

Beschlussvorlage Nr. 039/2022	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Fiedler, Silvia
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	07.04.2022 28.04.2022	Vorberatung Beschlussfassung

Betreff:

Nutzungskonzept für das Freizeit- und Kulturareal Wasserturm Kleinsedlitz mit Stand vom 23.03.2022

Beschlusstext:

Der Stadtrat bestätigt das vorliegende Nutzungskonzept für das Freizeit- und Kulturareal Wasserturm Kleinsedlitz mit Stand vom 23.03.2022 gemäß Anlage 039/2022-1.

Abstimmungsergebnis:			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schriftführer (Unterschrift)			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgeertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Eine Realisierung von Maßnahmen am Wasserturm Kleinsedlitz (Basismaßnahme und ggf. sich anschließende Ausbaumaßnahmen) kann erst mit Aufnahme der notwendigen Finanzierung in den Haushaltsplan der Stadt Heidenau gewährleistet werden.

Erläuterung:

Die Stadt Heidenau hat 2018 unter der Ident-Nr. 582017009601 LDR Fördermittel für die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für die Ortslagen Klein- und Großsedlitz erhalten und Selbiges über die Förderrichtlinie LEADER/2014 erarbeiten lassen. Insgesamt wurden fünf Schwerpunktbereiche in diesen Ortslagen identifiziert.

Eine Entwicklungsmaßnahme soll dabei der Wasserturm auf der Kleinsedlitzer Höhe in der Ortslage Kleinsedlitz darstellen, der nach den Vorstellungen des Entwicklungskonzeptes zu einem Freizeit- und Kulturareal entwickelt werden soll.

Diesbezüglich wurde im Entwicklungskonzept auch das weitere Vorgehen skizziert.

Als Erstes ist es notwendig ein Nutzungskonzept für den Wasserturm zu erarbeiten. Aufbauend auf diesem Nutzungskonzept können dann Sanierungsmaßnahmen am und im Wasserturm in Angriff genommen werden. Weitere landschaftsgestalterische Maßnahmen sollen dieses Areal zu einem Naherholungsbereich mit einer Kulturstätte / Landmarke aufwerten.

Zur Erarbeitung des Nutzungskonzeptes, welches durch Dritte erstellt werden sollte, wurde am 28.08.2019 ein Förderantrag nach der Richtlinie LEADER/2014 beim Regionalmanagement Sächsische Schweiz gestellt. Nach einem positiven Votum des Regionalmanagement konnte der Förderantrag am 24.10.2019 beim Landratsamt Sächsische Schweiz eingereicht werden.

Am 20.01.2020 erhielt dann die Stadt Heidenau den Bewilligungsbeschied mit einem Fördersatz von 80 %. Der Eigenanteil beträgt 20 %.

Die nachfolgende Vergabe der Leistung (Erarbeitung Nutzungskonzept Wasserturm) erfolgte auf Grundlage von drei vorliegenden Angeboten.
Der Auftrag wurde an das Planungsbüro Schubert aus Radeberg vergeben.

Das Ziel des zu erarbeitenden Nutzungskonzeptes war eine Öffnung und Begeharmachung des Wasserturms für eine breite Öffentlichkeit unter der Voraussetzung einer entsprechenden baulichen Ertüchtigung des Turms und die Entwicklung eines Betreiberkonzeptes.

Für die Stadt Heidenau gibt es derzeit keinen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser befindet sich zurzeit in Bearbeitung. Diese Fläche um den Wasserturm soll zukünftig im FNP als Sondernutzungsfläche für Kunst und Kultur ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes fanden intensive Abstimmungen zwischen der Stadt Heidenau und dem Planungsbüro statt. Weiterhin wurden auch 2 Arbeitsgruppensitzungen mit interessierten Bürgern aus Klein- und Großsedlitz durchgeführt. Bedingt durch die Pandemiezeit verlängerte sich der Bearbeitungszeitraum für die Erstellung des Nutzungskonzeptes.

Für eine mögliche zukünftige Nutzung kommt einschränkend dazu, dass der Wasserturm mit dem darin befindlichen Wasserbehälter sowie einer gusseisernen eingebauten Treppe baugeschichtlich und technikgeschichtlich von Bedeutung sind. Diese Gesamtanlage ist als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) zu werten. Somit mussten zahlreiche Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

Gemäß des Ortsentwicklungskonzeptes Groß- und Kleinsedlitz sollen am Wasserturm Voraussetzungen geschaffen werden, um Ereignissen und Feierlichkeiten in regelmäßigen und unregelmäßigen zeitlichen Abständen, wie beispielsweise das herbstliche Drachenfest, ein Silvestertreffen, Schulveranstaltungen, Tag des offenen Denkmals oder Ähnlichem einen geeigneten Rahmen zu bieten.

Die Fläche um den Turm soll dabei als „Multifunktionsfläche“ entwickelt werden und wirken können. Unter Bereitstellung einer gewissen Infrastruktur wie Nebengebäude und Sanitäranlagen sollen die Attraktivität und das Nutzungspotential des Areals erhöht werden. Sitz- und Spielgelegenheiten, die zum Verweilen einladen, sollen das gesamte Areal aufwerten.

Das vorliegende Nutzungskonzept beinhaltet drei Ausbaustufen:

1. **Basismaßnahme (BM):** (Nutzungsänderung, Sanierung und Herstellung der baulichen Mindestanforderung zur Sicherstellung der Begehbarkeit des Turmes und der Außenplattform sowie Herstellung Stromanschluss)

Gesamtkosten: ca. 226.500 EUR (BM)

2. **Ausbaustufe 1 (AB1):** (Ergänzungsmaßnahme zur Basismaßnahme: Aufstellung der Sanitärcontainer und Freianlagengestaltung sowie Herstellung Wasseranschluss)

Gesamtkosten: ca. 226.500 EUR (BM) + ca. 266.500 EUR= ca. 493.000 EUR (AB1)

3. **Ausbaustufe 2 (AB2):** (Erweiterung der Ausbaumaßnahme: Errichtung Nebengebäude, als Gemeinschaftsraum für bis zu 40 Personen z.B. für

Familienfeiern, Herstellung Schmutzwasseranschluss und Telekommunikationsverlegung)

Gesamtkosten: ca. 493.000 EUR (AB1) + ca. 620.000 EUR= ca. 1.113.000 EUR (AB2)

Nur bei der Umsetzung der Ausbaustufe 2 und bei einer professionellen Betreuung des Turmareals besteht für die Stadt Heidenau überhaupt die Chance ein ausgeglichenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu erzielen.

Eine Amortisation der notwendigen Investitionen in absehbarer Zeit ist jedoch auch in diesem Fall auf Grund der baulichen Investitionen wenig realistisch.

Gebäude wie der Wasserturm können keiner effektiven wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden und sind daher für unsere Stadt Heidenau vorwiegend ein Kostenfaktor. Dem gegenüber stehe jedoch die historisch wertvolle Bausubstanz als Landmarke für unsere Stadt Heidenau sowie kulturelle und soziale Aspekte.

Je nach Situation und Rahmenbedingungen kann das Areal durch eine lose Interessengemeinschaft (Zusammenarbeit mit engagierten Bürgern), einen Förderverein oder durch eine natürliche oder juristische Person betrieben werden.

Fazit dieses Nutzungskonzeptes ist auch, dass zuerst mit der schrittweisen Umsetzung der Basismaßnahmen je nach finanzieller Haushaltslage der Stadt Heidenau begonnen werden sollte. Mit jeder fortführenden Investition sollte sich das Angebot für die Öffentlichkeit erweitern. Bei guter Frequentierung und Etablierung des Wasserturms als Ausflugsziel für die breite Bevölkerung können aufbauende Entwicklungsmaßnahmen geplant und die beschriebenen Ausbaumaßnahmen umgesetzt werden, vorausgesetzt die Prioritäten in der mittelfristigen und langfristigen Haushaltsplanung sind entsprechend gesetzt und die dafür notwendigen finanziellen Mittel stehen zur Verfügung.

Der Bewilligungszeitraum für die Erarbeitung des Nutzungskonzeptes für das Freizeit- und Kulturareal Wasserturm Kleinsedlitz endet am 31.05.2022.

Dem Stadtrat wird empfohlen, das vorliegende Entwicklungskonzept mit Stand vom 23.03.2022 gemäß Anlage 039/2022-1 zu bestätigen. Anlage 039/2022-1: Wasserturm Kleinsedlitz Nutzungskonzept

Anlagen:

Anlage 039/2022-1: Wasserturm Kleinsedlitz Nutzungskonzept Stand 23.03.2022

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!