

**Kurzfassung der Nutzungs- und Wirtschaftlichkeitskonzeption für  
die Schloss- und Gutshofanlage Ludwigsburg**

Regionaler  
Planungsverband  
Vorpommern





Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern wurde eine „Nutzungs- und Wirtschaftlichkeitskonzeption für die Schloss- und Gutshofanlage Ludwigsburg“ durch die Bürogemeinschaft TOPOS Planung (Projektleiter Herr Eichhorn) und PROJECT M GmbH (Projektleiterin Frau Nelius) erarbeitet.

Das Konzept sieht eine kulturtouristische Nutzung vor. Empfohlen wird „eine einzigartige Mischform aus einer Stipendiatenstätte für Künstler und einem kulturell und kreativ geprägten Veranstaltungsort und Urlaubsdomizil“. Das Schloss soll – neben einer gastronomischen Einrichtung im Erdgeschoss – für Veranstaltungen genutzt werden. In den Gutshofgebäuden sowie einem Neubaustrakt sollen schwerpunktmäßig Räumlichkeiten für Beherbergung, Wellness / Gesundheitsangebote, Veranstaltungen sowie Künstlerateliers eingerichtet werden. Weitere Räumlichkeiten sollen für gewerbliche Nutzungen wie einen Hofladen, einen Fahrradverleih und die Herstellung von lokalen landwirtschaftlichen Produkten zur Verfügung gestellt werden. Die Freiflächen und der Park sollen ergänzend für Veranstaltungen genutzt werden. Die Investitionskosten für die gesamte Anlage werden auf ca. 21 Mio. € geschätzt.

Laut Wirtschaftlichkeitsberechnung ist ein tragfähiger, zuschussfreier Betrieb der Anlage möglich, sofern ein geeignetes Trägerschaftsmodell und ein professioneller Betrieb realisiert werden können.

Als Trägerschaftsmodell wird eine Stiftung empfohlen. Hierfür müssten alle Eigentümer ihren Besitz an die Stiftung übertragen.

Für die Akquirierung der Investitionskosten wird empfohlen eine Förderkonferenz einzuberufen, da zur Kostendeckung eine Vielzahl von Partnern notwendig sind. Entscheidend für den Erfolg wären geeignete Trägerschaft und Organisation des Betriebs.

Dieses Dokument stellt eine Kurzfassung als Überblick der Nutzungs- und Wirtschaftlichkeitskonzeption dar und erhebt nicht den Anspruch detaillierte Erläuterungen der einzelnen Sachstände zu vermitteln. Der umfassende Abschlussbericht steht auf der Internetseite des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern unter <http://www.rpv-vorpommern.de/> zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Stefan Braunisch

Kontakt:  
Regionaler Planungsverband Vorpommern  
Ansprechpartner: Stefan Braunisch  
Telefon: 03834/ 51 49 39-40  
E-Mail: [s.braunisch@afrlvp.mv-regierung.de](mailto:s.braunisch@afrlvp.mv-regierung.de)



# Nutzungskonzeption

für die Schloss-  
und Gutshofanlage  
Ludwigsburg

Greifswald, 15.07.2015



1	Vorstellung
2	Leitbild und Strategie
3	Nutzungen (Verortung, Quantität, Qualität)
4	Schätzung der Investitionskosten
5	Potenzielle Finanzierungsquellen (Investitionskosten)
6	Ansätze und Optionen zur Bewirtschaftung der Anlage
7	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
8	Ausblick

# Aufgaben und Ziele

Nutzungskonzept als Grundlage für die Sanierung und Revitalisierung des Schlosses, der weiteren Gutsgebäude und der Parkanlage

**Inwertsetzung der gesamten denkmalgeschützten Schloss- und Gutshofanlage unter einer einheitlichen inhaltlichen Zielstellung**



# Projektbeteiligte



(Auftraggeber)



(Konzeptentwicklung)

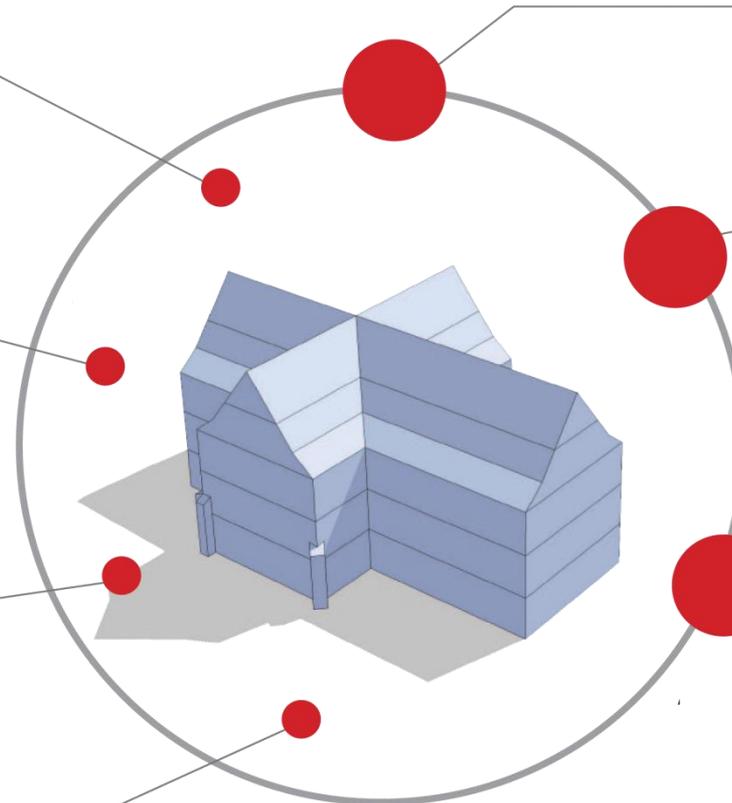
Arbeitsgruppe  
 Nutzungskonzeption  
 Schloss- und Gutshofanlage  
 Ludwigsburg

Familie Weissenborn  
 (Eigentümer Schloss)

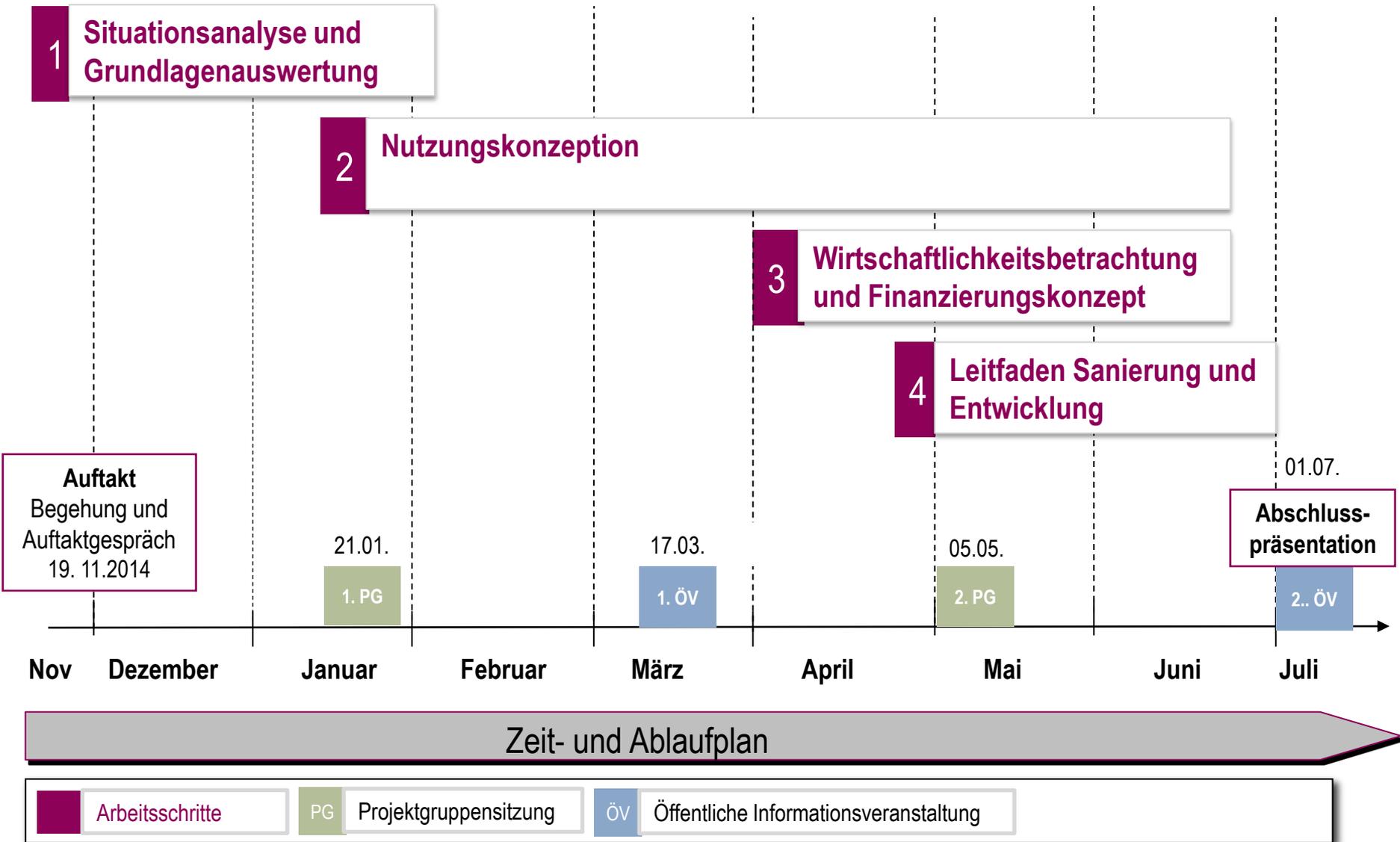
Förderverein  
 „Schloss und Gutshofanlage  
 Ludwigsburg e. V.“  
 (Eigentümer / Verwaltung / Unterhaltung)

Parkinitiative  
 „Schlosspark Ludwigsburg“  
 (Instandsetzung und Pflege Schlosspark)

Gemeinde Loissin  
 (Eigentümer u.a. Schlosspark)



# Projektstruktur und Zeitplanung



# Räumliche Situation



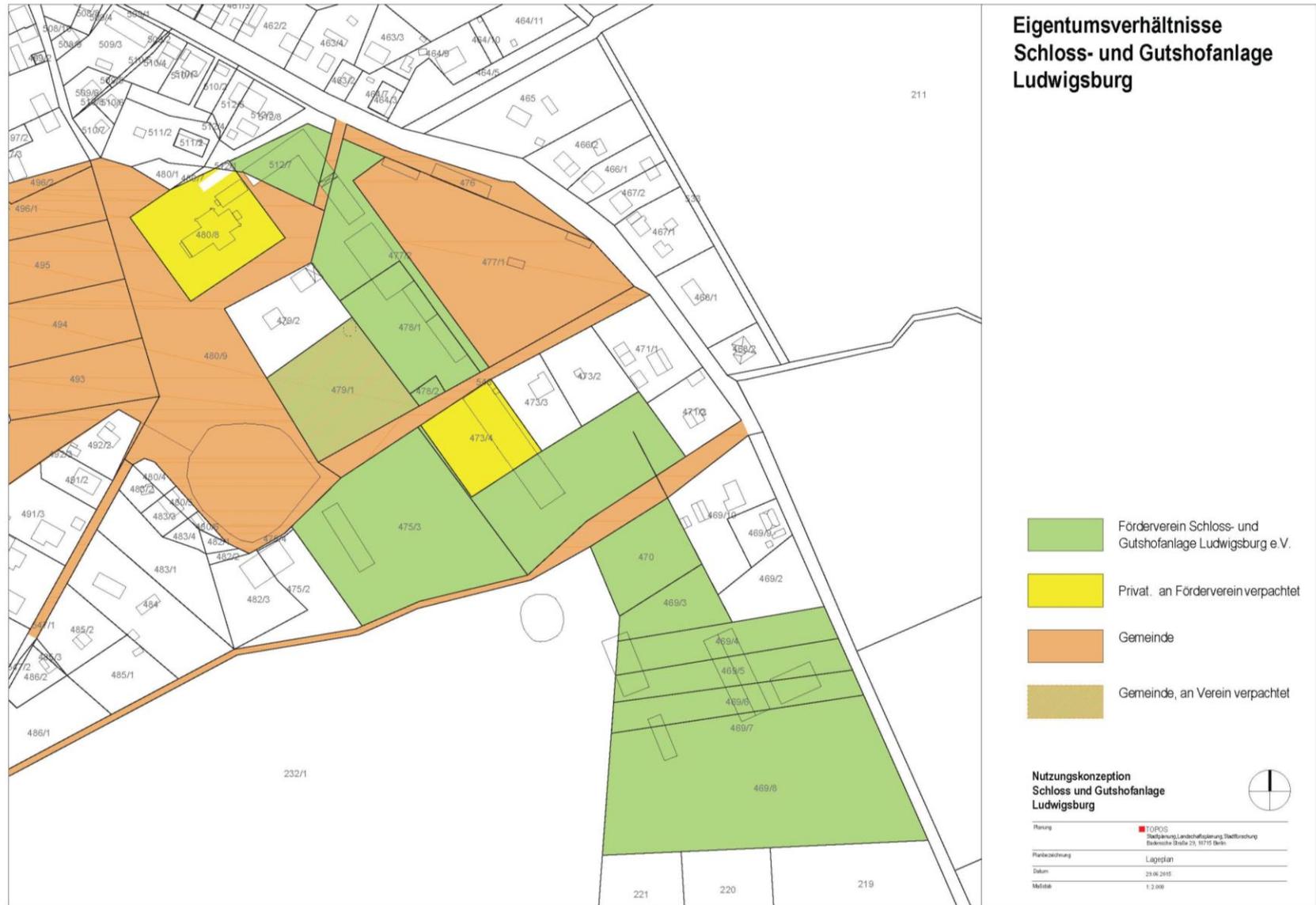
# Räumliche Situation



# Räumliche Situation



# Eigentumsverhältnisse



## Bauliche Herausforderungen

### Speicher (S 3)

Das Gebäude eignet sich nur bedingt für eine Nutzung als Wohngebäude. Eine untergeordnete, nicht-öffentliche, Nutzung (Ateliers, Werkstätten) ist vorstellbar.

### Rinderstall (S 6)

Das Gebäude eignet sich aufgrund der vorhandenen Grundstruktur sehr gut für eine Umnutzung. Eine Wohnnutzung ist vorstellbar.

### Scheune (S 4) / Remise (S 5a) / Schweinestall (S 5b)

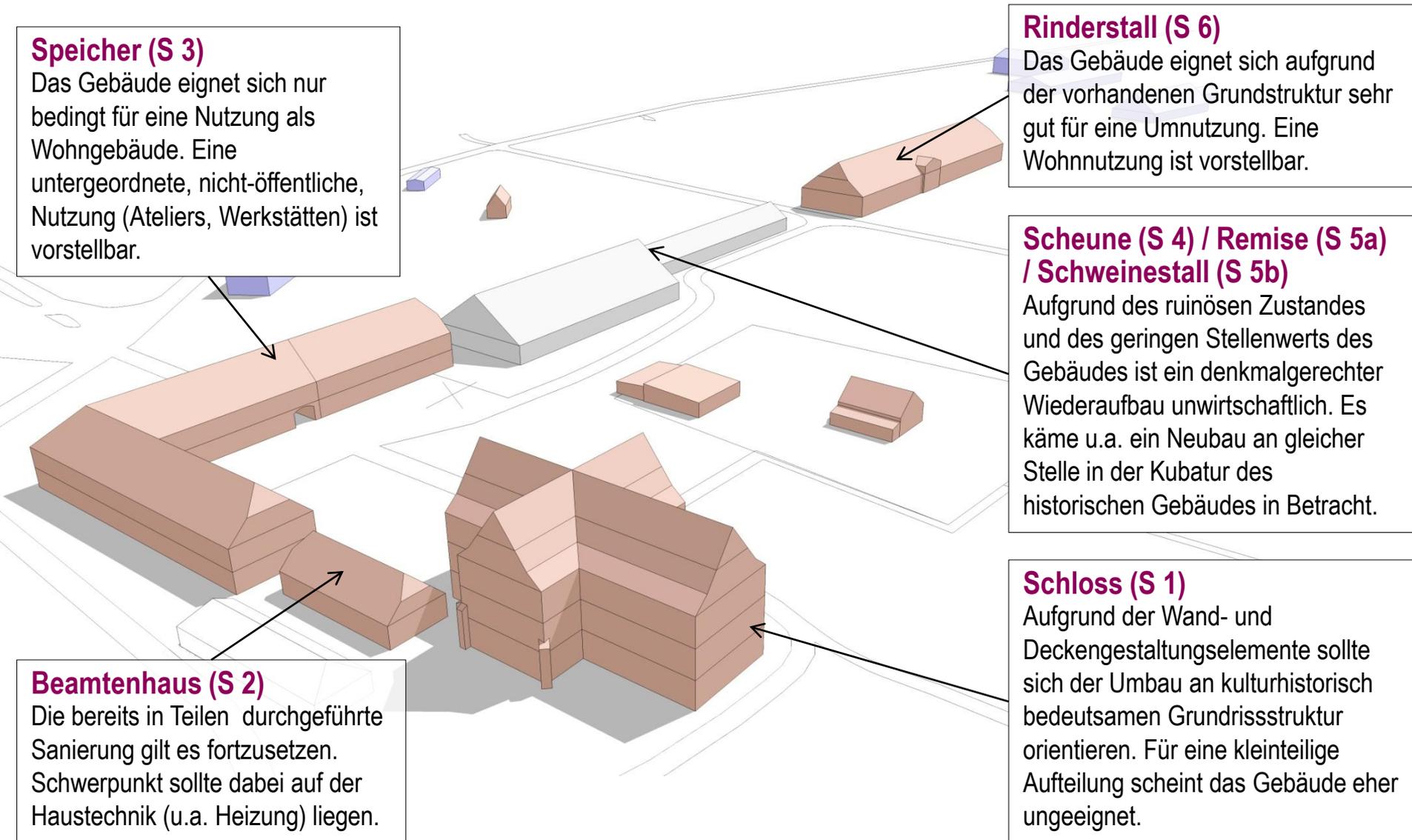
Aufgrund des ruinösen Zustandes und des geringen Stellenwerts des Gebäudes ist ein denkmalgerechter Wiederaufbau unwirtschaftlich. Es käme u.a. ein Neubau an gleicher Stelle in der Kubatur des historischen Gebäudes in Betracht.

### Beamtenhaus (S 2)

Die bereits in Teilen durchgeführte Sanierung gilt es fortzusetzen. Schwerpunkt sollte dabei auf der Haustechnik (u.a. Heizung) liegen.

### Schloss (S 1)

Aufgrund der Wand- und Deckengestaltungselemente sollte sich der Umbau an kulturhistorisch bedeutsamen Grundrissstruktur orientieren. Für eine kleinteilige Aufteilung scheint das Gebäude eher ungeeignet.



# Angebot und Organisation

	Stärken	Schwächen
Angebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ etablierte und beliebte Veranstaltungsformate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringe touristische Attraktivität und Ausstrahlung</li> <li>▪ sehr begrenztes Angebot</li> </ul>
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Förderverein</li> <li>▪ Partner</li> <li>▪ Parkinitiative</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hohes Enttäuschungspotenzial</li> <li>▪ enge Verflechtung Förderverein und Eigentümerfamilie (Schloss)</li> <li>▪ geringe personelle und finanzielle Ressourcen</li> </ul>
Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hohes Engagement (Förderverein: Frau Schmidt)</li> <li>▪ etablierte Kooperationen, großes Wohlwollen und Mitwirkungspotenzial</li> <li>▪ fachlich versierte Akteure</li> <li>▪ konzeptionelle Ideen zur Weiterentwicklung vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterstützung (des Fördervereins) abnehmend</li> <li>▪ geringer Projektfortschritt</li> <li>▪ langwieriger Findungsprozess</li> </ul>

# Potenziale als Kultur- und Tourismusstandort



## Mikrostandort

- hohe Raum- und Freiflächenkapazität
- hohe kultur- und kunsthistorische Bedeutung
- hoher Denkmalwert



## Angebotsfaktoren im lokalen und regionalen Umfeld

- Küstennähe und Naturraum
- Ortsbild, Kirche
- Nähe zu Greifswald



## Integration in regionales und landesweites Tourismusmarketing

- Themenfeld Architektur
  - Schlösser, Parks und Herrenhäuser
- Themenfeld Kunst und Kultur
  - Inspiration für Künstler
  - Initiative „natürlich romantisch“

1	Vorstellung
2	<b>Leitbild und Strategie</b>
3	Nutzungen (Verortung, Quantität, Qualität)
4	Schätzung der Investitionskosten
5	Potenzielle Finanzierungsquellen (Investitionskosten)
6	Ansätze und Optionen zur Bewirtschaftung der Anlage
7	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
8	Ausblick

## Bestandteile und Zweck des Leitbildes



**Richtschnur für die Ausarbeitung und Umsetzung des Nutzungskonzeptes**

# Positionierung

Authentizität als Künstlerort und Standort der Romantik und Anknüpfung an diese Zeit

**einzigartige Mischform aus einer Stipendiatenstätte  
für Künstler und einem kulturell und kreativ  
geprägten Veranstaltungsort und Urlaubsdomizil**

Erlebbarkeit von in der Romantik wurzelnden Werten und Idealen wie Ganzheitlichkeit, Ursprünglichkeit, Entschleunigung, Harmonie, Naturerlebnis, Muße, Geselligkeit

# Zielsystem

## Bewahrung, Wiederherstellung und nachhaltige Nutzung der Schloss- und Gutshofanlage Ludwigsburg

### Zentrale Leitziele

- Wiederherstellung und Nutzung der Anlage als ein **zusammengehöriges Ensemble** aus Schloss, Gutshof und Park
- Entwicklung der Anlage zu einem **multifunktionalen Kultur- und Tourismuszentrum** mit gleichermaßen regionaler wie überregional ausstrahlender Bedeutung
- Schaffung **tragfähiger Strukturen zur nachhaltigen, (weitestgehend) selbsttragenden Bewirtschaftung der Anlage**
- Generierung **vielschichtiger positiver Effekte** auf touristischer und wirtschaftlicher Ebene

### Thematische Teilziele

Kultur



Tourismus / Marketing



Wirtschaft

# Zielsystem

## Teilziele

- Generierung von **Synergien zwischen Kultur und Tourismus**  
 (mit lokaler, regionaler und überregionaler Wirkung)
- Schaffung eines innovativen **touristischen Leitproduktes** für die Profilierung und Markenbildung des landesweiten und regionalen Tourismusmarketings
- Erschließung **neuer Zielgruppen** im Rahmen des regionalen Tourismusmarketings
- **lokal- und regionalwirtschaftliche Effekte** durch Erhöhung der touristischen Nachfrage vor Ort und im regionalen Umfeld sowie **Stärkung der regionalen Identität**



# Angebots- und Geschäftsfelder

## Schloss Ludwigsburg

### Romantik in Vorpommern

#### Kunst & Kultur

#### Erholung & Gesundheit

#### Tagen & Feiern

Produktion ↔ Präsentation

- Stipendiatenstätte
- Künstlerhof

- Galerie
- Ausstellungen
- Konzerte
- Lesungen
- etc.

- Kreativferien
- Kreativfeste

- Urlaub
- Tagesausflug
- Kurzbesuch

- Tagungen
- Seminare
- Kurse
- Gruppentreffen
- Messen

- Hochzeiten
- Geburtstage
- Empfänge
- Feste
- Märkte

### Angebotsgrundlagen

- Räumlichkeiten (Beherbergung, Veranstaltungsräume, Ateliers etc. ) und Freiflächen (Park etc.)
- Gastronomie
- Eigennutzung / -veranstaltungen, Fremdnutzung / -veranstaltungen (Vermietung)

# Zielgruppen und Quellmärkte

## Tagen & Feiern

Tagesveranstaltungen /  
 mehrtägige Veranstaltungen  
 Institutionen u. Einwohner der Region



## Tagesbesucher (Freizeit)

und **Veranstaltungen**  
 Einwohner der Region  
*bis 1 Std. Fahrtzeit*  
 Urlauber in der Region



## Übernachtungsgäste

(kreative) Seminargruppen und Urlauber  
 primäre Quellmärkte: Berlin und Hamburg  
 sekundärer Quellmarkt: bundesweit



**Stipendiaten / Künstler**  
 international



# Entwicklungsstrategien

## Strategien

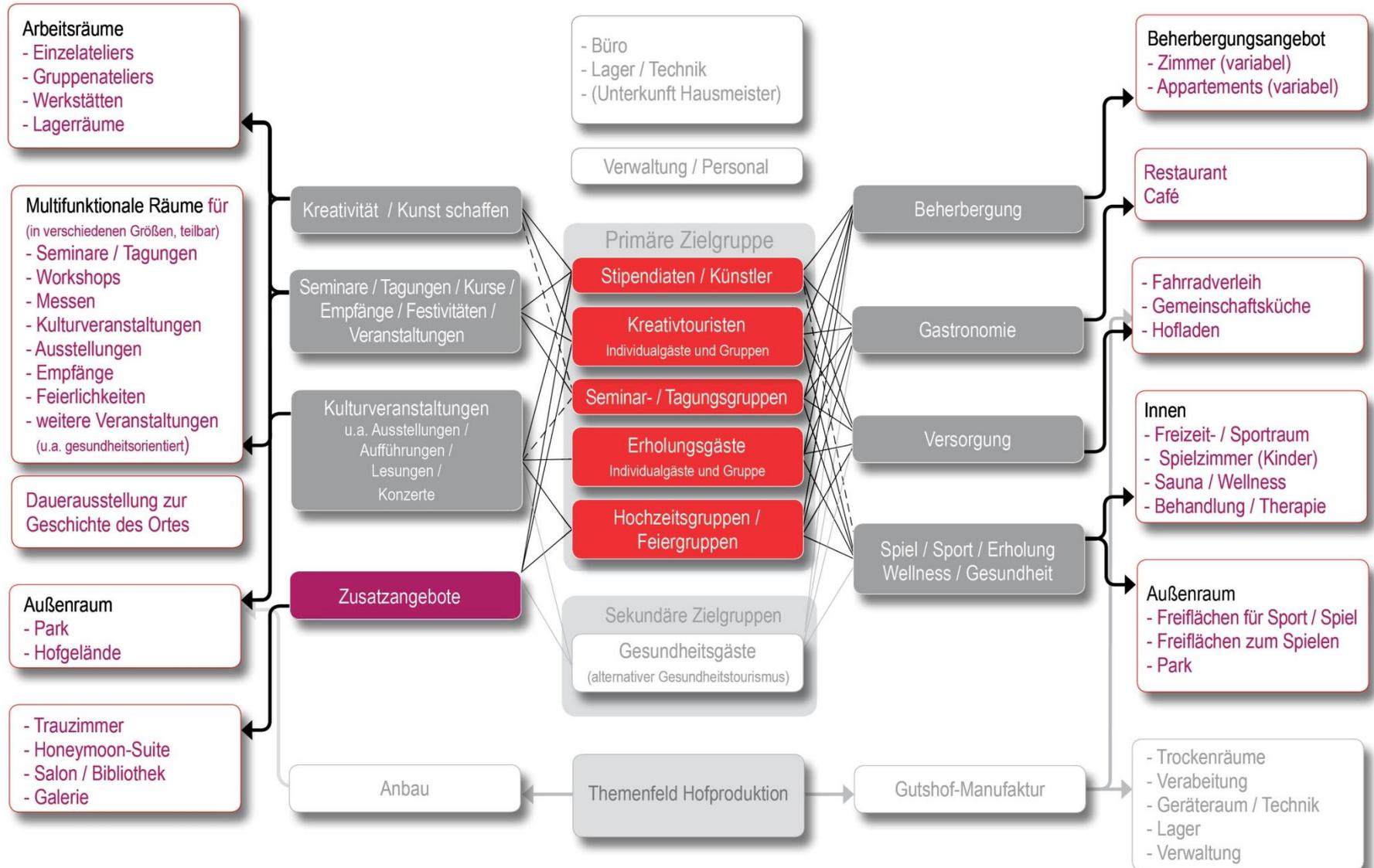
- Professionalität
- Kooperation auf allen Ebenen
- konsequente Zielgruppenorientierung
- Markenbildung, u.a. Merkmale wie
  - Stilsicherheit
  - Authentizität und Regionalität
  - Umwelt- und Naturorientierung
  - Story telling
- Präsenz

## Wirkungsbereiche

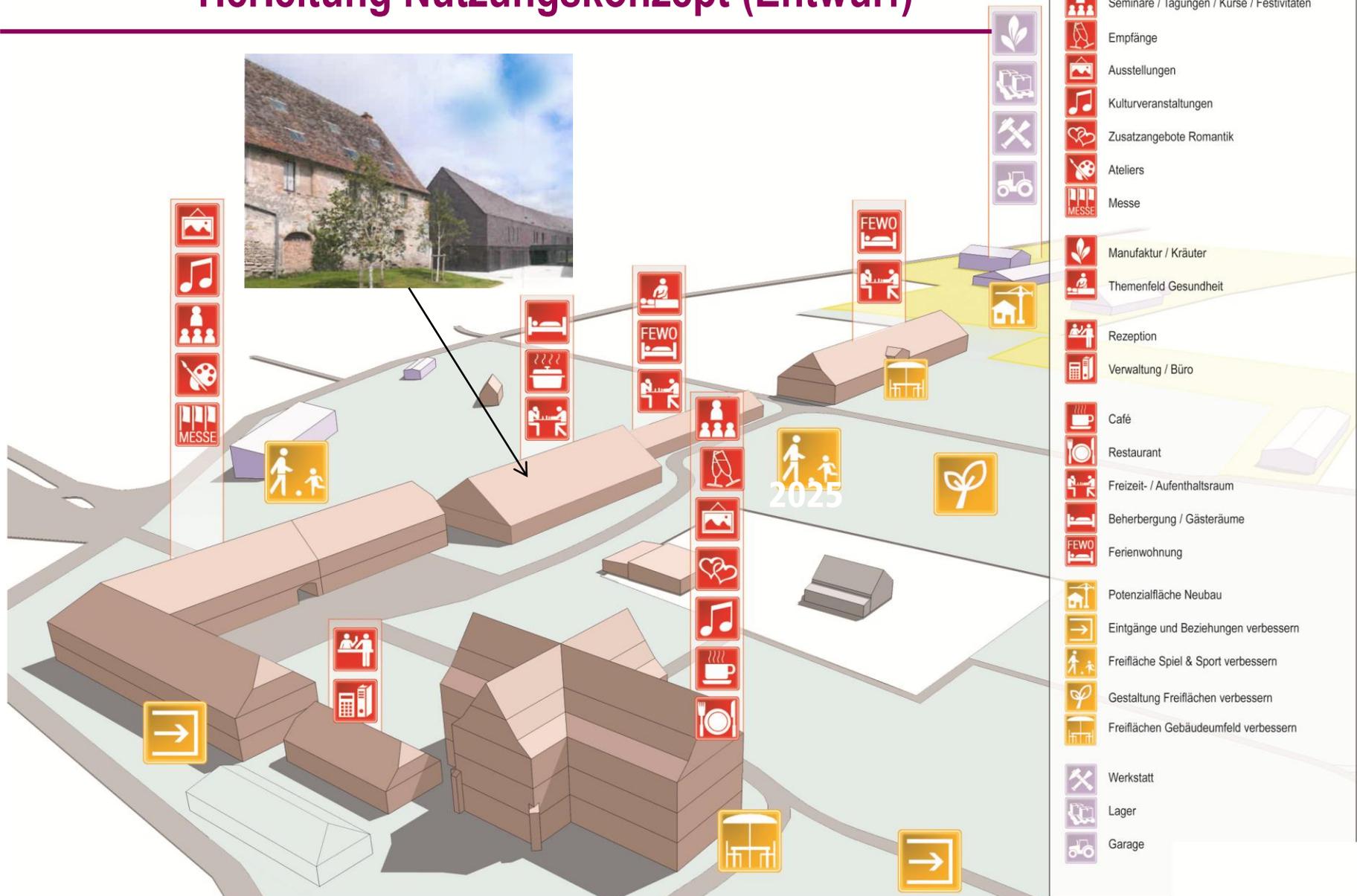
- Projektmanagement
- Betrieb
- Gestaltung Bauten und Freiflächen, u.a.
  - Sanierung und Restaurierung
  - Ambiente / Ausstattung
- Angebote und Produkte
- Kommunikation

1	Vorstellung
2	Leitbild und Strategie
3	Nutzungen (Verortung, Quantität, Qualität)
4	Schätzung der Investitionskosten
5	Potenzielle Finanzierungsquellen (Investitionskosten)
6	Ansätze und Optionen zur Bewirtschaftung der Anlage
7	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
8	Ausblick

# Herleitung des Raumbedarfs



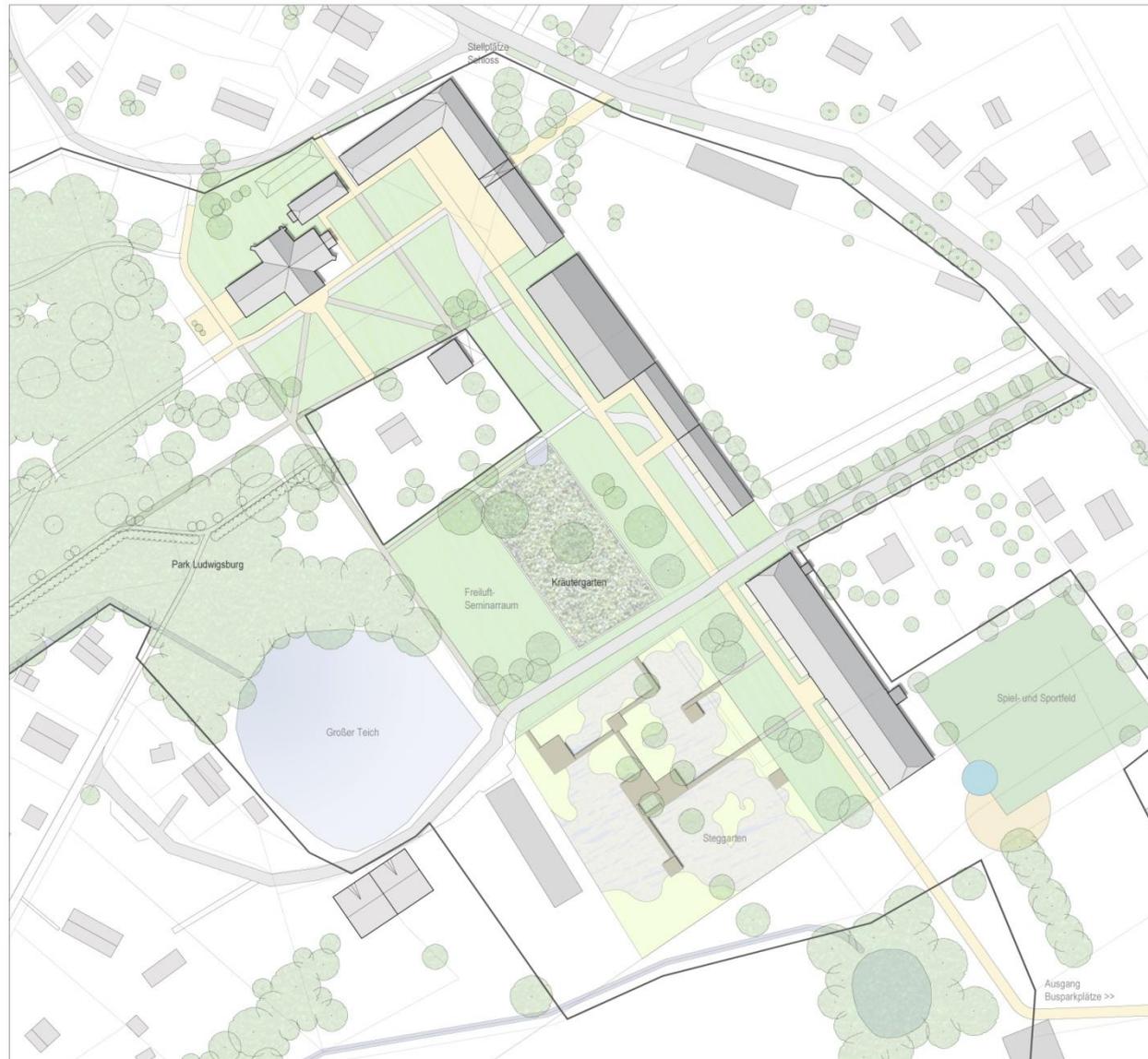
# Herleitung Nutzungskonzept (Entwurf)



# Übersichtsplan Freiraum



# Freiraumkonzept Gutshof



## Nutzungskonzeption Schloss- und Gutshofanlage Ludwigsburg

- Freiraumkonzept

### Bestand

- Gebäude Gutshof
- Gebäude ex LPG
- Gebäude OT Ludwigsburg
- Erschließung OT Ludwigsburg
- Wasserflächen / Gräben
- Projektgebiet

### Neuplanungen

- Spiel- und Sportfeld
- Wege befestigt
- Wege unbefestigt
- Terrassen / Vorplatz
- Stellplätze
- Holzstege
- Rasenfläche
- Schilfpflanzung
- Baumpflanzungen
- Kräutergarten



1	Vorstellung
2	Leitbild und Strategie
3	Nutzungen (Verortung, Quantität, Qualität)
4	<b>Schätzung der Investitionskosten</b>
5	Potenzielle Finanzierungsquellen (Investitionskosten)
6	Ansätze und Optionen zur Bewirtschaftung der Anlage
7	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
8	Ausblick

# Kostenschätzung Gebäude

1. Ausbaustufe 2. Ausbaustufe

## Berechnungsgrundlage

- Herrichten und Erschließen (Bau)
- Bauwerk – Baukonstruktion (Bau)
- Bauwerk - Technische Anlagen (Bau)
- ggf. Maßnahmen zum Gebäudeerhalt (Bau)
- Ausstattungskosten (Aus)
- Freiraum (Frei)

### ehem. Schweinestall / Remise (S 5a/b):

Bau: 1.732.280,00 €

Aus: 108.000,00 €

### Rinderstall (S 6):

Bau: 3.669.120,00 €

Aus: 300.000,00 €

### Scheune (S 4):

Bau: 3.581.200,00 €

Aus: 340.000,00 €

### Schloss S 1:

Bau: 4.127.000,00 €

Aus: 619.050,00 €

### Speicher (S 3):

Bau: 4.322.700,00 €

Aus: 648.405,00 €

### Beamtenhaus (S 2):

Bau: 237.187,00 €

Aus: 35.578,00 €

Bau: 17.669.487,00 €

Ausbau: 2.051.033,00 €

Freiraum: 1.160.175,00 €

**Gesamt: 20.880.695,00 €**

1	Vorstellung
2	Leitbild und Strategie
3	Nutzungen (Verortung, Quantität, Qualität)
4	Schätzung der Investitionskosten
5	<b>Potenzielle Finanzierungsquellen (Investitionskosten)</b>
6	Ansätze und Optionen zur Bewirtschaftung der Anlage
7	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
8	Ausblick

## Zentrale (potenzielle) Partner

- Land
  - Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur
  - Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Verbraucherschutz
  - Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus
  
- Bund
  - Staatsministerin für Kultur und Medien
  
- Stiftungen
  - Deutsche Stiftung Denkmalschutz
  - Ostdeutsche Sparkassenstiftung
  - Deutsche Bundesstiftung Umwelt
  - DKB Stiftung
  - Private Stiftungen (z.B. Messerschmitt-Stiftung)
  
- Sonstige Quellen und Partner (Zustiftungen, Sponsoring, Crowdfunding...)



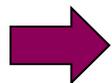
1	Vorstellung
2	Leitbild und Strategie
3	Nutzungen (Verortung, Quantität, Qualität)
4	Schätzung der Investitionskosten
5	Potenzielle Finanzierungsquellen (Investitionskosten)
<b>6</b>	<b>Ansätze und Optionen zur Bewirtschaftung der Anlage</b>
7	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
8	Ausblick

# Prämissen für Wahl geeigneten Rechtsform für Trägerorganisation

---

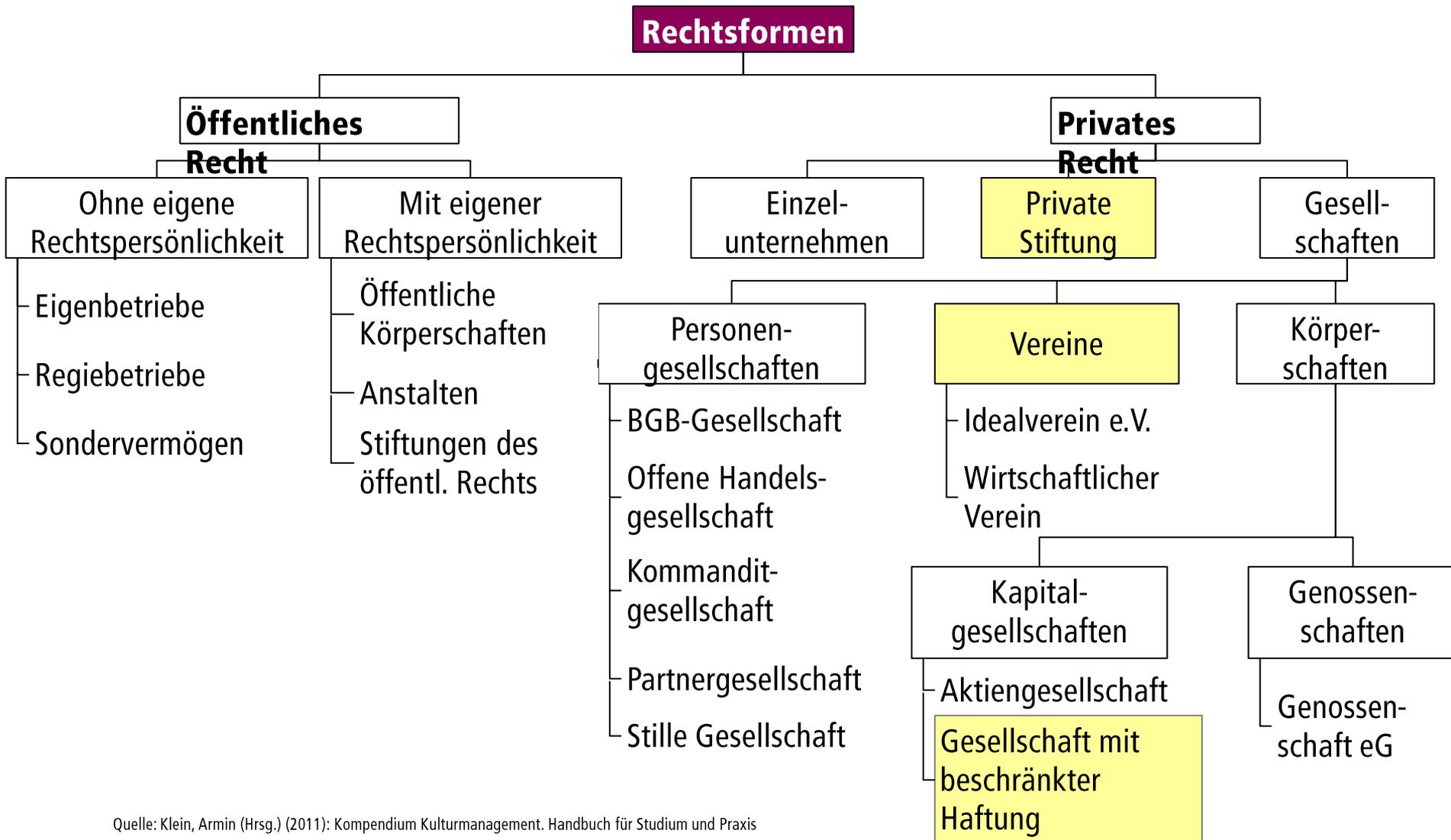
## Trägerorganisation sollte ...

- ... **alle Teile der Gesamtanlage unter einem organisatorischen Dach** vereinen
- ... einen **langfristig tragfähigen Betrieb der Gesamtanlage** ermöglichen
- ... **geringe Privathaftung einzelner Gesellschafter / Mitglieder** beinhalten – wirtschaftliches Risiko für die Beteiligten senken
- ... **bestmöglichen Zugang zu öffentlichen Fördermöglichkeiten und sonstigen Finanzierungsquellen für Investitionen** gewährleisten – höchstmögliche Förderquoten
- ... **Professionalität in der Bewirtschaftung** aufweisen – unabhängig von ehrenamtlichen Strukturen sein



**Aufgabe: Wahl der für den Zweck am besten geeigneten Rechtsform**

# Ansätze zur Bewirtschaftung der Gesamtanlage als Träger



Quelle: Klein, Armin (Hrsg.) (2011): Kompendium Kulturmanagement. Handbuch für Studium und Praxis

# Ausgewählte Rechtsformen für Trägerschaft im Vergleich

	Eingetragener Verein	Private Stiftung	(g)GmbH
Rechtsgrundlagen	§§ 21ff BGB	§§ 80ff BGB, ergänzend die Stiftungsgesetze der Länder sowie Vereinsrecht	GmbHG
Möglicher Zweck	Jeder erlaubte Zweck	Kann gemeinnützig oder privatnützig sein; muss grundsätzlich auf Dauer angelegt sein	Jeder erlaubte Zweck
Entstehung	Einigung der Gründer über Satzung und Eintragung ins Vereinsregister	Erklärung des Stifters, das eine selbstständige Stiftung gewollt ist und Ausstellung der staatl. Genehmigung	Abschluss des Gesellschaftsvertrages, Eintragung in HR
Mindestanzahl Gesellschafter	7	1 Stifter	2
Form des Gesellschaftsvertrags	Schriftform	Schriftform	Notarielle Beurkundung

Angaben ohne Gewähr

Quelle: Klein, Armin (Hrsg.) (2011): Kompendium Kulturmanagement. Handbuch für Studium und Praxis; <http://www.hk24.de>;

# Ausgewählte Rechtsformen für Trägerschaft im Vergleich

	Eingetragener Verein	Private Stiftung	(g)GmbH
<b>Mindestkapital</b>	Nein	Stiftungsvermögen nicht fest definiert - in der Praxis je nach Bundesland z. T. 25.000 € - 50.000 €	25.000 €
<b>Eintragung</b>	Ja (Vereinsregister)	Öffentliche Bekanntmachung	Ja (HR)
<b>Firma</b>	Nein, Verein muss aber Namen führen mit Zusatz e.V.	Grds. keine Firma i. S. d. HGB, aber Pflicht, Namen zu führen	Ja, mit Zusatz „GmbH“/ „Gesellschaft mit beschränkter Haftung“
<b>Persönliche Haftung der Gesellschafter, Mitglieder</b>	Keine Haftung der Mitglieder, Vorstand haftet jedoch mit gesamten Vermögen	Nein	Nein
<b>Pflicht zur Erstellung von Bilanzen</b>	Wenn der Verein Kaufmann ist entsteht Bilanzierungspflicht gem. HGB, sonst gelten GbR-Bestimmungen; Es besteht privatrechtliche Rechenschaftspflicht des Vorstandes	Die meisten Bundesländer schreiben „Jahresabrechnungen“ vor o.ä. (kein Jahresabschluss nach HGB)	Ja

# Rechtsform private Stiftung - Bewertung als Trägerorganisation

## Private Stiftung

### Vorteile

- Rahmen für Stiftungszwecke weit gefasst
- Möglichkeit von Einnahmen aus Eintrittsgeldern, Spenden, öffentlichen Zuschüssen ergänzend zu den Erträgen aus Stiftungsvermögen
- Besondere Förderungswürdigkeit → (umsatz-)steuerliche Vorteile für Spender und Stifter
- Freie Gestaltung der Organisation
- Guter Zugang zu Fördermitteln und Finanzierungen

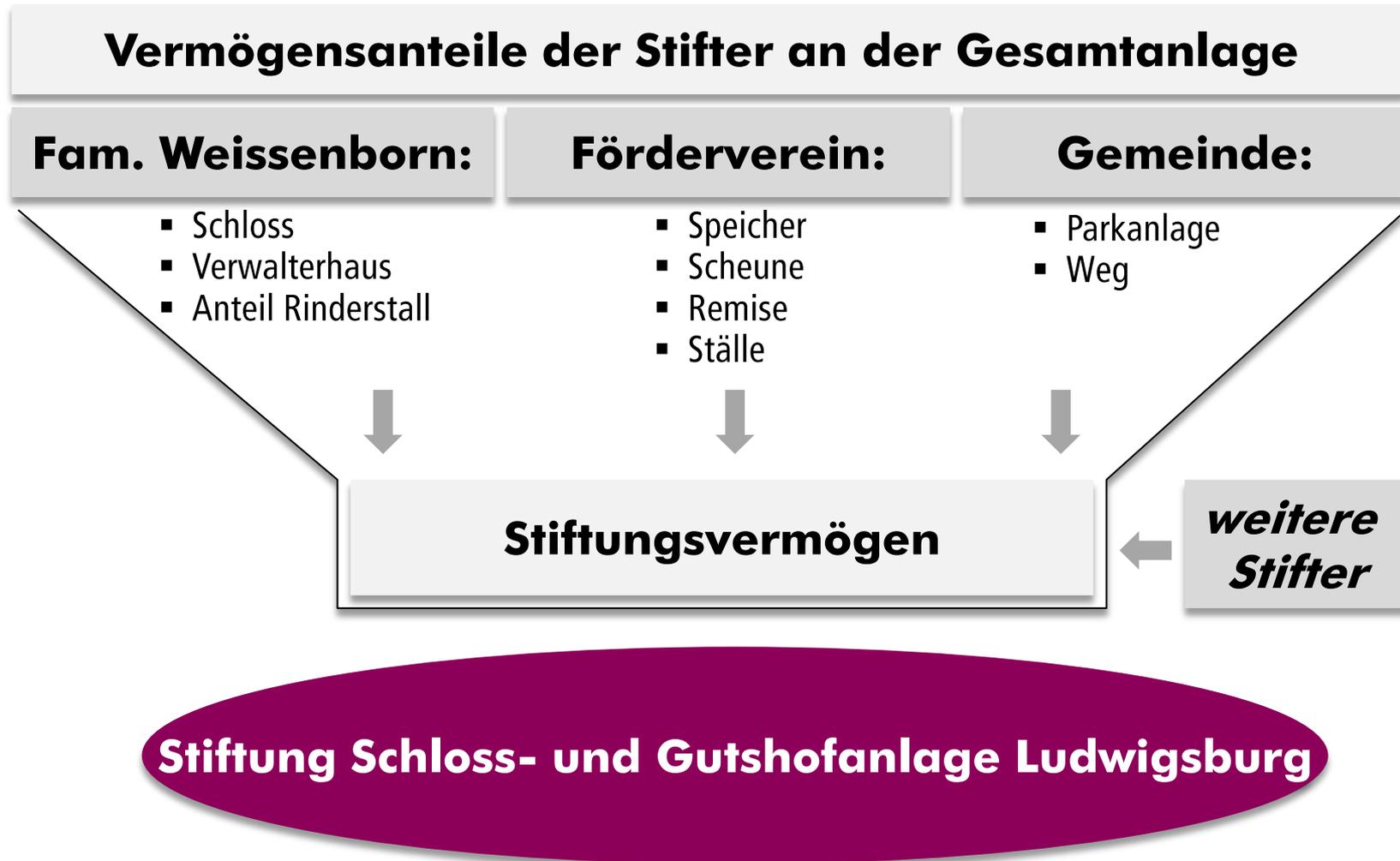
### Nachteile

- Stiftung als „zweckgewidmete Vermögensmasse“, Aufgabe soll dauerhaft durch die Erträge aus Stiftungsvermögen erfüllt werden
- hohes Kapital nötig, um liquide Mittel bereitzustellen – aber: Zuschussmöglichkeit besteht
- Genehmigung durch Genehmigungsbehörde (Landesbehörde) notwendig

### Bewertung als Trägerorganisation für die Schloss- und Gutshofanlage Ludwigsburg:

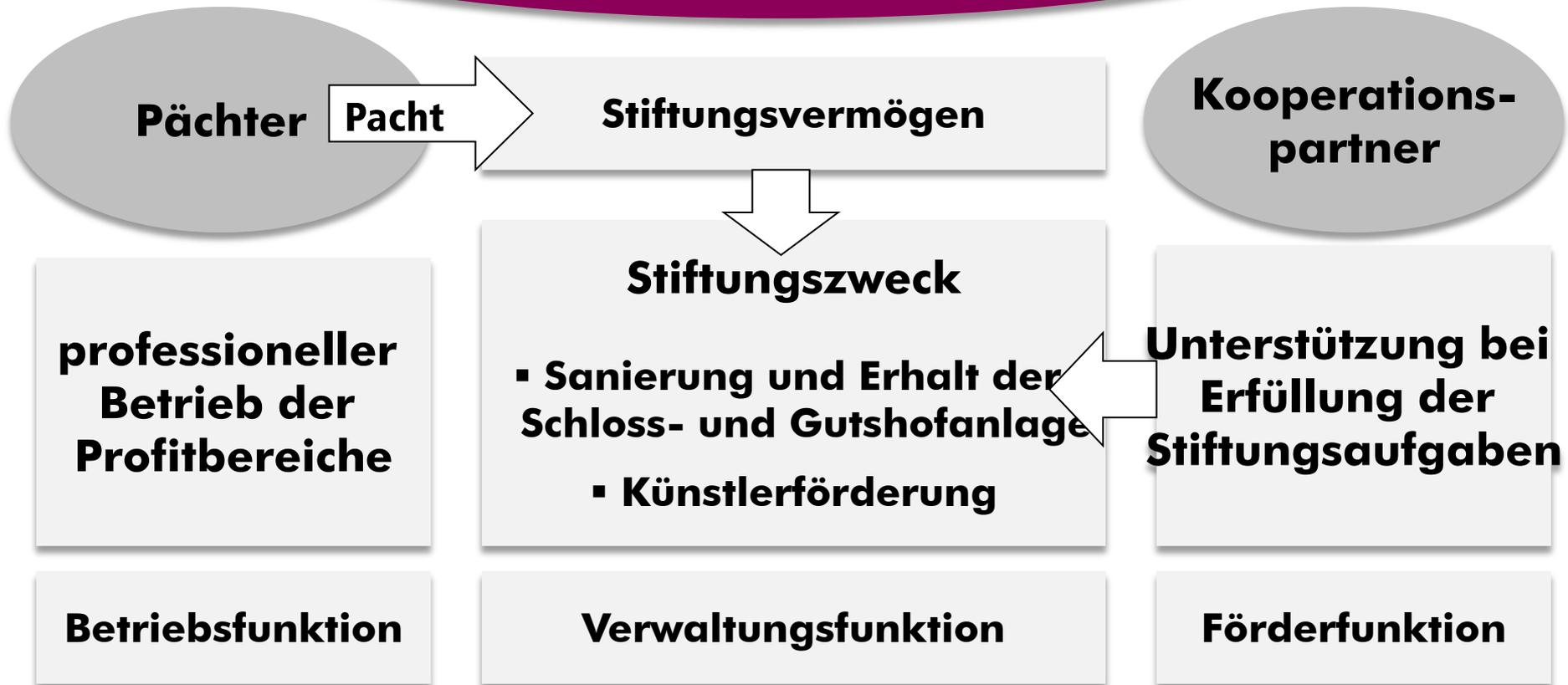
- Grundsätzliche Eignung des Stiftungsmodells aufgrund vorhandener und neu zu schaffender Vermögensmasse aus Immobilien und Grundstücke sowie Inventar gegeben – nötig: Bewertung des Vermögens
- Möglichkeit der Schaffung eines übergreifenden Daches unter Einbeziehung aller Partner (Verein, Teileigentümer, Gemeinde) mit Bündelung auch der Betriebsverantwortung
- Fördermöglichkeiten (Investition) durch Bund, Land, andere Stiftungen und private Sponsoren sehr gut
- Rechtsform betriebswirtschaftlich ggf. wegen fehlender bzw. nicht ausreichender Vermögensmasse auf regelmäßige Zuschüsse angewiesen

# Anforderungen bei Umsetzung des Stiftungsmodells



# Organisations- und Betriebsmodell

## Stiftung Schloss- und Gutshofanlage Ludwigsburg



# Profit-Bereiche

## Tagen & Feiern



## Gastronomie



## Beherbergung

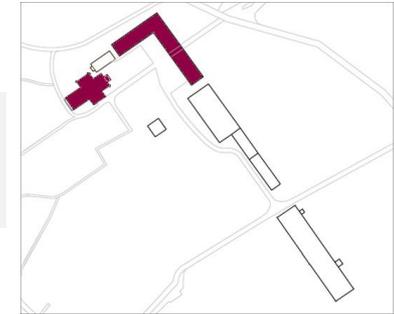


## Eckdaten und Kapazitäten Profit-Bereich

### Bereich Tagen & Feiern: Schloss, Speicher (zzgl. Freiflächen)

- 4 Seminarräume à ca. 50 – 80 qm
- 2 Säle für Veranstaltungen à ca. 110 – 150 qm
- 1 Ausstellungs- und Empfangsraum mit 156 qm
- Multifunktionssaal mit ca. 316 qm
- „Besucheratelier“ mit ca. 233 qm

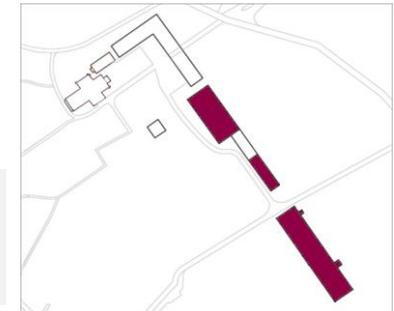
9 Räume mit rund  
1.200 qm



### Bereich Beherbergung: Scheune als Seminarhotel / Gästehaus bis 3 Sterne, Schweinestall und Rinderstall für Ferienwohnungen

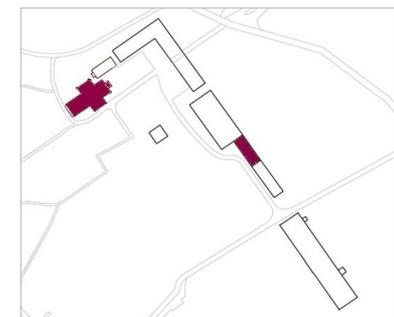
- 24 DZ mit Bad à 23 qm
- 9 FeWo / Stipendiatenwohnungen 2-3 Pers. à 42 qm
- 20 FeWo/App 2-6 Pers à 64 – 94 qm

24 DZ  
29 FeWo



### Bereich Gastronomie (Schloss) und Wellness (Remise)

- Café/Bistro 90 (+) Sitzplätze zzgl. Außen-Terrasse
- (2 Saunen, 1 Dampfbad sowie Ruhemöglichkeiten, 2 Behandlungs- und Anwendungsräume, Umkleiden)



# DB Rechnung Gesamtübersicht (3. Betriebsjahr)



**Tagen & Feiern**



**Beherbergung**

**Gastronomie**

Erlöse:	550.760 €	844.600 €
Aufwand:	423.250 € (70%)	633.630 € (75%)

<b>Betriebsergebnis 1:</b>	<b>127.510 €</b> (30%)	<b>210.970 €</b> (25%)
----------------------------	------------------------	------------------------

abzgl. Pächter:	<b>338.480 €</b>	
	<b>75.000 €</b> (ca. 5,4%)	

**möglicher Pächterlös ca. 260.000 €**