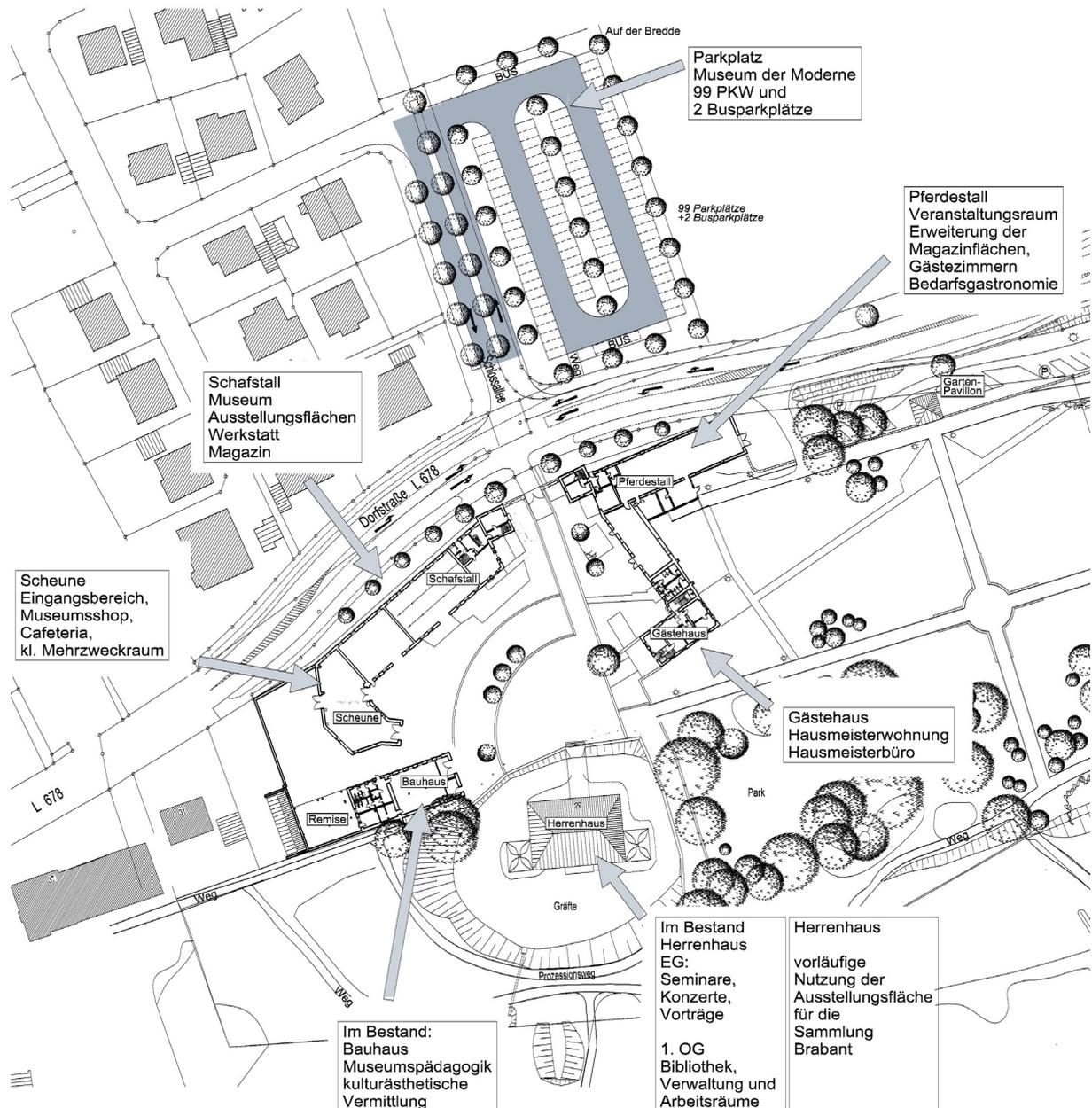


 **Gesamtkonzept Haus  
Opherdicke  
Anlage 2  
Sitzungsvorlage Nr.114/09**

# GESAMTKONZEPT HAUS OPHERDICHE

Seit längerem ist kreisseitig geplant, sowohl das kulturelle Angebot an diesem Standort auszubauen, als auch die bauliche Substanz sowie die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes zu optimieren. Dazu sind in den letzten 10 Jahren verschiedene Überlegungen und Studien erarbeitet worden. Die Einzelelemente sind kompatibel und können stufenweise Realisiert werden.

Die Zeichnung stellt den aktuellen Planungsstand für die Gebäudeteile am Haus Opherdicke dar. Im weiteren werden auch die vorhergehenden Überlegungen erläutert.



Plan: Gesamtkonzept

## **Umnutzung des Pferdestalles für eine Gastronomie**

Diese Überlegungen starteten, während parallel der Reit- und Fahrverein Opherdicke Planungen zu einer neuen Reithalle aufstellte. Der damit nicht mehr genutzte Pferdestall wurde somit für eine neue Nutzung freigestellt.

In der ersten Überlegung für eine Gastronomie wurden Gespräche mit verschiedenen Brauereien geführt, die auch im ersten Anlauf sehr interessiert waren und einige Pläne und Vorschläge einreichten.

Jedoch wurde aus verschiedenen Gründen (stark sinkender Bierumsatz in Verbindung mit der Neustrukturierung der Getränkekonzerne zu dem Zeitpunkt; fehlende Einigung über die Kostenverteilung) die Gespräche beendet.

Im zweiten Anlauf wollte die „Rohrmeisterei“ aus Schwerte eine Nutzung des Pferdestalles mit Gastronomie und Übernachtungsangebot in das Projekt einsteigen. Auch hier wurden verschiedene Planungen vorgelegt. Eine in Auftrag gegebene Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kam zu einer negativen Rentabilität. Vorschläge, die das Risiko des wirtschaftlichen Erfolges minimiert hätten, konnten durch den Kreis Unna nicht akzeptiert werden, da sie eine Konkurrenz der vorhandenen Nutzung von Herrenhaus und Bauhaus bedeuteten.

Nach dem Freizug des Gebäudes wurde ein Teil durch die Ausscheidungen der Tiere schadstoffbelastete Bauteile entfernt, um die Geruchsbelastung für eine neue Nutzung durch eine längere Lüftungsphase in den Griff zu bekommen.

Zukünftig wird durch die Schaffung des Museums um die Sammlung Brabant – vorerst im Herrenhaus angesiedelt – der Standort eine nicht unbeträchtliche Steigerung der Attraktivität erhalten, so dass dann in dem Zug eine Investition durch Dritte interessanter werden könnte.

Daneben sind Anordnung von weiteren Funktionsräumen für die Museumsnutzung sinnvoll.

## **Haus der Moderne im ehemaligen Schafstall und der Scheune, Haus Opherdicke**

Im Zuge der Zusammenarbeit des FB 41 mit dem Sammler Frank Brabant ergab sich die Möglichkeit, diese Sammlung in Zukunft für den Kreis Unna zu bekommen. Dazu wurde ein Entwurf zur Umnutzung des Schafstalls am Haus Opherdicke entwickelt, um den Sammler zu überzeugen, die Werke dem Kreis Unna und nicht - wie bisher beabsichtigt - seiner Heimatstadt Schwerin anzuvertrauen.

Dieser Vorschlag fand durch den Sammler eine große Zustimmung.

Auf einer Nettogrundrissfläche von 1250 m<sup>2</sup> sollen im ehemaligen Schafstall und der Scheune das Haus der Moderne eingereicht werden. Die gesamte Ausstellungsfläche beträgt ca. 620 m<sup>2</sup>, für den Eingangsbereich sind insgesamt 280 m<sup>2</sup> vorgesehen. In der ehemaligen Hausmeisterwohnung und dem Westturm sind Werkstatt, Magazin und Technikräume auf ca. 200 m<sup>2</sup> untergebracht.

Der Eingangsbereich zum Museum mit Museumsshop und Cafeteria wird in der jetzigen Veranstaltungsscheune angeordnet. Für die Nutzung notwendige Nebenräume, wie WC und Küche der Cafeteria sollen durch ein Raum im Raum – Konzept in den großen Raum eingestellt werden. Eine ellipsenförmige zweite Ebene soll einem Veranstaltungsraum dienen. Dieser soll großflächig verglast werden.

Ein Glasaufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang zum Veranstaltungsraum und der oberen Ausstellung.

Über ein zweites vorhandenes Tor soll eine Erschließung des rückwärtigen Hofbereiches mit Außensitzplätzen des Cafés und der Möglichkeit eines „Skulpturengartens“ geschaffen werden.

Der Ausstellungsbereich wird auf zwei Ebenen in dem Schafstall untergebracht.

Die Trennwand und die Betondecke zum Dachgeschoss, die Anfang des 20. Jahrhundert eingebaut wurde, werden abgebrochen. Durch Einstellen einer Stahlbetonkonstruktion mit Wandflächen, die U-förmige Nischen bilden, wird die nötige Ausstellungsfläche der größtenteils klein- bis mittelformatigen Gemälde geschaffen.

In der angrenzenden ehemaligen Hausmeisterwohnung werden durch Entkernung von Trennwänden größere Bereiche für Magazin, Werkstatt und Arbeitsraum für Studien geschaffen.

Der Denkmalschutz bezieht sich bei dem Gebäude auf die Fassaden. Dieser Umstand wird bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung in Absprache mit dem westfälischen Amt für Denkmalschutz berücksichtigt.

Diese Maßnahmen sind in einem Förderantrag im Jahr 2008 beantragt worden, jedoch wurde dem Antrag aus mehreren Gründen nicht gefolgt. Diese sind vor allem in der inhaltlichen Konzeption und Darstellung zum Museum begründet. Generell stehen entscheidende Personen dem Projekt positiv gegenüber. Aus diesem Grund wurde externe Beratung durch ein auf Museumsausstellungen spezialisiertes Büro in Anspruch genommen, um eine weitergehende Unterstützung für die Einrichtung des Hauses der Moderne zu erhalten.

### **Behindertengerechte Erschließung des Herrenhauses und Verbesserung des Brandschutzes am Herrenhaus.**

Im Rahmen des Konjunkturpaketes II – Bereich Infrastruktur – wird die behindertengerechte Erschließung des Herrenhauses realisiert. In dem Zusammenhang wird das Gebäude brandschutztechnisch und bauordnungsrechtlich ertüchtigt, um als eine Zwischenlösung die Sammlung Brabant im Herrenhaus präsentieren zu können.

Die Maßnahme wird separat im Detail beschrieben.

### **Nutzung Bauhaus**

Das Bauhaus soll in Zukunft auch für die museumspädagogische Arbeit und kulturästhetische Vermittlung genutzt werden. Umbaumaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

### **Umbau Gästehaus zu Hausmeisterwohnungen, Haus Opherdicke**

Das Gästehaus am Haus Opherdicke wird derzeit noch als Dienstgebäude der Kreisverwaltung genutzt. Durch das Haus der Moderne und einem Restaurant / Gaststätte im Pferdestall werden die vorhandene Hausmeisterwohnungen in den Tortürmen verdrängt und soll im Gästehaus neu geschaffen werden. Die Umbauten im Bestand sind sehr behutsam geplant worden. Die Fassade mit den Fensteröffnungen wird in ihrer Gesamtheit nicht verändert. Lediglich eine Terrasse / Balkon als Stahlkonstruktion wird zur Ostseite hin ergänzt. Die notwendige Terrassentür wird in das Mauerwerk anstelle eines Blindfensters (Fenstereinfassung / Laibung aus Naturstein vorhanden) erstellt.

Im Innern werden einige Nichttragende Wände entfernt, um eine Raumaufteilung für eine 3-Zimmerwohnung zu erhalten. Die Installationen für Wasser und Elektro für Küche und Bad werden ebenfalls notwendig.

Im Rahmen von sinnvollen Energieeinsparmaßnahmen sollten Kellerdecke und Dachbereich zusätzlich gedämmt werden. Über eine Innendämmung des Außenmauerwerkes kann erst nach Absprache und Berechnung mit einem Sachverständigen letztendlich entschieden werden.

Im Eingangsbereich zum Hof bleibt ein Raum als Hausmeisterbüro erhalten, der durch eine vorhandene Glaswand vom Treppenhaus abgetrennt wird. Auch in dem Obergeschoss bleibt ein ähnlicher Raum für dienstliche Zwecke erhalten.

### **Innenhof**

Die bestehende Hofanlage hat eine wassergebundene Decke. Dieses wird von Besucher insbesondere bei Regenwetter sehr oft bemängelt. Der Hof sollte für die Nutzung optimiert werden. Gleichzeitig sind die

Belange der Denkmalpflege zu berücksichtigen, die den Charakter eines Wirtschaftshofes erhalten wollen.

Die Planung geht von einer Teilasphaltierung des Hofes aus, der durch einen eingefärbten Asphalt sich optisch nicht sehr stark von der weiterhin als wassergebundenen Decke ausgeführten Hofflächen unterscheidet.

Die neue befestigte Fläche benötigt eine Entwässerung und eine ausreichende Beleuchtung der Flächen. Fahrradständer, Abfallkörbe und weitere Einrichtungsgegenstände sind vorgesehen.

### **Parkplatzerweiterung**

Für die zu erwartenden höheren Besucherströme ist ein neuer Parkplatz auf der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten, gegenüberliegenden Fläche geplant. Die vorhandene Schlossallee ist für diese Maßnahme mit einer zweiten Fahrspur zu verbreitern, um auch Reisebussen die Möglichkeit zum Parken zu geben. Hierzu muss Grunderwerb getätigt werden.

Es werden 99 Stellplätze für PKW und zwei Parkplätze für Busse geschaffen.

### **Wegekonzept von Park und Landschaft**

In dem Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen an den Gebäuden, sollen in den kommenden Jahren Wegemaßnahmen umgesetzt und der sog. ehemalige Barockgarten in seiner Grundstruktur wieder hergestellt werden.



Abb. Wegekonzept

So soll von Haus Opherdicke aus nach Süden im Übergang Obstwiese / Pferdeweide ein neuer Weg zur Anbindung an die Kuhstraße angelegt werden. Ziel dieses Wegeneubaues ist es

- eine direkte fußläufige Anbindung an die Kuhstrasse und damit verbundene Rundwanderungen zu ermöglichen
- die attraktiven Landschaftsbereiche der Obstwiese und der Fischteiche sowie Haus Opherdicke von Süden aus erlebbarer zu machen

Im Bereich der Fischteiche soll eine Aussichtsplattform geschaffen werden, die in einer Höhe von ca. 3,0m oberhalb der Teiche einen Blick auf die Wasserfläche bietet. Gleichzeitig wird dadurch ein Abstand zu der sensiblen Landschaft vorgegeben.

Diese Wegeneuanlage ist Teil eines Wegekonzeptes, das östlich des Hauses Opherdicke die Anlage eines Barockgartens und südlich davon die Nutzung bereits vorhandener Erdwege im Waldbereich vorsieht.

Des weiteren erfolgt durch den Bau des Radweges entlang der K 27 die Anbindung an das regionale und überregionale Radwegenetz (RuhrtalRadweg). Dieser Radweg soll noch in diesem Jahr realisiert werden.

Ziel des Konzeptes ist es, Natur und Kultur auf unterschiedlich langen Spazier- bzw. Wanderwegen erlebbar zu machen und hierdurch eine weitere Steigerung der Attraktivität des Hauses Opherdicke zu erreichen.

### Gesamtkostenübersicht

Maßnahme	Baukosten	Stand
Umnutzung Pferdestall für Gastronomie	4.376.000 €	11/2007
Haus der Moderne im Schafstall und Scheune	4.240.000 €	08/2008
Nutzung Bauhaus	kein Kosten veranschlagt	
Umbau Gästehaus zu Hausmeisterwohnungen	185.000 €	08/2008
Innenhof	760.000 €	08/2008
Parkplatzerweiterung	650.000 €	08/2008
Wegekonzept von Park und Landschaft	Eine Kostenberechnung liegt nicht vor	