



Vortrag im Rahmen der Gemeinderatssitzung

Zusammenfassung / Ergebnisse AG „Schloss“



**Vorstellung vor dem
Niederauer Gemeinderat**

**Ist die Gemeinde in der Lage, das
Schlossareal weitestgehend selbst zu
entwickeln?**

AG „Schloss“

Untere Denkmalbehörde LK Meissen

Herr Dr. Christel

Frau Ellinger

Bausachverständige

Herr Lutz Fölck

Herr Gerd Wegner (Fa. Brumm)

Gemeinderäte

Frau Seefeld (auch Vorsitzende Obere Aue e.V.)

Frau Schurig (auch Förderverein)

Herr Sang (Bürgermeister)

Herr Schönherr

Förderverein Wasserschloss Oberau e.V.

Herr Paul (Vorsitzender)

Herr Vetter

Herr Tanner

Herr Kutschke

Herr Richter

Interessierte Bürger

Herr Mikat (Großdobritz)

Frau Krömke (Radeburg)



Zielstellung

- Grobkonzept für das Gesamtareal Wasserschloss Oberau (innerhalb der Schlossmauern)
 - gegenwärtig im Privatbesitz befindliche Grundstücke (Agrargenossenschaft, Fam. Bier, Schlosserei Heise, Hof Pfeiffer, Hof Sörnitz und jetzige Bauhofgebäude) in Konzeption einbeziehen – vorerst kein Gegenstand der Beratungen der AG
- Nutzungsvorschläge für die einzelnen Gebäude bzw. Bereiche des Areals
- **Empfehlung an das Entscheidungsgremium
Niederauer Gemeinderat**

Inhalt

Schlosspark mit Weinhäusel
Gärtnerhaus, Lang- und Eckscheune
Herren- oder Gutsverwalterhaus
Vereinshaus
Ehemalige Brennerei
Wasserschloss

Finanzierung

Empfehlung

Grobkonzept

Schlosspark mit Weinhäusel



Schlosspark mit Weinhäusel

- Schlosspark bietet bereits jetzt Niederauer Bürgern und Gästen erholsame Stunden
- Weitere Umsetzung der denkmalpflegerischen Rahmenkonzeption in kleinen Schritten
- Erschließung / Nutzbarkeit des Weinhäusels (insbes. Errichtung einer nahegelegenen Toilette und eines kleinen Wirtschaftsteiles) wird in wesentlich stärkerer Nutzung resultieren

Gärtnerhaus, Lang- und Eckscheune



Gärtnerhaus, Lang- und Eckscheune

- Komplex ist in einem sehr desolatem Zustand
- Sanierungskosten nach ersten Schätzungen rund 2,0 Millionen Euro
- Nach Meinung der AG sollte die Gemeinde Niederau die Einheit von Gärtnerhaus, Lang- und Eckscheune zum Verkauf anbieten
- Möglichkeiten:
 - Prämissen einer zukünftigen Nutzung im Vorfeld festlegen oder
 - Konzepte von potentiellen Investoren vorstellen zu lassen
- Übergabe relevanter und vorrätiger Unterlagen an die Denkmalbehörde wurde vereinbart, Grundprämissen werden durch Denkmalbehörde definiert

Gärtnerhaus, Lang- und Eckscheune

	Vorteile	Nachteile
Wohnungen 1. Altersgerechtes Wohnen 2. Mietwohnungen 3. Ferienwohnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Kalkulierbar für Investor • Verkaufserlös f. Gemeinde • Zuzug von Einwohnern • Steuereinnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Spannungsfeld bei kulturellen Veranstaltungen im Areal • Platzbedarf Parkplätze
Gastronomie <ul style="list-style-type: none"> • Gaststätte • Kegelbahn • Pension mit Gastronomie 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des kulturellen Angebots in der Gemeinde 	<ul style="list-style-type: none"> • Refinanzierung bedingt hohe Mieten • hohes Risiko für einen Gastronomen bei Erwerb und Ausbau
Kita (Großeinrichtung) <ul style="list-style-type: none"> • Zusammenführung / Ersatz kleinerer Einrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bessere Personalplanung • Mitnutzung des Parks 	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzierbarkeit und Förderung ungewiss, i.R. 50% • Externer Spielplatz • Mehrbedarf nicht vorhanden
Gemeindeverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> • GV zentraler • weitere Nutzung mögl. • GV könnte weitere Gebäude nutzen (KBO u.a.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorfinanzierung durch Gemeinde • gegenwärtig keine Förderung
Weinmanufaktur, Weinhandel, Kelterei mit gastronomischer Betreuung ggf. mit Pension	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des kulturellen Angebots in der Gemeinde • z.B. Schloss Wackerbarth, Winzer der näheren Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> • hohes Risiko für einen Gastronomen bei Erwerb und Ausbau

Herren-/Gutsverwalterhaus



Herren-/Gutsverwalterhaus

- Derzeitigen Status als Jugendherberge erhalten:
 - Notariell vereinbarter Nutzungsvertrag bis zum 31.12.2021, Kündigung wäre mit Entschädigungszahlung verbunden
 - Jährliche Kaltmieteinnahme von 12.000 €, abzüglich von ca. 2.000 € Kosten für die Gemeinde
- Ein kurzfristiger anderweitiger Bedarf ist gegenwärtig nicht erkennbar

Herren-/Gutsverwalterhaus

	Vorteile	Nachteile
Gemeindeverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> • GV zentraler • GV könnte weitere Gebäude nutzen (KBO u.a.) • Erlös aus Verkauf Rathenaustraße 4 könnte Großteil der Kosten decken 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorfinanzierung durch Gemeinde • keine Förderung
Wohnungen <ul style="list-style-type: none"> • Mietswohnungen • Ferienwohnungen • Altersgerechtes Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> • kalkulierbar für Investor • Verkaufserlös • Zuzug von Einwohnern • Steuereinnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Spannungsfeld bei kulturellen Veranstaltungen im Areal
Weitervermietung an „Offene Häuser Weimar e.V.“	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Konditionen (Kündigungsfristen und Mietzins) • Mieteinnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise sehr intensive, weiträumige und schwer kontrollierbare Nutzung (Gruppen bis 80 Personen)
Kindertagesstätte	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe zur Oberauer Kita • Parknutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht größer als Ockrilla oder Oberau • Platzbedarf für eigenen Spielplatz

Herren-/Gutsverwalterhaus

- Dach und Fassade mittelfristig durch die Gemeinde Niederau herrichten
 - Verbesserung des Erscheinungsbildes von Gebäude und Areal
 - bessere Sicherung des Hauses
 - bei späterem Verkauf höherer Kaufpreis möglich
- Zeitnah Konzept zur Nutzung ab 2022 definieren

Vereinshaus



Vereinshaus

- von Niederauern, Gästen und verstärkt auch Vereinen gut angenommen (Veranstaltungen)
 - Vereinsveranstaltungen, Vorlesungen, Vorträge, Konzerte, Weinverkostungen u.v.m
 - Nutzung durch Kindergärten mehrmals im Jahr
- „Basis“ für Großveranstaltungen im Schlossareal
 - jährlicher „Tag der Parks und Gärten“
 - deutschlandweite Denkmaltage Anfang September
 - „Oberauer Schlossweihnacht“
 - Oberauer Dorffeste
 - Schlossspektakel
- Somit im Allgemeinen äußerst hohe Bedeutung im kulturellen Leben der Gemeinde Niederau

Ehemalige Brennerei



Ehemalige Brennerei

- Gegenwärtig zu rund 75 % als Einlagerungsort für kleinere und größere historische Gegenstände genutzt
- Nutzer: Heimatverein „Obere Aue e.V.“ (Anlage der Sammlung in den Jahren 2007-2010 unter dem ehemaligen Vorsitzenden Peter Wojach)
- Ehemals geplante Errichtung eines Museums mit der Darstellung des dörflichen Lebens unserer Vorfahren ist fraglich - Verein Obere Aue e.V. sieht sich gegenwärtig nicht in der Lage
- Kurzfristige Sicherung des Daches ist angeraten, zumal die Gemeinde mehrmals bekräftigte, das Gebäude in ihrem Besitz belassen zu wollen

Ehemalige Brennerei

	Vorteile	Nachteile
Nutzung durch die Gemeindeverwaltung bei Umzug in das Herren-Gutsverwalterhaus	<ul style="list-style-type: none"> • 50% Heimatstube • 50% Lager, Archiv o.ä. für die Gemeindeverwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> • Kosten des Umbaus
Errichtung einer Gastronomie (Café o.ä.)	<ul style="list-style-type: none"> • könnte gemeinsam mit Heimatstube Platz finden • Mieteinnahme für die Gemeinde • kulturelle Aufwertung des Areals 	<ul style="list-style-type: none"> • nur kleine Gastronomie
Wiedereinrichtung einer Brennerei	<ul style="list-style-type: none"> • historischer Bezug könnte wieder hergestellt werden • Brennerei in Verbindung mit einer Gastronomie • Kulturelle Aufwertung des Areal • Mieteinnahmen für die Gemeinde 	<ul style="list-style-type: none"> • ggfs. Verkauf, da Umbau und Errichtung einer Brennerei sehr kostenintensiv wären • Brennrechte?
Aufnahme der Heimatstube	<ul style="list-style-type: none"> • 50%ige Nutzung des Gebäudes • Aufnahme in die Führungen des FV 	<ul style="list-style-type: none"> • Kosten des Umbaus

Wasserschloss



Wasserschloss

	Vorteile	Nachteile
Weiterer Besitz der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none">• Weitere Nutzung des Areals wie bisher• Verhinderung, dass das Schloss zum Spekulationsobjekt wird• Nutzung von staatlichen Fördermitteln• Hilfe von engagierten Menschen/Vereinen für das Objekt• Weiterentwicklung zum Wahrzeichen der Gemeinde Niederau	<ul style="list-style-type: none">• Bereitstellung von Eigenmitteln aus dem Gemeindehaushalt in 10 Jahren rund 750T€ (25 % EM von 3 Mio €)• Bauzeit ca. 5-10 Jahre
Privatisierung mit Investitionsverpflichtung	<ul style="list-style-type: none">• Erzielung eines Kaufpreises• keinerlei weitere Verpflichtungen für den Erhalt des Schlosses• Restauration könnte schneller vorgehen als über die Gemeinde	<ul style="list-style-type: none">• Da mit keinem rentablen Wiederaufbau zu rechnen ist, Gefahr von Spekulation• Rückfall bei begonnener Investition aus finanzieller Sicht unrealistisch• Einschränkung bei der kulturellen Nutzung des Schlossareals• Gegenwärtig keine Förderung für das Schloss, wenn dieses privat ist

Wasserschloss

- Einschätzung der Arbeitsgruppe: weiterer Besitz des Oberauer Wasserschlosses im Eigentum der Gemeinde Niederau ist bessere Variante
- Nutzungskonzeption der Gemeinde Niederau aus dem Jahr 2015 (entstanden im Rahmen der Beantragung von Bundes-Fördermitteln) ist aus Sicht der Arbeitsgruppe eine gute Vorlage
- Große Übereinstimmung zwischen vorhandener Konzeption und alternativer und ergänzender Ideen der Arbeitsgruppe

Wasserschloss: Finanzierung

- Finanzierung:
 - Die Finanzierungsüberlegungen unterteilen sich in eine Bau- und eine Unterhaltungsphase

Finanzierung - Bauphase

Für die Bauphase gehen momentane Schätzungen von rund **3 Millionen Euro Kosten** aus. **Diese Summe ist durch die Gemeinde Niederau nicht aufzubringen**

Wasserschloss: Bauphase

- Vielzahl von **Förderungsmöglichkeiten müssen geprüft werden**
 - Es kann gegenwärtig festgestellt werden, dass der Freistaat Sachsen gewillt ist, kontinuierlich die Gemeinde Niederau bei der Sicherung und weiteren Wiedererrichtung des Oberauer Wasserschlosses zu unterstützen. Im Jahr 2016 mit 37T€ und 2017 mit 60T€ Fördermitteln.
 - Stets Eigenmittel als Ko-Finanzierung notwendig → Konzentration auf Optionen mit hohen Förderquoten, resultierend aus denkmalpflegerischem Mehraufwand. Förderquote von 75%-90% möglich.
 - Für Maßnahmen mit weniger denkmalpflegerischem Aufwand / geringerem Förderanteil: durch Drittmittel kompensieren (Spenden, Vereinszuschüsse o.ä.)
 - Weitere Fördermöglichkeiten: Ostdeutsche Sparkassenstiftung, Deutsche Stiftung Denkmalpflege, europäische Denkmalstiftungen prüfen

Wasserschloss: Bauphase

- Vorschläge zur **Bereitstellung von Eigenmitteln**
 - Bis zum Jahr 2022: jährlicher Kaltmietzins des Herren-Gutsverwalterhauses i.H.v. 12.000 €
 - Einnahmen aus Standmieten von kulturellen Veranstaltungen i.H.v. ca. 3.000 €
 - Erlös bei einem Verkauf der Scheunen könnte ca. 50 T€ - 100 T€ betragen
- Mit dem Eigenmitteleinsatz in der Bauphase (ca. 750 T€ in 10 Jahren) hätte die Gemeinde einen überaus großen Beitrag zur Erhaltung und Wiedernutzung des Wasserschlosses Oberau geleistet.

Finanzierung - Unterhaltungsphase

Wasserschloss: Unterhaltungsphase

- Ziel des Konzeptes einer späteren Nutzung muss die Erwirtschaftung der Betriebs- und Unkosten in der Unterhaltungsphase sein.
- Es muss nach der Fertigstellung des Objektes der Niederauer Haushalt weitestgehend von jährlichen Zuschüssen befreit werden.
- Die Eigennutzung von Teilen des Schlosses muss durch Einnahmen aus dem Objekt gedeckt werden.

Empfehlung

Empfehlung

Verkauf des Scheunenkomplexes Eck- und Langscheune mit Gärtnerhaus

- Der Kostenumfang einer Wiederherrichtung beliefe sich auf ca. 1,5 – 2,5 Mio €.
- Im Besitz der Gemeinde würde der Scheunenkomplex noch viele Jahre oder Jahrzehnte in diesem Zustand das Bild des Schlosshofes prägen. Eingefallene Dächer und weiträumige Bauzäune um die Objekte bilden kein schönes Bild.
- Der Gemeinde Niederau wird empfohlen, den Komplex Eck- und Langscheune mit Gärtnerhaus mit Investitionsverpflichtung zu verkaufen.

Empfehlung

- Vorteile eines Verkaufs:
 - Erzielung eines Kaufpreises
 - Entlastung der Gemeinde
 - Entfall der Verkehrssicherungspflicht
 - Mitbestimmung einer späteren Nutzung
 - Bedeutender positiver Schub im Erscheinungsbild des Areals
 - bei Wohnungsbau, Schaffung von Wohnraum
 - eine Umsetzung durch einen Investor wäre kurzfristig zu erwarten

Empfehlung

- Nutzungsvorschläge:
 1. Wohnungen, altersgerechtes Wohnen, Ferienwohnungen
 2. Gastronomie, Pension, Sport (z.B. Bowlingbahn, Fitnessclub), Wohnung(en) des Unternehmers
 3. Manufaktur, Kelterei z.B. Wein mit Gastronomie, Pension, Wohnung(en) des Unternehmers

Empfehlung

Perspektivische Darstellung



Empfehlung

Sicherung der ehemaligen Brennerei

- Sicherung der Bausubstanz durch Erneuerung des Daches
- Erstellung eines Nutzungskonzeptes unter Einbeziehung der geplanten Nutzung des Herren- oder Gutsverwalterhauses
- Nutzungsvorschläge:
 1. Heimatstube und Archiv der Gemeinde Niederau
 2. Brennerei mit Gastronomie, Pension oder Wohnung
 3. Heimatstube und Lagerräume der Oberauer Vereine

Empfehlung

Herren- oder Gutsverwalterhaus

- Beibehaltung des Status Quo - der Mietvertrag mit „Offene Häuser Weimar“ sollte bis zum Ende (31.12.2021) erhalten bleiben, so können rund 12 T€/Jahr eingenommen werden und es würde keine Entschädigung für vorzeitige Kündigung anfallen.
- Der Gemeinderat sollte bereits jetzt damit anfangen, sich über die perspektivische Nutzung des stattlichen Hauses (rund 600 m² Wohnfläche) Gedanken zu machen.

Empfehlung

Nutzungsvorschläge Herrenhaus

- Einzug der Gemeindeverwaltung, zentral in der Gemeinde gelegen – Synergieeffekte mit Brennerei und Vereinshaus (KBO); Infopunkt (Herrenhaus oder Schloss) könnte zu den Öffnungszeiten der GV angeboten werden
- Investorensuche für den Ausbau als Wohnungen, betreutem Wohnen, Gaststätte mit Pension, Herberge o.ä.
- Weitere Vermietung an „Offene Häuser Weimar“ zu günstigeren Konditionen für die Gemeinde Niederau (Achtung: Investitionsstau ist zu erwarten!)

Empfehlung

Wasserschloss Oberau

- Bekennen des Gemeinderates, das Oberauer Wasserschloss mittelfristig (mindestens 15 Jahre) im Besitz der Gemeinde Niederau zu belassen.
 - Planungssicherheit
 - kontinuierliches Einwerben von Fördermitteln
 - Nutzung des persönlichen Engagements vieler Bürger
 - Verfristung von Fördermittelrückerstattung
 - Erkenntnis ob das geplante Konzept aufgeht

Empfehlung

Nutzungsvorschlag Erdgeschoss

- Schlosscafé
- Sanitäreanlage
- Museum / Heimatstube
- Infopunkt der Gemeinde
- Technikraum

Empfehlung



Empfehlung

Nutzungsvorschlag 1. Obergeschoss

- Konzertsaal
- Trauzimmer und Vorbereitungsraum
- Speisesaal ggf. zu $\frac{1}{2}$ dem Konzertsaal zugeordnet
- Sanitäreanlage
- 1 Mieteinheit (Ateliers, Büro o.ä.)

Empfehlung

Nutzungsvorschlag 2. Obergeschoss

- mehrere Mieteinheiten (Ateliers, Büros o.ä.)
- Sanitäreanlagen

Vielen Dank!



www.wasserschloss-oberau.de



www.facebook.com/wasserschlossoberau



**Paul-Niederrau@t-online.de
jenskutschke@wasserschloss-oberau.de**