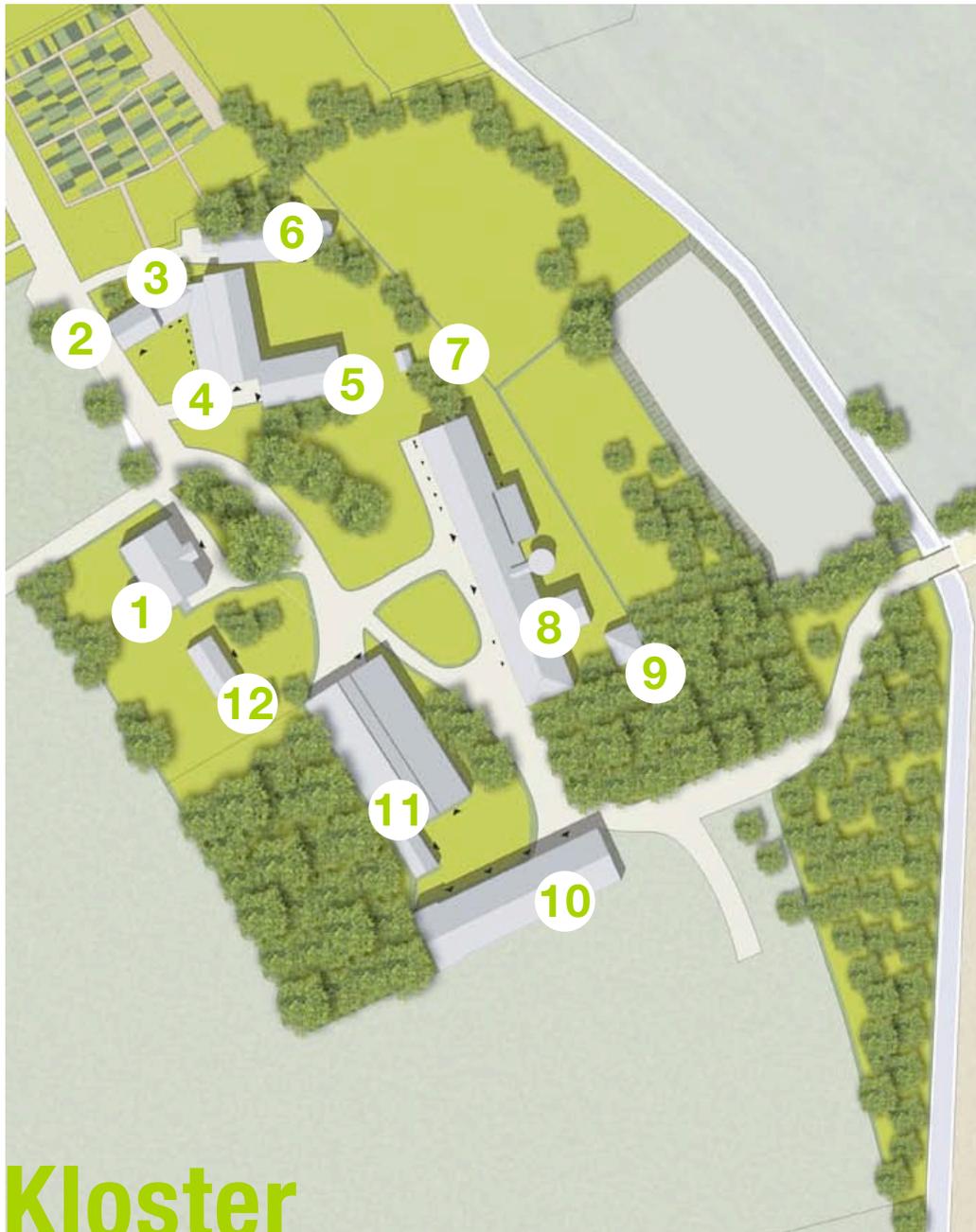




Kloster Schinna

Folgenutzungskonzept **Kloster und Domäne Schinna**

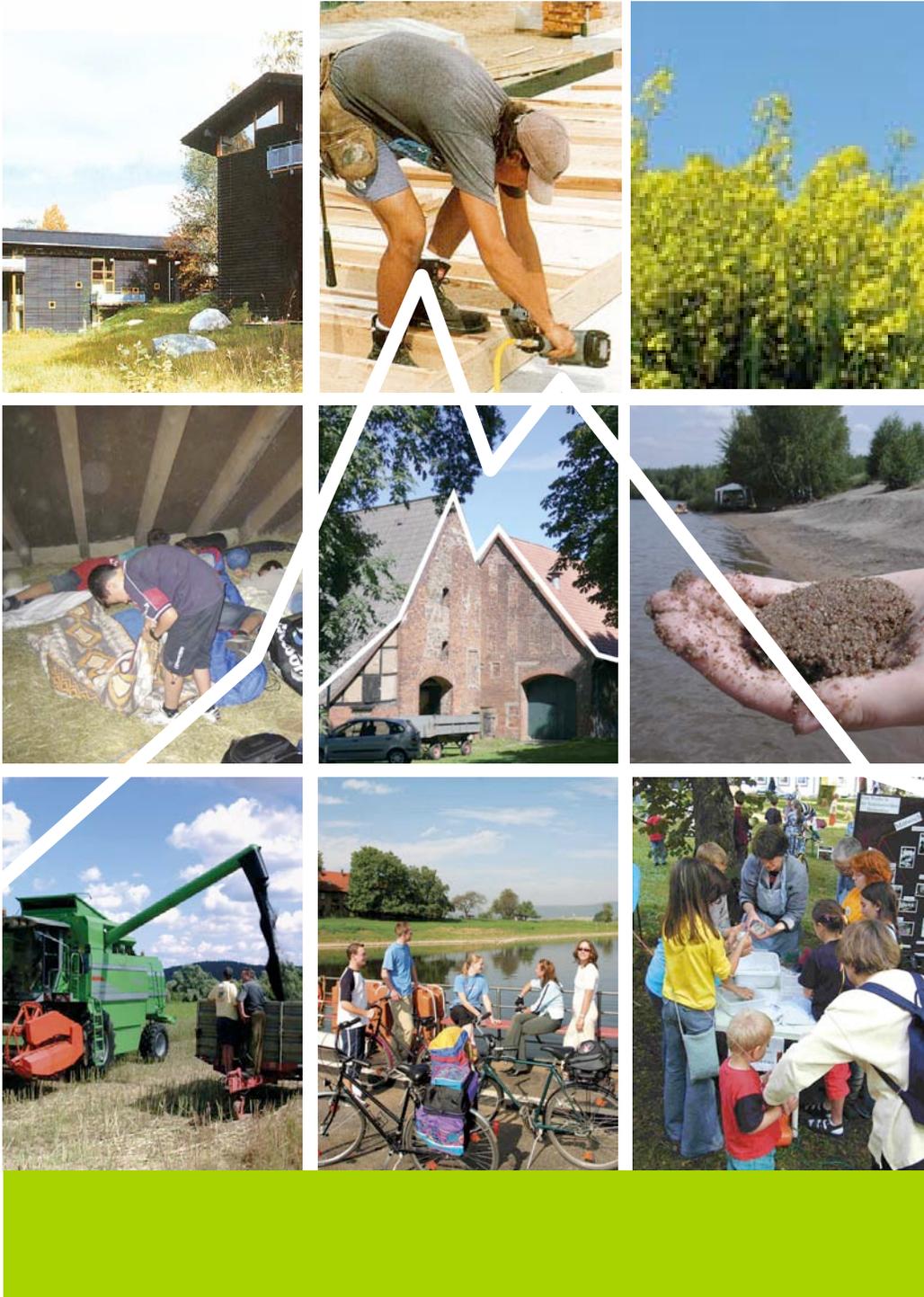
Dienstag, den 21. Februar 2006



Kloster Schinna

Ausgangssituation Lageplan

- 1 Pächterwohnhaus
- 2 Abtwohnhaus
- 3 Treckerräume
- 4 Weizenscheune
- 5 Gerstenscheune
- 6 Alte Kirche
- 7 Alte Schmiede
- 8 Vorwerk
- 9 Schweinestall
- 10 Rinderstall
- 11 Scheune mit Wagenremise
- 12 Erdkeller mit Aufbau



Ausgangslage Anforderungen und Fragen

Chancen

Verschiedene Nutzungen können einander ergänzen und dem Standort ein **Profil** verleihen!

Erlöse aus Vermietung und Verpachtung können die **Wirtschaftlichkeit** des Gesamtvorhaben unterstützen!

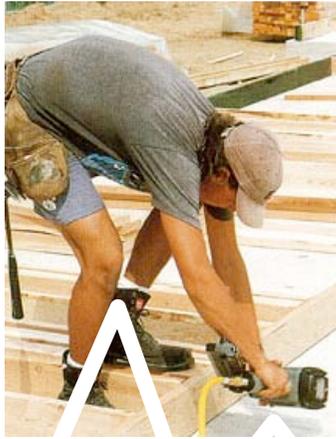
Eine **Nutzergemeinschaft** kann eine starke Partnerschaft aufbauen, die den Erhalt des Klosters sichert!

Fragen

Welche Nutzungsideen passen zueinander und lassen sich zu einer **Standortgemeinschaft** zusammenführen?

Welche **Trägerstrukturen** sind für ein solches Modell denkbar?

Wie hoch sind die notwendigen **Kosten** zur Erhaltung? Welche **Einnahmen** lassen sich kurz- und mittelfristig erzielen?



**Private
Investoren**

Akteure und Interessenten Anknüpfungspunkte für ein Trägermodell

**Lokale &
regionale
Unternehmen**



**Örtliche
Vereine**

**Landkreis
Nienburg**

**Gemeinde
Stolzenau**



- 1 **Gemeinde + Landkreis**
Erhalt des historischen Ensembles
- 2 **Örtliche Vereine**
Herrichtung und Nutzung eines kleinen Gebäudes für Vereinszwecke (Ausstellung, Gastronomie, Versammlung, Feste etc.)
- 3 **Mögliche private Investoren**
aus unterschiedlichen Bereichen (Wohnen, Gewerbe, Kultur, Tourismus)
- 3 **Lokale & regionale Unternehmen**
Zustiftungen



Kloster Schinna

Ergebnisse der Werkstatt Profil

Ensemble sichern!

Anlage als erkennbare **Einheit** städtebaulich und durch freiraumgestalterische Maßnahmen herausarbeiten!

Kloster als Alleinstellungsmerkmal!

Kloster und Reisegarten Schinna: **Klösterliche Atmosphäre als Alleinstellungsmerkmal** und als Leitlinie für ein zukünftiges Nutzungsprofil!

Nutzungsspektrum etablieren!

Schrittweise Etablierung eines Nutzungsprofils mit den **Bausteinen Kultur, Tourismus, Gastronomie!**

Überschaubare Einheiten bilden!

Es ist kein großer Investor in Sicht - überschaubare Aufgaben definieren, die auch von lokalen Trägern und Initiativen übernommen werden können!

Private Investitionen möglich machen!

Den Weg für Investitionen im Bereich Gastronomie, Tourismus und Wohnen bereiten. Voraussetzungen schaffen!

Nutzungsoptionen offen halten!

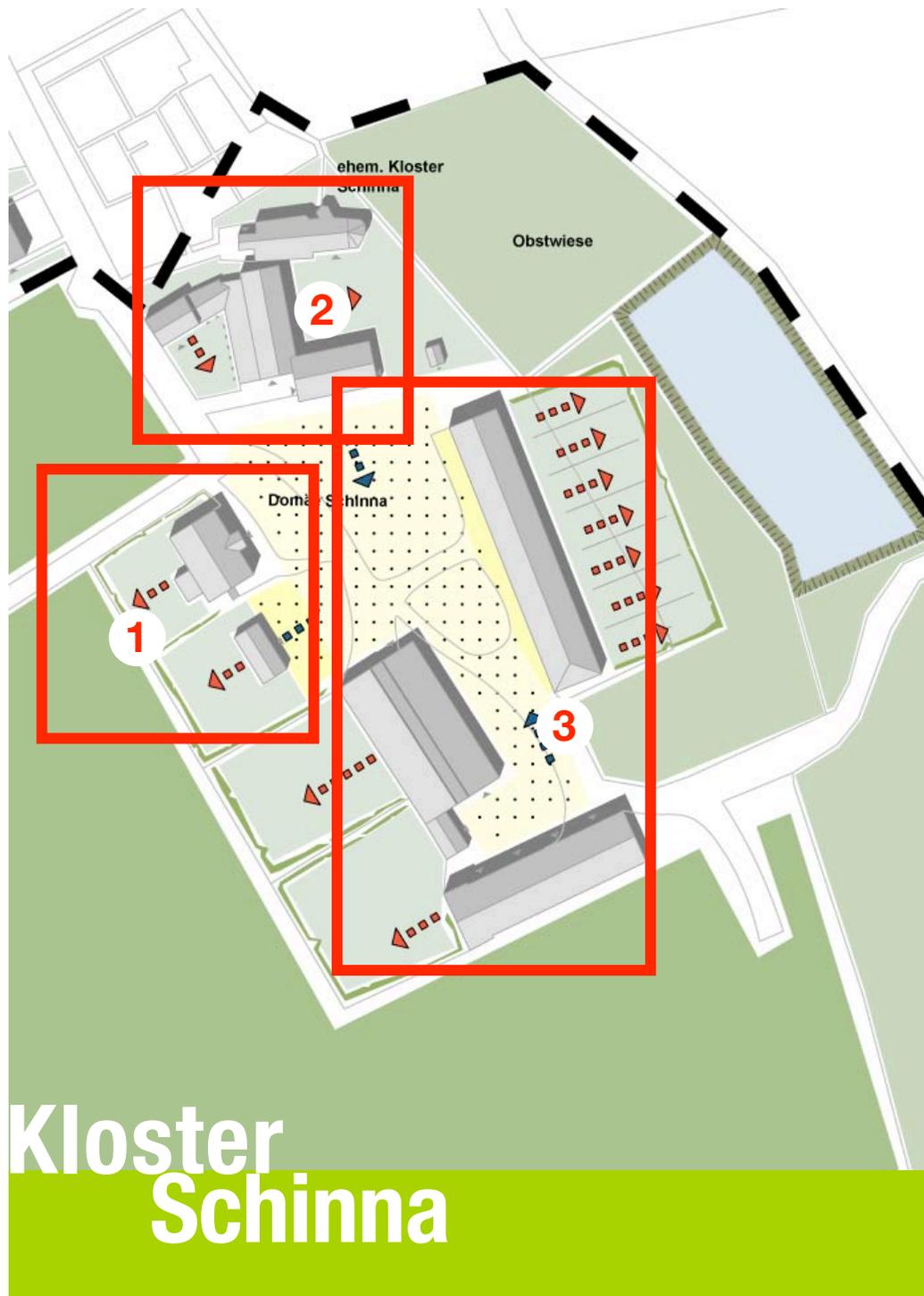
Nutzungsbausteine ausschließen, die die langfristige höherwertige Nutzungen behindern würden.
Perspektive des Wohnens sichern!

Anforderungen an die Projektentwicklung

1. Die Gemeinde muss in die Lage versetzt werden, das Kloster und die Domäne Schinna zu übernehmen und sie in eine besondere, gemeinnützige Trägerstruktur einzubringen. Dies verlangt: **Minimale Investitionen, partnerschaftliche Strategien, einfache Organisationsmodelle**
2. Die Strategie zur Entwicklung des Klosters und Reisegartens Schinna benötigt einer ‚lockenden‘ **Entwicklungsperspektive von regionalem Rang**.
3. Der Projekteinstieg muss überschaubar und kalkulierbar sein. Konkret bedeutet dies die Konzentration auf die **Sicherstellung der Bauunterhaltung** und die Realisierung einer **machbaren und impulsfähigen Startinvestition**.
4. Dies ist nur in einer engen und **dauerhaft angelegten Zusammenarbeit** von Gemeinde, Kreis und lokalen Vereinen möglich.

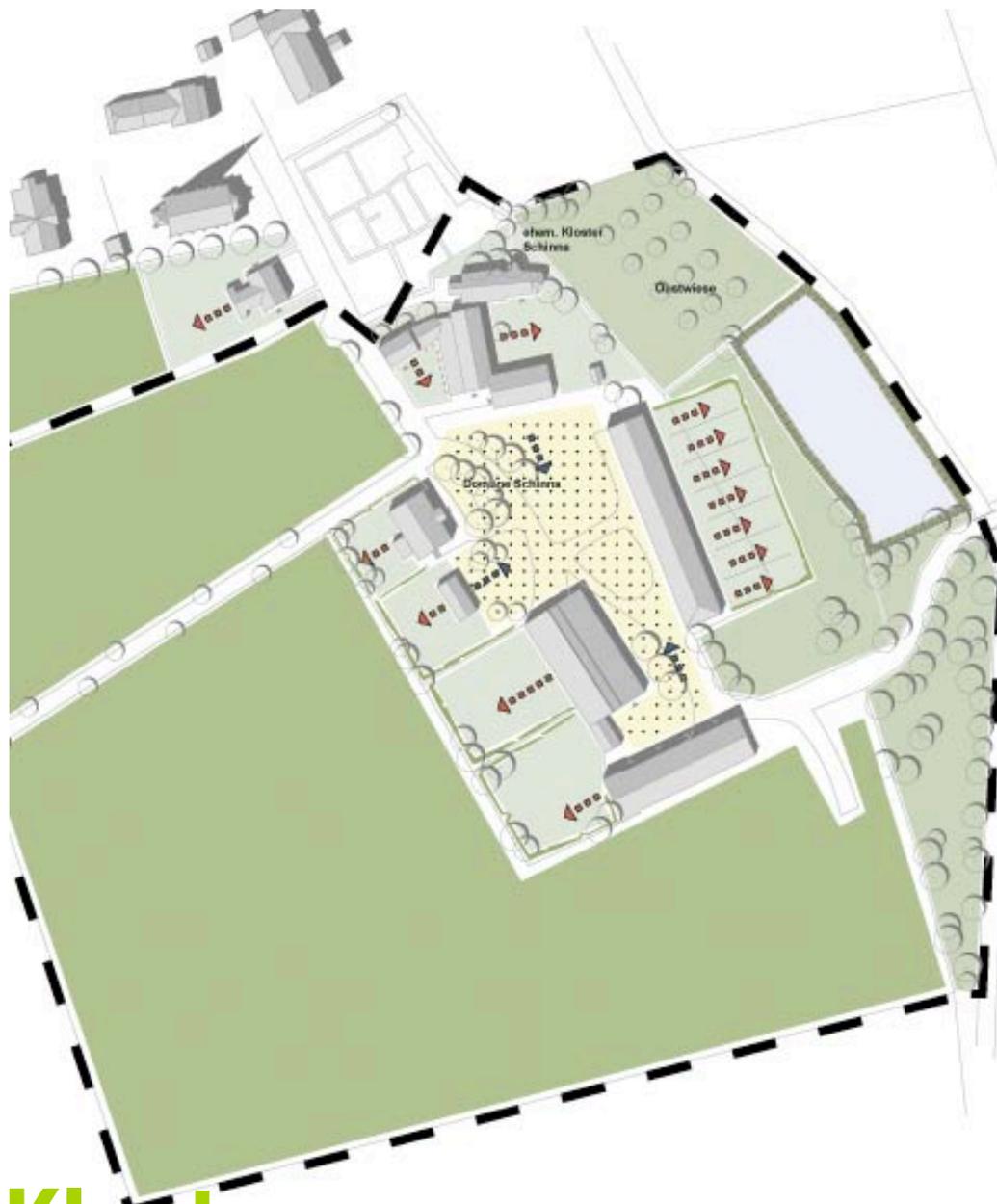
Anforderungen an die Projektentwicklung

5. Die notwendigen Unterhaltungsaufwendungen müssen über **Einnahmen** aus Pacht/Vermietung sowie Festen/kulturellen Veranstaltungen sowie Eigenleistungen etc. gegenfinanziert werden. Garantierte öffentliche Zuschüsse zum laufenden Betrieb sind auszuschließen
6. Die notwendigen Startinvestitionen müssen dem **Grundsatz einfacher Ausbaustandards** und minimaler Investitionen folgen. Sie dürfen den laufenden Betrieb nicht belasten und bedürfen daher angemessener Realisierungsstrategien und einer eigenständigen Finanzierung.
7. Unter den gesetzten Prämissen und unter einem **kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont** (10 bis 15 Jahre) müssen die (finanziellen) Risiken zur Entwicklung des Klosters und Reisegartens Schinna kalkulierbar sein.



Bausteine Überschaubare Einheiten bilden!

- 1 Initialprojekt
Pächterwohnhaus + Erdkeller, optional ergänzt
um Weizenscheune
- 2 Denkmal
Klosteranlage
- 3 Kommerzieller Teil
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude



Kloster Schinna

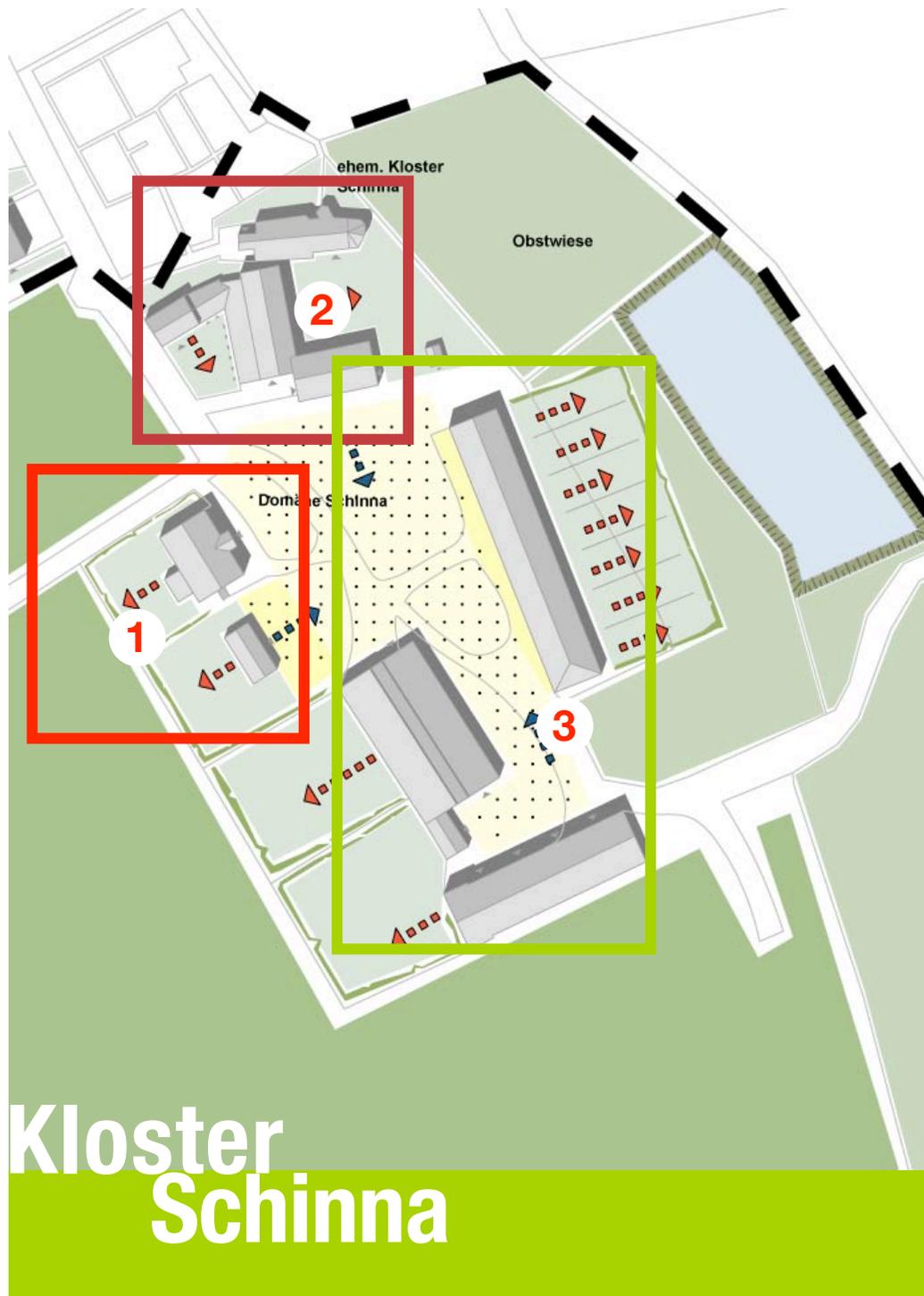
Freiraumkonzept Garten und Landschaft

Zielsetzung

Charakter des Klosters herausarbeiten, Teich und Obstwiesen wieder herrichten, Freiflächen lichten und frei schneiden

Trägerschaft

Trägerschaft Schinna, landschaftsgärtnerische Maßnahmen zunächst in Eigenleistung zu erbringen



1 Initialprojekt (Investitionsmaßnahme)

Erdkeller (50.000 bis 75.000 €)

WC-Anlage (20.000 bis 50.000 €)

Umbau Weizenscheune (100.000 bis 150.000 €)

Gesamt: 170.000 bis 275.000 €

2 Klosterbereich

Unterhaltung, Investorenakquisition

3 Domänenbereich

Unterhaltung, Vermietung & Verpachtung, Investorenakquisition

1-3: Unterhaltung der Substanz

Einmalige Unterhaltungsinvestition (rd. 10.000 bis 20.000 €)

Jährliche Aufwändungen: rd. 5.000 bis 10.000 €

Pflege der Freiräume: Eigenleistung

Investitionskosten

Investition Bauunterhaltung

Einmalig

10.000 bis 20.000 €

Startinvestition

Einmalig

Umbau Erdkeller und Toilettenanlage
Umbau Weizenscheune zum Veranstaltungsort

170.000 bis 275.000 € (Eigenleistung möglich)

Freianlagen

Einmalig

Durchforstung der Gesamtanlagen
Freilegen des Teiches

Eigenleistung

Finanzierung

Arbeitsleistung Vereine, Bauhof etc.

Bereits kostenmindernd kalkuliert
(Unterhaltungsinvestitionen)

Fördermittel

Abhängig von Investitionen und Investor

Sonstiges

Zuwendungen durch Private, Unternehmen
Anschubförderung Kreis/Gemeinde
Materialspenden, Geldspenden, etc.
Einnahmen durch kulturelle Veranstaltungen (Klosterfest
Schinna)

Jährliche Unterhaltungskosten

Laufender Betrieb

Jährliche Bauunterhaltung

(vorausgesetzt einmalige Investition in Bauunterhaltung, vorausschätzbar für ca. 10-20 Jahre)

5.000 bis 10.000 € p.a.

Jährliche Einnahmen

Vermietung / Verpachtung

Jährlich Vermietung Hallen

(unbeheizte Lagerhallen)

1.200 bis 1.800 €

Jährlich Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen

900 bis 1.500 €

Fehlbetrag

1.700 - 7.900 €

Optionale Einnahmen

Jährlich Vermietung Pächterwohnhaus

Abhängig von Nutzung

Vermietung Festscheune

Abhängig vom Standard

Feste / kulturelle Veranstaltungen

Nicht kalkulierbar

Thesen

1. Die **Einnahmen** aus Vermietung und Verpachtung der vorhandenen Bausubstanz und der Freiflächen reichen nicht aus, um die Unterhaltung der Gesamtanlage dauerhaft zu sichern.
2. Eine langfristig angelegte Standortentwicklung benötigt ein adäquates **Betriebskonzept**. Ohne die aktive „Bespielung des Ortes“ als Reisegarten und als Ort für kulturelle Veranstaltungen ist ein wirtschaftlicher Betrieb der Klosters & Reisegartens Schinna nicht möglich.
3. Aufgrund enger finanzieller Spielräume gewinnt das **private Engagement**, gewinnen Selbsthilfeprojekte einen sehr hohen Stellenwert.
4. Der Standort entwickelt sich nicht von allein. Eine glaubwürdige und langfristig tragfähige Perspektive verlangt ein **aktives Standortmanagement** und eine offensive Akquisitionsstrategie. Dies in gemeinsamer Verantwortung des Kreises, der Gemeinde, von Vereinen und kulturellen Initiativen und mit Unterstützung der Wirtschaft und der Bürger der Region
5. Dies bedingt, dass das Projekt „**Kloster & Reisegarten Schinna**“ zu einem **regionalen Leuchtturmprojekt** wird.

Förderung
Beratung, Finanzierung

Pflege/Unterhaltung
Denkmal, übrige Bebauung, Freiraum

Management/Marketing
Projektentwicklung, Steuerung, Vergabeverfahren....

Trägersgesellschaft/Bürgerstiftung Schinna

Gemeinde Stolzenau/Landkreis Nienburg/Vereine, Private....

