

„Es bleibt immer ein Zuschussgeschäft“

UNTERSUCHUNG Mit dem Schloss in Sassanfahrt ist keine Rendite zu erwirtschaften, machte ein Unternehmensberater dem Hirschaid der Marktgemeinderat klar.

VON UNSERER MITARBEITERIN ANNETTE SCHÄFER

Hirschaid - Auf Wunsch der Fraktion „Die Freien“ im Marktgemeinderat hatte Thomas Stegner von der Bamberger Unternehmensberatung Michel-Institut in den vergangenen Wochen die wirtschaftlichen Möglichkeiten des Schlosses in Sassanfahrt ausgelotet. Die Ergebnisse stellte er nun dem Gremium vor.

Im Mittelpunkt standen vor allem die Folgekosten für die Instandhaltung und den Betrieb. Das vom Verein Kunst- und Kulturbühne Hirschaid ausgearbeitete Nutzungskonzept sieht nach der Sanierung des Gebäudes eine Nutzung als Bildungs- und Kulturzentrum vor. Auf dieser Grundlage fußten die Planungen des Nürnberger Architekturbüros Sesselmann, die neben der grundlegenden Sanierung des Schlosses, des Gartens und der Umfassungsmauer auch den Neubau eines Saales für Veranstaltungen vorsah. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wur-

den nun vier mögliche Nutzungsszenarien in ihren Folgekosten miteinander verglichen.

Das erste Szenario beinhaltet die von der Kunst- und Kulturbühne Hirschaid vorgeschlagene Nutzung als öffentlich zugänglich Bildungszentrum. Das zweite Szenario sieht eine Nutzung der Obergeschosse für Kultur und Bildung vor, daneben aber eine private Vermietung des Erdgeschosses an einen externen Betreiber für Gastronomie und Events. In Szenario Nummer drei wird das Gebäude komplett an gewerbliche Mieter abgegeben und in Nummer vier wird das gesamte Anwesen verkauft.

Verkauf würde Verlust bringen

Allen vier Szenarien liegt die vorherige Generalsanierung auf Kosten des Marktes Hirschaid zu Grunde. Von vorn herein vernachlässigt wurde die Variante vier, da auf Grund der aktuellen Immobilienpreise bei einem Verkauf des Schlosses nach der Sanierung mit einem Verlust von 25

bis 50 Prozent zu rechnen wäre. Bei den anderen drei Szenarien wurden auch kalkulatorische Kosten berücksichtigt, wie etwa kalkulatorische Mieten, Zinsen und Abschreibungen.

Szenario zwei und drei, die eine teilweise oder ganze gewerbliche Vermietung vorsehen, scheitern an der Infrastruktur. Es sind kaum Parkmöglichkeiten rund um das Schloss vorhanden, der Bau einer Parkfläche oder eines Parkdecks wäre mit hohen Investitionskosten verbunden, und vor allem die für Hochzeiten notwendigen gastronomischen Einrichtungen fehlen und sind in den Augen der Unternehmensberatung auch nicht wirtschaftlich. Was allerdings bei den Investitionen im Vorfeld der untersuchten Szenarien für den Markt Hirschaid wirklich zu Buche schlägt, ist der voraussichtliche Wegfall bzw. die massive Verringerung der Zuschüsse. Für die Sanierung des Schlosses wurden Zuschüsse bei der Oberfrankensstiftung, der Bayerischen Landesstiftung, der Städtebauförde-

rung und dem Entschädigungsfonds der Denkmalpflege beantragt. Diese sind weitestgehend an das bei der Antragstellung vorgelegte Nutzungskonzept gebunden, das eine öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung garantiert. Gerade diese Zuschüsse sind es, die die Sanierung des Gebäudes überhaupt erst ermöglichen, da das auf rund vier Millionen Euro kalkulierte Vorhaben sonst die finanziellen Mittel der Gemeinde übersteigen würde.

Nischenangebote machen

Unternehmensberater Thomas Stegner zog das Fazit, dass ein wirtschaftlicher oder auch nur kostendeckender Betrieb des Schlosses grundsätzlich unrealistisch sei und immer ein Zuschussgeschäft bleiben werde. Die Schätzung der Investitionen und der Folgekosten ließe das vorliegende Nutzungskonzept „immer noch am besten aussehen“, so Stegner.

Wichtig sei es in Zukunft, Nischenangebote zu positionieren und ausgewählte Zielgruppen

anzusprechen. Außerdem schlug er vor, zunächst nur das Gebäude zu sanieren und den Neubau des Saales zu verschieben. Damit wären Einsparmöglichkeiten von rund 622 000 Euro für den Saal und von 837 000 Euro für das Parkdeck (das für Großveranstaltungen im Saal zwingend notwendig wäre, aber bislang noch nicht in die Gesamtkosten eingerechnet war) gegeben.

Auf diesen Vorschlag ging Bürgermeister Andreas Schlund (CSU) ein, da ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde sei, mit der geplanten Bildungswerkstatt die Schule in Sassanfahrt zu stärken und dafür sei der Saal nicht sofort erforderlich. Da nun erst einmal die Rahmenbedingungen für eine Realisierung in zwei Bauabschnitten – erst Schloss und Umfeld sanieren, dann den Saal bauen – geprüft werden müssen, wurde der Tagesordnungspunkt betreffend der Einleitung eines VOF-Verfahrens und der Beschluss über den Eigenanteil des Marktes Hirschaid zurückgestellt.

[schließen](#) [drucken](#) [E-Mail an die Redaktion](#)