

Tanja Skutnik Arnim Gaertner

**Nutzungskonzepte
professionell erstellen**

**Zwei Muster, die nach eigenen Bedürfnissen
verändert werden können**

Beide Konzepte haben zum Erfolg geführt bei

a. Gemeindeverwaltung

b. Kreisverwaltung

Nutzungskonzept

Gutshof Falkenberg

Inhalt

Ausgangslage

Zielsetzungen

Rahmenbedingungen

Konzept

Impressum

Ausgangslage

Das Gutshaus Falkenberg wurde im Jahr 1850 erbaut und liegt direkt an der Dorfstrasse in die gepflegte Ortschaft Falkenberg, etwa 150 m von der Bundesstrasse 102 entfernt.

Falkenberg ist heute ein Ortsteil der Gemeinde Heideblick und ist über die Bundesstrasse 102 zwischen Dahme und Luckau gut zu erreichen.

Das Gebiet ist landwirtschaftlich geprägt, dicht Falkenberg befindet sich ein Bereich mit Windkraftanlagen.

Erkennbar ist die touristische Entwicklung in der Gemeinde Heideblick mit bereits bestehenden Einrichtungen wie Reiterhof Kemnitz oder dem Höllberghof.

Direkt in Falkenberg steht eine gut erhaltene und als Ausflugsziel gepflegte Bockwindmühle.

*

Das Gutshaus Falkenberg wurde zuletzt als Mietwohnhaus mit sieben Wohnungen genutzt, seit Beginn der 90er Jahre steht das Objekt leer.

Bis auf wenige wohl noch funktionable Kachelöfen ist das Haus nicht beheizbar.

Sanitäreinrichtungen sind nicht mehr vorhanden, Be- und Entwässerung und Stromversorgung sind mit den zur Zeit vorhandenen Anlagen nicht möglich.

Der Außenputz ist rundum beschädigt, scheint aber reparabel.

Die Fenster weisen erhebliche Vandalismusschäden auf. Desgleichen das Eingangsportal, der Kellerzugang ist desolat.

Ein Übergabepunkt für Telekommunikation ist außen neben dem Haupteingang vorhanden.

Eine Sirene auf dem Dach aus früheren Zeiten ist wohl noch in Betrieb, kann aber umgesetzt werden.

An der Straßenfassade ist ein Briefkasten der Post installiert.

Ein großer Teil der Gartenfläche ist als Parkplatz mit Kieseloberfläche hergerichtet worden, mit darauf befindlichen Abfall- und Entsorgungscontainern.

Im hinteren Grundstücksteil sind noch die Fundamente von ehemaligen Nebengebäuden vorhanden.

Neben der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein hübsches Gemeindehaus mit rot gepflastertem Zufahrtsweg. Südlich liegt eine Zufahrtsstraße zu weiteren Wohn- und Gewerbegrundstücken, wohl auch zur ehemaligen LPG.

Die Kellerwände des Gutshauses weisen eine beträchtliche Durchfeuchtung auf, verstärkt durch defekte oder teilweise nicht mehr vorhandene Kellerfenster.

Ebenfalls starke Feuchteschäden finden sich im ersten OG an einer tragenden Mittelwand im Flur, wahrscheinlich zurückzuführen auf einen ehemaligen Schaden in der Dacheindeckung. Dies hatte bereits zur großflächigen Bildung von Schwärzelpilzen geführt.

Die Funktionalität und das Wiederherrichten der Innentüren muss im Einzelnen vom Tischler geprüft werden, gegebenenfalls ist hier Ersatz notwendig.

Gleiches gilt für die Treppenstufen nebst Geländer.

Die Fußböden mögen teilweise erhaltungswürdig sein, für die zukünftige Nutzung sollte eine teilweise Erneuerung in Betracht gezogen werden.

Zielsetzung

Das Gutshaus soll in zeitgemäßer Form wieder belebt werden. Ziel ist eine denkmalverträgliche Nutzung unter Bewahrung historischer Bausubstanz. Das Gebäude soll in seiner ehemaligen Funktion als herrschaftliches Haus respektiert werden ohne dabei zum musealen Schaustück degradiert zu sein.

Es soll ein bewohntes Haus geschaffen werden, das im lebendigen Dialog mit der Gegenwart und dem Umfeld steht. Ein anspruchsvoller Galeriebetrieb mit der Einrichtung von Ferienwohnungen würde diesem Anspruch gerecht, ein Teil des Gutshauses wird somit der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht.

Im Rahmen der touristischen Erschließung der Gemeinde wird neben den bereits existierenden Einrichtungen auch ein Vertrautwerden mit Kultur angeboten, das Gutshaus kann auch als Ort des kulturellen Austauschs dienen.

*

Rahmenbedingungen

Das Gebiet Niederer Fläming bis Spreewald ist ein strukturschwacher Raum; durch den Tourismus ist jedoch eine wirtschaftliche Entwicklung gegeben.

Der Flaeming-Skate im Landkreis Teltow-Fläming umfasst bereits Trassen mit einer Gesamtlänge von etwa 200 km. Anbindungen bestehen bisher an die Landkreise Dahme-Spreewald, Potsdam-Mittelmark und Sachsen-Anhalt. Ein neuer Streckenabschnitt schließt die Verbindung zum Elster-Radweg, dem Radwegenetz des Landkreises Elbe-Elster. Es bestehen weitere Planungen zum Radwegausbau, so ist wohl auch ein Weg über Falkenberg und Pitschen-Pickel in Planung.

Mehrere Freibäder sind in Betrieb, weiterhin das Strandbad am Körbaer Teich oder das Naherholungsgebiet Waldbad mit Campingplatz am Bornsdorfer Teich. Es gibt weitere Angel- und Wandermöglichkeiten, Möglichkeit zu verschiedenen Stadtbesichtigungen wie zum Beispiel Dahme oder Luckau.

Heimatvereine sorgen sich um den Erhalt historischer Gebäude, um Brauchtum und den Erhalt traditionellen Handwerks.

Ausflugsziele wie der Höllberghof, ein nach historischem Vorbild errichteter Bauernhof als Ort der ländlichen Brauchtums- und Traditionspflege.

Kunsthandwerksstätten und Künstler-Ateliers stehen zur Besichtigung offen.

Im Jahre 2003 wurde die Waldbühne Gehren, eine Freilichtbühne mit unterschiedlichen Veranstaltungsmöglichkeiten wieder in Betrieb genommen.

Dorfkirchen, viele Reiterhöfe, Windmühlen, die Dahmequelle bei Kolpien, Kranichbeobachtung: rundum ein vielfältiges touristisches Angebot mit reichlichem Entwicklungspotenzial.

Konzept

Wie schon in der Zielsetzung erwähnt soll die Sanierung des Gutshauses Falkenberg der Wiederbelebung des Hauses dienen, aber auch weitere touristische Anreize schaffen.

Oberste Priorität hat die Wiederherstellung der Außenfassade. Hierzu sollen sofern vorhanden historische Vorlagen dienen. Als Blickfang käme eine farbliche Gestaltung im Farbton Terracotta in Frage, da der Baustil des Gebäudes besonders durch das Mezzanin-Geschoß ohnehin an einen italienischen Palazzo denken lässt.

Das Konzept für den Innenraum umfasst folgende Bereiche:

Erdgeschoß

Neuschaffung zweier Ferienwohnungen im gehobenen Standard mit je ca. 50 m² Wohnfläche, je zwei Räume, Küche Bad.

Galerieräume ca. 100 m², zunächst mit einer Dauerausstellung aus eigenen Beständen bestückt. Zur Exposition kämen Ausstellungsgegenstände von Künstlern, die in der Szene teilweise Weltrang haben:

Walter de Maria, Richard Hamilton, La Monte Young, Marcel Duchamp, Meret Oppenheim, Man Ray, Christo, John Cage, Roy Lichtenstein, Yoko Ono, Claes Oldenburg.....

Besonderes Schwergewicht wird dabei auf Christo liegen, da hier eine freundschaftliche Beziehung bestand, die es ermöglichte, eine umfassende Dokumentation über den Künstler aufzubereiten.

Weiterhin existiert ein siebenminütiges Original-Tondokument von Marcel Duchamp, dass ebenfalls Grundlage einer CD-Produktion werden soll.

Einer der Galerieräume soll als kleiner Saal ausgestattet werden, um Lesungen und kleine Seminare zu veranstalten.

Erstes Obergeschoß

Privater Wohnbereich ca. 140 m², Bürotrakt ca. 60 m²

Mezzaningeschoß

Nach erster Inaugenscheinnahme sind die Dachbalken nicht befallen, auch von der Raumhöhe scheint ein Ausbau als Atelier und Fotostudio sehr wohl möglich. Nutzfläche bis zu 120 m².

Kellergeschoß

Nach Trockenlegung der Wände scheint hier Potenzial für die Einrichtung eines Galerie- oder Künstler-Cafés vorhanden zu sein, eventuell eines Saunaraums für die Nutzer der Ferienwohnungen.

Gartenbereich

Zunächst sollte versucht werden Unterlagen über die ursprüngliche Gartengestaltung zu bekommen, dennoch muss die Gestaltung auch den heutigen Bedürfnissen angepasst werden, als da wären Parkplätze, Ruhezone und Grillgelegenheit für Feriengäste.

*

Impressum

Nutzungskonzept erstellt durch

Tanja Skutnik

Arnim Gaertner

Rudolf-Breitscheid-Str.134/135

14943 Luckenwalde

☎ 03371 405763

mobil 0170 5485998

Copyright: Herausgeber Tanja Skutnik, 2007

Die Grundlage für diese Abfassung bilden diverse eigene Unterlagen sowie diverse Publikationen zur Bau- und Sachwerterfassung von Gebäuden



Nutzungskonzept

Gutshaus Reinsdorf

Inhalt

Ausgangslage

Zielsetzungen

Rahmenbedingungen

Konzept

Impressum

Ausgangslage

Das Gutshaus Reinsdorf wurde im 19. Jahrhundert erbaut und liegt direkt an der Dorfstrasse inmitten der Ortschaft Reinsdorf, etwa 2 km von der Bundesstrasse 102 entfernt. In weiteren 2 km Entfernung ist Wiepersdorf zu erreichen, bekannt durch Schloss Wiepersdorf, dem Stammsitz der Bettina von Arnim.

Reinsdorf ist heute ein Ortsteil der Gemeinde Hohengörsdorf im Niederen Fläming und ist über die Bundesstrasse 102 zwischen Dahme und Luckau gut zu erreichen.

Das Gebiet ist landwirtschaftlich geprägt, in den Dörfern der Umgebung befinden sich viele Dorfkirchen sowie einige Bockwindmühlen. Das gesamte Gebiet ist durch den Fläming-Skate inzwischen europaweit bekannt, der Fläming-Skate ist die größte zusammenhängende Skate- und Radwegstrecke Europas mit besonders glatter Wegedecke.

Erkennbar ist die touristische Entwicklung in der Gemeinde Hohengörsdorf mit bereits bestehenden Einrichtungen wie einem Reiterhof in Reinsdorf oder dem Flughafen Reinsdorf mit Möglichkeit zum Fallschirmspringen und einem Angebot an Rundflügen.

*

Das Gutshaus Reinsdorf wurde Ende des 19. Jahrhunderts von der Familie von Siemens zur Nutzung als Kindergarten erworben, während des Bestehens der DDR als Schule genutzt, Ende der 80er Jahre des 20. Jahrhunderts ein Anbau als Pflegeheim hinzugefügt. Die Gesamtanlage wurde auch bis 2004/05 als Pflegeheim genutzt und ist vollständig behindertengerecht ausgestattet.

Die Ölzentralheizungsanlage ist zu Beginn der 90er Jahre neu installiert worden und versorgt das Gesamtobjekt auch mit Warmwasser. Der letzte Prüfstempel mit dem Vermerk „energiesparend“ datiert 2004.

Sanitäreinrichtungen sind vollständig vorhanden, Entwässerung über Kanalisation, Anschluss im Rahmen der Gesamterneuerung in der Gemeinde. Zwei Bäder sind nach Erneuerung noch vollkommen unbenutzt. Alle 54 Gästezimmer sind mindestens mit Waschbecken ausgestattet.

Der Außenputz ist rundum erhalten, ein Putzschaden ca. 1 m² an der Vorderfassade, die in den letzten 15 Jahren mit Spritzputz erneuert wurde.

Die Fenster weisen keinerlei Vandalismusschäden auf. Im Herrenhaus Holzkasten-Doppelfenster, im Pflegeheim Isolierglasfenster.

Ein Übergabepunkt für Telekommunikation ist vorhanden, alle Dienstzimmer und Verwaltungsräume sind angeschlossen, die Nebenstellenanlage ist noch vorhanden.

Am Grundstückseingang ist ein Briefkasten der Post installiert, direkt vor dem Grundstück ist eine Haltestelle mit stündlich verkehrendem Busverkehr.

Östlich des Herrenhauses befindet sich der „Schlossgarten“, durch eine lange Rampe für Rollstuhlfahrer von der Terrasse erschlossen, westlich ein großer Garten mit Kastanien, Linden, Marone. Schlossgarten und großer Garten sind mit Jägerzaun arrondiert, zum westlichen Nachbargrundstück steht ein Maschendrahtzaun mit üblichen Sträuchern wie Ginster, Spiere u.ä. Ebenfalls westlich erstreckt sich ein Stallgebäude, dass im ersten OG mit Betonestrich versehen ist und in dem auch die Öltanks untergebracht sind. An der südöstlichen Ecke des langen Stallgebäudes ist das Dach desolat.

Südlich der Gesamtanlage befindet sich eine PKW-Abfahrt zum Anbau, ein großer Parkplatz sowie ein Gelände, das vom Liegenschaftsamt des Kreises Teltow-Fläming als Bauland beschrieben wurde, zurzeit aber manchmal als Auslauf des benachbarten Gestüts genutzt wird.

Die Substanz des Gutshauses und des Anbaus ist in sehr ordentlichem Zustand, keine Wasser- oder Feuchteschäden. Fensterbänke aus Naturstein, ebenso die Treppen, im Pflegeheim befindet sich ein Fahrstuhl für acht Personen, der alle vier Geschosse vom Souterrain bis zum 2. OG erschließt.

*

Zielsetzung

Das gesamte Ensemble soll als Skaterhotel/Aktivhotel wieder belebt werden. Ziel ist eine Nutzung unter Bewahrung historischer Bausubstanz. Das Gebäude soll in seiner ehemaligen Funktion als herrschaftliches Haus respektiert werden ohne dabei zum musealen Schaustück degradiert zu sein.

Es soll ein bewohntes Haus geschaffen werden, das im lebendigen Dialog mit der Gegenwart und dem Umfeld steht. Ein zusätzlich eingerichteter anspruchsvoller Galeriebetrieb in Verbindung mit dem Sport-/Familienhotel würde diesem Anspruch gerecht, ein Teil des Gutshauses wird somit der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht, ohnehin befinden sich im Herrenhaus bereits der große Speisesaal, Büros und Rezeption.

Im Rahmen der touristischen Erschließung der Gemeinde wird neben den bereits existierenden Einrichtungen auch ein Vertrautwerden mit Kultur angeboten, das Gutshaus kann auch als Ort des kulturellen Austauschs dienen. Hierzu dienen Seminarräume, Kinderspielzimmer, Fitnessräume, nach Bekanntwerden auch das Angebot von Physiotherapie.

*

Rahmenbedingungen

Das Gebiet Niederer Fläming bis Spreewald ist ein strukturschwacher Raum; durch den Tourismus ist jedoch eine wirtschaftliche Entwicklung gegeben.

Der Flaeming-Skate im Landkreis Teltow-Fläming umfasst bereits Trassen mit einer Gesamtlänge von etwa 200 km. Anbindungen bestehen bisher an die Landkreise Dahme-Spreewald, Potsdam-Mittelmark und Sachsen-Anhalt. Ein neuer Streckenabschnitt schließt die Verbindung zum Elster-Radweg, dem Radwegenetz des Landkreises Elbe-Elster.

Mehrere Freibäder sind in Betrieb, weiterhin das Strandbad am Körbaer Teich oder das Naherholungsgebiet Waldbad mit Campingplatz am Bornsdorfer Teich. Es gibt weitere Angel- und Wandermöglichkeiten, Möglichkeit zu verschiedenen Stadtbesichtigungen wie zum Beispiel Dahme, Luckau, Jüterbog oder Kloster Zinna.

Heimatvereine sorgen sich um den Erhalt historischer Gebäude, um Brauchtum und den Erhalt traditionellen Handwerks.

Ausflugsziele wie der Höllberghof, ein nach historischem Vorbild errichteter Bauernhof als Ort der ländlichen Brauchtums- und Traditionspflege.

Kunsthandwerksstätten und Künstler-Ateliers stehen zur Besichtigung offen.

Dorfkirchen, viele Reiterhöfe, Windmühlen, die Dahmequelle bei Kolpien, Kranichbeobachtung: rundum ein vielfältiges touristisches Angebot mit reichlichem Entwicklungspotenzial.

Konzept

Es bietet sich eine Umwidmung des ehemaligen Pflegeheims in ein Hotel an, vorhanden sind zurzeit 54 Gästezimmer, hälftig als Einzel- und Doppelzimmer.

Bereits vorhanden sind mehrere große Räume zur Nutzung als Kinderspielzimmer, Tischtennisraum, Fitnessräume, Physiotherapie, Abstell- und Trockenräume für Skate und Bike, u.ä.

In den beiden Obergeschossen, sind Plätze für Sitz- und Spielecken.

Die nahe gelegene Stadt Dahme hat bereits zum zweiten Mal in Folge erfolgreich ein Behindertenfest veranstaltet. Da das Objekt komplett behindertengerecht ausgestattet ist, bietet es sich als Hotel hervorragend an. Die Bodenbeläge bestehen aus Linoleum, also auch für Allergiker geeignet.

Mittlerweile machen auch Behindertengruppen in der Gegend zwischen Luckenwalde und Dahme Urlaub, z.B. auch hand-biker, behinderte Sportler, die sich mit handgetriebenen Rollstühlen fortbewegen.

Die Fa. Meyra veranstaltet seit neuestem in den alten Bundesländern Seminare für diese Sportart, auf Grund der hervorragenden Wege des Fläming-Skates gibt es eine stark wachsende Zielgruppe.

Der große bereits vorhandene Speisesaal sowie die neben liegende große Küche mit allen Nebenräumen können ohne weitere Umbauten genutzt werden. Zunächst werden Frühstück und Lunchpakete angeboten, später auch warme Küche, auf dem Areal ist auch ausreichend Platz für Grill- und Biergarten.

Mit sehr geringen Mitteln besteht auch die Möglichkeit einen Minigolfplatz einzurichten.

Im Stallgebäude befinden sich im 1. OG noch diverse alte Maschinen, so dass auch an die Einrichtung eines Bauernmuseums ohne Aufwand gedacht werden kann.

Aber auch weitere touristische Anreize können geschaffen werden.

Galerieräume ca. 100 m² werden mit einer Dauerausstellung aus eigenen Beständen bestückt. Zur Exposition kämen Ausstellungsgegenstände von Künstlern, die in der Szene teilweise Weltrang haben:

Walter de Maria, Richard Hamilton, La Monte Young, Marcel Duchamp, Meret Oppenheim, Man Ray, Christo, John Cage, Roy Lichtenstein, Yoko Ono, Claes Oldenburg.....

Besonderes Schwergewicht wird dabei auf Christo liegen, da hier eine freundschaftliche Beziehung bestand, die es ermöglichte, eine umfassende Dokumentation über den Künstler aufzubereiten.

Weiterhin existiert ein siebenminütiges Original-Tondokument von Marcel Duchamp, dass ebenfalls Grundlage einer CD-Produktion werden soll.

Einer der Galerieräume soll als kleiner Saal ausgestattet werden, um Lesungen und kleine Seminare zu veranstalten.

Eine Ertragsberechnung wird gesondert diskutiert.

*

Impressum

Nutzungskonzept erstellt durch

Tanja Skutnik

Arnim Gaertner

Rudolf-Breitscheid-Str.134/135

14943 Luckenwalde

☎ 03371 405763

mobil 0170 5485998

Copyright: Herausgeber Tanja Skutnik, 2007

Die Grundlage für diese Abfassung bilden diverse eigene Unterlagen sowie diverse Publikationen zur Bau- und Sachwerterfassung von Gebäuden

