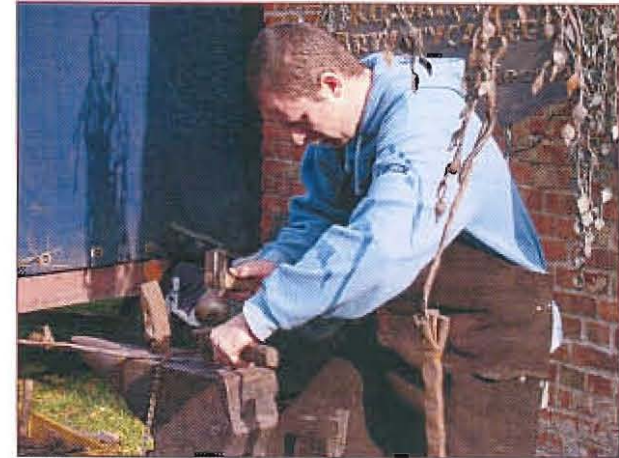


**ENTWICKLUNGSPROJEKT  
(PROJEKTSKIZZE)**



**GUTSHOF ALTRANFT**

In der bisherigen Betrachtung der Entwicklung von Bad Freienwalde als Kur- und Tourismus-Stadt wurde immer nur die 'Altstadt' betrachtet, die Ortsteile - insbesondere Altranft - blieben stets außen vor.

Aber gerade das Oderbruch war über ein Jahrhundert einer der Hauptlieferanten landwirtschaftlicher Produkte für den Ballungsraum um Berlin.

Die Stadt Bad Freienwalde als älteste Kur- und Bäderstadt der Mark Brandenburg war nicht nur Jahrhunderte lang Kurort der wohlhabenden Oberschicht von Berlin. Sie war auch Ausflugsort vor den Toren der Weltmetropole, die immer wieder Massen von Tagesausflüglern in ihren Bann zog.

Das Oderbruch und die Höhenzüge des Barnim lockten schon vor vielen Jahren die Künstler in die Region, die hier die Ruhe und Inspiration für ihr Schaffen fanden. Am bekanntesten ist zweifellos Theodor Fontane.



Die herrliche Lage zwischen der Oder und dem Barnim lockte Persönlichkeiten schon im vergangenen Jahrhundert, ihren Wohnsitz in der Region zu nehmen und sich von den Strapazen der Woche gemeinsam mit der damals oft großen Familie zu entspannen.

In Altranft sind wesentliche historische Sachzeugnisse verschiedener Generationen und geschichtlicher Epochen erhalten geblieben, darunter auch der Gutshof mit Schnitten aus Zeiten des 19. und 20. Jahrhunderts bis in unsere Zeit hinein.

Diese für Ostbrandenburg typische Konstellation ist in ihrer Komplexität nur noch an wenigen Orten vorhanden. Das Besondere und Einmalige des Gutshofes in Altranft ist der Umstand, innerhalb eines lebendigen Museums zu liegen. Hier gibt es die einmalige Möglichkeit, den Gutshof als komplexen Museums- und Gewerbehof innerhalb des historischen Ortes Altranft und seiner musealen Präsentation und Nutzung und der gleichzeitigen landwirtschaftlich-gewerblich-touristischen Nutzung in der deutsch - polnischen Grenzregion mit grenzübergreifender Geschichte und Zukunft zu entwickeln. Der Gutshof Altranft kann dabei ein deutsch – polnischer Begegnungspunkt zwischen Geschichte und Gegenwart, zwischen Landwirtschaft, Handwerk und Industrialisierung, zwischen Wirtschaft und Kultur, zwischen Alt und Jung, ja zwischen den Menschen dieses europäischen Lebensraums werden und damit - wenn auch nur im Kleinen - lebendige Quelle kultureller und wirtschaftlicher Entwicklung in der Region.

**Verstärkte Nutzung der touristisch -kulturell/historisch/sportlichen "Randangebote" der Stadt Bad Freienwalde heißt die Entwicklung der Kur- und Bäderstadt zusätzlich zu den im Kur- und Tourismuskonzept Bad Freienwalde bereits umfassend beschriebenen Entwicklungslinien in Bad Freienwalde innerhalb der alten Grenzen mit den vielfältigen Möglichkeiten der Ortsteile zu verbinden.**



Eine wesentliche Entwicklungslinie ist dabei die verstärkte Nutzung der vorhandenen und zu entwickelnde kulturell/historischen Tourismusprodukte in Altranft. Am Rande der Kurstadt und am Rande des Oderbruchs unmittelbar an der B 167, 5 Kilometer von der B 158 entfernt, erreichbar mit der Regionalbahn, mit dem Fahrrad und sogar mit dem Kanu, hat der Ortsteil eine hervorragende Anbindung an die verschiedenen Verkehrswege.

Schon heute ergänzt der Ort die Angebote der Stadt Bad Freienwalde, die in der Kur- und Tourismuskonzeption schlicht 'übersehen' wurden unter anderem mit den jährlich stattfindenden Meisterschaften im Gespannpflügen und im Holzrücken (1.000 Besucher), dem Deutsch - Polnischen Erntedankfest (1.000 Besucher), dem Adventsmarkt (1.000 Besucher) und dem Dorffest (1.000 Besucher) wesentlich.

## **UND MITTEN IN DORF ALTRANFT LIEGT DER GUTSHOF**

als schlummernder Platz regionaler Entwicklungschancen.

### **Derzeitige Nutzung**

- Dorfgemeinschaftszentrum (fertig gestellt)
- Feuerwehrdepot (im Bau)
- Kantine (außerhalb der noch zu erwerbenden Fläche)
- Wohnraum im ehemaligen Gutsverwalterhaus
- Kleingärten der Bewohner des Wohnraumes
- wechselnd Lagerfläche für verschiedene Baumaßnahmen
- Holzschuhmacherei (FLM Altranft / wegen erheblicher Baumängel gesperrt)
- Spankorbmacherei (FLM Altranft / wegen erheblicher Baumängel gesperrt)
- Museumsmagazin (FLM Altranft / wegen erheblicher Baumängel gesperrt)

### **Vorhandene Bausubstanz**

- Kantine aus der Zeit um 1960, ehemalige LPG-Kantine, heute als Kantine genutzt
- ehemaliges Gutsverwalterhaus, als Wohnraum genutzt
- Barackengebäude, ehemaliges Bürogebäude des Landtechnischen Anlagenbaus, genutzt teilweise als Dorfgemeinschaftszentrum, zum Teil marode Bausubstanz, asbestbelastet





- Werkstattgebäude, ehemals MTS und LTA, heute teilweise genutzt als Feuerwehrdepot, restliche Bausubstanz nach Sanierung nutzbar
- Pförtnerhäuschen, ehemals LTA, leer stehend, nutzbar nach Sanierung
- verschiedene Garagen und Schuppen
- Schleppdach
- Stall- und Scheunengebäude aus dem 19. Jahrhundert, baufällig, historisch wertvoll, nutzbar nach Sanierung für verschiedene Verwendungszwecke
- Ruine der ehemaligen Brennerei, baufällig, Gewölbe in Ordnung, nutzbar nach Sanierung für verschiedene Verwendungszwecke

## Vorhandene Freiflächen

- teilweise befestigte Freifläche zwischen Feuerwehrdepot und Dorfgemeinschaftszentrum, nutzbar
- Betonfläche ehemaliges LTA-Gelände, nutzbar
- Gartenfläche vor dem ehemaligen Gutsverwalterhaus, nutzbar
- unbefestigte, befahrbare Freiflächen zwischen Kantine und Stallgebäuden mit marodem Feuerlöschteich, nach Sanierung nutzbar
- Freifläche hinter dem Stallgebäude, Grasland, nutzbar



Das Gelände des Gutshofes ist zur Zeit von zwei Seiten her zu befahren. (Schneiderstraße, Mühlenstraße). Eine weitere Zufahrt verläuft über das Gelände eines benachbarten Gewerbegrundstücks (Branco, Alte Heerstraße). Das Grasland hinter dem Stallgebäude ist von einer weiteren Straße (Hackestr.) her erschließbar.

Für die vorhandene Nutzung ist das Gelände mit den Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) erschlossen.



## Mögliche Nutzungsvarianten kombinieren

- Geschichte erlebbar machen
  - historische Werkstätten (Holzschuhmacher, Korbmacher, historische Landtechnik usw.)
  - historische Landwirtschaft (Demonstrationsstall, Scheune)
  - historisches ländliches Leben (Bauernmarkt, Erntefest)
  - ...
- Landwirtschaft, Handwerk und Kunst
  - Wochenmarkt (Direktvermarkter)
  - Demonstrationswerkstätten (handwerkliche Direktvermarktung, Produktion)



- Atelier (Direktvermarktung von (Kunsthandwerk und Kunst)
- ...
- Dorfgemeinschaftsleben
  - Dorfgemeinschaftszentrum
  - Vereinsräumlichkeiten
  - Festplatz
  - ...
- Tourismus
  - Ziel von Ausflugsangeboten im Rahmen des Fahrrad- oder Bustourismus
  - Ziel von Tagesausflügen für Kurgäste
  - Eventtourismus
  - Busparkfläche
  - Übernachtungsmöglichkeiten (Schulklassen, Fahrradtouristen, ...)
  - Erlebnisgastronomie (Schnapsbrennerei, Brauerei, ...)
  - ...



## Deutsch - polnisches Gesamtkonzept

- gemeinnützige Angebote im Kontext der Alltagskultur im deutsch - polnischen Verflechtungsraum
  - gemeinsame Vereine
  - gemeinsame Feste und Wettbewerbe
  - deutsche und polnische Künstler und Kunsthandwerker ansiedeln
  - ...
- wirtschaftliche Angebote im gemeinsamen Handels- und Wirtschaftsraum
  - deutsche und polnische Handwerker sesshaft machen und produzieren lassen
  - deutsch - polnischer Bauernmarkt für deutsche und polnische Anbieter und Käufer
  - ...
- touristische Erschließung für deutsche und polnische Gäste aus der näheren grenzübergreifenden Region und aus dem 200 km - Umkreis mit Berlin und Szczecin
  - im Angebot der Bad Freienwalder Tourismus GmbH
  - im Angebot von Reiseunternehmen aus Deutschland und Polen
  - als Ziel für Kinder- und Schülerreisen (Wandertage, Museumspädagogik ...)
  - als Ziel für Familienreisen (Eventreisen, Erntefest, Adventsmarkt ...)
  - als Ziel von Geschichtstouristen ( historische Landwirtschaft, deutsch-polnische Alltagskultur ...)
  - als Ziel von Seniorenreisen (Bauernmarkt, Erlebnisgastronomie ...)
  - ...



## Bewirtschaftung

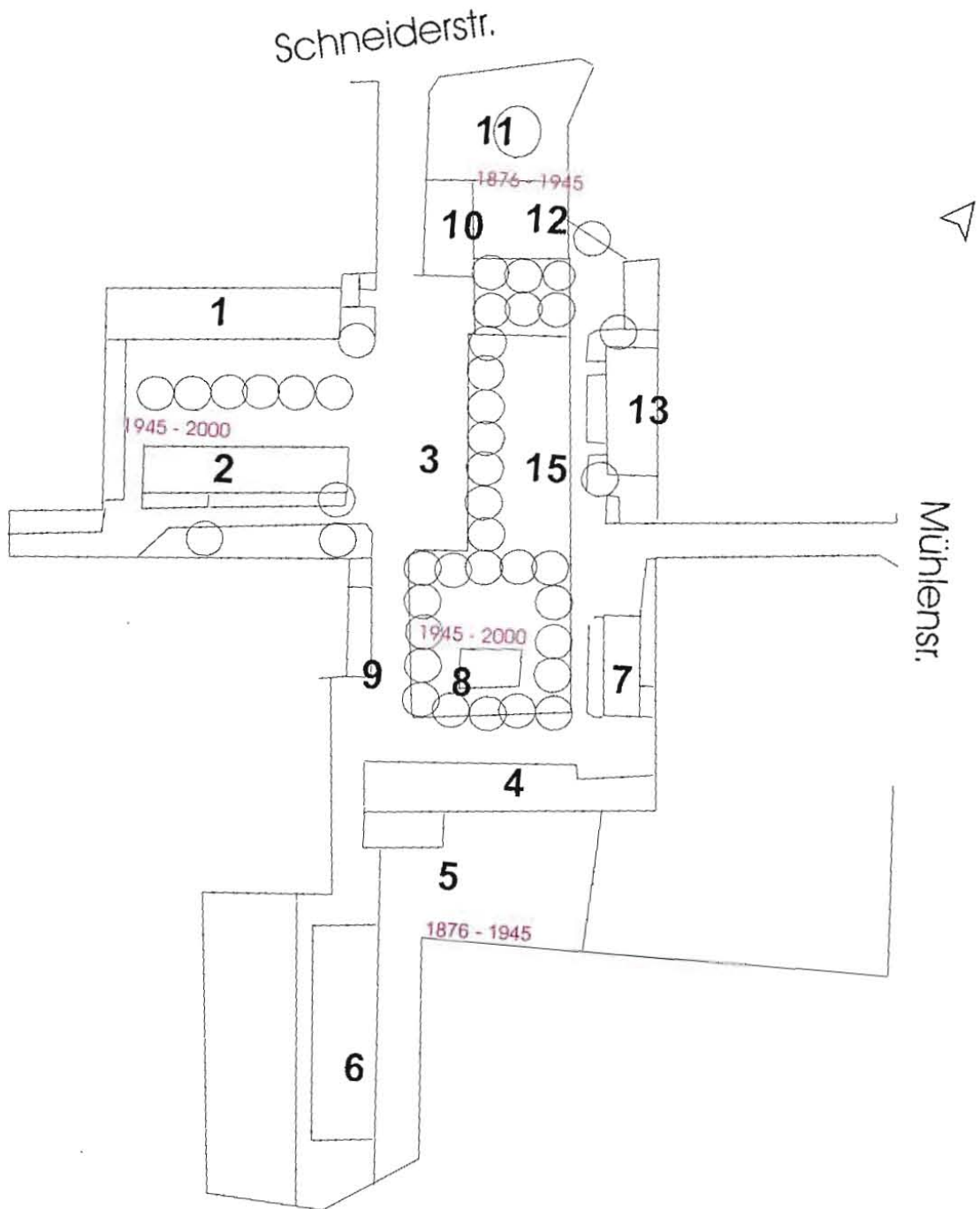
Der Gutshof in Altranft ist ein Entwicklungsobjekt der Stadt Bad Freienwalde. Sie bedient sich dazu einer städtischen Entwicklungsgesellschaft (Wohnungsbaugesellschaft, Tourismus GmbH ?)

Das Besondere erfordert dabei besondere Wege.

- Planung, Erschließung, Bauinvestitionen erfolgen durch die Stadt Bad Freienwalde unter planerischer Einbeziehung der künftigen Nutzer.
- Alle Investitionen erfolgen nur, wenn die Finanzierung unter Nutzung geeigneter Förderinstrumente gesichert ist. Dabei sind besonders auch Fördermittel der deutsch - polnischen Zusammenarbeit zu nutzen.
- Die anschließende Vermarktung der Nutzflächen erfolgt durch die Bad Freienwalde Tourismus GmbH unter folgender Prämisse:
  - Das angestrebte Touristisch-kulturelle Gesamtkonzept ist abzusichern
  - alle Nutzer haben die Betriebskosten der jeweils genutzten Räume bzw. Flächen zu tragen
  - gewerbliche Nutzer haben entsprechende Mieten zu zahlen und der Tourismus GmbH Einnahmen zu bringen, die zu 100% für die Umsetzung des touristisch/kulturellen Angebotes insbesondere als zukünftige Eigenanteile für Förderkonzepte zu nutzen sind
  - gemeinnützige Nutzer haben der Tourismus GmbH ideellen Nutzen in der Umsetzung des Gesamtkonzepts zu bringen und dabei Unterstützung zu leisten.
  - Insgesamt hat die Tourismus GmbH den Gutshof Altranft nach einer Anlaufzeit von zwei Jahren kostendeckend zu bewirtschaften.









# Der historische Gutshof von Altranft

## Entwicklungs- und Nutzungskonzeption

Ausführliche Überlegungen

zur Entwicklung im Rahmen des grenznahen deutsch-polnischen Verflechtungsraums

Projektzeitraum: 2004 - 2008



Stand 11.11.2004

---

## 0. Vorbemerkungen

Das Oderbruch war über ein Jahrhundert der Hoflieferant landwirtschaftliche Produkte für den Ballungsraum um Berlin.

Die Stadt Bad Freienwalde als älteste Kur- und Bäderstadt der Mark Brandenburg war nicht nur Jahrhunderte lang Kurort der wohlhabenden Oberschicht von Berlin. Sie war auch Ausflugsort vor den Toren der Weltmetropole, die immer wieder Massen von Tagesausflüglern in ihren Bann zog.

Das Oderbruch und die Höhenzüge des Barnim lockten schon vor vielen Jahren die Künstler in die Region, die hier die Ruhe und Inspiration für ihr Schaffen fanden. Der Bekannteste unter allen war zweifellos Theodor Fontane.

Die herrliche Lage zwischen der Oder und dem Barnim lockte Persönlichkeiten schon im vergangenen Jahrhundert, ihren Wohnsitz in der Region zu nehmen und sich von den Strapazen der Woche gemeinsam mit der damals oft großen Familie zu entspannen.

In Altranft sind wesentliche historische Sachzeugnisse verschiedener Generationen und geschichtlicher Epochen erhalten geblieben, darunter auch der Gutshof mit Schnitten aus Zeiten des 19. und 20. Jahrhunderts bis in unsere Zeit hinein.

**Diese für Ostbrandenburg typische Konstellation ist in ihrer Komplexität nur noch an wenigen Orten vorhanden. Das Besondere und Einmalige ist der Umstand, innerhalb eines lebendigen Museums zu liegen. Hier gibt es die einmalige Möglichkeit, den Gutshof als komplexen Museums- und Gewerbehof innerhalb des historischen Ortes Altranft und seiner musealen Präsentation und Nutzung und der gleichzeitigen landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzung in der deutsch - polnischen Grenzregion mit grenzübergreifender Geschichte und Zukunft zu entwickeln. Der Gutshof Altranft wird dabei ein deutsch – polnischer Begegnungspunkt zwischen Geschichte und Gegenwart, zwischen Landwirtschaft, Handwerk und Industrialisierung, zwischen Wirtschaft und Kultur, zwischen Alt und Jung, ja zwischen den Menschen dieses europäischen Lebensraums werden und damit - wenn auch nur im Kleinen - lebendige Quelle kultureller und wirtschaftlicher Entwicklung in der Region.**

## 1. Regionale Bedingungen

### 1.1 Die Lage des Ortes

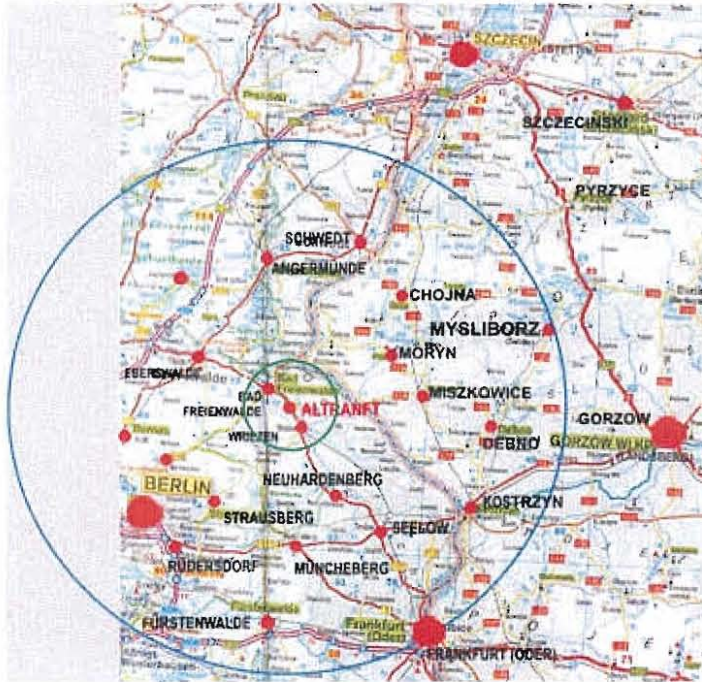
Altranft ist heute ein Ortsteil der Kurstadt Bad Freienwalde, etwa 5 km vom Zentrum entfernt. Altranft liegt zwischen den Städten Bad Freienwalde und Wriezen, sowie eine Reihe kleinerer Orte und Ortsteile mit insgesamt ca. 30.000 Einwohnern.

Bereits im Umkreis von 50 km finden wir solche Städte wie Berlin, Eberswalde, Frankfurt (Oder), Myślibórz und Küstrin in Deutschland und Polen. Das Einzugsgebiet beherbergt über 4 Millionen Bewohner.

Betrachtet man den 100 km – Umkreis, so erhöht sich die Einwohnerzahl weiter zum Beispiel durch die Städte Gorzów und Szczecin.



Die landschaftliche Lage Altranfts ist direkt am Rande des Oderbruchs und an den Hängen des Barnims. Dadurch ist ein herrlicher Landschaftskontrast zwischen den weiten Ebenen und Auen der Kulturlandschaft des oberen Oderbruchs mit den Wiesen an der Oder und den Bergen und Tälern, die durch die Sander der Eiszeit sind. Neben der Oder gibt es in der näheren Umgebung andere Seen und Gewässer, die die Landschaft weiter bereichern.



Durch die unterschiedlichen Bodenarten und Bewässerungsvarianten sind eine Reihe verschiedener landwirtschaftlicher Nutzungen möglich und entstanden. Hervorzuheben ist hierbei besonders der Gemüse-Anbau im Oderbruch.

Die geschichtliche Eingliederung Altranfts ist am Besten im Freilichtmuseum zu erleben.

Altranft war der Ausgangspunkt der Oderstromregulierung und damit der friedrizianischen Kolonisation.

Der Ort Altranft ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Er liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 167 von Eberswalde nach Frankfurt (Oder). Seit einigen Jahren wird der Ort durch die Umgehungsstraße von Bad Freienwalde als Teil der Oder – Lausitz – Trasse ebenfalls vom Durchgangsverkehr frei gehalten. Von der Abfahrt Altranft bis zum Ortseingang sind es etwa 500 m. Durch die Oder – Lausitz – Trasse ist Altranft ebenfalls sehr gut an die B 158 von Berlin nach Hohenwutzen (Grenzübergang zu Polen) angebunden. Die Entfernung beträgt etwa 5 km.

Altranft besitzt einen gut frequentierten Bahnhof an der Regionalbahnstrecke zwischen Berlin – Eberswalde – Frankfurt (Oder). Alle zwei Stunden hält ein Zug. Durch verschiedene Buslinien ist der Ort mit Bad Freienwalde, Wriezen, Eberswalde, Seelow, Strausberg, Angermünde, Schwedt und Frankfurt (Oder) verbunden.

Für Touristen ist eine gute Anbindung an verschiedene Radwege vorhanden, so am Oder-Neiße-Radweg von der Tschechischen Republik entlang der Oder. Über die Alte Oder und den Freienwalder Landgraben kann man Altranft auch mit kleinen Booten erreichen.

Über die Flugplätze Strausberg und Neuhardenberg ist der Ort auch in der Luft zu erreichen.

Der Grenzübergang Hohenwutzen nach Polen ist rund 10 km entfernt, der Übergang Küstrin etwa 30 km. Zukünftig soll bei Güstebieser Loose eine Fähre über die Oder die beiden Länder zusätzlich verbinden.

Die Entfernung von Altranft zur Autobahn beträgt rund 40 km, bis in das Zentrum von Berlin sind es 56 km. Mit der Bahn fährt man von Altranft bis Berlin – Lichtenberg ca. eine Stunde.

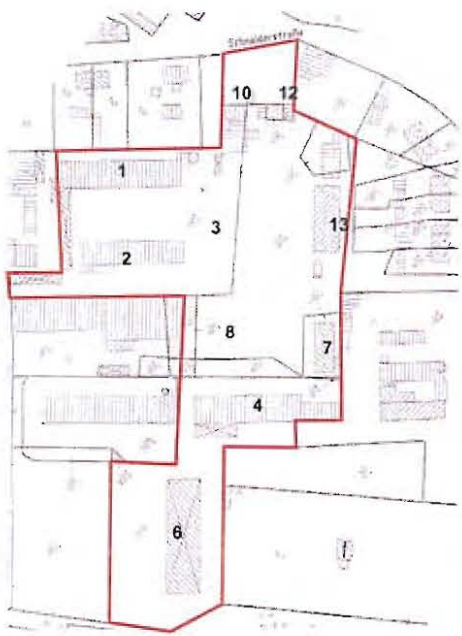
Das Museumsdorf Altranft ist nicht nur landschaftlich hervorragend in die Brandenburger Flur eingebettet, es besitzt auch eine außergewöhnlich gute Verkehrsanbindung und wird sich zu einem grenzübergreifenden Kommunikations- und Wirtschaftspunkt entwickeln.



## 1.2 Die örtliche Lage des Gutshofes



Der Gutshof befindet sich mitten im Dorf Altranft. Das historische Grundstück war umgeben von einer mehr als Kalkmörtelstampfmauer, von der noch Reste vorhanden sind. Es wurde eingegrenzt von der Heerstraße, Schulstraße, Dorfstraße und der Schneiderstraße. Heute ist das Gesamtgrundstück in mehrere Flächen eingeteilt, die auch mehrere Eigentümer haben. Im folgenden sprechen wir von der in der Karte gekennzeichneten Fläche. Diese hat zwei Zugänge, den Haupteingang von der Schneiderstraße aus und einen Seiteneingang von der Dorfstraße.



Die Entfernung zum Bahnhof beträgt 800 Meter, die nächste Bushaltestelle ist in 500 Metern, bis zum öffentlichen Parkplatz für Motorräder und PKW an der Heerstraße sind es 300 Meter, Busse können entweder auf dem Parkplatz vor dem Schloss in 200 Metern Entfernung oder unmittelbar auf dem Gutshof parken. Für Fahrräder sind Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Im Ort sind die Entfernungen zu weiteren wichtigen Museums- und gastronomischen Einrichtungen ebenfalls relativ gering. Die nächste Gaststätte befindet sich in rund 250 Metern Entfernung, alle Museumsobjekte liegen in einem Umkreis von rund 800 Metern, das Schloss mit seinem Park ist 200 Meter entfernt.

Es kann festgestellt werden, dass der Gutshof mit seiner innerörtlichen Lage hervorragend mit den anderen dörflichen Einrichtungen kommuniziert.

## 1.3 Die wirtschaftliche Einordnung des Eigentümerbetriebes in die regionale Wirtschaft

Der Eigentümer ist ein nach der Wende entstandener Wiedereinrichter, der neben der Produktion von Obst und Gemüse und der Direktvermarktung seiner Produkte unter anderem in Berlin und Frankfurt (Oder) auch einen Pferdeutschenbetrieb betreibt.



Seit 2003 arbeitet der Eigentümer sowohl bei der Vermarktung als auch beim Marketing und der Entwicklung neuer Produkte sehr eng mit dem Freilichtmuseum Altranft zusammen. So war er zum Beispiel aktiv bei der Entwicklung der ‚Kulturkutsche‘ dabei. Im Rahmen der Kulturlandkampagne des Landes Brandenburg 2004 entwickelte er gemeinsam mit dem Freilichtmuseum auf seinen Flächen das Projekt ‚Haustierkoppel‘, das mit Erfolg gestartet wurden. Der ‚Grüne Markt‘, der gemeinsam mit dem Museum bereits auf Flächen des



Gutshofes stattfindet, wurde von den Besuchern angenommen. Jedoch zeigten sich hier auch noch die derzeitigen Unzulänglichkeiten des Grundstücks, die für eine erfolgreiche weitere Nutzung beseitigt werden müssen.

Das Unternehmen des Eigentümers ordnet sich mit seinem Gesamtangebot in die landwirtschaftliche Struktur der Region ein. Neben den großen Agrargenossenschaften, wie zum Beispiel der Agrargenossenschaft Altreetz, die sich seit 1990 zu großen stabilen Landwirtschaftsunternehmen herausgebildet haben, nutzen eine Reihe von Wiedereinrichtern die Nischen der landwirtschaftlichen Produktion als Direktvermarkter mit Produkten des biologischen Anbaus und hier wiederum insbesondere des Anbaus und der Vermarktung von Obst und Gemüse, sowie einem Angebot an Pflanzen. Dabei entwickelt sich die Kooperation unter den Bauern zunehmend, so dass der einzelne Öko-Bauer seine Produktion durch größere Lose ebenfalls effektiver gestalten kann.

Durch seine Kooperation mit dem Freilichtmuseum Altranft hat der Eigentümer einen wesentlichen positiven Standortfaktor erkannt und beginnt ihn voll auszunutzen, die Anziehungskraft eines Museums auf Menschen weit über die eigentliche Region hinaus und damit auf potentielle Kunden seines Hofes. Deshalb stellt er dem Museum auch von ihm selbst nicht nutzbare Flächen und Räumlichkeiten für die museale Nutzung unentgeltlich zur Verfügung. Durch die Kooperation zwischen Kultureinrichtung und landwirtschaftlichem Betrieb erreichen beide wesentliche Alleinstellungsmerkmale in ihrem jeweiligen Aktionsbereich.

Diese Zusammenarbeit zwischen dem Museum und dem Eigentümer zeigt erste Erfolge bereits bei dem Projekt ‚Kulturkutsche‘. Hier werden unter Leitung des Museums durch die angebotenen Kutschfahrten kulturelle Highlights der Region wie zum Beispiel eben das Freilichtmuseum Altranft, oder auch der Oderbruchzoo in Altreetz oder das ‚Theater am Rand‘ in Zollbrücke durch die Kutschfahrten verschiedener Anbieter der Region – darunter führend auch der Eigentümer – mit gastronomischen und touristischen Einrichtungen verbunden. Darunter befinden sich auch das Kurbad in Bad Freienwalde. Durch diese Kopplung haben viele Kleinstunternehmen der Region im Jahr 2004 erstmalig ein neues Standbein für ihren wirtschaftlichen Bestand erhalten. Die Auslastung der Kutschunternehmen während der Saison hat sich wesentlich verbessert.

Der ‚Grüne Markt‘ ist ein Kooperationsangebot nicht nur des Museums und des Eigentümer. Hier öffnet der Bauer seinen Gutshof für alle anderen Direktanbieter der Region und darüber hinaus und gibt ihnen damit die Möglichkeit, an der Kundenbindung durch das Museum zu partizipieren. Neben den landwirtschaftlichen Angeboten werden hier vor allem auch kunsthandwerkliche und handwerkliche Produkte vermarktet. Die Kooperation mit polnischen Anbietern ist ausdrücklich erwünscht.

#### 1.4 Die wirtschaftliche Einordnung des Freilichtmuseums Altranft



Das Freilichtmuseum Altranft ist ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor im Dorf Altranft und der Stadt Bad Freienwalde. Über die engen Grenzen der Region hinaus strahlt der Wirtschaftspunkt Freilichtmuseum weit in die Länder Brandenburg und Berlin und in das westliche Polen. Die konzeptionelle Aufgabe des Freilichtmuseums – agrarethnografische geschichtliche Entwicklungslinien zu erhalten, zu dokumentieren und erlebbar zu machen – beinhaltet



nicht nur den Erhalt historischer Ausstellungsobjekte, es beinhaltet vor allem auch den Erhalt und die erlebbare Präsentation historischer Produktionsformen über die Jahrhunderte hinweg. Die Bewahrung der Bau- und Wohnweise schließt Arbeiten und Wirtschaften ein. Das aktive Darstellen und Erleben von Arbeitsverhältnissen und Lebensweisen in historischem Kontext erfreut sich eines ungebrochenen Besucherinteresses.



Um dieses Konzept ganzheitlich umsetzen zu können, benötigt das Freilichtmuseum Partner, die einzelne Teile in ihr wirtschaftliches Angebot einordnen und damit eine doppelseitige Wirkung nutzen, zum einen die Etablierung des musealen Angebotes und zum anderen die wirtschaftliche Nutzung in ihrem eigenen Unternehmen.

Das Ergebnis dieses Ansatzes ist eine komplexe kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Altranft/Bad Freienwalde – besonders vorangetrieben durch die Entwicklung des so genannten weichen Standortfaktors Kultur.

Hier findet sich der Gutshof mit seiner einmaligen Lage mitten im Museumsdorf Altranft wieder. Nicht nur der historisch erhaltene Bestand des Gutshofes ist für die Umsetzung der Museumskonzeption von entscheidender Bedeutung sondern insbesondere auch die vielfältigen Möglichkeiten der Kooperation beim Erhalt historischer Produktionsformen und deren Präsentation, bei der Nutzung der vorhandenen Lager- und Präsentationsflächen und der damit verbundenen Dopplungseffekte sowohl für das Museum und den Eigentümer als auch für eine ganze Reihe weiterer landwirtschaftlicher, handwerklicher gastronomischer und anderer Unternehmen der Region. Und unter Region wird hier der Raum etwa zwischen Berlin und Gorzów verstanden.

## **2. Der Gutshof**

### **2.1 Der Istzustand**

Der gesamte Gutshof steht aufgrund verschiedener Eigentumsänderungen und damit verbundener Flächenteilungen als Entwicklungsraum nicht mehr zur Verfügung. Für eine zukünftige Entwicklung und Nutzung entsprechend dieser Konzeption können die in der Anlage 4 mit BA I bis BA V bezeichneten Flächen betrachtet werden.

#### **2.1.1 Die Fläche BA 1**

Die Fläche BA I wird bereits jetzt provisorisch gemeinsam vom Bauern und dem Freilichtmuseum Altranft genutzt. Dazu besteht eine Kooperationsvereinbarung. Anlage 5 beschreibt den derzeitigen Zustand dieser Fläche. Die westliche Zufahrt über die Schneiderstraße ist durch eine gut mit Feldsteinpflaster befestigte Stichstraße gesichert. Über ein Profilblech - Tor aus der Zeit der Nutzung als Maschinen- und Traktorenstation (MTS) und Landtechnischer Anlagenbau (LTA), bis in die 90er Jahre gelangt man auf das Gelände, das vor 1990 in verschiedenen Funktionen genutzt wurde, zuletzt als Landtechnischer Anlagenbau. Eine Durchfahrt in östlicher Richtung gewährleistet auch den Zugang zu den später betrachteten Teilflächen. In der östlichen Durchfahrt befindet sich ebenfalls ein typisches Tor aus der Zeit der Jahre um 1970. Über dem Ausgang zur Teilfläche BA III befindet sich noch





eine historisch gesehen interessante Heizungstrasse, die erhalten bleiben sollte. Diese Durchfahrtsstraße teilt die Fläche BA I in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Der nördliche Teil besteht zur Zeit aus einer Betonfläche und unmittelbar am Einfahrtsbereich gelegenen überdachten Freifläche etwa aus der Zeit um 1970. Dieser Teil wird durch eine Mauer aus Betonteilen von den Nachbargrundstücken abgetrennt, wie sie bis in die 80er Jahre für viele landwirtschaftlichen Bauten üblich war. Die Betonfläche diente früher als Abstellfläche für landwirtschaftliches Gerät, befindet sich noch in einem guten Zustand und besitzt wegen der früheren Nutzung eine hohe Tragfähigkeit. Zur Zeit wird diese Fläche sporadisch als Lager- und Abstellfläche genutzt, während der „Grünen Sonntage“ stehen hier Verkaufsstände.

Der südliche Teil von BA I wird durch drei Bauwerke dominiert, die ein offenes Rechteck bilden. Objekt 1 begrenzt diese Fläche im Westen und ist ein Bau aus mehreren Hallenteilen, die offensichtlich in den Jahren nach dem 2. Weltkrieg entstanden sind und in der Nutzung verschiedenen Zwecken dienten. Es waren Abstellhallen für Maschinen der MTS/LTA, Werkstätten für die Reparatur von Landmaschinen, Lager für Ersatzteile dieser Landmaschinen und für Elektroersatzteile. Während der letzten Nutzung vor 1990 als Teil des Landtechnischen Anlagenbaus Altranft wurden hier Landmaschinen repariert und durch die Firma unter anderem Elektroanlagen in landwirtschaftlichen Produktionsstätten errichtet und instand gehalten. Von historischem Interesse ist von diesem Teil sicher nur das Gesamtensemble. Insgesamt handelt es sich um 5 Hallen bzw. abgeschlossene Hallenteile. Diese Hallen werden jetzt durch das Freilichtmuseum als Ausstellungsfläche für eine Ausstellung zur Zuckerherstellung im Oderbruch und als Lager- und Ausstellungsfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt. Ein Teil dient bei regnerischen Wetter der Durchführung von Schülerprogrammen.



Ein weiterer Teil wird als Lagerhalle und Werkstatt für den technischen Bereich des Museums genutzt. Vor diesen Hallen befinden sich unmittelbar am Eingangstor die Reste eines kleinen Heizhauses mit Schornstein und die Ruine eines typischen Pfortnerhauses.



Im Osten wird dieses Rechteck von einem Flachbau (Anlage ....) begrenzt, der ebenfalls um 1970 entstanden sein dürfte. Der Flachbau beherbergte die Verwaltungsräume des LTA und für die damalige Zeit typische Räumlichkeiten für die betriebliche Essensversorgung. Das ist auch daran zu erkennen, dass sich in einem kleinen Anbau neben Sanitäranlagen auch eine Ausgabeküche befunden hat. Der Flachbau ist mit Wellasbestplatten gedeckt. Er teilt sich grob in drei Teile. Der vordere Teil besteht aus kleineren Zimmern mit einem durchgehenden Flur, danach folgen zwei jeweils über die ganze Breite reichende große fast quadratische Räume, wobei jeder dieser Räume einen Ausgang nach außen besitzt. Einer dieser Räume wird während der „Grünen Sonntage“ sporadisch als Verkaufsfläche des Eigentümer genutzt.

Im Süden an der Grenze von BA I werden die beiden Objekte 1 und 2 durch ein Schleppdach miteinander verbunden. Unter dem Schleppdach lagern zur Zeit alte landwirtschaftliche Maschinen. Während der „Grünen Sonntage“ wird das Schleppdach sporadisch als überdachte Verkaufsfläche durch das Freilichtmuseum genutzt.



Innerhalb des Rechtecks befindet sich eine zur Zeit nur während der „Grünen Sonntage“ genutzte Rasenfläche.

Hinter dem Objekt 2 befindet sich eine zur Zeit ungenutzte Freifläche, auf der sich noch ein Schleppdach befindet, das ebenfalls durch das Museum als Lagerfläche genutzt wird.



Insgesamt gesehen ist BA I ein relativ abgeschlossener Teil der Gesamtfläche des Gutshofes, der das ehemalige Gelände des Landtechnischen Anlagenbaus umfasst. Diese Fläche kann unabhängig von anderen Teilen des Gutshofes

entwickelt werden, was aber für eine vollständige Präsentation der geschichtlichen Entwicklung eines Gutshofes bis in die 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts nachteilig wäre.



## 2.1.2 Die Fläche BA II



BA II ist der südöstliche Teil der nutzbaren Gutshoffläche und grenzt an die Schulstraße und den Friedhof an. Das bestimmende Gebäude auf dieser Fläche ist das ehemalige Stallgebäude aus der Gründungszeit des Gutshofes. Dieses mit 4 bezeichnete Objekt ist sehr sanierungsbedürftig. Selbst die Gebäudeteile, die heute durch das Freilichtmuseum als Holzschuhwerkstatt und Spankorbmacherei genutzt werden, befinden sich baulich in einem sehr schlechten Zustand.



Die restlichen Teile des ehemaligen Stalles stehen leer.

Über dem Stall befindet sich der Speicher, der aufgrund des defekten Daches zur Zeit ebenfalls nicht genutzt werden kann.

Zuletzt wurden die Gebäudeteile als Werkstätten und Lager für die LPG Altranft genutzt.



Hinter dem Stall befindet sich ein Schleppehdach und eine zur Zeit ungenutzte Freifläche, die sich bis zum Friedhof hinzieht.

Auf der Fläche bis zur Schulstraße steht eine Überdachung 6 aus der LPG-Zeit, die damals als Unterstellung für Maschinen genutzt wurde, zum Beispiel Mähdrescher. Zur Zeit ist sie im wesentlichen ebenfalls ungenutzt.

## 2.1.3 Die Fläche BA III



Die Fläche BA III befindet sich im Wesentlichen zwischen den Flächen BA I und BA II und war früher eine große Freifläche des Hofes, auf der sich die Kleintiere (Hühner, Gänse usw.) aufhielten. Nach 1945 wurde dieser Hofteil mit der LPG - Kantine 7 bebaut, die der Versorgung

der Bauern und der Schulkinder mit Mittagessen diente. Diese Kantine ist heute noch in Betrieb und hat auch weiterhin ihre Existenzberechtigung, wie wir später sehen werden.

Für die Nutzung des Hofes zu Zwecken der MTS und später der LPG - Werkstätten entstand auf dem Hof eine Rampe und wegen der großen Brandgefahr ein Feuerlöschteich 8. Beide sind in Resten noch erhalten. Ansonsten macht der Hof zur Zeit einen sehr desolaten Eindruck.

BA III ist durch eine Zufahrt ebenfalls von der Schneiderstraße aus zu erreichen, aber aus nördlicher Richtung.

#### 2.1.4 Die Fläche BA IV



Der BA IV grenzt an die Schneiderstraße an und befindet sich unmittelbar am nordwestlichen Eingang zum Gutshof. Diese Fläche beherbergt zwei interessante Bauwerke, die Ruine der ehemaligen Schnapsbrennerei und einen Gewölbebau, der früher offensichtlich auch als Schafstall gedient hat. Heute ist die Ruine leider nicht mehr zu benutzen. Das Gewölbe wurde lange Zeit als Schuppen durch Vormieter genutzt und als Aufkaufstelle für Sekundärrohstoffe. Es ist heute zum Teil mit Schuppen und Garagen überbaut.

#### 2.1.5 Die Fläche BA V



Auf der Fläche BA V befindet sich heute ein Wohnhaus, das ehemals ebenfalls als Wohnhaus der Gutsverwalter erbaut wurde. Es wird nach wie vor bewohnt. Früher war das Haus direkt von der Schneiderstraße durch eine vor gelagerte Gartenanlage zu erreichen. In den 50er Jahren wurden in diese Gärten mehrere Einfamilienhäuser - die so genannten MTS - Häuser - gebaut. dadurch sind diese Wohnungen heute nur noch über den Gutshof zu erreichen.

Auf dieser Fläche befand sich während der Nutzung als MTS/LPG auch eine Tankanlage, die nach der Wende beseitigt wurde. Heute ist an dieser Stelle eine Gartenanlage.

### 2.2 Nutzungsvorschläge für den gesamten Gutshof

Der in seiner Struktur als landwirtschaftliche Produktionsstätte und Wohneinheit relativ gut erhaltene in der konsequent innerörtlichen Lage befindliche Gutshof besitzt noch heute nahezu



ideale Bedingungen einer gemischten Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsstätte und Wohnfläche. Durch seine historische Bedeutung drängt sich aber dabei eine zusätzliche museale Nutzung geradezu auf. Die Kopplung der drei Komponenten bewirkt dabei – bei richtiger Dosierung der einzelnen Bestandteile – eine wirtschaftliche Befruchtung und eine wesentliche Verbesserung der Lebensqualität der Nutzer des Gutshofes.

Um die verschiedenen Nutzungsvarianten besser betrachten zu können, wollen wir zunächst die möglichen drei Varianten in ihrer ‚reinen‘ Form betrachten, also so, als wenn jeweils nur die betrachtete Form als alleinige Nutzungsform in Frage käme.

## 2.2.1 Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsfläche

In diesem Abschnitt gehen wir davon aus, dass der Gutshof ausschließlich als landwirtschaftliche Betriebsstätte genutzt werden könnte.



Zum Gutshof gehören Hofflächen, die als zum Teil befestigte und zum Teil unbefestigte Freiflächen vorhanden sind, die auch als Gartenfläche genutzt werden.



Die Freiflächen sind mit ziemlicher Sicherheit wegen der Vornutzung zum Teil konterminiert. Deshalb ist bei einer Nutzung als landwirtschaftliche Fläche vorher zu untersuchen, welche Flächen frei von Schadstoffen sind und welche Flächen entsprechend gereinigt werden können. Vermutlich wird etwa ein Drittel der derzeit nicht versiegelten Freiflächen auf dem Gutshof als landwirtschaftliche Produktionsfläche zu nutzen sein. Der Rest wird wirtschaftlich gesehen nicht als Acker-, Gras- oder Gartenland genutzt werden können. Ein Teil der derzeit nicht versiegelten Freiflächen wird aber auch bei einer

landwirtschaftlichen Nutzung als Transportfläche verbleiben müssen. Diese Straßen und Wege müssen entsprechend befestigt werden. Aufgrund der relativ kleinen Teilflächen ist eine Nutzung als Ackerfläche und Grasland ausgeschlossen. Eine wirtschaftliche Bearbeitung wäre hier nicht möglich. Es verbleiben damit nur zwei Möglichkeiten. Die erste ist die Nutzung als Gartenland für den Anbau von Produkten mit relativ kleinem Platzbedarf, also etwa für die Direktvermarktung vor Ort interessante besondere Gemüsesorten oder Kräuter sowie für den Anbau von Selbsternte – Blumen. Wirtschaftlich interessant erscheint aber lediglich der Anbau von verschiedenen Kräutern für die Direktvermarktung. Die zweite Möglichkeit ist die Nutzung als Gewächshausfläche. Die besondere Lage des Gutshofes in relativer Nähe zu weiteren landwirtschaftlich zu nutzenden Objekten und zur möglichen Direktvermarktung lässt den Betrieb von Gewächshäusern zur Ernteverfrüherung für direkt zu vermarktende Produkte als eine wirtschaftliche Variante der Nutzung erscheinen. Allerdings sind dazu relativ hohe Investitionskosten zu veranschlagen, da bisher keine Gewächshäuser vorhanden sind.

Die befestigten Freiflächen und teilweise sicher auch die unbefestigten Freiflächen sind als landwirtschaftliche Lagerflächen für Feldprodukte sowie als Abstellflächen für landwirtschaftliche Maschinen und Fahrzeuge nutzbar. Hierfür erscheint aber die innerörtliche



Lage mitten in einem ansonsten bewohnten Gebiet als Hinderungsgrund. Auch wenn in unmittelbarer Nachbarschaft ein Produktionsbetrieb für Brandschutztechnik ebenfalls gewisse Lärmbelästigung erzeugt, muss bei einer Nutzung des Gutshofes mit landwirtschaftlichen Maschinen davon ausgegangen werden, dass die Nachbarn sich damit nicht dauerhaft abfinden werden. Dazu kommt, dass bei der Nutzung als Abstellfläche für Landmaschinen natürlich auch die Wartung dieser Maschinen notwendig ist, was Werkstätten und entsprechende Vorkehrungen gegen eine Umweltverschmutzung, insbesondere des Bodens notwendig macht. Auf Grund der Lage ist eine Betankung der Fahrzeuge vor Ort nicht möglich.

Neben den Hofflächen sind die vorhandenen ehemaligen Werkstätten und Hallen sowie die Scheunen und Ställe für eine landwirtschaftliche Nutzung von Interesse.



Diese Gebäude sind ebenfalls für eine Nutzung als Lagerfläche für landwirtschaftliche Produkte bzw. Stellplatz für landwirtschaftliche Maschinen und Fahrzeuge denkbar. Neben den bereits bei den Freiflächen gemachten Bedenken kommt hier dazu, dass selbstverständlich besondere Bestimmungen des Gesundheits-, Arbeits- und Brandschutzes zu erfüllen sind. Diese Frage stellt sich bei jeder Betrachtung, aber besonders bei der rein wirtschaftlich gesehenen Betrachtung einer effektiven Nutzung der vorhandenen Bausubstanz im Zusammenhang mit der innerörtlichen Lage. Die Schlussfolgerung dazu ist, dass erhebliche Mittel notwendig wären, um alle dazu bekannten Anforderungen zu erfüllen. Jedoch ist eine Teilnutzung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten denkbar, so zum Beispiel als Lagerfläche für landwirtschaftliche Produkte der Direktvermarktung oder als Winter – Unterstellfläche für Pferdekutschen usw.

Der Vollständigkeit halber soll die Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz oder von Teilen davon als Stallung erwähnt werden. Wenn man auch aufgrund der innerörtlichen Lage und der damit vorhandenen hygienischen Probleme zunächst sofort abwinken wird, so soll doch ein kleiner Gedanke mehr darauf verwendet werden. Wie überall kommt es auf die Größe an. Unter dem Gesichtspunkt der gutshöfischen Kleintierhaltung sollte der Gedanke von einigen Hühnern und Kaninchen, vielleicht einem Schwein usw. nicht von vornherein als abwegig betrachtet werden. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der landwirtschaftlichen Nutzung von Teilen der Bausubstanz für die Direktvermarktung und von Teilen der Freifläche als Kleinproduktionsfläche für besondere Gemüse und Kräuter hat diese Idee einen gewissen Charme zum Beispiel als umsatzförderndes Werbemittel für Kinder und bei der Betrachtung des wirtschaftlichen Einsatzes des vorzuhaltenden Verkaufspersonals auch für die Pflege des Hoftierbestandes – natürlich unter Einhaltung der hygienischen Anforderungen.



Eine weitere sicher sehr interessante landwirtschaftliche Nutzung der Gebäudesubstanz ist die Nutzung für die Direktvermarktung. Durch die hierbei geringeren Anforderungen an die Bestimmungen des Gesundheits-, Arbeits- und Brandschutzes und die mit den kleineren Produktionszahlen verbundenen geringeren Investitionsanforderungen an die Produktions-, Lager- und Verkehrsflächen ist hier sicherlich eine Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Jedoch sind die



vorhandenen Gebäude auch unter diesem Gesichtspunkt den heutigen Anforderungen anzupassen, was trotzdem noch zu erheblichen finanziellen Belastungen führen wird, die ohne die Akquirierung von ausreichend Fördermitteln nicht erfolgreich zu meistern sein werden. Auch ist bei diesem Ansatz der Überlegungen besonderer Wert auf eine vorherige Marktanalyse zu legen, die eine genaue Aussage über den zu erwartenden Kundenkreis und die damit verbundenen Käuferzahlen macht. Davon hängt entscheidend ab, wie viele der vorhandenen Gebäude in welcher Art und Weise für eine Nutzung nutzbar als Lager- oder Verkaufsfläche vorbereitet werden müssen. Denkbar sind hier sicher zwei Varianten, die ‚kleine‘ Variante als regional begrenzte Direktvermarktung, also etwa für einen Käuferkreis aus dem Umkreis von ca. 10 bis 20 km, und die ‚große‘ Variante für einen Käuferkreis aus dem Umkreis von ca. 50 km mit Highlights für Besucher weit über diesen Umkreis hinaus. Die kleine Variante ist sicher leicht und relativ einfach zu verwirklichen, indem auf dem Gutshof ein entsprechend vorhandener Gebäudeteil als Laden eingerichtet wird, wo die Produkte der regionalen Direktvermarkter angeboten werden, vielleicht gekoppelt mit regelmäßigen Wochen- und Bauernmärkten während der Saison. Entsprechende Angebote in anderen Orten der Region zeigen, dass diese Variante durchaus ein tragfähiges Konzept sein kann, sich aber auf dem Gesamtmarkt ständig mit anderen Mitbewerbern auseinandersetzen muss. Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal ist nicht vorhanden. Die zweite Variante ist sicher langfristiger anzulegen und bedarf genauerer Planung und vor allem einen größeren Investitionseinsatz. Betrachtet man die anderen Standortfaktoren des Gutshofes mit dazu, kann diese Variante langfristig gesehen aber durchaus sinnvoll sein.



Weniger interessant für diese Art der Nutzung dürfte das Objekt 2 auf der Fläche BA I sein. Durch die Art des Baus ist hier eine direkte landwirtschaftliche Nutzung nahezu ausgeschlossen.

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen landwirtschaftlich nicht zu nutzenden Flachbau. Die Bausubstanz und die Flächenaufteilung des Objektes erlaubt das nicht. Hier wäre bei einer zu betrachtenden rein landwirtschaftlichen Nutzung des Gutshofes zu entscheiden, ob Bedarf an etwaigen Verwaltungsräumen notwendig ist. Auch wäre die Nutzung als Lagerraum für trocken zu lagernde kleine Mengen möglich, da sich in diesem Objekt relativ einfach wieder eine Heizung installieren lassen würde. Bei der Direktvermarktungsvariante 1 wäre die Nutzung eines Teils des Objektes 2 als Verkaufsfläche möglich. Auch wäre die Nutzung als zentrale Sanitäreinrichtungen (Umkleieräume, Duschen, Toiletten usw.) für das Personal des Gutshofes möglich. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Gutshofes mit den Medien (insbesondere Wasser und Abwasser, vermutlich aber auch Elektro und Telefon) bei jeder Art der Nutzung dringend erforderlich ist.

Bei einer landwirtschaftlichen Nutzung des Gutshofes ist aber auch der Abriss dieses Objektes 2 gerechtfertigt.

## 2.2.2 Nutzung zur innerörtlichen Wohnbebauung

Der Gutshof befindet sich mitten im Ort Altranft. Er ist damit verkehrstechnisch relativ gut erschlossen, von zwei Seiten befahrbar. Die Straßenanbindung an die Schneiderstraße ist befestigt, die Anbindung an die Dorfstraße kann ohne weiteres befestigt werden. Eine weitere Anbindung an die Schulstraße ist durch Zukauf einer Teilfläche möglich, aber bei einer Nutzung als Wohnpark nicht notwendig.



Die Erschließung der Gutshoffläche mit den Medien ist nicht aufwändiger als an anderen Standorten auch. In relativer Nähe befinden sich Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telefon. Diese Erschließung ist auch bei anderen Nutzungsvarianten notwendig.

Der Boden des Gutshofes dürfte zum Teil durch die vorherige Nutzung konterneriert sein. Bei einer Nutzung als Wohnpark ist das während der Planungsphase zu überprüfen und gegebenenfalls mit zu berücksichtigen.

Zu beachten ist bei der Überplanung des Gutshofes als Wohnpark, dass sich neben dem Gutshof ein Produktionsbetrieb befindet, der natürlich Lärm verursacht. Das reduziert den Wohnwert, erscheint aber aus heutiger Sicht nicht so gravierend, dass eine Nutzung als Wohnpark nicht möglich erscheint. Die entsprechenden Grenzflächen müssen dann mit Lärm mindernder und die Sicht behindernder Bepflanzung besetzt werden.



Auf einer Teilfläche des ehemaligen Gutshofes befindet sich bereits ein Wohnhaus aus dem alten Bestand. Die Gesamtfläche für die Nutzung als Wohnpark wird in etwa begrenzt durch das vorhandene Wohnhaus, die vorhandene Kantine, die Scheunenflucht, die Grenze zum benachbarten Produktionsbetrieb, die ehemaligen Werkstätten und die vorhandenen Garagen.

Auch bei der Nutzung als Wohnpark gibt es zwei gegensätzliche Nutzungsvarianten. Die erste und nicht weiter zu betrachtende Variante ist der Abriss der gesamten vorhandenen Gebäudesubstanz und der völlige Neuaufbau entsprechend der heute gültigen Standards. Diese Variante hat sicher nur den Vorteil, dass sie relativ schnell und preiswert zu verwirklichen ist. Durch die innerörtliche Lage ist vielleicht auch ein gewisser Bedarf an der Wohnsubstanz vorhanden, die dann aus Einzel- und Reihenbebauung sowie vielleicht auch ein oder zwei Zweifamilienhäusern bestehen könnte. Etwas wirklich besonderes entsteht dabei nicht.

Die zweite Variante ist dabei wesentlich interessanter. Die Gestaltung des Gutshofes unter Beibehaltung des Charakters Gutshof. Auf diese Art und Weise könnte ein Wohnhof entstehen, der seines gleichen sucht. Hier wäre zunächst die Bausubstanz zu prüfen, in wie weit ein Erhalt von Teilen möglich ist. Parallel dazu müsste geprüft werden, welche jetzt vorhandenen Bauteile funktional für eine Einbindung in den Wohnhof geeignet wären. Das sind mit Sicherheit das vorhandene Wohnhaus und die Scheunen. Ob das Objekt 2 weiter zu nutzen ist, erscheint zumindest sehr fraglich zumal es auch nicht in das eigentliche gutshöfische Ensemble gehört. Hier ist sicher der Abriss die beste Lösung. Die Werkstätten könnten unter Umständen integriert werden, nachzudenken ist hier aber sicher auch über einen Abriss und den Neubau in Anlehnung an die Scheunenflucht auf der anderen Seite. Auch andere Lösungsvarianten sind hier denkbar. Als Gedankenanstoß sei dabei nur erwähnt, dass in gegenwärtiger Zeit wieder der Lehm- oder Fachwerkbau von Fachwerk-Einfamilienhäusern in Mode kommt, was hier ebenfalls verwirklicht werden könnte. Weiter will ich nicht über diese Variante philosophieren, da bei einer Nutzung als Wohnpark eine architektonische Gesamtplanung dringend notwendig ist. Wenn der Ansatz der Gestaltung als Wohn – Gutshof unter Beibehaltung bzw. Neugestaltung bewusst gutshöfischer Gebäudestruktur dabei beachtet wird, kann diese Variante der Wohnparknutzung durchaus wirtschaftlich erfolgreich sein.



## 2.2.3 Nutzung als Museumsfläche



Der Gutshof ist ein Buch mit Zeugnissen der agrarethnografischen Geschichte nicht nur der Region. Auf ihm spiegeln sich noch heute typische Merkmale der landwirtschaftlichen Produktion und des ländlichen Lebens verschiedener Zeitepochen wider, und ich betone dabei ausdrücklich nicht nur der weiteren Vergangenheit sondern insbesondere auch unserer jüngsten Geschichte.

Die Anlage des Gutshofes selbst stammt in etwa aus der Zeit um 1860. Sie zeigt durch Ihre Lage im Ort, wie die verschiedenen Arbeits- und Lebensformen auf dem Dorfe um diese Zeit und später funktionierten. In Kommunikation mit der Schnitterkaserne, den Mittelbauernhäusern, den Gesindehäusern und den später entstandenen MTS – Häusern lässt sich die Entwicklung der landwirtschaftlichen Produktionsformen und damit verbundenen Wohn- und Lebensformen auch heute noch hervorragend nachvollziehen.

Folgende Zeitschnitte können auf dem Gutshof noch heute sichtbar gemacht werden:

Entstehung des Gutshofes um 1860 mit der in Teilen noch vorhandenen und erhaltenswerten Stampfmörtelmauer und den Ställen.

Umnutzung des Gutshofes als MAS – und späterer MTS – Stützpunkt zwischen 1947 und den 60er Jahren.

Industrialisierung der Landwirtschaft, Errichtung des Landtechnischen Anlagenbaus bis 1989.

Wirren der Nach – Wendenutzung ab 1990.

Für alle diese Epochen gibt es auf oder um den Gutshof Bauwerke als Ausstellungsstücke, die am historischen Ort vorhanden sind und nur ihrer musealen wissenschaftlichen Aufarbeitung bedürfen und entsprechend präsentiert werden müssen. Dabei darf auf es keinen Fall passieren, das aus falsch verstandener Geschichtsbewahrung nur die länger zurück liegenden Zeitschnitte erhalten bleiben. Die Zeit zwischen 1945 und jetzt ist bereits Geschichte, deren Zeugnisse nicht mehr zurück zu holen sind, wenn sie einmal verloren gegangen sind. Deshalb betone ich noch einmal ausdrücklich, die gesamte Substanz des Gutshofes ist in der jetzigen Form erhaltenswert. Wenn wir unseren Kindern und Enkeln in 10 Jahren erklären wollen, wie die Landwirtschaft der DDR funktionierte und wie so ein LPG – Hof früher aussah, dann müssen wir den Gutshof in teilen erhalten wie er ist.



Für die Fläche BA I bedeutet das, das gesamte Ensemble wird wieder so eingerichtet, wie die Nutzung als LTA war mit Ausnahme des Teils von Objekt 2, der nach der Wende Autohaus war. Dieser ‚Laden‘ könnte durchaus wieder ‚Autohaus‘ werden. Es entsteht eine Lagerhalle für Ersatzteile landwirtschaftlicher Maschinen neu, die Werkstatt wird mit den bis 1989 typischen Maschinen ausgerüstet,

die historisch durchaus nicht einmalige Heizung aus zusammenschweißten Rohren wird wieder funktionsfähig eingebaut. In den hinteren Hallen, wo zur Zeit die Zuckerausstellung ist, entsteht eine Ausstellung über die „Industrialisierung der Landwirtschaft“ zwischen 1945 und 1989. In der zweiten Halle und auf der Freifläche werden entsprechende Maschinen aus dieser Zeit ausgestellt. Das Objekt 2 wird ebenfalls als Ausstellungsfläche genutzt. Hier entsteht zum Beispiel ein typisches LPG – Büro wieder. Jeder vorhandene Raum kann das Schaufenster zu etwas Typischen sein. Einer der beiden größeren Räume zeigt zum Beispiel, wie die Kantinenversorgung um 1970 erfolgte. Der andere Raum zeigt die Wirren der Wendezeit, wo alle versuchten aus nichts etwa zu machen, zum Beispiel ein Autohaus.

Für die Fläche BA II bedeutet das, dass die vorhandenen Scheunen in ihrer ursprünglichen Form und Nutzung etwa wieder hergestellt und eingerichtet werden. Das bedeutet in etwa die Nutzung als Getreidelager, Stroh- und Heulager, vielleicht auch Stallung. Das ist heraus zu finden. Teile der Scheunen können sicher auch andere zeitgemäße Ausstellungen beinhalten oder historische Werkstätten beherbergen. Oder sie können als Ausstellungs- und Unterstellfläche für die zeitgemäßen Kutschen und Pferdewagen dienen. Die derzeitige Nutzung für die Korbmacherei und die Holzschuhmacherei kann integriert werden. Die vorhandenen Freiflächen können ebenfalls als Ausstellungsfläche für die in die dort dargestellte Zeit gehörende Maschinen genutzt werden.



Unbedingt erhaltenswert auf der Freifläche ist der Feuerlöschteich und die Fahrzeugrampe aus der Zeit der Nutzung als MTS. Hier ist eine entsprechende Präsentation erforderlich.

Die MTS – Kantine existiert und wird noch betrieben in der Form von etwa 1980. Diese Kantine rundet das Bild der DDR – LPG – Wirtschaft ab. Obwohl sie heute privat betrieben wird und das Gelände ebenfalls bereits verkauft ist, sollte unter dem Gesichtspunkt der lebendigen Geschichtsdarstellung versucht werden, diese Kantine auch weiterhin in der historischen Form zu erhalten, natürlich ohne die heutigen Anforderungen an die Hygiene zu vernachlässigen.

Auch der Bestand des Wohnhauses und der dazugehörigen Kleingärten ist erhaltenswert. Die dazugehörige Beschreibung der Funktionalität und eine entsprechende Präsentation runden das Bild des Besuchers über rund 150 Jahre Entwicklung des Lebens auf dem Lande ab.

Zur Präsentation des Gesamtensembles und seiner Einordnung in die verschiedenen Zeitepochen und gesellschaftlichen Veränderungen ist ein Rundweg zu konzipieren, der alle historisch bedeutsamen Objekte streift, deren Bedeutung beschreibt und Zusammenhänge deutlich werden lässt.

Das Gesamtprojekt Gutshof Altranft in dieser Nutzungsvariante ist eine wertvolle und erhebliche Angebotserweiterung des Freilichtmuseums Altranft.

#### 2.2.4 Mischnutzung

Jede der vorgenannten Varianten der Nutzung des Gutshofes hat sicherlich ihre Reize, keine ist jedoch ohne Einschränkungen und vor allem ohne wirtschaftlich erhebliches Risiko umsetzbar.



Eine rein landwirtschaftliche Nutzung mitten im Ort ist unter heutigen Anforderungen illusorisch und nicht wirtschaftlich umsetzbar. Dazu kommen die erheblichen investiven Anforderungen, wenn die vorhandene und zum Teil sehr marode Bausubstanz für diesen Zweck nutzbar gemacht werden soll. Die landwirtschaftlichen Unternehmen der Umgebung mit entsprechender wirtschaftlicher Kraft haben kein berechtigtes Interesse an einer derartigen Nutzung des Gutshofes, da sie selber bereits ausreichend Flächen in besserer Lage besitzen. Die Direktvermarkter der Region – darunter auch der Eigentümer der Fläche BA I – haben nicht die wirtschaftliche Kraft, die notwendigen Investitionen für eine derartige Nutzung aufzubringen. Durchaus denkbare Teilnutzungen erscheinen aber nicht den Gewinn zu erbringen, der notwendig ist, um den gesamten Gutshof zu bewirtschaften und zu erhalten. Für die denkbare Nutzung des Gutshofes als Verkaufsfläche für Direktvermarkter mit einer Anziehungskraft im Umkreis von 10 bis 20 km ist das Kundenpotential zu gering um wirtschaftlich zu arbeiten. Auch würden bei einer derartigen Nutzung erhebliche Flächen und Gebäudeteile ungenutzt verfallen.

Die ausschließliche Nutzung als Wohnpark erscheint als die wirtschaftlichste Variante, da – vorausgesetzt eine Vermietung oder ein Verkauf der Wohneinheiten ist möglich – das unternehmerische Risiko begrenzt ist. Diese Variante setzt aber voraus, dass der gesamte Gutshof einschließlich der bereits verkauften Flächen für diesen Zweck nutzbar gemacht werden müssen. Es ist aber schwer vorstellbar, dass die neuen Eigentümer von Teilflächen, die diese gerade erst natürlich zu bestimmten Zwecken erworben haben, diese jetzt wieder an einen potentiellen Investor für das Gesamtinvestitionsobjekt verkaufen werden. Damit besteht auf dem Gutshof eine zerstückelte Fläche, die nur Teilbebauung zulassen würde. Die verkehrstechnische Erschließung und vor allem die Gesamtgestaltung der zum oder nicht zum Wohnpark gehörenden Freifläche wäre nur sehr schwer zu verwirklichen.

Die reinmuseale Nutzung stirbt an der finanziellen Situation des Trägers des Freilichtmuseums Altranft, dem Landkreis Märkisch – Oderland. Selbst wenn es gelingen sollte, für den Erwerb der Flächen und die Erstgestaltung Fördermittel aus irgend einem Förderprogramm zu erhalten, wäre der Betrieb des Gutshofes als Ausstellungsstück für den Träger nicht finanzierbar.

Wirtschaftlichkeit lässt sich für den Gutshof nur durch die Kombination aller drei Nutzungsmöglichkeiten erreichen. Und auch dann nur, wenn die Investitionsphase durch den Einsatz entsprechender Förderprogramme im finanziellen Aufwand erheblich abgedeckt wird.



Durch die teilweise museale Nutzung des Gutshofes erschließen sich den Direktvermarktern auf dem Gutshof Kundenströme, die ansonsten nicht vorhanden wären. Das Museum hat zu Zeit jährlich circa 30.000 Besucher, von denen etwa 90 % aus Berlin oder von Außerhalb des 50 – km – Umkreises kommen. Davon sind etwa 30 % Schulkinder. Diese wiederum ziehen erfahrungsgemäß den Besuch der Eltern oder Großeltern nach sich. Dadurch werden weitere potentielle Kunden aus dem 100 – km – Umkreis gewonnen. Die gleiche Wirkung haben im Rahmen der musealen Arbeit stattfindende Kulturveranstaltungen, die ebenfalls zur potentiellen Kundengewinnung der Direktvermarkter beitragen. Das macht den Gutshof interessant auch als Standort für Direktvermarkter aus der weiteren Umgebung. Dabei werden nicht nur landwirtschaftliche Angebote vorhanden sein, sondern auch künstlerische und kunsthandwerkliche Anbieter den Standort verstärkt nutzen.

---

Durch das Angebot der verschiedenen Direktvermarkter werden Besucher für das Museum herangezogen, die sonst kein oder nur ein geringes Interesse für das Kulturangebot des Museums haben. Sozusagen im Nebeneffekt besuchen die Kunden der Direktvermarktung auch das Museum. Zum weiteren wird durch die teilweise Nutzung der Flächen und der Gebäude die Erhaltung und Instandsetzung dieser Teile des Gutshofes ohne finanziellen Aufwand für den Eigentümer erfolgen. Damit sinken die finanziellen Anforderungen an den Eigentümer für den Betrieb des Gutshofes erheblich. Aufgrund der musealen Nutzung ist der Einsatz von Fördermitteln möglich, die durch eine landwirtschaftliche Nutzung nicht einsetzbar wären. Das Museum erhält Objekte als Ausstellungs- und Wirtschaftsflächen ohne Anschaffungs- bzw. Mietkosten, die es ansonsten nicht aufbringen könnte. Damit erhöht sich die Attraktivität des Museums durch neue Ausstellungsangebote und vor allem durch lebendige Präsentation im historischen Rahmen. Das wiederum trägt zum Ansteigen der Besucherzahlen.

Durch gemeinsame Veranstaltungen von Direktvermarktern und Museum erhöhen sich die Einnahmen beider Partner weiter.

Die Nutzung als Wohneinheit wird auf das jetzt bereits vorhandenen Wohnhaus beschränkt bleiben, da die Fläche bereits verkauft ist. Zu überlegen bleibt aber, was zu unternehmen ist, damit dieser Teil stärker im Sinne der kooperativen Nutzung gestaltet wird. Dabei ist auch an eine erweiterte Bebauung zu Wohnzwecken gedacht. Insbesondere geht es aber um die Gestaltung der Außenflächen zum Beispiel als Bauerngarten oder ähnliches. Eine direkte Einflussnahme darauf ist aber nicht möglich. Nicht zu unterschätzen ist jedoch die Sicherheitswirkung, die bewohnte Häuser auf das Gelände haben. Dort wo Menschen auch nachts anwesend sind, sinkt erfahrungsgemäß die Kriminalitätsrate (Einbruch, Vandalismus) erheblich, was sowohl für die Direktvermarkter als auch für das Museum erheblichen Vorteil bringt.

Bei allen folgenden Überlegungen wird also immer davon ausgegangen, dass sich die vorgeschlagenen Entwicklungslinien gegenseitig ergänzen müssen und nicht unabhängig von der Gesamtentwicklung vor allem des Dorfes Altranft und des Freilichtmuseums gesehen werden können.

## **2.3 Entwicklungslinien für die vorgeschlagene kombinierte Mischnutzung**

Wenn die vorgeschlagene kombinierte Nutzung entwickelt werden soll, dann ergeben sich drei verschiedene Entwicklungslinien, die es gilt miteinander zu kombinieren, die Entwicklung der Direktvermarktung, der musealen Nutzung und schließlich des Wohnens. Alle drei Linien sind eng miteinander verwoben. Der Übersichtlichkeit halber wollen wir sie aber getrennt betrachten.

### **2.3.1 Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebsfläche zur Direktvermarktung**

Die gewählte Überschrift zeigt nicht das ganze Ausmaß der Entwicklung als Standort der Direktvermarktung, ist aber bewusst so gewählt, um den unmittelbaren Zusammenhang zur landwirtschaftlichen Produktion des Eigentümers und natürlich aus dem Eigentum heraus auch der Bedeutung dieser Nutzung zu zeigen. Hier muss der Großteil der benötigten finanziellen Mittel erwirtschaftet werden, um den Betrieb des Gutshofes und seinem schrittweisen Ausbau zu finanzieren.

Daraus ergeben sich zuerst vier Nutzungsvarianten des Eigentümers als Direktvermarkter, die alle vier umgesetzt werden sollten.



Die erste Variante ist die Einrichtung und der Betrieb eines Hofladens. Der Hofladen sollte im Objekt 2 in einem der beiden großen Räume integriert werden. Unter Abwägung aller Gesichtspunkte erscheint der hintere Raum als der geeignetste Raum. Durch die vorhandene Nebenfläche ist mit relativ geringem Aufwand auch für das notwendige Verkaufspersonal ein guter Arbeitsort zu schaffen. Neben den Verkaufsbedingungen im Laden selbst, die unter hygienischen Gesichtspunkten je nach Angebotspalette zu betrachten sind, müssen für das Verkaufspersonal Umkleide- und Sanitäreinrichtungen geschaffen werden. Das Angebot im Hofladen sollte sich zunächst auf solche Artikel beschränken, für die keine besonderen hygienischen Anforderungen erfüllt werden müssen, das heißt also keine Fleischwaren in offener Form. Konserven sollten möglich sein, wenn entsprechende Kühltechnik im Laden integriert werden kann. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen vor der Überplanung des Ladens mit den zuständigen Stellen (Feuerwehr, Amt für Arbeitssicherheit, Hygiene) erforderlich, damit Kosten nicht doppelt entstehen. Dieser Laden kann zunächst nur Produkte des Eigentümers anbieten. Über Verträge sollte der Eigentümer aber schnell bemüht sein, seine Produktpalette zu erweitern, damit der Kundenstamm größer wird. Von hier aus ist es auch möglich über das Internet und andere Formen den Handel über Versand oder Direktbelieferung zu koordinieren. Dazu müsste ein entsprechender Arbeitsplatz eingerichtet werden, der zunächst sicher durch das entsprechend geschulte Verkaufspersonal des Hofladens mit abgearbeitet werden kann. Es sollte aber schon bei der Planung dafür Vorsorge getragen werden, dass bei der planmäßigen Entwicklung des Betriebs des gesamten Gutshofes der Zeitpunkt kommen wird, wo das Verkaufspersonal des Hofladens dazu keine Zeit mehr haben wird. Der Laden sollte seine Öffnungszeiten denen des Museums anpassen, damit das Käuferpotential Museumsbesucher immer eine Einkaufsmöglichkeit hat. Die Käufer aus dem 10 – km – Umkreis werden ihr Einkaufsverhalten diesen Öffnungszeiten angleichen, was dadurch erleichtert wird, dass der Hofladen durch die Kopplung mit den Museumsöffnungszeiten am Samstag und Sonntag geöffnet haben wird. Die dazu notwendige Genehmigung sollte in diesem Falle erreichbar sein. Der Hofladen sollte als wirtschaftlich selbständige Einrichtung gewinnbringend betrieben werden. Auch eine Verpachtung an einen externe Betreiber ist denkbar, erscheint aber zunächst nicht angebracht. Vielmehr erscheint angebracht, den Hofladen durch den Eigentümer selbst zu betreiben und das Verkaufspersonal über eine Umsatzbeteiligung zu bezahlen. Damit würden zunächst Zuverdienstarbeitsplätze entstehen, die bei entsprechendem Umsatz in Vollzeitarbeitsplätze umgewandelt werden können. Auch der Betrieb über ‚Ich – AG‘ erscheint möglich.



Die zweite Variante der Direktvermarktung sollte der Aufbau eines ‚Grünen Marktes‘ sein. Hierfür kann in den Sommermonaten die gesamte Freifläche genutzt werden, für die kältere Jahreszeit ist ein Stall dafür umzugestalten. Auch hier gilt natürlich, dass eine entsprechende Überplanung durch ein Architekturbüro vorgenommen werden muss, entsprechende Abstimmungen mit den bereits weiter oben genannten Aufsichtsbehörden sind selbstverständlich. Nach dem Umbau sollten entsprechende Verkaufsflächen vorhanden sein, die zu Beispiel über eine Standmiete

allen Direktvermarktern zur Verfügung stehen.

Der Grüne Markt muss – wenn er Erfolg haben soll – im Angebot ein besonderes Herausstellungsmerkmal haben und in der Größe sich der Gesamtfläche des Gutshofes anpassen. Das Herausstellungsmerkmal ist sicher relativ leicht gegeben, wenn eine Kopplung

mit den Museumsangeboten erfolgt, wie vorgesehen. Es ist aber genau mit dem Freilichtmuseum abzustimmen, wie viele derartige Veranstaltungen an welchen Wochenenden im Jahr stattfinden. Weniger ist auch hier wie so oft mehr. Insbesondere am Anfang ist die Konzentration auf wenige Wochenenden im Jahr sicher betriebswirtschaftlich entscheidend. Vorgeschlagen werden – so lange wie die Scheune noch nicht zur Verfügung steht, drei Wochenenden im Jahr, einmal im Frühjahr als Pflanzen- und Jungtieremarkt, einmal im Sommer mit den dann vorhandenen landwirtschaftlichen Produkten und einmal im Herbst als Entefest. Das Angebot muss dabei aber so umfassend sein, dass Besucher aus dem 200 – km – Umkreis angezogen werden. Nur dadurch wird der Grüne Markt betriebswirtschaftlich interessant. Das Angebot darf sich dabei auch nicht auf die landwirtschaftlichen Produkte beschränken, vielmehr war ein Bauernmarkt schon immer eine Kombination aus Landwirtschaft und Handwerk. Es muss also neben den landwirtschaftlichen Produkten von Feld und Garten auch Tiere und tierische Produkte umfassen, sowie die vielfältigsten handwerklichen Produkte, angefangen von der Keramik über Holzprodukte bis hin zu in die Palette passender Kleidung. Auch die Künstler, die sich in der Region angesiedelt haben, müssen ihren Platz auf diesem Markt finden. Und nicht zu vergessen, das Angebot aus der polnischen Grenzregion. Das ganze muss umrahmt sein mit einem gastronomischen und kulturellen Angebot. Hier sind wieder zu allererst die historischen Formen angesagt, ein Ochse am Spieß oder des Spanferkel gehören eben so dazu wie Hirsebrei und ähnliches. Und hier besonders wichtig, so schnell wie möglich der in der Brennerei Selbstgebrannte. Die kulturellen Angebote sollten sich dem Rahmen anschließen, volkskünstlerische Formen sind zu bevorzugen, was nicht bedeutet, dass auch zum Beispiel moderner Tanz oder eine Jazzkapelle mit einbezogen werden können. Die entsprechenden Auftrittsmöglichkeiten auf dem Gutshof sind vorhanden bzw. können leicht geschaffen werden. Unter Einbeziehung der Möglichkeiten des Museums zum Beispiel auf dem Berg-Schmidt-Hof, im Schlosspark oder im Schlosskeller werden diese Möglichkeiten ungleich größer. Die Verbindung der einzelnen Veranstaltungsorte im Dorf könnte zum Beispiel durch die ansässigen Kutschunternehmen mit einem Linienverkehr der Pferdekutschen erfolgen. Damit ist es auch möglich, den Besuch der Grünen Märkte zum Beispiel für die Patienten des Kurbades in Bad Freienwalde oder als besonderes Angebot für die Bewohner und Besucher Bad Freienwalde zu erschließen. Vom Grünen Markt aus sollten solche Kutschfahrten an diesen Tagen zum Beispiel auch zum Besuch des Oderbruchzoos oder des Ziegenhofs oder des Kräutergartens usw. angeboten werden. Dadurch werden weitere Unternehmen und Einrichtungen der Region wirtschaftlich in das Gesamtangebot Gutshof und Museum Altranft eingebunden und es entsteht aus der Konkurrenzangst der Kooperationsgedanke. Überhaupt muss bei der Konzeption dieser Märkte davon ausgegangen werden, dass sie immer dann stattfinden, wenn im Museum oder Dorf auch etwas stattfindet. diese Kopplung erhöht den Marktwert insgesamt. Das wäre zum Beispiel möglich im Frühjahr mit der Saisonöffnung des Museums, im Sommer mit dem Dorffest und im Herbst mit dem Erntedankfest des Museums. Vorbereitung und Durchführung der Grünen Märkte müssen immer in Abstimmung zwischen Museum und Betreiber des Gutshofes und gegebenenfalls weiterer Veranstalter erfolgen. Dazu ist es notwendig, ganzjährig die Verantwortungen festzulegen und regelmäßig abzustimmen. Die für die Verwaltung der dabei anfallenden Arbeiten entstehenden Kosten müssen über Standmieten eingenommen werden. Für kulturelle Rahmenangebote müssen entsprechende Fördermittel akquiriert werden. Handwerkliche Vor- und Nacharbeiten können durch den sachgerechten Einsatz von Mitarbeitern des Betreibers des Gutshofes und des Museums und gegebenenfalls andere Veranstalter kostengünstig erfolgen. Für rein museale Teile derartiger Veranstaltungen ist zu prüfen, ob auch der Einsatz von ABM oder 1 - € - Arbeitskräften möglich ist.

Nach Fertigstellung der Scheune als Verkaufsfläche für den Grünen Markt, kann ein derartiger Markt noch einmal im Winter stattfinden. Kurz vor Weihnachten wäre das zum Beispiel in der



Form eines Weihnachtsmarktes möglich. Es ist auch möglich, diese Fläche als Abstellfläche für Kutschen und ähnliches zu nutzen und nur für den winterlichen Markt frei zu räumen.

Auf der Fläche BA II rund um den Feuerlöschteich sollte eine kleine Fläche gestaltet werden, wo in den Sommermonaten ständig die Möglichkeit des Verkaufs durch Direktvermarkter besteht. Durch Sitzbänke und Baumbepflanzung kann eine interessante Gestaltung gelingen.

Hat sich der Bedarf entwickelt, kann der Grüne Markt auch ausgedehnt werden auf mehreren Wochenenden im Jahr oder Tage in der Woche. Stets ist hier aber davon auszugehen, dass das Angebot entweder immer so umfassend sein muss, dass sich die Wirtschaftlichkeit für alle Betreiber und Anbieter erweist, oder dass das Gesamtangebot ‚Grüner Markt‘ künstlich so verknappt wird, dass die Anziehungskraft an den Durchführungstagen dadurch umso größer ist.



Polnische Anbieter und Kulturgruppen sind immer mit einzubeziehen. Auch bleibt überdenkenswert, ob das Produkt ‚Grüner Markt‘ nicht auch zu Höhepunkten in Berlin und Brandenburg und im Randgebiet von Polen als Ganzes auftritt und so Teile externer Veranstaltungen effektiv zu Werbezwecken und natürlich für wirtschaftlichen Gewinn nutzt. Dafür mögliche Fördermittel könnten für die Gesamtentwicklung des Produktes eingesetzt werden. Und die Ausstrahlung auf die kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung der Grenzregion würde vergrößert. Die Nutzung als touristischer Leuchtturm erscheint in der Entwicklung sinnvoll, müsste also in die Tourismusedwicklung der Region und des Landes Berlin/Brandenburg mit einbezogen werden.

Organisation und Vermarktung des Grünen Marktes sollten an einen externen Veranstaltungsmanager übergeben werden, dessen Provision sich aus den Gewinnen ergibt, die er selbst organisiert.

Wichtiger Bestandteil dieser Variante ist auch die Nutzung der Stallgebäude und des darüber liegenden Bodens für die Ansiedlung von Handwerkern. Hier sollten kleine Werkstätten entstehen, die historische und kunsthandwerkliche Techniken ausüben und diese auch - aber nicht ausschließlich - auf dem Gutshof zum Verkauf anbieten. Durch eine umsatzabhängige Gestaltung der Pacht kann diesen Handwerkern und Künstlern eine Entwicklungschance angeboten werden, die im Endeffekt auch dem Besitzer der Gutshofes ausreichend Einnahmen bringt und dem Museum zusätzliche Besucher anziehende Wirkung.

Die dritte Variante ist der Wiederaufbau und Betrieb der Brennerei. Der Gutshof Altranft besaß Brennrechte. Die Brennerei ist leider nur noch als Ruine vorhanden, diese aber in solch einem Zustand, dass ein Wiederaufbau gut möglich ist. Wirtschaftlich gesehen, könnte hier langfristig ein Gewinn erwirtschaftet werden. Es könnte ein Arbeitsplatz entstehen. Da es sich insgesamt aber um ein vorrangig museales Projekt handelt, werden wir darauf näher im nächsten Abschnitt eingehen. Mit der Brennerei kann eine Gaststätte entstehen, die im Sommer auch einen Biergarten betreibt. Bei entsprechender Gestaltung des Gastraumes ist hier auch eine Mehrfachnutzung als Veranstaltungsraum denkbar.

Die vierte Variante schließlich hat auf den ersten Blick wenig mit der Landwirtschaft zu tun. Im Objekt 2 ist die Einrichtung eines Landschulheimes für 30 Kinder und 2 Betreuer vorzusehen. Das ist mit relativ geringem Aufwand in den ehemaligen Büros möglich. (Anlage 6) Der unmittelbar anschließende große Raum kann als Aufenthalts- und Schulungsraum genutzt

werden. Bei 30 + 2 Plätzen ist die Unterbringung von jeweils einer Schulklasse möglich. Durch das museumspädagogische Angebot des Freilichtmuseums besteht ein unmittelbarer Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten im Ort für Kinder und Jugendliche. Während der Ferienzeiten kann das Landschulheim für vielfältige auch grenzüberschreitende Jugendprojekte genutzt werden. Erste Versuche solcher deutsch – polnischen Schülerprojekte waren sehr erfolgreich, konnten leider bisher immer nur für einen Tag durchgeführt werden. Die Auslastung des Landschulheimes könnte sehr hoch sein. Damit kann das Landschulheim wirtschaftlich betrieben werden. Das wäre zum Beispiel durch die Kombination der sich auf dem Gelände befindlichen Kantine möglich, die nicht nur die Versorgung übernehmen könnte sondern auch den Gesamtbetrieb wie zum Beispiel die Ausgabe von Bettzeug, Endreinigung usw. Dadurch könnten zunächst wieder Zuverdienst Arbeitsplätze entstehen, die sich in Vollzeit Arbeitsplätze entwickeln können. Auch der Betrieb über eine ‚Ich – AG‘ ist denkbar.

Der Ausbau des Landschulheimes muss durch ein Architekturbüro überplant werden und die entsprechenden Bestimmungen des Brandschutzes, der Arbeitssicherheit und der Hygiene sind vorab abzustimmen. Zur Finanzierung der notwendigen Investitionen sollten entsprechende Fördermittel akquiriert werden.

Zukünftig kann dabei angestrebt werden, nach Freizug der Wohnhäuser das Landschulheim in diese zu verlagern.

Die Gesamtgestaltung der Hoffläche ist ebenfalls im Zuge der Gesamtgestaltung und Gesamtfinanzierung des Projektes ‚Gutshof Altranft‘ unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten in Angriff zu nehmen. Dazu ist ein Architekturbüro zu beauftragen. Vor allem die notwendigen Verkehrsflächen und Medienanbindungen müssen geschaffen werden und langfristig finanziert werden. Auch hierfür sind unter dem Gesichtspunkt der Förderung für die Infrastrukturentwicklung, für landwirtschaftliche Produktion und Direktvermarktung sowie für die museale Nutzung im deutsch – polnischen Grenzgebiet alle vorhandenen Fördermöglichkeiten zu nutzen.

### 2.3.2 Entwicklung der musealen Nutzung

Unter den Gesichtspunkten der Abschnitte 2.3.1 und 2.3.3 bleiben für die museale Nutzung des Gutshofes neben einer Reihe von Freiflächen die Hallen und Werkstätten, das Pförtnerhaus, das Schlepptdach (alle auf BA I), die Brennerei (BA IV), der Stallkomplex, die Schlepptdachhalle (BA II), die Rampe und der Feuerlöschteich (BA III) übrig. Dazu kommen verschiedenen Bauten um und auf dem Gutshof, die wir noch näher beschreiben.

Nicht mehr näher eingegangen wird auf die Ausstrahlung der Entwicklungslinie des Punktes 2.3.1 auf die museale Nutzung mit einer Ausnahme. Das vorgeschlagene Landschulheim wird erhebliche positive Auswirkungen auf das Freilichtmuseum als Ganzes haben. Mit dem Angebot der Übernachtung vor Ort können ganzjährig Schülerprogramme angeboten werden und viele neue solche Angebote entwickelt werden.

Unser Vorschlag der Entwicklung musealer Nutzungsmöglichkeiten beruht auf der Grundannahme, dass der Gutshof in Gänze als lebendiges Beispiel eines ländlichen Lebens in verschiedenen Zeitepochen dient, hier also nie – auch nicht bei der reinen landwirtschaftlichen Nutzung oder im Landschulheim modernste Mittel und Methoden eingesetzt werden, sondern immer der Bezug auf eine der dargestellten Epochen genommen wird. Inwieweit das bei den sich extern befindlichen Teilen des Gesamtkonzeptes der musealen Nutzung verwirklichen



lasst, bleibt dahin gestellt. Die unsichersten Varianten sind daher auch jetzt sofort genannt, damit danach das Gesamtbild des lebendigen Museums Gutshof nicht zerstört wird.

Die Kantine hat nach wie vor den Charme der 80er Jahre einer LPG- und Schulspeisungseinrichtung. Das sollte zumindest für den Gastraum und die Außenansicht erhalten bleiben. Natürlich ist eine Essenproduktion heute so nicht mehr möglich. Aber der Gesamteindruck zum Beispiel durch die Ausstattung mit Möbeln im Gastraum, durch die Essenluke usw. kann erhalten bleiben. Durch eine entsprechende Darstellung etwa mit Bildmaterial, Anschauungstafeln und Einbeziehung in die Beschriftung eines später noch zu konzipierenden Museumsrundgangs kann damit das Bild des dörflichen Lebens im Altranft der 70er und 80er Jahre erhalten und dargestellt werden. Entsprechende Vereinbarungen zwischen Museum und Kantinenbetreiber könnten das absichern.

Die Gestaltung der Außenanlage der Wohnfläche, wie im Punkt 2.3.3 beschrieben zum Beispiel als zugängiger Bauerngarten und damit verbunden natürlich der Pflege dieses dann möglichen Ausstellungsobjektes hängt wesentlich vom Eigentümer der Wohnhäuser und den Mietern selbst ab. Hier hilft wahrscheinlich nur das ständige Gespräch und die anregende Hilfe mit und durch das Museum.

Die Gestaltung der Verkehrs- und gemeinsam zu nutzenden Außenflächen sollte zwischen Museum und Eigentümer bzw. Betreiber des Gutshofes abzustimmen sein. Hier soll darauf nur insofern eingegangen werden, dass unter allen Gesichtspunkten die Sicherheit der Museumsbesucher gewährleistet sein muss. Die entsprechende vertragliche Regelung für die gemeinsame Nutzung wird vorausgesetzt wie die vertraglich gesicherte Zurverfügungstellung der baulichen Substanz, die das Museum nutzen wird.

Durch das Museum sind zudem die Zeitschnitte festzulegen, die auf dem Gutshof dargestellt werden sollen und für die Besucher präsentiert werden. Auch hier übersehen wir bei unseren Ausführungen die bereits in den Nutzungsvarianten der Direktvermarktung enthaltenen musealen Möglichkeiten zum Beispiel in der Darstellung des ländlichen Lebens und Produzierens, Feierns und Handelns. In unseren Betrachtungen wollen wir nur die Nutzung der vorhandenen Objekte und Flächen sowie deren museale Präsentation darstellen.

Gehen wir davon aus, dass es in etwa drei Zeitschnitte geben wird, die Zeit um die Jahrhundertwende, die Zeit nach dem zweiten Weltkrieg bis etwa 1960 und die Zeit danach bis etwa 1992, dann schlagen wir folgende museale Nutzung vor:



Das interessanteste Objekt ist die Schnapsbrennerei. Sie befindet sich unmittelbar am Eingang zum Gutshof von der Schneiderstraße aus und kann – wenn sie wieder aufgebaut ist, als typischer Feldsteinbau aus der Region ein Anziehungspunkt schon als Bauwerk sein. Es wird von der Schneiderstraße aus zu sehen sein und damit auch optisch auf die potentiellen Besucher des Museums wirken. Es wird sozusagen das sichtbare Aushängeschild des musealen und auch des wirtschaftlichen Gutshofes sein. Die wieder eingebaute historische Brenntechnik wird eine museale Schauproduktion von Branntwein und Spirit ermöglichen, wie es in der landwirtschaftlichen Produktion typisch war und in Altranft auch durchgeführt wurde. Die museale Darstellung der Produktion der benötigten Rohstoffe wie Kartoffeln und vor allem Zucker im Oderbruch am Beispiel des Gutes Altranft ist hervorragend



möglich. In der Schaubrennerei entsteht ein neuer Arbeitsplatz, der zunächst wieder als Zuverdienstmöglichkeit oder ‚Ich – AG‘ betrieben werden kann, später aber mit Sicherheit ein Vollzeitarbeitsplatz wird. Die gesamte Produktion an verschiedenen Schnäpsen gelangt in den Verkauf.

Der Wiederaufbau ist durch ein Büro zu überplanen und zu betreuen. Für den Wiederaufbau und die Einrichtung sind entsprechende Fördermittel zu akquirieren. Die Wiedererrichtung könnte zum Beispiel in Form eines deutsch – polnischen Projektes für jugendliche Arbeitslose erfolgen. Neben den deutschen und polnischen Arbeitsämtern könnte hier auch das ÜAZ Wriezen Partner sein.

Die Hallen (Objekt 1) werden als Mischnutzung für technische Werkstätten des Museums, Ausstellungsfläche und zur Durchführung von Schülerprogrammen vorgeschlagen. Entsprechend der Epoche der zur Verfügung stehenden Bausubstanz (BA I) könnte dabei die Nutzung des Gutshofes als MAS, MTS und LTA im Vordergrund stehen. Dann wäre die Wiedereinrichtung des Ersatzteillagers für Landmaschinen und der Werkstatt zweckmäßig. Hier könnte zum Beispiel auch die typische Heizungsvariante aus zusammengeschweißten Rohren erhalten bleiben. Die zwar historischen Maschinen und Geräte in der Werkstatt hätten ihren Nutzen bei der Wartung der im Museum vorhandenen Ausstellungstechnik. Eine der Hallen könnte zur Präsentation wertvoller Traktoren und Landmaschinen dienen, die andere Halle könnte zum Beispiel eine Ausstellung über die Entwicklung des gesamten Gutshofes enthalten. Durch den Einbau einer Zwischendecke könnte die Ausstellungsfläche verdoppelt werden. Noch verbleibende kleinere Räumlichkeiten sollten als Räume für die Durchführung von Schülerprogrammen genutzt werden.

Sowohl die gesamte Außenfassade als auch die Innengestaltung des Objektes 2 bleiben im Wesentlichen der Zeitepoche entsprechend erhalten, müssen aber saniert werden. Das gilt auch für die Dachfläche.

Die Nutzung von Objekt 1 in der beschriebenen Form erfolgt zur Zeit in Teilen bereits so wie beschrieben. Deshalb ist hier der schrittweise weitere Ausbau in Form von einzelnen Projekten angebracht, für die jeweils gesonderte Fördermittel akquiriert werden können. Auch hier sollte jedoch unter dem Gesichtspunkt der heute zu erfüllenden Anforderungen eine Überplanung durch ein Fachbüro erfolgen, damit nicht im Nachhinein gravierende Mängel festgestellt werden. Eine wirtschaftliche Nutzung dieser Hallen wird sich jedoch nicht erreichen lassen. Der Betrieb kann nur im Rahmen der dem Museum zur Verfügung stehenden Mittel erfolgen. Der museale Vorteil besteht neben der eigentlichen Erweiterung der musealen Angebotspalette in der kostenlosen Bereitstellung von zusätzlichen Ausstellungs- und Technikflächen durch den Eigentümer des Gutshofes.

Das Schleppdach auf BA I sollte in Fortsetzung des Ausstellungsansatzes von Objekt 1 ebenfalls als Ausstellungsfläche für der Epoche entsprechende landwirtschaftliche Maschinen genutzt werden. Dazu ist eine genaue Auswahl zu treffen, damit der Zeitschnitt entsprechend der noch zu erarbeitenden Ausstellungskonzeption eingehalten wird. Größere bauliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich, wenn man vom normalen Erhaltungsaufwand absieht.



Objekt 2 steht für eine museale Nutzung prinzipiell



nicht zur Verfügung. Jedoch sollte mit dem Betreiber des Schullandheims die Ausstattung der Unterkunfts- und des Aufenthaltsraum entsprechend der Zeit um 1970 herum gewählt werden und das in Form einer Tafel den Gästen auch verdeutlicht werden. Das Gebäude selbst bleibt in der Außenfassade in der jetzigen Form erhalten und gliedert sich in die Gesamtausstellung als typischer Verwaltungsbau einer LPG oder LTA ein. Das gilt auch für das Wellasbestdach. Hier ist eine geeignete Möglichkeit zu finden und auch sich bestätigen zu lassen, die den Erhalt sichern und gleichzeitig die Vor- und Nachteile dieses Baustoffes in der Zeitepoche darstellen lässt.

Das Heizhaus hat keine museale Bedeutung, kann also zum Beispiel als zusätzliche Lagerfläche für das Museum genutzt werden. Das Pförtnerhäuschen dagegen ist ein typisches Bauwerk am Eingang von Produktionsstätten der dargestellten Zeitepoche, dass es sich lohnt, darüber etwas mehr nachzudenken. Es sollte in der jetzigen Form erhalten bleiben und saniert werden. Danach könnte es zum Beispiel beim Verkauf von Eintrittskarten oder Souvenirs eine Rolle spielen, Aber auch andere Nutzungen sind denkbar. Auf jeden Fall muss es in die Gesamtmuseale Präsentation der Zeitepoche mit einbezogen werden.



Das gleiche gilt auch für die beiden noch vorhandenen Eingangstore, die keinesfalls verändert werden sollten. Auch sie sind Bestandteil der Zeitdarstellung des ländlichen Lebens zwischen etwa 1960 und 1990.

Besonders interessant ist auch die teilweise noch vorhandene Heizungstrasse vom Braunkohleheizhaus, dessen Außenhaut noch auf dem Nachbargrundstück steht. Derartige Trassen waren wegen der Heizkraftwerke auf Rohbraunkohlebasis typisch und verschwinden immer mehr. Deshalb sollten die Reste dieser Trasse gesichert und erhalten bleiben und in die museale Konzeption eingebunden werden.



Die Betonfläche gehört ebenso in die museale Darstellung als Lagerfläche für landwirtschaftliche Produkte und als Abstellplatz für landwirtschaftliche Maschinen. Das kann aber sicher zum Beispiel mit einer Schautafel erreicht werden. Die heutige Nutzung sollte den heutigen Ansprüchen dienen, nämlich der Schaffung von Parkplätzen, die für die Nutzung zur Direktvermarktung und als Landschulheim notwendig sind. Große Baumaßnahmen sind nicht notwendig. Es sollte lediglich eine Parkordnung aufgetragen werden.

Die Nutzung während der Grünen Märkte als Verkaufsfläche und als Veranstaltungsfläche für besondere Veranstaltungen bleibt erhalten.

In diesem Zusammenhang sei auf ein Problem hingewiesen, dass im Zuge der Umgestaltung des Gutshofes für das Museum insgesamt mit gelöst werden kann. Vor dem Schlosspark befinden sich keine Parkplätze für Busse. Es wird vorgeschlagen, das Parken der Busse vor dem Schlosspark zeitlich auf das Ein- und Aussteigen zu begrenzen und die leeren Busse auf dieser Betonfläche abzustellen. Das hat mehrere Vorteile. Zum ersten werden keine PKW – Parkplätze vor dem Schlosspark blockiert, die Sicht auf den Schlosspark von der Kirche aus bleibt erhalten. Zum zweiten wird bei geschickter Planung der Rundgänge der Businsassen erreicht, dass sie sich kurz vor der Abfahrt unmittelbar vor dem Hofladen befinden. Das kann



ungeheuer verkaufsfördernd sein. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Führungen zur Förderung der beiden wirtschaftlichen Einrichtungen zukünftig immer so zu gestalten, dass sie mit dem Angebot des Kaffeetrinkens im Cafe im Schloss unmittelbar vor dem Schloss enden oder auch beginnen. Die Besucher entweder während der Führung auf den Gutshof geführt werden und innerhalb der Führung Zeit erhalten, im Hofladen einzukaufen, oder nach der Führung wie bereits beschrieben ihren Bus unmittelbar vor dem Hofladen wieder besteigen. In diesem Zusammenhang sei auch noch einmal auf die Bedeutung der Führungsmitarbeiter des Museums für diese Art der Verkaufsförderung hingewiesen. Ebenso wie es üblich werden muss, dass während der Führung an besonders prägnanter Stelle auf die Möglichkeit der Mitgliedschaft des Fördervereins und von Spenden hingewiesen werden muss.

Doch zurück zu der Betonfläche. Diese Fläche wird zum Nachbargrundstück durch eine Betonwand abgegrenzt. Auch diese Betonwand ist wertvoll für die dargestellte Zeitepoche, sollte also unbedingt für die museale Nutzung erhalten in der vorhandenen Form erhalten bleiben. Sie könnte allerdings Hintergrund für eine Anzahl von Anschauungstafeln sein, die den musealen Inhalt weiter beschreiben.

Die gesamte Betonfläche kann als „Eventfläche“ für vielfältige Veranstaltungen auch kultureller Artb zur Verfügung gestellt werden, wenn die Sanitäranlagen zur Verfügung stehen und eine gastronomische Versorgung gewährleistet werden kann.

Die Fahrzeugrampe und der Feuerlöschteich sollten wieder in ihren ursprünglichen Zustand versetzt werden und durch entsprechende Beschriftung als museales Objekt sichtbar werden.



In den Ställen befinden sich bereits die Holzschuhmacherei und die Korbmacherei. Beide Schauwerkstätten sollten am jetzigen Standort erhalten bleiben. Die Schauproduktion ist soweit zu erweitern, dass der Verkauf auf den vorgesehenen Grünen Märkten, im Hofladen und im Souvenirshop im Schloss ausreichend erfolgen kann. Dazu sind auch solche Produkte herzustellen, die als Souvenir zu vermarkten sind. In dem jetzt nicht genutzten Teilen werden entsprechend Punkt 2.3.1

Verkaufsmöglichkeiten für den Grünen Markt eingerichtet. Zur musealen Nutzung werden Teile der Ställe wieder als Stall eingerichtet. Auch ist zu prüfen, ob hier bestimmte Tierhaltung möglich ist, zum Beispiel einige Hühner, ein Schwein, eine Kuh, Kaninchen, die Pferde für die Kutsche usw. Hinter den Ställen wird auf der Freifläche eine bäuerliche Gartenanlage eingerichtet, die ebenfalls zum Beispiel einen Kaninchenstall, Gänse- und Entenanlage und Hühnerstall enthält. Die angebauten gärtnerischen Produkte können ebenfalls vermarktet werden. Wenn der bauliche Zustand es zulässt bzw. nach entsprechender Sanierung kann die zweite Ebene in den Scheunen ebenfalls als Galerie und Werkstätten für Handwerker und Künstler genutzt werden. Die Schleppdachhalle sollte als Ausstellungsfläche für technische Geräte genutzt werden.

Der Zustand der Stallung ist derartig schlecht, dass eine Gesamtanierung notwendig erscheint. Dazu sind allerdings vorher konkrete Nutzungen festzulegen und die sich daraus ergebenden baulichen Anforderungen zu bestimmen, natürlich jeweils aus historischer Sicht. Dazu ist ein Architekturbüro mit der Überplanung zu beauftragen. Da es sich bei diesem gesamten Teilprojekt um einen größeren Umfang handelt, ist sicher nicht davon auszugehen, dass eine Umsetzung schnell erfolgen kann. Deshalb sind zwischenzeitlich unbedingt



Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Diese sollten durch einen Rundgang gemeinsam mit dem Eigentümer, dem Museum und Vertretern der zu befragenden Ämter schnellstmöglich erfolgen. Danach müssen die Möglichkeiten zwischen Eigentümer und Museum abgestimmt werden. Aufgrund der musealen Nutzung erscheint auch hier die Akquise von Fördermitteln, die Konstruktion von förderfähigen deutsch – polnischen Projekten und die Nutzung von ABM oder 1-€-Arbeitsplätzen möglich und sinnvoll.

Bei der Überplanung der Ställe ist aber stets davon auszugehen, dass der Komplex als Ganzes in seiner ursprünglichen Form erhalten bleibt bzw. wieder entsteht.

Eine Wirtschaftlichkeit dieses Komplexes wird selbst bei der Vermietung an Künstler und Handwerker nur schwer zu erreichen sein. Der museale Vorteil besteht auch hier wieder in der Bereitstellung von zusätzlicher Ausstellungs- und Produktionsfläche für das Museum und zusätzlichen Angeboten für die Besucher des Museums und der Direktvermarktung.

Zur Kantine und zu den Bauerngärten ist schon einiges gesagt worden. Deshalb hier nur soviel, dass diese das Gesamtbild vervollständigen würden.



Es wird vorgeschlagen, die teilweise noch vorhandene Kalkmörtelstampfmauer, die den gesamten Gutshof ehemals einschloss, an den vorhandenen Standorten zu sanieren. Dabei sollten frühere notdürftige Reparaturen rückgängig gemacht werden. Zusätzlich sollte in der gleichen Bauart um das jetzt noch zur Verfügung stehende Gutshofgelände eine derartige Mauer neu aufgebaut werden. Dadurch würde die Gesamtansicht des Ensembles wesentlich gewinnen. Dieses Vorhaben kann durch ein deutsch – polnisches

Projekt zum Beispiel von Bau – Azubi oder im Jugendaustausch verwirklicht werden.

Um den Komplex Gutshof in das gesamte Museumsangebot einzugliedern ist eine wissenschaftliche Aufarbeitung unumgänglich. Deshalb erscheint es sinnvoll, dafür ein wissenschaftliches Projekt für die Erforschung, wissenschaftliche Dokumentation und die Präsentation für die Besucher zu entwickeln. Auch die wirtschaftlichen Beziehungen des Gutes zu heute auf polnischen Gebiet liegenden Produktions- oder Vermarktungsorten bzw. Behörden sollten dabei gemeinsam mit einem polnischen Partner untersucht und dargestellt werden. Hier könnte zum Beispiel ein sinnvoller Einsatz vorhandenen wissenschaftlichen Potentials innerhalb der Kultur GmbH des Landkreises liegen. Im Ergebnis dieser wissenschaftliche Arbeit müssten neben der Dokumentation in Form einer Broschüre und CD auch die planerischen Grundlagen für den Ausbau eines Rundganges auf und um den Gutshof vorliegen, die dann handwerklich umgesetzt werden könnten. Die dazu notwendigen finanziellen Mittel sollten ebenfalls gleich in dem Projekt berücksichtigt werden.

### 2.3.3 Entwicklung der Wohnbebauung

Die Möglichkeiten der Wohnbebauung liegen bei der in 2.3.1 und 2.3.2 beschriebenen Entwicklung sind insbesondere für einen eventuellen Neubau sehr begrenzt aber möglich

Eine Gestaltungsvariante wäre dabei zum Beispiel die Neugestaltung des vorhandenen Wohnhauses und insbesondere der dazu gehörigen Außenfläche als begehbare Gartenanlage. Bei einer langfristigen Betrachtung ist für dieses Haus aber eine spätere Nutzung als Schullandheim sicher wirtschaftlicher.

---

## 2.4 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Alle nachfolgenden Betrachtungen erfolgen ausschließlich unter dem Gesichtspunkt, dass der Eigentümer des Gutshofes selbstverständlich eine Gewinnerzielungsabsicht hat, das heißt langfristig gesehen muss mit dem Gutshof einen Überschuss erwirtschaftet werden. Es sind daher die Kosten, die im nächsten Punkt betrachtet werden, mit den zu erwartenden möglichen Einnahmen zu vergleichen. Nur wenn dabei ein positives Ergebnis entsteht, ist es aus wirtschaftlicher Sicht gesehen sinnvoll, den Gutshof – wie beschrieben – zu nutzen, oder noch besser gesagt, den Gutshof überhaupt zu erwerben.

Die Interessen des Museums sind dabei zweitrangig, da sie nur mittelbar für die Wirtschaftlichkeit des Gutshofes und damit für die Entscheidung von Bedeutung sein können.

Bei der Betrachtung der Möglichkeiten der Einnahmeerzielung ist neben der rein wirtschaftlichen Vermarktung aber noch von weiteren Interessen auszugehen, die die Finanzierung von bestimmten Ausgaben durch andere Einnahmen wie zum Beispiel Fördermittel wahrscheinlich werden lassen.

Auf dem Gutshof befinden sich Flächen und Räumlichkeiten, die der Eigentümer selbst nutzen kann. Das heißt, die Nutzung dieser Flächen erspart ihm Kosten, die am anderen Ort zum Beispiel durch Mietausgaben entstehen würden. Das sind bei der beschriebenen Nutzung die Kosten für die Unterstellung der Kutsche, die Stallungen der Tiere, die Miete für den Hofladen, wenn er ihn selbst betreibt., und die Standmiete für seinen eigenen Stand auf dem Grünen Markt.

Auf dem Gutshof befinden sich Flächen und Räumlichkeiten, die zur wirtschaftlichen Nutzung vermietet oder verpachtet werden können. Entsprechend der beschriebenen Nutzung sind das Einnahmemöglichkeiten für den Hofladen bei Verpachtung, die Brennerei nach Fertigstellung, die Standmieten auf dem Grünen Markt, das Landschulheim, die Werkstätten in den Stallungen.

Neue Einnahmemöglichkeiten entstehen durch die verbesserten Möglichkeiten des Verkaufs eigener landwirtschaftlicher Produkte im Hofladen und auf dem Grünen Markt. Hier ist besonders darauf zu verweisen, dass durch die Kopplung von Museum und wirtschaftlicher Nutzung ein Dopplungseffekt entsteht, der einen wesentlich positiven Einfluss auf die Kundengewinnung hat. Das Museum führt den Geschäftsbetrieben sozusagen laufend Kunden in einer wirtschaftlichen Größenordnung von ab 30.0000 jährlich zu. Es ist dabei zu erwarten, dass sich diese Größen zukünftig durch das attraktivere Gesamtangebot eher nach oben entwickeln werden. Diese Annahme gilt nicht nur für den Hofladen und den Grünen Markt sondern auch für den Kutschbetrieb und die Werkstätten der Künstler und Handwerker bei richtiger Kopplung der Angebote.

Der Gutshof selbst stellt einen erheblichen Wert dar, der durch den Eigentümer erhalten werden muss, wenn er diesen Wert nicht verlieren will. Die dazu notwendigen finanziellen Mittel sind erheblich, wie weiter unten beschrieben werden wird. Das ergibt sich zum einen aus dem erheblichen Werterhaltungsrückstau, zum anderen aber auch aus den heute viel größeren gesetzlichen Anforderungen zum Beispiel an den Brandschutz, die Arbeitssicherheit und an die Hygiene als zu den Bauzeiten der einzelnen Gutshofobjekte. Diese Kosten können wesentlich reduziert werden, wenn die beschriebene Nutzung umgesetzt wird.



---

Bei einer historischen Nutzung der Gebäude gelten andere Bestimmungen. Durch die Darstellung historischer Produktionsmethoden werden nicht alle heute aktuellen Anforderungen wirksam.

Durch die museale Nutzung werden Kosten der Erhaltung der musealen Objekte durch den Nutzer, das Museum, übernommen. Das heißt aus Sicht des Eigentümers, der Wert dieser Gebäude bleibt erhalten bzw. wird sogar gesteigert (Werterhaltungsrückstau wird abgebaut), ohne dass der Eigentümer die Kosten zu tragen hat.

Durch die museale und damit gemeinnützige Nutzung der Museumsobjekte ist die Nutzung weiterer Fördermittelquellen möglich. Das heißt, es ist möglich, bestimmte Wert erhaltende bzw. Wert verbessernde Maßnahmen auf dem Gutshof so zu finanzieren, dass dem Eigentümer keine oder nur geringe eigene Kosten entstehen.

Die zentrale Lage des Gutshofes im Dorf Altranft bedingt auch ein politisches Interesse daran, den Gutshof nicht verfallen zu lassen. Zusätzlich kommt dazu, dass der Gutshof innerhalb eines Sanierungsgebietes liegt. Würde der Gutshof nicht in der beschriebenen Art und Weise genutzt, würden er weiter zerfallen und mitten im Dorf Altranft würde eine Ruinenlandschaft entstehen. Das kann nicht im Interesse der Stadt Bad Freienwalde, des Landkreises und des Landes sein. Auch dadurch ergeben sich Möglichkeiten der Fördermittelakquise.

Besonders hervorzuheben ist die museale Bedeutung des Gesamtobjektes. Der Gutshof bietet hervorragende Möglichkeiten, die Entwicklung einer Facette des ländlichen Lebens unmittelbar an dem Ort darzustellen, an dem es früher wirklich stattgefunden hat. Im Zusammenhang damit, dass das Dorf Altranft Museumsdorf ist und eine der Besonderheiten des Freilichtmuseums gerade ist, dass die Ausstellungsobjekte im Wesentlichen heute noch dort stehen, wo sie ursprünglich erbaut und genutzt worden sind, wäre es geradezu schändlich, diese Chance des Gutshofes nicht museal zu nutzen. Auch diese Tatsache bietet wieder zusätzliche Möglichkeiten der Fördermittelgewinnung.

Es sei an dieser Stelle noch einmal darauf eingegangen, dass natürlich bei den gemachten Überlegungen auch davon ausgegangen werden musste, den Gutshof in Gänze landwirtschaftlich zu nutzen oder insgesamt als Wohnpark anzulegen. Wie bereits weiter oben ausgeführt, ergeben sich dabei zum einen erhebliche Schwierigkeiten bei den erforderlichen Genehmigungen, die die landwirtschaftliche Nutzung des ganzen Gutshofes ausschließen. Zum anderen bei vollständiger Wohnbebauung müsste ein Investor die Gesamtfinanzierung übernehmen, der aufgrund der Lage auf dem Wohnungs- und Eigenheimmarkt eher unwahrscheinlich erscheint. Zum Anderen ist aber auch die historische Substanz des Standortes eher abschreckend für derartige Investoren. Für den Eigentümer selbst kommt eine derartige Nutzung nicht in Frage, weil er aus eigenen berechtigten Interessen heraus den Ausbau seines Unternehmens als Landwirtschaftsbetrieb als Ziel hat und das durch die Kopplung seines Produktions-, Handels- und Dienstleistungsangebotes mit der Kundengewinnung und Kundenbindung durch das Museum sicherer machen will und wenn möglich natürlich auch erweitern möchte.

Bei langfristiger Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gutshofes unter den beschriebenen Bedingungen erscheint ein wirtschaftlicher Betrieb des Gutshofes durch den Eigentümer möglich. Durch den Zukauf der restlichen Flächen wird insbesondere der Kundengewinnende Aspekt der musealen Nutzung wesentlich unterstützt und deshalb befürwortet. Wirtschaftlich betrachtet muss der Eigentümer aber darauf achten, dass die zusätzlichen Kosten für den Erwerb und die Unterhaltung dieser Flächen nicht höher liegen als die

---

zusätzlichen Einnahmen. Das muss dadurch erreicht werden, dass der Kaufpreis dieser Flächen wegen der besonderen musealen Bedeutung nahe Null liegt.

#### 2.4.1 Finanzierungsvorschläge

An dieser Stelle können mit Sicherheit keine konkreten und zu 100% sicheren Finanzierungsvorschläge gemacht werden.

Die Finanzierung des Erwerbs der Teilfläche BA I durch den Eigentümer wird als gegeben vorausgesetzt.

Die Finanzierung des Erwerbs der anderen Flächen kann dann über langfristige Kredite erfolgen.

Die Finanzierung der Instandsetzung der Gebäude- und Flächensubstanz sollte projektgebunden über jeweils zu akquirierende Fördermittel erfolgen. Dazu notwendige Eigenanteile können über eigene Mittel des jeweiligen Projektträgers eingesetzt werden oder zum Beispiel bei gemeinnützigen Projekten auch durch Sponsoring oder Spenden gewonnen werden. Beim Einsatz von fördermittelfinanzierten Projekten ist eine große Vielfalt vorstellbar. Es seien nur einige als Beispiel genannt:

- Einsatz von Mitteln aus Leader zur Regionalentwicklung
- Einsatz von Mitteln der Bundesagentur für Arbeit in Projekten
- Einsatz von Investitionsmitteln aus INTERREG III zum Ausbau grenzüberschreitend bedeutsamer Teile wie zum Beispiel des Landschulheimes als deutsch-polnische Begegnungsstätte von Jugendgruppen oder den Ausbau des deutsch-polnischen Grünen Gartens
- Einsatz von Mitteln aus INTERREG IIIa für die Teilfinanzierung von deutsch-polnischen Begegnungs- und Bildungsprojekten wie zum Beispiel das deutsch-polnische Erntefest, entsprechende Seminare, Workshops, Kinder- und Jugendbegegnungen usw. auf dem Gutshof unter Nutzung der Räumlichkeiten und besonders des Landschulheimes
- Einsatz von Mitteln aus dem Deutsch – polnischen Jugendwerkes zur Finanzierung von entsprechenden Begegnungen und Praktika junger polnischer Menschen in Altranft, wie zum Beispiel von jungen polnischen Arbeitslosen aus dem Baugewerbe oder der Landwirtschaft.
- Einsatz von Mitteln aus LEONARDO oder SOKRATES für gemeinsame internationale Projekte für Auszubildende und Schüler zum Beispiel in Kooperation mit dem ÜAZ der Bauwirtschaft Wriezen, dem BBV Eberswalde oder dem IB Neuenhagen.
- Einsatz von Mitteln aus „Jugend für Europa“ für die Finanzierung von internationalen Begegnungsprojekten mit zum Beispiel kulturellen oder musealen Inhalten.
- Einsatz von Mitteln des Arbeitsamtes im Rahmen von ABM und 1-€-Beschäftigungen für zusätzliche Beschäftigungen im Rahmen der musealen Nutzung.
- Einsatz von Mitteln der Kulturförderung des Bundes und des Landes

Die Aufzählung der verschiedenen Möglichkeiten der Fördermittelakquise ist unvollständig und ändert sich auch laufend. Hier sei nur dargestellt, dass es darauf ankommt, diese Mittel zielstrebig entsprechend einer noch durch Museum und Eigentümer abzustimmenden zeitlichen Projektplanung zu akquirieren. Das setzt die förderfähige Erarbeitung von Projekten voraus, die sowohl in ihrer Projektbeschreibung als auch in den oftmals notwendigen Bauunterlagen exzellent sein müssen, um die potentiellen Fördermittelgeber immer wieder zu überzeugen. Das Gesamtprojekt „Gutshof Altranft“ an sich gibt das inhaltlich her. Es bedarf aber einer



---

Vorfinanzierung, die durch die späteren Nutznießer gewährleistet sein muss. Hierfür ist eine Gewinnung von Fördermitteln im Vorab leider nur sehr begrenzt möglich. Hier würde sich eine modernere Gestaltung der Trägerschaft des Freilichtmuseums mit Sicherheit positiv auswirken. Bis dahin ist die Arbeit des Fördervereins Freilichtmuseum Altranft von wesentlicher Bedeutung.

## 2.4.2 Risikoanalyse

Alle vorherigen Betrachtungen wurden unter vier Generalannahmen gemacht:

- a) Die Flächen sind Eigentum und der Eigentümer will sie in Kooperation mit dem Brandenburgischen Freilichtmuseum Altranft nutzen und entwickeln.
- b) Das Brandenburgische Freilichtmuseum Altranft hat ein berechtigtes Interesse an der gemeinsamen Nutzung und ein berechtigtes museales Interesse an Teilen der Gutshofobjekte.
- c) Das Brandenburgische Freilichtmuseum Altranft besteht und entwickelt sich weiter.
- d) Die Förderung durch EU, Bund und Land im Grenzgebiet zu Polen bleibt auch in den nächsten 10 Jahren erhalten.

Fällt eine dieser Generalannahmen weg, ist die Wirtschaftlichkeit des Gutshofes für den Eigentümer nicht mehr gegeben.

Die Annahme a) beantwortet sich von selbst. Nur bei der beschriebenen Art und Weise der Nutzung ist für ihn eine Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Deshalb wird er alles in seiner Macht stehende unternehmen, um diese gemeinsame Nutzung zu fördern, da sie ihm vor allem Kunden bringt.

Die erste Bedingung ist deshalb der Erwerb der Flächen zu einem sehr günstigen Preis.

Die Sicht des Museums zur Annahme b) ist dabei schon komplizierter. Zum einen hat das Museum natürlich ein berechtigtes Interesse an der Zusammenarbeit, da für das Museum ja nicht nur die Ausstellungsobjekte auf dem Gutshof selbst von Bedeutung sind und deren Einbeziehung in das Gesamtkonzept Freilichtmuseum. Großes Interesse hat das Museum auch an der zusätzlichen Ausstellungsfläche und an den Werkstätten. Das alles kann durch das Museum aber nur genutzt werden, wenn keine direkten Kosten entstehen. Die finanzielle Situation des Museums ist wie bei allen anderen Museen und allgemein Kultureinrichtungen auch sehr schlecht. Mit einer Erweiterung des Zuschusses ist nicht zu rechnen. Dem Museum muss es bei all seinen Überlegungen also darum gehen, die eigene Einnahmesituation zu verbessern. Das kann nur gelingen, wenn mehr Besucher gebunden werden ohne dass dadurch zusätzliche Kosten entstehen. Oder dass diese zusätzlichen Kosten niedriger sind als zu zusätzlichen Einnahmen. Einfach gesagt bedeutet das, die gemeinsame Nutzung des Gutshofes darf für das Museum nichts kosten. Sobald der Eigentümer vom Museum irgend welche Zahlungen verlangt, wird eine Zusammenarbeit nicht weiter möglich sein. Das Museum befindet sich in Trägerschaft des Landkreises über die Kultur GmbH und diese hat keine finanziellen Mittel dafür bereit.

Das Museum ist an der Zusammenarbeit unter der Voraussetzung interessiert, dass ihm dadurch keine Kosten entstehen. Es ist aus Eigeninteresse bereit, die Aktivitäten des Eigentümers insgesamt zu unterstützen. Das bedeutet insbesondere die Kopplung von musealen Angeboten

---

mit denen des Eigentümers, die Mitwirkung bei der Gewinnung von Übernachtungen im Landschulheim, die Mitwirkung bei der Vermarktung der Produkte des Gutshofes, die Eigenproduktion von solchen Produkten in den Schauwerkstätten, die Erhaltung der Objekte, die durch das Museum genutzt werden und die aktive Mitwirkung bei der Fördermittelakquise.

Zweite Bedingung ist also die mindestens Kostenneutralität für das Freilichtmuseum Altranft. Das wiederum ist nur bei Erfüllung der Bedingung 1 realisierbar.

Der Bestand des Brandenburgischen Freilichtmuseums Altranft entsprechend Annahme c) ist noch schwieriger zu analysieren. Er hängt wesentlich von politischen und kommunal-finanziellen Faktoren ab.

Politisch gesehen erscheint es richtig, dass sowohl in der Stadt Bad Freienwalde, als auch im Landkreis Märkisch – Oderland, der gleichzeitig Träger des Freilichtmuseums über die Kultur GmbH ist, als auch im Land Brandenburg der Bestand des Freilichtmuseums unstrittig ist. Die finanzielle Situation des Landkreises selbst ist aber katastrophal. Das Land Brandenburg, das wegen der überregionalen Bedeutung des Museums eigentlich die Verantwortung für diese Einrichtung hat, hält sich nun aber bereits 15 Jahre zurück. Über jährlich unterschiedliche Förderungen hinweg und Willensbekundungen hinaus hat sich das Land an das Museum noch nicht gebunden. Die Stadt Bad Freienwalde kann aus verständlichen Gründen des Museum nur in sehr geringen Maße finanziell unterstützen.

Zusätzlich muss die sehr unglückliche Form der Kultur GmbH als 100%ige Tochter des Landkreises Märkisch – Oderland und Träger des Museums und anderer kultureller Einrichtungen des Landkreises betrachtet werden. Ganz davon abgesehen, dass es zur Zeit im Landkreis wieder einmal Überlegungen gibt, diese Form der Kulturverwaltung zu verändern, kann die Idee – Kosten zu sparen durch marktwirtschaftlichen Verwaltung in Form einer GmbH – nicht verwirklicht werden, wenn die Oberaufsicht durch den Landkreis erfolgt, der zugleich die Mittel gibt. Selbstverständlich wird der Landkreis in dieser Verantwortung bestrebt sein, seine Macht auszuspielen. Die Eigenverantwortung der Kultur GmbH wird dadurch so beschnitten, dass eine marktwirtschaftliche Handhabung nicht erreicht werden kann. Das es auch anders geht zeigt zum Beispiel der Betrieb des Oderbruchzoos seit nunmehr 10 Jahren in Trägerschaft eines Vereins. Auch dieser Verein erhält seine Mittel jährlich gleich bleibend vom Landkreis. Im Unterschied zur Kultur GmbH ist aber hier der Landkreis weder Mitglied noch alleiniger oder überhaupt Gesellschafter. Der Verein hat also im Rahmen seiner Satzung alleinige Entscheidungsfreiheit. Er kann damit zum Beispiel auch die durch den Kreis bereit gestellten Mittel als Eigenanteil allein für die Akquise von Fördermitteln einsetzen. Das alles kann die Kultur GmbH nur beschränkt. Und für das Freilichtmuseum als eigene Einrichtung heißt das, diese Mittel sind nur über sehr komplizierte Wege vielleicht zu nutzen.

Bei weiterer Verschlechterung der finanziellen Situation des Landkreises und des Landes ist es durchaus möglich, dass der Betrieb des Freilichtmuseums weiter reduziert werden kann. Wenn auch wegen doch erheblichen Bedeutung des Museums nicht davon ausgegangen werden muss, dass es ganz verschwindet, so muss man doch in Betracht ziehen, dass die Größe des Museums nicht für die Zukunft sicher ist.

Dritte Bedingung ist also die Sicherung und Entwicklung des politischen Willens besonders im Land Brandenburg, aber auch im Landkreis, das Freilichtmuseum Altranft weiter auszubauen und dabei auf finanziell sichere Beine zu stellen. Dazu ist eine wesentlich stärkere Lobbyarbeit notwendig. Auch ist verstärkt an der Lösung der Aufgabe mitzuarbeiten, das Museum in eine bessere Form der Trägerschaft zu bringen.

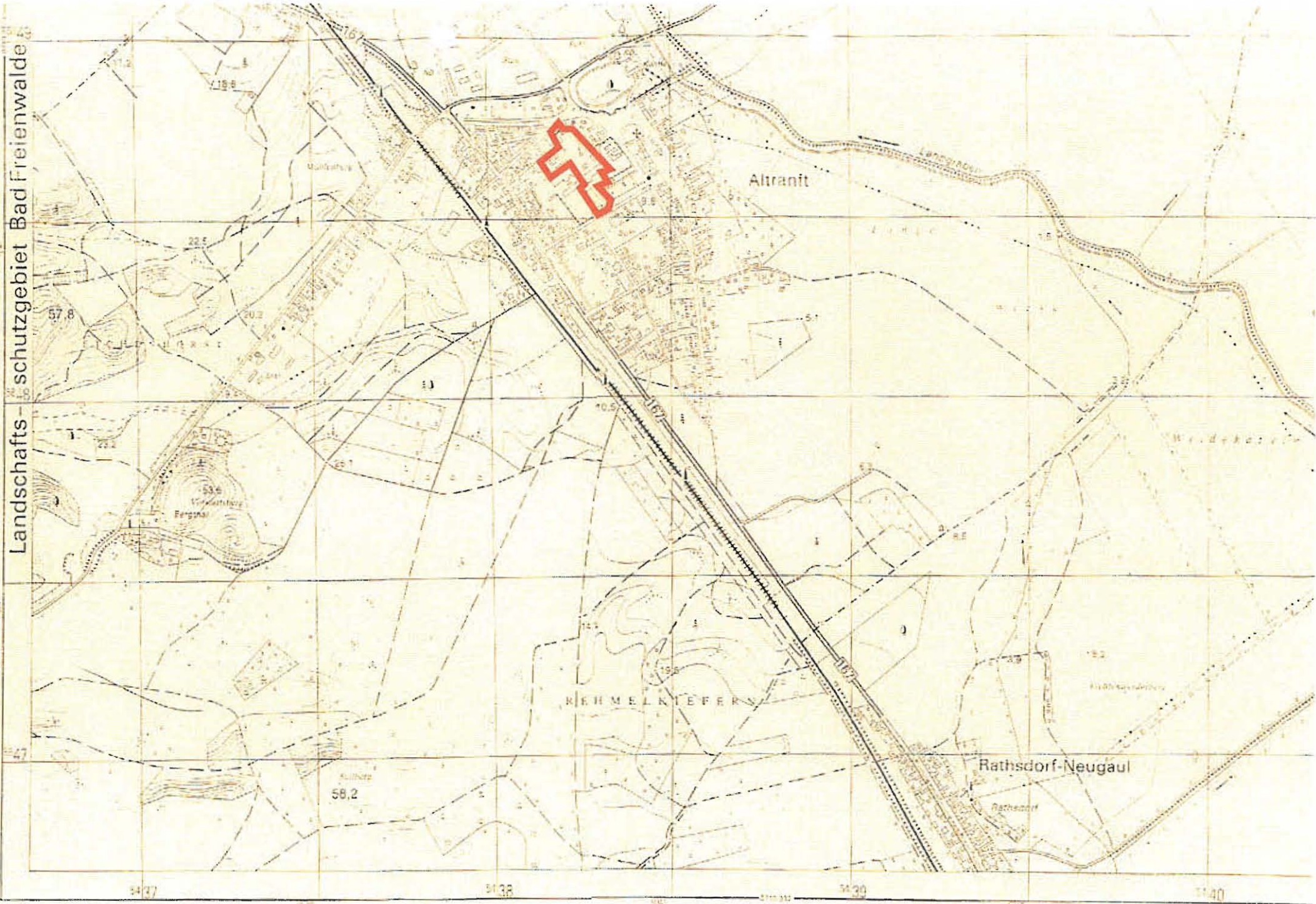


Die vierte Generalannahme kann für die nächsten Jahre mit Sicherheit positiv beantwortet werden. Wenn auch heute noch keiner sagen kann, wie die Förderung nach 2006 aussehen wird, so kann doch sicher davon ausgegangen werden, dass es auch weiterhin an der deutsch-polnischen Grenze Förderungen geben wird. Das EU – Beitrittsland wird Ziel – 1 –Region auch nach 2006 sein; mit ziemlicher Sicherheit auch der Osten Brandenburgs. Damit bleiben die Förderziele der EU sowohl für die Kulturförderung des Museums als auch für die Landwirtschafts- und Regionalentwicklung erhalten, wenn auch vielleicht mit anderer Gewichtung. Entscheidend ist aber, dass auch nach 2006 die Förderung für grenzüberschreitende Zusammenarbeit und die Förderung für grenzüberschreitende Jugend- und Bildungsarbeit, kulturelle Begegnungen usw. durch die EU erhalten bleiben wird, wie erste vorhandene Entwürfe der Förderrichtlinien nach 2006 zeigen.

Vierte Bedingung ist also die Einbindung der kooperativen Nutzung und Entwicklung des Gutshofes in deutsch-polnische Projekte. Diese Bedingung steht in enger Korrespondenz mit Bedingung drei. Um die komplizierter werdenden Verfahren des Projektmanagements im Zusammenhang mit der Fördermittelgewinnung zu meistern ist verstärkt auf den Einsatz externer Projektmanager abzielen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Risiko des Eigentümers des Gutshofes zwar vorhanden aber kalkulierbar ist. Selbst unter der Voraussetzung, dass alle Bedingungen negativ ausfallen, ist das Eigenrisiko kalkulierbar, weil eine Teilnutzung des Gutshofes möglich ist, die nur zu geringen finanziellen Mehrbelastungen des Eigentümers führt, wenn der Erwerb der zusätzlichen Flächen zu den beschriebenen Bedingungen erfolgen kann.

Führt der Erwerb der Flächen zu hohen finanziellen Belastungen so sollte davon allerdings Abstand genommen werden. Das hätte zwar wesentliche negative Auswirkungen auf das Gesamtprojekt „Gutshof Altranft“, könnte aber in der alleinigen gemeinsamen Nutzung der Fläche BA 11 immer noch für den Eigentümer wirtschaftlich und für das Museum Altranft museal interessant sein. Allerdings wäre dann die gesamtmuseale Bedeutung des Gutshofes für die Darstellung des ländlichen Lebens in Ostbrandenburg sowohl für das Land Brandenburg als auch für den Landkreis MOL und die Stadt Bad Freienwalde nicht mehr im vollen Umfang realisierbar, was volkswirtschaftlich bedeutet, dass der weiche Standorteffekt ‚Freilichtmuseum‘ insbesondere für die Tourismuswirtschaft der Region, aber auch für mittelständige handwerkliche und Bauunternehmen nicht mehr wirksam wird.



Landschaftsschutzgebiet Bad Freienwalde

Altranft

KEHMELNIEFER

Rathsdorf-Neugaul

34 37

34 38

34 39

34 40

Orientierungssymbol für Nord- und Rechtsweert

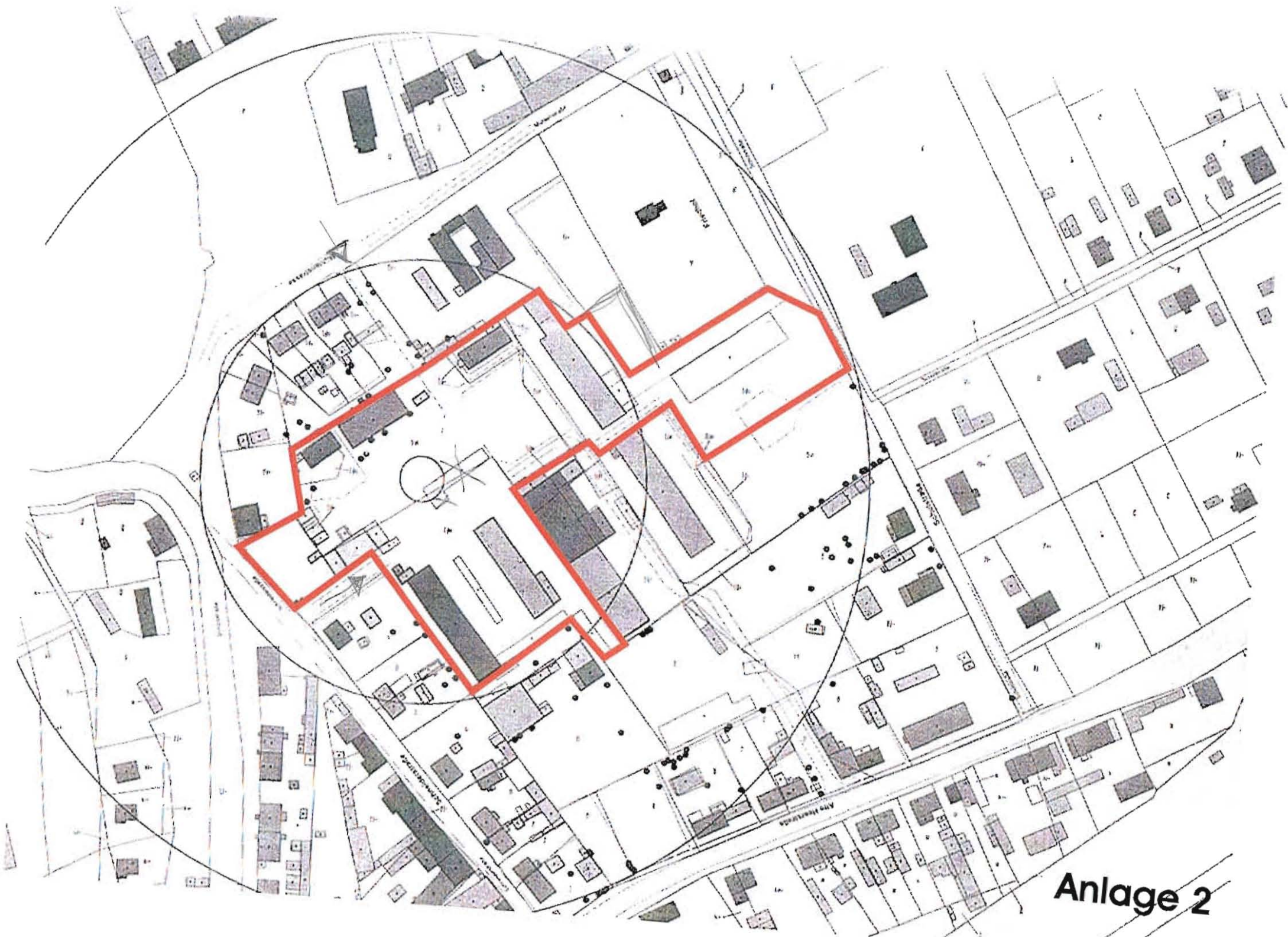
1 : 10 000  
1 cm auf der Karte = 100 m in der Natur

**Anlage 1**

Bestandswahlungen  
1 : 1000

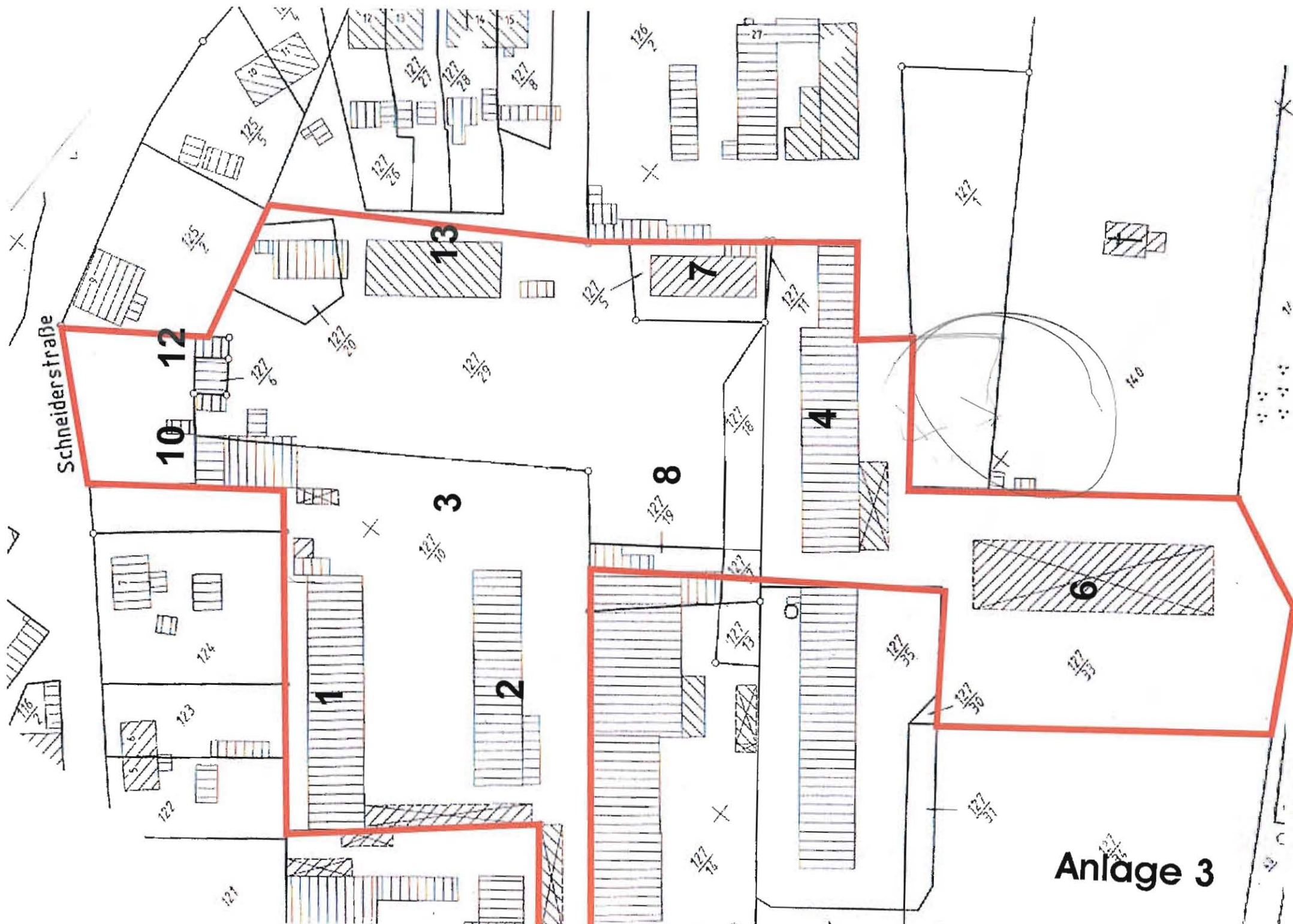
5416





Anlage 2





Schneiderstraße

10 12

3

8

4

13

7

6

1

2

Anlage 3

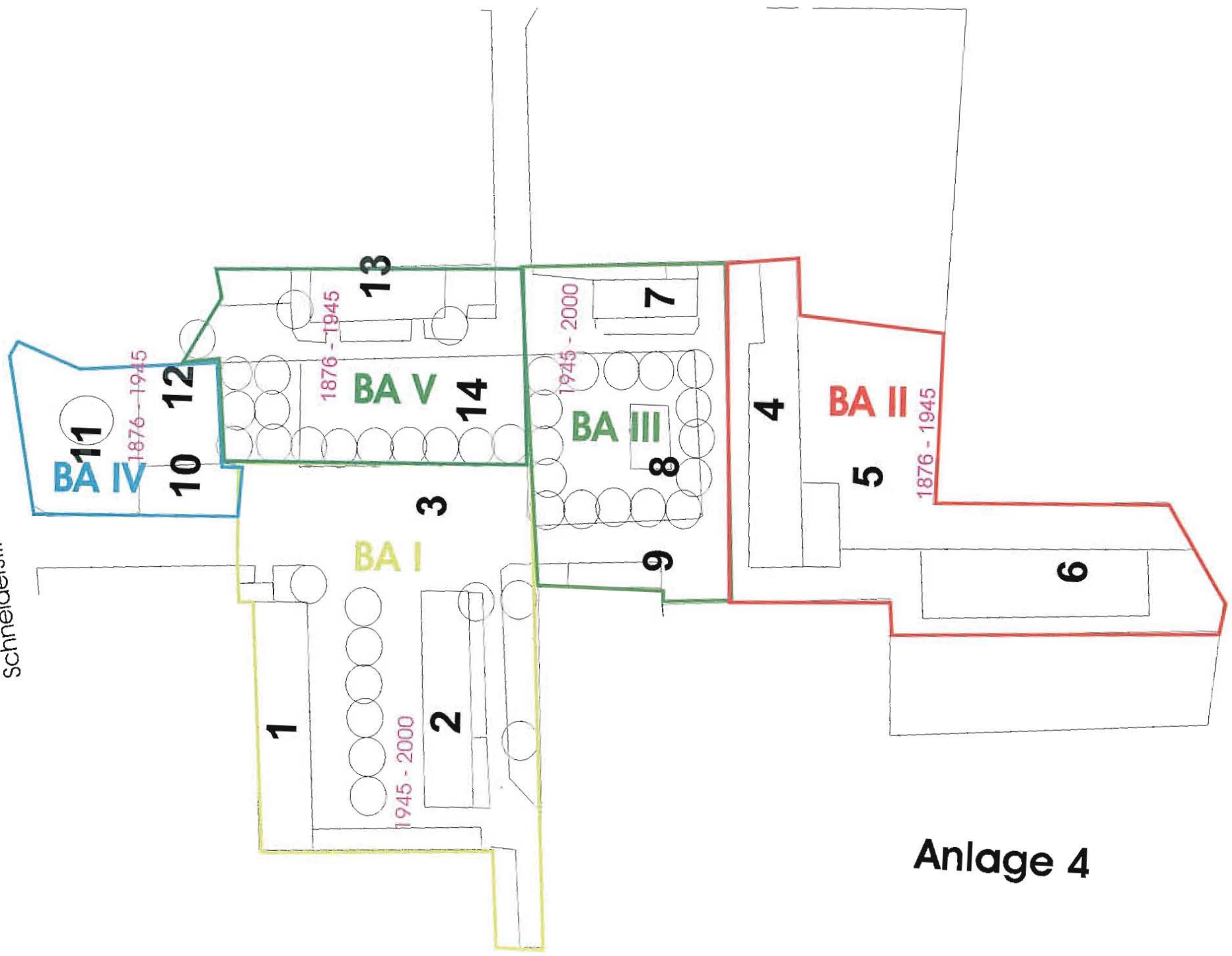




Schneid rstr.

Dorfstr.

Schneiderstr.



**BA IV**

1876 - 1945

11

10 12

**BA V**

1876 - 1945

13

14

**BA III**

1945 - 2000

7

8

4

**BA II**

1876 - 1945

5

6

**BA I**

1945 - 2000

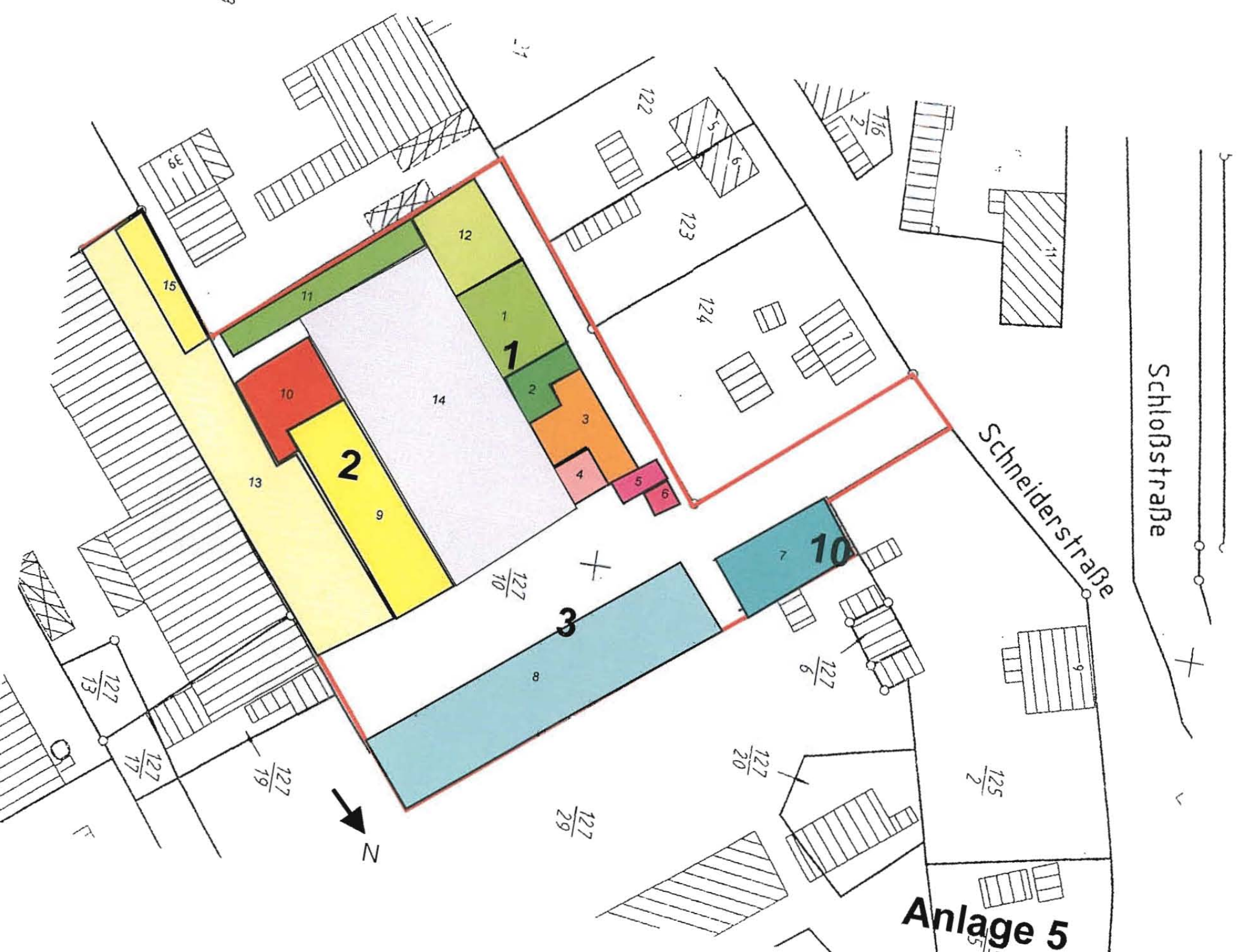
1

2

3

9

**Anlage 4**



Schloßstraße

Schneiderstraße

Anlage 5





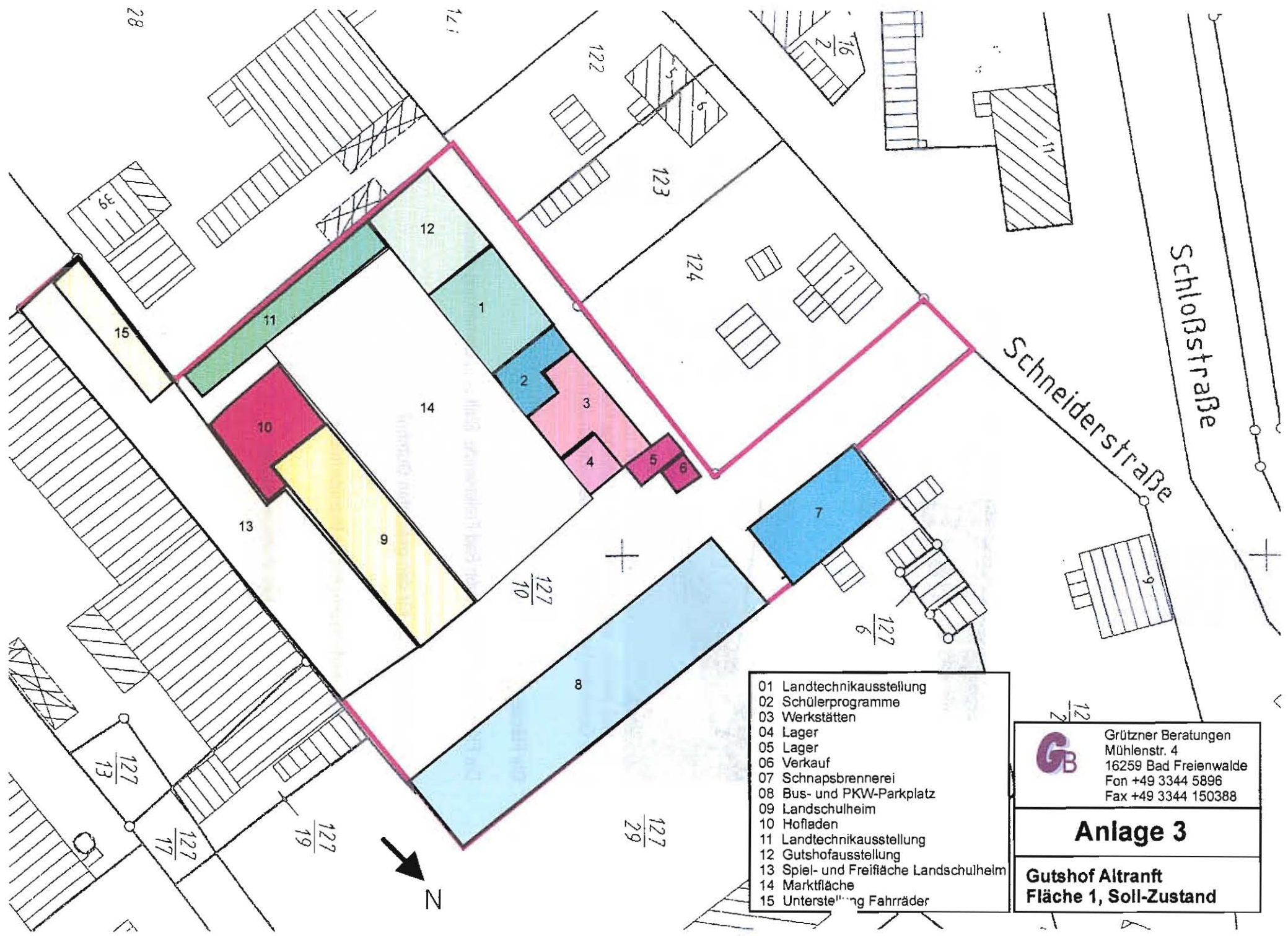


**GB** Grütznér Beratungen  
Mühlenstr. 4  
16259 Bad Freienwalde  
Fon +49 3344 5896  
Fax +49 3344 150388

**Anlage 2**

Gutshof Altranft  
Fläche 1, Ist 7





- 01 Landtechnikausstellung
- 02 Schülerprogramme
- 03 Werkstätten
- 04 Lager
- 05 Lager
- 06 Verkauf
- 07 Schnapsbrennerei
- 08 Bus- und PKW-Parkplatz
- 09 Landschulheim
- 10 Hofladen
- 11 Landtechnikausstellung
- 12 Gutshofausstellung
- 13 Spiel- und Freifläche Landschulheim
- 14 Marktfläche
- 15 Unterstellung Fahrräder

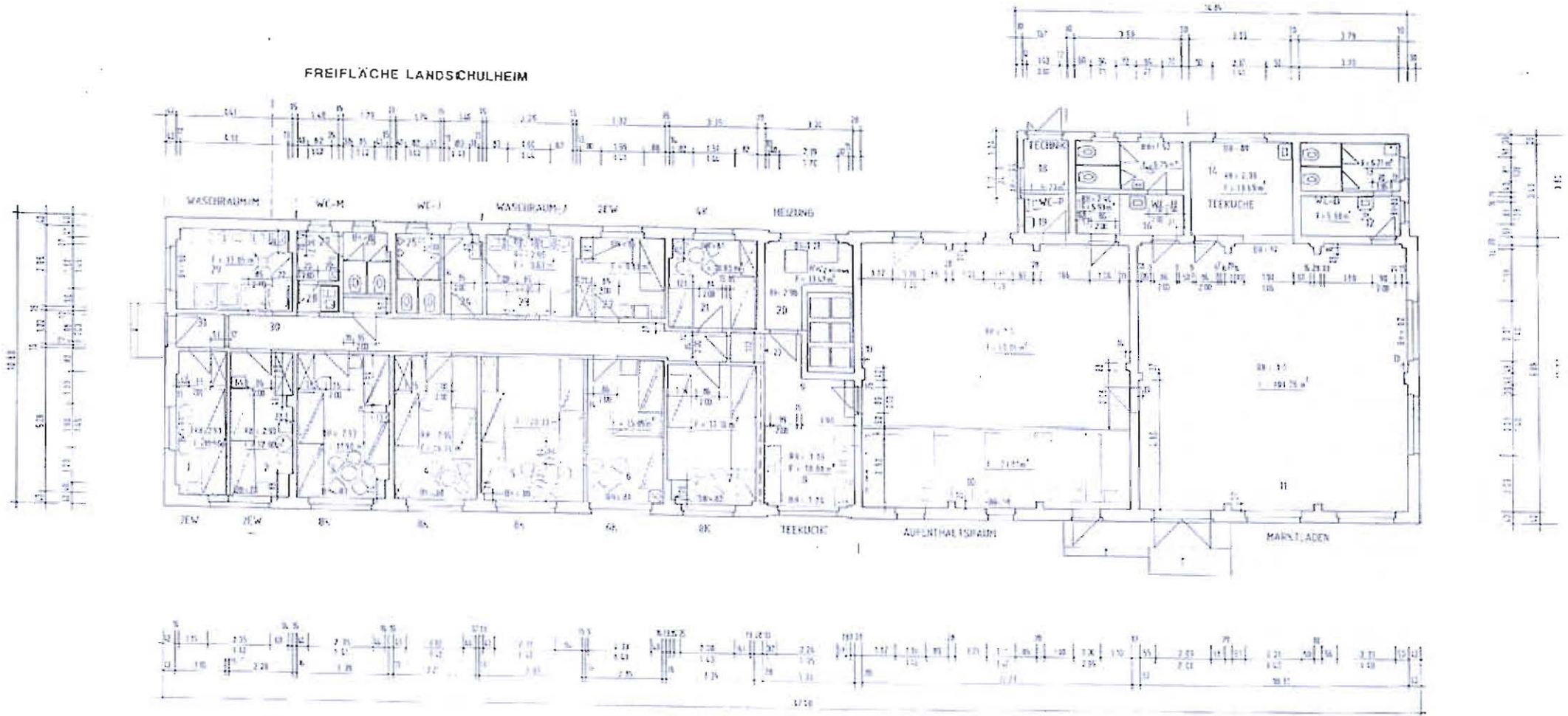
**GB** Grütznert Beratungen  
 Mühlenstr. 4  
 16259 Bad Freienwalde  
 Fon +49 3344 5896  
 Fax +49 3344 150388

**Anlage 3**

**Gutshof Altranft**  
**Fläche 1, Soll-Zustand**



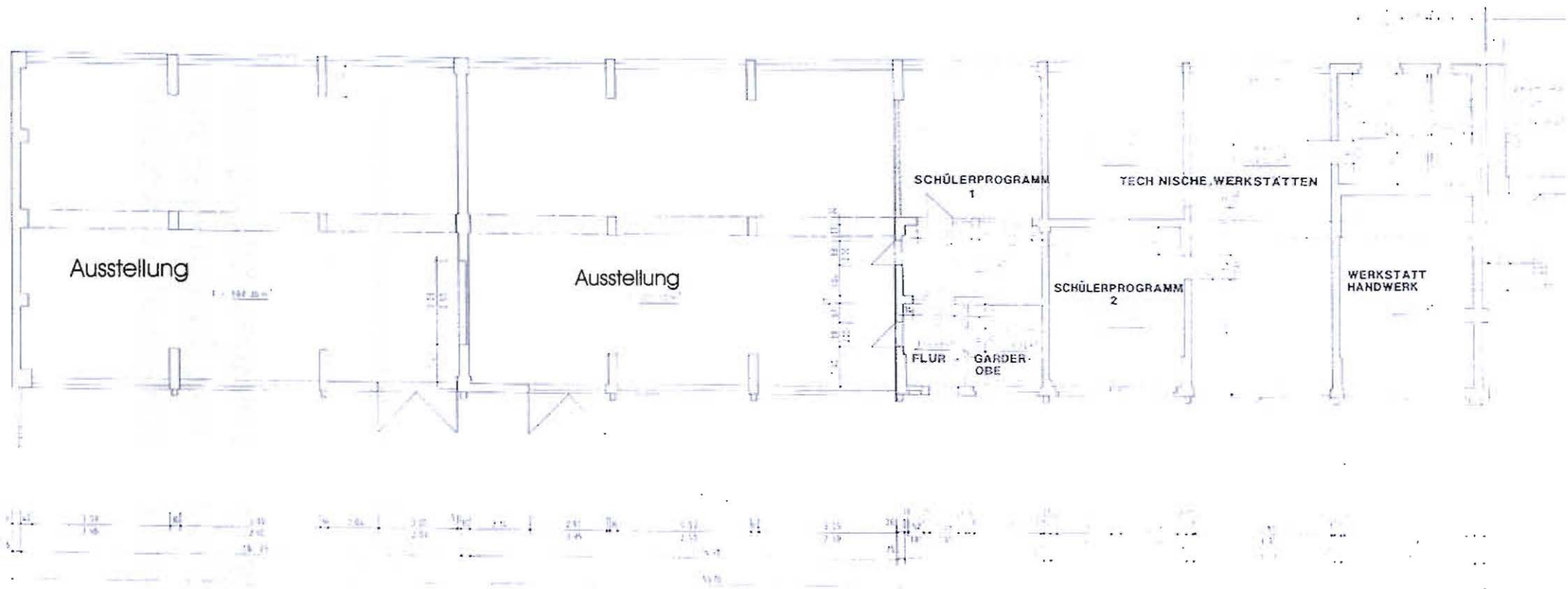
FREIFLÄCHE LANDSCHULHEIM



Grütznert Beraternngen  
 Mühlenstr. 4  
 16259 Bad Freienwalde  
 Fon +49 3344 5896  
 Fax +49 3344 150388

**Anlage 4**

**Gutshof Altranft  
 Objekt 1, Nutzungsplanung**



Grütznert Beratungen  
 Mühlenstr. 4  
 16259 Bad Freienwalde  
 Fon +49 3344 5896  
 Fax +49 3344 150388

## Anlage 5

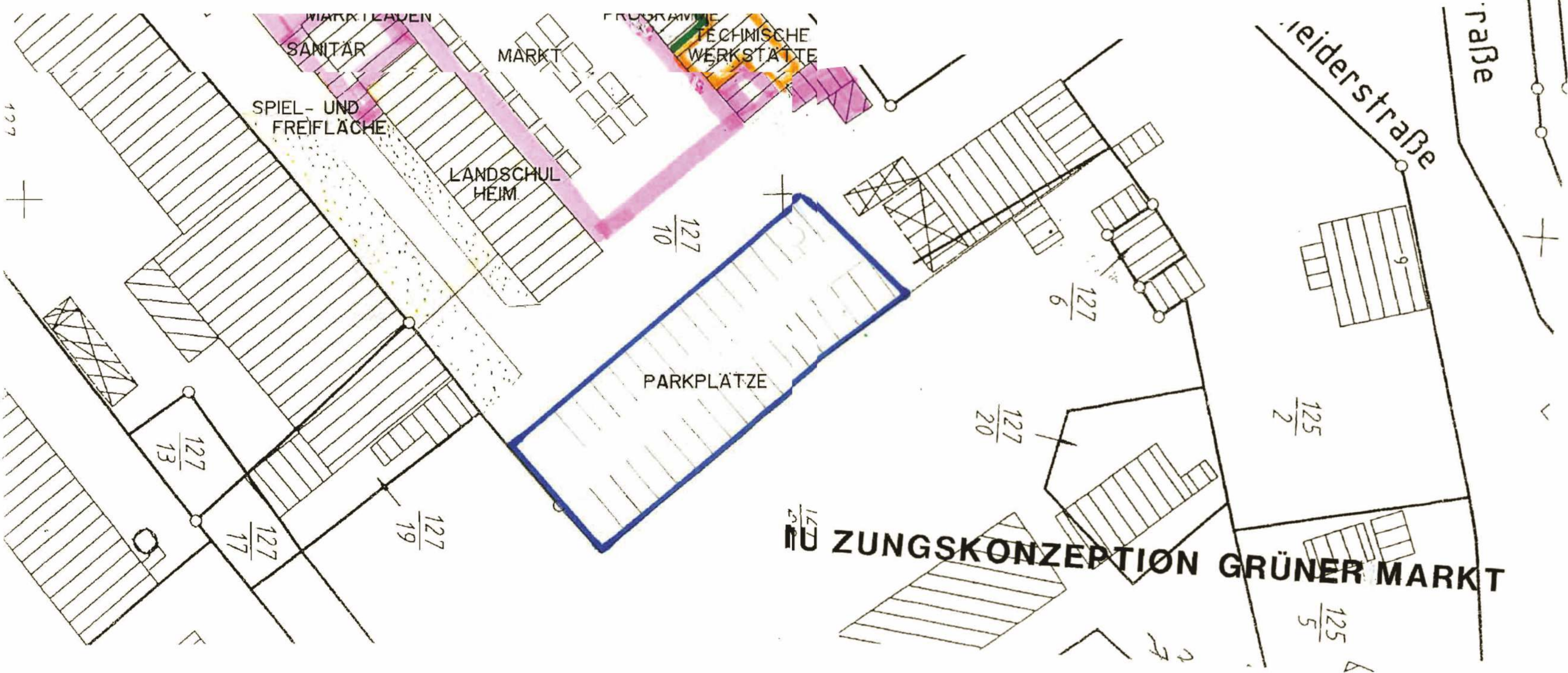
Gutshof Altranft  
 Objekt 2, Nutzungsplanung











MARKT LAUDEN

SANITAR

MARKT

FRÜHGRABNIE

TECHNISCHE WERKSTÄTTE

SPIEL- UND FREIFLÄCHE

LANDSCHULHEIM

PARKPLATZE

Leiderstraße

raße

GRÜNER MARKT

427

$\frac{127}{10}$

$\frac{127}{6}$

$\frac{125}{2}$

$\frac{127}{20}$

$\frac{127}{13}$

$\frac{127}{19}$

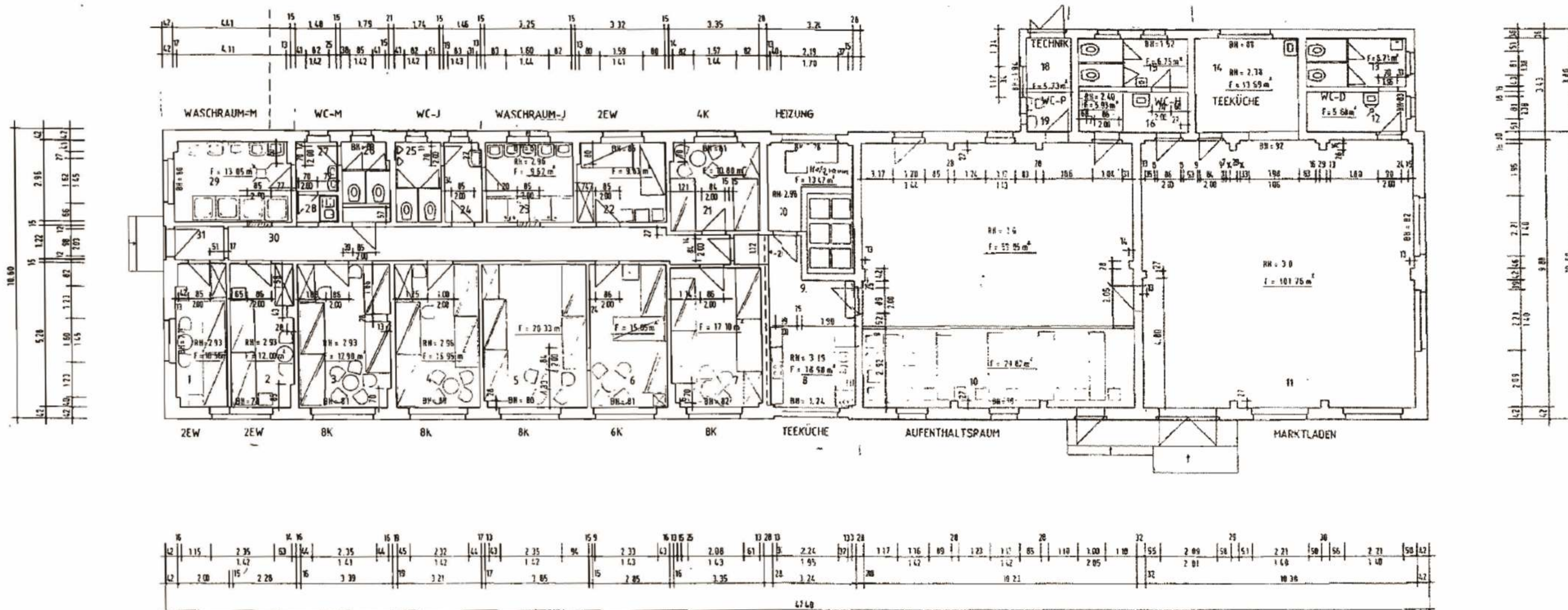
$\frac{127}{17}$

$\frac{125}{5}$

$\frac{147}{3}$



FREIFLÄCHE LANDSCHULHEIM



NUTZUNGSKONZEPTION OBJEKT 1  
LANDSCHULHEIM UND  
MARKTLADEN



