Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Anlage: 039/2022-1

Nutzungskonzept für das
Freizeit- und Kulturareal Wasserturm Kleinsedlitz

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

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

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: 23.03.2022

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.

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Abbildungsverzeichnis 4

Tabellenverzeichnis 4

Anlagenverzeichnis 4

Abkürzungsverzeichnis 6

1 Aufgabenstellung und Methodik 7

2 Ausgangslage und Bestandsanalyse 8
2.1 Darstellung des Bestandes 8
2.2 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen 9
2.3 Soziokulturelle Struktur 13
2.4 Infrastrukturelle Anbindung 14
2.5 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung 14

3 Nutzungskonzept 15
3.1 Basismaßnahmen 16
3.1.1 Nutzungsansätze für den Wasserturm 16
3.2 Ausbaumaßnahmen 18
3.2.1 Ausbaustufe 1 18
3.2.1.1 Nutzungsansätze für die Außenanlagen 18
3.2.2 Ausbaustufe 2 20
3.2.2.1 Nutzungsansätze für den Wasserturm 20
3.2.2.2 Nutzungsansätze für die Außenanlagen 21
3.3 Darstellung der Vorzugsvariante 23
3.3.1 Darstellung der Planung 23
3.3.2 Maßnahmenplanung 23
3.3.3 Kostenschätzung 24

4 Wirtschaftlichkeit und Ansätze zur Betreibung der Anlage 25
4.1 Grundlegende Betrachtung 25
4.2 Annahmen in Bezug auf die Nutzung 25
4.3 Annahmen in Bezug auf die Einnahmen 26
4.4 Ansätze für den Betrieb der Anlage 27

5 Finanzierungsmöglichkeiten 29

6 Fazit 30

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des historischen Wasserturms innerhalb des Gemeindegebietes, Quelle: Geoportal Sachsenatlas 7
Abbildung 2: Wasserturm und Umgebung, Quelle: www.saechsische.de (Bericht: Vom nutzlosen Turm zum Ausflugsziel) 8
Abbildung 3: Vertikal- und Horizontalschnitte Bestandsturm 9
Abbildung 4: Ausschnitt Vorabzug Entwurf Flächennutzungsplan v. 17.11.20, Quelle: Planungsbüro Schubert 10
Abbildung 5: Lageplan mit Kennzeichnung der Flurstücke und der bestehenden Einfriedung 11
Abbildung 6: Blick von der Aussichtplattform ins Elbtal und die Sächsische Schweiz, Quelle: PBS 15
Abbildung 7: Basismaßnahme: Schnitt durch den Turm mit Darstellung der neuen Treppe nach Lösungsvariante 4 17
Abbildung 8: Ausbaustufe 1 - Gestaltung der Freianlagen 19
Abbildung 9: Ausbaustufe 2: Schnitt durch den Turm mit Darstellung des inszenierten Aufstieges durch den ehemaligen Wasserbehälter 21
Abbildung 10: Ausbaustufe 2 - Gestaltung der Freianlagen 22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenstellung etwaiger Fördermöglichkeiten 30

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

EPLR Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

EPLR Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
AG	Auftraggeber
BauGB	Baugesetzbuch*
BauNVO	Baunutzungsverordnung*
B-Plan	Bebauungsplan
BauO	Bauordnung*
FNP	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.

EPLR Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete
LEADER

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

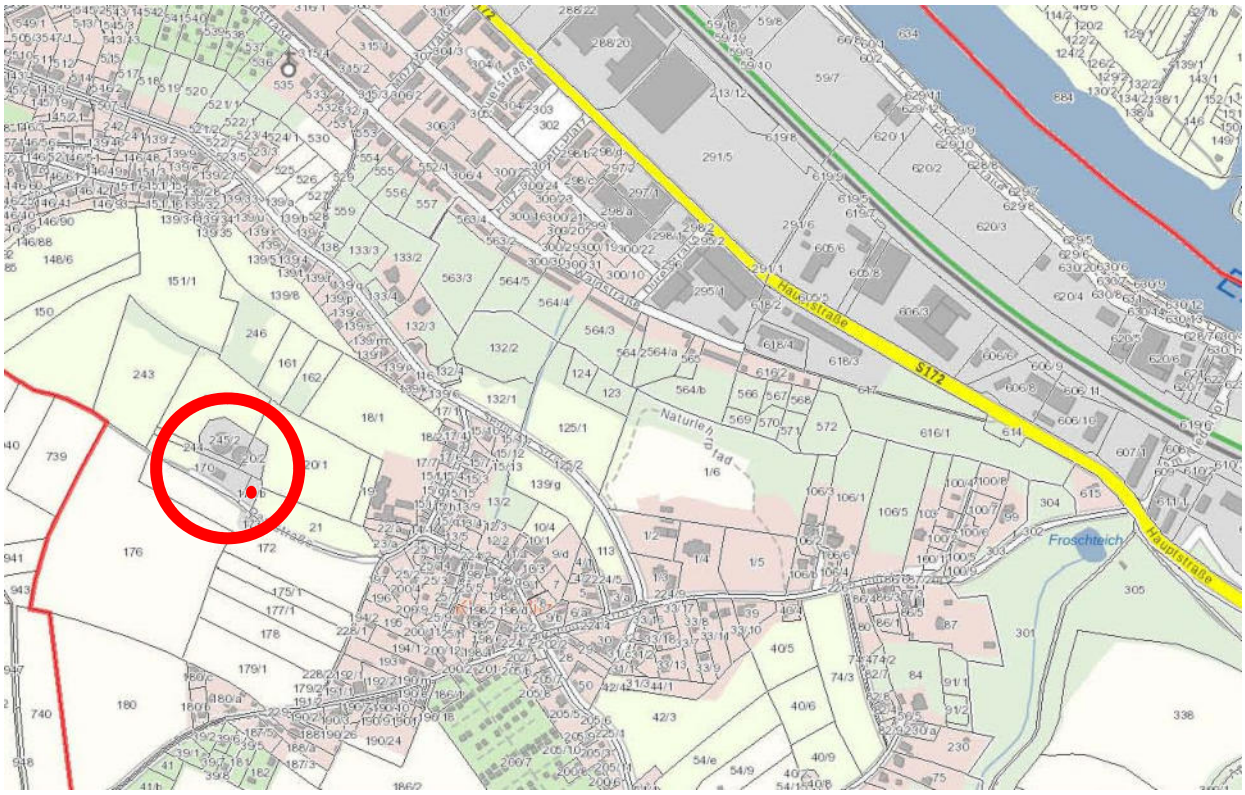


Abbildung 1: Lage des historischen Wasserturms innerhalb des Gemeindegebietes, Quelle: Geoportal Sachsenatlas

Der Wasserturm befindet sich in dem Ortsteil Kleinsedlitz der Stadt Heidenau

EPLR Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

2 Ausgangslage und Bestandsanalyse

2.1 Darstellung des Bestandes

Abbildung 2: Wasserturm und Umgebung, Quelle: *www.saechsische.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 eingewiesenes Personal). So wurde der Turm, beispielsweise am Tag des offenen Denkmals 2019, erstmals wieder für Besucher geöffnet.

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

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).

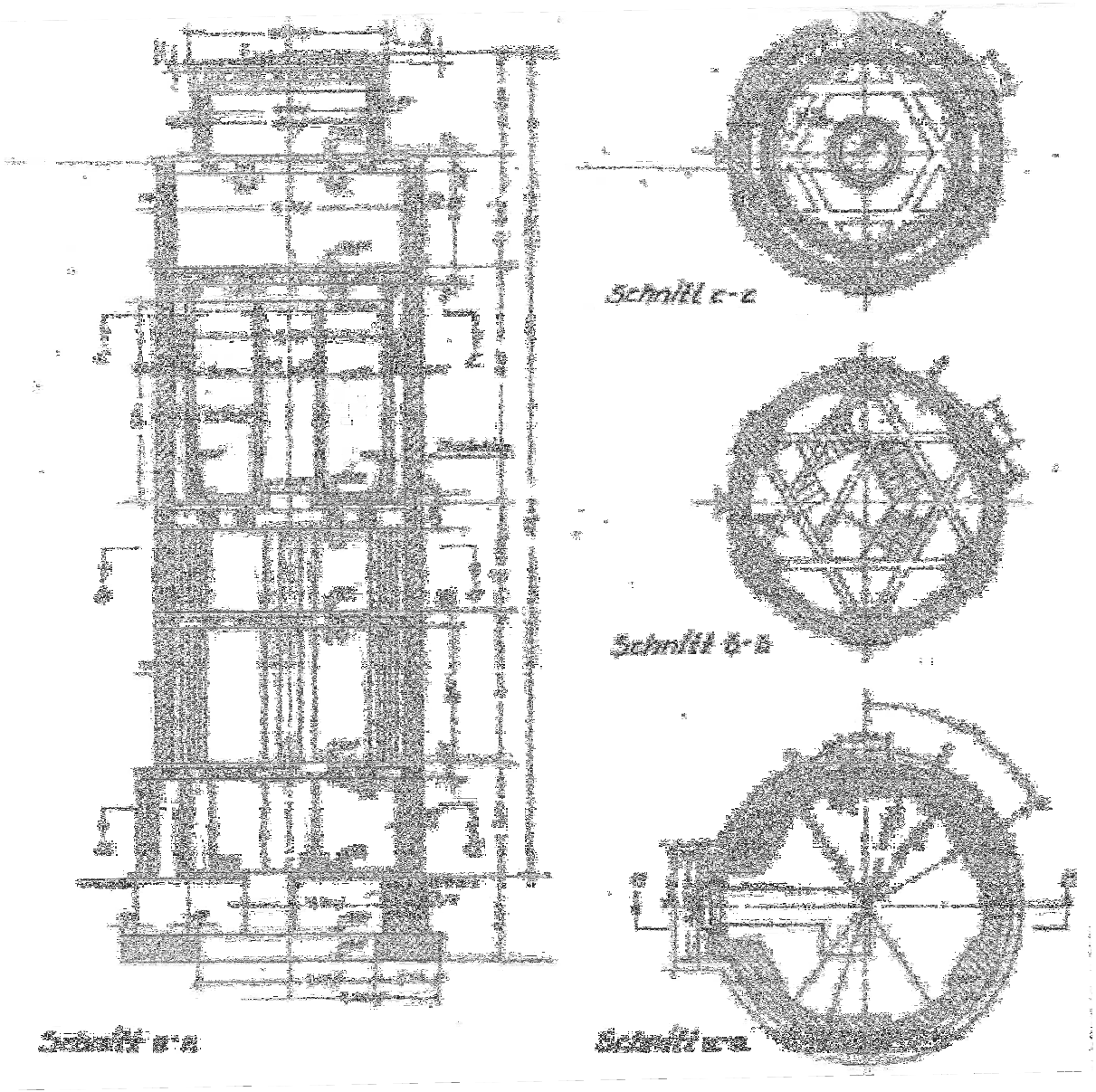


Abbildung 3: Vertikal- und Horizontalschnitte Bestandsturm

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.

EPLR Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

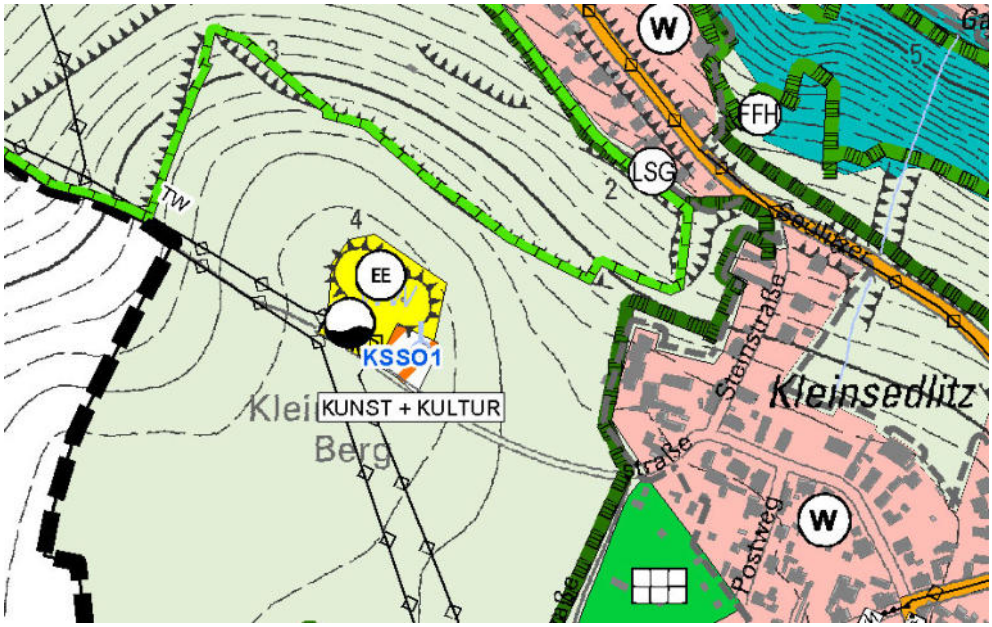


Abbildung 4: Ausschnitt Vorabzug Entwurf Flächennutzungsplan v. 17.11.20, Quelle: Planungsbüro Schubert

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

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

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.

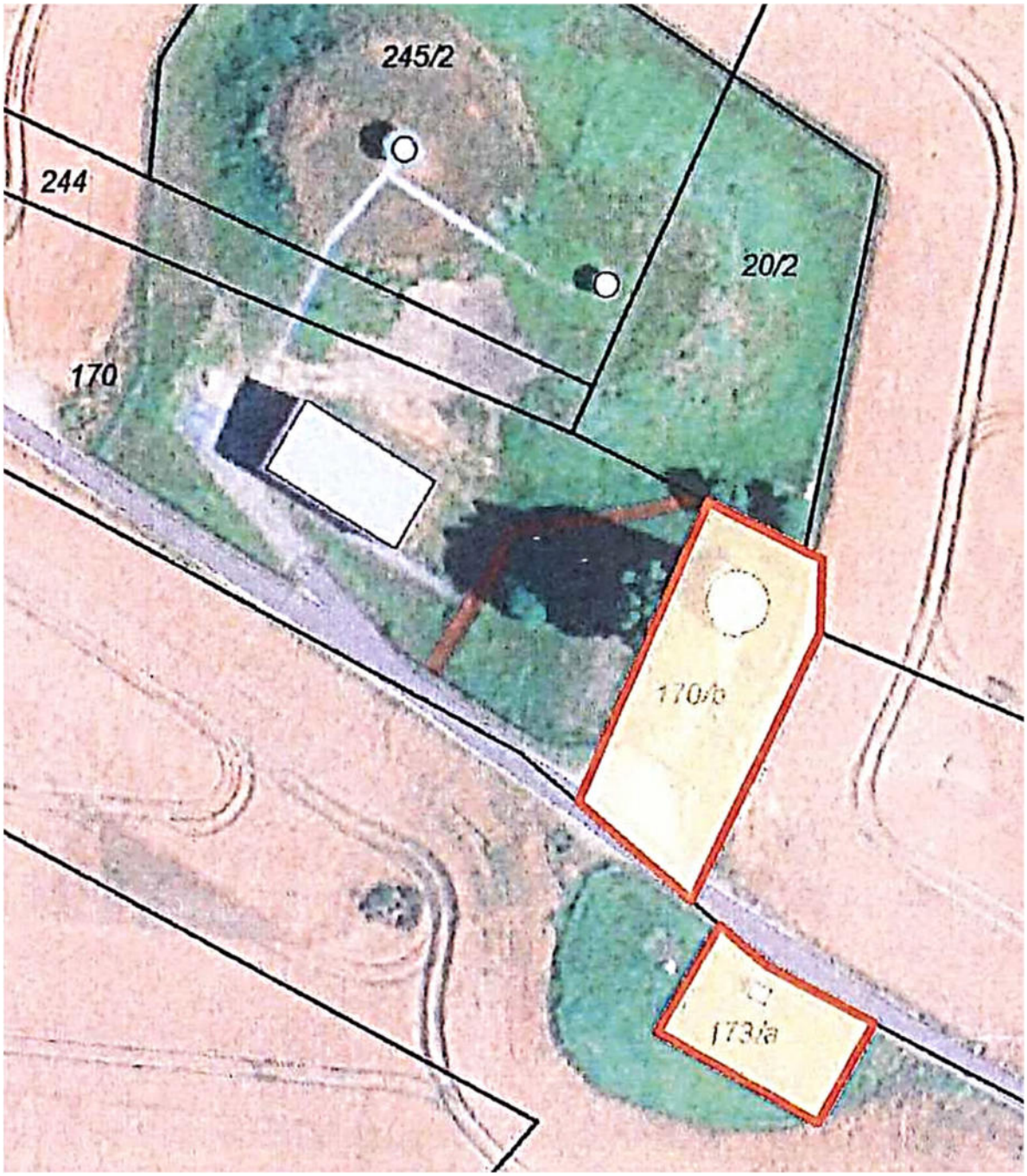


Abbildung 5: Lageplan mit Kennzeichnung der Flurstücke und der bestehenden Einfriedung

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

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

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 derzeitig 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

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

- 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 derzeitig 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.

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

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 „Kuhtreppen“ 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 derzeitig 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.

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

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

Ziel ist die Öffnung und Begehbarmachung 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 Aussichtplattform ins Elbtal und die Sächsische Schweiz, Quelle: PBS

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

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

<u>Bewertung der Lösungsvariante 1:</u>

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 Durchstieglochs 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.

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

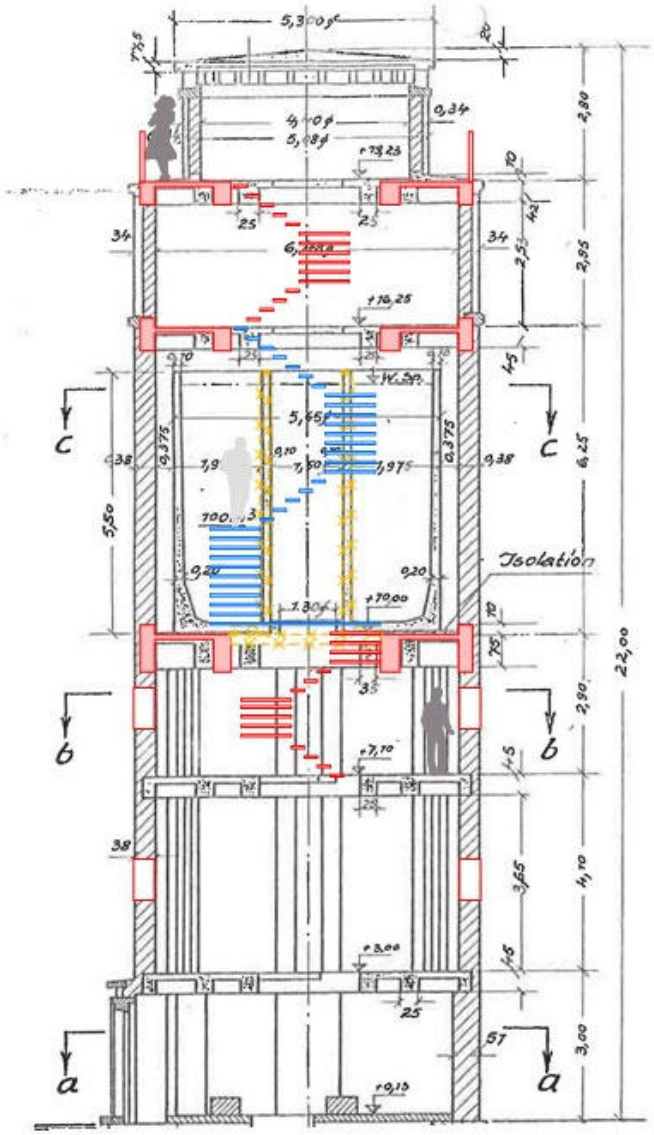
Bewertung der Lösungsvariante 2:
Die Lösung über einen Aufzug im inneren Durchstiegsloch ist als erster Rettungsweg gem. Bauordnung nicht zulässig und schließt sich daher aus.

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

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

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 Turmareals. 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.

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

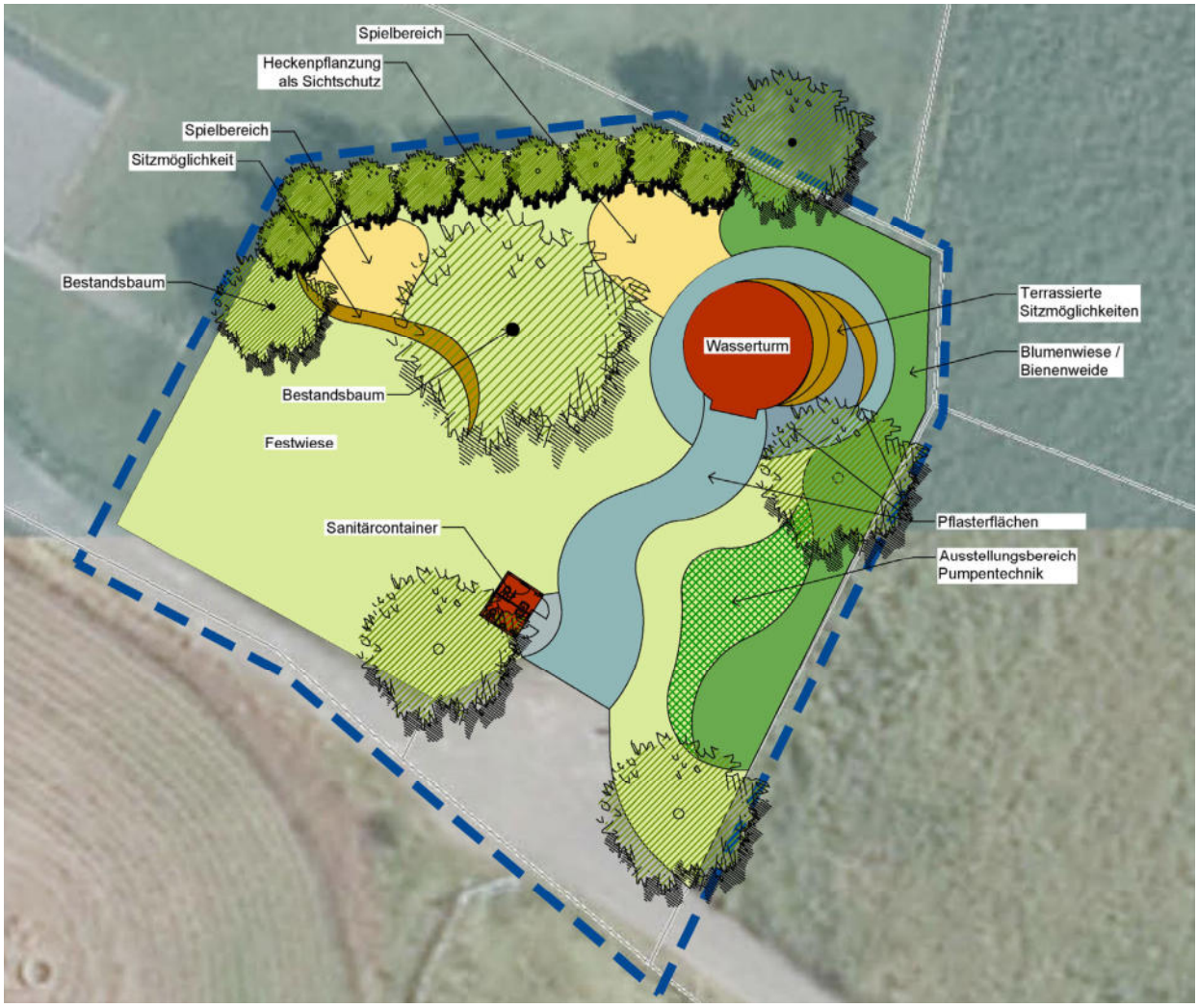


Abbildung 8: Ausbaustufe 1 - Gestaltung der Freianlagen

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.

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

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).

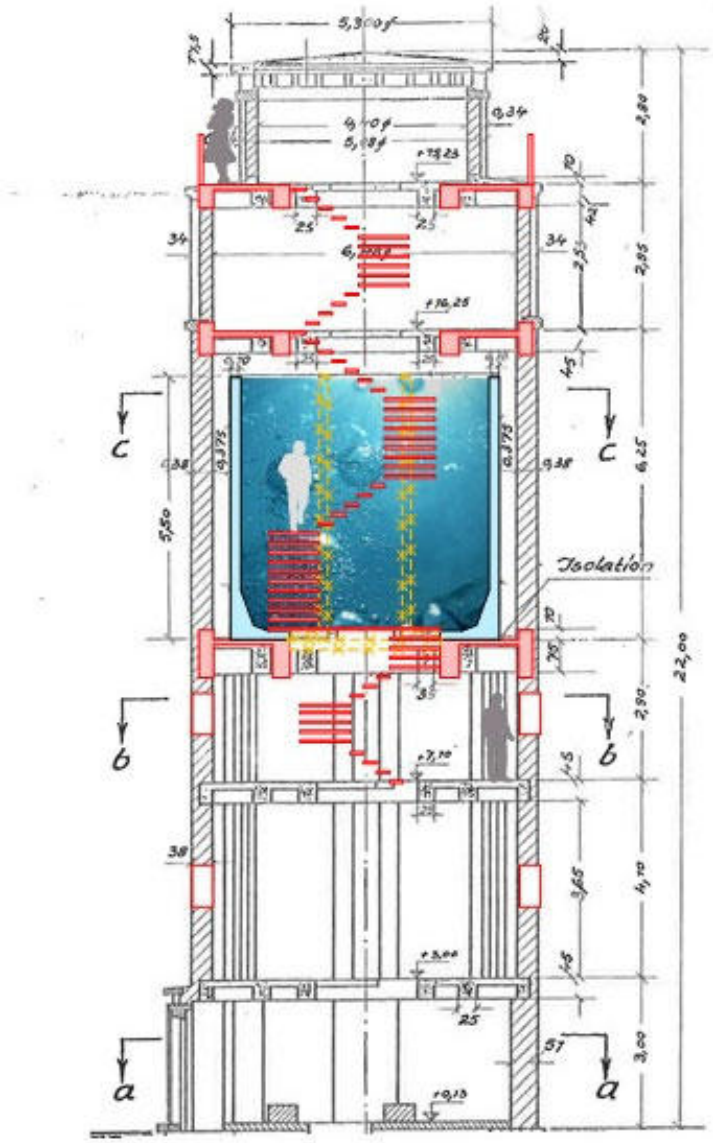
3.2.2 Ausbaustufe 2

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 Aussichtplattform und kann die beeindruckende Sicht über das Elbtal und bis hin zum Elbsandsteingebirge, dem Erzgebirge und der Landeshauptstadt Dresden genießen.

EPLR Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



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.

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

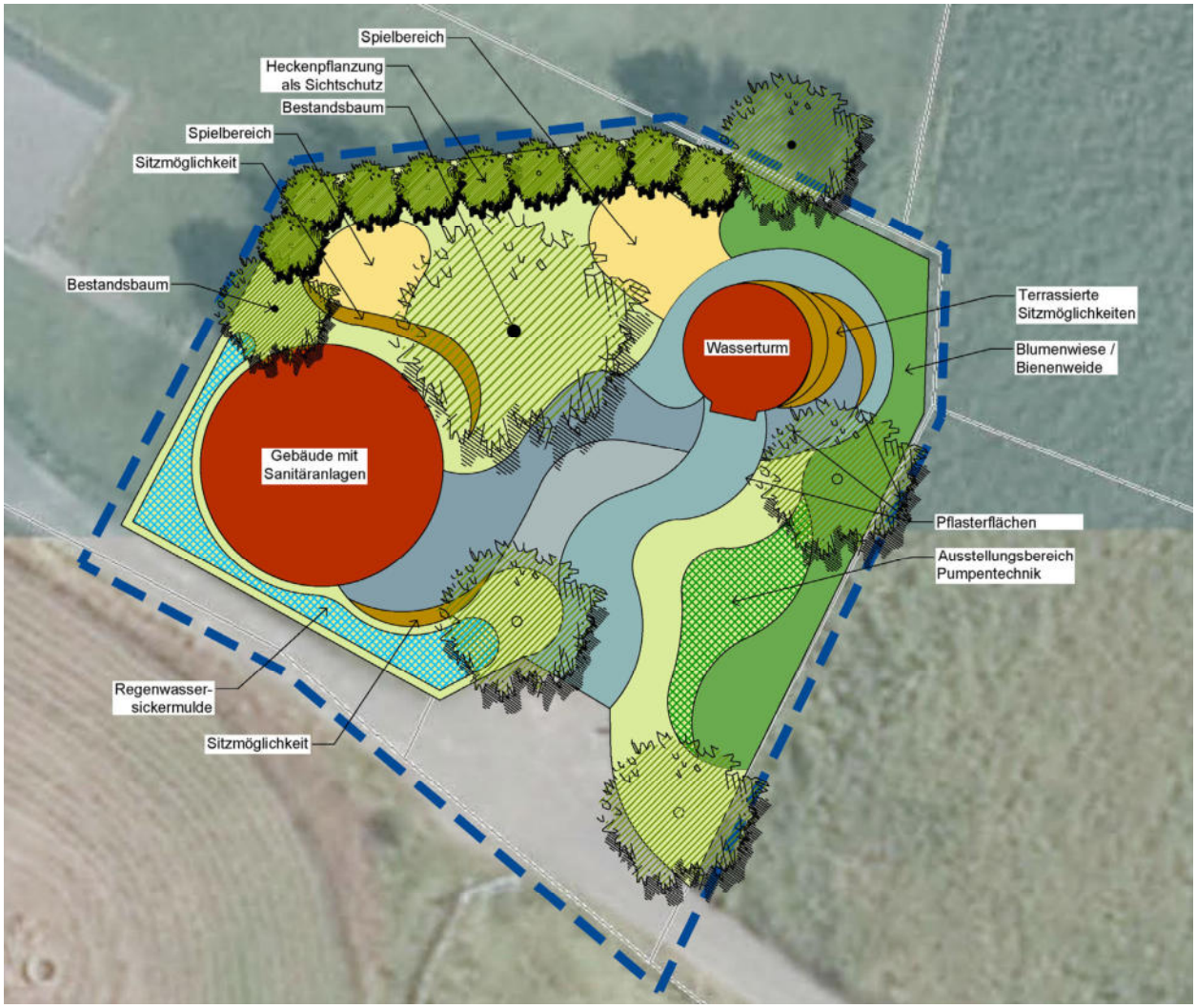


Abbildung 10: Ausbaustufe 2 - Gestaltung der Freianlagen

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.

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

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, Feuerwehrzufahrt, naturschutzrechtlicher Belange, Beantragung Fördermittel, Klärung Finanzierung (Baunebenkosten – Planungsleistungen, Gutachten etc.)	ca. 90 T€ brutto
	▪ Schaffung eigentumsrechtlicher Voraussetzungen (für Parkplätze ca. 140 m² und für Flächen am Turm)	ca. 3.500 € brutto
4 - 5 Jahre	▪ Sanierung des Turms und Schaffung Begehbarkeit der obersten Turmplattform durch Rückbau innerer Behälterring, Einbau neuer Treppe	ca. 158 T€ brutto
	▪ Herstellung Stromanschluss *1	ca. 37 T€ brutto
	• …	

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

EPLR Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

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.

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

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
- Es soll keine Konkurrenz für den Lugturm geschaffen werden. Insoweit wurden gastronomische Nutzungen nicht betrachtet. Ein etwaiges einfaches, temporäres Imbiss-Angebot zu den Öffnungszeiten bleibt davon unberücksichtigt

Insbesondere die Öffnung der Anlage für Wander- oder Projekttage 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 ErsTÜRMEn unsere Heimat / wir erobern unsere Heimat/Umgebung im S**TURM**“ – 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 veröffentlichen 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 Elbradweg 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

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

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

<u>Interessengemeinschaft</u>

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.

Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014 - 2020
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

- 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 derzeitig 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 Aufwandsent-schädigung i.H.v. 40,00 € Teil III Abhängig vom im Landeshaus-halt 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.

Bearbeitung:
Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
info@pb-schubert.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet	28.04.21	Anders
gezeichnet	28.04.21	Anders
geprüft	28.04.21 Susanne Stump	

ÜBERSICHTSKARTE

Auftraggeber:	Projekt-Nr.: / Blatt-Nr.:
Stadt Heidenau Bauamt / SG Stadtentwicklung Dresdner Str. 47 01809 Heidenau	K19009 / 01
	Maßstab: 1:15.000

Nutzungskonzept Kleinsedlitzer Wasserturm

Anlage 1

Übersichtskarte Kleinsedlitz

Lugturm

Heidenau Süd

zu Fuß
5 km
70 min

zu Fuß
2 km
25 min

Wasserturm

zu Fuß
1,5 km
20 min

Heidenau-Großsedlitz

zu Fuß
1,5 km
20 min

Barockgarten
Großsedlitz

Legende

- Kleinsedlitzer Wasserturm
- S-Bahnhöfe
- Bus-Haltestellen
- Parkplatz
- Zielpunkte

Radwege

- Elberadweg

Wanderwege

- Rundweg Meißen-Schmilka
- Fernwanderweg Görlitz-Greiz

Dateipfad: \\Srv2016\konzepte\Kleinsedlitz\K19009_Wasserturm_Kleinsedlitz\09_Zeichnungen\5. GIS\Übersichtskarte_Kleinsedlitz_A3.mxd

Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Landratsamt

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 53/54 01782 Pirna

Stadtverwaltung Heidenau
Herrn Bürgermeister Jürgen Opitz
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Datum: 05.08.2020
Amt/Bereich: Bauamt/Denkmalschutz
Ansprechpartner/in Frau Wenzel
Besucheranschrift: 01796 Pirna
Schloßpark 22
Gebäude/Zimmer: H6.109
Telefon: 03501 515 3217
Telefax: 03501 515 83217
Aktenzeichen: 30996-20-114
E-Mail: kerstin.wenzel@landratsamt-pirna.de

Vollzug des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG)
Unterrichtung zur Unterschutzstellung nach § 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 SächsDSchG
Aktenzeichen: 30996-20-114

Sehr geehrter Herr Opitz,

hiermit unterrichten wir Sie davon, dass

das Objekt **„Wasserturm; Ziegelbau mit Flachdach, im Stil der Moderne, Rundturm zur Wasserversorgung von Groß- und Kleinsedlitz mit darin befindlichem Wasserbehälter sowie gusseiserner, in einer Zweitverwendung eingebauter Treppe, baugeschichtlich und technikgeschichtlich von Bedeutung (1949 bis 1951)“**
in Heidenau, hinter Parkstraße 1,
Gemarkung Kleinsedlitz, Flurstück 170b

als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 SächsDSchG in die Kulturdenkmalliste der Stadt Heidenau aufgenommen ist.

Das in Ihrem Eigentum befindliche Objekt wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege erfasst.
Bitte beachten Sie zur Unterschutzstellung:

Entsprechend § 8 Abs. 1 SächsDSchG haben Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen diese pfleglich zu behandeln, im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen.
Gemäß § 12 Abs. 1 SächsDSchG bedarf jede Veränderung und Erhaltungsmaßnahme an einem Kulturdenkmal einer schriftlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde, auch wenn eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist.
Bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung des Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, dürfen gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG nur mit schriftlicher Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Des Weiteren sind Nutzungsänderungen, Schäden und Mängel am Kulturdenkmal sowie Eigentumswechsel gemäß § 16 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzeigepflichtig.

Bitte beachten Sie, dass Maßnahmen am Denkmalobjekt ohne Genehmigung der Denkmalschutzbehörde gegen § 12 SächsDSchG verstoßen und gemäß § 35 oder § 36 SächsDSchG geahndet werden können.

Als Denkmaleigentümer können Sie auch Zuwendungen zur Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmalen beantragen.

Weitere Informationen sowie die Antragsformulare für die denkmalschutzrechtliche Genehmigung und die Beantragung von Fördermitteln aus dem Landesprogramm Denkmalpflege sind auf unserer Internetseite www.landratsamt-pirna.de unter der Rubrik Denkmalschutz zu finden.

Informationen zur Datenverarbeitung durch die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge erhalten Sie auf unserer Internetseite unter dem Link: http://www.landratsamt-pirna.de/ref-denkmalschutz.html.

Dieses Schreiben trägt nur informativen Charakter und ist kein Verwaltungsakt im Sinne von § 35 Verwaltungsverfahrensgesetz.

Bei der Ausweisung des Wasserturmes als Kulturdenkmal handelt es sich um eine fachliche Einschätzung der Denkmalfachbehörde, Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (LfD), auf Grundlage des gegenwärtigen Erkenntnisstandes. Das Einlegen eines Rechtsmittels (Widerspruch) ist nicht möglich.
Sollten Sie dies beabsichtigen, so können Sie gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 SächsDSchG die rechtsverbindliche Entscheidung über die Eigenschaft als Kulturdenkmal für Ihr Objekt beantragen. Diese ergeht in Form eines gebührenpflichtigen Verwaltungsaktes und ist mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehen.

Für Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter der unteren Denkmalschutzbehörde während der Öffnungszeiten gern zu Verfügung.

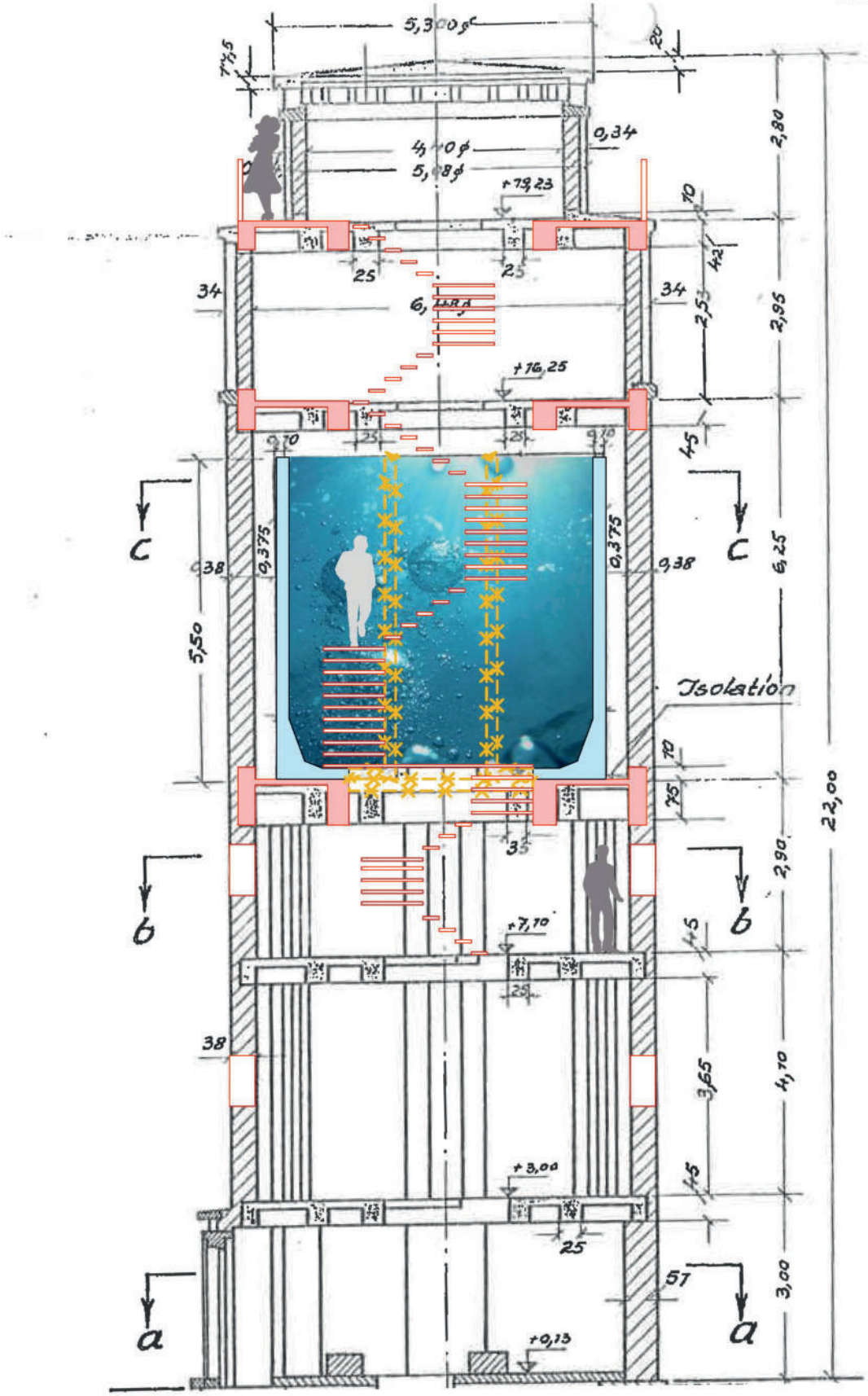
Freundliche Grüße

Niederschuh
Sachbearbeiterin

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.

Anlage 3

Schnitt Wasserturm



Bauherr Stadt Heidenau Dresdner Straße 47 01809 Heidenau Tel: #Auftraggeber Telefon				**Planfertiger** Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG Rumpeltstraße 1 01454 Radeberg Tel: 03528 41960	PLANUNGSBÜRO SCHUBERT	**Bauvorhaben** **Nutzungskonzept Wasserturm** Wasserturm Kleinsedlitzer Höhe 01809 Heidenau Gemarkung Kleinsedlitz Flurstück 170/b
Maßstab	Format 0,21 x 0,297	Erstelldatum 06.10.2020	Planersteller KH	Planinhalt **Schnitt**		Plankennung	Plannummer **S-01**

K:\Heidenau\K19009_Wasserturm_Kleinsedlitz\09_Zeichnungen\2. VorentwurfK19009_Treppenpruefung_200818.pln
SaveDat: 06.10.2020_KatrinHartmann

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

Gewerkeschätzung - Kurztext-LV

Projekt

K19009

Wasserturm Kleinsedlitz

Bauvorhaben

Nutzungskonzept für das
Freizeit- und Kulturareal
Wasserturm Kleinsedlitz
-

Bauherr

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

Planverfasser ...

Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg

Leistung (LV)

01

Basismaßnahmen

Kostenaufstellung

Wir bitten Sie, diese Kostenaufstellung zur Kenntnis zu nehmen.

- **Gesamt, Netto:**	**190.325,80 EUR**
- zzgl. MwSt. (19,0 %):	36.161,90 EUR
- **Gesamt, Brutto:**	**226.487,70 EUR**

Erstellt und Geprüft von ...

Stempel

.....
(Kostenaufstellung erstellt von - Unterschrift)

Seiten o. Anlage(n)

Seite: 6

Kostenschätzung, Kurztext-LV

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Inhaltsverzeichnis

01 LV Basismaßnahmen

Nr.	Bezeichnung		Seite
	Deckblatt des Leistungsverzeichnisses		1
01	**Titel**	**Einrichten der Baustelle**	**3**
02	**Titel**	**Vorbereitende Arbeiten**	**3**
03	**Titel**	**Umbau Wasserturm**	**4**
05	**Titel**	**Medienverlegung**	**5**
06	**Titel**	**Baunebenkosten**	**5**
	Zusammenfassung der Gliederungspunkte		**6**

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

01	**LV**	**Basismaßnahmen**
01	Titel	Einrichten der Baustelle

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
01 Titel	**Einrichten der Baustelle**			
01.1	**Baustelle einrichten, vorhalten und unterhalten** KG:591	**1 psch**	EP 3.000,00	GP 3.000,00
01.2	**Baustelle räumen** KG:591	**1 psch**	EP 2.000,00	GP 2.000,00
01.3	**WC-Systembox liefern, aufstellen, unterhalten** KG:591	**1 St**	EP 80,00	GP 80,00
01.4	**Bauzaun, 2,00 m hoch** KG:591	**40 m**	EP 7,52	GP 300,80
01.5	**Verkehrssicherung VAO** KG:593	**1 psch**	EP 3.500,00	GP 3.500,00
01.6	**Stammschutz** KG:591	**1 St**	EP 55,00	GP 55,00
Summe Titel 01		**Einrichten der Baustelle, Netto:**		**8.935,80 EUR**
02 Titel	**Vorbereitende Arbeiten**			
02.1	**Leitungsauskunft einholen** KG:599	**1 psch**	EP 180,00	GP 180,00
02.2	**Suchschachtung durchführen** KG:512	**10 m**	EP 50,00	GP 500,00
02.3	**Suchschachtung als Handschachtung** KG:512	**5 m**	EP 95,00	GP 475,00
02.4	**Sicherung vorh. Leitungen** KG:593	**10 m**	EP 12,00	GP 120,00
Summe Titel 02		**Vorbereitende Arbeiten, Netto:**		**1.275,00 EUR**
03 Titel	**Umbau Wasserturm**			

0,00

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

01	**LV**	**Basismaßnahmen**
03	Titel	Umbau Wasserturm

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
			Übertrag:	0,00
	Instandsetzungsarbeiten			
03.1	**Gerüstbauarbeiten komplett**			
		570 m²	EP 20,00	GP 11.400,00
03.2	**Außenwände reinigen, neuverfugen, Hydroanstrich**			
		515 m²	EP 80,00	GP 41.200,00
03.3	**Naturstein, Sichtflächen instandsetzen**			
		31 m²	EP 150,00	GP 4.650,00
03.4	**Mauerturmkrone instandsetzen**			
		29 m²	EP 110,00	GP 3.190,00
03.5	**Stahlgeländer malermäßig instandsetzen,**			
		30 m²	EP 80,00	GP 2.400,00
03.6	**Dachbeläge begehbar instandsetzen,**			
		30 m²	EP 150,00	GP 4.500,00
	Umbauarbeiten			
03.7	**Rückbau innerer Ring Wasserbehälter**			
		4,7 m³	EP 300,00	GP 1.410,00
03.8	**Stahl-Bestandsleiter ausbauen**			
		2 St	EP 500,00	GP 1.000,00
03.9	**Stahl-Bestandsgeländer ausbauen**			
		5 m	EP 20,00	GP 100,00
03.10	**neue Stahltreppe von E3 zu E4, 10 Stg.**			
		4 St	EP 1.500,00	GP 6.000,00
03.11	**neue Stahltreppe von E3 zu E4, 5 Stg.**			
		4 St	EP 1.100,00	GP 4.400,00
03.12	**neue Stahltreppe von E4 zu E5, 6 Stg.**			
		3 St	EP 1.200,00	GP 3.600,00
			Übertrag:	83.850,00

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

01 **LV** **Basismaßnahmen**
03 Titel Umbau Wasserturm

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
			Übertrag:	83.850,00
03.13	**Metallgeländer Treppe neu**			
		34 m	EP 250,00	GP 8.500,00
03.14	**Holzfenster Turmkrone neu herstellen und einbauen**			
		20 St	EP 700,00	GP 14.000,00
03.15	**Holzfenster Fassade neu herstellen und einbauen**			
		5 St	EP 700,00	GP 3.500,00
03.17	**neue Eingangstür, Stahl**			
		1 St	EP 1.200,00	GP 1.200,00
Summe Titel 03			**Umbau Wasserturm, Netto:**	**111.050,00 EUR**
05 Titel	**Medienverlegung**			
05.1	**Stromanschluss einschl. Tiefbau, Anschluss und Leitungsverlegung**			
		1 psch	EP 31.000,00	GP 31.000,00
Summe Titel 05			**Medienverlegung, Netto:**	**31.000,00 EUR**
06 Titel	**Baunebenkosten**			
06.1	**25% Baunebenkosten Gebäude (Planungsleistungen, Gutachten etc.)**			KG:731
		1 psch	EP 38.065,00	GP 38.065,00
Summe Titel 06			**Baunebenkosten, Netto:**	**38.065,00 EUR**

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Zusammenfassung

01 LV Basismaßnahmen

Nr.	Bezeichnung		Seite	Gesamt
01	**Titel**	**Einrichten der Baustelle**	3	**8.935,80**
02	**Titel**	**Vorbereitende Arbeiten**	3	**1.275,00**
03	**Titel**	**Umbau Wasserturm**	4	**111.050,00**
05	**Titel**	**Medienverlegung**	5	**31.000,00**
06	**Titel**	**Baunebenkosten**	5	**38.065,00**

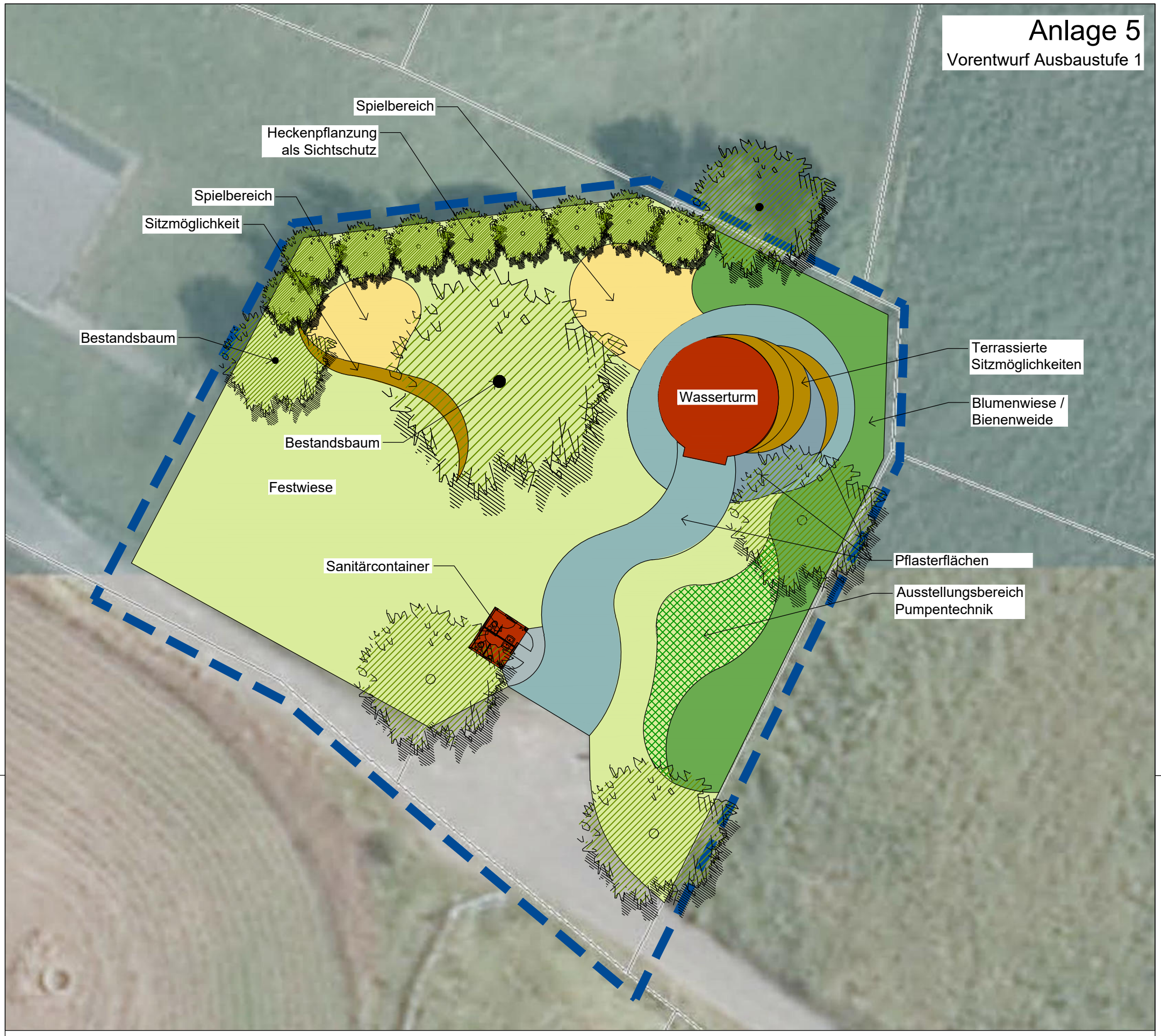
Gesamtsumme: LV 01 Basismaßnahmen

Gesamtsumme, Netto:	**190.325,80 EUR**
zzgl. MwSt. (19,0 %):	36.161,90 EUR
Gesamtsumme, Brutto:	**226.487,70 EUR**

Dateipfad: C:\Users\CorneliaRussig\appdata\local\temp\AcPublish_7960\

Anlage 5

Vorentwurf Ausbaustufe 1



0 2.5 5.0 10.0

Maßstab 1:250

Projekt:

Nutzungskonzept Wasserturm

Planbezeichnung:

Vorentwurf Ausbaustufe 1

Bauort:

Wasserturm Kleinsedlitzer Höhe, Flurstück 170/b, Gem. Kleinsedlitz, 01809 Heidenau

Bauherr:

Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

geprüft und freigegeben:

Datum: Unterschrift, Stempel

Planung:

Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
info@pb-schubert.de

PLANUNGSBÜRO SCHUBERT

geprüft und freigegeben:

Datum:

Unterschrift, Stempel

LPH:

Vorentwurfsplanung

gez.:	Blattgröße:	Plandatum:	DIN:
CR	B/H = 420 / 297 (0.13 m²)	22.11.2021	A3
Projektnr.:	**Maßstab:**	**FB / LPH / Plannr.:**	**Index:**
K19009	1:250	**F 2 L01**	**-**

Datei: K19009-Vorentwurf-Minimalvariante-211122.dwg

Dateipfad: C:\Users\CorneliaRussig\appdata\local\temp\AcPublish_7960\

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

Gewerkeschätzung - Kurztext-LV

Projekt

K19009

Wasserturm Kleinsedlitz

Bauvorhaben

Nutzungskonzept für das
Freizeit- und Kulturareal
Wasserturm Kleinsedlitz
-

Bauherr

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

Planverfasser ...

Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg

Leistung (LV)

02

Ausbaustufe 1

Kostenaufstellung

Wir bitten Sie, diese Kostenaufstellung zur Kenntnis zu nehmen.

- **Gesamt, Netto:**	**223.840,03 EUR**
- zzgl. MwSt. (19,0 %):	42.529,61 EUR
- **Gesamt, Brutto:**	**266.369,64 EUR**

Erstellt und Geprüft von ...

Stempel

.....
(Kostenaufstellung erstellt von - Unterschrift)

Seiten o. Anlage(n)

Seite: 11

Kostenschätzung, Kurztext-LV

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Inhaltsverzeichnis

02 LV Ausbaustufe 1

Nr.	Bezeichnung		Seite
	Deckblatt des Leistungsverzeichnisses		1
01	**Titel**	**Einrichten der Baustelle**	**3**
02	**Titel**	**Vorbereitende Arbeiten**	**3**
03	**Titel**	**Rückbau-/Abbrucharbeiten**	**4**
05	**Titel**	**Stellplätze**	**4**
06	**Titel**	**Erdarbeiten**	**4**
07	**Titel**	**Medienverlegung**	**5**
08	**Titel**	**Befestigte Flächen und Einfassungen**	**5**
09	**Titel**	**Ausstattung / Einbauten**	**6**
10	**Titel**	**Einfriedung**	**6**
11	**Titel**	**Vegetationstechnische Bodenarbeiten**	**6**
12	**Titel**	**Pflanz- und Saatarbeiten**	**7**
13	**Titel**	**Fertigstellungspflege**	**7**
14	**Titel**	**Prüfung, Einmessung, Revision**	**9**
15	**Titel**	**Baunebenkosten**	**10**
	Zusammenfassung der Gliederungspunkte		**11**

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

02 **LV** **Ausbaustufe 1**
01 Titel Einrichten der Baustelle

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
01 Titel	**Einrichten der Baustelle**			
01.1	**Baustelle einrichten, vorhalten und unterhalten** KG:591	**1 psch**	EP 3.000,00	GP 3.000,00
01.2	**Baustelle räumen** KG:591	**1 psch**	EP 2.000,00	GP 2.000,00
01.3	**WC-Systembox liefern, aufstellen, unterhalten** KG:591	**1 St**	EP 80,00	GP 80,00
01.4	**Bauzaun, 2,00 m hoch** KG:591	**40 m**	EP 7,52	GP 300,80
01.5	**Stammschutz** KG:591	**1 St**	EP 55,00	GP 55,00
Summe Titel 01		**Einrichten der Baustelle, Netto:**		**5.435,80 EUR**
02 Titel	**Vorbereitende Arbeiten**			
02.1	**Leitungsauskunft einholen** KG:599	**1 psch**	EP 180,00	GP 180,00
02.2	**Suchschachtung durchführen** KG:512	**10 m**	EP 50,00	GP 500,00
02.3	**Suchschachtung als Handschachtung** KG:512	**5 m**	EP 95,00	GP 475,00
02.4	**Sicherung vorh. Leitungen** KG:593	**10 m**	EP 12,00	GP 120,00
02.5	**Verkehrssicherung Baum** KG:593	**1 St**	EP 550,00	GP 550,00
Summe Titel 02		**Vorbereitende Arbeiten, Netto:**		**1.825,00 EUR**
03 Titel	**Rückbau-/Abbrucharbeiten**			

0,00

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

02 **LV** **Ausbaustufe 1**
03 Titel Rückbau-/Abbrucharbeiten

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
			Übertrag:	0,00
03.1	**Wurzelstock roden D=0,4 m**			KG:594
		1 St	EP 90,00	GP 90,00
Summe Titel 03			**Rückbau-/Abbrucharbeiten, Netto:**	**90,00 EUR**
05 Titel	**Stellplätze**			
05.1	**Stellplätze herstellen**			
		140 m²	EP 85,00	GP 11.900,00
Summe Titel 05			**Stellplätze, Netto:**	**11.900,00 EUR**
06 Titel	**Erdarbeiten**			
06.1	**Grasnarbe aufnehmen, entsorgen**			KG:519
		285 m²	EP 8,00	GP 2.280,00
06.2	**Oberboden abtragen, seitlich lagern**			KG:511
		57 m³	EP 12,00	GP 684,00
06.3	**Boden lösen, laden, entsorgen**			KG:512
		135 m³	EP 33,00	GP 4.455,00
06.4	**Boden von Hand lösen und wieder einbauen**			KG:512
		10 m³	EP 55,00	GP 550,00
06.5	**Boden mit Fremdbestandteile SMUL-Erlass W1.2 lösen, laden, verwerten**			KG:512
		145 m³	EP 45,00	GP 6.525,00
06.6	**Bauschutt "Beton" aufnehmen und entsorgen**			KG:599
		2 m³	EP 38,00	GP 76,00
06.7	**Leitungsgraben herstellen**			KG:512
		120 m	EP 35,00	GP 4.200,00
Summe Titel 06			**Erdarbeiten, Netto:**	**18.770,00 EUR**
07 Titel	**Medienverlegung**			
				0,00

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

02 **LV** **Ausbaustufe 1**
07 Titel Medienverlegung

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
			Übertrag:	0,00
07.1	**Außenbeleuchtung Einbau Installation Kabelverlegung** KG:546			
		1 psch	EP 10.000,00	GP 10.000,00
07.2	**Trinkwasseranschluss**			
		1 psch	EP 3.000,00	GP 3.000,00
Summe Titel 07				
			Medienverlegung, Netto:	**13.000,00 EUR**
08 Titel	**Befestigte Flächen und Einfassungen**			
08.1	**Planum für befestigte Flächen herstellen** KG:525			
		270 m²	EP 1,30	GP 351,00
	T r a g s c h i c h t e n			
08.2	**Kombinierte Frostschutz- und Tragschicht 0/45 liefern und einbauen** KG:525			
		123,5 m³	EP 33,00	GP 4.075,50
	E i n f a s s u n g e n			
08.3	**Pflasterstein-Einfassung liefern, einbauen** KG:525			
		100 m	EP 32,00	GP 3.200,00
	P f l a s t e r b e l a g			
08.4	**Pflaster liefern, verlegen** KG:521			
		190 m²	EP 45,00	GP 8.550,00
	S p i e l p l a t z			
08.5	**Spielflächeneinfassung aus Robinienstämmen herstellen** KG:526			
		40 m	EP 79,00	GP 3.160,00
08.6	**Sickerpackungen unter Fallschutzkies** KG:541			
		2 Stk	EP 190,00	GP 380,00
08.7	**Geotextil-Filterflies 200 g/m² liefern, einbauen** KG:526			
		80 m²	EP 4,50	GP 360,00
08.8	**Fallschutzkies liefern, einbauen** KG:526			
		32 m³	EP 48,00	GP 1.536,00
			Übertrag:	21.612,50

Kostenschätzung

02 **LV** **Ausbaustufe 1**
08 Titel Befestigte Flächen und Einfassungen

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)

Summe Titel 08

Befestigte Flächen und Einfassungen, Netto: **21.612,50 EUR**

09 Titel Ausstattung / Einbauten

09.1 **Sitzmauern, Terrasierte Sitzmöglichkeiten liefern, einbauen** KG:551

40 m EP 550,00 GP 22.000,00

09.2 **Fahrradständer liefern, einbauen** KG:551

6 St EP 300,00 GP 1.800,00

09.3 **Müllbehälter** KG:551

2 St EP 450,00 GP 900,00

09.4 **Beschilderung Ausstellungsfläche und Sonstige** KG:551

1 psch EP 9.000,00 GP 9.000,00

S p i e l p l a t z

09.5 **Spielgeräte liefern, einbauen** KG:539

1 psch EP 40.000,00 GP 40.000,00

Sanitärcontainer

09.6 **mobiles WC, Sanitär-Container, gehobener Standard**

1 St EP 20.000,00 GP 20.000,00

Summe Titel 09

Ausstattung / Einbauten, Netto: **93.700,00 EUR**

10 Titel Einfriedung

10.1 **Rückbau Einfriedung** KG:531

1 psch EP 2.500,00 GP 2.500,00

Summe Titel 10

Einfriedung, Netto: **2.500,00 EUR**

11 Titel Vegetationstechnische Bodenarbeiten

11.1 **Vegetationsschicht lockern** KG:572

900 m² EP 1,35 GP 1.215,00

Übertrag: 1.215,00

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

02 **LV** **Ausbaustufe 1**
11 Titel Vegetationstechnische Bodenarbeiten

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
			Übertrag:	1.215,00
11.2	**Rohplanum für Vegetationsschichten herstellen** KG:572			
		900 m²	EP 0,85	GP 765,00
11.3	**Oberboden laden, auftragen** KG:571			
		90 m³	EP 17,00	GP 1.530,00
11.4	**Feinplanum herstellen** KG:572			
		900 m²	EP 1,20	GP 1.080,00
11.5	**Düngung Rasenfläche** KG:579			
		750 m²	EP 0,48	GP 360,00
11.6	**Düngung Blühwiese** KG:579			
		150 m²	EP 0,48	GP 72,00
Summe Titel 11				
	Vegetationstechnische Bodenarbeiten, Netto:			**5.022,00 EUR**
12 Titel	**Pflanz- und Saatarbeiten**			
	Vorbemerkungen			
12.1	**Sträucher liefern, pflanzen** KG:574			
		55 St	EP 15,00	GP 825,00
12.2	**Rasenansaat RSM 2.2 Gebrauchsrasen** KG:575			
		750 m²	EP 1,40	GP 1.050,00
12.3	**Rasenansaat Blühwiese** KG:575			
		150 m²	EP 4,00	GP 600,00
Summe Titel 12				
	Pflanz- und Saatarbeiten, Netto:			**2.475,00 EUR**
13 Titel	**Fertigstellungspflege**			
	Vorbemerkungen			
	P f l e g e d e r B a u m p f l a n z u n g			
13.1	**Pflege der Strauchscheiben 1. AG** KG:579			
		55 St	EP 5,48	GP 301,40
			Übertrag:	301,40

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

02 **LV** **Ausbaustufe 1**
13 Titel Fertigstellungspflege

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
			Übertrag:	301,40
13.2	**Pflege der Strauchscheiben 2. AG**			KG:579
		55 St	EP 5,48	GP 301,40
13.3	**Pflege der Strauchscheiben 3. AG**			KG:579
		55 St	EP 5,48	GP 301,40
13.4	**Pflege der Strauchscheiben 4. AG**			KG:579
		55 St	EP 5,48	GP 301,40
13.5	**Wässern der Strauchscheiben 1. AG**			KG:579
		55 St	EP 3,84	GP 211,20
13.6	**Wässern der Strauchscheiben 2. AG**			KG:579
		55 St	EP 3,84	GP 211,20
13.7	**Wässern der Strauchscheiben 3. AG**			KG:579
		55 St	EP 3,84	GP 211,20
13.8	**Wässern der Strauchscheiben 4. AG**			KG:579
		55 St	EP 3,84	GP 211,20
13.9	**Wässern der Strauchscheiben 5. AG**			KG:579
		55 St	EP 3,84	GP 211,20
13.10	**Wässern der Strauchscheiben 6. AG**			KG:579
		55 St	EP 3,84	GP 211,20
13.11	**Wässern der Strauchscheiben 7. AG**			KG:579
		55 St	EP 3,84	GP 211,20
13.12	**Wässern der Strauchscheiben 8. AG**			KG:579
		55 St	EP 3,84	GP 211,20
13.13	**Düngung der Strauchscheiben**			KG:579
		55 St	EP 1,75	GP 96,25
	P f l e g e d e r R a s e n f l ä c h e n			
13.14	**Mähen der Rasenflächen 1. AG**			KG:579
			Übertrag:	2.991,45

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

02 **LV** **Ausbaustufe 1**
13 Titel Fertigstellungspflege

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
			Übertrag:	2.991,45
		900 m²	EP 0,23	GP 207,00
13.15	**Mähen der Rasenflächen 2. AG**			KG:579
		900 m²	EP 0,23	GP 207,00
13.16	**Mähen der Rasenflächen 3. AG**			KG:579
		900 m²	EP 0,23	GP 207,00
13.17	**Mähen der Rasenflächen 4. AG**			KG:579
		900 m²	EP 0,23	GP 207,00
13.18	**Mähen der Rasenflächen 5. AG**			KG:579
		900 m²	EP 0,23	GP 207,00
13.19	**Mähen der Rasenflächen 6. AG**			KG:579
		900 m²	EP 0,23	GP 207,00
13.20	**Düngung der Rasenflächen**			KG:579
		900 m²	EP 0,21	GP 189,00
Summe Titel 13			**Fertigstellungspflege, Netto:**	**4.422,45 EUR**
14 Titel	**Prüfung, Einmessung, Revision**			
14.1	**Vermessungsleistungen**			KG:599
		1 psch	EP 500,00	GP 500,00
14.2	**Revisionsvermessung**			KG:599
		1 psch	EP 1.100,00	GP 1.100,00
14.3	**Plattendruckversuch**			KG:529
		6 St	EP 85,00	GP 510,00
14.4	**Abnahme der Spielgeräte und Spielflächen**			KG:599
		1 psch	EP 500,00	GP 500,00
Summe Titel 14			**Prüfung, Einmessung, Revision, Netto:**	**2.610,00 EUR**

0,00

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

02	**LV**	**Ausbaustufe 1**
15	Titel	Baunebenkosten

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)

15 Titel Baunebenkosten

15.2 **Planung Freianlagen LPH 1-9, HZ III, Mittelsatz, 5% Nebenkosten**

1 psch EP 40.477,28 GP 40.477,28

Summe Titel 15

Baunebenkosten, Netto: **40.477,28 EUR**

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Zusammenfassung

02 LV Ausbaustufe 1

Nr.	Bezeichnung		Seite	Gesamt
01	**Titel**	**Einrichten der Baustelle**	3	**5.435,80**
02	**Titel**	**Vorbereitende Arbeiten**	3	**1.825,00**
03	**Titel**	**Rückbau-/Abbrucharbeiten**	4	**90,00**
05	**Titel**	**Stellplätze**	4	**11.900,00**
06	**Titel**	**Erdarbeiten**	4	**18.770,00**
07	**Titel**	**Medienverlegung**	5	**13.000,00**
08	**Titel**	**Befestigte Flächen und Einfassungen**	5	**21.612,50**
09	**Titel**	**Ausstattung / Einbauten**	6	**93.700,00**
10	**Titel**	**Einfriedung**	6	**2.500,00**
11	**Titel**	**Vegetationstechnische Bodenarbeiten**	6	**5.022,00**
12	**Titel**	**Pflanz- und Saatarbeiten**	7	**2.475,00**
13	**Titel**	**Fertigstellungspflege**	7	**4.422,45**
14	**Titel**	**Prüfung, Einmessung, Revision**	9	**2.610,00**
15	**Titel**	**Baunebenkosten**	10	**40.477,28**

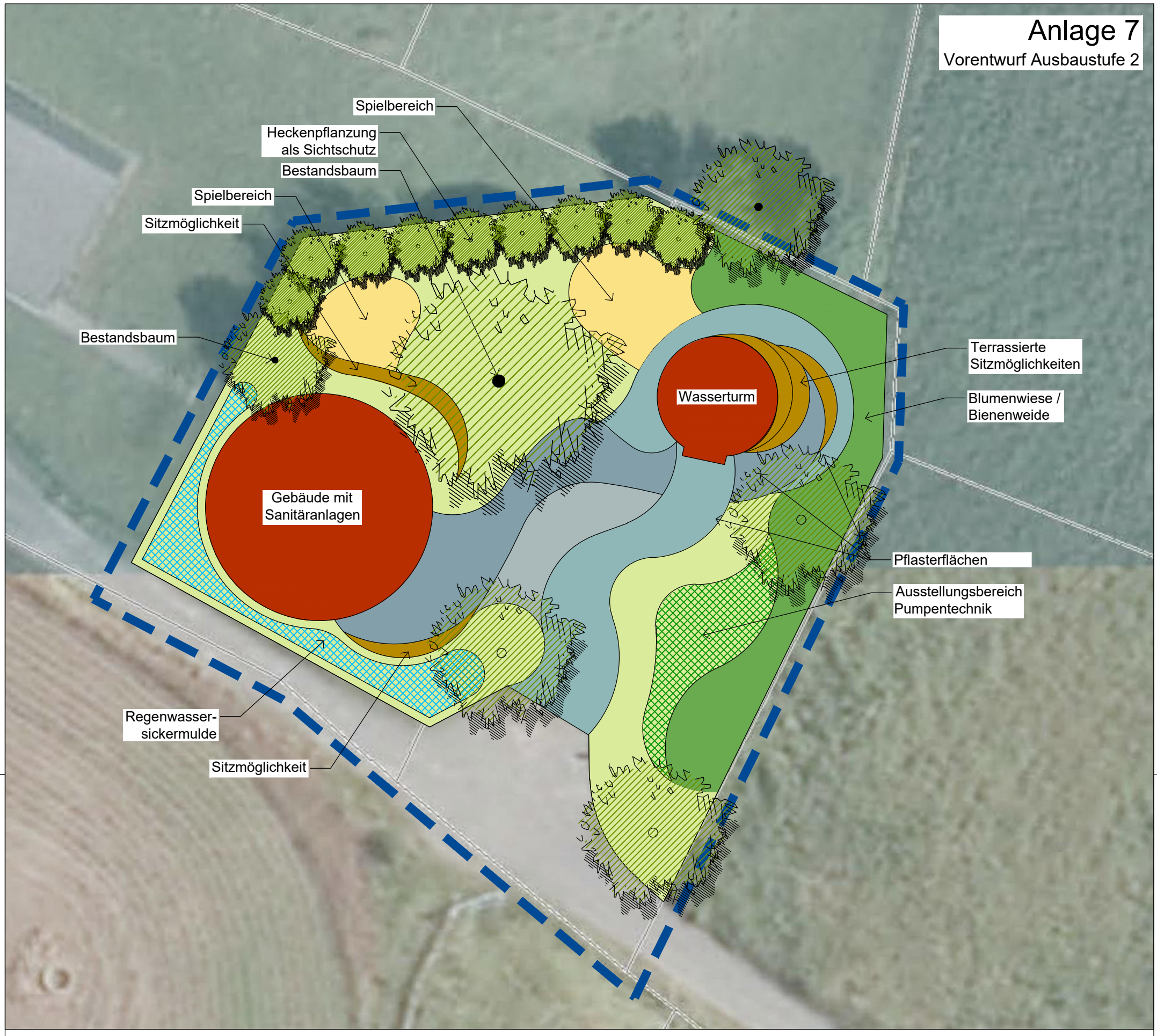
Gesamtsumme: LV 02 Ausbaustufe 1

Gesamtsumme, Netto:	**223.840,03 EUR**
zzgl. MwSt. (19,0 %):	42.529,61 EUR
Gesamtsumme, Brutto:	**266.369,64 EUR**

Basismaßnahme	**ca.**	**226.500 EUR, Brutto**
zzgl. Ausbaustufe 1	**ca.**	**266.500 EUR, Brutto**
	ca.	**493.000 EUR, Brutto**

Dateipfad: K:\Kleinsedlitz\K19009_Wasserturm_Kleinsedlitz\09_Zeichnungen\2. Vorentwurf\

Anlage 7
Vorentwurf Ausbaustufe 2



0 2.5 5.0 10.0

Maßstab 1:250

Projekt:
Nutzungskonzept Wasserturm

Planbezeichnung:
Vorentwurf Ausbaustufe 2

Bauort:
Wasserturm Kleinsedlitzer Höhe, Flurstück 170/b, Gem. Kleinsedlitz, 01809 Heidenau

Bauherr:
Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

geprüft und freigegeben:
Datum:
Unterschrift, Stempel

Planung:
Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
info@pb-schubert.de

PLANUNGSBÜRO SCHUBERT

geprüft und freigegeben:
Datum:
Unterschrift, Stempel

LPH:
Vorentwurfsplanung

gez.:	Blattgröße:	Plandatum:	DIN:
CR	B/H = 420 / 297 (0.13 m²)	22.11.2021	A3
Projektnr.:	**Maßstab:**	**FB / LPH / Plannr.:**	**Index:**
K19009	1:250	**F 2 L02**	**-**

Datei: K19009-Vorentwurf-Optimalvariante-211122.dwg
Dateipfad: K:\Kleinsedlitz\K19009_Wasserturm_Kleinsedlitz\09_Zeichnungen\2. Vorentwurf\

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

Gewerkeschätzung - Kurztext-LV

Projekt

K19009

Wasserturm Kleinsedlitz

Bauvorhaben

Nutzungskonzept für das
Freizeit- und Kulturareal
Wasserturm Kleinsedlitz
-

Bauherr

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

Planverfasser ...

Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg

Leistung (LV)

03

Ausbaustufe 2

Kostenaufstellung

Wir bitten Sie, diese Kostenaufstellung zur Kenntnis zu nehmen.

- **Gesamt, Netto:**	**520.249,95 EUR**
- zzgl. MwSt. (19,0 %):	98.847,49 EUR
- **Gesamt, Brutto:**	**619.097,44 EUR**

Erstellt und Geprüft von ...

Stempel

.....
(Kostenaufstellung erstellt von - Unterschrift)

Seiten o. Anlage(n)

Seite: 10

Kostenschätzung, Kurztext-LV

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Inhaltsverzeichnis

03 LV Ausbaustufe 2

Nr.	Bezeichnung		Seite
	Deckblatt des Leistungsverzeichnisses		1
01	**Titel**	**Einrichten der Baustelle**	**3**
02	**Titel**	**Vorbereitende Arbeiten**	**3**
03	**Titel**	**Rückbau-/Abbrucharbeiten**	**3**
04	**Titel**	**Umbau Wasserturm**	**4**
05	**Titel**	**Gebäudeneubau**	**4**
06	**Titel**	**Erdarbeiten**	**4**
07	**Titel**	**Medienverlegung**	**5**
08	**Titel**	**Befestigte Flächen und Einfassungen**	**5**
09	**Titel**	**Ausstattung / Einbauten**	**6**
11	**Titel**	**Vegetationstechnische Bodenarbeiten**	**6**
12	**Titel**	**Pflanz- und Saatarbeiten**	**6**
13	**Titel**	**Fertigstellungspflege**	**7**
14	**Titel**	**Prüfung, Einmessung, Revision**	**9**
15	**Titel**	**Baunebenkosten**	**9**
	Zusammenfassung der Gliederungspunkte		**10**

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

03 **LV** **Ausbaustufe 2**
01 Titel Einrichten der Baustelle

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
01 Titel	**Einrichten der Baustelle**			
01.1	**Baustelle einrichten, vorhalten und unterhalten** KG:591	**1 psch**	EP 8.000,00	GP 8.000,00
01.2	**Baustelle räumen** KG:591	**1 psch**	EP 4.000,00	GP 4.000,00
01.3	**WC-Systembox liefern, aufstellen, unterhalten** KG:591	**1 St**	EP 80,00	GP 80,00
01.4	**Bauzaun, 2,00 m hoch** KG:591	**60 m**	EP 7,52	GP 451,20
01.6	**Stammschutz** KG:591	**1 St**	EP 55,00	GP 55,00
Summe Titel 01		**Einrichten der Baustelle, Netto:**		**12.586,20 EUR**
02 Titel	**Vorbereitende Arbeiten**			
02.1	**Leitungsauskunft einholen** KG:599	**1 psch**	EP 180,00	GP 180,00
02.2	**Suchschachtung durchführen** KG:512	**10 m**	EP 50,00	GP 500,00
02.3	**Suchschachtung als Handschachtung** KG:512	**5 m**	EP 95,00	GP 475,00
02.4	**Sicherung vorh. Leitungen** KG:593	**10 m**	EP 12,00	GP 120,00
Summe Titel 02		**Vorbereitende Arbeiten, Netto:**		**1.275,00 EUR**
03 Titel	**Rückbau-/Abbrucharbeiten**			
03.1	**Wurzelstock roden D=0,4 m** KG:594	**1 St**	EP 90,00	GP 90,00

Übertrag: 90,00

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

03 **LV** **Ausbaustufe 2**
03 Titel Rückbau-/Abbrucharbeiten

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)

Summe Titel 03

Rückbau-/Abbrucharbeiten, Netto: **90,00 EUR**

04 Titel Umbau Wasserturm

Innenausstattung Turm

04.1 **Licht- und Klanginszenierung, Ausstellungsmobiliar und**

216 m² EP 500,00 GP 108.000,00

Summe Titel 04

Umbau Wasserturm, Netto: **108.000,00 EUR**

05 Titel Gebäudeneubau

05.1 **Neubau Servicegebäude mit WC, Kiosk, Abstell, Aufenthaltsraum**

100 m² EP 2.200,00 GP 220.000,00

Summe Titel 05

Gebäudeneubau, Netto: **220.000,00 EUR**

06 Titel Erdarbeiten

06.1 **Grasnarbe aufnehmen, entsorgen** KG:519

115 m² EP 8,00 GP 920,00

06.2 **Oberboden abtragen, seitlich lagern** KG:511

23 m³ EP 12,00 GP 276,00

06.3 **Boden lösen, laden, entsorgen** KG:512

85 m³ EP 33,00 GP 2.805,00

06.4 **Boden von Hand lösen und wieder einbauen** KG:512

10 m³ EP 55,00 GP 550,00

06.5 **Boden mit Fremdbestandteile SMUL-Erlass W1.2 lösen, laden, verwerten** KG:512

95 m³ EP 45,00 GP 4.275,00

06.6 **Bauschutt "Beton" aufnehmen und entsorgen** KG:599

2 m³ EP 38,00 GP 76,00

06.7 **Modellierung Mulde zur Regenwasserrückhaltung** KG:512

Übertrag: 8.902,00

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

03 **LV** **Ausbaustufe 2**
06 Titel Erdarbeiten

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
			Übertrag:	8.902,00
		1 psch	EP 1.100,00	GP 1.100,00
06.8	**Leitungsgraben herstellen**			KG:512
		310 m	EP 35,00	GP 10.850,00
Summe Titel 06			**Erdarbeiten, Netto:**	**20.852,00 EUR**
07 Titel	**Medienverlegung**			
07.1	**Schmutzwasser verlegen**			KG:541
		220 m	EP 100,00	GP 22.000,00
07.2	**Telekommunikation verlegen**			KG:547
		1 psch	EP 6.000,00	GP 6.000,00
Summe Titel 07			**Medienverlegung, Netto:**	**28.000,00 EUR**
08 Titel	**Befestigte Flächen und Einfassungen**			
08.1	**Planum für befestigte Flächen herstellen**			KG:525
		170 m²	EP 1,30	GP 221,00
	T r a g s c h i c h t e n			
08.2	**Kombinierte Frostschutz- und Tragschicht 0/45 liefern und einbauen**			KG:525
		73 m³	EP 33,00	GP 2.409,00
	E i n f a s s u n g e n			
08.3	**Pflasterstein-Einfassung liefern, einbauen**			KG:525
		50 m	EP 32,00	GP 1.600,00
08.4	**Kiestraufe und Noppenbahn**			KG:529
		45 m	EP 45,00	GP 2.025,00
	D e c k s c h i c h t e n			
	P f l a s t e r b e l a g			
08.5	**Pflaster liefern, verlegen**			KG:521
		100 m²	EP 52,00	GP 5.200,00
			Übertrag:	11.455,00

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

03 **LV** **Ausbaustufe 2**
08 Titel Befestigte Flächen und Einfassungen

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)

Summe Titel 08

Befestigte Flächen und Einfassungen, Netto: **11.455,00 EUR**

09 Titel Ausstattung / Einbauten

09.1 **Sitzmauern liefern, einbauen** KG:551

10 m EP 550,00 GP 5.500,00

Summe Titel 09

Ausstattung / Einbauten, Netto: **5.500,00 EUR**

11 Titel Vegetationstechnische Bodenarbeiten

11.1 **Vegetationsschicht lockern** KG:572

510 m² EP 1,35 GP 688,50

11.2 **Rohplanum für Vegetationsschichten herstellen** KG:572

510 m² EP 0,85 GP 433,50

11.3 **Oberboden laden, auftragen** KG:571

50 m³ EP 17,00 GP 850,00

11.4 **Feinplanum herstellen** KG:572

510 m² EP 1,20 GP 612,00

11.5 **Düngung Rasenfläche** KG:579

510 m² EP 0,48 GP 244,80

11.6 **Pflanzgrube Baum** KG:572

6 St EP 55,00 GP 330,00

Summe Titel 11

Vegetationstechnische Bodenarbeiten, Netto: **3.158,80 EUR**

12 Titel Pflanz- und Saatarbeiten

Vorbemerkungen

12.1 **Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)** KG:574

6 St EP 130,00 GP 780,00

12.2 **Bäume pflanzen** KG:574

Übertrag: 780,00

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

03 **LV** **Ausbaustufe 2**
12 Titel Pflanz- und Saatarbeiten

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
			Übertrag:	780,00
		6 St	EP 32,88	GP 197,28
12.3	**Dreibock-Verankerung herstellen**			KG:574
		6 St	EP 33,00	GP 198,00
12.4	**Mulchen Baumscheiben**			KG:579
		6 St	EP 8,00	GP 48,00
12.5	**Rasenansaat RSM 2.2 Gebrauchsrasen**			KG:575
		510 m²	EP 1,23	GP 627,30

Summe Titel 12

Pflanz- und Saatarbeiten, Netto: **1.850,58 EUR**

13 Titel Fertigstellungspflege

Vorbemerkungen

P f l e g e d e r B a u m p f l a n z u n g

13.1	**Pflege der Baumscheiben 1. AG**			KG:579
		6 St	EP 5,48	GP 32,88
13.2	**Pflege der Baumscheiben 2. AG**			KG:579
		6 St	EP 5,48	GP 32,88
13.3	**Pflege der Baumscheiben 3. AG**			KG:579
		6 St	EP 5,48	GP 32,88
13.4	**Pflege der Baumscheiben 4. AG**			KG:579
		6 St	EP 5,48	GP 32,88
13.5	**Wässern der Baumscheiben 1. AG**			KG:579
		6 St	EP 3,84	GP 23,04
13.6	**Wässern der Baumscheiben 2. AG**			KG:579
		6 St	EP 3,84	GP 23,04
13.7	**Wässern der Baumscheiben 3. AG**			KG:579
		6 St	EP 3,84	GP 23,04
			Übertrag:	200,64

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Kostenschätzung

03 **LV** **Ausbaustufe 2**
13 Titel Fertigstellungspflege

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
			Übertrag:	200,64
13.8	**Wässern der Baumscheiben 4. AG**			KG:579
		6 St	EP 3,84	GP 23,04
13.9	**Wässern der Baumscheiben 5. AG**			KG:579
		6 St	EP 3,84	GP 23,04
13.10	**Wässern der Baumscheiben 6. AG**			KG:579
		6 St	EP 3,84	GP 23,04
13.11	**Wässern der Baumscheiben 7. AG**			KG:579
		6 St	EP 3,84	GP 23,04
13.12	**Wässern der Baumscheiben 8. AG**			KG:579
		6 St	EP 3,84	GP 23,04
13.13	**Düngung der Baumscheiben**			KG:579
		6 St	EP 1,75	GP 10,50
	P f l e g e d e r R a s e n f l ä c h e n			
13.14	**Mähen der Rasenflächen 1. AG**			KG:579
		510 m²	EP 0,23	GP 117,30
13.15	**Mähen der Rasenflächen 2. AG**			KG:579
		510 m²	EP 0,23	GP 117,30
13.16	**Mähen der Rasenflächen 3. AG**			KG:579
		510 m²	EP 0,23	GP 117,30
13.17	**Mähen der Rasenflächen 4. AG**			KG:579
		510 m²	EP 0,23	GP 117,30
13.18	**Mähen der Rasenflächen 5. AG**			KG:579
		510 m²	EP 0,23	GP 117,30
13.19	**Mähen der Rasenflächen 6. AG**			KG:579
		510 m²	EP 0,23	GP 117,30
13.20	**Düngung der Rasenflächen**			KG:579
			Übertrag:	1.030,14

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

03 **LV** **Ausbaustufe 2**
13 Titel Fertigstellungspflege

Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
			Übertrag:	1.030,14
		510 m²	EP 0,21	GP 107,10
Summe Titel 13			**Fertigstellungspflege, Netto:**	**1.137,24 EUR**
14 Titel	**Prüfung, Einmessung, Revision**			
14.1	**Vermessungsleistungen**			KG:599
		1 psch	EP 500,00	GP 500,00
14.2	**Revisionsvermessung**			KG:599
		1 psch	EP 1.500,00	GP 1.500,00
14.3	**Plattendruckversuch**			KG:529
		6 St	EP 85,00	GP 510,00
Summe Titel 14			**Prüfung, Einmessung, Revision, Netto:**	**2.510,00 EUR**
15 Titel	**Baunebenkosten**			
15.1	**25% Baunebenkosten Gebäude (Planungsleistungen, Gutachten etc.)**			KG:731
		1 psch	EP 82.000,00	GP 82.000,00
15.2	**Planung Freianlagen LPH 1-9, HZ III, Mittelsatz, 5% Nebenkosten**			
		1 psch	EP 21.835,13	GP 21.835,13
Summe Titel 15			**Baunebenkosten, Netto:**	**103.835,13 EUR**

Planungsbüro Schubert | GmbH & Co. KG | Rumpeltstraße 1
Tel: 03528 4196-0 | Fax: 03528 4196-29 | E-Mail: info@pb-schubert.de

Zusammenfassung

03 LV Ausbaustufe 2

Nr.	Bezeichnung		Seite	Gesamt
01	**Titel**	**Einrichten der Baustelle**	3	**12.586,20**
02	**Titel**	**Vorbereitende Arbeiten**	3	**1.275,00**
03	**Titel**	**Rückbau-/Abbrucharbeiten**	3	**90,00**
04	**Titel**	**Umbau Wasserturm**	4	**108.000,00**
05	**Titel**	**Gebäudeneubau**	4	**220.000,00**
06	**Titel**	**Erdarbeiten**	4	**20.852,00**
07	**Titel**	**Medienverlegung**	5	**28.000,00**
08	**Titel**	**Befestigte Flächen und Einfassungen**	5	**11.455,00**
09	**Titel**	**Ausstattung / Einbauten**	6	**5.500,00**
11	**Titel**	**Vegetationstechnische Bodenarbeiten**	6	**3.158,80**
12	**Titel**	**Pflanz- und Saatarbeiten**	6	**1.850,58**
13	**Titel**	**Fertigstellungspflege**	7	**1.137,24**
14	**Titel**	**Prüfung, Einmessung, Revision**	9	**2.510,00**
15	**Titel**	**Baunebenkosten**	9	**103.835,13**

Gesamtsumme: LV 03 Ausbaustufe 2

Gesamtsumme, Netto:	**520.249,95 EUR**
zzgl. MwSt. (19,0 %):	98.847,49 EUR
Gesamtsumme, Brutto:	**619.097,44 EUR**

Basismaßnahme	**ca. 226.500 EUR, Brutto**
zzgl. Ausbaustufe 1	**ca. 266.500 EUR, Brutto**
zzgl. Ausbaustufe 2	**ca. 620.000 EUR, Brutto**
	ca. 1.113.000 EUR, Brutto

Anlage 9 Lageplan bestehende Einfriedung

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

Nichtamtliche Auskunft

Grundlage: Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS; Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen; Stand 2016), Digitale Stadtgrundkarte Heidenau (Stand 1999, 2016)

Die Daten des Liegenschaftskatasters dürfen nur für eigene Verwaltungsaufgaben verwendet werden. Eine Weitergabe der Daten ist nicht gestattet.

Maßstab: 1:1.500	Gemarkung: Kleinsedlitz	Bemerkung:
Erstellt: 26.09.2016 (kloppm)	Flurstück(e): ...	Wasserturm
Blatt: 1/1		

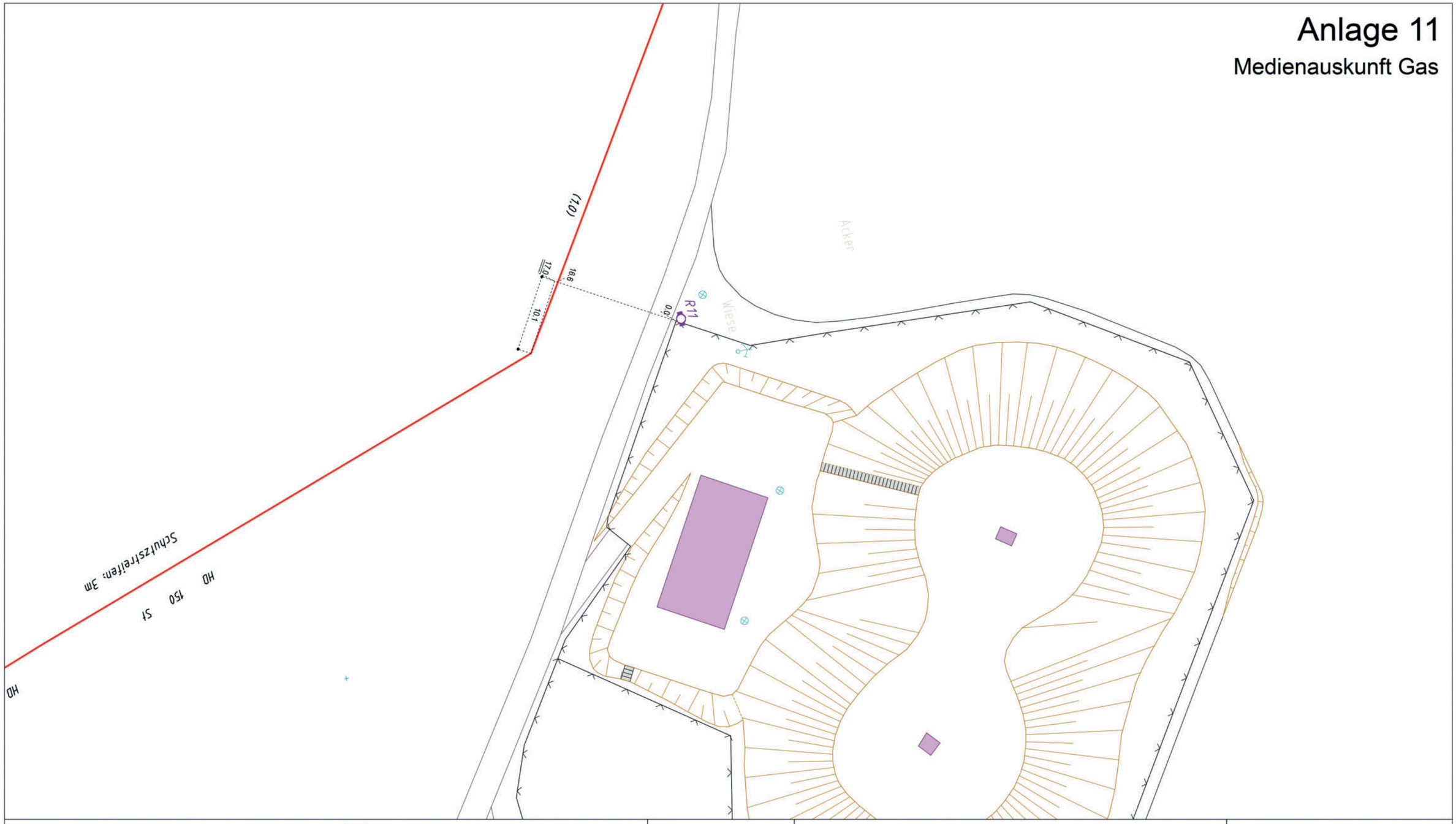
Anlage 10

Anordnung der Stellplätze

Dateipfad: C:\Users\CorneliaRussig\appdata\local\temp\AcPublish_6172\

Anlage 11

Medienauskunft Gas



Niederdruckltg.
Mitteldruckltg.
Hochdruckltg.
lageunsichere Ltg.
Schieber
Strömungswächter
Ausbläser
Übergang
Leitungsabschluss
Riechrohr

Hausanschluss
Zählerkasten
Hausanschlusskasten
Wasertopf
Messpunkt
Messpkt. Kugelhahn
Messpkt. Drehschieber
Isolierstück
Druckregelanlage
Hinweisschild

KKS-Anlage
KKS Kabel
KKS Messsäule
KKS Anodenfeld
KKS DBE
Kabelverteilerschrank
FM Kabel
Kabelmuffe
Niederspannungskabel
Fremdleitung Gas

Gas

Aktuelles Bauvorhaben.

Neuverlegte Leitungen sind noch nicht in den Bestandsplänen!

0m 5m 10m 15m

Medium Gas

Heidenau

Gemarkung Kleinsedlitz; Wasserturm

Gilt nur in Verbindung mit der

Auskunftserteilung Nr. 2020_19466

Erstellungsdatum: 29.09.2020

Bearbeiter: gss_Admin_enso

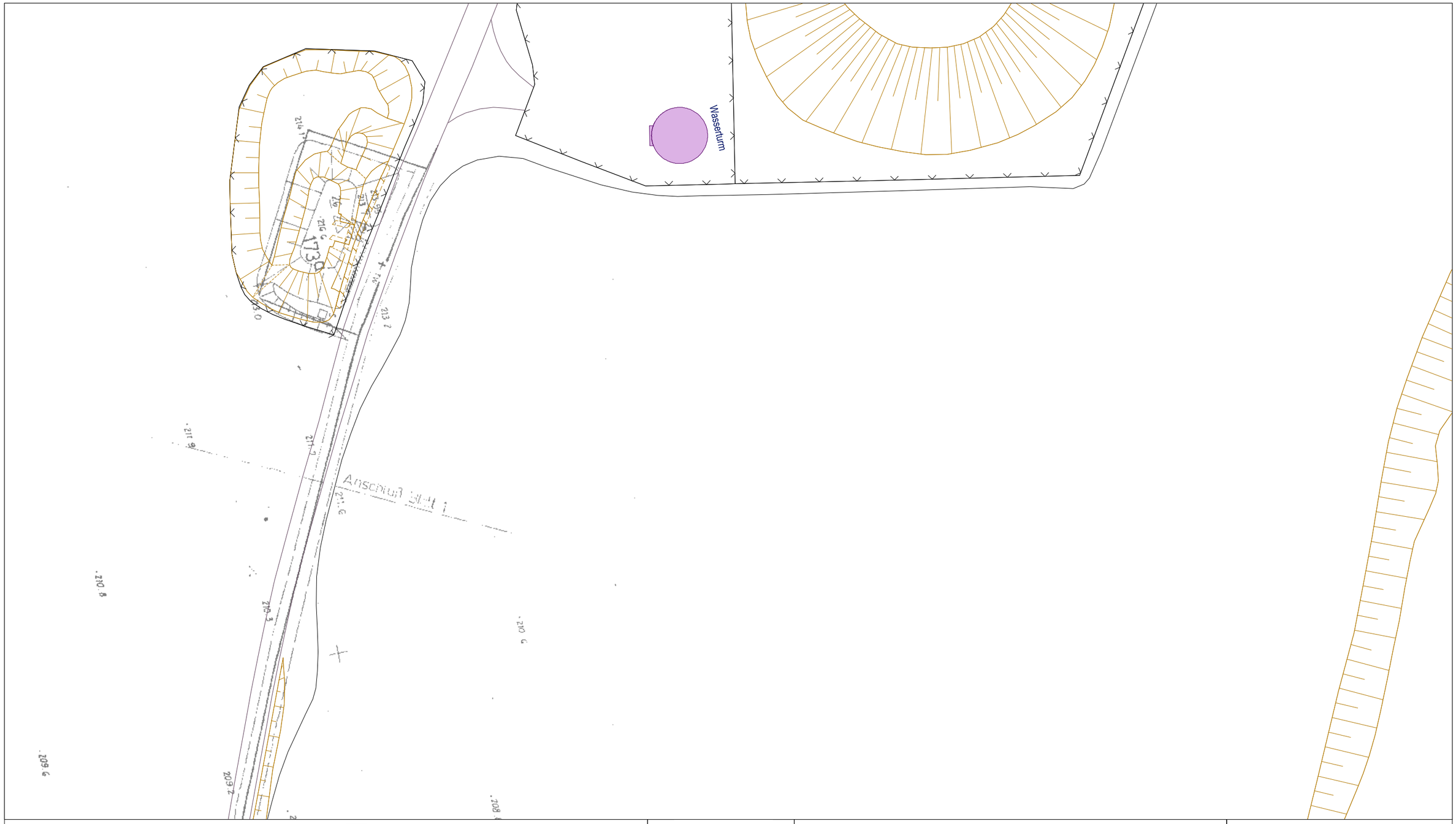
ENSO NETZ GmbH
Regionalbereich Heidenau

Maßstab: 1:500

Lagebezug: RD 83 15 Grad

Fläche: FNr 1 - Fläche 1
1 von 2

Zeile 1 von 2; Spalte 1 von 1



Niederdruckltg.
Mitteldruckltg.
Hochdruckltg.
lageunsichere Ltg.
Schieber
Strömungswächter
Ausbläser
Übergang
Leitungsabschluss
Riechrohr

Hausanschluss
Zählerkasten
Hausanschlusskasten
Wassertopf
Messpunkt
Messpkt. Kugelhahn
Messpkt. Drehschieber
Isolierstück
Druckregelanlage
Hinweisschild

KKS-Anlage
KKS Kabel
KKS Messsäule
KKS Anodenfeld
KKS DBE
Kabelverteilerschrank
FM Kabel
Kabelmuffe
Niederspannungskabel
Fremdleitung Gas

Gas

Aktuelles Bauvorhaben.

Neuverlegte Leitungen sind noch nicht in den Bestandsplänen!

0m 5m 10m 15m

Medium Gas

Heidenau

Gemarkung Kleinsedlitz; Wasserturm

Gilt nur in Verbindung mit der

Auskunftserteilung Nr. 2020_19466

Erstellungsdatum: 29.09.2020

Bearbeiter: gss_Admin_enso

ENSO NETZ GmbH
Regionalbereich Heidenau

Maßstab: 1:500

Lagebezug: RD 83 15 Grad

Fläche: FNr 1 - Fläche 1
2 von 2

Zeile 2 von 2; Spalte 1 von 1

Zweckverband Wasserversorgung
Pirna/Sebnitz

ZVWV Pirna/Sebnitz
Markt 11, 01855 Sebnitz

Planungsbüro Schuber GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg

Ihr Partner: Norbert Müller
Telefon: 035971 80 60 – 38
Telefax: 035971 80 60 – 99
E-Mail: Norbert.Mueller@zvwv.de
Internet: www.zvwv.de

Datum: 26. April 2021

Unser Zeichen: T-NOM-2021
Ihr Zeichen:

Stellungnahme zur gesicherten Trinkwasserversorgung für den Wasserturm in Kleinsedlitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass die Erschließung mit Trinkwasser für das genannte Bauvorhaben grundsätzlich sichergestellt werden kann. Die Art der weiteren Erschließung erst auf Grundlage eingereichter Unterlagen zur Versorgungsanfrage entschieden werden kann.

Der vorhandene Netzdruck liegt bei üblichen Versorgungsbedingungen bei ca. 2,1 bar. Damit nur ist nur im Erdgeschoss eine dem technischen Regelwerk entsprechende Trinkwasserversorgung möglich. Anderenfalls müsste in der Gebäudeinstallation eine Druckerhöhungsanlage installiert werden.

Zu Ihrer Information übergeben wir Ihnen einen Bestandsplan, aus dem die Lage der angrenzenden Trinkwasserversorgungsleitungen ersichtlich ist. Darüber hinaus gehende Angaben sind unverbindlich und müssen in jedem Falle an Ort und Stelle geprüft werden.

Für die Herstellung oder Änderungen von Hausanschlüssen steht auf www.zvwv.de im Bereich Downloads das Formular „Versorgungsanfrage“ zur Verfügung.

Diese Stellungnahme ist ein Jahr ab Ausfertigungsdatum gültig. Sie stellt keine Zustimmung zum Bauvorhaben dar. Diese ist von den Bauherren oder seinen Beauftragten separat zu beantragen.

Gern möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz seine Onlineplattform für Bestandsauskünfte und Aufgrabeauskünfte bzw. Schachtscheine erweitert hat.

Neben den genannten Auskünften werden zusätzlich ab 2021 auch Stellungnahmen jeglicher Art durch den Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz unter Nutzung der Onlineplattform Leitungsauskunft über Internet beantwortet. Wir möchten Sie daher bitten, Ihre Anfragen zukünftig über dieses Onlineangebot wie folgt zu stellen.

Auf unserer Internetseite www.zvwv.de finden Sie unter dem Reiter „Service und Preise“ den Punkt „Leitungsauskünfte“. Bitte folgen Sie dem dort angegebenen Link.

Dort können Sie konkrete Flächen anfragen und alle notwendigen Informationen an uns übermitteln. Ihre Leitungsauskunft oder Stellungnahme erhalten Sie zeitnah – wahlweise per E-Mail oder postalisch. Eine Registrierung ist dafür nicht erforderlich.

Wir bitten die verspätete Beantwortung Ihrer Anfrage zu entschuldigen.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei unser Zeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

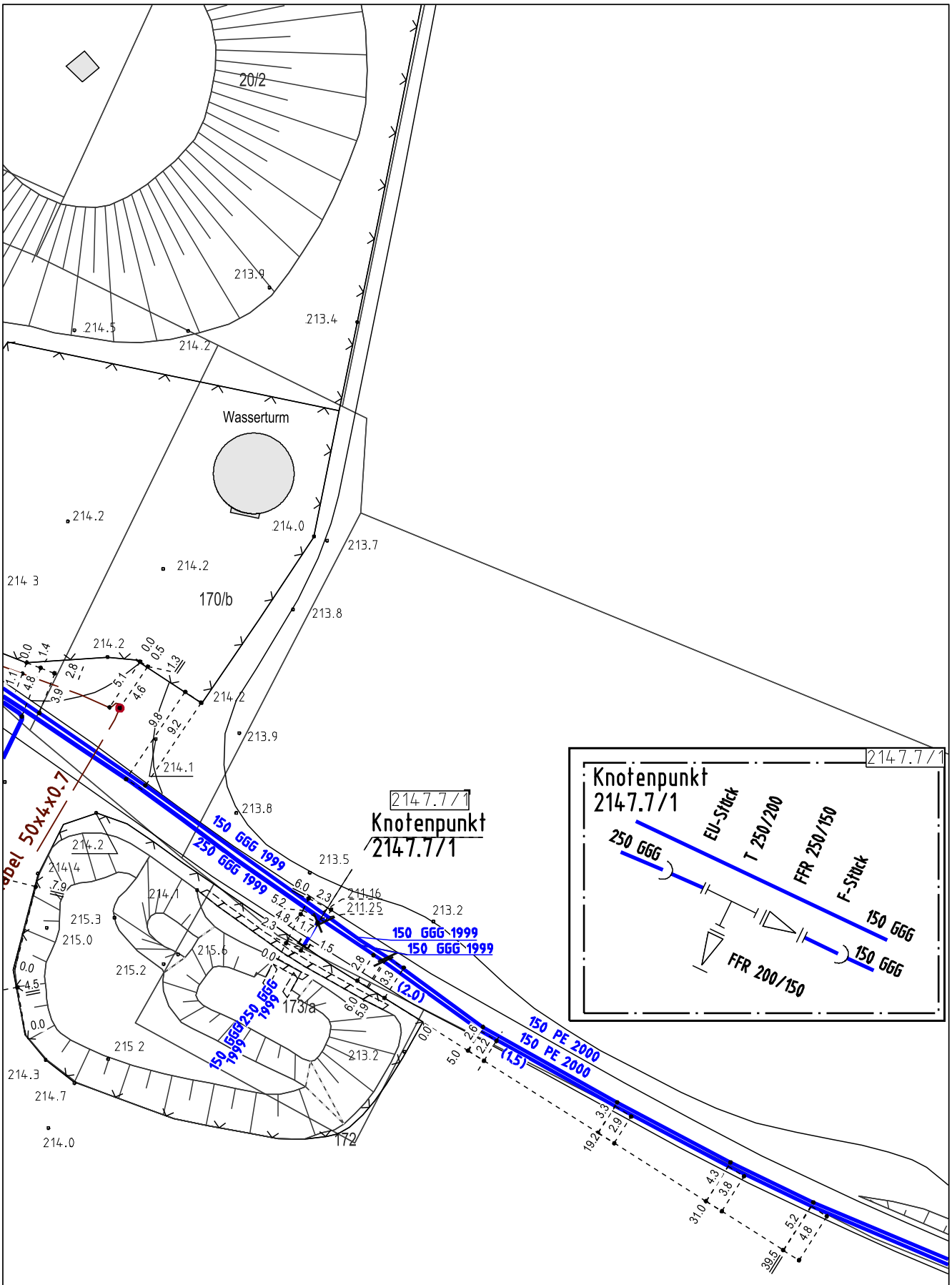
Zweckverband Wasserversorgung
Pirna/Sebnitz

i.A. Dr. rer. nat. Marc Walther
Abteilungsleiter Technische Dienste

i.A. Norbert Müller
Hauptsachbearbeiter Technische Dienste

Dieses Dokument wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage
Bestandsplan vom 21.04.2021



Medium Trinkwasser

Bestandsplan Trinkwasser

Heidenau, Flurstück Kleinsedlitz 170/b

Gilt nur in Verbindung mit unserer Stellungnahme vom 26.04.21

01855 Sebnitz

ZVWV Pirna/ Sebnitz

Maßstab 1:500

Lagebezug: RD 83 15 Grad

Gen.-Nr.: 18519/2009

Erstellungsdatum: 21.04.2021

Bearbeiter: ckoenig

Cornelia Rußig | PB Schubert

Von: falk.birkigt@sachsenenergie.de
Gesendet: Donnerstag, 11. März 2021 13:24
An: Cornelia Rußig | PB Schubert
Betreff: Nutzungskonzept Wasserturm Heidenau / Vorgang 2113220535

Sehr geehrte Frau Russig,

das nächstgelegene Stromnetz ist ca. 230 m entfernt und zudem wenig belastbar (Netzende).
Für die Ermittlung von Grobkosten bzw. Erarbeitung eines konkreten Angebotes benötigen wir detaillierte Angaben zur gewünschten elektrischen Leistung (Geräteliste, Gleichzeitigkeitsfaktoren, Anlaufströme etc.).

Mit freundlichen Grüßen

Falk Birkigt
Service

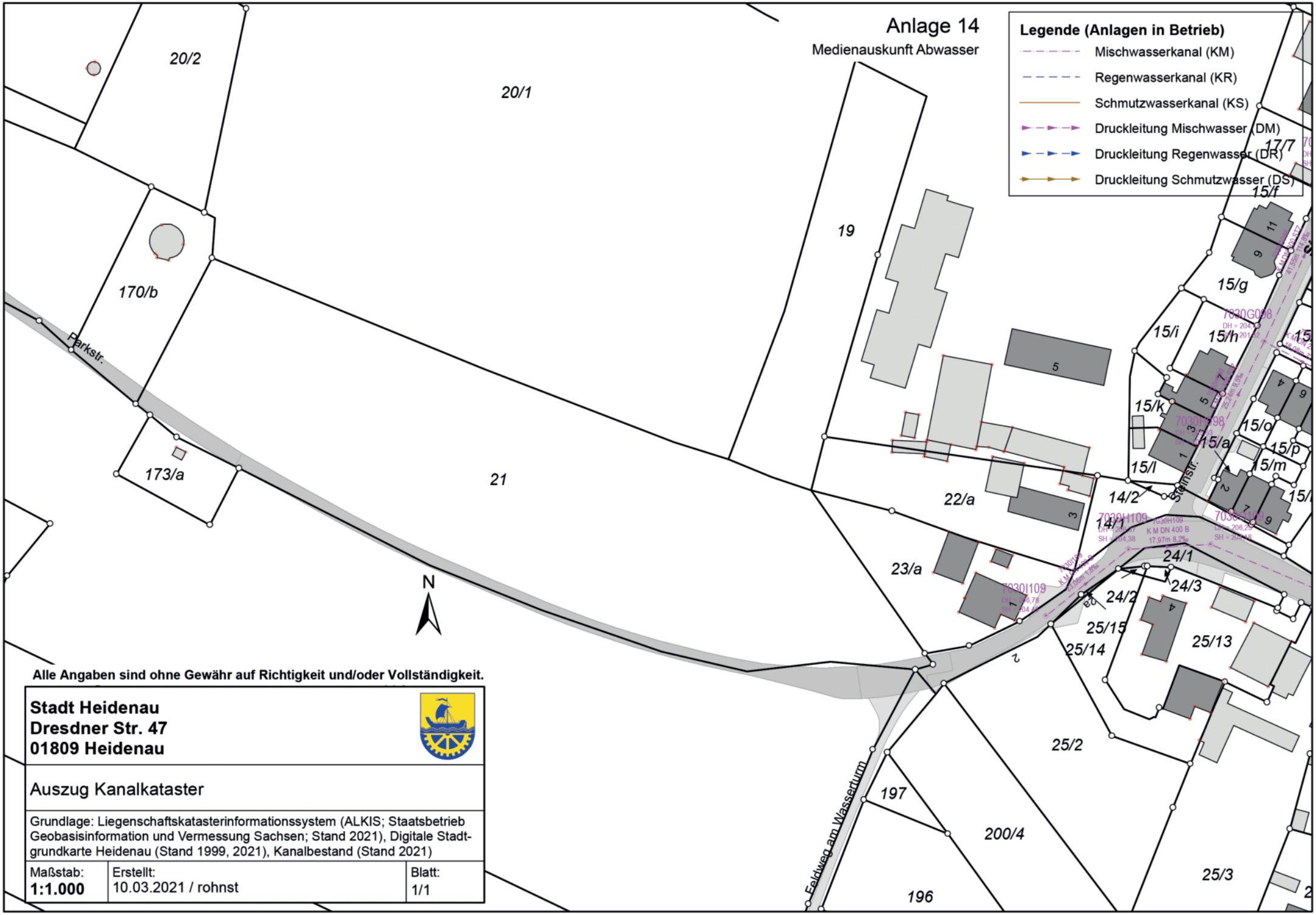
E-Mail: Falk.Birkigt@SachsenEnergie.de
Telefon: +49 3529 536-244
www.Sachsen-Netze.de

SachsenNetze HS.HD GmbH
Regionalbereich Heidenau
Hauptstraße 110
01809 Heidenau

Sitz der Gesellschaft: Dresden
Handelsregister: Amtsgericht Dresden HRB 24998
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Frank Brinkmann
Geschäftsführung:
Dr. Steffen Heine, Dr. Kathrin Kadner

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie unter
www.Sachsen-Netze.de/datenschutz.

Ein Unternehmen der SachsenEnergie



Alle Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

Auszug Kanalkataster

Grundlage: Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS; Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen; Stand 2021), Digitale Stadtgrundkarte Heidenau (Stand 1999, 2021), Kanalbestand (Stand 2021)

Maßstab:	Erstellt:	Blatt:
1:1.000	10.03.2021 / rohnst	1/1