



Konzeptidee

Rotes Haus am Dippelsdorfer Teich

Ausgangspunkt

Das Gesamtgelände wurde bis Anfang der neunziger Jahre als öffentliches Bad genutzt. Im Zuge der Umstrukturierung innerhalb der Gemeinden und den sich ständig erhöhenden Anforderungen an eine öffentliche Badeanstalt in Verbindung mit einer sehr stark schwankenden und teilweise bedenklichen Wasserqualität, wurde der öffentliche Badebetrieb Mitte der neunziger Jahre eingestellt und die entsprechenden Anlagen zurück gebaut.

Das Gelände wird zwischenzeitlich als Naherholungs- und Ausflugsgebiet und als nicht öffentliche Badestelle genutzt. Die unkontrollierte Nutzung und unstrukturierte Bewirtschaftung des Gesamtgeländes entwickeln sich bedenklich.

Die hygienischen Bedingungen auf Grund der fehlenden Toiletten sind untragbar.

Der Parkplatz ist auf Grund der fehlenden dauerhaften Unterhaltung in einem sehr schlechten Zustand.

Als erster Schritt zur Entwicklung des gesamten Geländes entstand Mitte 2000 das Rote Haus als Nachbau eines Badehauses, welches um 1900 am Ufer des Dippelsdorfer Teiches gestanden haben soll und den Brücke Malern als Motiv diente. Das Gebäude besteht aus einem ebenerdigen Hauptraum mit bodentiefen Verglasungen in der Nord und Südwand und zwei anschließenden WC Bereichen. Im Obergeschoß auf einer Galerieebene, welche offen über dem Hauptsaal liegt, sind weitere Flächen verfügbar. Links und rechts am Saal angebaut sind zwei Wohntürme, welche jeweils im EG über ein Bad, einen Aufenthaltsraum und einen Schlafbereich im OG verfügen, welche nur eingeschränkt über Leitern erreichbar sind.

Sachstand

Seit Errichtung des Hauses durch die Gemeinde Moritzburg wurde es überwiegend als Veranstaltungsort für private Feiern vermietet. Der ursprüngliche Gedanke hier eine dauerhafte kulturelle Nutzung zu etablieren, schlug bisher aus verschiedenen Gründen, meist wirtschaftlicher Art, fehl. Die Gemeinde Moritzburg hat 2013 erstmalig die Bewirtschaftung des Gebäudes der Kulturlandschaft Moritzburg GmbH (KLM) übertragen. Neben einer Zahl an Privatvermietungen veranstaltet die KLM GmbH in den Sommermonaten 2013 den ersten Kunstsommer gemeinsam mit der Künstlergruppe „Dresdner Sezession 89“. Ausstellungen, Workshops und Installationen wurden der eigentlichen Intention von kultureller Nutzung in hoher Qualität gerecht. Dieser Auftakt für eine stärkere Ausrichtung in dem o.g. kunsthistorischen Kontext wird sowohl vom Bürgermeister, der Gemeindeverwaltung als auch dem Friedewalder Ortschaftsrat ausdrücklich begrüßt.

Die bisherige mehrjährige Vermietungspraxis erscheint im Aufwand-Nutzen Verhältnis und vor dem Hintergrund der kulturgeschichtlichen Relevanz dem Ort nicht entsprechend und ist aus diesen Gründen nicht zukunftsfähig. Der Allgemeinzustand der Einrichtungsgegenstände, der Zustand des Innenraumes und die sehr eingeschränkte Nutzung der Küchenmöglichkeiten sind das Resultat eines am Standort zu erzielenden relativ geringen Mietpreises. Das Rote Haus wurde explizit nicht als Dorfgemeinschaftshaus entworfen und gebaut. Eine intensive Nutzung insbesondere durch Privatfeiern nicht ortsansässiger Einwohner ist auch aus Sicht der Anwohner im Ortsteil Friedewald / Dippelsdorf nicht verträglich.

Gemeinsam mit dem Ortschaftsrat Friedewald und der Geschäftsführerin der Kulturlandschaft Moritzburg GmbH hat der Bürgermeister eine Nutzungsvariante für den gesamten Bereich des ehemaligen Dippelsdorfer Bades erarbeitet.

Die Federführung der im Folgenden beschriebenen Nutzungsvariante hatte im Wesentlichen der Ortschaftsrat Friedewald. Dieser Entwurf einer Konzeption ist Grundlage für die weitere inhaltliche und wirtschaftliche Untersuchung des Gesamtkomplexes. Ziel ist eine dem Ort und dem Gebäude gemäße Nutzung unter vertretbaren wirtschaftlichen Kriterien zu gewährleisten.

Aufgabenstellung

Das gesamte hier zu betrachtende Gelände umfasst den Bereich des ehemaligen Strandbades Dippelsdorf mit dem Parkplatz an der Großenhainer Straße und den Anlagen am Roten Haus.

Die bisherige Praxis der ausschließlichen Übertragung der Bewirtschaftung durch die Gemeinde an die KLM GmbH sollte durch eine langfristige Verpachtung des gesamten Geländes an die KLM GmbH ersetzt werden. Durch eine eindeutige vertragliche Bindung, gekoppelt an bestimmte Rahmenbedingungen zur Nutzung, soll es der KLM GmbH ermöglicht werden einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage zu gewährleisten. Die Berechnung der Pacht sollte sich im Wesentlichen an den zu erwartenden Erträgen messen. In einer ersten Stufe ist eine Grundpacht mit Umsatzbeteiligung eine Möglichkeit. Für die Unterhaltung der öffentlichen Flächen die nicht Gegenstand eines wirtschaftlichen Betriebes sind, erfolgte eine Kostenübernahme durch die Gemeinde. Dazu ist eine gesonderte Kalkulation zu erstellen und zwischen der Gemeinde und der KLM GmbH abzustimmen. Bei einer weiterhin gesicherten öffentlichen Nutzung des Geländes unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Betriebes durch den Pächter, bleibt es so der Gemeinde möglich, die Grundzüge der weiteren Entwicklung im Gemeinsinn zu steuern und klare Entwicklungsperspektiven zu benennen.

Parkplatz

Die Grundfläche des Parkplatzes wird derzeit vermessen. Mit einem geeigneten Fachplaner kann in einer Studie die maximale Auslastung des Parkplatzes untersucht werden. Insbesondere muss die ständige Absicherung der Zufahrt zum Gelände Rotes Haus, der Abstand zur Kleinbahntrasse und der Wendepunkt des ÖPNV berücksichtigt werden. Das Parken soll zur Finanzierung der laufenden Kosten des Gesamtgeländes kostenpflichtig werden. Der Allgemeinzustand der Fläche ist derzeit jedoch mangelhaft. Eine kostenpflichtige Parkraumbewirtschaftung setzt eine Instandsetzung voraus. Eine weitere Möglichkeit zur Finanzierung der laufenden Aufwendungen im Gesamtgelände ist die Errichtung von max. 5 Caravan Stellplätzen mit Versorgungssäule die tageweise vermietet werden können.

Im Zuge der Sanierung der Stützmauer an der Großenhainer Straße ist nach Rücksprache mit dem VGM als Busbetreiber des ÖPNV eine Verlegung der Haltestelle in diesen Bereich vorgesehen. Ein Umstieg auf die Kleinbahn ist somit wesentlich vereinfacht.

Liegewiese und Naturbad

Die in den vergangenen Jahren stetig gewachsene **freie** Nutzung des renaturierten Badgeländes soll bestehen bleiben. Dies wird einen kostenmäßig noch zu definierenden Pflegeaufwand und Reinigungsaufwand notwendig machen. Dieser ist durch den Pächter zu organisieren und zu erbringen. Die Gemeinde wird sich, wie oben beschrieben entsprechend finanziell beteiligen müssen, wenn die öffentliche kostenlose Nutzung des Geländes beibehalten werden soll. Die Wiedererrichtung eines geordneten öffentlichen Badebetriebs mit all seinen Auflagen ist aus sicherheitstechnischer, personeller, wirtschaftlicher wie auch sanitärer Hinsicht nicht beabsichtigt. Aus gegenwärtiger Sicht ist es auch nicht rentabel. Es sind jedoch unbedingt öffentliche Toiletten in der Gesamtanlage anzubieten. Eine kurzfristige Möglichkeit ist der Ausbau eines Turmes im Roten Haus mit entgeltlichen öffentlichen Toiletten.

Rotes Haus

Im abzuschließenden Pachtvertrag mit der KLM GmbH soll die Möglichkeit enthalten sein, mit einem Unterpächter den ganzjährigen Betrieb eines Cafés im Roten Haus zu vereinbaren. Die Größe des unteren Saales, inklusive der Nutzung eines Turmes als "Kaffeeküche und Backstube" erscheint möglich. Mit vergleichsweise geringen Umbauten ließe sich so ein Café installieren. Der Grundmietpreis sollte so gestaltet sein, dass in einer ersten Stufe die anfangs bestehenden unternehmerischen Risiken für den Unterpächter wirtschaftlich vertretbar sind, für den Pächter KLM GmbH jedoch mindestens der Mieterlös erwirtschaftet wird, der bisher aus der Privatvermietung erzielt wurde. Der Unterpächter wird mit dem Pächter zusätzlich einen umsatzorientierter Mietanteil vereinbaren. Diese Vereinbarung wird auch beim Pachtvertrag mit der Gemeinde berücksichtigt.

Der Cafebetreiber soll neben dem üblichen Tagesgeschäft über Vermietungsangebote für verschiedene Veranstaltungen und Feiern (deren Umfang vertraglich klar geregelt sein muss) das Umfeld, aber auch das Rote Haus gegen Entgelt anbieten können.

Neben der rein gastronomischen Nutzung als Café, kann das Haus weiterhin für private Feiern im privaten Rahmen gemietet werden. Die konstante Bewirtschaftung des Geländes gewährt auch die Sicherheit und Sauberkeit des Geländes und der Einrichtungen.

Kunst und Kultur

Der Kultursommer am Roten Haus sollte zukünftig für jeweils zwei Monate von einem "artist in residence" gestaltet und organisiert werden. Die Federführung hat die Pächterin des Gesamtgeländes die KLM GmbH. Der Unterpächter des Cafes wird dafür die Wandflächen im Untergeschoss und die gesamte obere Etage zur Präsentation zur Verfügung stellen. Hier ist für einen kulturellen wie auch wirtschaftlichen Erfolg, die enge Abstimmung von Pächter und Unterpächter notwendig

Auch die aktuellen Gespräche zwischen dem Bildhauersymposium Moritzburg und der KLM GmbH für die Veranstaltung des Bildhauersymposiums 2015 am Roten Haus, könnten die hier genannten Planungen unterstützen und für einen guten Start der Umnutzung sorgen.

So wird auch der Ursprungsgeschichte des Ortes und dem Haus eine wichtige Referenz erwiesen.

Konzerte und Veranstaltungen

Zur Entwicklung des Gesamtgeländes „Rotes Haus am Dippelsdorfer Teich“ ist die Nutzung der Liegewiese als Veranstaltungs- und Konzertort möglich. Die eingeschränkte Platzkapazität lässt jedoch größere Events nicht zu. Die Angebote von einer zeitlich begrenzten Anzahl, dem Ambiente entsprechenden Veranstaltungen, können einen Beitrag zur Finanzierung des Gesamtareals bei temporärer entgeltlicher Nutzung des Gesamtgeländes leisten.

Anbindung an das touristische Umfeld

Perspektivisch sollen ein Rundweg um den Dippelsdorfer Teich und eine Radausleihstation das Konzept abrunden. Hier spielt die unmittelbare Nähe zum Haltepunkt der Kleinbahn eine Rolle, um verschiedene Freizeitinteressen für Familien zu verknüpfen (Erlebnis Kleinbahn, Kulturlandschaft, Radwandern, Wandern, Fitness, Kunst historisch und aktiv aktuell). Hier verweisen wir auf das Tourismuskonzept der Gemeinde Moritzburg in dem diese Schwerpunkt definiert sind.

Ziele

Die bisherige Art der Bewirtschaftung des Geländes war nicht kostendeckend, nach unterschiedlichen Szenarien wird dies auch zukünftig nur eingeschränkt möglich sein. Hier liegt auch nicht der Schwerpunkt der Entwicklung am Dippelsdorfer Teich. In der Vernetzung der Interessenlagen zwischen der Gemeinde Moritzburg, dem Ortsteil Friedewald, der KLM GmbH und dem Cafebetreiber als Unterpächter kann ein Tourismus- und einwohnerorientierter, landschaftlich einmaliger und kulturhistorisch wertvoller Standort in mitten der Moritzburger Kulturlandschaft geschaffen werden.

Der ursprüngliche Gedanke im Roten Haus am Dippelsdorfer Teich eine dauerhafte kulturelle Nutzung zu etablieren ist verbunden mit der Entwicklung des Gesamtstandortes, dem Erfolg des Cafes und der Beseitigung der bekannten Mängel. Das gemeinsame Projekt kann nur gelingen, wenn neben einer langfristige gesicherten Verpachtung, einer professionellen Verwaltung des Gesamtgeländes, privater Investitionskraft und privatem Engagement eine Verantwortung **direkt vor Ort** im Roten Haus vorhanden ist. Die kleine Variante eines PPP-Modells mit ausgewogenen Interessenlagen erscheint dem Ortschaftsrat Friedewald als tragfähigste und erfolgversprechendste Variante. Dem Friedewalder Ortschaftsrat ist wichtig, hier am Dippelsdorfer Teich nicht expansiv Tourismus zu entwickeln, sondern vorhandene und tradierte Nutzungen sanft in qualitativere Bahnen zu lenken und so in das Gesamtkonzept der Gemeinde Moritzburg einzubinden.

Projektentwicklung

Nach Beratung im Ortschaftsrat Friedewald in 2013 und 2014 der Überarbeitung durch den Bürgermeister wurde die Konzeptidee im Verwaltungsausschuss am 10. November 2014 beraten. Dem Entwurf wurde mehrheitlich zugestimmt.

Der Grundsatzbeschluss zur Konzeptidee wird dem Gemeinderat am 24. November 2014 zum Beschluss vorgelegt.

Nach dem Beschluss wird die Verwaltung beauftragt die entsprechenden Kalkulationen und vertraglichen Vereinbarungen mit der KLM GmbH vorzubereiten.

In den Prozess bis zur Beschlussfassung des Vertrages durch den Gemeinderat wird der Ortschaftsrat Friedewald aktiv eingebunden.

Ziel ist der Vertragsabschluss ab 2015



Jörg Hänisch
Bürgermeister