Wasserturm in Ziegelbauweise wurde 1950 im Stil der Moderne errichtet. Es handelt sich um einen Rundturm mit Flachdach. Dieser diente bis 1999 zur Wasserversorgung der höher gelegenen Gebäude in Groß- und Kleinsedlitz. Im Inneren des Turmes befindet sich neben den erhalten gebliebenen Pumptechnikanlagen ein Wasserbehälter sowie verschiedene Treppen und Leitern zur vertikalen Erschließung des Turmes. Die Fassade des Turmes mit seinem Ziegelmauerwerk ist zu sanieren. Eine Fassadensanierung wurde seitens des damaligen Eigentümers des Zweckverbandes im Mai 1998 beantragt, kam jedoch nicht zur Ausführung. Der jetzige Eigentümer, die Stadt Heidenau, hat im Jahr 2020 lediglich notwendige Sicherungsmaßnahmen an der Turmfassade vorgenommen.

Die innere Erschließung des Turmes mit seinen vier Ebenen und der Aussichtsplattform erfolgt durch verschiedene Treppenanlagen. Die Erschließung der ersten und zweiten Ebene wird über eine gusseiserne Wendeltreppe realisiert. Diese stammt vermutlich ursprünglich aus einem anderen Gebäude und wurde in Zweitverwendung eingebaut. Um zur ca. 9m höher gelegenen dritten Ebene zu gelangen, muss der Wasserbehälter über eine Stahlleiter durchstiegen werden. Die vierte Ebene, die zu einer umlaufenden äußeren Aussichtsplattform führt, wird wiederum durch eine relativ steile Metalltreppe erreicht. Bauordnungsrechtlich sind die bestehenden Treppen nicht als erster Fluchtweg aus einem öffentlichen Gebäude geeignet. Aufgrund des Denkmalstatus' und der besonderen Gebäudekategorie (Turm) ist die Besteigung unter bestimmten Voraussetzungen durch Besucher möglich (Beschränkung der Personenanzahl, Hinweis „Benutzung auf eigene Gefahr“, Besteigung nur durch bestimmte Personengruppen, Beaufsichtigung/ Kontrolle der Turmbesteigung durch ausgewiesenes Personal). So wurde der Turm, beispielsweise am Tag des offenen Denkmals 2019, erstmals wieder für Besucher geöffnet.

Der gesamte Turm einschließlich des darin befindlichen Wasserbehälters ist nach dem SächsDSchG in die Kulturdenkmalliste der Stadt Heidenau aufgenommen (Objektnummer 09221724). Die gusseiserne, in Zweitverwendung eingebaute Treppe ist baugeschichtlich und technikgeschichtlich von Bedeutung (1949 bis 1951).

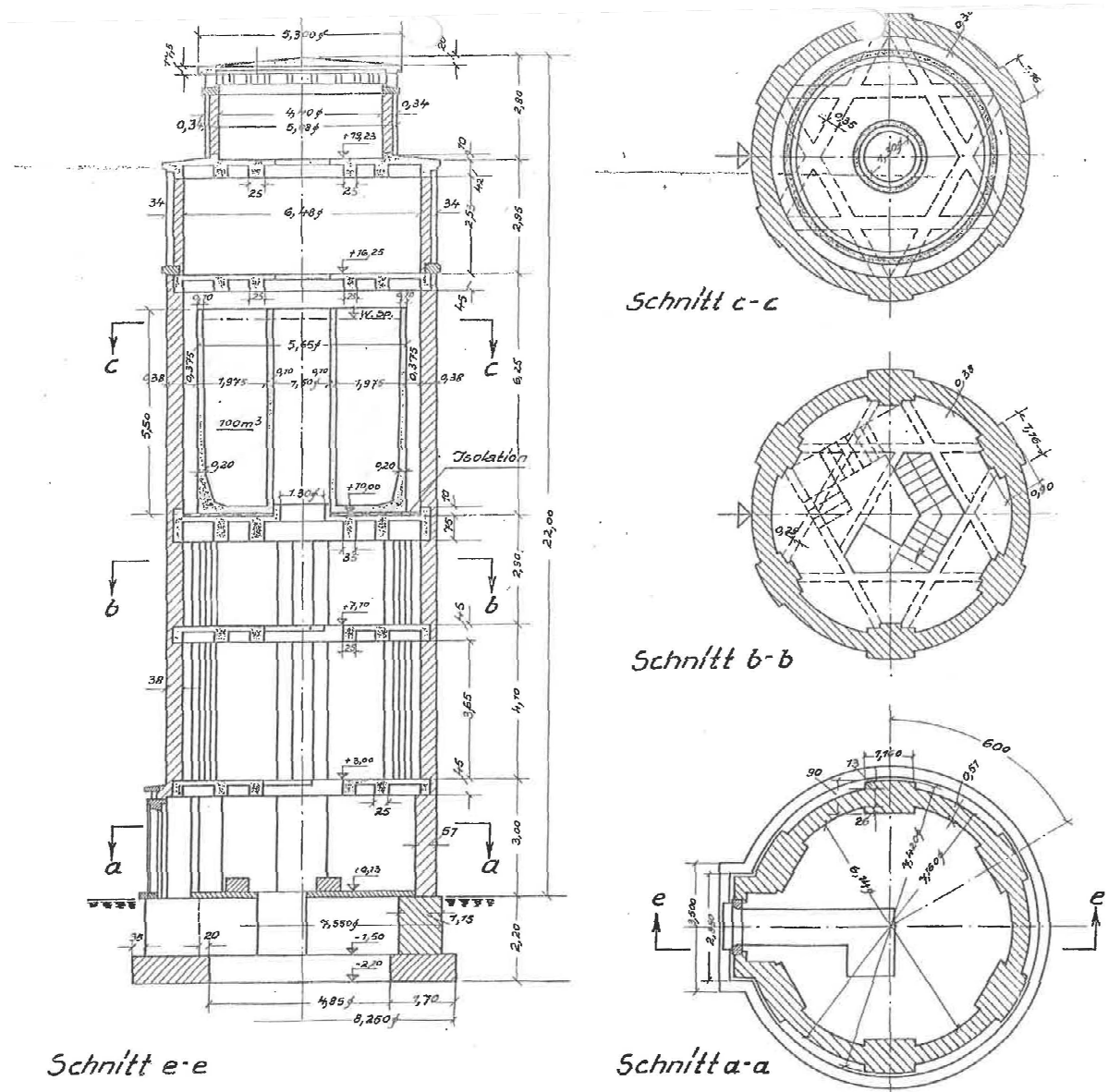


Abbildung 3: Vertikal- und Horizontalschnitte Bestandsturm

2.2 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

Planungsvoraussetzungen

Für das betreffende Gebiet gibt es derzeit keinen gültigen Flächennutzungsplan. Dieser wird zurzeit durch das Planungsbüro Schubert erstellt. Die betreffende Fläche um den Wasserturm soll als Sondernutzfläche für Kunst und Kultur ausgewiesen werden.

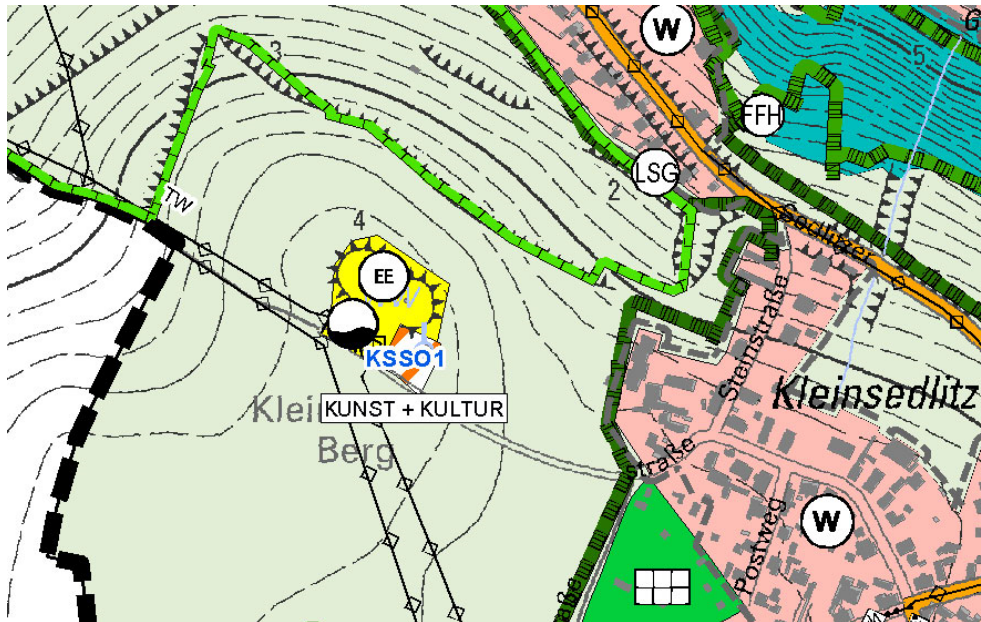


Abbildung 4: Ausschnitt Vorabzug Entwurf Flächennutzungsplan v. 17.11.20, Quelle: Planungsbüro Schubert

Aufgrund der Lage im Außenbereich sind bauliche Maßnahmen am und um den Turm gemäß BauGB §35 (2) nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich:

- wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und
- die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Als Öffentliche Belange sind u.a. zu berücksichtigen:

- Darstellungen des Flächennutzungsplans
- Landschaftsplan, insbesondere Wasser-, Abfall –oder Immissionsschutzrecht
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Bodenschutz, Denkmalschutz

Gem. §35 Abs. 4 Pkt. 4 BauGB sind „die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient“, möglich.

Um Planungssicherheit zu erhalten, ist eine Bauvoranfrage unter Formulierung der konkreten Fragestellung empfehlenswert.

Die Rückfrage bei der zuständigen Bauaufsicht ergab, dass für die Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich im Vorfeld grundsätzlich die Erstellung eines Bebauungsplans notwendig ist. Die oben genannten Regelungen laut BauGB werden immer fallbezogen entschieden. Eine die Nutzung ergänzende Baumaßnahme bis max. 10 m² Grundfläche gem. § 61 Abs. 1 SächsBO ist unter Umständen auch ohne Bebauungsplan zulässig. Um eine sichere Aussage zu bekommen, ist jedoch eine konkrete Planung mit Angabe zur Nutzungsart, Umfang und Größe der Maßnahme etc. festzulegen.

Laut Sächsischer Bauordnung § 61 (1) 14.c sind Spielplätze nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen genehmigungsfrei. Dies bedeutet, dass für die Errichtung des Spielplatzes ein Bauantrag gestellt werden muss.

Eigentumsverhältnisse

Der Wasserturm befindet sich auf dem Flurstück 170/b der Gemarkung Kleinsedlitz und ist seit 15.10.2018 im Besitz der Stadt Heidenau. Derzeit ist das Areal des Wasserturmes eingezäunt. Die Einzäunung erstreckt sich teilweise auf das benachbarte Flurstück 170 des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna/ Sebnitz (siehe Anlage 9). Dieses befindet sich in Privateigentum. Laut Auskunft des Auftraggebers ist die Veräußerung des bereits seit langem eingezäunten Teilbereiches des

Flurstücks 170 derzeit in Bearbeitung. Nach Aussage des Auftraggebers soll die Fläche dennoch im Konzept mit betrachtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentumsverhältnisse für eine rechtlich gesicherte Nutzung abschließend zu klären sind.

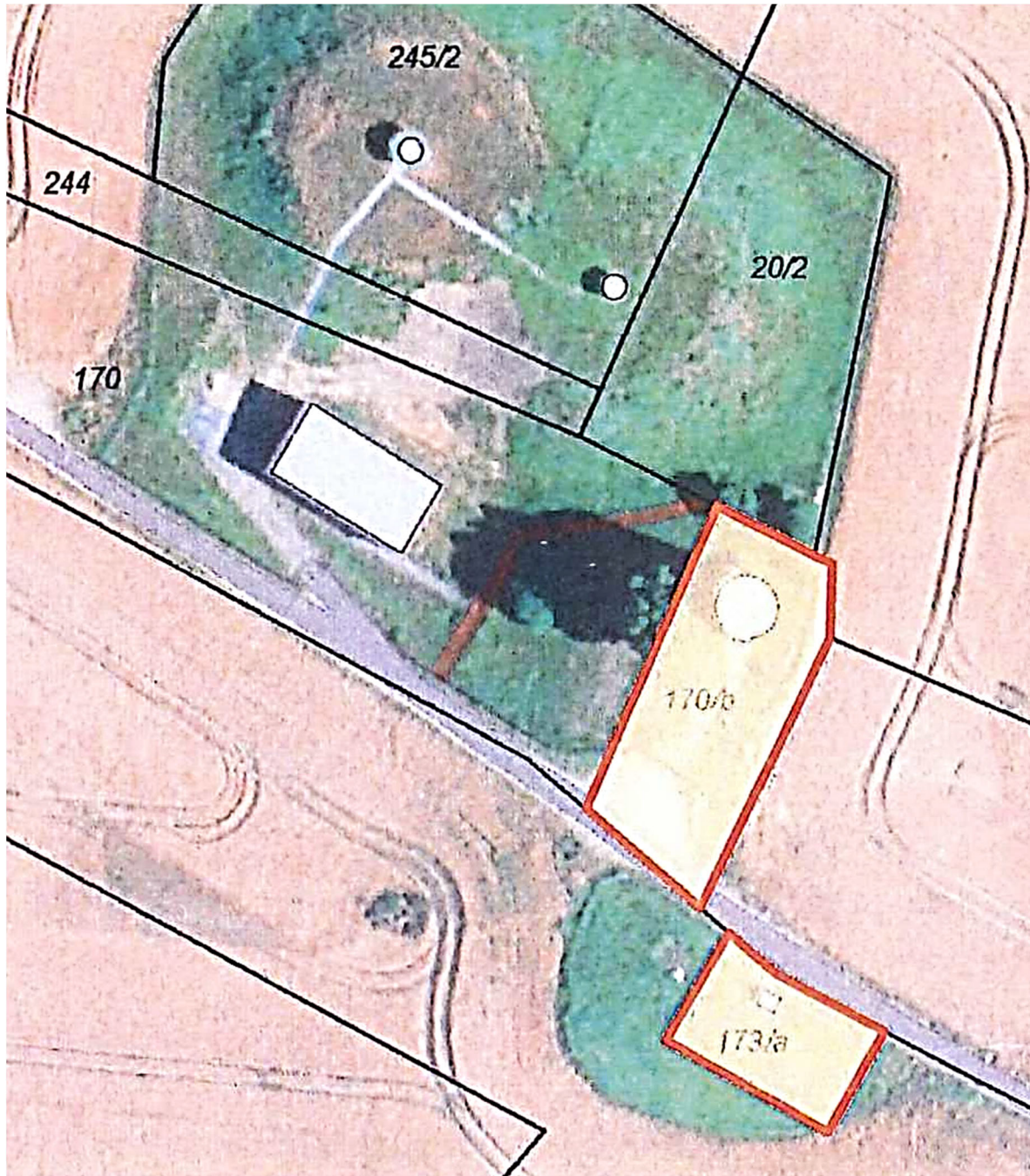


Abbildung 5: Lageplan mit Kennzeichnung der Flurstücke und der bestehenden Einfriedung

Erschließung

Die vollständige Erschließung des Grundstückes ist derzeit nicht gesichert.

Die **Zufahrt** zum Turm verläuft über einen beschränkt öffentlichen Weg (Schotterweg), welcher auf Privatgrundstücken liegt. Derzeit ist der Weg als Zufahrt für PKW gesperrt und nur für die Nutzung durch

Fahrzeuge der Landwirtschaft gestattet. Der Turm ist also nur zu Fuß erreichbar. Die Zufahrt zum Turm ist laut Aussage des Auftraggebers rechtlich gesichert.

Die **Stromversorgung** erfolgt derzeit nur vom benachbarten Gebäude des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna/ Sebnitz. Um eine rechtssichere Grundlage zu schaffen, muss der Anschluss neu hergestellt werden. Nach Auskunft der Sachsen-Netze vom 11.03.2021 ist das nächstgelegene Stromnetz ca. 230 m entfernt und zudem wenig belastbar (Netzende) (s. Anlage 13). Für die Ermittlung von Anschlusskosten benötigt Sachsen-Netze detaillierte Angaben zur gewünschten elektrischen Leistung (Geräteliste, Gleichzeitigkeitsfaktoren, Anlaufströme etc.). Dies ist mit dem jetzigen Planungsstand nicht einschätzbar, so dass erst mit einer vertiefteren Planung genaue Aussagen getroffen werden können. Als Grobkosten können angesetzt werden: Grundpreis für Neuanschluss ca. 1.500 € Netto, Mehrlänge Leitung mit Tiefbau und Leitungsverlegung ab Parkstraße ca. 29.500 € Netto (ca. 5.000 € Netto bei Tiefbau durch Kunden).

Ein **Abwasseranschluss** ist nicht vorhanden. Der nächstgelegene Mischwasserkanal befindet sich auf der Parkstraße in ca. 220 m Entfernung (s. Anlage 14). In den letzten Schacht (Nr. 7030/109) könnte nach telefonischer Aussage vom Bauamt Heidenau am 19.03.2021 das anfallende Schmutzwasser des Wasserturmes eingeleitet werden.

Eine **Trinkwasserleitung** verläuft im Wegebereich (s. Anlage 12). An diese könnte nach vorliegender Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna / Sebnitz vom 26.04.2021 angeschlossen werden. Der vorhandene Netzdruck liegt bei üblichen Versorgungsbedingungen bei ca. 2,1 bar. Damit ist nur im Erdgeschoss eine dem technischen Regelwerk entsprechende Trinkwasserversorgung möglich. Andernfalls müsste in der Gebäudeinstallation eine Druckerhöhungsanlage installiert werden.

Eine **Gas**-Hochdruckleitung verläuft über benachbarte Flurstücke (s. Anlage 11 zur Medienauskunft).

Naturschutz:

Am Turm wurden in den Jahren von 2007 bis 2018 vom damaligen Eigentümer nur ungenügende Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Bei Übernahme des Turmes durch die Stadt Heidenau waren Fenster im Turmkopf desolat bzw. teilweise nicht mehr vorhanden. Hierdurch konnten diverse Tierarten im Turm Unterschlupf finden. Eine Artenschutzkontrolle im Juni 2019 durch das Büro Landschaftsökologie Moritz ergab, dass der Turm zum Kontrollzeitpunkt als Zwischenquartier für Fledermäuse und einen Turmfalken genutzt wurde. Im Sommer 2019 wurden nach einer erneuten ökologischen Begehung durch den genannten Gutachter die Fenster vom AG instandgesetzt und wieder ordnungsgemäß, wie zum Zustand im Jahre 2007, verschlossen.

Da die Umsetzung des Nutzungskonzeptes aus finanziellen Gründen erst mittelfristig erfolgen wird, ist eine erneute Artenschutzkontrolle zum aktuellen Zeitpunkt nicht geplant. Die sich aus der zukünftigen Nutzung ergebenden Änderungen sowie die im Vorfeld stattfindenden Sanierungsmaßnahmen sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Denkmalschutz

Der Wasserturm samt seiner Innenraumausstattung (Wasserbehälter, gusseiserne Treppe) ist technisches Denkmal (s. Anlage 2). Sämtliche Eingriffe und Maßnahmen am Turm sind daher vor Ausführung mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Am 27. Juli 2020 erfolgte eine Vor-Ortbegehung mit Verantwortlichen des Denkmalschutzamtes und dem Naturschutz. Hierbei wurden Rahmenbedingungen und mögliche Vorgehensweisen besprochen, u.a.:

- Bauliche Veränderungen von außen sind nicht genehmigungsfähig (z.B. angestellter Aufzug oder Treppe)
- Gestalterische Eingriffe an der Fassade sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen

- Die vom Naturschutz geforderten Fledermausnistkästen in den Fensterlaibungen sind realisierbar. Nicht gewünscht sind hervortretende Aufbauten.
- Der Wasserbehälter im Innenraum soll möglichst komplett erhalten bleiben, inkl. der technischen Rohrleitungen. Notwendige Umbauten im Inneren zur Sicherstellung der Erschließung, wie das Ersetzen der Steigleiter durch eine Treppe sind mit möglichst geringen baulichen Eingriffen zu realisieren.

Sonstiges

Derzeit ist auf dem Wasserturm eine Funkanlage montiert. Bei der Sanierung des Turms ist dies zu beachten und das lt. Aussage des AG zuständige Landratsamt über die Arbeiten an der Anlage in Kenntnis zu setzen. Desweiteren wurde der Wasserturm als neuer Standort für die Installation von Sirenen festgelegt, um den aktuellen Anforderungen aus dem SächsBRKG (Sächsisches Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz) nachzukommen.

Fazit:

Aus den oben genannten Planungsvoraussetzungen geht hervor, dass für die Öffnung und Begehbarmachung des Wasserturmes mindestens folgende Maßnahmen notwendig sind:

- Beantragung der Nutzungsänderung bzw. baulichen Änderung
- Beantragung denkmalschutzrechtliche Genehmigung
- (ggf. Erstellung Bebauungsplan)
- Sicherung der notwendigen Erschließung (Umfang ist abhängig von konkretem Vorhaben)
- Ertüchtigung der inneren Turmerschließung (Umfang abhängig von konkreter Nutzung und unter Zustimmung der Behörden)

2.3 Soziokulturelle Struktur

Unter soziokulturellen Gesichtspunkten sind besonders die vielen Schulen und Kindertagesstätten in der unmittelbaren Umgebung zu nennen. Neben der Heinrich-Heine-Grundschule in Großsedlitz, der Grund- und Oberschule Marie-Curie und der KITA Bummi, beide in Dohna, gibt es mehrere Grundschulen und KITAs sowie das Pestalozzi Gymnasium und die Oberschule Johann Wolfgang von Goethe in Heidenau.

Darüber hinaus sind in der Region um Kleinsedlitz neben den zahlreichen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen eine Vielzahl an Vereinen und gemeinnützigen, karitativen Organisationen vorzufinden, die ebenso als potentielle Nutzungsinteressenten zu sehen sind.

Dorfgemeinschaftseinrichtungen, die vorrangig von Vereinen genutzt werden, oder explizite Vereinshäuser sind in Klein- und Großsedlitz nicht vorhanden. Diese Initiativen müssen also für Veranstaltungen immer wieder auf externe Räumlichkeiten zurückgreifen. Da in den Stadtteilen – abgesehen vom Kleingartenverein „Luchbergblick“ keine Vereine ansässig sind, lässt sich daraus kein großer Bedarf ableiten. Allerdings werden erfahrungsgemäß immer wieder Räumlichkeiten für Feierlichkeiten von Privatpersonen gesucht, die sich möglichst in unmittelbarer Nähe zum Wohnort befinden. Dieser Bedarf kann derzeit nicht befriedigt werden

Neben dem Kleinsedlitzer Wasserturm gibt es in der Region mit dem Ausflugsziel und Veranstaltungsort Lugturm in Heidenau Gommern einen weiteren Turm, der mit Gastronomie und Biergarten sogar eine vor-Ort-Verpflegung anbietet.

2.4 Infrastrukturelle Anbindung

Die Lage des Turms und die damit einhergehenden infrastrukturellen Grundvoraussetzungen sind, gerade in Hinblick auf den ÖPNV und die Anbindung nach Dresden, Pirna und Heidenau, sehr gut. Sowohl der S-Bahnhof Heidenau Süd als auch der S-Bahnhof Heidenau-Großsedlitz eignen sich für eine Anreise per Zug. Mit der Bus-Linie A sind ausgehend vom S-Bahnhof Heidenau Süd die Bushaltestellen: „Am Kronenhügel“ in Dohna, „Sedlitzer Straße“ und „Kuhltreppen“ in Heidenau sowie „Pechhüttenstraße“ in Kleinsedlitz binnen weniger Minuten erreichbar. Von hier aus sind es, je nach Haltestelle, weitere 10-20 Minuten Fußweg zum Kleinsedlitzer Wasserturm. Vom S-Bahnhof Heidenau-Großsedlitz ist der Wasserturm fußläufig in 25 Minuten erreichbar. Die Anreise mit dem Auto gestaltet sich aufgrund der schlechten Parkmöglichkeiten vor Ort jedoch schwierig, da es bis auf den kostenpflichtigen Parkplatz des Barockgartens Großsedlitz keine öffentlichen Parkmöglichkeiten gibt. Etwaige Maßnahmen zur Schaffung neuer Parkmöglichkeiten werden in Kap. 3.1.2 angeführt.

Für Anreisen zu Fuß oder mit dem Rad gibt es Wander- und Radwege in der Region. Von den beschilderten Wegen führt derzeit allerdings nur der Märchen-Lebens-Pfad (=Wanderweg) der Stadt Heidenau mit seinen 19 Stationen unmittelbar zum Turm. Bei den Radwegen ist bislang kein beschilderter Anschluss an das vorhandene touristische Radwegenetz vorhanden. Besonders hervorzuheben ist diesbezüglich die Lage in der Nähe des nach ADFC-Angaben beliebtesten Radfernweg Deutschlands (Stand März 2021): dem Elberadweg. Hinzu kommt der Fernwanderweg Görlitz – Greiz.

Die Übersichtskarte in der Anlage 1 verdeutlicht die Wegebeziehungen und infrastrukturelle Anbindung

2.5 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Zur Beteiligung interessierter Bürger wurden zwei Workshops durchgeführt. Der erste fand am 23.01.2020 mit 10 Bürgern statt. In diesem sollten Nutzungen und sich ausschließende Nutzungsideen erarbeitet und die Frage nach zu gewährleistenden Rahmenbedingungen geklärt werden. Bei der Diskussion stellte sich folgendes heraus:

- Die im Ortsentwicklungskonzept enthaltene Nutzungsidee ist die gewünschte Vorzugsvariante
- 5-6 Veranstaltungen sind denkbar und sollten keine Konflikte verursachen
- Die Mehrheit der Anwesenden verdeutlicht, dass nicht gewollt ist, dass regelmäßig große Veranstaltungen am Turm stattfinden, um keine Konflikte mit den Anwohnern in der unmittelbaren Umgebung zu verursachen. Dennoch äußern einige Anwesende auch für diese Nutzungsvariante Bedarf bzw. Interesse
- Wichtig ist, dass der Turm zugänglich gemacht wird
- Eine WC-Anlage ist dringend erforderlich
- Es muss eine Lösung für die Schaffung von Parkplätzen gefunden werden

Auf Grund der Corona-Pandemie und krankheitsbedingten Verzögerungen konnte der zweite Workshop erst am 09.09.2021 mit 3 Bürgern stattfinden. Zu diesem wurde eine Minimalvariante mit notwendigen Basismaßnahmen vorgestellt. Diese wurde aufgrund der kaum zu realisierenden Wirtschaftlichkeit des Vorhabens als Vorzugsvariante gewählt. Bei der Diskussion wurden folgende Hinweise gegeben:

- Parken am Turm nicht gewünscht aufgrund beengter Zufahrt, besser Parken in Längsaufstellung entlang Parkstraße
- Abschnittsweise Umsetzung wurde als kritisch gesehen. Besser noch warten bis alle finanziellen Mittel verfügbar sind und dann alles umsetzen

Die von den Bürgern geäußerten „Prämissen“ bzw. Vorstellungen wurden in der Erarbeitung der nachstehenden Varianten berücksichtigt.

3 Nutzungskonzept

Als Grundlage des vorliegenden Nutzungskonzeptes dient das Ortsentwicklungskonzept (OEK) für Groß- und Kleinsedlitz von 2018. Unter Beteiligung interessierter Bürger wurde für das OEK u.a. die Entwicklung des Wasserturmes und seiner unmittelbaren Umgebung als Freizeit- und Kulturareal erarbeitet. Dieser besondere Ort soll sowohl für Bewohner als auch für Ausflügler entwickelt werden. Der Standort soll für feste Ereignisse und Feierlichkeiten, wie beispielsweise das Drachenfest, ein Silvestertreffen, Tag des offenen Denkmals oder Ähnlichem einen geeigneten Rahmen bieten. Die Fläche um den Turm soll als „Multifunktionsfläche entwickelt werden, welche temporär für Feste genutzt werden kann“. Unter Bereitstellung einer gewissen Infrastruktur wie Lagergebäude und Sanitäreinrichtungen sollen die Attraktivität und das Nutzungspotential erhöht werden. Es werden Sitz- und Spielgelegenheiten vorgeschlagen, die zum Verweilen einladen. Für die genannten Ideen wurde vom Konzeptersteller des OEK bereits ein detaillierter Plan mit Kennzeichnung und Benennung konkreter Maßnahmen für den Turm und seine Umgebung entwickelt.

Das hier vorgestellte Nutzungskonzept soll die Ansätze aus dem OEK hinterfragen und weiterentwickeln. Es werden dafür im Weiteren folgende zwei Maßnahmen untersucht:

- 1. Basismaßnahmen (Nutzungsänderung Turm und Herstellung baulicher Mindestanforderungen zur Sicherstellung der Begehrbarkeit für 3 bis 4 Veranstaltungen im Jahr, Herstellung Stromanschluss)
- 2. Ausbaumaßnahmen
 - Ausbaustufe 1 (Ergänzungsmaßnahmen zu Basismaßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Turmes, Aufstellung Sanitärcontainers, Freianlagengestaltung mit Außenbeleuchtung und Herstellung Trinkwasseranschluss)
 - Ausbaustufe 2 (erweiterte Freianlagengestaltung, Errichtung Nebengebäude, Ausstellungskonzeption im Turm, Herstellung Schmutzwasseranschluss und Telekommunikation)

Ziel ist die Öffnung und Begehrbarmachung des Turms für eine breitere Öffentlichkeit. Voraussetzung hierfür ist eine entsprechende bauliche Ertüchtigung des Turmes an sich sowie die Sicherung der notwendigen Infrastruktur und die Entwicklung eines Betreiberkonzeptes.



Abbildung 6: Blick von der Aussichtsplattform ins Elbtal und die Sächsische Schweiz, Quelle: PBS

3.1 Basismaßnahmen

3.1.1 Nutzungsansätze für den Wasserturm

Die Basismaßnahmen umfassen die grundsätzlichen Mindestmaßnahmen zur Sicherstellung der Nutzung des Turmes durch die Öffentlichkeit als Aussichtsturm.

Bauplanungsrechtliche Maßnahmen

Um den Turm dauerhaft für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen, ist die Beantragung einer Nutzungsänderung notwendig. Der Wasserturm muss saniert und für die Funktion als Aussichtsturm über alle Geschosse begehbar gemacht werden. Hierfür sind die unter Pkt. 2.2 genannten bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Unter anderem ist die Erschließung zu sichern. Hierfür ist der Stromanschluss neu herzustellen. Gegebenenfalls notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nach erneuter Untersuchung unter Maßgabe der konkreten Nutzung mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bauliche Maßnahmen/ Sanierung des Turmes:

Grundsätzlich sind Instandhaltungsmaßnahmen am Turm durchzuführen (Fassadensanierung, Türen- und Fensterertüchtigung). Desweiteren ist durch einen Statiker die zulässige Belastung der Plattformen sowie die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Absturzsicherungen zu prüfen und bei Bedarf zu ertüchtigen. Die Oberflächen der Metallgeländer sollten gereinigt und neu beschichtet werden.

Die Steigung der Bestandstreppe zur vierten Ebene ist zu prüfen und ggf. durch eine Treppe mit einer bauordnungsrechtlich zulässigen Steigung zu ersetzen (Steigung max. 19 cm/ Auftritt min. 26 cm).

Um die Turmbesteigung auch für ein breiteres Publikum (Kinder, ältere Personen etc.) möglich zu machen, muss die vorhandene Steigleiter durch eine leichter zu begehende Treppe ersetzt werden. Mit der Denkmalschutzbehörde wurden verschiedene Möglichkeiten / Lösungsvarianten mit folgender Priorität besprochen:

- Lösungsvariante 1: Neue Wendeltreppe im inneren Ring (Durchstieg) des Wasserbehälters
- Lösungsvariante 2: Lift im inneren Ring des Wasserbehälters
- Lösungsvariante 3: Entfernung der oberen Abdeckung des Wasserbehälters und neue Treppe im Behälterinneren einbauen, inkl. Ein- und Ausstiegsöffnung
- Lösungsvariante 4: Entfernung innerer Behälterring und Neueinbau einer Treppe

Bewertung der Lösungsvariante 1:

Der Ersatz der Steigleiter durch eine Wendeltreppe im vorhandenen Durchstiegsloch des Wasserbehälters wurde maßlich anhand der übergebenen Planzeichnungen geprüft. Die aus den baulichen Anforderungen resultierende Wendeltreppe ist aufgrund des geringen zur Verfügung stehenden Gesamtdurchmessers des Durchstiegslochs von ca. 1,50 m bauordnungsrechtlich nicht zulässig. Die DIN 18065 als bauaufsichtlich eingeführte Norm fordert für baurechtlich notwendige Treppen eine nutzbare Treppenlaufbreite von mindestens 1 m. Desweiteren müssen gem. DIN 18040-1 Treppen gerade Läufe haben. Eine Abweichung von den genannten Anforderungen ist aufgrund der Besonderheit des Gebäudes und der geplanten Nutzung unter Umständen denkbar, muss jedoch mit den zuständigen Behörden und einem Brandschutzsachverständigen abgestimmt werden. Mit Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung ist zu rechnen (Begrenzung der Besucheranzahl, Beaufsichtigung, Ampel zur Regelung der Aufstiegsrichtung etc.). Außerdem ist zu klären, wie bei dieser Variante die konstruktive Befestigung der neuen Treppe erfolgen kann. Am Wasserbehälter sind Befestigungen aus statischer Sicht nur eingeschränkt möglich. Die genauen Umsetzungsmöglichkeiten sind durch einen Statiker zu prüfen. Die vorrangige Lösung stellt demnach eine Spindeltreppe dar, die vom Behälter unabhängig funktioniert.

Bewertung der Lösungsvariante 2:

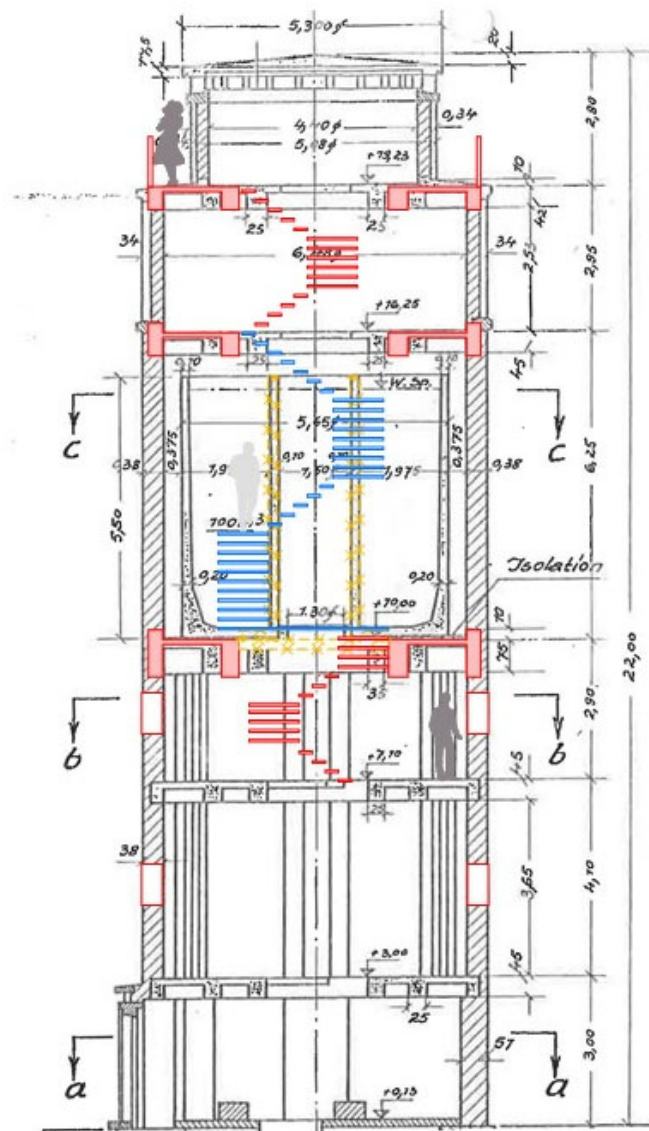
Die Lösung über einen Aufzug im inneren Durchstiegsloch ist als erster Rettungsweg gem. Bauordnung nicht zulässig und schließt sich daher aus.

Bewertung der Lösungsvariante 3:

Der Lösungsvorschlag 3 ist technisch und maßlich möglich. Zur Sicherstellung der notwendigen Kopfhöhen würden die Ein- und Ausstiegslöcher jedoch so groß, dass ein Erhalt des inneren Betonrings nicht möglich ist.

Bewertung der Lösungsvariante 4:

Als zu empfehlende Lösung wird demnach das Entfernen des inneren Behälterrings empfohlen. Somit kann eine neue, allen Anforderungen entsprechende Treppe „im“ ehemaligen Wasserbehälter realisiert werden. Die Befestigung der Treppenkonstruktion sollte an den Unterzügen der Deckenebenen erfolgen. Befestigungen am Wasserbehälter sind zu vermeiden. Zur genauen Beurteilung ist in jedem Fall ein Statiker hinzuzuziehen. Der zweite Rettungsweg erfolgt über die Rettungsgeräte der Feuerwehr. Hierdurch ggf. zusätzlich erforderliche Maßnahmen sind mit dieser abzustimmen.



Ebene 5 (Aussichtsplattform)

Ebene 4

Ebene 3

Ebene 2

Ebene 1 (Zugangsebene)

Ebene 0

Abbildung 7: Basismaßnahme: Schnitt durch den Turm mit Darstellung der neuen Treppen nach Lösungsvariante 4

3.2 Ausbaumaßnahmen

3.2.1 Ausbaustufe 1

Die Ausbaustufe 1 umfasst zusätzlich zu den unter 3.1 durchgeführten Basismaßnahmen am und im Turm Empfehlungen zur Nutzungsverbesserung und Steigerung der Attraktivität des Turmareaals. Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen verstehen sich demnach als Ergänzung zu den Basismaßnahmen.

3.2.1.1 Nutzungsansätze für die Außenanlagen

Um die Attraktivität zu steigern, sollte eine Spielfläche angelegt werden, Sitzbereiche geschaffen und die vorhandenen historischen Pumpenanlagen auf einer dafür vorgesehenen Fläche ausgestellt werden. Hierdurch soll die Nutzungsvielfalt erhöht und die Aufenthaltsqualität maßgeblich verbessert werden.

Bauplanungsrechtliche Maßnahmen: Für die Errichtung von Spielplätzen und von Gebäuden im Außenbereich ist die Beantragung eines Bauantrages notwendig. Hierfür sind die unter Pkt. 2.2 genannten bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Für die Zufahrt der Feuerwehr ist nach Rücksprache mit Frau Floß von der Stadt Heidenau am 22.11.2021 ein Wendehammer nicht unbedingt notwendig, da bei trockenem Wetter auf der Wiese gewendet werden kann. Von Vorteil wäre der Rückbau der Einfriedung, so dass die Feuerwehr unmittelbar vor dem Turm eine Aufstellfläche hätte und diese auch zum Wenden genutzt werden kann.

Bei der Gestaltung der Freianlagen soll das Thema Wasser aufgegriffen werden. Dieses spiegelt sich zum Beispiel in den wellenförmig angeordneten Belagsoberflächen wieder. Hinweistafeln informieren über die vorhandenen wassertechnischen Einrichtungen auf den angrenzenden Grundstücken zum Wasserturm.

Vom Grundstück des Wasserturmes hat man einen weitreichenden, fantastischen Ausblick nach Nordosten über das tieferliegende Elbtal. Der nordöstlich gelegene Bereich des Grundstückes ist daher geradezu prädestiniert, um Sitzbereiche anzuordnen und den Ausblick genießen zu können. Radial um den Turm werden daher Sitzbänke oder Sitzmauern mit Bankauflagen angeordnet. Dem großartigen Weitblick wird zur weiteren Aufwertung eine Blühwiese und Bienenweide vorgelagert.

Die angrenzenden wasserwirtschaftlichen Anlagen, wie das Gebäude und die beiden Wasserbehälter sind sehr massiv wahrzunehmen und verdecken die Sicht in die Ferne und auf den nordwestlich gelegenen Teil des Elbtals. Hier empfehlen wir, eine freiwachsende Hecke als Sichtschutz anzulegen. Diese dient auch dazu, die Atmosphäre des Wasserturmes zu fassen und die Orientierung mehr auf den nordöstlichen Bereich mit den Ausblicken zu lenken. Im Sichtschutz sollten jedoch an einigen wenigen Stellen Sichtachsen zu den umliegenden wasserwirtschaftlichen Anlagen bestehen bleiben, um mit den aufzustellenden Hinweistafeln auf deren Funktion aufmerksam machen zu können.

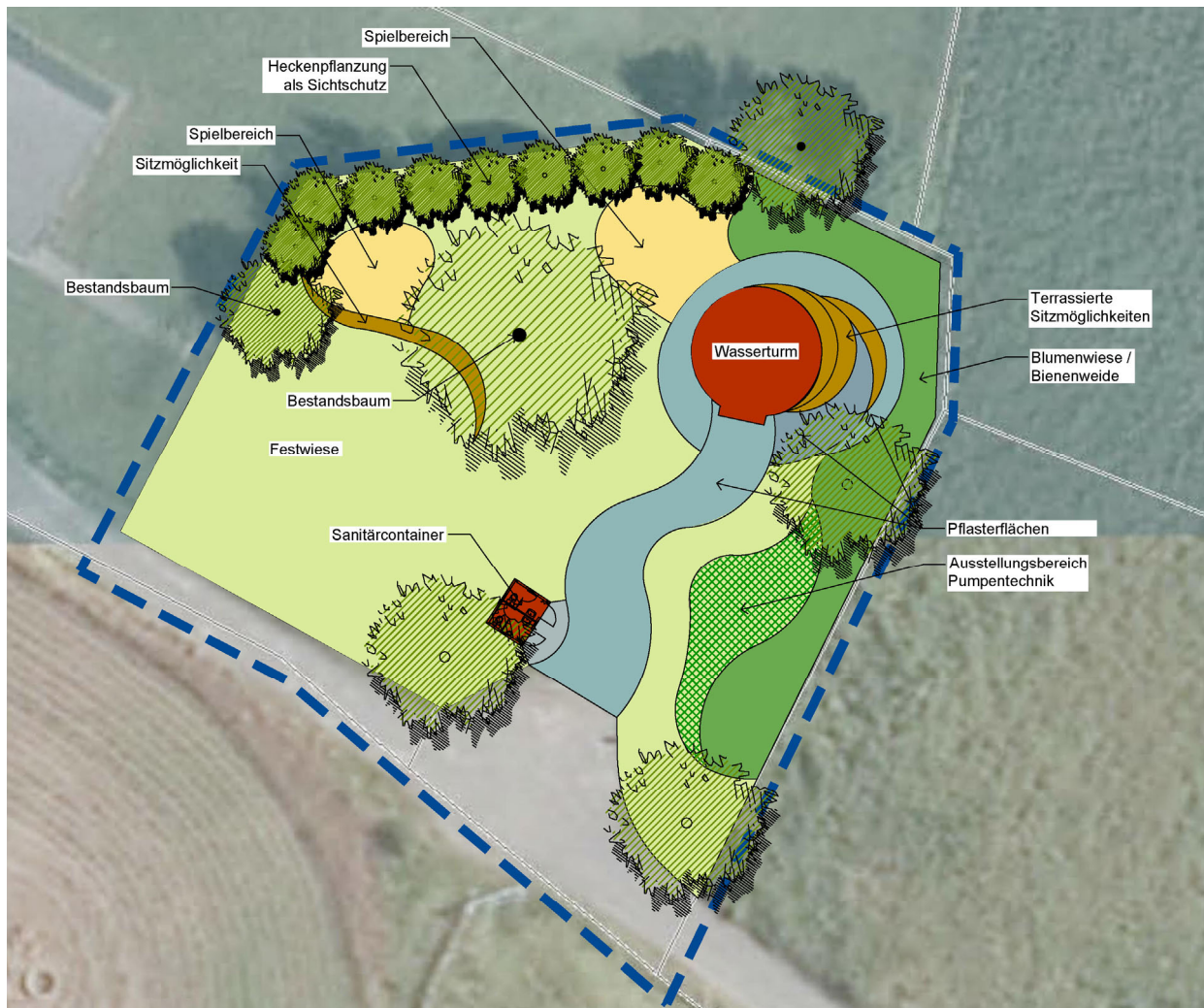


Abbildung 8: Ausbaustufe 1 - Gestaltung der Freianlagen

Im nordwestlichen Bereich des Grundstückes, welcher durch die Hecke auch vor vorherrschenden Winden schützt, empfehlen wir die Anordnung eines Spielbereiches. Auf diesem soll mittels einzelner Spielgeräte zum Thema Wasser den Kleinsten das Element Wasser nähergebracht werden. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse wegen des Wurzelbereiches des großen Bestandsbaumes, werden einzelne Spielbereiche, teilweise mit Fallschutzkies oder auch Spielsand geplant, die um den Bestandsbaum gruppiert werden.

Die Zuwegung zum Turm wird gepflastert, so dass auch ältere Personen diesen ohne Hindernisse erreichen können.

Um verschiedene Nutzungen auf dem Gelände anbieten zu können, wird die Notwendigkeit der Bereitstellung von Sanitäranlagen gesehen. Hierzu würde die Aufstellung eines Sanitärcontainers ausreichen. Ein möglicher Abwasseranschluss könnte auf einer Entfernung von 220 m hergestellt werden. Um diese Erschließungskosten zu sparen, ist auch die Ausstattung des Sanitärcontainers mit einem Abwassertank möglich, welcher regelmäßig geleert werden müsste. Der Sanitärcontainer ist abschließbar und somit gegen Vandalismus gesichert. Die notwendige Wartung und Unterhaltung könnte von einem Förderverein durchgeführt und organisiert werden.

Seitlich der Zuwegung zum Wasserturm wird eine Ausstellungsfläche für die vorhandene historische Pumpentechnik angelegt.

Die noch vorhandene Wiesenfläche unmittelbar am Turm kann als Festwiese für größere Veranstaltungen genutzt werden.

Der Wasserturm ist über das lokale Wanderwegenetz erreichbar.

Wir empfehlen, die Einfriedung des Grundstückes zurück zu bauen, um eine freie Zugänglichkeit des Geländes und auch des Spielplatzes zu allen Tageszeiten zu ermöglichen.

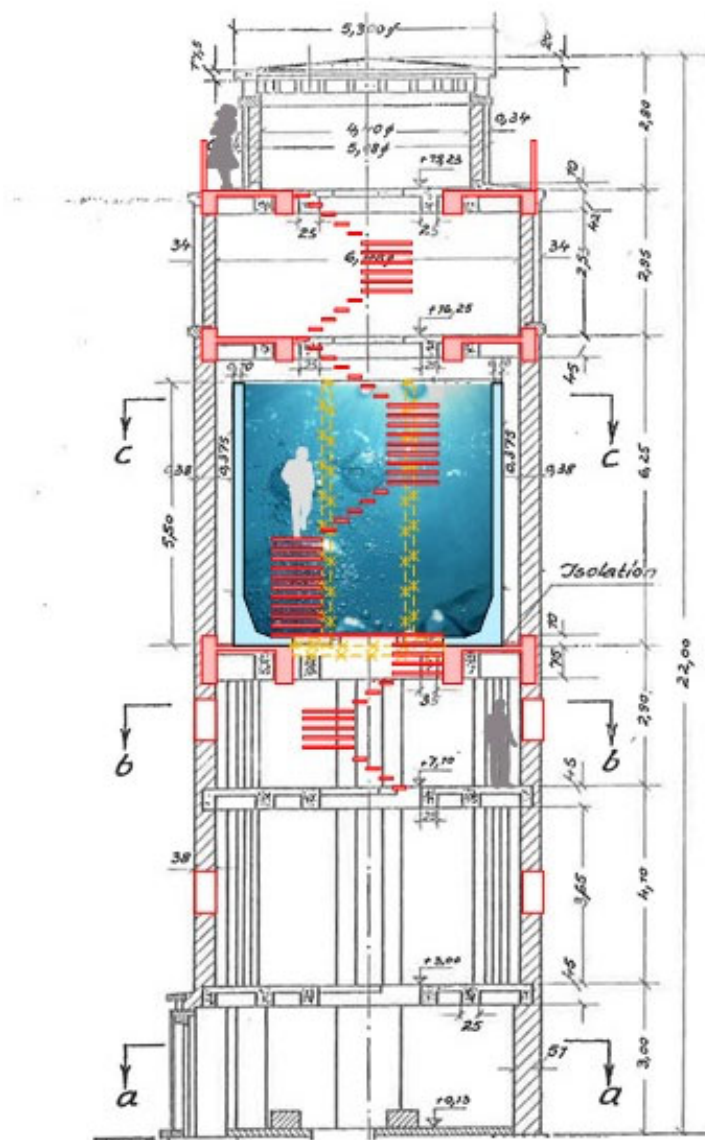
Parkplätze sind unmittelbar am Turm nicht vorhanden. Aufgrund der nicht geklärten Eigentumsverhältnisse und der beengten Zufahrt, wird empfohlen, Parkmöglichkeiten in Längsanordnung entlang der Parkstraße vorzusehen (s. Anlage 10).

3.2.2 Ausbaustufe 2

Bei guter Annahme des Turmareals durch die Bevölkerung und Konkretisierung der Entwicklung des Geländes und dessen Betreibung können weitere Ausbaumaßnahmen erfolgen. Die hier aufgeführten Maßnahmen führen zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des Turmareals. Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen verstehen sich demnach als Ergänzung zur Ausbaustufe 1.

3.2.2.1 Nutzungsansätze für den Wasserturm

Der Aufstieg im Turm bis zur finalen Aussicht wird in der Ausbaustufe 2 in unterschiedlicher Weise erlebbar gemacht und vermittelt gleichzeitig auf anschauliche Art die Funktionsweise des ehemaligen Wasserturms. Das Erdgeschoss beinhaltet neben den technischen Ausstattungen zur Pumpanlage diverse Informationstafeln zur Funktion und Geschichte des Turmes. Die erste und zweite Ebene steht für wechselnde künstlerische Ausstellungen zur Verfügung, die auf ganz unterschiedliche Weise mit dem Thema Wasser und Technik umgehen. Dann folgt der Aufstieg durch den einstigen Wasserbehälter zur dritten Ebene. Es wird empfohlen diesen durch einfach zu realisierende Licht- und Klanginstallationen zu inszenieren und besonders erlebbar zu machen. Hierbei sollte das Thema Wasser eine Rolle spielen, sodass die ehemalige Funktion des Turmes erfahrbar wird. Selbst die Nachstellung des inneren Behälterringes mittels leichter, womöglich transparenter Materialien ist denkbar. Über die letzte Treppe gelangt man schließlich zur Aussichtsplattform und kann die beeindruckende Sicht über das Elbtal und bis hin zum Elbsandsteingebirge, dem Erzgebirge und der Landeshauptstadt Dresden genießen.



Ebene 5 (Aussichtsplattform)

Ebene 4

Ebene 3

Ebene 2

Ebene 1 (Zugangsebene)

Ebene 0

Abbildung 9: Ausbaustufe 2: Schnitt durch den Turm mit Darstellung des inszenierten Aufstieges durch den ehemaligen Wasserbehälter

3.2.2.2 Nutzungsansätze für die Außenanlagen

Die Ausbaustufe 2 umfasst neben den unter 3.2.1.1 vorgeschlagenen Maßnahmen weitere Empfehlungen zur Steigerung der Attraktivität der Freiflächen und der Nutzungsvielfalt. Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen verstehen sich demnach als Ergänzung zur Ausbaustufe 1.

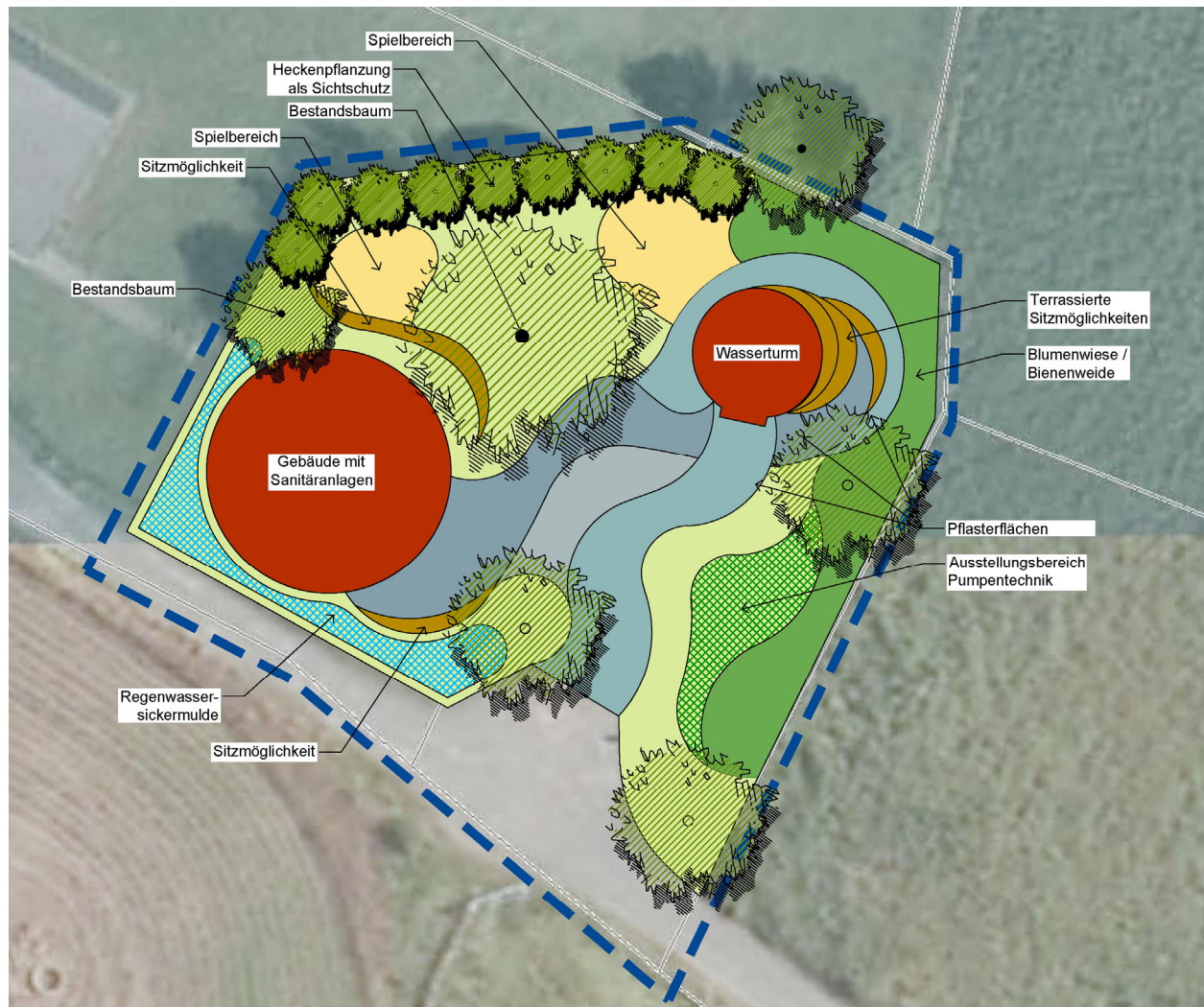


Abbildung 10: Ausbaustufe 2 - Gestaltung der Freianlagen

Zur Nutzungserweiterung empfehlen wir in der Ausbaustufe 2 den Neubau eines Gebäudes mit Sanitäranlagen, Küchenzeile, Lagerraum und Gemeinschaftsraum, in welchem bis zu 40 Personen Platz finden. Das Gebäude kann genutzt werden, für wasserturmbezogene Veranstaltungen, Familienfeiern im kleinen Rahmen, Vereinssitzungen, Feierlichkeiten, etc.

Im Entwurf hat das Gebäude in Anlehnung an den Wasserturm einen kreisförmigen Grundriss. Es wird vorgeschlagen die notwendigen Räume sämtlich erdgeschossig anzuordnen, um platz- und kostenintensive Erschließungen zu vermeiden. Zudem sollte mit dem Neubau keine Konkurrenz zum Wasserturm entstehen, sondern vielmehr eine logische Ergänzung stattfinden.

Für die Wärmeversorgung empfehlen wir aufgrund der geplanten sporadischen Nutzung ein elektrisches Heizungssystem. Anschluss- und Wartungskosten für die Beheizung mit einer Gas-Brennwerttherme wird im Sinne des Kosten-Nutzen-Vergleichs als nicht sinnvoll erachtet.

Der in den Basismaßnahmen vorgeschlagene Sanitärcontainer würde hierbei entfallen. Das auf dem Gebäudedach anfallende Regenwasser würde auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden. Für die Schmutzwasserentsorgung empfehlen wir den Anschluss des Neubaus an die Mischwasserkanalisation auf der Parkstraße.

Aufgestellte Informationstafeln oder in den befestigten Flächen eingelassene Tafeln können über den „Weg des Wassers“ informieren.

Mit der Errichtung eines Neubaus sind Stellplätze basierend auf den Forderungen der SächsBO bereit zu stellen. Für Versammlungsstätten ist ein Stellplatz pro 5 Besucher gefordert. Für 40 Besucher müssten demnach 8 Stellplätze vorgesehen werden, die kostenmäßig bereits in der Ausbaustufe 1 berücksichtigt wurden.

3.3 Darstellung der Vorzugsvariante

3.3.1 Darstellung der Planung

Im Hinblick auf die oben beschriebenen umfangreichen Voraussetzungen, die für eine Öffnung des Turmareals für die breite Öffentlichkeit notwendig sind, wird eine schrittweise Vorgehensweise empfohlen. Als Vorzugsvariante wird demnach die „**Basismaßnahme**“ benannt. Da die „Ausbaumaßnahmen“ auf diese aufbaut, können bei günstiger Entwicklung auch zukünftig weitere ergänzende Maßnahmen erfolgen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die konkrete Entwicklung des Turmareals bauplanungsrechtlich mittels eines Bebauungsplanes gelenkt und befördert werden kann. Die Aufstellung eines solchen B-Plans liegt im Ermessen der zuständigen Gemeinde. Hierzu ist demnach seitens der Stadt Heidenau grundsätzlich eine Entscheidung zu treffen. Vor allem, wenn es um die zu klärenden Eigentumsverhältnisse geht und eine eventuelle Zusammenarbeit mit einem privaten Investor in Erwägung gezogen wird, ist zur Sicherung der Entwicklung die Aufstellung eines B-Plans anzuraten. Die Dauer eines B-Planverfahrens beläuft sich auf mindestens ein Jahr. Die Kosten für das Verfahren können schwer vorausgesagt werden, da diese von den konkreten Rahmenbedingungen abhängen.

Für die genaue Beschreibung der Basismaßnahmen, einschl. Bilder und Pläne siehe Punkt 3.1.

3.3.2 Maßnahmenplanung

Für die Umsetzung der zuvor beschriebenen Vorzugsvariante (**Basismaßnahmen**) ist, abhängig von der Finanzierung (bereitgestellte Fördermittel), folgender Zeitplan realistisch:

Zeit- horizont	Maßnahmen	Schätzkosten (s. 3.3.3)
0 - 3 Jahre	- Planungsverfahren inkl. Klärung Erschließung, Feuerwehruzufahrt, naturschutzrechtlicher Belange, Beantragung Fördermittel, Klärung Finanzierung (Baunebenkosten – Planungsleistungen, Gutachten etc.) - Schaffung eigentumsrechtlicher Voraussetzungen (für Parkplätze ca. 140 m² und für Flächen am Turm)	ca. 90 T€ brutto ca. 3.500 € brutto
4 - 5 Jahre	- Sanierung des Turms und Schaffung Begehrbarkeit der obersten Turmplattform durch Rückbau innerer Behälterring, Einbau neuer Treppe - Herstellung Stromanschluss *1	ca. 158 T€ brutto ca. 37 T€ brutto
	...	

*1 Grundpreis Neuanschluss inkl. Leitungsverlegung, s. auch Pkt. 2.2 Erschließung

Bei guter Frequentierung und Etablierung des Turmes als Ausflugsziel durch die breite Bevölkerung können aufbauende Entwicklungsschritte vorgenommen werden (s. „Ausbaumaßnahmen“), z.B.:

- Gründung Förderverein mit Aufgabenfeldern/ Verantwortlichkeiten
- Herstellung Trinkwasseranschluss
- Aufstellen eines Sanitärcontainers
- Gestaltung der Außenanlagen mit Spielbereich
- Ausstellungskonzeption erarbeiten
- Installationen im Turm (Licht, Sound, ...)
- Infrastruktur erweitern (WC, Lager, Kiosk, ...)
- Herstellung übrige Medienanschlüsse (Abwasser, Gas, ...)

3.3.3 Kostenschätzung

- Kostenschätzung für die Basismaßnahmen und die Ausbaustufe 1 und 2 siehe Aufstellung in der Anlage

In den angefügten Kostenschätzungen sind die Kosten für den Grunderwerb weiterer Flächen sowie für etwaige Bebauungsplanverfahren nicht enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass Baupreissteigerungen abhängig von der aktuellen wirtschaftlichen Lage möglich sind.

Gesamtkosten „Basismaßnahmen“: ca. 226.500 € Brutto

Gesamtkosten „Ausbaustufe 1“: ca. 266.500 € Brutto

Gesamtkosten „Ausbaustufe 2“: ca. 620.000 € Brutto

Gesamtkosten aller Maßnahmen: ca. 1.113.000 € Brutto

Hierbei ist zu beachten, dass die Kosten für die Ausbaumaßnahmen nur die Kosten enthalten, die aufbauend auf den Maßnahmen der Basismaßnahmen zusätzlich notwendig sind. Es wurden die Kosten abgezogen, welche schon im Zuge der Umsetzung der Basismaßnahmen entstehen. Nicht enthalten sind Kosten für eventuell notwendige Rückbau- und Anpassungsarbeiten vorheriger durchgeführter Maßnahmen, da diese stark von den konkreten Maßnahmen und Zeitpunkten der Durchführung abhängen.

4 Wirtschaftlichkeit und Ansätze zur Betreibung der Anlage

4.1 Grundlegende Betrachtung

Grundsätzlich gibt es für die Betreibung der Anlage mehrere Ansätze. Der Stadt Heidenau muss dabei jedoch bewusst sein, dass nur im Falle der Umsetzung der Variante 2 bis zur Ausbaustufe 2 und bei einer professionellen Betreibung die Chance besteht, ein ausgeglichenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu realisieren. Eine Amortisation der Investition ist jedoch auch in diesem Fall auf Grund der baulichen Investitionen wenig realistisch. Gebäude wie der Wasserturm, können per se keiner effektiven / wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden und sind daher für die Kommunen vorwiegend ein Kostenfaktor. Demgegenüber stehen jedoch die historisch wertvolle Bausubstanz und die immaterielle Bedeutung als Landmarke für die Stadt.

Für die Betreibung spielen folgende Fragen eine Rolle:

- Welche Nutzungsvariante kommt zum Tragen?
- Ist die (Außen-) Anlage öffentlich zugänglich oder nicht?
- Wie oft soll der Turm pro Jahr öffentlich zugänglich gemacht werden?
- Gibt es genug engagierte Bürger*innen, die sich um die Anlage kümmern?

Je nach Situation und Rahmenbedingungen kann die Anlage durch eine lose Interessengemeinschaft, einen (Förder-)Verein oder auch durch eine natürliche oder juristische Person betrieben werden. Dabei gilt: Je mehr Umsätze generiert werden und je mehr Haftung übernommen werden muss, desto mehr empfiehlt sich die Organisation in einem „rechtsfähigen Organ“.

Ausgehend von den vorstehenden Ausführungen zur Vorzugsvariante werden für die Betreibung der Gesamtanlage folgende Annahmen bzw. Parameter festgelegt.

4.2 Annahmen in Bezug auf die Nutzung

Für die Nutzung des Wasserturms und der dazu gehörigen Außenanlagen werden folgende Grundprämissen festgelegt:

- Der Turm soll im Rahmen von Öffnungszeiten oder gezielten Veranstaltungen für die breite Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
- Er soll (perspektivisch) Schulen und Kindergärten als Ausflugsziel dienen und für pädagogische Arbeit genutzt werden.
- Die Außenanlagen sind jederzeit öffentlich zugänglich.
- Gastronomische Nutzungen wurden nicht betrachtet. Ein etwaiges einfaches, temporäres Imbiss-Angebot zu den Öffnungszeiten bleibt davon unberücksichtigt

Insbesondere die Öffnung der Anlage für Wander- oder Projekttag von Kindergärten, Schulen oder die Ferienbetreuung sollte in den Fokus gerückt werden. Den Kindern kann der unverbaute Wasserturm eine neue Perspektive auf ihre Heimat liefern und eine Verknüpfung mit Aspekten der Umweltbildung oder geographischen Fragestellungen bietet sich hier optimal an. Zudem sind Kinder ein „guter Multiplikator“. Wenn sie von einer Sache begeistert sind, muss sich oft die ganze Familie ein Bild davon machen.

Die Nutzung bzw. Frequentierung der Anlage lässt sich natürlich kontinuierlich ausbauen. So könnten regelmäßige Veranstaltungen z.B. gemeinsam mit dem Lugturm und / oder dem Barockgarten etabliert werden:

- „Wir ErstÜRME(n) unsere Heimat / wir erobern unsere Heimat/Umgebung im **STURM**“ – ein Angebot für Kinder / Familien in Zusammenarbeit mit dem Lugturm. Dabei könnte ausgehend vom Lugturm die „Erstürmung“ des Wasserturms Ziel sein. Auf dem Weg zum Wasserturm und vor Ort könnten in Alterskategorien eingeteilte Mitmach- oder Rätsel-Stationen „aufgebaut“ werden. Wer alle Aufgaben gelöst hat und auf den Turm gestiegen ist, hat ihn bezwungen. Ggf. könnte es von Kleinsedlitz aus einen Shuttletransfer zurück zum Lugturm geben, um dort das gastronomische Angebot zu nutzen

- Es könnte ein Geocache am Turm gelegt werden oder ein so genannter Multicache in Verbindung mit dem Barockgarten und dem Lugturm konzipiert werden. Das Geocaching ist eine Art Schatzsuche oder Schnitzeljagd in der freien Natur. Die Verstecke werden anhand von im Internet veröffentlichten geographischen Koordinaten mittels GPS-Empfänger gesucht. Gerade in Zeiten der Corona-Pandemie ist dieses Freizeitvergnügen immer beliebter geworden.
- Die Konzeption neuer ggf. themenbezogener Rad- oder Wanderrouten, wie bspw. Barockgarten Großsedlitz – Wasserturm Kleinsedlitz – Lugturm Heidenau oder Rundwanderwege wie bspw. Barockschloss Großsedlitz – Wasserturm – Burg Dohna – Barockschloss Großsedlitz ist denkbar und interessant. Entsprechende Routen könnten zu Beginn auch unausgeschildert in einschlägigen Outdoor-/Wander-Apps wie Komoot oder Outdooractive beworben und zugänglich gemacht werden.

Neben der Schaffung neuer Angebote muss die Konzentration aber in erster Linie auf der Vernetzung der Angebote liegen. Dementsprechend ist vor allem die Anbindung des Wasserturms an das bestehende touristische Wegenetz ein wichtiger Faktor. Durch das Aufstellen von entsprechenden Schildern – „Aussichtspunkt in ... km“ – z.B. auf dem Elberadweg können Reisende, Wochenend- und Tagestouristen auf den Turm und die Möglichkeit einer grandiosen Rundumsicht aufmerksam gemacht werden. Für Reisende auf dem Elberadweg würde dies einen Umweg von etwa zwei Kilometern und 100 Höhenmetern bedeuten, während es für Reisende auf dem Fernwanderweg Görlitz-Greiz lediglich zwei Kilometer wären – die 100 fallen hier nicht an.

Auf dem Fernwanderweg Görlitz-Greiz und dem Rundweg Meißen-Schmilka können ebenfalls Hinweisschilder aufgestellt und die Wandernden so auf den Turm aufmerksam gemacht werden.

Neue Angebote sollten grundsätzlich eine Verknüpfung mit vorhandenen Angeboten anstreben. In diesem Zusammenhang könnte ein Hinweis auf den Wasserturm und Informationen zu „Öffnungszeiten“ möglicherweise auch in die digitalen Angebote für den Barockgarten (z.B. Website, Smartphone-Audioguide) eingespielt werden. Touristische Beschilderungen sollten mit dem Anlaufpunkt Wasserturm ergänzt werden.

Da derartige Ideen viel Vorbereitungszeit und Abstimmungen bedeuten, werden über einen kurzfristigen bis mittelfristigen Zeitraum nur die „lokal“ wirkenden Nutzungen zum Tragen kommen. Daher wird zur Öffnung des Turms für die breite Öffentlichkeit Folgendes angenommen:

- 1. Jahr 3-5 Öffnungstage mit durchschnittlich 30 Besuchern pro Öffnungstag
- 2. Jahr 5-7 Öffnungstage mit durchschnittlich 40 Besuchern pro Öffnungstag
- 3. Jahr 7-10 Öffnungstage mit durchschnittlich 50 Besuchern pro Öffnungstag

Wenn sich bestimmte Nutzungsideen und Regelmäßigkeiten etabliert haben, dann sind jährlich auch 10 und mehr Veranstaltungen / Öffnungstage denkbar.

Hinzu kommen Nutzungen der Anlage durch Vereine (z.B. für Vereinsfeste, thematische Veranstaltungen o.ä.). Für diese Nutzungen und die Ausflüge von Schulen, KITAs und Horteinrichtungen werden pauschal 4, 6 und 8 Veranstaltungen in den ersten drei Jahren angesetzt.

Diese Ansätze sind nur insoweit realistisch, dass sich eine Interessengruppe findet, die einerseits eine gewisse Öffentlichkeitsarbeit unterstützt und sich andererseits an den Öffnungstagen vor Ort engagiert.

4.3 Annahmen in Bezug auf die Einnahmen

Die Einnahmen sind maßgeblich vom Umfang und der Qualität der Angebote, dem zeitlichen Aufwand für die Vorbereitung, den eigenen Kosten etc. abhängig. Anfänglich wird es in erster Linie darum gehen, den Wasserturm zugänglich zu machen, so dass – abgesehen vom zeitlichen Aufwand – keine weiteren Kosten entstehen. Für diese Nutzungen bietet sich eine Kasse des Vertrauens an. Derartige Kassen funktionieren erfahrungsgemäß gut, wenn ein Ansprechpartner vor Ort ist. Dieser verursacht durch bloße Präsenz „ein schlechtes Gewissen“, wenn man nicht zahlt. Hinzu kommt, dass viele von der (unerwartet)

beeindruckenden Aussicht positiv überrascht sein werden und damit bereit sind, einen Betrag zu zahlen. Ein weiterer Aspekt, der für eine Kasse des Vertrauens spricht, ist, dass interessierte Menschen oft mehr Geld geben, als ein Eintrittsgeld eingebracht hätte, um ihre Wertschätzung zum Ausdruck zu bringen. Eine Kasse sollte übrigens auch im WC-Container aufgestellt werden. Alternativ könnte das WC auch mit einem Bezahl-Schließsystem versehen werden.

Eine verschlossene Kasse des Vertrauens gewährleistet zudem, dass alle Einnahmen vollständig bei der Stadt (oder dem Betreiber) eingehen. Missbrauch kann weitestgehend unterbunden werden.

Übrigens:

In wissenschaftlichen Untersuchungen fanden Forscher heraus, dass sich Menschen vor allem dann pflichtbewusst verhalten, wenn Sie sich beobachtet fühlen (<https://royalsocietypublishing.org/doi/10.1098/rsbl.2006.0509>). Diese Tatsache war Ausgangspunkt für die Untersuchung des Effekts, eine Kasse des Vertrauens mit einem Foto eines Augenpaars zu versehen. Die Forscher fanden dabei heraus, dass etwa dreimal so viel bezahlt wurde, wenn man sich „beobachtet“ fühlt. Es empfiehlt sich also, eine Kasse des Vertrauens immer mit einem Foto von Augen zu kombinieren.

Sollte die Anzahl an Veranstaltungen und Besuchern zunehmen, empfiehlt sich die Umstellung auf ein Eintrittsgeld und damit auf die verlässliche zahlenmäßige Erfassung der Besucher. Eine Spendenkasse sollte dennoch gut sichtbar positioniert werden. Da es nur sehr wenige vergleichbare Anlagen gibt, ist eine verlässliche Recherche von Eintrittspreisen schwierig. Der Eintrittspreis sollte in jedem Fall angemessen und niederschwellig gestaltet sein und daher nicht über 3 € pro Person hinausgehen. Kinder und vielleicht auch Jugendliche sollten in Begleitung der Eltern beitragsfrei gestellt werden.

Mit dem Verlangen von Eintrittsgeldern muss eine zahlenmäßige Erfassung der Besucher sowie die Dokumentation der Einnahmen einhergehen. Eine offene Handkasse ist zwingend mit einem Kassenbericht zu führen, an den formale Kriterien geknüpft sind. Bei dieser Vorgehensweise ist Missbrauch schwer zu kontrollieren. Insoweit sollten nur ganz wenige, sehr vertrauenswürdige Personen mit der Kassenführung betraut werden.

4.4 Ansätze für den Betrieb der Anlage

Interessengemeinschaft

Anfangs empfiehlt sich die Zusammenarbeit von engagierten Bürgern in einer losen **Interessengemeinschaft**, die von der Stadt Heidenau unterstützt wird. Die IG Wasserturm sollte sich eine Geschäftsordnung geben, um sicher zu stellen, dass alle die gleichen Ziele verfolgen. In der Geschäftsordnung sollte zudem geregelt werden, welche Aufgaben und Befugnisse ein „Mitglied“ hat und wie mit den Einnahmen zu verfahren ist.

Vorteile einer Interessengemeinschaft:

- Engagierte Bürger könnten direkt – ohne bürokratische Hürden oder formale Vorgaben – Vorhaben unterstützen und damit den Grundstein für die erfolgreiche „Bewirtschaftung“ der Anlage legen.
- Die Variante ist für alle Beteiligten ohne bürokratischen und kostenmäßigen Aufwand realisierbar. Kosten und Nutzen stehen somit in einem optimalen Verhältnis.
- Unter Umständen finden sich unter diesen Voraussetzungen mehr engagierte Bürger
- Die Betreibung der Anlage ist auch gewährleistet, wenn sich weniger als sieben Interessenten finden.

Nachteile einer Interessengemeinschaft:

- Die Stadt kann kaum kontrollieren, was die IG macht und hat wenig Einfluss.
- Die Stadt trägt die volle Haftung, obwohl sie das Handeln der IG nur bedingt beeinflussen kann.

- Da eine IG theoretisch keinen Rechenschaftsbericht ablegen muss, sind die Aktivitäten und Vorgänge der IG intransparent.
- Eine Verpachtung des Turms ist rechtlich problematisch, da die Interessengemeinschaft keine juristische Person ist.

Förderverein

Sollte der Besucherstrom zunehmen, der Zeit- und Arbeitsaufwand sowie etwaige Haftungsrisiken zunehmen, kann die Gründung eines **Fördervereins** in Betracht gezogen werden. In diesem Fall sind mindestens sieben Gründungsmitglieder erforderlich. Es muss sich ein Vorstand aus mindestens zwei Vorstandsmitgliedern finden. Zudem braucht der Verein eine Satzung, eine Beitragsordnung, ggf. eine Geschäftsordnung und ein Vereinskonto. Die Vereinsgründung muss notariell beglaubigt und im Vereinsregister eingetragen werden. Zudem ist eine ordnungsgemäße Buchhaltung notwendig. Im Rahmen einer jährlichen Mitgliederversammlung muss Rechenschaft abgelegt werden.

Die im Wasserturmareal generierten Einnahmen sind Einnahmen des Vereins. Im Gegenzug könnte die Stadt eine Pacht oder Miete, die bestenfalls den Betriebskosten und der Instandhaltungspauschale entspricht, verlangen.

Vorteile eines Fördervereins:

- Geschäftsvorgänge sind klar geregelt, Verantwortlichkeiten eindeutig definiert.
- Durch die Verpflichtung der Durchführung einer Mitgliederversammlung sind die Vorgänge transparent und nachvollziehbar.
- Die Haftung der Stadt begrenzt sich auf das Gebäude, für Geschäftsvorgänge im Verein haftet der Vorstand.
- Eine Verpachtung der Anlage ist grundsätzlich möglich.

Nachteile eines Fördervereins:

- Die Gründung und Geschäftsführung eines Vereins müssen formalen Vorgaben entsprechen. Einige davon sind mit Kosten verbunden (Notargebühren, Gebühren für das Vereinsregister, Kontoführungsgebühren, Steuererklärung etc.).
- Es muss sich ein Vorstand finden, der bereit ist, eine gewisse Haftung zu übernehmen.
- Die Stadt und der Verein müssen die Modalitäten der Nutzung der Anlage gut aushandeln, damit beide Parteien einen (gewissen) Vorteil haben.

Grundsätzlich ist für die Anlage eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht erforderlich. Diese existiert nach Aussage der Stadt derzeit nicht.

5 Finanzierungsmöglichkeiten

Für die Finanzierbarkeit der Kosten muss auf Fördermittel zurückgegriffen werden. Hier wird grundsätzlich unterschieden, ob es sich um investive, also bauliche, oder nicht investive Maßnahmen handelt. Die folgende Zusammenstellung listet eine Auswahl an anwendbaren Zuschuss-Förderungen auf. Da dieser Bereich regelmäßigen Änderungen unterliegt, ist zum Zeitpunkt der Antragstellung eine Überprüfung auf Aktualität unumgänglich.

Fördermöglichkeit	Zuschuss	Bemerkungen
Förderung investiver Maßnahmen		
LEADER – LES Sächsische Schweiz: F.1.2.1 Um- oder Wiedernutzung leerstehender Bausubstanz für touristische Zwecke und Schaffung von zusätzlichen touristisch genutzten Flächen in genutzter Bausubstanz - förderfähig: Investition	Fördersatz 80% max. 100.000 €	Sanierung des Turms, Gestaltung der Außenanlagen, Neubau öffentliches WC förderfähig; Aufteilung der Einzelbestandteile als einzelne Fördermaßnahmen nicht möglich LEADER-Förderperiode 2023-2027
RL Denkmalförderung II.1. Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung, Pflege und Nutzbarmachung eines Kulturdenkmals	Regelfördersatz 50 % im Landesprogramm, 75% im Sonderprogramm, in Ausnahmefällen 90%	Für die Turmsanierung wird der so genannte denkmalbedingte Mehraufwand gefördert. Vorhaben haben Chancen auf Förderung, wenn es sich um ein bedeutendes Denkmal handelt. Anträge für das Landesprogramm sind bis 30.10. bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen.
Deutsche Stiftung Denkmalschutz Arbeiten zur dauerhaften Erhaltung von Kulturdenkmälern in ihrer denkmalwerten Originalsubstanz	Keine Angabe	Die Förderung erfolgt nach freiem Ermessen der Stiftung und ihren finanziellen Möglichkeiten. Die Förderung richtet sich nach der kunst- und kulturhistorischen Bedeutung, der Dringlichkeit, dem Umfang des Substanzerhalts und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Kulturdenkmals. Anträge müssen bis 31.08. gestellt werden.
RL Ländliche Entwicklung II.3 Maßnahmen des GAK-Rahmenplans, Förderbereich 1 – Integrierte Ländliche Entwicklung	Fördersatz 50% bis 75%, max. 500.000 € (u.U. auch höher)	Die Turmsanierung und die Gestaltung der Außenanlagen können theoretisch als getrennte Vorhaben beantragt werden. Die Förderung wird auf Basis von jährlichen Aufrufen gewährt, die konkrete Informationen zu Fördermaßnahmen enthalten. Insoweit kann an dieser Stelle

		keine Aussage zur Förderfähigkeit getroffen werden.
Investive und nicht investive Maßnahmen		
Regionalbudget auf Grundlage des GAK-Rahmenplans, Förderbereich 1: Integrierte ländliche Entwicklung	Fördersatz 80% Max. 16.000 €	Beantragung beim Regionalmanagement der LEADER-Region auf Grundlage eines Aufrufes. Förderung nur für Kleinprojekte bis maximal 20.000 € Investition. Gering investive bauliche Maßnahmen sowie Kosten für Marketingmaßnahmen förderfähig
Nicht investive Maßnahmen		
Richtlinie zur Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts, I. Ehrenamtsförderprogramm „Wir für Sachsen“, III. kommunales Ehrenamtsbudget	Teil I monatliche Aufwandsentschädigung i.H.v. 40,00 € Teil III Abhängig vom im Landeshaushalt bereit gestellten Mitteln	Gefördert wird das ehrenamtliche Engagement insbesondere in den Bereichen Soziales, Umwelt, Musik, Kultur und Sport durch die Gewährung einer Aufwandsentschädigung bei Personen, die sich in einem Projekt ehrenamtlich (unentgeltlich) engagieren. Mit der Gewährung der Zuwendungen sollen Sachausgaben der Ehrenamtlichen, die für das jeweilige Ehrenamt notwendig sind (wie z. B. Fahrt- und Büroausgaben), pauschal abgedeckt werden.

Tabelle 1: Zusammenstellung etwaiger Fördermöglichkeiten

Neben der Finanzierung der Maßnahmen über Förder- und / oder Stiftungsgelder gibt es die Möglichkeit über unterschiedlichste Wettbewerbe, weitere Gelder für das Projekt bzw. die Bewirtschaftung der Anlage zu generieren. Darüber hinaus existieren Programme, die z.B. für touristische Investitionen im ländlichen Raum zinsgünstige Darlehen zur Verfügung stellen. Dazu zählt die Richtlinie „Ländliche Entwicklung – Leben auf dem Land“ der Rentenbank.

6 Fazit

Wie in den vorhergehenden Abschnitten beschrieben, gibt es für die Betreibung der Anlage mehrere Ansätze. Eine Amortisation der Investition ist jedoch auf Grund der baulichen Investitionen wenig realistisch. Gebäude wie der Wasserturm, können per se keiner effektiven / wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden und sind daher für die Kommunen vorwiegend ein Kostenfaktor. Nur im Falle der Umsetzung der Ausbaumaßnahmen mit Ausbaustufe 2 und bei einer professionellen Betreibung besteht die Chance, ein ausgeglichenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu realisieren.

Es wird empfohlen, zuerst schrittweise die Basismaßnahmen umzusetzen und mit jeder Investition, das Angebot für die Öffentlichkeit zu erweitern. Bei guter Frequentierung und Etablierung des Turmes als Ausflugsziel durch die breite Bevölkerung können aufbauende Entwicklungsschritte vorgenommen und eine Umsetzung der Ausbaumaßnahmen begonnen werden.