

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlagen-Nr.: B 2022/025

freigegeben

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verfasser: Bley, Rica / Bartik, Skadi

Datum: 16.06.2022

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Sozial- und Kulturausschuss	21.06.2022	nicht öffentlich
Technischer und Umweltausschuss	28.06.2022	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	30.06.2022	nicht öffentlich
Stadtrat	07.07.2022	öffentlich

Betreff:

Beschluss zur Umsetzung von Maßnahmen im Areal Schloss Burgk, Bauvorhaben „Umnutzung und Sanierung Projektscheune mit Touristinformation“, „Erlebnispfad/Burgkania mit Parkanlage“

Sach- und Rechtslage:

Beschluss Nr. 076/2020 vom 10.09.2020 (Vorlage B 2020/053),
Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur touristischen Entwicklung Areal Schloss Burgk

Informationsvorlage Nr. I 2021/016 (Stadtrat am 07.10.2021)
Abschluss der „Machbarkeitsstudie zur touristischen Entwicklung Areal Schloss Burgk“

Beschluss Nr. 114/2021 vom 11.11.2021 (Vorlage B 2021/080),
Bewilligung von außerplanmäßigen Auszahlungen in Höhe von 200.000,00 Euro für die Erarbeitung von Fördermittelanträgen für die Maßnahmen Projektscheune/Touristinformation und Parkanlage/Burgkania im Areal Schloss Burgk

Projektinformation vom 03.03.2022 (Technischer- und Umweltausschuss),
Projektinformation zum Mittelbedarf für die Erarbeitung von Fördermittelanträgen für die Baumaßnahmen im Areal Schloss Burgk

Projektinformation vom 12.05.2022 (Stadtrat)
Projektinformation zum Stand der Fördermittelantragstellung und geplanten Umsetzungsentscheidung für die Baumaßnahmen im Areal Schloss Burgk

Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW Infra) vom 12. Februar 2019 sowie Entwurf vom 11.01.2022

In den letzten Jahren wurde das Areal Schloss Burgk bereits durch bauliche und inhaltliche Maßnahmen positiv entwickelt. Dennoch bestehen Entwicklungsbedarfe. In Umsetzung der 2021 erstellten Machbarkeitsstudie zur touristischen Entwicklung Areal Schloss Burgk soll die Scheune zur flexiblen Projekt- und Veranstaltungsscheune umgebaut und saniert werden. Zudem soll eine Touristinformation am Zugang des Areals entstehen. Es handelt sich hierbei um eine Schlüsselmaßnahme der Machbarkeitsstudie. Die bauliche und funktionale Weiterentwicklung von Schloss Burgk und Umfeld sind zudem Schlüsselmaßnahmen des INSEK 2030plus. Die Scheune stellt als letztes unsaniertes Gebäude einen dringend

notwendigen Handlungsbedarf dar, gerade vor dem Hintergrund der prägenden Lage im Eingangsbereich zum Schlossareal. Dringend notwendige räumliche und funktionale Ergänzungen für das Schlossensemble können im Rahmen der Umnutzung hergestellt werden.

Durch die Sanierung der Scheune werden Synergien zu Angeboten von Stadt und Region und familiengerechte Angebote entstehen. Mit der Erweiterung der Veranstaltungsflächen im Schlossareal wird die Möglichkeit geschaffen, größere und witterungsunabhängige Veranstaltungen durchzuführen. Gleichzeitig werden die Aufwertung des Eingangsbereiches und die Sicherung der historischen Bausubstanz erzielt. Potenzial bietet sich mit der Kopplung der Touristinformation und Angeboten/Hinweisen zu den Ausstellungen (z. B. Kunstdrucke, historische Stadtansichten).

Teilbereiche der Außenanlagen müssen hinsichtlich ihrer gestalterischen und funktionalen Qualitäten erneuert bzw. aufgewertet werden. Dazu zählen sowohl die Erweiterung des Spielplatzes Burgkania als auch die Aufwertung von Grünflächen und Wegebeziehungen im Schlossareal. Wichtiger Bestandteil ist die Umsetzung des „Erlebnispfades Steinkohle“, der Elemente des Steinkohlelehrpfades rechts der Weißeritz aufgreift.

Durch den Geopark „Sachsens Mitte“ wurde eine konzeptionelle Arbeit in Auftrag gegeben, die sich mit der Bedeutung der Steinkohle in Freital auseinandersetzt. Ziel ist die didaktische Aufarbeitung und familienfreundliche Gestaltung des nur noch in Fragmenten existierenden Steinkohlelehrpfades rechts der Weißeritz aus den 1990er Jahren. Im Ergebnis ist ein Konzept zu einem aus sieben Standorten um das Schloss Burgk bestehenden Erlebnispfad entstanden. An den einzelnen Stationen soll die Geschichte der Steinkohle anschaulich und populärwissenschaftlich dargestellt werden, so dass vor allem jüngere Zielgruppen motiviert werden, sich mit der Freitaler Bergbauhistorie zu beschäftigen. Durch die inhaltlichen Zusammenhänge sowie die erforderliche bauliche Anpassung der Anschlussbereiche sind hier ein gemeinsamer Fördermittelantrag und eine gemeinsame Umsetzung notwendig.

Somit ergeben sich folgende Zielstellungen für die Projekte:

1. Umnutzung und Sanierung Projektscheune mit Touristinformation

- Sanierung der Scheune unter Erweiterung der Kubatur, insb. Einordnung eines Erweiterungsbaus für die Touristinformation, Sanierung des wesentlichen Außenbildes einschließlich der markanten Pfeiler der Westseite
- gestalterische und funktionale Einbindung in das Umfeld, insbesondere zum Scheunenhof sowie Zugang von Altburgk mit Burgkania-Erweiterung und zum erweiterten Spielplatz Burgkania (Schlosspark)
- Integration einer Touristinformation sowie eines zentralen Informations- und Besucherbereichs, auch für die Organisation/Absprache von Veranstaltungen
- Ausbau der Scheune für multifunktionale Nutzung mit Räumlichkeiten für Projektarbeit (u. a. Schulklassen und Kitagruppen) aber auch für familientaugliche Feiern mit Kinderspielbereichen und Tagungen
- Einordnung einer weiteren öffentlichen Toilette als Ergänzung im Schlossareal

2. Erlebnispfad/Burgkania mit Parkanlage

- Anlage Erlebnispfad ausgehend vom Schlossgelände als Rundweg durch Burgk (Bergbau, Historie, Schloss)
- Erweiterung des Spielplatzes Burgkania mit zentralem Zugang von Altburgk
- Pflanzung von Bäumen zur Verschattung und Aufwertung der Grünfläche
- Schaffung einer Wegeverbindung zur Parkanlage im Schlossareal
- Weiterentwicklung der Parkanlage entsprechend gartendenkmalpflegerischer Anforderungen
- Grüngestalterische Abgrenzung der angrenzenden Wohnbebauung

Die Baubeschreibungen (Anlage 1 Projektscheune mit Touristinformation und Anlage 2 Außenanlage/Parkanlage mit Erlebnispfad), Baukosten (Anlage 3), Planungsunterlagen (Anlage 4 Projektscheune mit Touristinformation sowie Anlage 5 Außenanlage/Parkanlage mit Erlebnispfad) und die Kreative Leitidee zum Erlebnispfad (Anlage 6) liegen der Vorlage bei.

In den Maßnahmenblättern der „Machbarkeitsstudie zur touristischen Entwicklung Areal Schloss Burgk“ wurden die wichtigsten Inhalte zusammengefasst. Diese sind der Vorlage als Anlage 7 beigelegt. Anlage 8 beinhaltet das Nutzungskonzept zum Gesamtprojekt.

Für beide Vorhaben wurde je ein gesonderter Antrag auf Fördermittel im Rahmen der Richtlinie GRW Infra erarbeitet. Die Unterlagen wurden am 03.05.2022 bei der Landesdirektion Sachsen sowie dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge eingereicht und die Förderung beantragt. Derzeit werden die Unterlagen geprüft und überarbeitet.

Projektterminierung Bauvorhaben „Umnutzung und Sanierung Projektscheune mit Touristinformation“

- 05/2022 Fördermittelantrag an Landesdirektion
- 06/2022 Einreichung Bauantrag
- 10/2022 erwarteter Zuwendungsbescheid
- 07/2022 bis 11/2022 Ausschreibung der Planungsleistungen
- 12/2022 bis 06/2023 Ausführungsplanung
- ab 02/2023 Ausschreibung der ersten Bauleistungen
- ab 06/2023 Bauliche Ausführung
- 06/2025 Bauliche Fertigstellung, Inbetriebnahme

Projektterminierung „Erlebnispfad/Burgkania mit Parkanlage“

- 05/2022 Fördermittelantrag an Landesdirektion
- 09/2022 erwarteter Zuwendungsbescheid
- 10/2022 bis 12/2022 Ausführungsplanung
- 01/2023 bis 03/2023 Ausschreibung der Bauleistungen
- ab 04/2023 Bauliche Ausführung
- 06/2025 Bauliche Fertigstellung, Inbetriebnahme

Finanzielle Auswirkungen:

1. Kosten inkl. Baunebenkosten

Die Gesamtkosten stellen sich wie folgt dar:

Kostengruppe	Kostenschätzung Projektscheune mit Touristinformation Stand 03/2022	Kostenschätzung Erlebnispfad / Burgkania mit Parkanlage Stand 03/2022	Gesamtprojekt
100	0,00 €	0,00 €	0,00 €
200	61.300,00 €	0,00 €	61.300,00 €
300	2.443.900,00 €	0,00 €	2.443.900,00 €
400	1.419.200,00 €	0,00 €	1.419.200,00 €
500	39.900,00 €	614.800,00 €	654.700,00 €
600	0,00 €	0,00 €	0,00 €
700	949.300,00 €	99.400,00 €	1.048.700,00 €

700 (Projektsteuerung)	73.700,00 €	0,00 €	73.700,00 €
Summe	4.987.600,00 €	714.200,00 €	5.701.800,00 €
davon förderfähig	4.738.200,00 €	678.500,00 €	5.416.700,00 €
Zuwendungen (80%)	3.790.500,00 €	542.800,00 €	4.333.300,00 €
Eigenanteil	1.197.100,00 €	171.400,00 €	1.368.500,00 €

Ausgehend von den oben genannten zuwendungsfähigen Kosten und einem möglichen Höchstfördersatz von 80 % gemäß dem Entwurf der GRW-Infra könnte mit Zuwendungen in Höhe von maximal 4.333.300,00 € gerechnet werden. Bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten wurde ein pauschaler Abzug von 5 % der Gesamtkosten berücksichtigt.

In der aktuellen Haushalts- und Finanzplanung 2021 bis 2025 sind die folgenden Haushaltsermächtigungen veranschlagt:

HH-Jahr	Projektscheune mit Touristinformation	Erlebnispfad Burgkania Parkanlage	/ mit	Gesamtprojekt
2021	200.000,00 €		0,00 €	200.000,00 €
2022	1.200.000,00 €		100.000,00 €	1.300.000,00 €
2023	1.826.000,00 €		500.000,00 €	2.326.000,00 €
Summe	3.226.000,00 €		600.000,00 €	3.826.000,00 €
Zuwendungen	2.269.500,00 €		450.000,00 €	2.719.500,00 €
Eigenanteil	956.500,00 €		150.000,00 €	1.106.500,00 €

Insgesamt entsteht damit ein Mehrbedarf an Auszahlungen in Höhe von 1.875.800,00 €, der bei tatsächlicher Bewilligung der beantragten Zuwendungen mit dem ungeplanten Zuwendungsanteil in Höhe von 1.613.800,00 € teilweise gedeckt werden kann. Im Ergebnis verbleibt ein Mehrbedarf in Höhe von 262.000,00 €.

Schloss Burgk – Projektscheune mit Touristinformation:

Bereits bei der Aufstellung des Haushaltsplanes 2022 wurde davon ausgegangen, dass der Eigenanteil für die Projektscheune über eine Ausschüttung der WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH (WBF) finanziert werden soll. Unter Berücksichtigung der aktuellen Gesamtkosten wird nun ein Ausschüttungsbetrag in Höhe von insgesamt 1.197.100,00 EUR benötigt. Unter Berücksichtigung ergebnis- und zahlungswirksamer Ertragssteuern in Höhe von rund 428.800,00 EUR muss sich die Brutto-Ausschüttung der WBF auf insgesamt 1.625.900,00 EUR belaufen.

Der Aufsichtsrat der WBF hat in seiner Sitzung vom 08.06.2022 über das Projekt „Umnutzung und Sanierung Projektscheune mit Touristinformation“ beraten. Der Geschäftsführer und der Aufsichtsrat sehen die Möglichkeit der Finanzierung über eine höhere Ausschüttung der WBF.

Schloss Burgk – Erlebnispfad/Burgkania mit Parkanlage:

Zur Finanzierung des städtischen Eigenanteils an der Freianlage in Höhe von ca. 171.500 EUR werden die zusätzlich notwendigen Eigenmittel in Höhe von 21.400 EUR für die Jahresscheibe 2024 angemeldet.

2. Folgekosten

Die Projektscheune mit Touristinformation soll künftig entsprechend des Nutzungskonzeptes (Anlage 8) betrieben werden. Die Detailabstimmungen zu notwendigen vertraglichen Beziehungen mit der TWF-Technische Werke Freital GmbH (TWF) werden derzeit geführt. Der Erlebnispfad und der Erlebnisspielplatz Burgkania mit Parkanlage sollen in der Zuständigkeit der Stadtverwaltung verbleiben.

Aus dem städtischen Eigenanteil in Höhe von insgesamt 1.368.500,00 € entstehen jährliche ergebniswirksame (nicht zahlungswirksame) Aufwendungen für Abschreibungen auf das geschaffene Sachanlagevermögen in Höhe von ca. 41.000,00 €.

Die von der TWF zu zahlende Miete/Pacht beträgt auf Basis einer aktuellen Kalkulation ca. 50.000,00 € jährlich und kann im städtischen Haushalt als ergebnis- und zahlungswirksame Einnahme verbucht werden. Die bei der TWF anfallenden laufenden Aufwendungen für den Betrieb und die Unterhaltung der Projektscheune führen nach Abzug von Erträgen aus der Vermarktung an Dritte zu einem negativen Betriebsergebnis von jährlich ca. 25.900,00 €. Unter Berücksichtigung der Eigenkapitalspiegelmethode führt dies im städtischen Haushalt zu ergebniswirksamen, nicht zahlungswirksamen Aufwendungen in Höhe von 25.900,00 € aus Abschreibungen auf das Finanzanlagevermögen.

Die Personal- und Sachaufwendungen für den Betrieb der Touristinformation führen nach einer ersten überschlägigen Kalkulation zu Aufwendungen von rund 176.000,00 €/Jahr.

Auch der Erlebnispfad bzw. der Erlebnisspielplatz Burgkania mit Parkanlage bedürfen einer laufenden Unterhaltung. Dies führt zu jährlichen ergebnis- und zahlungswirksamen Ausgaben in Höhe von rund 30.000,00 €.

Zusammenfassung Folgekosten:

	Projektscheune	Erlebnispfad bzw. der Spielplatz Burgkania mit Parkanlage	Gesamtprojekt
Erträge	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
Aufwendungen	237.800,00 €	35.100,00 €	272.900,00 €
Saldo/Jahr	187.800,00 €	35.100,00 €	222.900,00 €
davon liquiditätswirksam	126.000,00 €	30.000,00 €	156.000,00 €

Diese Kosten sind bislang nicht Bestandteil der mittelfristigen Haushalts- und Finanzplanung und führen damit zu einer zusätzlichen Belastung der Ergebnis- und Finanzhaushalte.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt, die Bauvorhaben „Umnutzung und Sanierung Projektscheune mit Touristinformation“ und „Erlebnispfad/Burgkania mit Parkanlage“ im Areal Schloss Burgk umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt vorbehaltlich der Gewährung von Fördermitteln für diese Maßnahmen.

2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt, den Eigenanteil in Höhe von 1.197.100,00 Euro an dem Bauvorhaben „Umnutzung und Sanierung Projektscheune mit Touristinformation“ durch Ausschüttungen der WBF-Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH, Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft, von insgesamt 1.625.900,00 Euro brutto zu finanzieren. Die Ausschüttungen sind im Wirtschaftsplan 2023 ff. der WBF einzuplanen.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1 – Baubeschreibung Projektscheune mit Touristinformation
- Anlage 2 – Baubeschreibung Erlebnispfad/Burgkania mit Parkanlage
- Anlage 3 – Baukosten
- Anlage 4 – Planungsunterlagen Projektscheune mit Touristinformation
- Anlage 4a – Tektur Planungsunterlagen Touristinformation
- Anlage 5 – Planungsunterlagen Erlebnispfad/Burgkania mit Parkanlage
- Anlage 6 – Kreative Leitidee Erlebnispfad
- Anlage 7 – Maßnahmenblätter Machbarkeitsstudie
- Anlage 8 – Nutzungskonzept Gesamtprojekt