

Das Ohlshaus in Stapel



Präambel

Am 21. September 2021 fasste die Gemeindevertretung von Stapel folgenden Beschluss:

„Die Gemeindevertretung Stapel beschließt, dass der Verkauf des Ohlshauses zurückgestellt wird. Es sollen Möglichkeiten der Finanzierung und der Nutzung neu geprüft werden. Dazu wird ein Arbeitskreis aus engagierten Bürgern und Gemeindevertretern gebildet. Die Vorschläge müssen zeitnah vorliegen. Dann wird über den Verkauf des Ohlshauses erneut beraten und entschieden.“

Der inzwischen gegründete „Arbeitskreis Ohlshaus“ hat die nachfolgende Projekt-skizze erarbeitet. Sie soll dazu dienen, gemeinsam mit Akteuren und Förderern Wege zu finden, das Ohlshaus nachhaltig als lebendiges Kulturzentrum für Stapel und unsere Region zu erhalten.

Projektskizze

Ausgangssituation

Das Ohlsenhaus in Stapel ist weit mehr als eine denkmalgeschützte Hofanlage. Hier treffen sich die Vereine, hier finden Lesungen und Konzerte statt, hier werden Weihnachten, Ostern und Erntedank gemeinsam gefeiert. Kurzum: Das Ohlsenhaus ist das kulturelle Herz des Dorfes.

Entsprechend groß war das Entsetzen über die Verkaufsabsichten der Gemeindevertretung für viele Bürger in Stapel. Schnell fanden wir uns als eine Kerngruppe von Aktiven zur Erhaltung des Ohlsenhauses. Gerade durch die Pandemie ist uns allen schmerzlich klar geworden, wie wichtig Gemeinschaft und soziales Leben sind.

In einer turbulenten Sitzung der Gemeindevertretung mit großer öffentlicher Beteiligung wurden wir, der „Arbeitskreis Ohlsenhaus“, schließlich von der Gemeinde beauftragt, bis zum Frühjahr 2022 ein Konzept zur Erhaltung des historischen Hofes vorzulegen. Bis dahin liegt die Verkaufsentscheidung auf Eis.

Im Folgenden legen wir, der „Arbeitskreis Ohlsenhaus“, dar, wie wir uns eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung des Ohlsenhauses vorstellen. Grundlage dieser Überlegungen sind sowohl das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Stapel vom August 2019, als auch die Erfahrungen aus der bisherigen Nutzung, sowie neue Impulse zu Wirtschaftlichkeit und Enkeltauglichkeit.

Wir wollen dem Ohlsenhaus in Stapel eine Zukunft geben!

Zielsetzung

Ziel ist, das Ohlsenhaus als lebendiges Kulturzentrum für alle Bürger zu erhalten und nach der Corona-Zeit wieder zu beleben. Das Thema Nachhaltigkeit steht als Leitmotiv über dem gesamten Projekt.

Das Ortsentwicklungskonzept empfiehlt eine „Aufwertung des Ohlsenhauses“ und weist auf die seit Langem schon fehlende Gastronomie an der Eider hin. Ein Café/Bistro im Ohlsenhaus soll diesen Mangel beheben und Treffpunkt sowohl für das Dorf als auch für Touristen werden. Mit Bio-Food aus dem eigenen Garten hätte es dazu ein Alleinstellungsmerkmal in Stapelholm. Das Ohlsenhaus kann mit einem verlässlichen und attraktiven Kulturangebot als Leuchtturm über die Grenzen der Region hinaus strahlen. Veranstaltungen sowie Café/Bistro werden unter professioneller Leitung zur Wirtschaftlichkeit des Unternehmens beitragen und vorrangig die Gemeinde von ihren Unterhaltungspflichten befreien. Für Renovierung und etwaige Umbauten stehen Fördermittel in Aussicht, die in einem nächsten Schritt beantragt werden sollen.

Grundstück und Gebäude

Das Ohlsenhaus prägt mit seiner prachtvollen Fachwerkfassade die Ortsmitte von Süderstapel und bildet zusammen mit vielen gut erhaltenen Bauernhäusern ein hervorragendes Zeugnis bäuerlicher Kultur in Stapelholm von überregionaler Bedeutung. Das unter Denkmalschutz stehende Fachhallenhaus wurde um 1703 erbaut und um die Wende zum 20. Jahrhundert durch einen seitlich angebauten Stall erweitert. Das Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 480 qm liegt inmitten eines 5.000 qm großen Grundstücks mit altem Baumbestand und einem ca. 1.000 qm großen Bauerngarten.

Bis zur Eider mit dem kleinen Yachthafen, dem Strandbad und dem „Ferienpark Süderstapel“ sind es nur wenige Minuten zu Fuß. Gegenüber hat das „Fjordgestüt“ mit seinen vielen Feriengästen ein Haupthaus, Kirche und Kaufmann sind einen Steinwurf entfernt. Innen bietet das Ohlsenhaus die landschaftstypische, große Lohdiele als Veranstaltungsort, eine Wohnung mit ca. 110 qm, einen Museumsraum des „Fördervereins Landschaft Stapelholm“ im ehemaligen Stall, sowie moderne Büroräume mit separatem Eingang. Der große Dachboden wird bisher nicht genutzt. In den Nebengebäuden befindet sich zurzeit der Bauhof der Gemeinde.

Ideen zur Nutzung

Das Thema Nachhaltigkeit wird in jedem Bereich des „Projekts Ohlsenhaus“ eine tragende Rolle spielen. Von der Renovierung bis zum Speiseangebot des Cafés/Bistros lassen wir uns von den Nachhaltigkeitszielen der UN-Agenda 2030 leiten und inspirieren. Folgende Möglichkeiten zur Nutzung sehen wir:

- Bürgerzentrum – für die nachhaltige Stärkung des Dorfzusammenhalts und der Vereine
- kultureller Mittelpunkt für Stapel und ganz Stapelholm mit Musik-, Literatur-, Kino- und Museumsveranstaltungen, thematisch kuratiert von Experten
- Stärkung des Tourismus durch Ferienangebote
- Bistro mit Bio- und regionalen Produkten, mit integriertem Hofladen und regelmäßigem Marktangebot
- lebendiges Museum – Stapelholmer Baukultur erleben
- der Gemüse- und Obstgarten als Nutzgarten und außerschulischer Lernort
- Ferienwohnung oder feste Vermietung der Wohnung

(Ausführungen zu diesen Merkmalen siehe Anhang 1)

Kosten

Der Erwerb, die Sanierung, der nutzungsabhängige Umbau und der Betrieb des Ohlshauses umfassen die folgenden Kostenblöcke:

- Kaufpreis
- Bestandssanierung
- nutzungsabhängiger Umbau und Investitionen
- Außenanlagen
- laufende Betriebskosten

Nach einer ersten Schätzung durch einen erfahrenen Architekten belaufen sich die Kosten zur Bestandserhaltung inklusive der Sanierungskosten für die Wohnung auf ca. 300.000 Euro. Die Größenordnung der weiteren nutzungsabhängigen Kosten liegt bei 700.000 Euro.

Organisationsform

Der „Arbeitskreis Ohlshaus“ zieht folgende Möglichkeiten in Erwägung, wobei unabhängig von der Organisationsform der Betrieb des Ohlshauses durch einen Verein bzw. einen Förderkreis übernommen wird:

- Gründung einer Bürgerstiftung, Übertragung des Ohlshauses durch die Gemeinde an die Bürgerstiftung, Finanzierung der Sanierung durch Stiftungsgelder und Fördermittel
- Ohlshaus bleibt im Besitz der Gemeinde, Finanzierung der Sanierung durch Fördermittel
- Gründung einer Genossenschaft zum Kauf des Ohlshauses
- Kauf des Ohlshauses durch eine externe Stiftung

Für die notwendigen Investitionen werden Zuschüsse aus Fördermitteln des Landes und/oder EU-Mitteln beantragt. Außerdem werden schon jetzt Kontakte zu Institutionen aufgenommen, die das Projekt als Berater, Förderer oder auch Teilhaber unterstützen können. Dazu gehören sowohl private als auch öffentliche Personen.

Zeitlicher Ablauf

Auf Basis dieser Projektskizze folgen Sondierungsgespräche mit möglichen Förderern und Fachleuten. Ein detaillierter Projektentwurf mit einer konkreten Nutzungsvorstellung sowie ein darauf basierender Finanzierungsplan sollen bis Frühjahr 2022 vorliegen und der Gemeindevertretung Stapel zur Entscheidung vorgelegt werden.

Kontakt

Hanna Dierks

Tel. 04883 9050300

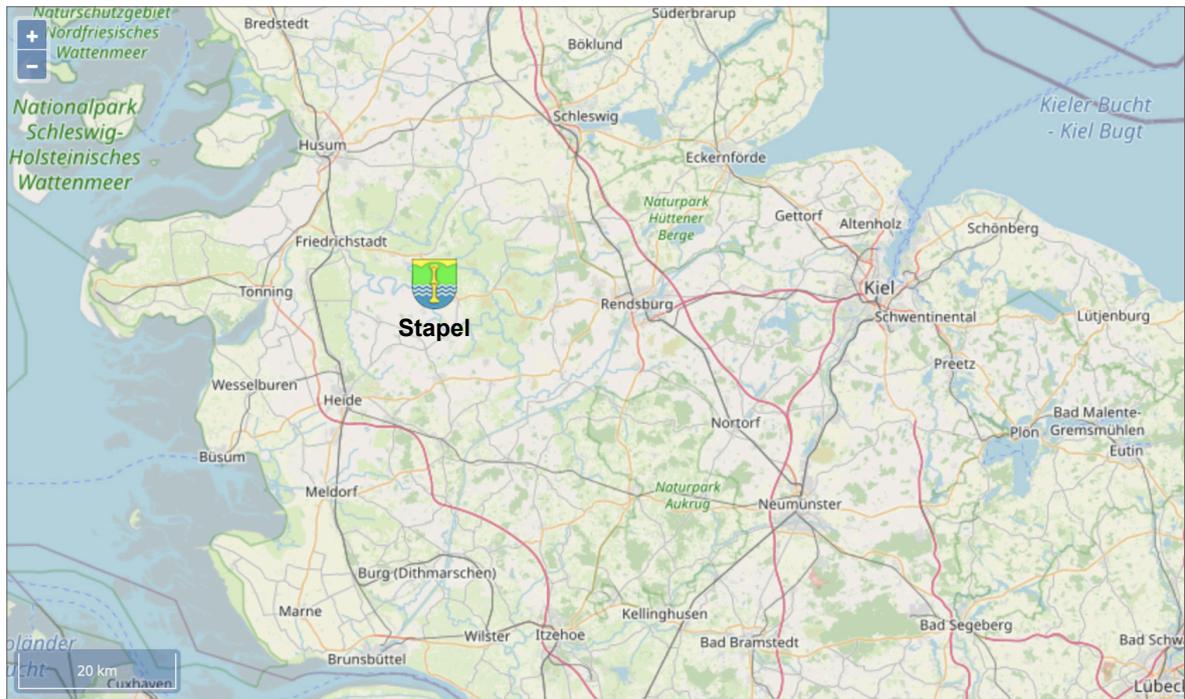
E-Mail hanna.dierks@gmail.com

V.i.S.d.P.: Hanna Dierks

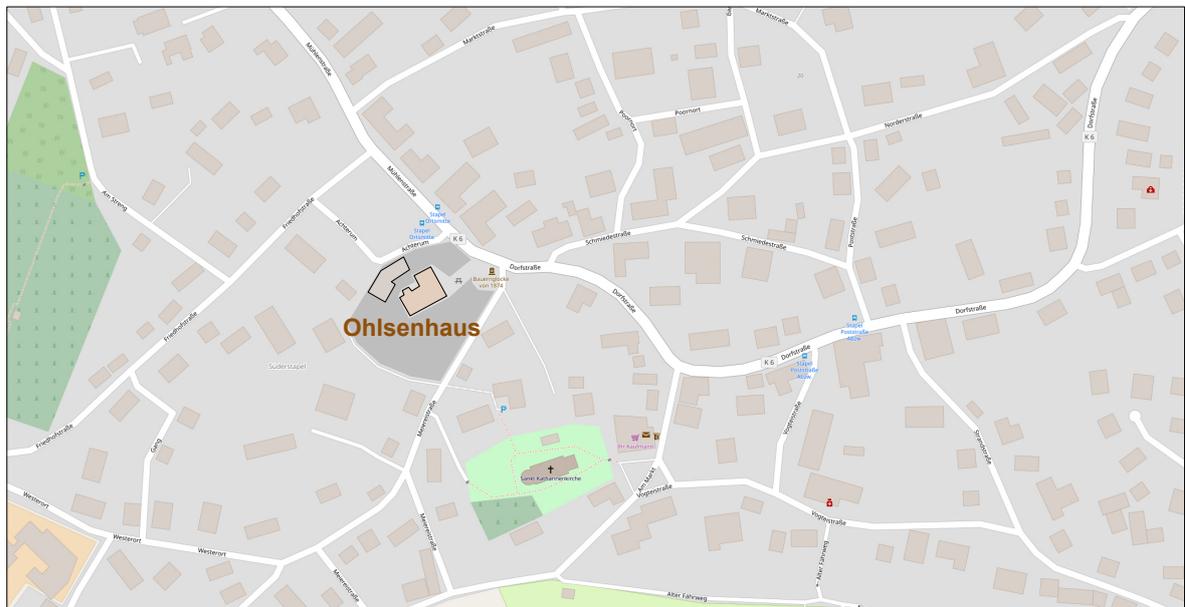
© Copyright der Fotos:

Bernd Wiese, Sigrid Peters, David Resch - alle wohnhaft in Stapel

Lage

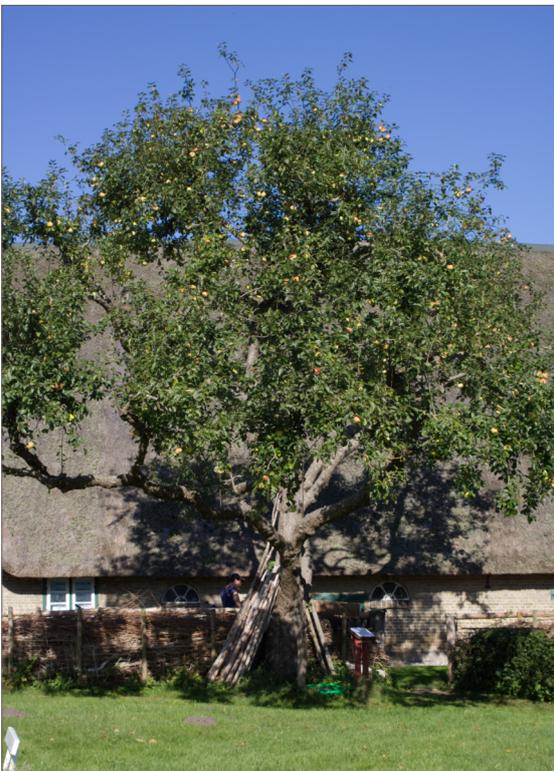


<https://www.gemeinde-stapel.de/stapel/stapler-impessionen>



© OpenStreetMap-Mitwirkende

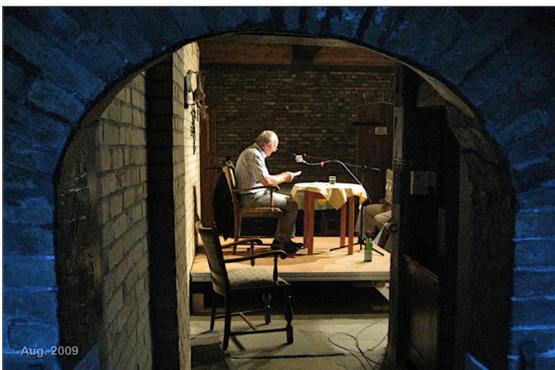
Haus & Garten



Veranstaltungen



Literatur & Kunst



Anhang 1: Nutzungsmerkmale für das Ohlshaus

1. Bürger-Dorfzentrum für das Schaffen von nachhaltigem Zusammenhalt und Identifikation mit dem Dorf

Seit über 15 Jahren hat sich das Ohlshaus als Treffpunkt für Bürger und Vereine herausgebildet. Die altherwürdige **Papagoyengilde**, die **Scheibengilde**, der **Ringreiterverein**, sie alle nutzen das Ohlshaus, um sich zu versammeln, zum Dorfumzug aufzustellen und zum Abschluss die neuen Würdenträger zu feiern. Zum traditionellen **Tannenbaumaufstellen** des HGV am 1. Advent, zum **Apfelfest** am Erntedankfest-Sonntag, organisiert vom Naturschutzverein, und zum **Laternelaufen** versammelt sich das ganze Dorf im Ohlshaus. Dorf- und Grillfeste und sogar ein Pfälzer Weinfest bringen Einheimische und Gäste zusammen. Im Ohlshaus treffen sich die Doppelkopfspieler zur wöchentlichen Kartenrunde, die Bücherfreunde diskutieren im Literaturkreis, der Strickstammtisch erstellt die schönsten Handarbeitsstücke, mit Kindern wird gekocht, gebacken und gemalt. Gemeindeausschüsse, Parteien und Wählergemeinschaften sowie Vereine und Interessengruppen halten hier ihre Sitzungen ab.

Koordination: Förderkreis

2. Kultureller Mittelpunkt für Stapel und ganz Stapelholm mit vielfältigen Veranstaltungen

Bereits heute sind mehrere Veranstaltungsreihen im Ohlshaus fester Bestandteil des kulturellen Angebots in Stapel mit Ausstrahlung auf die ganze Landschaft Stapelholm und darüber hinaus.

Dazu zählt „**Kultur im Ohlshaus**“, eine Reihe mit Lesungen und Musik, die unter dem Dach der Gemeinde seit 2006 durchgeführt wird. Namhafte Autoren konnten für eine Lesung im Ohlshaus gewonnen werden. In den Monaten Mai bis September findet je eine Veranstaltung für Erwachsene statt, hinzu kommen Events für Kita- und Grundschulkinder wie Lesungen (u.a. mit der Kinderbuchautorin Kirsten Boie), Clown- und Zaubervorführungen. Das Veranstaltungsprogramm der letzten Jahre ist auf der Internetseite der Gemeinde Stapel zu finden: <https://www.gemeinde-stapel.de/stapel/kultur-im-ohlshaus/>

Weiterhin veranstaltet der Verein „**Kunst & Kultur für Stapel e.V.**“ jährlich zwei Rockkonzerte im Ohlshaus mit internationalen Bands unter dem Motto „umsonst & drinnen“, jeweils am 30. April und am 2. Oktober.

Daneben finden immer wieder Vorträge, Filmvorführungen und ausgesuchte Veranstaltungen, z.B. zum **Tag des offenen Denkmals** und zur Verleihung des **Stapelholmer Baukulturpreises** statt. Beim Heimatfest 2015 in Süderstapel war das Ohlshaus Treffpunkt der Butenstapeler mit Ausstellungen, Filmen und Wiedersehensfeiern.

Der „Förderverein Landschaft Stapelholm“ unterhält im Stallbereich des Ohlshauses eine Dauerausstellung zum Torfabbau in Stapelholm.

Zusätzlich könnte die Lohdiele zukünftig extern vermietet werden. Denkbar sind private Feiern, Modenschauen, Kunstausstellungen, aber auch Trauungen und Hochzeitsfeiern.

Der „Arbeitskreis Ohlsenhaus“ plant eine spezielle **„Nachhaltigkeits-Veranstaltungsreihe“** – mit Filmen und Vorträgen zu den Themen ökologisch leben, Ressourcen sparen sowie Tipps und Tricks, um im Alltag nachhaltiger zu leben. Zudem könnten gemeinsam weitere innovative Konzepte erarbeitet werden. Das Ohlsenhaus mit seinem großen Garten und der Wiese hinter dem Haus bietet Platz für vielfältige Aktivitäten.

Organisation: Eventmanager/Vereine

3. Gastronomie mit integriertem Hofladen – Alleinstellungsmerkmal für die Region

Im Ortsentwicklungskonzept wird die Ansiedlung einer Gastronomie im Ortsteil Süderstapel als Schlüsselprojekt genannt. Im Ohlsenhaus bietet sich die Einrichtung eines Cafés oder Bistros an. Damit erhalten sowohl die Stapeler als auch die Touristen einen gemütlichen Treffpunkt, im Sommer können hierfür auch die Außenflächen vor und hinter dem Ohlsenhaus sowie im Garten einbezogen werden.

Die Gastronomie soll ökologisch geführt werden – Essen soll genossen und wertgeschätzt werden: Slow Food statt Fast Food, „from nose to tail“ (nachhaltige Verarbeitung des Produktes) als grundsätzlicher Ansatz, vorwiegende Verarbeitung von regionalen Produkten, Produkte aus Bio-Anbau und aus dem eigenen Garten. Zusätzlich soll es ein kleines Hofladen-Angebot mit Produkten aus der Region geben, welches das Angebot des hiesigen Supermarkts ergänzt: Honig, Marmelade, selbst angebautes Obst und Gemüse, Bier und Limonade von kleinen Brauereien der Region, aber auch Bio-Galloway-Fleisch von umliegenden Höfen sowie Apfelsaft aus dem eigenen Garten sind mögliche Produktideen.

Ein solches gastronomisches Angebot mit integriertem Hofladen gibt es in der ganzen Region nicht und wäre somit eine wichtige Anlaufstelle für Touristen und Einheimische gleichermaßen.

Organisation: Pächter

4. Gemeinschaftliche Nutzung des Gartens

Der Garten soll vorrangig für den ökologischen Anbau von Obst und Gemüse genutzt werden, Obstbäume, Gemüse- und Kräuterbeete sind bereits vorhanden. Der Ohlsenhaus-Garten wird als außerschulischer Lernort ausgewiesen, hier können Kinder der regionalen Schulen Gemüse und Obst anbauen, pflanzen, ernten und danach selbst verarbeiten.

Organisation: Pächter/Schule

5. Ausstellung zur Baukultur der Landschaft Stapelholm

In unserer Region haben sich viele historische Haustypen erhalten. Der Schnittpunkt der drei großen Bauernhaustypen Schleswig-Holsteins – das Fachhallenhaus, das Querdielenhaus und der Haubarg – liegt in Stapelholm, was ein Alleinstellungsmerkmal in unserem Bundesland ist und Potenzial für unsere Region in vielerlei Hinsicht birgt. Hierzu hat das ehemalige Amt Stapelholm vor Jahren ein Buch herausgegeben.

Eine Ausstellung soll die Besonderheiten der Stapelholmer Baukultur darstellen und somit zur Identifikation der Bevölkerung mit der Landschaft beitragen. Die alte Baukultur soll „erlebbar“ gemacht werden, wozu sich das Ohlsenhaus wie kaum ein zweites anbietet. Die Ausstellung dient dazu, die Entwicklung der Bauernhäuser aufzuzeigen und bietet damit ebenfalls ein touristisches Angebot. Es werden Chancen und Probleme beim Erhalt der Bausubstanz dargestellt, wodurch das Ohlsenhaus zu einem Treffpunkt des aktuellen Denkmalschutzes werden kann.

Organisation: Förderverein Landschaft Stapelholm

6. Ferienwohnung oder feste Vermietung der Wohnung

Um regelmäßige Einnahmen für den Betrieb des Ohlsenhauses zu erzielen, könnte die Wohnung vermietet werden. Nach einer gründlichen Renovierung wäre der Wohnteil mit vier Zimmern, Küche und behindertengerechtem Bad eine attraktive Ferienwohnung.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, die Wohnung fest zu vermieten.

Organisation: Eigentümer/Verwalter