

Leben, Lernen und Arbeiten auf dem
Klostergut Heiningen
Dorfgemeinschaft im Nördlichen HarzVorland

Ergebnisoffene Entwicklungsstudie
22. März 2013



Klostergut Heiningen – Triumphtor

Inhaltsverzeichnis	2-4
<u>1. Vorbemerkung</u>	5
1.1. Projektgenese	6
<u>2. Grundlagen</u>	7
2.1. Ausgangsbasis	8
2.2. Heiningen	
2.2.1. Lage von Heiningen _ Überregional	9
2.2.2. Lage von Heiningen _ Regional	10
2.2.3. Basisdaten von Heiningen	11
2.2.4. Verkehr in / um Heiningen	12
2.2.5. Sehenswürdigkeiten/historische Orte um Heiningen Über-/Regional	13
2.2.6. Andere Klöster um Heiningen	14
2.2.7. Sehenswürdigkeiten/Aktivitäten/Kulturveranstaltungen in/um Heiningen	15
2.2.8. Wirtschaftliches und soziales Leben in Heiningen	16-17
2.2.9. Geschichte des Klosters und Rittergutes Heiningen	18-20
2.3. Klostergut	
2.3.1. Klostergut um 1700 n. Chr.	21
2.3.2. Klostergut aktuell	22
2.3.3. Aktuelle Besitzumsverhältnisse _ Klostergut Heiningen	23
2.3.4. Frühere Nutzungen der Gebäude im Überblick	24
2.3.5. Aktuelle Nutzungen der Gebäude im Überblick	24
2.3.6. Aktuelle Nutzungen der Gutsgebäude im Detail	25
2.3.7. Aktuelle Nutzungen der Grünflächen	26
2.3.8. Baujahr / Sanierung / (Teil-) Abbruch nach Brand bzw. Verfall	27
2.3.9. Bruttogeschossflächen der Gebäude	28
2.3.10. Denkmalschutz _ Gebäude, Land	29
2.3.11. Denkmalschutz _ Besondere Werte	30

3. Konzeptvisionen	31
3.1. Präambel	32–34
3.2. Konzept–Einstiegsszenario – Multifunktionaler Hof	35–39
3.3. Schwerpunkte der Visionen	40
3.3.1. Gewerbe / Dienstleistungen / Kreativwirtschaft	40
3.3.2. Aus- und Weiterbildung	41
3.3.3. Soziale Einrichtungen	42
3.3.4. Land- und Forstwirtschaft	43
3.3.5. Immobilien- und Wohnungsbaugesellschaft	44
3.3.6. Gastronomie / Hotellerie	45
3.3.7. Kultur / Freizeit / Tourismus	46
3.4. Gebäudesteckbriefe _ Gebäudeübersicht	47
3.4.1. Herrenhaus	48
3.4.2. Meierei	49
3.4.3. Brauerei–Ruine	50
3.4.4. Getreidespeicher	51
3.4.5. Kutscherhaus	52
3.4.6. Mühle	53
3.4.7. Kolksburg	54
3.4.8. Ochsenstall	55
3.4.9. Pferdestall	56
3.4.10. Große Scheune	57
3.4.11. Restaurant	58
3.4.11. Schafstall–Ruine	59
3.4.12. Triumphtor	60
3.4.13. Kuhstall	61
3.4.13.1 Hofladen	62
3.4.14. Käserei	63
3.4.15. Taubenturm	64
3.4.16. Remise	65
3.4.16.1. Kopfbau	66
3.4.17. Kirche	67
3.4.18. Landschaftspark	68
3.4.19. Hofgarten	69
3.4.20. Obstgarten	70
3.4.21. Wirtschaftshof	71

3.5. Zonierung	
3.5.1. Grundsätzliches _ Frequentierung durch Bewohner / Besucher	72
3.5.2. Grundsätzliches _ Öffentlicher / Halböffentlicher / Privater Bereich	73
3.5.3. Grundsätzliches _ Funktionsbereiche / Nutzungen	74
3.5.4. Grundsätzliches _ Existente und mögliche Zuwegung	75
<u>4. Kosten</u>	76
4.1. Kostenansätze _Gebäudeübersicht	77
4.1.1. Grundsanierungsbedarf nach Gockel	78
4.1.2. Ausbaurkosten gemäß BKI	79
4.1.3. Kosten für Infrastruktur gemäß BKI	80
<u>5. Zusammenfassung</u>	81
5.1. Entwicklungsschritte	82
5.1.1. Grundsätzliche Vorkehrungen	82–86
5.2. Empfehlungen	87–93
<u>6. Schlusswort</u>	94
6.1. Abschließende Überlegungen	95
Anlagen	
Literaturverzeichnis, Quellen	96

1. Vorbemerkung

1.1. Projektgenese

Das Projekt hat seinen Ursprung in der Beauftragung der ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH durch den Verein Kloostergut Heiningen e. V. zwecks Erstellung einer ergebnisoffenen Entwicklungsstudie.

Der Kloostergut Heiningen e.V. fördert den Erhalt und die Entwicklung des ehemaligen Kloostergutes insgesamt unter den Gesichtspunkten der Kultur- und Heimatpflege und des Umweltschutzes. Vor diesem Hintergrund erfolgt diese Ausarbeitung unter Würdigung der geschichtlichen Entwicklung des Gutes, aber vor allem auch unter Berücksichtigung der unmittelbaren Umgebung in der Gegenwart, d.h. seiner Koexistenz mit dem Dorf Heiningen sowie dem nördlichen Harzvorland und der daraus entstandenen wirtschaftlichen Zusammenhänge.

Die Studie befasst sich mit der Entwicklung eines Konzeptes unter Zugrundelegung der funktionalen Gegebenheiten aller Gebäude und des Grundstücks bzw. der Gärten, woraus auf mögliche zukünftige Nutzungsmöglichkeiten geschlossen wird. Das Resultat fokussiert sich auf ein ökonomisch, ökologisch und nachhaltig erfolgreiches Fortbestehen des historisch wertvollen Gutes in einer lebendigen Gemeinschaft.



Kloostergut Heiningen – Triumphtor (Einfahrt)

2. Grundlagen

2.1. Ausgangsbasis

Dem Engagement der Familie Degener ist es zu verdanken, dass Stellen des öffentlichen Bereiches hellhörig geworden sind und großes Interesse an der Wiederbelebung des Klostersgutes Heiningen entwickelt sowie bekundet haben, den "Schatz bergen" zu wollen. Das ist die Hauptintention dieser Arbeit und die vielen Ideen sämtlicher Interessenten sind ihre Ausgangsbasis.

Der vorliegenden Untersuchung diene unter anderem die fachübergreifende Diplomarbeit von Christiane Thörl und Günther Fischer Thörl mit dem Titel "Das Heiningen Projekt" als Grundlage. Bei ihrer Erstellung eines Ideenkonzeptes für die geplante Dorferneuerung stand das ehemalige Klostersgut als geografisches Zentrum im Fokus der Analyse.

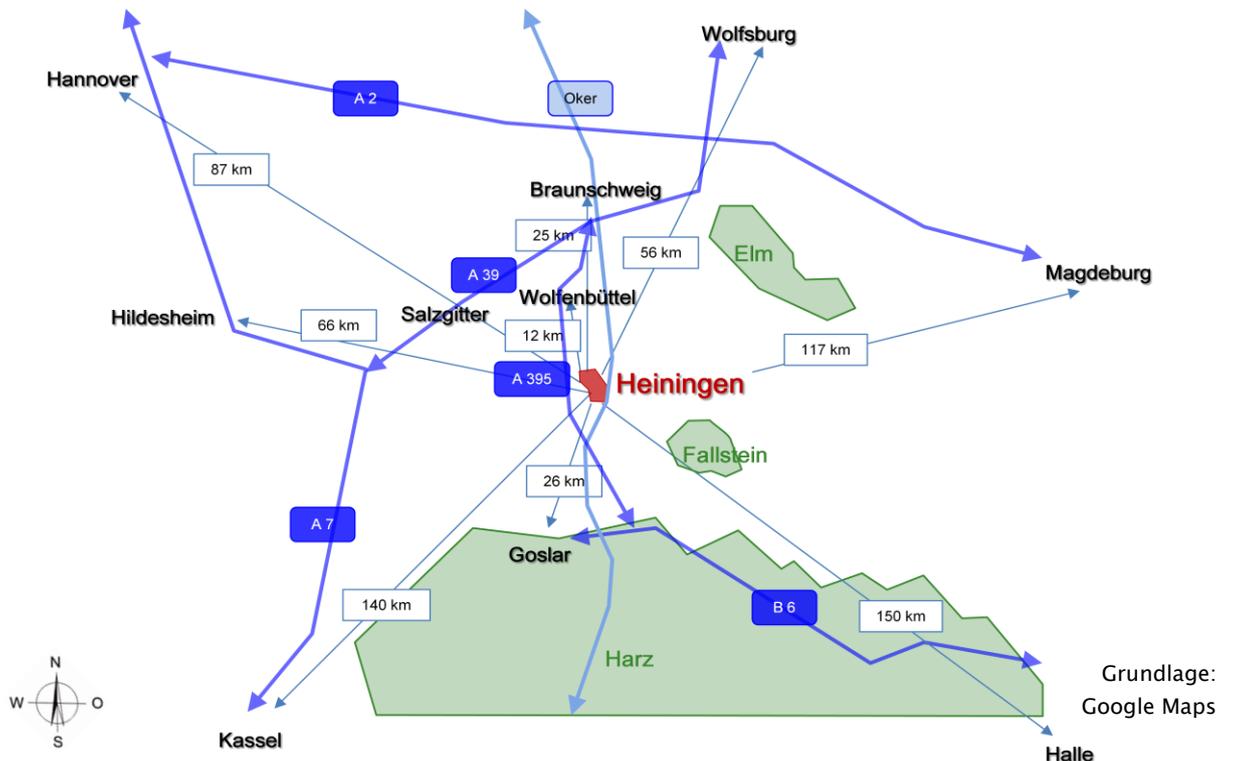
Zur Beurteilung der Bausubstanz dienten die Untersuchungsberichte Teil I und II des Ingenieurbüros Brenker und Gockel von März 2002 als weitere Quelle für die aktuelle Entwicklungsstudie.

Die Arbeiten "Der Große Garten in Heiningen" von Dipl.-Ing. Dorothea v. Rex-Gröning aus dem Januar 2000 und die "Erarbeitung eines Konzeptes für die Außenraumgestaltung" von Andreas Klose von 1990 ergänzten die Quellen in Bezug auf die umfangreichen Freiräume bzw. Gärten des Gutes.



Klostersgut Heiningen (um 2000 n.Chr.)

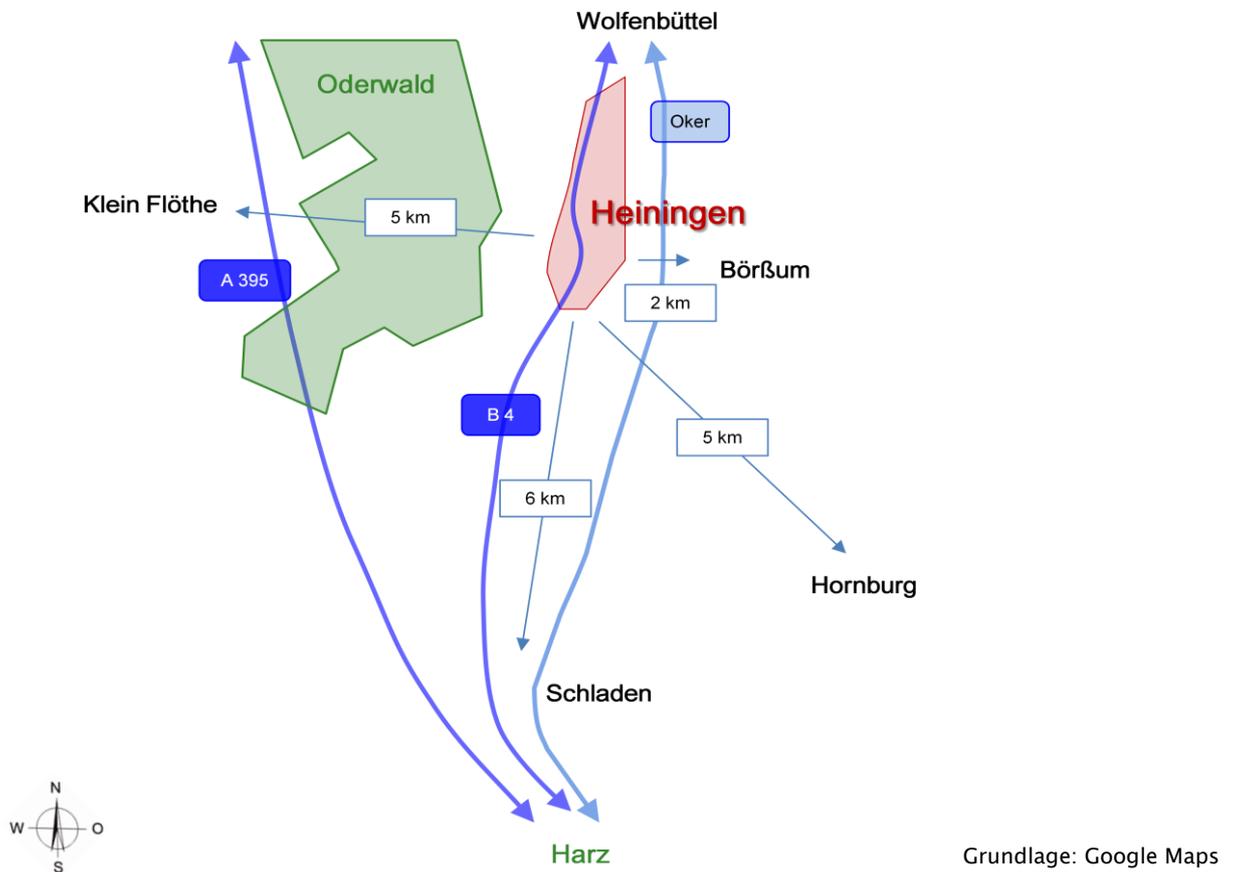
2.2.1. Lage von Heiningen _ Überregional



Heiningen ist in Niedersachsen, genauer im nördlichen Harzvorland, dem ehemaligen Zonenrandgebiet, gelegen. Die Landeshauptstadt Hannover im Nordwesten liegt nur knappe 90 km und die Landeshauptstadt von Sachsen Anhalt, Magdeburg, im Osten nur 120 km entfernt. Wolfsburg mit einem der bedeutendsten Arbeitgeber der Umgebung, der Volkswagen AG, ist in 60 Kilometern erreichbar. Salzgitter, mit den Firmen MAN, der Preussag AG und Bosch GmbH sowie Wolfenbüttel mit der weltbekannten Mast Jägermeister SE befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Braunschweig, liegt nur 25km entfernt, ist über die A395 erreichbar und bietet abgesehen von zahlreichen Einkaufs- auch weitere Arbeitsmöglichkeiten, u.a. im produzierenden und dem Dienstleistungsgewerbe.

Das Naherholungsgebiet Harz im Süden mit dem Kurort Bad Harzburg sowie dem höchsten Gebirge Norddeutschlands und seinen zahlreichen Wanderwegen ist ebenfalls über die A395 innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Aber auch der Elm im Nordosten mit dem größten Buchenwald Norddeutschlands und der Fallstein im Südosten, dessen Name auf die zahlreichen dort stattfindenden Erdfälle zurück zu führen ist, sind nur einen Katzensprung von Heiningen entfernt.

2.2.2. Lage von Heiningen _ Regional



Am Südosthang des Oderwaldes liegt Heiningen etwa zwölf Kilometer südlich der Kreisstadt Wolfenbüttel, rund sechs Kilometer nördlich von Schladen und knapp zwei Kilometer westlich von Börßum. Südöstlich des Dorfes befindet sich die Fachwerkstadt Hornburg, die ein staatlich anerkannter Erholungsort ist.

Direkt durch Heiningen führt seit dem Mittelalter eine Salzstraße, die spätere B4. Sie verband Kiel mit Nürnberg und sorgte früher für eine Dominanz des Durchgangsverkehrs im Dorf. Seit 2001 führt die Bundesautobahn 395 vier Kilometer westlich an Heiningen vorbei. Sie ist über die nach Klein Flöthe führende Landesstraße 512 zu erreichen.

Die Urstromtäler der Flüsse Oker und Ilse treffen im Raum Hornburg–Schladen–Börßum zusammen. Heiningen liegt am linken Ufer der Oker. Die Umgebung ist durch das ursprüngliche Sumpfgebiet "Großer Bruch" geprägt.

2.2.3. Basisdaten von Heiningen

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Wolfenbüttel
Samtgemeinde:	Oderwald
Höhe:	101 m ü. NN
Fläche:	8,41 km ²
Einwohner:	664 (31. Dez. 2011)
Bevölkerungsdichte:	79 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	38312
Vorwahl:	05334
Kfz-Kennzeichen:	WF
Gemeindeschlüssel:	03 1 58 019
Adresse	Dahlgrundsweg 5
Verbandsverwaltung:	38312 Börßum
Kreisverwaltung	Hauptstraße 2
Heiningen:	38312 Heiningen
Telefon:	05334-948703



Grundlage: Wikipedia, Google Maps,
www.samtgemeinde-oderwald.de



Das Wappen der Gemeinde Heiningen zeigt einen geteilten Schild. Im oberen silbernen Feld ein dreitüriges Torhaus mit schwarzem Dach und beiderseits anstoßenden roten Mauern. Im unteren blauen Feld zwei silberne bartaufwärts gekreuzte (Petrus-) Schlüssel.

Begründung; Die 1702 errichtete Pforte des Klosterhofes als für den Ort charakteristisches Baudenkmal erinnert an die bedeutende Rolle, die das Kloster Heiningen in der Geschichte des Ortes gespielt hat.

Die Schlüssel als Symbol des Klosterheiligen Petrus betonen die Jahrhunderte lange Verbundenheit der Gemeinde mit dem Kloster.

2.2.4. Verkehr in / um Heiningen



Wolfenbüttel: 15 min
 Salzgitter: 35 min
 Goslar: 60 min
 Hannover: 60 min

Braunschweig: 25 min
 Wolfsburg: 40 min
 Bad Harzburg: 90 min
 Magdeburg: 100 min



Zwischen Wolfenbüttel und Hornburg verkehren regelmäßig direkt durch Heiningen die Buslinien 751, 753, 755. Sie steuern den Ort über unterschiedliche Routen an, z.B. über Schladen, Werlaburgdorf, Denkte oder Börßum.



Im Nachbarort Börßum befindet sich ein Bahnhof. Von da aus verkehren Züge nach Süden (Harz) und Norden (Braunschweig, Wolfenbüttel). Dort findet man weiteren Anschluss an den überregionalen und internationalen Verkehr.

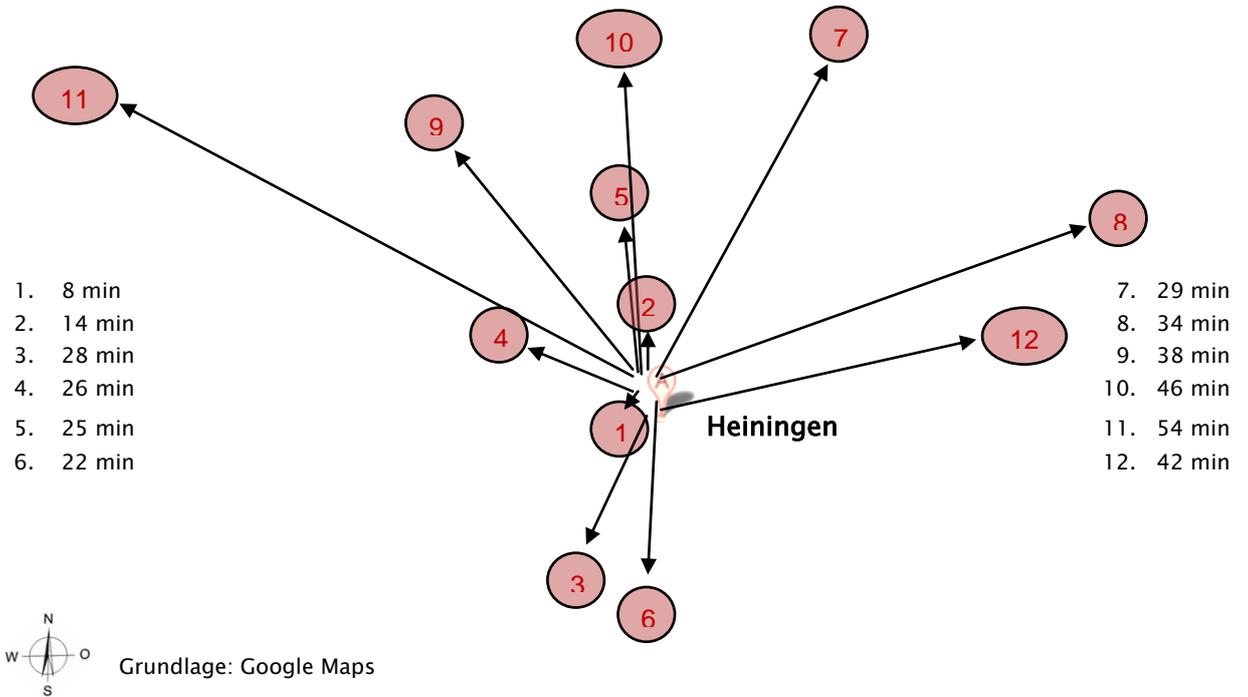


Im Norden von Braunschweig liegt der Flughafen Braunschweig–Wolfsburg. Neben Prag und Posen wird von dort aus zweimal pro Woche Moskau direkt angefliegen. Am Flughafen Hannover wiederum findet man Anschluss an den überregionalen und den internationalen Flugverkehr.



Der Binnenhafen Braunschweig liegt verkehrsgünstig unmittelbar am Mittellandkanal. Er hat direkten Anschluss an wichtige Fernstraßen und das europäische Schienennetz. Ein Containerterminal verbindet den Braunschweiger Hafen mit Bremerhaven und Hamburg.

2.2.5. Sehenswürdigkeiten / historische Orte um Heiningen _ Über- / Regional



1. Werlaburg
in Werlaburgdorf 6 km



4. Schloss Salder
in Salzgitter 23 km



7. Phaeno/Science Center + Autostadt in WOB 29km



10. Mühlenmuseum
in Gifhorn 57 km



2. Herzog-August-Bibliothek
Lessingplatz/WF 11 km



5. Herzog-Anton-Ulrich-Museum in BS 27 km



8. Juleum/ehem. Universität
in Helmstedt 42 km



11. Herrenhäuser Gärten
in Hannover 81 km



3. Kaiserpfalz
in Goslar 23 km



6. Trinkhalle
in Bad Harzburg 29 km



9. Schokoladenmuseum
in Peine 56 km



12. Schöninger Speere
in Schöningen 36 km

2.2.6. Andere Klöster um Heiningen



Kloster Walkenried

"Kloster Walkenried: Ein Ort, an dem diese vergangene Welt durch moderne Interpretationsformen und weitläufige gleichermaßen sinnliche wie kreative Ausstellungen lebendig wird – ein Klostermuseum der Moderne."



Kloster Wöltingerode

"Im Okertal, zwischen Goslar und Vienenburg, liegt die Klosteranlage Wöltingerode. Weit aus der Ferne sichtbar, überragt der große Kirchturm die Anlage, die von einer mehr als einen Kilometer langen Mauer umgeben ist."



Kloster Drübeck

"Das Kloster Drübeck ist heute eine Tagungsstätte der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland mit einem Pädagogisch-Theologischen Institut, einem Haus der Stille, einem Pastorenkolleg und einem Medienzentrum."



Kloster Riechenberg

"Ein Kloster ist ein Lebensraum zur inneren Veränderung und Erneuerung des Menschen. Es ist Ausdruck einer umfassend gelebten Beziehung zu einer Wirklichkeit, die unser alltägliches Erleben und Denken sprengt: Gott."



Kloster Dorstadt

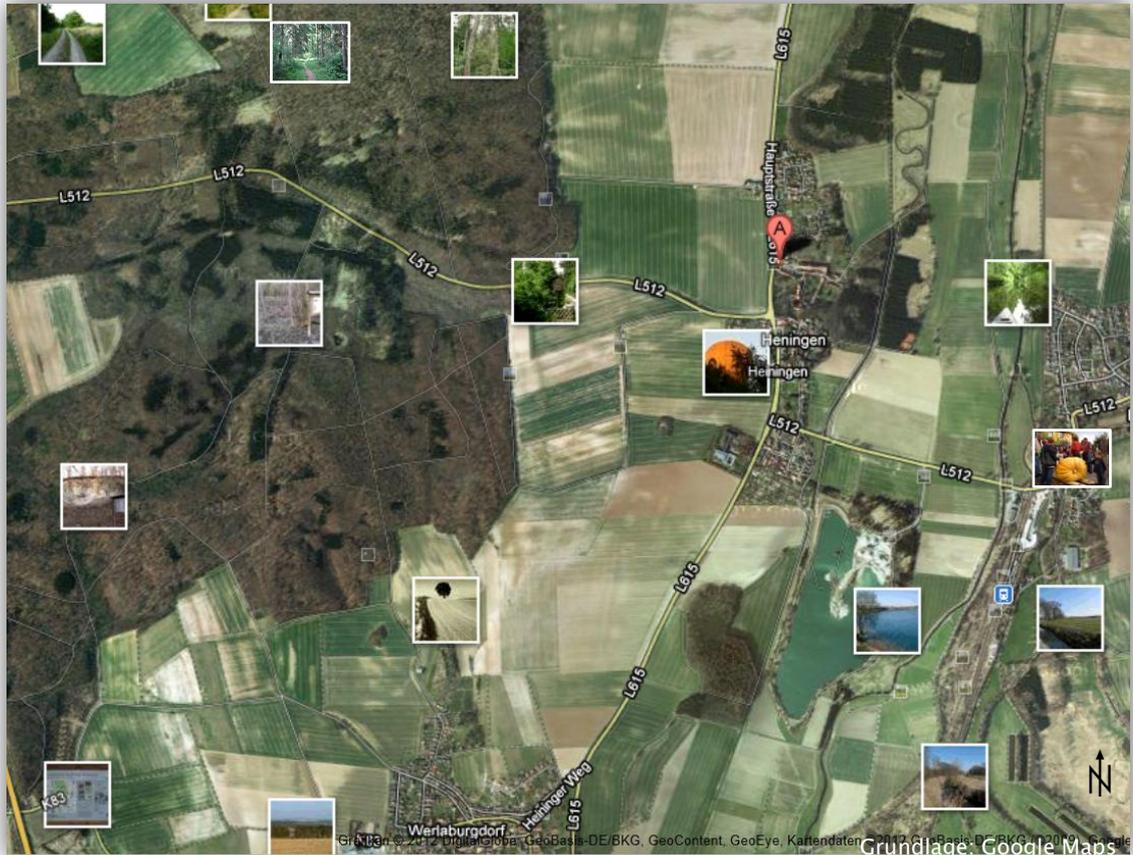
"Abgesehen von der Kirche konnten alle übrigen Klostergebäude originalnah restauriert werden. Das Herrenhaus, ehemals Priorat, dient den Eigentümern als Wohnhaus. Dahinter erstreckt sich der weitläufige Park. Das ehemalige Konventsgebäude enthält moderne Mietwohnungen."



Kloster Mariental

"Die Klosteranlage liegt nördlich von Helmstedt am Westrand des Lappwaldes. Im Rahmen des kulturhistorischen Projekts "Zeitreise – Wege in die Romanik" wurde 1998 im Zisterzienser-Kloster Mariental ein Scriptorium, eine Schreibstube der Romanik, rekonstruiert."

2.2.7. Aktivitäten / Kulturveranstaltungen um Heiningen



Großes Holz



Oderwald Trail



Sedimente im Oderwald



Geopfad südl. Oderwald



Kürbisfest in Börßum



Kriegsgräber russ. Soldaten



Farnwanderweg E6



Kiesteich



Tal der geteilten Prinzessin



ehem. Hein. Ziegelteiche



Ballonfahren



Kanufahren (Oker)

2.2.8. Wirtschaftliches und soziales Leben in Heiningen

Die Gemeinden Heiningen, Dorstadt und Ohrum betreiben gemeinschaftlich einen Kindergarten im 3 Kilometer entfernten Dorstadt (Richtung Wolfenbüttel). Zusätzlich wird auf dem Gutshof in einer Elterninitiative ein kleiner Kindergarten betrieben, dessen Kapazität auf 12 Kinder begrenzt ist.

Ältere Kinder können direkt in Heiningen eine Grundschule besuchen und für Jugendliche gibt es seit ca. 40 Jahren ein selbst verwaltetes Jugendzentrum. Eine Gleichstellungsbeauftragte kümmert sich um die Belange behinderter Menschen.

Vereine in Heiningen:

- Arbeiterwohlfahrt Ortsverein (AWO) Heiningen
- Heinger Tennisclub
- Kyffhäuser-Kameradschaft
- MGV Gem. Chor Heiningen
- Seniorenkreis
- SPD Ortsverein
- Sportverein e.V.
- Verein zur Erhaltung der Beberburg
- Freiwillige Feuerwehr
- Fan-Club der FFW Heiningen
- Turn- + Sportverein Heiningen von 1923 e.V.

Vereine auf dem Gutshof:

- Taka Tuka Land e.V. (Kindergarten)
- Kloostergut e.V.



Dorfgemeinschaftshaus



Freiwillige Feuerwehr



Kindergarten-/krippe Taka Tuka Land

Wirtschaftsbetriebe in Heiningen:

- "Tante Emma", Kiosk mit Kaffeekneipe
- "Alte Schmiede Heiningen", Hotel und Restaurant
- "Geschirr und mehr..." Veranstaltungsservice
- STECADO GmbH – Innovative IT-Lösungen
- Deutsche Sachwert GmbH
- Raulf GmbH & Co. KG (Kieswerk)
- Zweirad Linke (Motorradreparaturen, Ersatzteilverkauf)
- Hausmeister Service Schneider

Wirtschaftsbetriebe auf dem Gutshof:

- Kassel & Daus GbR Zimmerei, Tischlerei Meisterbetrieb
- 2. Tischlerei / Zimmerei auf dem Hof
- Biohofladen mit hofeigener Käserei
- Balschus Gartengestaltung e.K.
- Kloostergut Heiningen GmbH (Ruheforst/Forstwirtschaft, Hofladen, Marktstand, Käserei)

Im Süden von Heiningen liegt Schladen mit vielen Einkaufsmöglichkeiten. Hier hat sich eine kleine Anzahl von Ärzten niedergelassen. Im Osten von Heiningen liegt Börßum mit einigen Geschäften. Auch hier gibt es zwei Ärzte, einen Zahnarzt, eine Apotheke, eine Massagepraxis und eine Heilpraktiker Praxis, sowie einige Kleinbetriebe.



Kassel & Daus GbR Zimmerei



STECADO GmbH



Restaurant Alte Schmiede (Klosterhähnchen)

2.2.9. Geschichte des Klosters und Rittergutes Heiningen

Heiningen wurde 1001 n. Chr. durch die Gründung des Klosters im Jahre 1000 n.Chr. durch Hildeswid und Alburgis das erste Mal urkundlich erwähnt.

Die Schwestern stammen aus der sächsischen Adelsfamilie der Billunger, die das Kloster gestiftet und mit umfangreichem Grundbesitz ausgestattet hat. Bischof Bernward von Hildesheim (993–1022), ebenfalls Billunger, erwirkte bei Kaiser Otto III die Immunität des Kanonissenstiftes. Kloster und Kirche wurden unter den Schutz der Gottesmutter und des Apostels Petrus gestellt.

1126 kam es zu einer ersten Klosterreform mit Einführung der Augustinerregeln und der Apostel Paulus wurde Mitpatron. Um dieselbe Zeit dürfte der Bau der heutigen Klosterkirche begonnen worden sein, die zugleich der seit 1140 selbstständigen Pfarrei Heiningen als Pfarrkirche sowie ab 1174 als Archidiakonatskirche diente. Nach einer Zeit des geistlichen und wirtschaftlichen Niedergangs wurde das Kloster im 15. Jahrhundert erneut reformiert und der Windesheimer Kongregation angeschlossen. Es kam zu einer neuen Blüte mit bis zu 100 Konventualinnen.

Als Folge der Hildesheimer Stiftsfehde war Heiningen während der Reformationszeit in braunschweigischem Besitz. Das Kloster wurde 1569 in ein lutherisches Damenstift umgewandelt. Nach der Restitution des Großen Stifts 1643 und der Überwindung der schlimmsten Folgen des Dreißigjährigen Krieges kamen wieder katholische Ordensfrauen und ein katholischer Pfarrgeistlicher nach Heiningen. 1658 wurde die Kirche neu geweiht, ab 1661 entstanden neue Klostergebäude.

Im Jahre 1803 ging das ehemalige Kloster- / nun Rittergut nach dem Reichsdeputationshauptschluss in den Besitz Preußens über. Der Name Rittergut bezeichnet eine Zugehörigkeit zur Ritterschaft, die es heute noch als Hildesheimer Ritterschaft gibt. Im Zuge der Säkularisation und nach der endgültigen Schließung 1809 kaufte der Amtsrat Johann Samuel Markworth aus Schöningen das Klostergut meistbietend. Er war ein Vorfahre der heute hier lebenden sowie das Klostergut betreibenden Familie Degener und übernahm den Gutsbetrieb mit ca. 597 ha; davon 296 ha Acker, 59 ha Wiese und 230 ha Wald.

Die Klosterkirche ging in das Eigentum der Klosterkammer Hannover über. Sie wurde im Jahr 2000 n. Chr. aufwendig renoviert und wird weiterhin dem katholischen Gottesdienst zur Verfügung gestellt.

Amtsrat Markworth vererbte das Rittergut seiner Tochter, Christiane, die mit Carl Degener aus Braunschweig verheiratet war. Der sattelte nach 1820 vom Woll- und Hopfenhandel auf die Gutswirtschaft um und pachtete die Domäne Winzerburg hinzu. In dieser Zeit wurde auch der Landschaftspark unter optischer Einbeziehung des Oderwaldes angelegt. Die Errichtung eines Gartentempelchens um 1840 in Sichtachse zum Klostertor am Saum des Waldes unterstreicht noch heute die Zusammengehörigkeit des Ensembles.

Carl Degener war Mitbegründer der Zuckerfabrik Schladen. Sein Erbe, Robert Degener, engagierte sich wiederum im stärkeren Maße in der Bewirtschaftung des Gutes. Er schätzte moderne Techniken und führte als einer der ersten in der Region die Dreschmaschine, das Auto und das Telefon ein.

Sein Sohn Karl, ein studierter Landwirt, erwarb weitere Maschinen (Hanomag-Raupen, Binder) aber auch schwere Arbeitspferde hinzu und beschäftigte auf dem prosperierenden Rittergut ständig 30–40 Frauen und Männer plus weitere Erntehelfer. Betriebseigene Handwerker (Schmiede, Schlosser, Mauerer, Tischler und Stellmacher) hielten Maschinen, Gebäude sowie den Hof in Schuss und versorgten die hofeigene Schafherde, die Milchkühe und bis zu 80 Pferde. Der Anbau von Zuckerrüben und diverse Gemüse hatte ebenfalls große Bedeutung.

Ihren Arbeitern stellte Familie Degener mietfreie Wohnungen mit Gärten und kleinen Ställen zur Verfügung. Neben dem zugegeben verhältnismäßig niedrigen Barlohn bekamen sie jährlich ein auskömmliches Deputat an Brennholz und Futtergetreide für 1–2 Schweine sowie Kartoffeln.

Als Karl Degener nach dem zweiten Weltkrieg schuldlos interniert wurde, führte seine älteste, damals zwanzigjährige Tochter, Sigrid, das Gut erfolgreich weiter bis ihr Bruder, Carlutz Degener, 1954 die Nachfolge antrat. In diese Periode des Übergangs fielen entscheidende Veränderungen im Betrieb: Anstelle der im Krieg auf dem Gutshof eingesetzten Gefangenen traten nach Kriegsende geflüchtete Bauern aus Schlesien und Ostpreußen, die selbständiges Wirtschaften gewohnt waren. Es wurden Dieselkraftstoff-betriebene Trecker und Maschinen in allen Größen, Gebläse für Heu, eine selbstfahrende Drillmaschine und ein Mähdrescher angeschafft.

Im Jahr 1982 verkaufte Carllutz die gesamte Ackerfläche an die Niedersächsische Landgesellschaft, zahlte seinen Schwestern jeweils ihren Erbteil an Grund und Boden aus und ging mit dem übrigen Erlös ins Ausland, nachdem er den Hof seinem Sohn und Erben, Andreas Degener, übergeben hatte.

Ihm stellt sich nun das Problem, dass die enorme Baulast der Gutsanlage in einem starken Missverhältnis zum verbliebenen Grundbesitz steht. Um das Gut erhalten zu können, griff Andreas Degener zu unkonventionellen Initiativen, die oftmals recht erfolgreich waren. Unter anderem trug die Gründung eines Mehrgenerationenhofs in den 90er Jahren dazu bei, dass einige Dächer nach Bränden von den Hofbewohnern in Eigeninitiative neu gedeckt wurden.

Familie Degener ließ sich auch andere Maßnahmen zur Belebung des Gutes einfallen: Das Klostergut Heiningen ist der einzige Hof im Landkreis Wolfenbüttel, auf dem noch so viele Tiere leben. Deshalb wurden Grünlandflächen hinzu erworben, welche die Haltung von mehr als hundert Milchkühen im Demeterbetrieb möglich machen. Die Milch sowie das Fleisch werden vor Ort auf rein biologische Weise verarbeitet und entweder im hofeigenen Laden oder auf einem Marktstand verkauft. Aber auch selbst hergestellter Obstsaft und andere Produkte werden einer Regionalvermarktung oder diversen Wiederverkäufern zugeführt. Der Forstbetrieb ist eine weitere Einnahmequelle und im Ruheforst wird eine wunderschöne Bestattungsform angeboten. Dazu gibt es auf dem Hof Wohnraum und Werkstätten, Ställe für Tiere und jede Menge Gelände mit Park und Gartenland. Und nicht zuletzt gibt es im Herrenhaus prunkvolle Räume zum Feiern und um Kultur zu erleben oder selbst zu erarbeiten.

Zur Zeit beschäftigt Familie Degener in der Landwirtschaft eine Vollzeitkraft und einen Lehrling sowie in der Käserei und im Büro vier Teilzeitkräfte.

2.3.1. Klostergut um 1700 n. Chr.



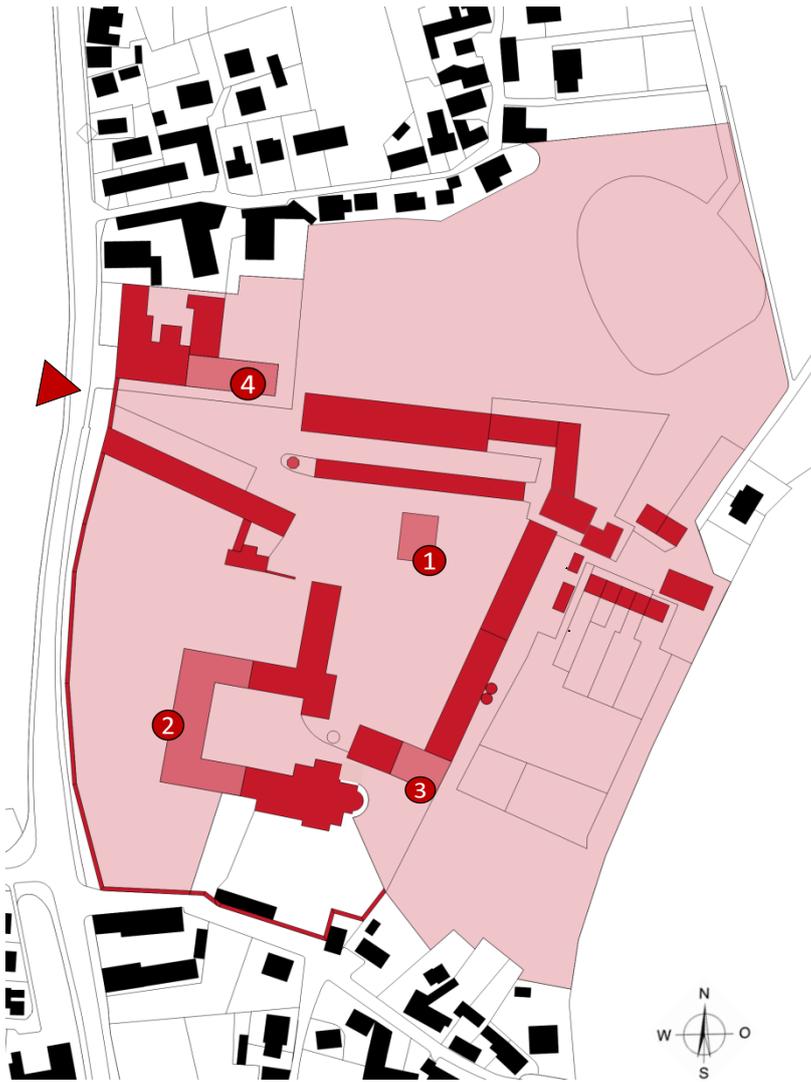
Ölgemälde, um 1700

Das erste Prioreigebäude soll bis 1810 n. Chr. in Sichtachse Tor / Kolksburg gestanden haben (1), wo vor einiger Zeit Überreste davon entdeckt wurden.

Der Kreuzgang (2) war mit seinem Kopf an das Klausurgebäude angebaut worden, doch steht von dem früheren Kern der ganzen Anlage heute nur noch ein L-förmiges Restgebäude, einer der ehemals vorhandenen vier Flügel. Ursprünglich verfügte das Klostergut über eine eigene Brauerei (3), die 1955 wegen Baufälligkeit abgerissen wurde und heute als malerische attraktive Ruine da steht, ebenso wie der zweite Teil der Schäferei (4), links hinter dem Klostertor.

2.3.2. Klostergut aktuell

Grundlage: Amtlicher Lageplan
"Das Heiningen Projekt",
Angaben Familie Degener

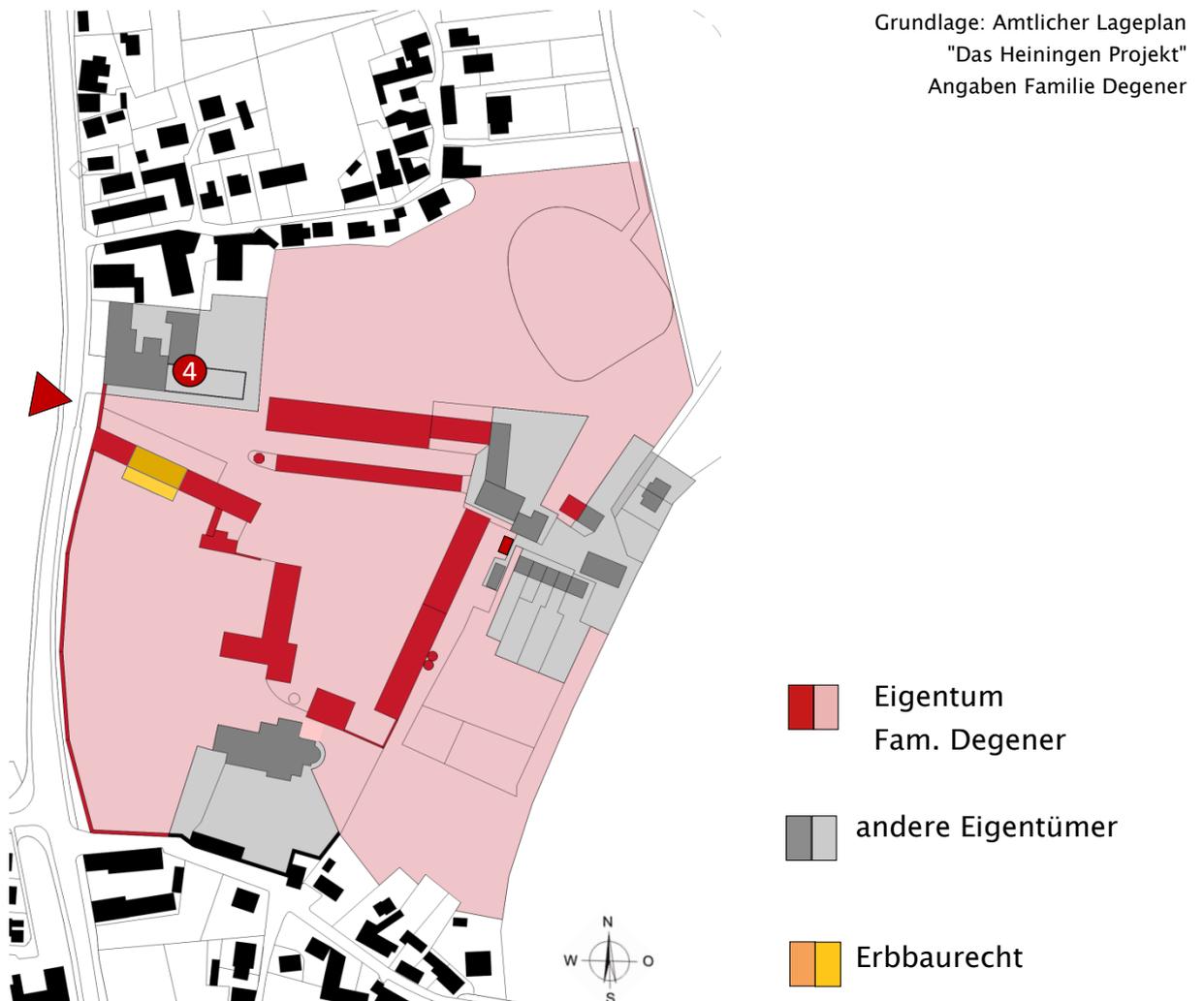


 Heute noch existierende Gebäude

 Grundstück

 Abriss: 1. Priorei
2. Kreuzgang
Ruine: 3. Brauerei
4. Schäferei

2.3.3. Aktuelle Besitzumsverhältnisse _ Klostergut Heiningen



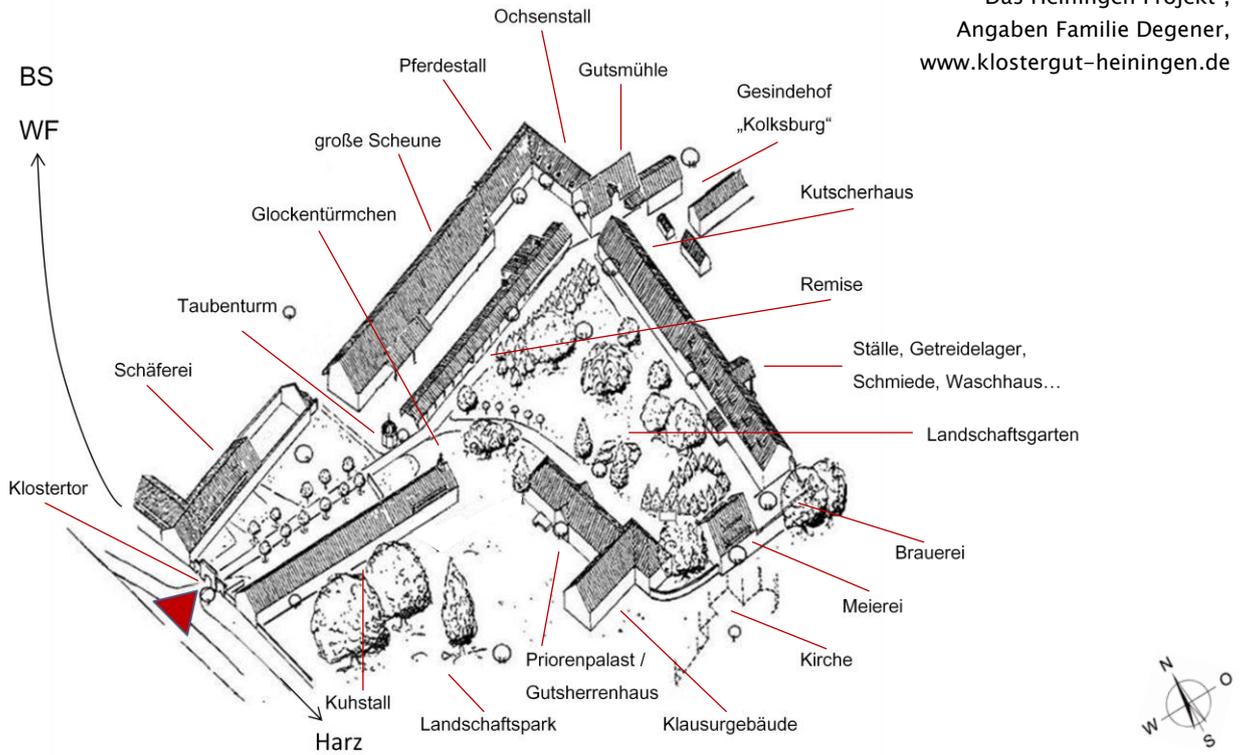
Das Klostergut umfasst eine Fläche von ca. 7 ha inklusive kleiner Grünland- und Ackerstückchen. Am Ortsrand von Heiningen besitzt Familie Degener auch noch ein bisschen Wald.

Das Restaurant "Alte Schmiede Heiningen" (4) gehört zwar zum Gutsensemble, befindet sich z. Zt. aber nicht im Eigentum der Familie.

An die Zimmerei Kassel & Daus wurde ein Erbbaurecht vergeben.

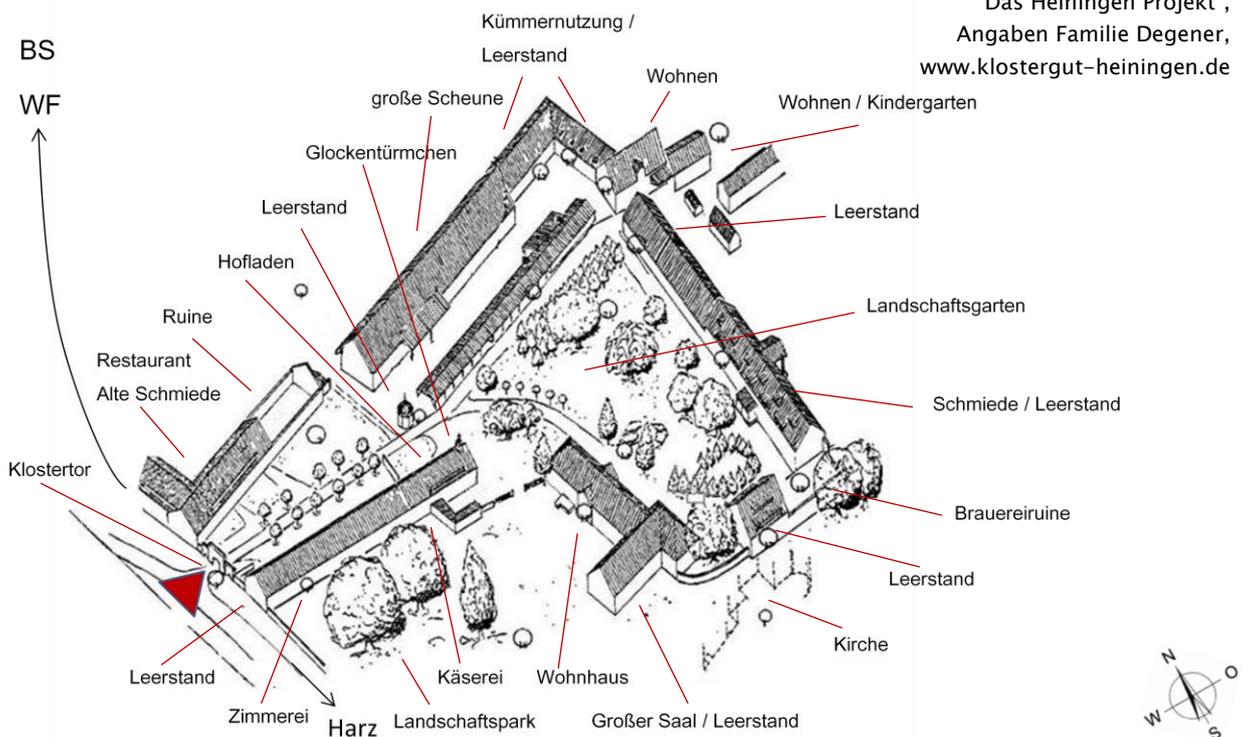
2.3.4. Frühere Nutzungen der Gutsgebäude im Überblick

Grundlage: Amtl. Lageplan,
"Das Heiningen Projekt",
Angaben Familie Degener,
www.klostergut-heiningen.de



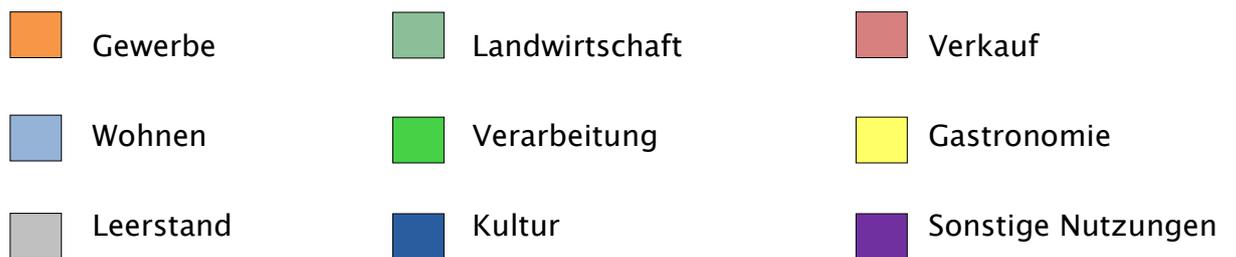
2.3.5. Aktuell Nutzungen der Gutsgebäude im Überblick

Grundlage: Amtl. Lageplan,
"Das Heiningen Projekt",
Angaben Familie Degener,
www.klostergut-heiningen.de

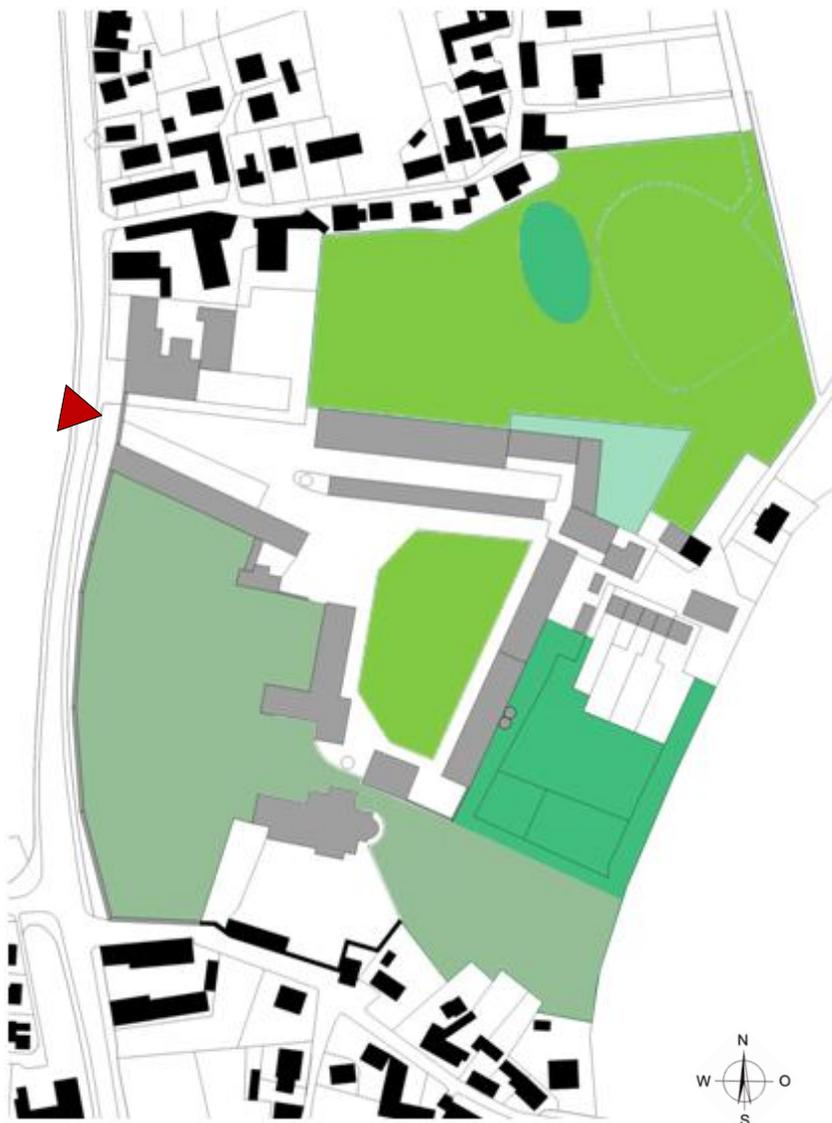


2.3.6. Aktuelle Nutzungen der ehemaligen Klostergebäude im Detail

Grundlage: Amtlicher Lageplan,
Angaben Familie Degener
(Stand Oktober 2011)



2.3.7. Aktuelle Nutzungen der Grünflächen



Grundlage: Amtlicher Lageplan,
Angaben Familie Degener
(Stand Oktober 2012)

 Beweideter Landschaftspark

 Beweideter Obstgarten

 Weide

2.3.8. Baujahr / Sanierung / Abbruch nach Brand bzw. Verfall

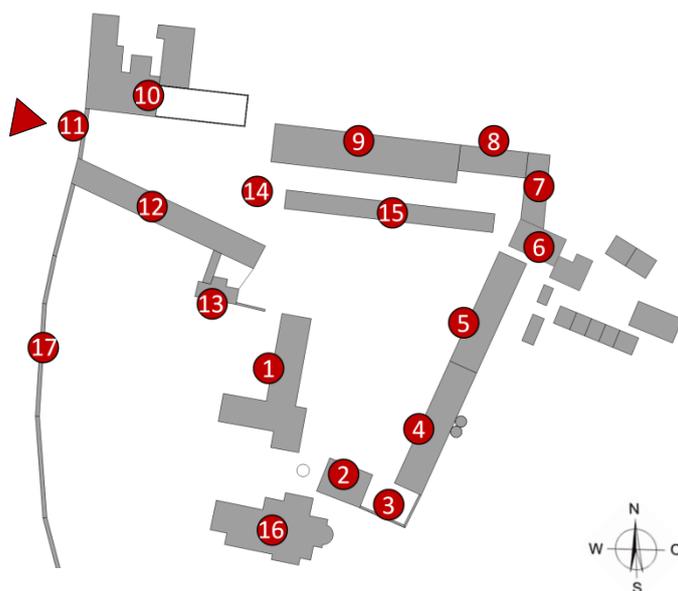


Grundlage: Amtlicher Lageplan,
Angaben Familie Degener
+ andere Quellen (siehe Anhang)

● freie gewählte Nummerierung

Nr.	Gebäude	Baujahr (ca.)	Sanierung/ Wiederherstellung (ca.)	(Teil-*) Abbruch (ca.)
1	Herrenhaus Kreuzgang (Ost-/Westflügel)	1681-1800	1909	nach 1809
2	Meierei	1593	1860	
3	Brauerei	1481		1955*
4	Getreidespeicher	unbekannt	1957	
5	Kutscherhaus	unbekannt	1988 - 1989	
6	Mühle	1200	1660 / 1989	
7	Ochsenstall	unbekannt		
8	Pferdestall	unbekannt		
9	Große Scheune Dach neu eingedeckt	1705	1991 / 1994	
10	Restaurant "Alte Schmiede" Schafstall	unbekannt		1986*
11	Triumphtor	1702		
12	Kuhstall	um 1702	um 2000 (partiell)	
	Glockentürmchen	1860	1997	
13	Käsereidach	2012		
14	Taubenturm	1743		
15	Remise	1860	1951	
16	Kirche	1100	1660, 2000	
17	Klostermauer	1715		

2.3.9. Bruttogeschossflächen der Gebäude

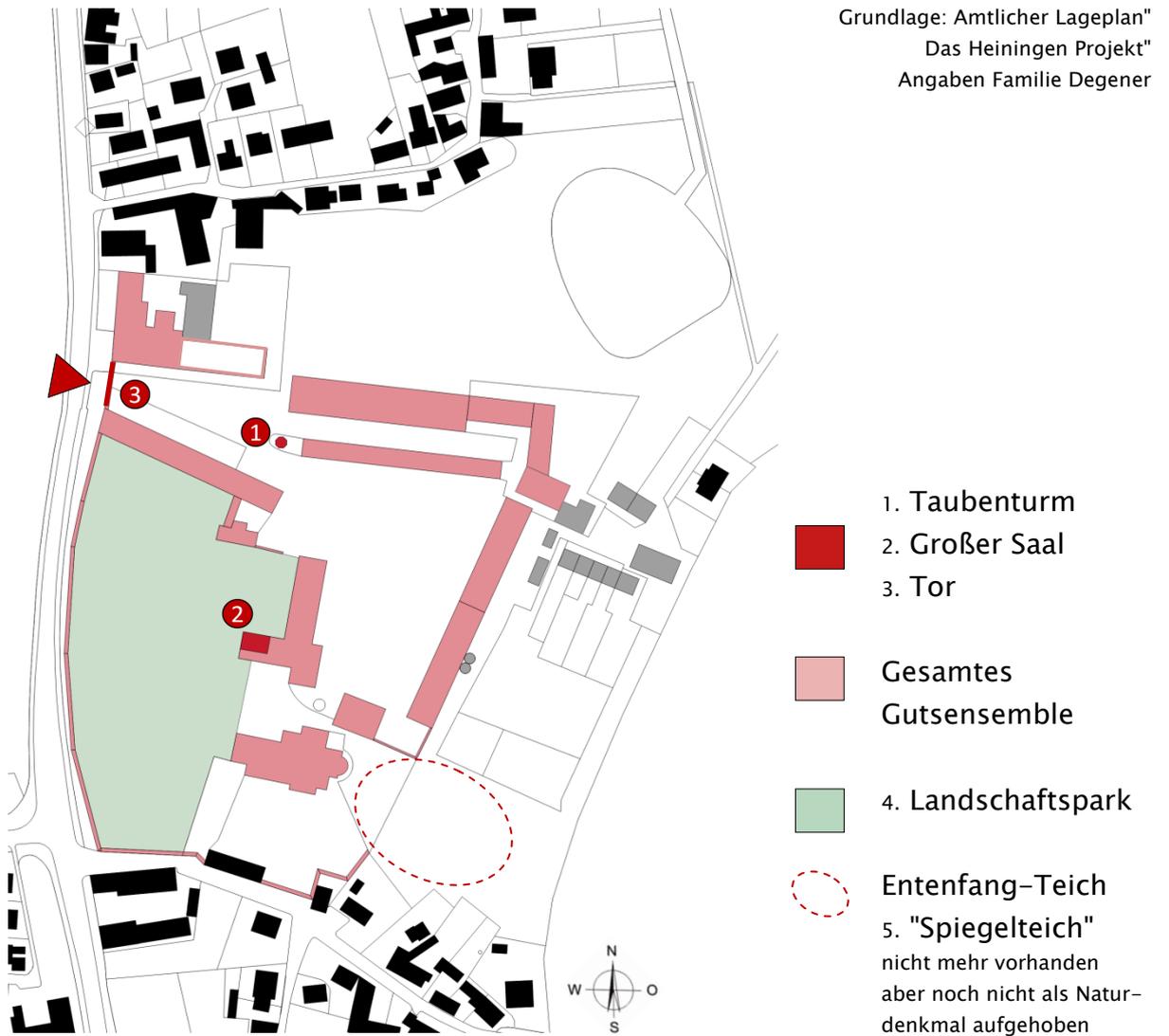


Grundlage: Amtlicher Lageplan,
Ermittlung über CAD und
Schadenskataster
Nur Circa-Angaben !

● freie gewählte Nummerierung

Nummer	Gebäude	Grundfläche (GF) (ca.)	Bruttogeschossfläche (BGF) (ca.)
1	Herrenhaus	1.200 m ²	3.000 m ²
2	Meierei	305 m ²	1.100 m ²
3	Brauerei	40 lfnd. m	40 lfnd. m
4	Getreidespeicher	850 m ²	2.400 m ²
5	Kutscherhaus	310 m ²	930 m ²
6	Mühle	320 m ²	850 m ²
7	Ochsenstall	390 m ²	1.000 m ²
8	Pferdestall	380 m ²	500 m ²
9	Große Scheune	1.600 m ²	3.200 m ²
10	Restaurant "Alte Schmiede"	1.600 m ²	2.500 m ²
	Schafstallruine	600 m ²	600 m ²
11	Triumphthor	24 lfnd. m	24 lfnd. m
12	Kuhstall	620 m ²	2.000 m ²
13	Käserei	500 m ²	500 m ²
14	Taubenturm	25 m ²	25 m ²
15	Remise	860 m ²	860 m ²
16	Kirche	1.200 m ²	1.300 m ²
17	Klostermauer	260 lfnd. m	260 lfnd. m

2.3.10. Denkmalschutz _ Gebäude, Land



Teile von Heiningen, aber auch das gesamte Gutsensemble im Allgemeinen stehen unter Denkmalschutz. Abgesehen davon sind aus Sicht des Denkmalschutzes einige Bestandteile des Klostersgutes ganz besonders erhaltenswert.

2.3.11. Denkmalschutz _ Besondere Werte



Ölgemälde, um 1700
Geschichte des Klosters
Klostergut, Besitz Familie Degener



Porträt Äbtissin,
um 1750, Klostergut,
Besitz Familie Degener



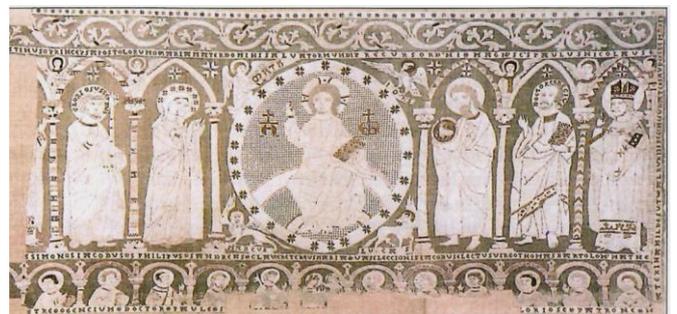
Gobelin im South
Kensington Museum
London



Stuckfiguren,
Ende 13. Jh.
Klosterkirche Heiningen



Holzfigur
Hl. Bernward
um 1550
Klosterkirche
Heiningen



Heinger Antependium, 1260,
Klosterkirche Marienberg, Helmstedt

Abgesehen von der Herstellung der Antependien haben die gebildeten Klosterschwester Bildteppiche sowie Wolldecken bestickt und Gewänder genäht, deren Verbleib teilweise unbekannt ist. Einige der kostbaren Stücke werden unweit von Heiningen (z.B. Helmstedt) andere wiederum in weit entfernten Ländern / Städten (u.a. London) ausgestellt.

3. Konzeptvisionen

3.1. Präambel

Wie bereits in der Projektgenese ausgeführt, befasst sich diese Studie mit der Entwicklung von Konzeptvorschlägen für das ehemalige Kloster Heiningen unter Zugrundelegung der funktionalen Gegebenheiten aller Gebäude und der sonstigen Hoffläche, woraus auf die künftigen Nutzungsmöglichkeiten geschlossen werden kann.

Die wirtschaftliche Grundlage der Eigentümerfamilie nach dem Verlust der landwirtschaftlichen Flächen Anfang der 1980er-Jahre und die Ertragsituation der zurzeit auf dem Klostergut arbeitenden Betriebe lassen eine Sanierung der Gebäude und damit eine zukunftsorientierte Neunutzung der Anlage nicht zu.

Es droht der weitere Verfall des Ensembles.

Die wohl „einfachste“ Lösung wäre die Suche nach einem privaten oder öffentlichen Investor, der die gesamte Anlage kauft, saniert und nach seinen Vorstellungen nutzt – wobei ein öffentlicher Träger eher unwahrscheinlich zu finden sein dürfte. Diese Variante wird hier nicht weiter verfolgt, da für diesen Fall davon auszugehen ist, dass der Investor bei der vorliegenden Objektgröße mit einem eigenen Konzept aufwarten würde. Abgesehen davon steht das Interesse der jetzigen Eigentümer einem Verkauf der gesamten Klosteranlage an Dritte entgegen.

Das Kloster Heiningen war seit seiner Gründung vor über 1000 Jahren nicht nur ein Ort des Glaubens und der inneren Einkehr, sondern hatte auch immer eine bedeutende wirtschaftliche und soziale Ausstrahlung in die Region. Es war Lebens- und Arbeitsmittelpunkt der vor Ort und im Harzvorland lebenden Menschen.

Der Wirkungsansatz der „Hinwendung zum Menschen“ findet sich nicht nur in der Geschichte des Klosterlebens, sondern aktuell auch im Gedanken der Inklusion der UN-Behindertenrechtskonvention wieder.

Diesen Gedanken der Gemeinwohlorientierung des ehemals klösterlichen Lebens und Arbeitens heute aufzugreifen und in eine zeitgemäße, zukunftsorientierte und dem Wohle des Menschen dienende Neuausrichtung überzuleiten, ist der eigentliche Ansatz der Eigentümerfamilie. Dabei geht es auch um eine dauerhafte Nutzung der Klosteranlage unter dem Gesichtspunkt der Gemeinwohlorientierung.

Die Eigentümer sind deshalb bereit, das sich seit nunmehr über 200 Jahren im Familienbesitz befindliche Eigentum in eine gemeinnützige Rechtsform – ganz oder partiell – zu überführen bzw. einige mehr oder weniger große Teile der Hofanlage zu veräußern, zu verpachten oder zu vermieten, auch um eine Quersubventionierung zu ermöglichen, wenn das der Erhaltung und gleichzeitigen Wiederbelebung des Hofes zu Gute kommt. Auch ein Rückerwerb der bereits an Dritte verkauften Teile der Gebäude und Flächen steht ebenfalls in der Berücksichtigung einer Konzeptentwicklung. Ziel ist es somit, das gesamte historische Klosterensemble in die Nutzungskonzeption einzubeziehen.

Die Klärung, welche Rechtsform (z.B. Stiftung, gemeinnütziger Verein oder gemeinnützige Gesellschaft) dabei am sinnvollsten wäre, ist eine Aufgabe für nachfolgende Untersuchungen oder muss im Einzelfall erörtert und beantwortet werden, weil dieses sicherlich erheblich von den tatsächlichen Entwicklungsschritten abhängt.

Diese Studie ist eine Grundlage für die Entwicklung von Konzeptvarianten durch die Projektbeteiligten. Sie offeriert einen ´Blumenstrauß´ an Nutzungsmöglichkeiten, ohne eine endgültige Auswahl zu treffen – denn dieses bleibt das Privileg der Eigentümer in Absprache mit den Aspiranten und Investoren oder eine Aufgabe für eine konkrete Untersuchung in einer Machbarkeitsstudie.

Vor dem Hintergrund der immer schwieriger werdenden Aufrechterhaltung wirtschaftlicher und sozialer Strukturen in ländlichen Kommunen kann der Sanierung und gemeinwohlorientierten Nutzung des Klostersguts Heiningen eine Impulsfunktion für eine lebendige Region im nördlichen Harzvorland zukommen.

Der Erhalt des denkmalgeschützten Ensembles des Klostersgutes Heiningen zusammen mit der angrenzenden Werlapfalz und seine Einbindung in die historisch interessante Region zwischen Braunschweig (Stadt Heinrich des Löwen), Wolfenbüttel (Lessingstadt) und Goslar (Kaiserpfalz) ist neben der künftigen sozialen und wirtschaftlichen Ausrichtung der Klostersgutentwicklung ein zentraler Ansatz.

Generationsübergreifendes Leben und Arbeiten, die Ursprünglichkeit und Authentizität des menschlichen Zusammenlebens unter dem Gesichtspunkt der regionalen Identität und der Beachtung des Natur- und Umweltschutzes, die Entschleunigung des Lebens ohne Vernachlässigung der modernen Kommunikation, die Inklusion von Menschen mit Hilfebedarf, die dauerhafte Schaffung und

nachhaltige Sicherung künftiger Aktivitäten auf dem Kloostergut Heiningen sind nur einige Stichworte, die bei einer Konzeptentwicklung zu berücksichtigen sind. Der gesellschaftliche Wandel wurde auf diesem Hof ganz bewusst wahr genommen und das Bestreben der Eigentümer besteht darin, durch das lokale Handeln den globalen Zwängen entgegen zu wirken.

Mit ihrem Anspruch an eine Ergebnisoffenheit folgen deshalb an dieser Stelle der Studie besondere Schwerpunkte der Vision, die im folgenden Punkt 3.2. in sieben thematisch zusammenhängenden Wirtschaftszweig-Kombinationen aufgestellt sind. Hierbei werden die auf dem und unmittelbar um das Gut herum bereits realisierten Betätigungsfelder nach eingehender Untersuchung der aktuellen ökonomischen Gegebenheiten des Umfeldes (siehe 2.2.6.) um eventuelle zukünftige ergänzt. Mit dieser Offerte an Nutzungsmöglichkeiten, um die das Kloostergut die unmittelbare Umgebung und das Harzvorland bereichern könnte, eröffnen sich allen an der Wiederbelebung des Kloostergutes und der ländlichen Region interessierten Investoren des privaten und öffentlichen Rechts sämtliche Kombinationsmöglichkeiten zur Verwirklichung eigener Vorstellungen auf/in Teilbereichen des Hofes.

Diese Vorschläge werden in Punkt 3.3. ff zusätzlich insofern konkretisiert, als dass den einzelnen Gebäuden in Form von Steckbriefen Funktionen zugeordnet werden, die aufgrund der Bautypologie/ und -substanz aus architektonischer Sicht am geeignetsten für die 'Bespielung' der jeweiligen Bauwerke erscheinen. Es bleibt jedoch Aufgabe der Vertragsparteien (Eigentümer/Interessenten), sich im konkreten Fall auf die Realisierung der Zusammensetzung von Hofkomponenten zu verständigen, für die in dieser Studie lediglich ein Rahmen abgesteckt werden kann (siehe 3.4.), um dem Erbe eines Kloostergutgedanken -auch im Sinne der Vereinsintention- Rechnung zu tragen.

Ausgeschlossen bleibt jedoch nicht, dass sich diese voraussichtlich auf lange Zeit hinaus erstreckenden, höchstwahrscheinlich nicht zeitgleich/-nah realisierbaren Maßnahmen, falls überhaupt, erst auf lange Sicht ökonomisch und ökologisch wirksam werden. Eine innovative ganzheitliche oder in Teilbereichen radikalere Lösung könnte in Anbetracht des Zeitgeistwandels evtl. zum größeren Erfolg eines Weiterbestehens des Kloostergutes, wenn vielleicht auch in anderer Form z.B. als eine würdevolle Ruine mit markanten Highlights, beitragen...

3.2. Konzept-Einstiegsszenario _ Multifunktionaler Hof:

Die Umsetzung des vielschichtigen Gesamtkonzeptes sollte mit der Realisierung von wirtschaftlich einträglichen Teilprojekten beginnen, die ermöglichen, dass sich der Hof nach kurzer Zeit finanziell selbst trägt. In dieser Zeit ist auch eine Quersubventionierung vorstellbar.

Soziale Landwirtschaft

Von großem Vorteil wäre es dabei, die schon auf dem Gut erfolgreich (ein)geführte Viehhaltung und Landwirtschaft zu optimieren. Weil dafür bereits gute Ansätze u. a. in Form von Milchviehhaltung und Käseherstellung sowie Obstverwertung auf dem Hof bestehen und die ersten Abnehmer sowohl an der Beteiligung an der Herstellung und Verarbeitung als auch an der anschließenden Abnahme der Tierprodukte und Feld-/früchte (Fleisch, Milch, Obst, Gemüse etc.) bzw. der daraus angefertigten Erzeugnisse (Käse, Obstsaft, Marmelade...) bekundet haben (Stiftung NeuErkerode), sollte als erstes Projekt die soziale Landwirtschaft ausgebaut werden. Die Arbeitskräfte für diesen Wirtschaftszweig könnten z.B. auch von der Stiftung NeuErkerode mit Förderung durch das Arbeitsamt (AA) oder vom AA direkt gestellt werden. Arbeitslose oder andere benachteiligte Personen könnten auf dem Klosterhof bei der Milchviehhaltung, dem Ackerbau und Gemüseanbau sowie der Obst- / Gemüseernte und der Verarbeitung von Feldfrüchten und Tierprodukten mitwirken. Aufgrund des Mangels an Ackerfläche müsste allerdings für den Anbau von Gemüse wieder Land hinzuerworben werden, da die verbliebene Rest- und angemietete Pachtfläche nicht für eine Landwirtschaft im größeren Stile ausreichen.

Bei dieser Maßnahme ist besonders darauf zu achten, dass sich die Viehhaltung nicht mehr auf dem gesamten Hof ausbreitet. Die Kühe grasen z. Zt. nicht nur im Landschaftsgarten (X) sondern auch auf der Wiese vor dem Herrenhaus (x). Die Milchviehhaltung muss sich in Zukunft auf die gut abzugrenzende Fläche z. B. hinter der großen Scheune (1■), die Scheune selbst (evtl. zzgl. des Pferde- und Ochsenstalls) (2) und auf die außerhalb des Gutes gepachteten oder zukünftig erworbenen Weiden beschränken, denn der Gutshof selbst soll innerhalb des Ensembles in Zukunft dauerhaft in Ordnung gehalten werden. Dabei ist aber zu bedenken, dass insbesondere die Viehhaltung weiterhin zu den künftigen Attraktionen des Hofes gehört und im angemessenen Rahmen für Besucher erfahrbar bleiben soll, denn das Klostergut ist einer der wenigen Höfe im Landkreis, der noch im großen Umfang Viehhaltung betreibt.

Bei einer lediglich gebäudetypologischen Betrachtung der Scheune (2■) und der Stallungen (2□) aus dem vorhergehenden Absatz eignen sich diese auch zur Nutzung als Pferdeställe und die große Scheune als Reithalle. Das Freigelände des Hofes sowie der zum Klostergut dazugehörige Wald laden zum Ausritt ein.

Deshalb könnte an dieser Stelle vorerst geprüft werden, ob eine Fremdinvestition z. B. mit dem Markenkern "Reitsport" im Vergleich zur eigenständigen Führung eines vielschichtigen Wirtschaftszweiges wie dem der sozialen Landwirtschaft für das Klostergut nicht einträglicher wäre, zumal der Boden gemäß einer Ausarbeitung aus dem Jahre 2000 partiell mit Schwermetallen belastet sein und evtl. für einen biologisch einwandfreien z. B. Gemüseanbau nicht geeignet sein könnte, an dem sowohl in Form von Mitarbeit beim Anbau als auch der Abnahme der Früchte die Stiftung NeuErkerode interessiert ist. In diesem Zusammenhang wird vorab die Erstellung eines neuen Bodengutachtens angeregt.



Parallel zur Optimierung des Wirtschaftszweiges 'Soziale Landwirtschaft' kann der Hof aufgeräumt und in Schuss gebracht werden, d.h. die jungen Leute / zukünftigen Auszubildenden und ihre Assistenten sowie arbeitslose Facharbeiter können vorerst im Rahmen von geförderten Maßnahmen täglich auf dem Hof arbeiten, um Ihren zukünftige Lern- / Arbeits- und evtl. Wohnort herzurichten. Selbstverständlich müssen dafür sanitäre Einrichtungen für Frauen und Männer geschaffen werden. Aber motiviert durch die Förderung, den Fahrdienst zum Hof, die sicht- und erfahrbaren Ergebnisse aus ihrer Hände Arbeit und gesundes Essen, bestenfalls größtenteils aus den Hofprodukten in der Gutskantine zubereitet, die es schnellstmöglich in geeigneten Räumlichkeiten auf dem Hof oder als Interimslösung ("Zeltküche")

einzurichten gilt, dürften die Leute den als Voraussetzung gesehenen Teil des Konzeptansatzes rasch erledigt haben.

Als Kantineersatz könnte nach Absprache mit den jetzigen Eigentümer oder durch einen baldigen Rückkauf in dieser Zeit ebenso schon das Restaurant 'Alte Schmiede' fungieren, das im Folgenden in unserem Konzept-Eingangsszenario betrachtet wird.

Touristisches Gesamtkonzept

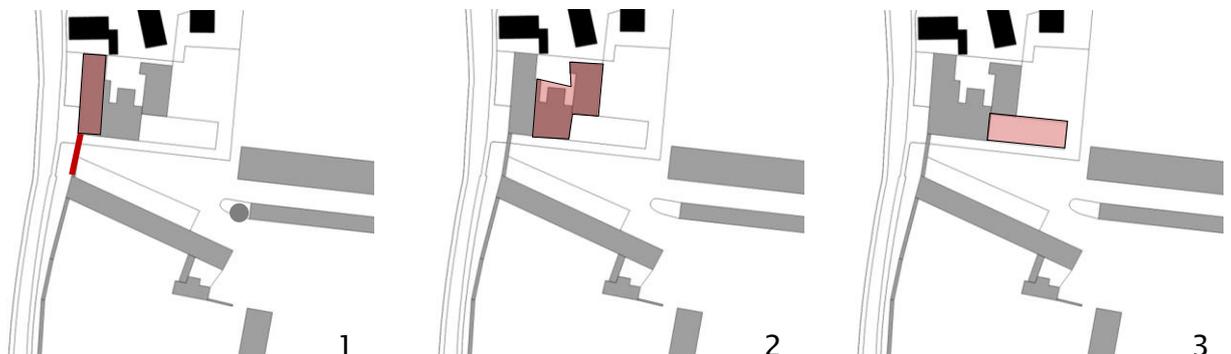
Unter dem Gesichtspunkt, die Region HarzVorland zum Tourismuszentrum aufblühen zu lassen sollte die Möglichkeit ergriffen werden, das Klostergut als einen weiteren "Leuchtturm" in ein touristisches Gesamtkonzept einzubinden. Hierfür erscheint als neuer Konzeptsschwerpunkt die Weiterentwicklung des Restaurants 'Alte Schmiede' sowohl von außen als auch von innen als richtig und die Erweiterung der Hotelkapazitäten als empfehlenswert, insbesondere weil es in der Region bisher an adäquaten Übernachtungsmöglichkeiten mangelt.

Bei der Weiterentwicklung des Gastronomiebetriebes spielt der Name keine unerhebliche Rolle, denn das Lokal ist weit über die Dorfgrenzen hinaus als 'Klosterhähnchen' bekannt und das hatte in der Vergangenheit einen guten Ruf im ganzen Umland. Deshalb ist auch hier die Namensgebung zu überdenken.

Von außen sollte das Restaurant-Hotel ein schöneres Erscheinungsbild (1) erhalten, um in Bälde neben dem im neuen Glanze erscheinenden Triumphtor (1) als "Eyecatcher" im Eingangsbereich zu fungieren. Im Inneren sind Renovierungsarbeiten durchzuführen und die Anzahl der Hotelzimmer zu erhöhen (2).

Der von dem Gastronomiebetrieb voraussichtlich in Kürze zu erwartende Gewinn sollte zur weiteren Entwicklung der Gesamtkonzeption eingesetzt werden, z. B. zur Kernsanierung der Keimzelle, auf die wir noch zu sprechen kommen.

Bei guter Auslastung könnte in Zukunft der Neuaufbau der abgebrannten Schäfereiruine (3) z.B. zum "Heuhotel" ins Auge gefasst werden, wobei hier aus architektonischer Sicht ein ausgezeichneter Entwurf für das gesamte "Klosterhähnchenhotel" (Neubau+Ruine) im Zusammenhang mit dem Gesamtensemble vorgelegt werden müsste.



Als "Keimzelle" des multifunktionalen Hofes werden der ehemalige Kuhstall (1■) sowie das Haupthaus (1■) und die Meierei (1■) gesehen, weil dort die Betriebe und neuen Auszubildenden / Mitarbeiter und ein Internat ansässig werden könnten, deren Arbeiten und Wirken von hier aus auf den gesamten Gutshof ausstrahlen würde (2). Alle drei Gebäude müssen deshalb als erste schnellstmöglich in Stand gesetzt werden – Kuhstall / Haupthaus voraussichtlich mit geringerem und die Meierei mit sehr großem Aufwand. Aufgrund des besonders schweren Verfalls der Meierei ist vorab die Expertise z. B. der Stiftung Braunschweiger Kulturbesitz einzuholen, da hier u. U. der Abriss des Altgebäudes und anschließender Bau eines neuen Gebäudes kostengünstiger wäre. Auch diese Maßnahme könnte nach einem ähnlichen Motto verlaufen, wie zuvor die Aufräumarbeiten: "Wir erschaffen uns unsere zukünftige realen "Wirkungs- und Wohnstätte".



Im Einzelnen ist die Ansiedlung von Handwerksbetrieben, Bäckerei, kleiner Post und Lottoannahmestation oder anderen Kleinbetrieben zur biologischen Lebensmittelherstellung im ehemaligen Kuhstall denkbar. Das Haupthaus könnte die Ausbildungsstätte mit Lehrräumen (für Bildungsmaßnahmen) und Kantine im Seitenflügel sowie einem besonderen Veranstaltungsraum, auch für Kulturveranstaltungen im großen Saal enthalten und die Meierei wäre aufgrund ihrer inneren Struktur ausgezeichnet zur Nutzung als Internat geeignet.

Insbesondere die letzten beiden zukünftigen Gebäudenutzungen eignen sich ausgezeichnet als PPP-Projekt (Public Private Partnership Project) oder zur Förderung durch das Arbeitsamt.

Letztlich bleibt zu sagen, dass der neu entstandene überdachte Käsebereich hinter dem Kuhstall und neben dem ehemaligen Herrenhaus zwar praktisch ist, jedoch nicht zur visuellen Verschönerung des Ensembles beiträgt. Eine Verlegung dieses nicht repräsentativen Außenbereichs ins Innere des ehemaligen Kuhstalls sollte in Erwägung gezogen werden.

Und in diesem Sinne könnte der Konzeptvorschlag fortgesetzt werden...

Die hier beschriebenen Maßnahmen werden sich voraussichtlich auf mehrere Jahre erstrecken und alles weitere hängt von vielen Faktoren ab, wie z. B. von (Bau-/Boden) Gutachten, der Investitionsbereitschaft von Projektbeteiligten, der Kompromissbereitschaft der Eigentümer, unvorhersehbaren Ereignissen und vielem mehr. An dieser Stelle werden nur noch Aspiranten als Projektteilnehmer und Fördermöglichkeiten genannt. Darauf folgend werden unter 3.3. Konzeptschwerpunkte aufgelistet, anschließend in 3.4. jedem Gebäude mögliche Funktionen zugeordnet und unter 3.5. wird der Hof in Bereiche eingeteilt, so dass mit Hilfe dieser Schwerpunkte, Steckbriefe und Zonierungen von den Projektbeteiligten eine Kombination nach Wunsch zusammengestellt werden kann, deren Erfolgsaussichten in einer Machbarkeitsstudie untersucht werden sollten:

- Eigentümerfamilie
- Gemeinde
- Landkreis
- Arbeitsagentur / Jobcenter
- Stiftung "Braunschweiger Kulturbesitz"
- Klosterkammer
- ProjektRegion Braunschweig

- Tourismusverband / Wohlfahrtsverbände...
- Zuwendungen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft
- Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur"
- andere EU-Mittel (EFRE/ESF/ELER)
- weitere Landesmittel zur Regionalentwicklung

3.3. Schwerpunkte der Vision

Wirtschaftszweig	aktuelle Betätigungsfelder	Erweiterung der Betätigungsfelder
3.3.1. Gewerbe / Dienstleistungen / Kreativwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> * Zimmerei / Tischlerei * Gartenlandschaftsbaubetrieb * Ruheforst * Käserei * Hofladen / Marktstände * Vermietung und Verpachtung von Wohn- und Gewerberaum 	<ul style="list-style-type: none"> * Handwerksbetriebe * Restaurierungswerkstatt * Anlagenpflege * Arztpraxen * Therapiezentrum * Gesundheits- und Körperpflege * Bank / Versicherung * Rechtsanwalt * Steuerberater * Catering * Architekturbüro * Werbeagentur / Grafik / Design * Schlachtereier / Bäckerei * Hauswirtschaftsbereich mit Wäscherei * Dorfmeisterei / Dachdeckerei * Werkstätten * Post * Wohnungsbaugesellschaft



Zimmerei



Arztpraxis



Dachdeckerei

Wirtschaftszweig	aktuelle Betätigungsfelder	Erweiterung der Betätigungsfelder
3.3.2. Aus- und Weiterbildung	<ul style="list-style-type: none"> * Landwirtschaftlicher Ausbildungsbetrieb * Generations- übergreifender Lernort Bauernhof 	<ul style="list-style-type: none"> *Qualifizierungs- und Beschäftigungsprojekte * Tagungen / Seminare * Internat / Schule * Seniorenuniversität * (Ferien-)Akademie * Schulungszentrum * Ausbildungsbetriebe * Außerschulische Bildung Bildungsmaßnahmen * Erwachsenenbildung * "Bauhütte"



Bauhütte



Seminarräume

Wirtschaftszweig	aktuelle Betätigungsfelder	Erweiterung der Betätigungsfelder
3.3.3. Soziale Einrichtungen	* Kindergarten, Krippe	<ul style="list-style-type: none"> * Assistenzstelle für Menschen mit Hilfebedarf und Behinderungen * Pflegerische und ärztliche Versorgung * Fahrdienste / Carsharing * Kooperation mit Trägern der Wohlfahrtspflegeverbände * Hospiz * Geburtshaus * Seniorenwohngemeinschaft * Außerschulische Betreuung



Hospiz



Außerschulische Betreuung



Geburtshaus

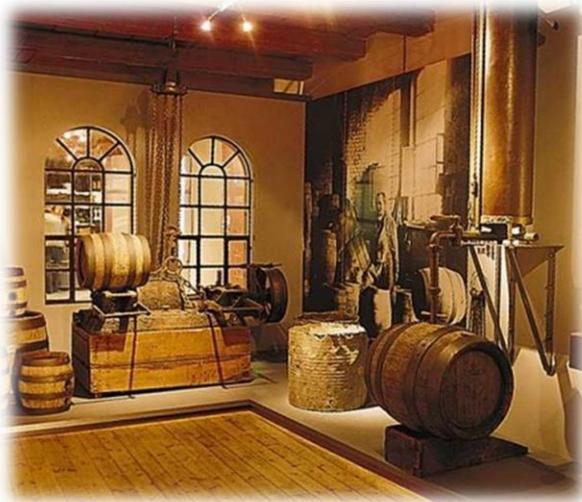


Fahrdienst



Seniorenwohngemeinschaft

Wirtschaftszweig	aktuelle Betätigungsfelder	Erweiterung der Betätigungsfelder
<p>3.3.4. Land- und Forstwirtschaft</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Milchviehhaltung * Gartenbau-, pflege * Fleischverarbeitung * sonstige Tierhaltung * Jagd 	<ul style="list-style-type: none"> * Diversifizierung der Land- und Forstwirtschaft * Brauerei * Mosterei * Energieerzeugung aus nachwachsenden Roh- und Reststoffen (Biomeiler...) * Soziale Landwirtschaft



Brauerei



Mosterei



Biomeiler



Soziale Landwirtschaft

Wirtschaftszweig	aktuelle Betätigungsfelder	Erweiterung der Betätigungsfelder
------------------	-------------------------------	--------------------------------------

3.3.5. **Immobilien- und
Wohnungsbaugesellschaft**

- * Barrierefreies Wohnen
- * Wohnraum für Beschäftigte / Betriebsinhaber und Privatpersonen
- * Werkstättenverpachtung
- * Mehrgenerationenhaus
- * Altersgerechtes Wohnen
- * Schaffung von Wohnraum außerhalb des Klostersgutes



Altersgerechtes Wohnen



Mehrgenerationenhaus



Barrierefreies Wohnen



Schaffung von Wohnraum außerhalb des Gutes

Wirtschaftszweig	aktuelle Betätigungsfelder	Erweiterung der Betätigungsfelder
------------------	-------------------------------	--------------------------------------

3.3.6. **Gastronomie /
Hotellerie**

* Restaurant mit
Fremdenzimmern

- * Diversifizierung der
Gastronomie / Hotellerie
(Bed and Breakfast) z.B. zum
 - Thermenhotel
 - Reithotel
 - Familienhotel
 - Heuhotel
 - Fastenhotel
 - Seminarhotel
 - Hostel
- * Ferienwohnungen / -hütten
- * Wellness
- * Hofcafé
- * Spezialitätenrestaurant
- * Kantine / Mensa
- * Catering



Hotellerie / Gastronomie



Ferienhütten



Kantine

Wirtschaftszweig	aktuelle Betätigungsfelder	Erweiterung der Betätigungsfelder
3.3.7. Kultur / Freizeit / Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> * Vereinzelte Kulturveranstaltungen * Kunstworkshops 	<ul style="list-style-type: none"> * Kloster als historische Stätte – museale Darstellung, Ausstellung * Kulturveranstaltungen / Events * Künstlerwerkstätten, Proberäume * Freizeitwerkstätten * Reitsport * Themenmärkte * Spielplätze (für alle Generationen) * Freizeitangebote



Eröffnung Ruheforst



Pfarrverbandtag



Konzerte im großen Saal



Reitsport



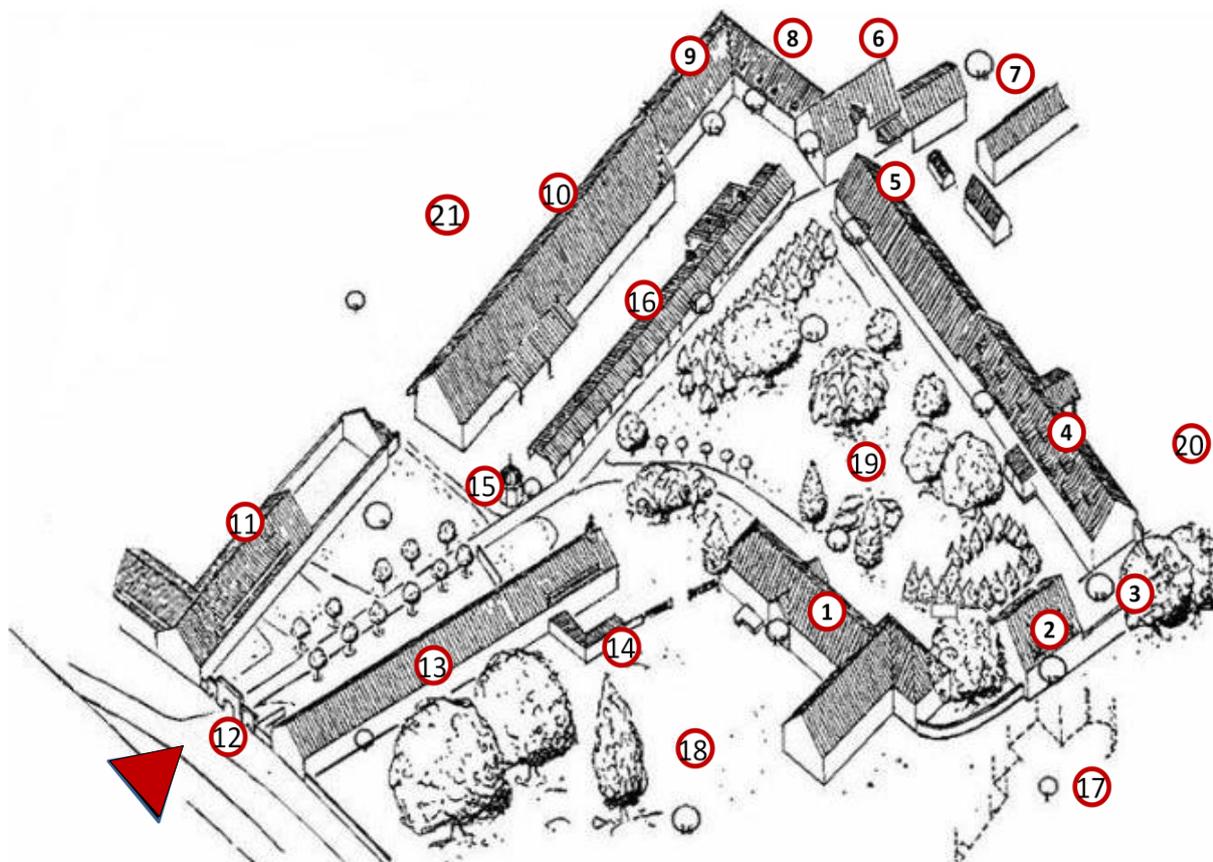
Kürbismarkt



Therapeut. Bogenschießen

3.4. Gebäudesteckbriefe _ Gebäudeübersicht

Aufgrund der historischen Wertigkeit der Gebäude und der teilweise noch vorhandenen alten Farbfassungen und Baustrukturen ist es erforderlich, jede Maßnahme mit den Denkmalschutzämtern abzustimmen.

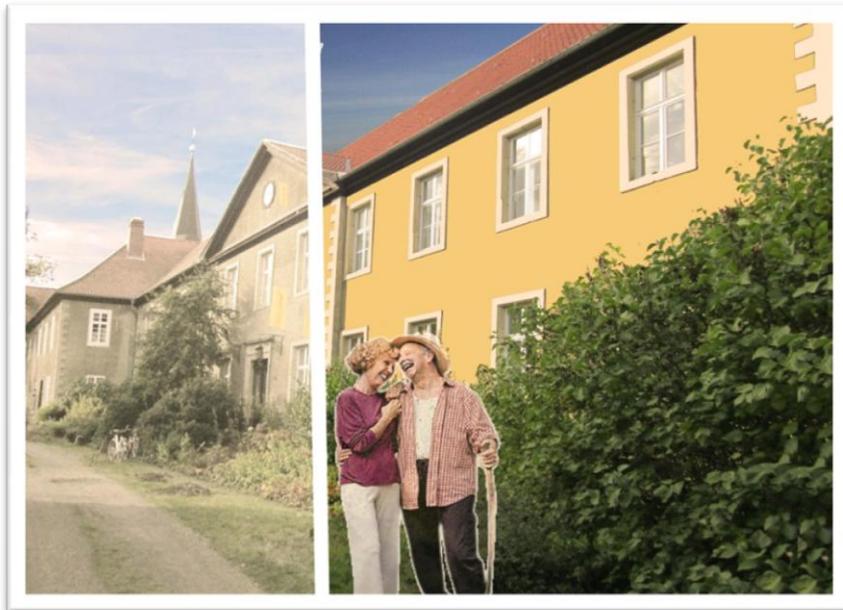


Gebäude und Grünflächen im Übersichtsplan (exkl. Waldfläche):

1. Herrenhaus	6. Mühle	11. Restaurant+Ruine	16. (1.) Remise (Kopfbau)
2. Meierei	7. Kolksburg	12. Tor	17. Kirche
3. Brauerei-Ruine	8. Ochsenstall	13.(1.) Kuhstall (Laden)	18. Landschaftspark
4. Getreidespeicher	9. Pferdestall	14. Käserei	19. Weide / Hofgarten
5. Kutscherhaus	10. Große Scheune	15. Taubenturm	20. Obstgarten
			21. Weide

Die folgenden Nutzungsvorschläge erfolgen ohne Berücksichtigung der aktuellen Eigentumsverhältnisse.

3.4.1. Herrenhaus



Baujahr	ca. 1681–1800
Sanierung	ca. 1909
GF	ca. 1.200 m ²
BGF gesamt	ca. 3.000 m ²
Gebäudehöhe	ca. 16 m
Geschosse	1 Kellergeschoss 2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss

Denkbare zukünftige Funktionen:

Hotel jeglicher Art mit Ausbildungsstellen
 Seminarräume
 Kulturveranstaltungen im großen Saal
 Dauerausstellung der restaurierten Bilder usw.
 Wohnhaus für Menschen mit Behinderung
 Internat / Schule
 Proberäume
 Büroräume (Architekturbüro, Rechtsanwalt...)
 Restaurant / Café
 Wohnungsbaugesellschaft
 Landwirtschaftlicher Ausbildungsbetrieb
 (Ferien-) Akademie
 Seniorenuniversität

3.4.2. Meierei



Baujahr	ca. 1593
Sanierung	ca. 1860
GF	ca. 305 m ²
BGF gesamt	ca. 1.100 m ²
Gebäudehöhe	ca. 15,5 m
Geschosse	1 Kellergeschoss 2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss

Denkbare zukünftige Funktionen:

- Wohnen
- Tagungshotel
- Vermietung
- Gästehaus
- Arztpraxen
- Büroräume
- Gesundheits- / Körperpflege
- Seniorenwohngemeinschaft
- Geburtshaus
- Mehrgenerationenhaus
- Hostel

3.4.3. Brauereiruine



Baujahr	ca. 1481
Teilabbruch	ca. 1955
GF	ca. 40 lfd. m
Gebäudehöhe	ca. 15,5 m
Geschosse	Umbauter Außenraum

Denkbare zukünftige Funktionen:

Aufenthalt / Terrasse

Externer Teil der Dauerausstellung mit Verweilcharakter

3.4.4. Getreidespeicher



Baujahr	unbekannt
Sanierung	1957 (Dach, partiell)
GF	ca. 850 m ²
BGF gesamt	ca. 2.400 m ²
Gebäudehöhe	ca. 16,5 m
Geschosse	2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss

Denkbare zukünftige Funktionen:

Maschinenschuppen

Lager

Therapie

Fitnessraum / Wellnessbereich / Sauna

Werkstätten (Restaurierung, Freizeitwerkstätten...)

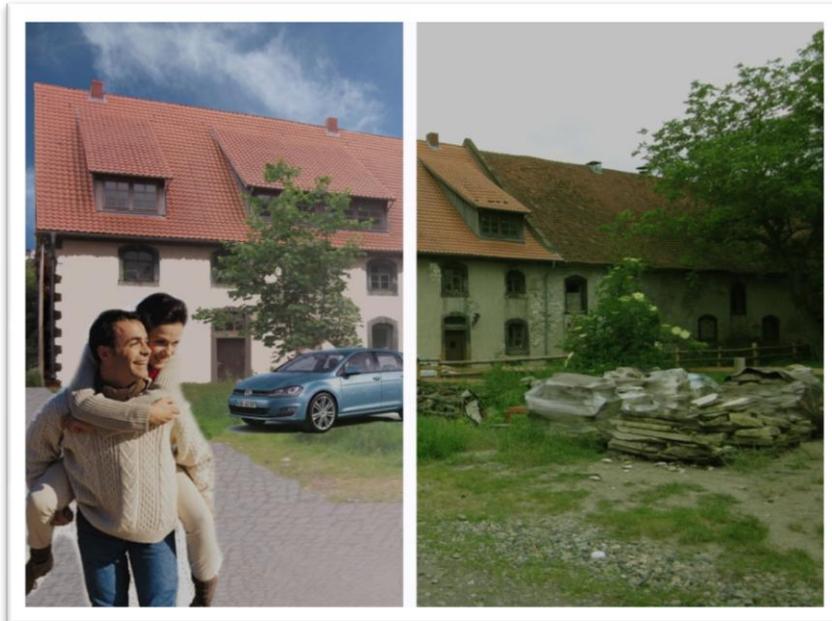
Handarbeit

(Barrierefreies) Wohnen

Kantine

Mehrgenerationenhaus

3.4.5. Kutscherhaus



Baujahr	unbekannt
Sanierung	1988- 1989
GF	ca. 310 m ²
BGF gesamt	ca. 930 m ²
Gebäudehöhe	ca. 14 m
Geschosse	2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss

Denkbare zukünftige Funktionen:

- Arbeiten
- Wohnen
- Therapieräume
- Werkstätten
- Mehrgenerationenhaus
- Hostel
- Ferienwohnungen

3.4.6. Mühle



Baujahr	ca. 1200
Sanierung	ca. 1660 / 1989
GF	ca. 320 m ²
BGF gesamt	ca. 850 m ²
Gebäudehöhe	ca. 16 m
Geschosse	2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss

Denkbare zukünftige Funktionen:

- Wohnen
- Gästehaus
- Therapieräume
- Werkstätten / Arbeiten
- Mehrgenerationenhaus
- Hostel
- Ferienwohnungen

3.4.7. Kolksburg



Baujahr	unbekannt
Sanierung	unbekannt
GF	unbekannt
BGF gesamt	unbekannt
Gebäudehöhe	unbekannt
Geschosse	2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss

Denkbare zukünftige Funktionen:

- Wohnen
- Soziale Einrichtungen (Kindergarten, Krippe usw.)
- Mehrgenerationenhaus

3.4.8. Ochsenstall



Baujahr	unbekannt
Sanierung	unbekannt
GF	ca. 390 m ²
BGF gesamt	ca. 1.000 m ²
Gebäudehöhe	ca. 10 m
Geschosse	2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss

Denkbare zukünftige Funktionen:

Scheune

(Pferde-) Stall

Maschinenschuppen

Lager

Parkhaus

Veranstaltungen (Tier-/Pflanzenbörsen), Hochzeiten, temporäre Ausstellung

Kantine

3.4.9. Pferdestall



Baujahr	unbekannt
Sanierung	unbekannt
GF	ca. 380 m ²
BGF gesamt	ca. 500 m ²
Gebäudehöhe	ca. 10 m
Geschosse	1 Vollgeschoss 1 Dachgeschoss

Denkbare zukünftige Funktionen:

Scheune

Stall (z. B. für seltene aussterbende Haustierrassen des Harzvorlandes)

Pferdestall

Maschinenschuppen

Veranstaltungen (Tier-/Pflanzenbörsen, Hochzeiten, temporäre Ausstellung)

Künstlerwerkstätten / Proberäume

Kantine

3.4.10. Große Scheune



Baujahr	ca. 1705
Sanierung	1991/1994
GF	ca. 1.600 m ²
BGF gesamt	ca. 3.200 m ²
Gebäudehöhe	ca. 18 m
Geschosse	1 Vollgeschoss 1 Dachgeschoss

Denkbare zukünftige Funktionen:

Kuhstall

Multifunktionshalle für Veranstaltungen (Tier-/Pflanzenbörsen, Familienfeiern, temporäre Ausstellung usw.)

3.4.11. "Alte Schmiede" (Restaurant mit Fremdenzimmern)



Baujahr	unbekannt
GF	ca. 1.600 m ²
BGF gesamt	ca. 2.500 m ²
Gebäudehöhe	ca. 11-14 m
Geschosse	2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss

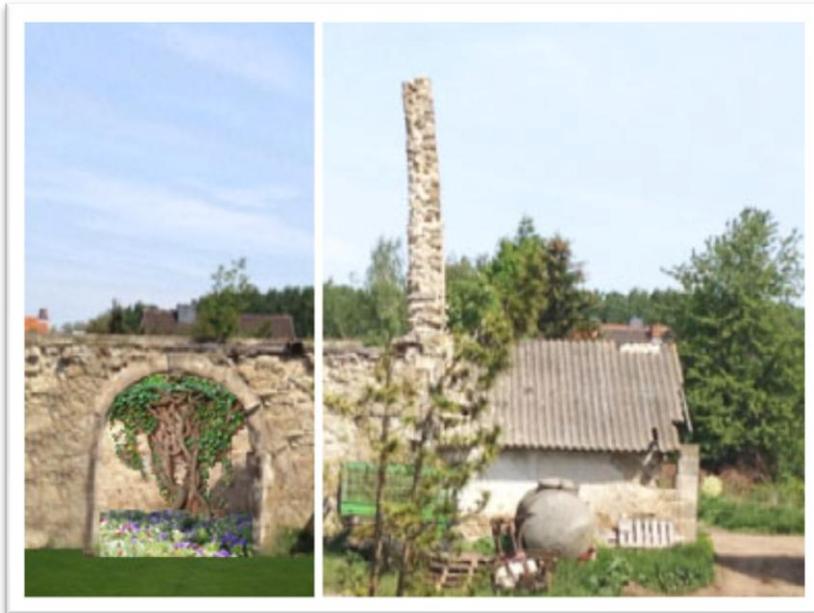
Denkbare zukünftige Funktionen:

(Hähnchen-/Geflügel-) Spezialitätenrestaurant mit Hofproduktversorgung

Restaurant mit Produkten vom Hof und Verkauf in der Ruine

Hotel (Raststätte)

3.4.11.1. Schafstallruine



Baujahr	ca. um 1700
Teilabriss	ca. 1986
GF	ca. 600 m ²
BGF gesamt	ca. 600 m ²
Gebäudehöhe	ca. 10 m
Geschosse	Umbauter Außenraum

Denkbare zukünftige Funktionen:

Hühnerhaus in der Ruine

Freilichtveranstaltungen

Repräsentative Ruine

3.4.12. Triumphtor



Baujahr	ca. 1702
Sanierung	unbekannt
GF	ca. 24 lfd. m
Höhe	ca. 9 m

Denkbare zukünftige Funktionen:

Repräsentatives Wahrzeichen des ehemaligen Klosters

3.4.13. Kuhstall



Baujahr	ca. um 1702
Sanierung	nach 2000 (partiell)
GF	ca. 620 m ²
BGF gesamt	ca. 2.000 m ²
Gebäudehöhe	ca. 13 m ca. 19 m (Turm)
Geschosse	1 Kellergeschoss 1-2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss 1 Spitzboden

Denkbare zukünftige Funktionen:

Werkstätten (Künstler, Restaurierung, ...)

Wohnen

Brauerei

Käserei

3.4.13.1. Hofladen



Baujahr	um 1702
Sanierung	um 2000
GF	ca. 60 m ²
BGF gesamt	ca. 60 m ²
Geschosse	1 Vollgeschosse

Denkbare zukünftige Funktionen:

Hofladen / Einzelhandel (Käse, Gemüse, Kräuter und Obst aus Eigenanbau und der Region)

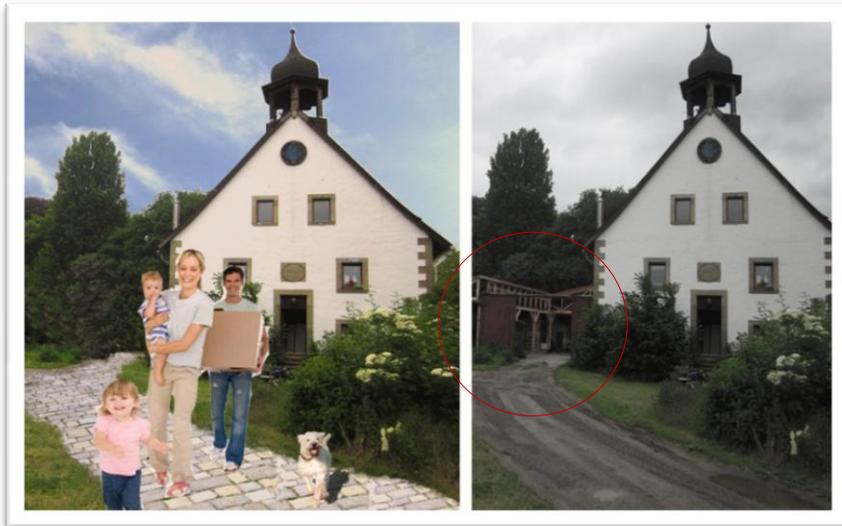
Werkstätten (Künstler, Restaurierung, ...)

Wohnen

Brauerei

Käserei

3.4.14. Käserei (Dach)



Baujahr	2012
GF	ca. 480 m ²
BGF gesamt	ca. 480 m ²
Gebäudehöhe	ca. 4 m
Geschosse	1 Geschoss

Denkbare zukünftige Funktionen:

Abriss (Verlegung in einen nicht repräsentativen Teil der Anlage)

3.4.15. Taubenturm



Baujahr	ca. 1743
Sanierung	unbekannt
GF	ca. 25 m ²
BGF gesamt	ca. 25 m ²
Gebäudehöhe	ca. 12 m
Geschosse	1 Vollgeschoss

Denkbare zukünftige Funktionen:

Taubenturm

Geflügelturm

Hühnerhaus für seltene Hühnerrassen

Andenken-Verkauf

3.4.16. Remise



Baujahr	ca. 1860
Sanierung	ca. 1951
GF	ca. 700 m ²
BGF gesamt	ca. 700 m ²
Gebäudehöhe	ca. 7 m
Geschosse	1 Geschoss

Denkbare zukünftige Funktionen:

Maschinenunterstand / Carport

Teilabriss

Dachdeckerei (Lager)

3.4.16.1. Kopfbau an Remise



Baujahr	ca. 1860
Sanierung	ca. 1951
GF	ca. 860 m ²
BGF gesamt	ca. 160 m ²
Gebäudehöhe	ca. 7 m
Geschosse	1 Geschoss

Denkbare zukünftige Funktionen:

Werkstatt

Skriptorium

Waschhaus

Dorfmeisterei

Dachdeckerei ("Büro")

3.4.17. Kirche



Baujahr	1100 n. Chr.
Sanierung	1660; 2000 n. Chr.
GF	ca. 1.200 m ²
BGF gesamt	ca. 1.300 m ²
Gebäudehöhe	ca. 20 m
Geschosse	1 Vollgeschoss Emporen Glockenturm

Denkbare zukünftige Funktionen:

Kirche (spontane Hochzeiten oder große Feiern inkl. Übernachtung auf dem Hof)

Dauerausstellung

Kulturveranstaltungen

Musikabende

...

3.4.18. Landschaftspark



Anlage	um 1800 n. Chr.
GF	ca. 20.000 m ²

Denkbare zukünftige Funktionen:

Kultivierter Landschaftspark mit Rückzugsmöglichkeiten unter
alten Baumarten (Pavillons)

Orangerie

...

3.4.19. Weide / Hofgarten



Anlage um 1800 n. Chr.
GF ca. 10.000 m²

Denkbare zukünftige Funktionen:

Kräutergarten

Hofgarten mit Aufenthaltsqualität

Spielplätze (für alle Generationen)

...

3.4.20. Obstgarten



Anlage um 1800 n. Chr.
GF ca. 7.000 m²

Denkbare zukünftige Funktionen:

Behindertengerechtes Wohnen unter Obstbäumen

Streuobstwiese mit Bienenstöcken

Obstgarten mit Ferienhütten für den Familienkurzurlaub

...

3.4.21. Weide



Anlage um 1800 n. Chr.
GF ca. 30.000 m²

Denkbare zukünftige Funktionen:

Wirtschaftshof

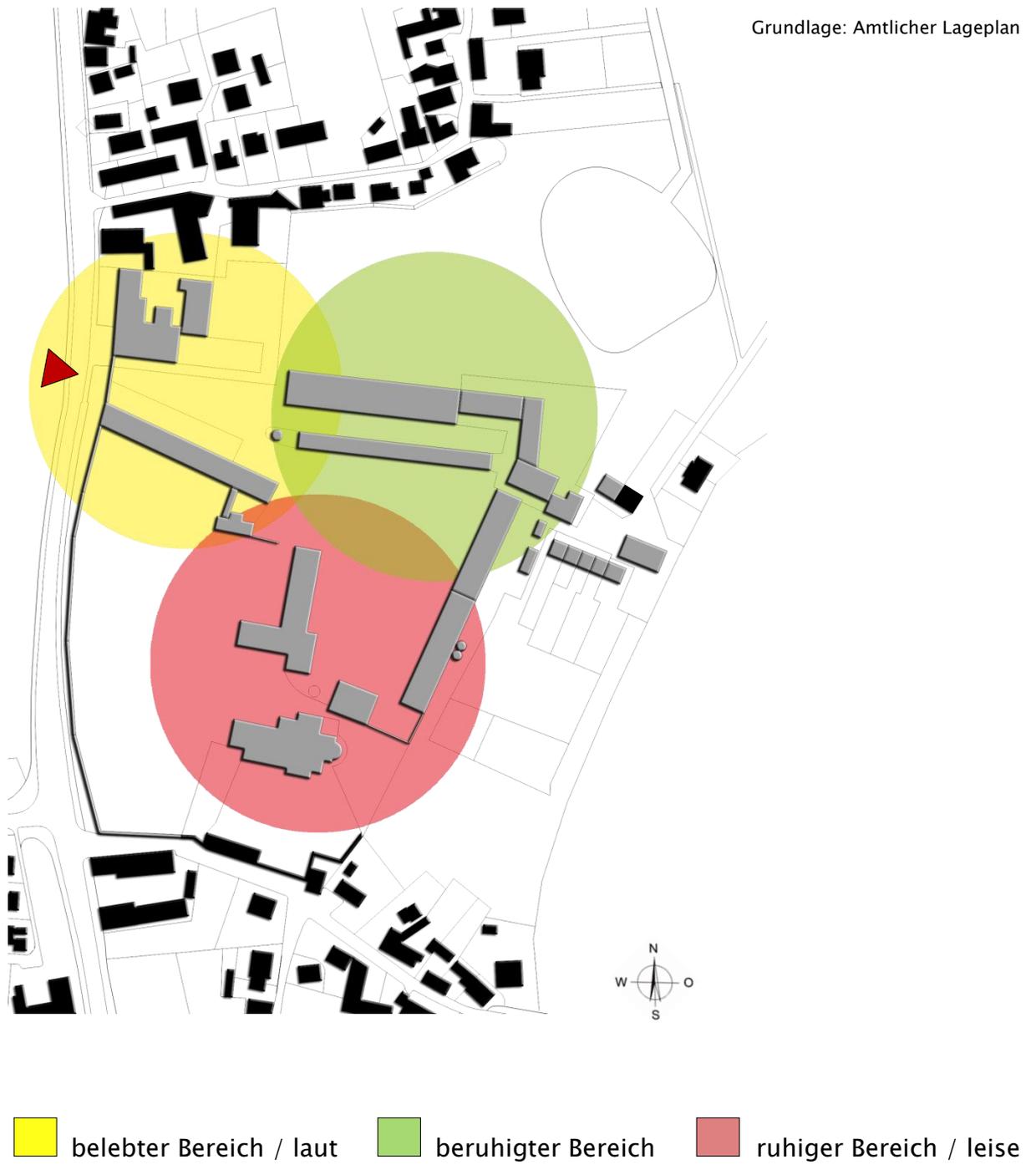
Weide

Reitbereich / Pferdekoppel

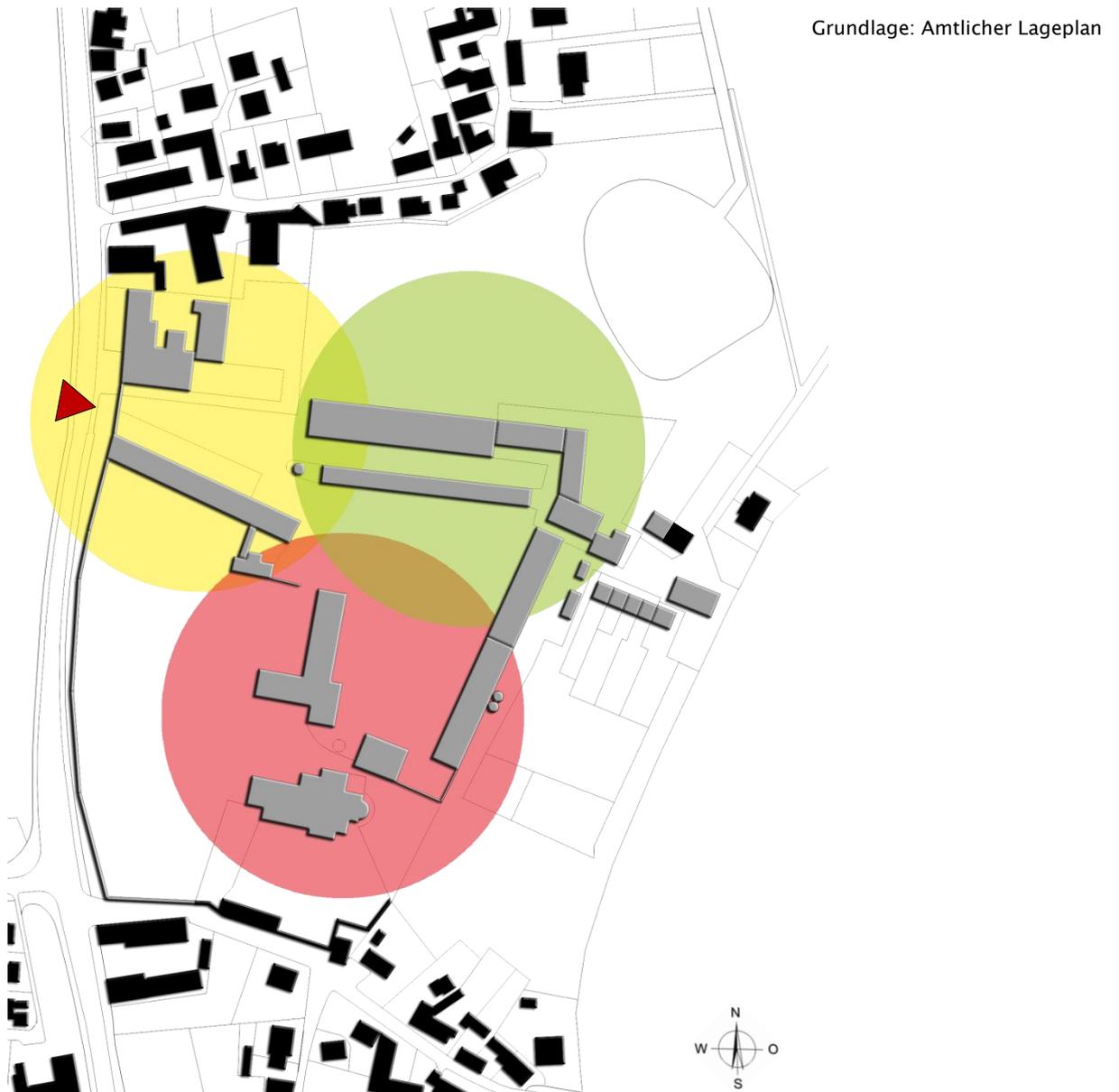
Freizeitangebote

...

3.5.1. Grundsätzliches _ Frequentierung durch Bewohner / Besucher

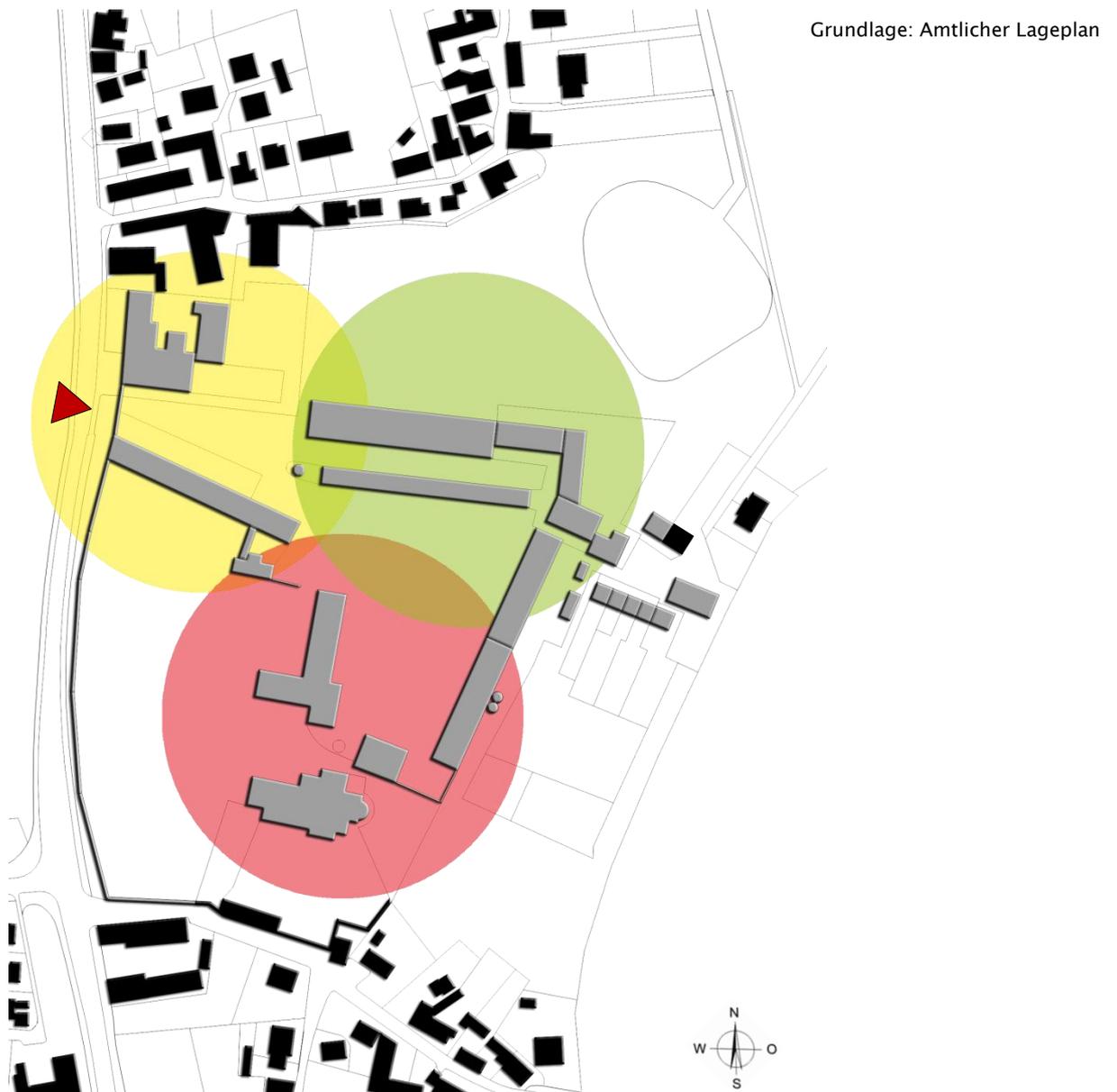


3. 5.2. Grundsätzliches _ öffentlicher/halböffentlicher/privater Bereich



-  öffentlicher Bereich
-  halböffentlicher Bereich
-  privater Bereich

3. 5.3. Grundsätzliches _ Funktionsbereiche / Nutzungen

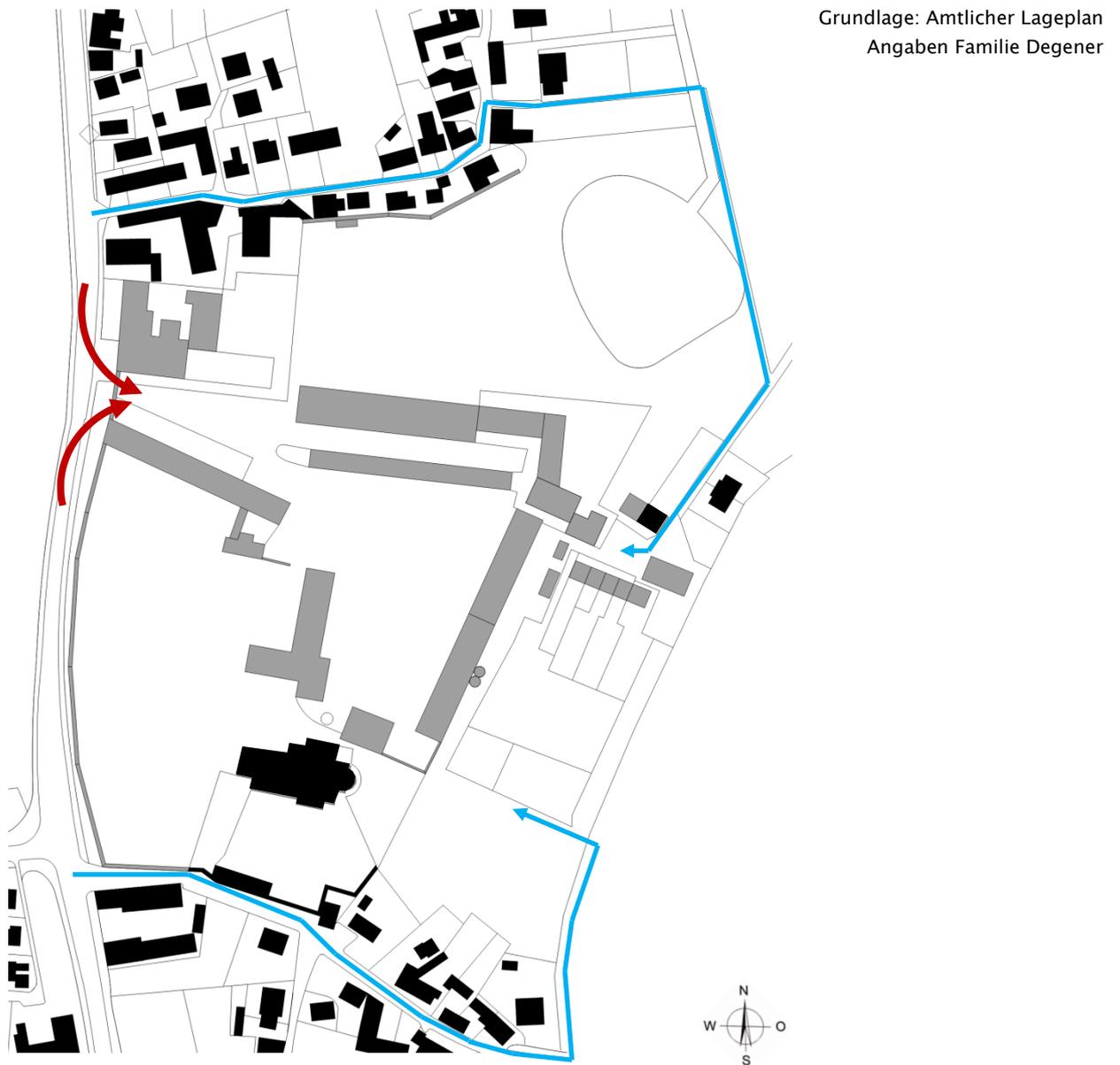


 Handel, Gastronomie, Gästehaus

 Arbeiten

 Wohnen, Hotel

3. 5.4. Grundsätzliches _ Existente und mögliche zukünftige Zuwegung

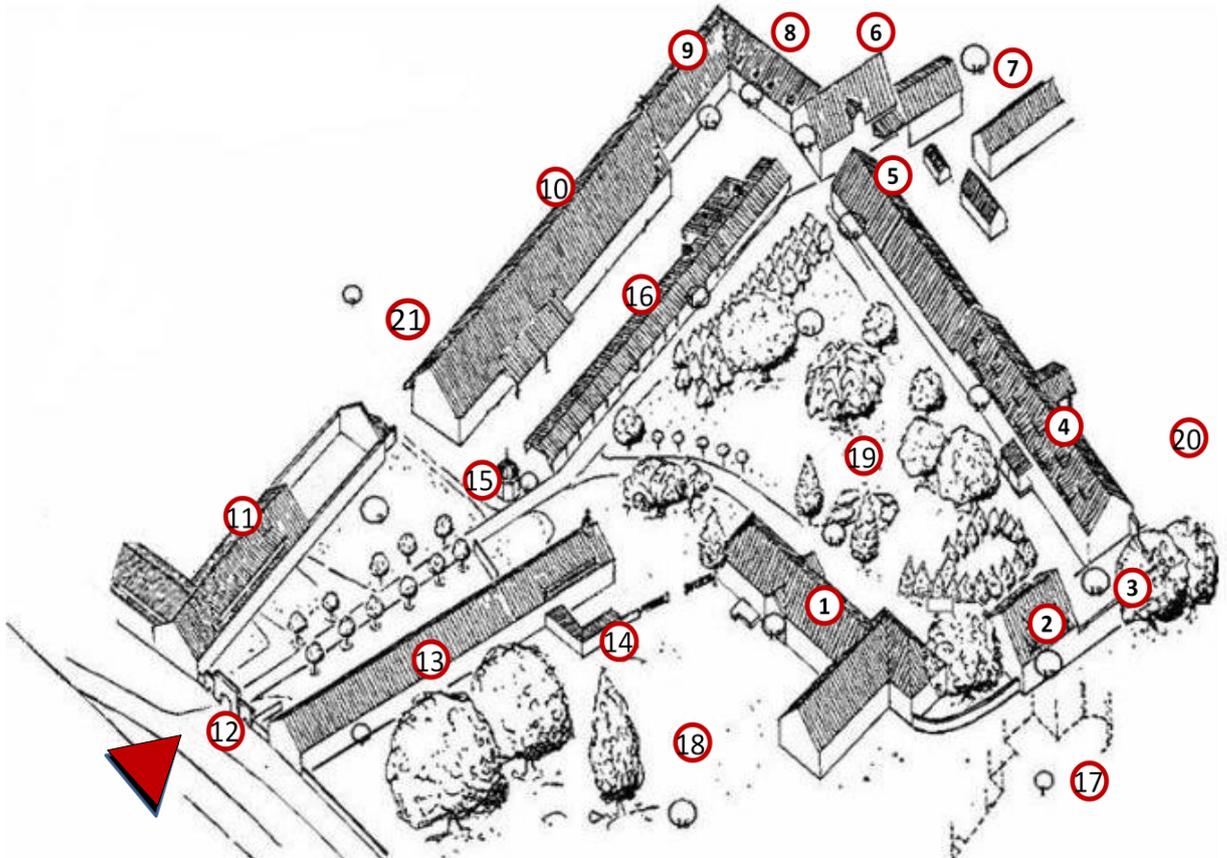


 Haupterschließung (aktuell + zukünftig)

 Nebenerschließung (zukünftig)

4. Kosten

4.1. Kostenansätze _ Gebäudeübersicht



Gebäude und Grünflächen im Übersichtsplan (exkl. Waldfläche):

1. Herrenhaus	6. Mühle	11. Restaurant+Ruine	16. Remise (Kopfbau)
2. Meierei	7. Kolksburg	12. Tor	17. Kirche
3. Brauerei-Ruine	8. Ochsenstall	13. Kuhstall (Laden)	18. Landschaftspark
4. Getreidespeicher	9. Pferdestall	14. Käserei	19. Weide / Hofgarten
5. Kutscherhaus	10. Große Scheune	15. Taubenturm	20. Obstgarten
			21. Weide

4.1.1. Grundsaniierungsbedarf

Nr.	Gebäude	Eigentumsverhältnis	BGF ges. m ² (ca.)	Baukonstruktion nach Gockel in € (netto)	Bemerkungen
1	Herrnhaus	Fam. Degener	3.000	1.404.202,00	
2	Meierei	Fam. Degener	1.100	642.824,50	
3	Brauerei-Ruine	Fam. Degener	40 lfd. m	/.	
4	Getreidespeicher	Fam. Degener	2.400	837.760,00	
5	Kutscherhaus	Fam. Degener	930	774.213,00	
6	Mühle	Fremdeigentum	850	/.	Rückkauf wünschenswert
7	Kolksburg	Fremdeigentum	/.	/.	
8	Ochsenstall	Fam. Degener	1.000	497.184,50	
9	Pferdestall	Fam. Degener	500	526.085,00	
10	Große Scheune	Fam. Degener	3.200	780.330,00	
11	Restaurant + Ruine	Fremdeigentum	3.100	/.	Rückkauf wünschenswert
12	Tor	Fam. Degener	24 lfd. m	71.356,50	
13	Kuhstall	Fam. Degener	2.000	770.717,50	750 m ² bereits renoviert
14	Käserei	Fam. Degener	500	/.	
15	Taubenturm	Fam. Degener	25	89.658,00	
16	Remise + Kopfbau	Fam. Degener	860	204.416,10	Teilabbruch wünschenswert
Zwischensumme 1				6.598.747,10	
18	Landschaftsgarten	Fam. Degener	20.000	/.	
19	Hofgarten	Fam. Degener	10.000	/.	
20	Obstgarten	Fam. Degener	7.000	/.	
21	Klostermauer + Zaun	Fam. Degener	260 lfd. m	408.195,00	
Zwischensumme 2				408.195,00	
Gesamtsumme				7.006.942,10	zzgl. 16 % MwSt.

Die hier vorliegende Ermittlung der Kosten resultiert aus der Begutachtung der lastabtragenden Bauteile, der Decken und Dachkonstruktionen sowie des Mauerwerks der Außenwände und Gewölbe. Sie beinhaltet keine Ausbaurkosten und keine Kosten für Infrastruktur (siehe 4.1.2. und 4.1.3.) sowie keine Baunebenkosten (15%) !

Um die Konstruktion beurteilen zu können, wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- visuelle Beurteilung der Gesamtkonstruktion
- Überprüfen des Mauerwerks und Fugenmaterials sowie der Putzoberflächen durch Abklopfen
- Überprüfen von Holzbauteilen durch Abklopfen mit dem Zimmermannshammer"

4.1.2. Ausbaurkosten gemäß BKI

Nutzung	Neubau (N) Instandsetzung (I) Umbau (U) Modernisierung (M)	Ausbau (brutto) €/ m ² BGF	Gebäudetechnik (brutto) €/ m ² BGF
Büro	N / U	320 - 1.000	110 - 700
Wohnheim / Internat	N / U	590 - 620	210 - 230
Produktion, Gewerbe, Handel	U	320 - 360	250 - 380
Produktion, Gewerbe, Handel, Garagen, Lager	M	330 - 1.020	290 - 440
Gaststätten, Kantinen, Mensen	N / U	400 - 660	190 - 560
Fachwerkhäuser	M	440 - 460	150 - 270
Wohnbauten	I	30 - 200	1 - 80
Gebäude für kulturelle & musische Zwecke	N	550 - 670	280 - 580
Restaurierung	I	360 - 770	100 - 390
Werkstätten	N	140 - 290	180 - 390
Schule / Weiterbildungseinrichtungen	N	330 - 720	170 - 320
Mehrzweckhalle	N	560 - 600	230 - 250
Hotel (mittlerer bis gehobener Standard)	N	400 - 800	410 - 800
Arztpraxis	N	500 - 950	400 - 950
Altenwohnungen	N	290 - 340	140 - 200
Lagergebäude	N	10 - 130	10 - 90
Gebäude anderer Art	U	390 - 640	170 - 420

Alle Kostenwerte der Fachbuchreihe BKI Kostenplanung enthalten die Mehrwertsteuer (19%). In dieser Tabelle sind reine Ausbaurkosten enthalten, d. h. sie beinhaltet nicht die Kosten für den Grundsicherungsbedarf und die Infrastruktur (siehe 4.1.1. und 4.1.3.) sowie keine Baunebenkosten (15–20%) ! Die hier vorliegenden Kosten- und Planungskennwerte sind lediglich Orientierungswerte, sie können nicht als Richtwerte im Sinne einer verpflichtenden Obergrenze angewendet werden. Als Grundlage für die Ermittlung der Kostenkennwerte sind abgerechnete Bauvorhaben. Die Kostenkennwerte dienen lediglich als Orientierungswerte für Planungsüberlegungen oder Kostenermittlungen vor oder in den ersten Planungsphasen, für Mittelbedarfsplanungen von Investoren u. ä. Zwecke. Die genannten Kostenkennwerte spiegeln in etwa das durchschnittliche Baukostenniveau in Deutschland für die jeweilige Kategorie von Gebäudearten wieder. Die Geltungsbereiche der Tabellenwerte sind fließend. Die „von-/bis-Werte“ markieren weder nach oben noch nach unten absolute Grenzwerte.

4.1.3. Kosten für Infrastruktur gemäß BKI

Kostengruppen	Gewerke	ca. € / m ² (brutto)	ca. € / m ³ (brutto)	ca. € / lfd. m (brutto)	ca. € / St. (brutto)	ca. € / to (brutto)	
Geländeflächen	Geländebearbeitung (Oberboden d=20cm)		20 - 23				
	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung		21 - 25				
	Sicherungsbauweisen (Bäume lagern + wieder einpflanzen)				2.500 - 3.000		
	Pflanzen (Bodendecker, Stauden, Gräser)				1 - 2		
	Rasen (aussäen + Entwicklungspflege)	6 - 9					
	Geländeflächen, Sonstiges (Endprofilierung)	8 - 10					
Befestigte Flächen	Wege (Pflaster)	50 - 70					
	Straße (Asphalt, Bauklasse V)	70 - 80					
	Plätze, Höfe (Kleinpflaster)	55 - 75					
	Stellplätze (Pflasterbauweise)	50 - 70					
	Sportplatzflächen	120 - 160					
	Spielplatzflächen	120 - 160					
	Befestigte Flächen, Sonstiges	35 - 45					
Baukonstruktionen in Außenanlagen	Einfriedungen (Maschendraht, h=2,5 m)			50 - 75			
	Mauern, Wände (h=2,0m)			80 - 120			
	Rampen, Treppen, Tribünen (h=2,0m)			160 - 220			
	Überdachungen (z.B. Carport)			150 - 200			
	Brücken, Stege (b=2,0m)			750 - 950			
	Kanal- und Schachtbauarbeiten			200 - 250			
Technische Anlagen in Außenanlagen	Abwasseranlagen (z.B. Pumpwerk)				15.000 - 20.000		
	Wasseranlagen (Trinkwasserleitung)			100 - 150			
	Gasanlagen (Gasleitung DW 50)			200 - 250			
	Wärmeversorgungsanlagen			200 - 250			
Einbauten in Außenanlagen	Allgemeine Einbauten (Straßenabläufe)				500 - 750		
	Besondere Einbauten (Schachtbauwerke)				2.000 - 2.500		
Sonstige Maßnahmen für	Baustelleneinrichtung	5-8% der Bausumme Außenanlagen					
	Gerüste (U=2,0m)			80 - 110			
	Sicherungsmaßnahmen			15 - 25			
	Abbruchmaßnahmen		10 - 15				
	Recycling, Zwischendeponierung und Entsorgung					60 - 70	
	Schlechtwetterbau	10% der Bausumme					

Alle Kostenwerte der Fachbuchreihe BKI Kostenplanung enthalten die Mehrwertsteuer (19%). Diese Tabelle enthält die Kosten für Infrastruktur pro Einheit, d. h. sie beinhaltet nicht die Kosten für den Grundsaniierungsbedarf und den Ausbau (siehe 4.1.1. und 4.1.2.) sowie keine Baunebenkosten (15–20%) ! Die hier vorliegenden Kosten- und Planungskennwerte sind lediglich Orientierungswerte, sie können nicht als Richtwerte im Sinne einer verpflichtenden Obergrenze angewendet werden. Als Grundlage für die Ermittlung der Kostenkennwerte sind abgerechnete Bauvorhaben. Die Kostenkennwerte dienen lediglich als Orientierungswerte für Planungsüberlegungen oder Kostenermittlungen vor oder in den ersten Planungsphasen, für Mittelbedarfsplanungen von Investoren u. ä. Zwecke. Die genannten Kostenkennwerte spiegeln in etwa das durchschnittliche Baukostenniveau in Deutschland für die jeweilige Kategorie von Gebäudearten wieder. Die Geltungsbereiche der Tabellenwerte sind fließend. Die „von-/bis-Werte“ markieren weder nach oben noch nach unten absolute Grenzwerte.

5. Zusammenfassung

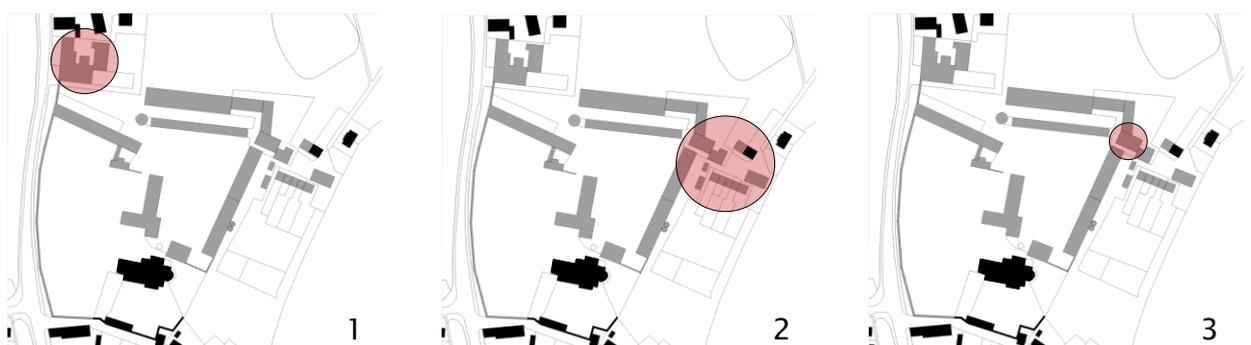
5.1. Entwicklungsschritte

5.1.1 Grundsätzliche Vorkehrungen

Um die Aussicht auf eine erfolgreiche Gewinnung von Projektbeteiligten und potentiellen Investoren zu erhöhen, ist es notwendig, Grundlagen für diese Interessenten zu schaffen, die sich an der Verwirklichung eines vielschichtigen Gesamtkonzeptes für das Klostergut beteiligen möchten. Und einige Institutionen haben bereits ihr Interesse an der Wiederbelebung und dauerhaften Erhaltung des Klostergutes signalisiert. In Gesprächen mit deren Vertretern sowie unter Berücksichtigung sämtlicher Erkenntnisse aus den vorangegangenen Untersuchungen, haben sich besondere 'Schwerpunkte' herauskristallisiert, die gegeben sein sollten, bevor mit der Umsetzung eines konkreten Konzeptes begonnen wird.

Klärung der Eigentumsverhältnisse

Ein Augenmerk liegt auf der Klärung der Besitzverhältnisse: Dabei sind die Eigentümer dazu aufgerufen, sich vorzeitig Gedanken darüber zu machen, welche Teile des Gutes sie unbedingt behalten und auch wo sie auf dem Hof in Zukunft wohnen möchten. Als Ergebnis dieser Überlegung muss eine verbindliche Aussage dazu erfolgen. Aber auch andere Besitzverhältnisse im Klostergut-Ensemble müssen geklärt sein, wie z.B. in Bezug auf das Restaurant "Alte Schmiede" im Nordwesten (1) oder die Kolksburg im Osten (2), angefangen bei der ehemaligen Mühle (3), die im Laufe der Zeit zum Wohnhaus avancierte und sich nun im Fremdeigentum befindet. Erst wenn das alles endgültig fest steht, kann der verbleibende vakante Teil der Anlage in andere Besitzverhältnisse übergehen, z.B. in private / öffentliche Hand oder in das Eigentum von Stiftungen. Daraufhin kann eine konkrete Machbarkeitsstudie sowie die anschließende Durchführung des Konzeptes folgen. Von einer unstrukturierten Veräußerung wird abgeraten.



Die weiteren Überlegungen gelten dem Klostergutensemble an sich:

Die gesamte Anlage befindet sich in einem baufälligen Zustand. Die bewohnten Gebäude verfallen zusehends und andere sind bereits im ruinösen Zustand. Die Außenanlagen erscheinen ungepflegt und sind an vielen Stellen mit "Schrott und Bauschutt" versehen. Von dem im 18. Jahrhundert nach englischem Vorbild angelegten Landschaftsgarten ist nur der erhabene alte Baumbestand erhalten geblieben.

Ziel muss sein, trotz der zum Teil maroden Substanz durch ein repräsentativeres Erscheinungsbild des Hofes potenzielle Kooperationspartner und Investoren zu gewinnen !

Aufräumen der Außenanlagen und Rekultivierung der Gärten

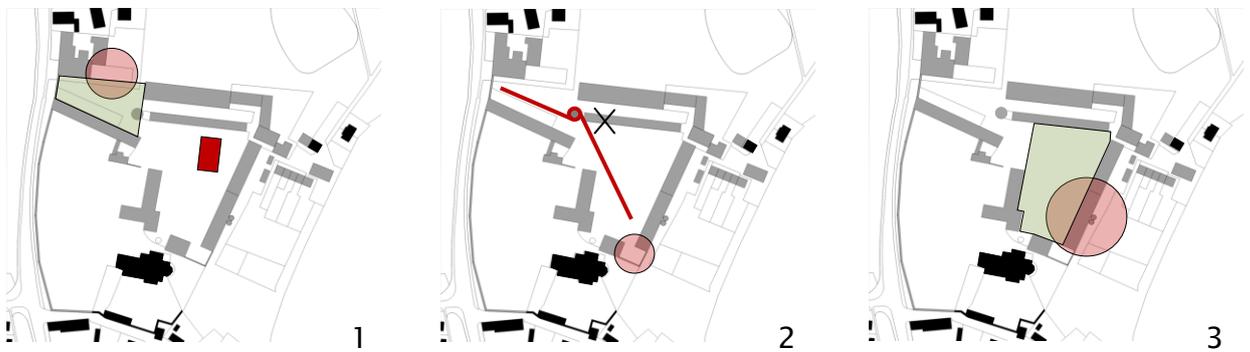
Als Erstes sollte eine nachhaltige Ordnung der Außenanlagen (Innenhofsituation, Landschaftspark etc.) und der Fassaden (zzgl. der Klostermauer und Tor) auf dem Kerngrundstück hergestellt und immerdar erhalten werden. In Zusammenarbeit mit dem Arbeitslosenprojekt IDA (Integration durch Arbeit) oder im Rahmen von Maßnahmen, durch das Arbeitsamt, den Landkreis oder Stiftungen unterstützt, könnten auf dem Klostergut landschaftsgestalterische und bauliche Maßnahmen (Renovierung der Gebäude) durchgeführt werden, die für einen förderungsbedürftigen und -fähigen Personenkreis mit und ohne Behinderung Ausbildungs- und Arbeitsstätten entstehen lassen sowie entsprechende Ausbildungs- und Arbeitsplätze schaffen.

Sicherung der Ruinen (Dauerausstellung), Lagerung der Bausubstanz

In dem Zusammenhang können bestimmte Gebäude(teile) abgerissen oder Gebäudekronen gesichert und andere Gebäude für diese Materialien (Dachpfannen, Ziegel, Holzstützen etc.) als Lager verwendet werden. Dafür kommen u. a. der abgebrannte Teil der Schäfereiruine (1) und die Brauereiruine (2) in Frage. Deren zu sichernde Bestandteile könnten z. B. in dem auf ein dafür nötiges Mindestmaß zurückgebauten und ebenfalls gesicherten Getreidelager (3) abgelegt werden. Damit bliebe die Möglichkeit der Wiederherstellung der Bauwerke für die Nachwelt erhalten.

Das Innere der gesicherten Ruinen müsste von Restwerkstoffen, Bauschutt und Wildwuchs befreit und auf die nach oben hin offenen Flächen sollte Gras gesät werden.

Neben diesen Maßnahmen könnte aus architektonischer Sicht ein Teil der Remise (X) abgerissen werden, um den Taubenturm als markanten Gelenkpunkt (2) zwischen dem vorderen belebten Innenhof (1) hinter dem Tor und dem ruhigeren Hofgarten gegenüber des Herrenhauses (3) hervor zu heben. Vor dem Abriss sollte man sich aber mit der Frage auseinandersetzen, ob die aufgeräumte, gereinigte und mit einem begehbaren Bodenbelag ausgestattet nach allen Seiten hin offene und somit relativ leichte und in den Hintergrund tretende Konstruktion z. B. in angemessener Weise nicht als Carport genutzt werden könnte.



Zusätzlich könnten arbeitslose Archäologen und Restauratoren bei z. B. entsprechender Förderung durch das Arbeitsamt oder die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz die Prioreiruin (1) bergen, deren Überreste vor einiger Zeit gegenüber der Remise und dem Kutscherhaus entdeckt wurden. Diese könnten anschließend als Bestandteil der ´Ruinen´ im Ensemble fungieren. Zudem könnten die wahrscheinlich spärlichen Rudimente der Priorei geborgen werden, um z. B. eine Dauerausstellung der sich noch auf dem Klostergut befindlichen Schätze (vorrangig Gemälde) zu komplettieren und als Ergänzung des musealen Anteils der Anlage zuzüglich zur Brauerei- und Schäfereiruin zu fungieren. Die historischen Wurzeln des Klostergutensembles sollten hervorgehoben werden mit dem Ziel, dadurch z. B. historisch interessierte Touristen oder Fachleute anzuziehen und damit zusätzliche Finanzierungsquellen zu generieren.

Ferner könnte "die grundsätzliche Renovierung des Gesamtensembles sowie die Wiederherstellung der historischen Gebäude in weiteren Schritten durch den gemeinnützigen Verein IDA in enger Zusammenarbeit zwischen dem ortsansässigen Handwerk und regionalen Bildungsträgern oder Wohlfahrtsverbänden im Rahmen berufsvorbereitender Weiterbildungsmaßnahmen vorgenommen werden. Das Motto könnte lauten `Auszubildende schaffen Ihre zukünftige Wirkungsstätte`*.

Schaffung eines stimmungsvollen Beleuchtungskonzeptes für das Klostergutensemble

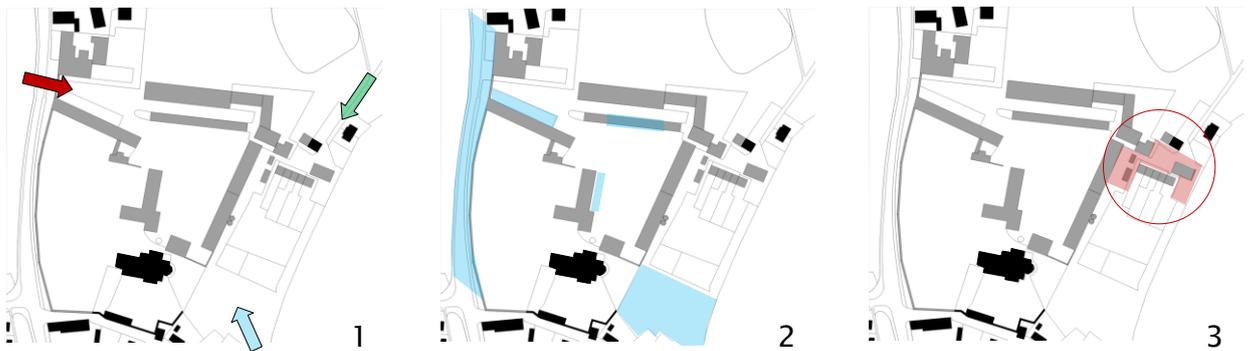
Ein weiterer Punkt auf der Liste der grundsätzlich zu schaffenden Voraussetzungen ist die Kreation eines stimmungsvollen Beleuchtungskonzeptes, welches das Klostergut schon aus der Ferne zu einer Landmarke in der Umgebung erhebt und potentiellen Besuchern im Rahmen eines touristischen Konzeptes in der Dämmerung und bei Dunkelheit den Weg weist. Von der A39 wird das Dorf durch den Oderwald über einen Hügel angesteuert. Sobald man den Wald hinter sich lässt, hat man freie Sicht auf Heiningen – doch im Augenblick tritt das ehemalige Kloster noch nicht aus dem Dorfbild hervor. Dabei könnte das imposante Triuphtor angestrahlt werden und auch das Innere der Anlage könnte durch eine gezielte Illumination eine visuelle Aufwertung erfahren.

Umsetzung eines grundsätzlichen Erschließungs- / Stellplatzkonzeptes

Desweiteren gibt es ein wichtiges Thema zu klären; nämlich die Erweiterung der Erschließung (1  ) und grundsätzliche Festlegung von Parkplätzen. Die dezidierte Parkplatzentstehung kann jedoch zum größten Teil erst nach Festlegung der Projekte vorgenommen werden und parallel zu ihrer Realisierung erfolgen. Es ist aber vorstellbar, schon jetzt grundsätzliche Parkzonen (2) zu definieren und einige Parkplätze für die auch in Zukunft weiter bestehenden Eigentumsverhältnisse auszubauen (2+3).

Ratsam wäre es, mehrere Zuwegungsmöglichkeiten auf das Grundstück anzubieten, vor allem zur Kolksburg im Osten (1 ) . Die Zufahrt erfolgt zur Zeit durch das Triumphtor im Süden (1 ) entlang der Remise. Aber dieser Appendix mit dem historischen Namen Kolksburg (3) scheint aktuell nicht, wie in der Vergangenheit, unmittelbar funktional zum Gut zu gehören und muss deshalb nicht zwangsläufig als Teil des Ensembles betrachtet werden, weil die Häuser abseits des Hauptgebäudeensembles liegen und sich zum größten Teil im fremden Eigentum befinden. Wenn er jedoch in Zukunft wieder stärker einbezogen werden, d.h. unter anderem von „hofangehörigen“ Personen (Arbeitern, Auszubildenden, etc.) bewohnt werden soll, muss dorthin evtl. keine zusätzliche Zuwegung ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Mühle zu betrachten, weil sie augenscheinlich eindeutig zum Gutsensemble gehört, z. Zt. jedoch von einem Fremdeigentümer bewohnt wird. Würde die Mühle im Rahmen eines Projektes und auch rechtlich wieder eindeutig ins Hofgeschehen einbezogen werden, was befürwortet wird, könnte ihre Erschließung ebenfalls über das Klostertor erfolgen.

Die neue optionale Parkzone im Südosten könnte separat erreicht werden (1 .



Zusammenfassend bleibt zu den grundsätzlichen Vorkehrungen zu sagen, dass alle zuvor genannten Maßnahmen sofort und parallel zueinander eingeleitet werden sollten. Daraufhin könnte schnellstmöglich mit der Durchführung des allumfassenden Konzeptes begonnen und die Rentabilität der Anlage herbeigeführt werden.

- a) Klärung der Eigentumsverhältnisse
- b) Aufräumen der Außenanlagen und Rekultivierung der Gärten (dauerhaft), oberflächliche / äußerliche Instandsetzung der Gebäude oder Rückbau von Gebäudeteilen
- c) Sicherung der Ruinen, Lagerung der Bausubstanz (Dauerausstellung)
- d) Schaffung eines stimmungsvollen Beleuchtungskonzeptes der Gesamtanlage
- e) Umsetzung eines grundsätzlichen Erschließungs- / Stellplatzkonzeptes

5.2. Empfehlungen

Der Konzeptansatz enthält, aufgrund der auf dem Kloostergut bereits gegebenen Voraussetzungen und bisherigen Nutzungen, der Vorstellungen der ambitionierten Hofeigentümer und der unterschiedlichsten Visionen und Ideen der vielen an der Wiederbelebung des Kloostergutes interessierten Projektbeteiligten, ein vielschichtiges und vielseitig orientiertes Entwicklungspotential. Zwecks konkreter Projektentwicklung und -verwirklichung ist es deshalb anzuraten, vorab eine Machbarkeitsstudie u. a. mit der Festlegung fassbarer Entwicklungsschritte und eines übergeordneten Stufenplans durchführen zu lassen. Dafür müssen allerdings die Förderer bekannt sein, die an "einem Tisch" zusammen finden und greifbare 'Willenserklärungen' aussprechen. Hierfür kommen u.a. die "Allianz der Region" (Touristisches Gesamtkonzept), Stiftung Braunschweiger Kulturbesitz (Musealer Anteil des Konzeptes / Dauerausstellung), Stiftung NeuErkerode (Soziale Landwirtschaft), das Arbeitsamt (Ausbildung/ Bildungsmaßnahmen), die Arbeitsloseninitiative IDA (Beschäftigung auf dem Hof), der Landkreis Wolfenbüttel usw. in Frage. Die Definition und Verwirklichung dieses vielschichtigen Gesamtkonzeptes wird sich voraussichtlich auf einen sehr langen Zeitraum erstrecken. Deshalb sollte dessen Durchführung über die gesamte Dauer von einer zentralen Stelle koordiniert und im Hinblick auf die Fortschritte überwacht werden, um den langwierigen Prozess an die aktuelle sich laufend verändernde Situation anzupassen sowie die übergeordneten Ziele im Ablaufplan wie z.B. Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit der Einzelprojekte über die Jahre nicht aus den Augen zu verlieren. Diese Stellen können z.B. der Kloostergut Heiningen e.V. oder die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz sein. Weil diese Aufgabe ein Höchstmaß an Empathie erfordert, sollte die gewählte Institution eine spezielle Person oder besser ein kleines Team dauerhaft mit der Aufgabe betrauen, das den Prozess des Konzeptes konzentriert und mit dem nötigen Einfühlungsvermögen kontinuierlich betreut.

Für das Basisprojekt sind mindestens sieben 'Punkte' empfehlenswert:

Anschluss an Netzwerke (Informationsaustausch)

Grundsätzlich wird zu diesem Thema die Kontaktaufnahme mit dem gemeinnützigen Verein PETRARCA (Europäische Akademie für Landschaftskultur e.V.) empfohlen, die als Träger für die DASoL (Deutsche Arbeitsgemeinschaft Soziale Landwirtschaft)

fungiert, welche sich in der Forschung und Weiterbildung engagiert und bei der Vernetzung von Einzelinitiativen durch thematische und regionale Netzwerke unterstützend wirkt sowie die Interessen der Akteure und entstehender Netzwerke bündelt und sichtbar macht.

Soziale Landwirtschaft als Teil der Ökologischen Kreislaufwirtschaft Nachhaltiges Energie- / Versorgungskonzept

Die soziale Landwirtschaft erhebt den Anspruch nachhaltig zu sein; deshalb könnte für die Initiativen auf dem Kloostergut in Heiningen dieser Begriff durch den der ökologischen Kreislaufwirtschaft ersetzt werden, die sich auf drei Ziele bezieht:

- produktionstechnisch im Sinne von nahezu geschlossenen Betriebskreisläufen
- regionale Wirtschaftskreisläufe
- Denken in Generationen. Dieses bedingt eine ökologisch und sozial nachhaltige Form der Landbewirtschaftung.

Größtenteils werden diese Ziele auf dem Hof bereits umgesetzt. Ein aufzugreifendes Thema bleibt jedoch noch die nachhaltige Energieversorgung.

Im Zuge der allgemeinen Klimaschutz-Diskussion und der ständig steigenden Öl- und Strompreise sollte für das Kloostergut, optimaler Weise im Zusammenhang mit dem Dorf Heiningen und evtl. sogar der Region, ein Gesamt-Energie-Konzept entwickelt werden.

Hierfür bieten sich verschiedene Lösungen an, auch in Kombination miteinander. Deren Einsatzmöglichkeiten müssen allerdings in einer anderen Untersuchung erörtert werden, um anschließend die richtige Entscheidung für diesen speziell hier vorliegenden Fall (Waldbestand, Biomasse, etc.) treffen und daraus eine differenzierte Vorgehensweise entwickeln zu können. Es folgen einige Beispiele

- Biomeiler
- Biomasse-Hackschnitzel-Heizwerk
- Geothermie usw.
- ergänzend Holzscheitheizungen

Bei diesen infrastrukturellen Maßnahmen zur technischen Gebäudeausrüstung darf man nicht die Anbindung an das Daten-/Telefonnetz und speziell auch die Wasserversorgung vergessen. Augenscheinlich ist zwischen Meierei und dem Südflügel des Herrenhauses sogar ein Brunnen vorhanden. Und all das könnten die in Zukunft auf dem Hof ausgebildeten und beschäftigten Handwerker mobilisieren – bei Bedarf Leitungen erneuern, neue schaffen und zukunftsweisende erneuerbare Energiequellen sowie eine mind. partiell autarke Wasserversorgung installieren etc.

Wiedererkennungswert durch Corporate Identity

Ein weiterhin nicht zu unterschätzender Punkt ist die Präsentation des Klostergutes nach außen – vor allem im Hinblick auf die Vermarktung der Hofprodukte, nicht nur in der unmittelbaren Umgebung, sondern in den größeren Städten der Region (Wolfenbüttel, Braunschweig, Wolfsburg, Goslar, Bad Harzburg etc.) oder sogar via Internet landesweit. In diesem Zusammenhang sollte eine einprägsame und sympathische Corporate Identity kreiert und die Website des Klosters überarbeitet sowie ein repräsentatives Image designend werden. Es wäre denkbar unter dem neuen ansprechenden Label Partnerschaften / Zusammenschlüsse verschiedenster Konstellationen mit anderen Klöstern wie z. B. Wöltigerode, Sehenswürdigkeiten, wie der Schöninger Speere und der Werlaburg oder mit Biomärkten, Bäckereien usw. der Umgebung einzugehen, um die Absatzmöglichkeiten für die Hoferzeugnisse zu erweitern. Daneben sollte das Klostergut die Eröffnung eines Ladens in einer der größeren Städte der Region erwägen, um seine Produkte über die Dorfgrenzen hinaus bekannt zu machen und ebenfalls auf diesem Wege Kundschaft, Touristen und zukünftige Auszubildende, Arbeitskräfte oder neue Hofbewohner anzulocken. Dabei können in diesem Laden auch Produkte anderer kleinerer Lieferanten von Bioprodukten / Lebensmitteln (z.B. der Fischteiche in Riddagshausen) ins Sortiment aufgenommen werden.

Last, but not least wird im Zusammenhang mit dem vorangegangenen Absatz auch angeregt, die Deklaration der Erzeugnisse als Demeter- oder als Bio-Produkte zu überdenken, um die auf dem Hof bereits bestehenden Betriebe (Landwirtschaft, Käserei etc.) anschließend entsprechend der Entscheidung offiziell zertifizieren und die Produkte mit Siegeln versehen zu lassen. Die Richtlinien unterscheiden sich sehr und nicht jeder Verbraucher ist trotz seines gestiegenen Ökologiebewusstseins dazu bereit, die teuren Demeter-Preise zu bezahlen. Unter Umständen wäre es

ausreichend, die Produkte nach Bio-Maßstäben zu erzeugen – dann wäre der Herstellungsaufwand (Einhaltung baulicher Vorschriften, Hygienerichtlinien usw.), nicht so kostenintensiv wie nach Demeter-Anforderungen und der Ertrag größer, weil sich dadurch evtl. neben dem direkten Abnehmer Stiftung NeuErkerode schneller noch weitere potentielle Abnehmer im unmittelbaren Umfeld wie z.B. Kantinen von Großbetrieben wie Volkswagen, Preussag, Jägermeister, Bosch oder Kurhäusern in Bad Harzburg finden ließen.

Auch ist es vorstellbar, dass man der gehobenen Gastronomie landesweit eine kleine aber exquisite Auswahl an erlesenen Produkten der Region offeriert (Kräuter, Gemüse, Obst, Harzziiegen, Lämmer, Harzer Rotvieh, Käse etc.), was das Preis-Leistungs-Verhältnis wiederum ausgleichen könnte. In diesem Zusammenhang wird aber wegen der finanziell aufwendigen Erhaltung des Klostergutes auch empfohlen, trotz des nachvollziehbaren Anspruchs, die Haltung von heimischen gefährdeten Nutz-Tierrassen voranzutreiben, die Zucht von Kobe-Rindern in Erwägung zu ziehen, weil diese z. Zt. hauptsächlich innerhalb Japans herangezogen und verkauft werden, aber die Nachfrage in Europas Gourmetrestaurants nach diesem Erzeugnis evtl. auch von hier aus zur wirtschaftlichen Zufriedenheit beider Seiten befriedigt werden könnte. Die Vermarktung von in Deutschland auf diese Weise erzeugtem Fleisch, lebenden Rindern, Embryonen oder Samen wird vom Wagyu-Züchterverband koordiniert, deckt jedoch unter Umständen noch nicht die Gesamtnachfrage in Deutschland beziehungsweise Europa ab. Bei Bedarf gilt es dieses zu prüfen.

Schaffung von Assistenzstellen / Zertifizierung von Personen und Maßnahmen

Weiter gedacht, sollten für die Begleitung der in Zukunft auf dem Hof auszubildenden und zu beschäftigten besonderen Personengruppen Assistenzstellen eingerichtet werden. Dabei kann eventuell das Arbeitsamt in entsprechenden Qualifizierungsmaßnahmen die Fortbildung von Facharbeiter zu Betreuern fördern. Diese wiederum würden damit befähigt, die auf den unterschiedlichsten Gebieten benachteiligten Menschen wie z.B. Langzeitarbeitslose oder geistig- bzw. körperlich behinderte Personen entsprechend ihrer Fähigkeiten, aber auch Probleme, gezielt und permanent zu unterstützen. Als eine weitere wichtige Voraussetzung für die Förderung durch das Arbeitsamt müssen Tätigkeiten, welche durch die Teilnehmer an solchen Bildungsmaßnahmen ausgeführt werden, in öffentlichem Interesse liegen, d. h. wettbewerbsneutral und zusätzlich sein.

Abgesehen davon ist für den Personenkreis der Behinderten die Arbeitsstättenverordnung explizit einzuhalten, weil diese eine Rahmenbedingung für den Teilnehmerkreis ist.

Zudem wäre es notwendig die Zertifizierung von Personen und auch des Klostergut e.V. anzustreben, denn dies ist eine unbedingte Voraussetzung für die Förderung von personenbezogenen förderungsfähigen Bildungsmaßnahmen durch das Arbeitsamt. Danach könnten zertifizierte Personen die Aus- / Weiterbildung im Ressort ´Soziale Landwirtschaft´ und auf dem Gebiet der Herstellung von Hofprodukten oder der Physiotherapie und in anderen Bereichen übernehmen.

Andere befähigte Personen wie Mauerer-, Zimmerer-Meister oder Fachkräfte aus dem Hotel- und Gaststätten-Bereich könnten das Angebot an Ausbildungsstellen ergänzen, so dass auf dem Klostergut ein großes Spektrum an Ausbildungsmöglichkeiten von in der Region benötigten Ausbildungsberufen angeboten werden könnte, um dem bereits eingetretenen Fachkräftemangel entgegen zu wirken.

Abgesehen davon wären die Ausbildungsmaßnahmen bei einer breiter gesteuerten Vielfalt der artverwandten Berufe für das Arbeitsamt noch effizienter zu fördern, weil damit das Auszubildenden-zu-Lehrkräfte-Verhältnis optimiert werden könnte, d.h. es könnten mehr Personen durch weniger Lehrpersonal betreut werden.

Rückerwerb der Braurechte

Ein weiterer Punkt unserer Empfehlungen ist die Wieder-Inbetriebnahme der Brauerei, wenn auch im kleinen Ausmaß, als touristische und regionale Attraktion. Bewusst wird hier dieser Begriff verwendet und die Handlung nicht Wieder-Aufbau genannt, weil die Wiedererrichtung dieser Funktion aus bausubstanzieller und wirtschaftlicher Hinsicht an ihrer ursprünglichen Stelle im Gutsensemble nicht lohnenswert wäre. Vielmehr wäre es sinnvoll, diese Funktion entweder im belebten Bereich gleich hinter dem Klostertor oder höchstens im halböffentlichen Bereich im Kopfbau der Remise neu aufzunehmen. Und zweifellos ist dafür der Wiedererwerb der Braurechte erforderlich.

Koexistenz mit der Kirche

Nicht zuletzt wäre auch die Kooperation mit der Klosterkammer Hannover wünschenswert, denn obwohl die Kirche seit langem nicht mehr unmittelbar zum Hofensemble gehört, ist sie thematisch doch ein nicht nur marginaler Bestandteil eines Klostergutes und es wäre aus wirtschaftlicher Sicht besonders in Bezug auf den Tourismus lohnenswert, sie den Besuchern, die in Zukunft evtl. sogar auf dem Hof übernachten werden, zugänglich zu machen (Erweiterung des musealen Bestandteils der Dauerausstellung). Aber auch kulturelle Veranstaltungen oder familiäre Feste wie Taufen oder Hochzeiten im Zusammenhang mit einer Übernachtung im Hofhotel und Verköstigung im hofeigenen Spezialitätenrestaurant könnten darin als ganzheitliches Event stattfinden, so dass die Kirche idealtypisch wieder ein erlebbarer Bestandteil des Klostergutes würde.

Erstellung eines aktuellen Schadenskatasters / einer Kostenanalyse gem. Konzept

Schlussendlich wird, wenn das Schadenskataster des Ingenieurbüros für das Bauwesen von Dipl.-Ing. K. Brenker und Dipl.-Bauingenieur B. Gockel aus März 2002 nicht ausreichen sollte, die Erstellung eines neuen Gutachtens anheimgestellt, weil sich diese bereits vorliegende Untersuchung lediglich auf die notwendigsten Maßnahmen zur Erhaltung / Instandsetzung der Bauwerke, jedoch nicht auf den Innenausbau gemäß bestimmter Funktionen bezieht. In dieser Studie wird lediglich ein grober Überblick über evtl. anfallende Kosten dargestellt.

Ein Resümee der Empfehlungen lässt sich in folgenden Stichpunkten festhalten:

- Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die konkreten durch die potentiellen Förderer und Projektbeteiligten gewählten Funktionen
- Anschluss an Netzwerke, z. B. den Verein PETRERCA (Träger DASoL) zwecks Informationsaustauschs
- Soziale Landwirtschaft als Teil der Ökologischen Kreislaufwirtschaft
Anfertigung und Durchführung eines energetischen Konzeptes für das Gut / Dorf (Wasser-, Wärme-, Stromversorgung, Telekommunikation etc.)

- Kreation einer Corporate Identity / eines einprägsamen Labels / Images
Eröffnung eines Hofladens in einer größeren Stadt der Region
Zusammenarbeit mit Bioläden, Bäckereien usw.
Kooperation mit den anderen Klöstern / rittergütern der Umgebung
Entscheidung für Demeter- / Bio-Zertifizierung der auf dem Hof bereits bestehenden Betriebe (Landwirtschaft / Milchviehhaltung, Käserei...)
 - Einrichtung von Assistenzstellen / Zertifizierung von Personen und Institutionen zur Erfüllung von Förderungsvoraussetzungen durch öffentliche Stellen
 - Neuaufbau der Kloster-Bierbrauerei / Wiedererwerb der Braurechte
 - Kooperation mit der Kirche
 - Erstellung eines neuen Gutachtens zur Bausubstanzinstandsetzung und Innenausbau (Kostenanalyse) gemäß der gewählten Projekte (= Konzept)
-

6. Schlusswort

6.1. Abschließende Überlegungen

In dieser Studie wird von einer positiven Entwicklung für das Kloostergut Heiningen, inklusive dessen möglicher vielseitiger Nutzung, auch im Zusammenhang mit der bestehenden baulichen Situation, ausgegangen und somit der Verlauf eines aktiven Wiederbelebungsprozesses des Kloostergutes und seiner fruchtbaren Koexistenz mit dem Dorf Heiningen im Landkreis Wolfenbüttel beschrieben.

Der Vollständigkeit halber werden am Ende aber zwei weitere Möglichkeiten zum Umgang mit der 'Struktur Kloostergut Heiningen' erwähnt, die andere radikalere Szenarien darstellen:

- Z. B. könnte man das Kloster in Würde zu einer imposanten Ruine verfallen lassen und diese museale Anlage als Touristenmagnet zur Reanimation von Heiningen einsetzen (Um- und Ansiedlung von Betrieben aus dem Kloostergutensemble in das / in dem Dorf Heiningen).
- Oder man könnte einen Großinvestor dafür begeistern, das gesamte Kloostergutensemble zu kaufen und dort ein Luxushotel z. B. für Familienfeiern, Großveranstaltungen oder Seminare mit Reitmöglichkeiten in der großen Scheune (private Sportschule / Polo-Sport) und der Umgebung (Oderwald etc.) entstehen zu lassen. Aber auch ein schlichtes Fastenhotel der inneren Einkehr im ehemaligen Kloster wäre an dieser Stelle denkbare.

Die Betrachtungen dieser Szenarien sind Alternativen, die dem geschichtlich wertvollen und durch die Historie geprägten Ort unter Umständen nicht gerecht werden.

Sie sollten aber in Anbetracht des Zeitgeistwandels zumindest Erwähnung finden, weil sie vielleicht eine andere Art im Umgang mit der Geschichte aufzeigen, und eventuell auf kürzere Sicht zum Fortbestehen des Kloostergutes als "baugeschichtliches Erbe" reichen könnten.

Der wirtschaftliche Aspekt der in dieser Arbeit dargestellten Möglichkeiten sollte, auf das Wahlszenario eingeschränkt, in einer folgenden Machbarkeitsstudie erörtert werden.

Literaturverzeichnis

- (1) Rittergut Heiningen, Erarbeitung eines Konzeptes für die Außenraumgestaltung, Diplomarbeit von Andreas Klose am Institut für Freiraumplanung und planungsbezogener Soziologie und am Institut für Gartenarchitektur und Grünplanung der TU Hannover (30.04.1990)
- (2) Das Heiningen Projekt, Fachübergreifende Diplomarbeit an der HfBK, Hamburg von Christiane Thörl, FB Visuelle Kommunikation und Günther Fischer Thörl, FB Architektur (Sommer 1992)
- (3) Der Große Garten in Heiningen -Geschichte und Konzept- von Dipl.-Ing. Dorothea v. Rex Gröning (2000)
- (4) 1000 Jahre Klostergründung Heiningen, Herausgegeben von Georg Berkes, Subsidiär (2000)
- (5) Untersuchungsbericht (Schadenskataster) des Ingenieurbüros für das Bauwesen von Dipl.-Ing. K. Brenker und Dipl.-Bauing. B. Gockel (März 2002)
- (6) Die Rittersitze des vormaligen Fürstentums Hildesheim, Barton´sche Verlagsbuchhandlung, Göttingen 1195
- (7) Broschüre "Klostergut Heiningen" von Susanne und Andreas Degener, 15.01.2012
- (8) Ideenskizze, Harald Eitge, Okt. 2011;
Ideensammlung, Lothar Bock, Jul. 2012 und Jan. 2013
- (9) Sozialmagazin 37. Jahrgang 1/2012

Internetquellen

- (10) http://neuearbeit.typepad.com/neue_arbeit/2009/02/heiningen-klostergut-bei-wolfenb%C3%BCttel-historischer-raum-mit-neuem-leben.html
- (11) <http://www.klostergut-heiningen.info>
- (12) <http://de.wikipedia.org>
- (13) <http://www.wolfenbuetteler-zeitung.de/lokales/wolfenbuettel/mit-mut-und-ideen-tradition-wahren-id206729.html>
- (14) www.heiningen.de/index.php?id=31
- (15) http://www.mengel.de/ees_schotten/index.php?option=com_content&view=article&id=77:oekologische-kreislaufwirtschaft&catid=35:berichte&Itemid=55
- (16) <http://soziale-landwirtschaft.de>

Alle Bilder sind via Google den jeweiligen Internetseiten (Homepages) der entsprechenden Institutionen, Vereine, Initiativen, Betriebe oder thematisch vergleichbarer Artikel entnommen.

Alle Texte, Ideen und Aufzählungen in dieser Studie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.