LEADER-Projekt „Neues Leben für unsere Dörfer“

Beispiel-Projekte : Umbauten mit Wohnfunktion

Entwurf von Laurine Lamarche : Unterteilung eines Gebäudes in Doppelhaushälften, Manderfeld

Entwurf von Sissil Bollig: Ausbau eines Familienhauses, Elsenborn

Entwurf von Aleksandra Sydlowska: Renovierung und Nutzung als Wohngemeinschaft, Wallerode

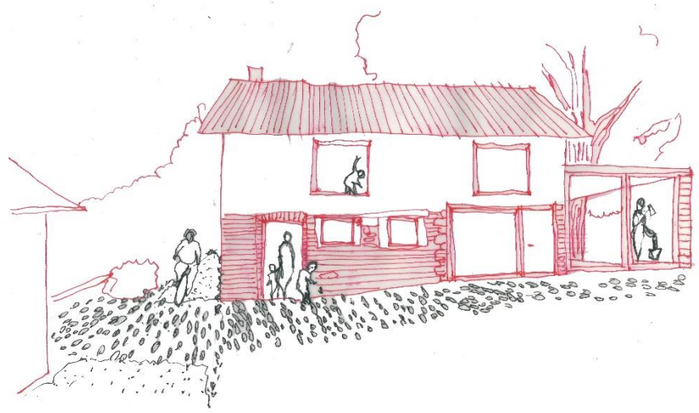
Entwurf von Jordi Hennissen : Wohnungen für Senioren oder Mehrgenerationenwohnen mit Gemeinschaftsbereich, Manderfeld

Entwurf von Laura Rosen: Mehrgenerationenwohnen im Dorfkern, Wallerode

Entwurf von Jodie Georges: Seniorenwohnen mit Gemeinschaftsbereich, Elsenborn

Entwurf von Lucemar Rodrigues Souza: Umnutzung eines Dorfsaals zu Wohneinheiten für Familien, Wallerode

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.



Hintergrund

Was können wir für die Zukunftsfähigkeit unserer Eifeldörfer tun?
Das ist die Kernfrage, mit der sich das LEADER-Projekt "Neues Leben für unsere Dörfer" befasst.

Wir, die WFG Ostbelgien, Gesellschaft für Wirtschafts- und Regionalförderung, verfolgen mit diesem auf fünf Jahre angelegtem Projekt unter anderem folgendes Ziel:

- ➔ Wir wollen Vorschläge entwickeln, wie das Potential älterer, leerstehender oder wenig genutzter Gebäude mittels Umnutzung und Renovierung in Wert gesetzt werden kann und damit weitere Gebäudebesitzer zu einer Aufwertung und Nutzung ihrer Gebäude motivieren.

Im Rahmen unserer Sensibilisierungsarbeit für die Renovierung und Wiedernutzung alter Bausubstanz haben wir in den Jahren 2017 und 2018 mit dem Kurs „Atelier Ruralité" der Lütticher Architekturfakultät und dem Kurs „Adaptation" des Instituts für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens der RWTH Aachen zusammengearbeitet. Aufgabe der Institute und ihrer Student(inn)en war es, Entwürfe zu leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden in unserer Region zu erarbeiten, um unseren Bürgern an Hand dieser Beispiele zu zeigen, welches Potential und welche Möglichkeiten in unseren alten Bestandsgebäuden stecken.

Die Student(inn)en arbeiteten an insgesamt über 20 Gebäuden aus den Dörfern Elsenborn, Manderfeld und Wallerode. Im Herbst 2017 begann ihre Arbeit mit dem Kennenlernen der drei Dörfer, Gesprächen mit den Gebäudeeigentümern und dem Vermessen der Gebäude. Auf dieser Basis wurden Nutzungsvorschläge ausgearbeitet, die die Student(inn)en im Februar 2018 bei Ideenwerkstätten in den Dörfern zeigten. Dort diskutierten sie mit den Gebäudeeigentümern, Dorfgruppenmitgliedern und verschiedenen Experten über ihre Vorschläge.

Anschließend wurden die Entwürfe überarbeitet, detaillierter ausgearbeitet und immer wieder mit den Dozenten diskutiert. Die fertigen Ergebnisse reichen von kreativ bis bodenständig und behandeln verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere unterschiedliche Wohnformen und touristische Konzepte.

Diese Ergebnisse haben wir - zusammen mit weiteren Informationen rund ums Umbauen und die Dorfentwicklung - vom 27. Oktober bis 4. November 2018 in der Ausstellung „Neues Leben für unsere Dörfer" gezeigt. Mit insgesamt 50 Ausstellungsstücken und 12 Veranstaltungspunkten an vier Öffnungstagen war diese Ausstellung ein echtes Highlight dieses Projektes. Auf dem Weg bis hin zu dieser Ausstellung haben 160 Menschen mitgewirkt, von den Architekturstudent(inn)en und Dozenten über hiesige Architekten und Experten bis hin zu den Gebäudeeigentümern und Mitgliedern aus den drei Dorfgruppen. Der Lohn für die Arbeit waren über 430 Ausstellungsbesucher und viele positive Rückmeldungen.

Seitens der WFG Ostbelgien möchten wir uns bei Projessor Norbert Nelles und seinen Kollegen Luc Mabille und Virginie Pigeon sowie Prof. Wim van den Bergh und seinen Mitarbeiter(inne)n Nathalie Bodarwé, Luciano Motta und Golshan Majlessi für ihr Engagement und ihre Ideen, die sie in dieses Projekt eingebracht haben, bedanken. Den Student(inn)en danken wir für ihre lebendigen und vielseitigen Entwürfe und ihre Offenheit gegenüber unserem Projekt und unseren Bürgern. Ein besonderer Dank gilt den Gebäudeeigentümern, die ihr Gebäude für dieses Projekt zur Verfügung gestellt haben. Wir bedanken uns ebenfalls bei allen Experten, Politikern und Dorfgruppenmitgliedern, die dieses Projekt unterstützt haben.

In dem vorliegenden Heft haben wir für Sie die sieben besten studentischen Entwürfe zum Thema „Umbauen mit Wohnfunktion" zusammengestellt.
Wir hoffen, dass diese Beispiele Ihnen brauchbare Ideen und Anregungen geben, wie Sie Ihr Gebäude aufwerten könnten! Besonders hinweisen möchten wir auf die Einschätzung der Entwürfe, die durch hiesige Experten vorgenommen wurden. Diese finden Sie am Ende jedes Entwurfs. Auch hier können Sie wertvolle Hinweise herausziehen.

Architekturstudenten der Universität Lüttich

Architekturstudenten der RWTH Aachen

Studentin und Gebäudeeigentümer im Gespräch

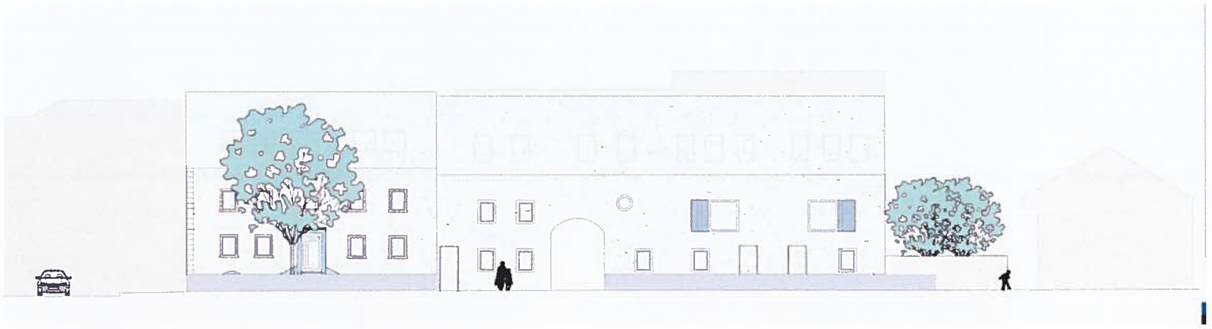
Eines von vielen Gebäudemodellen

UMBAU

Wohnen, Doppelhaushälften

MANDERFELD

Laurine Lamarche
Atelier Ruralité, Universität Lüttich



Dans un village comme Manderfeld, le centre tend à perdre de son identité et de sa singularité au profil d'un étalement urbain qui modifie petit à petit la stucture du village. L'une de nos intentions principales du master plan consistait donc à densifier le centre afin de lui redonner son identité.

Le bâtiment qui m'est confié est situé dans le centre du village et en en relation directe avec l'église et un hôtel/restaurant qui sert également de café pour les villageois.

À l'arrière de la parcelle, vient se dessiner la fin d'une promenade piétonne (définie par notre master plan) qui rejoint la route principale. Je propose de venir ajouter un volume parallèlement à celui existant qui constituerait une façade à cette promenade et qui permettrait l'accès à un espace public idéalement situé en face du restaurant.

En ce qui concerne le bâtiment existant : il s'agit d'une ferme en long avec un corps de logis rehaussé. A l'emplacement de la porte principale de la grange il me semble intéressant de créer un passage sur tout le long de la parcelle qui permettrait de séparer tout en créant du lien entre les différents espaces qui la compose.

A droite de la parcelle, un deuxième bâtiment existant pourrait être utilisé à la fois comme espace de rangement et emplacement pour une petite biomasse qui profiterait à l'ensemble mais aussi comme lieu de vie collective.

La question des bâtiments vide est aujourd'hui très importante pour la revalorisation des villages et il ne faut pas la négliger.

Le bâtiment existant serait traité de manière à sauvegarder le caractère de ce qui existe et qui fait sa particularité tout en montrant par de petites intervention (architecturale) que l'activité de lieu n'est plus la même:

- La façade avant serait modifié au minimum afin qu'elle conserve sont aspect massif. Les interventions seraient donc plus visibles à l'arrière.
- Les charpentes présente dans la grange seront un maximum mise en valeur.

Bestand

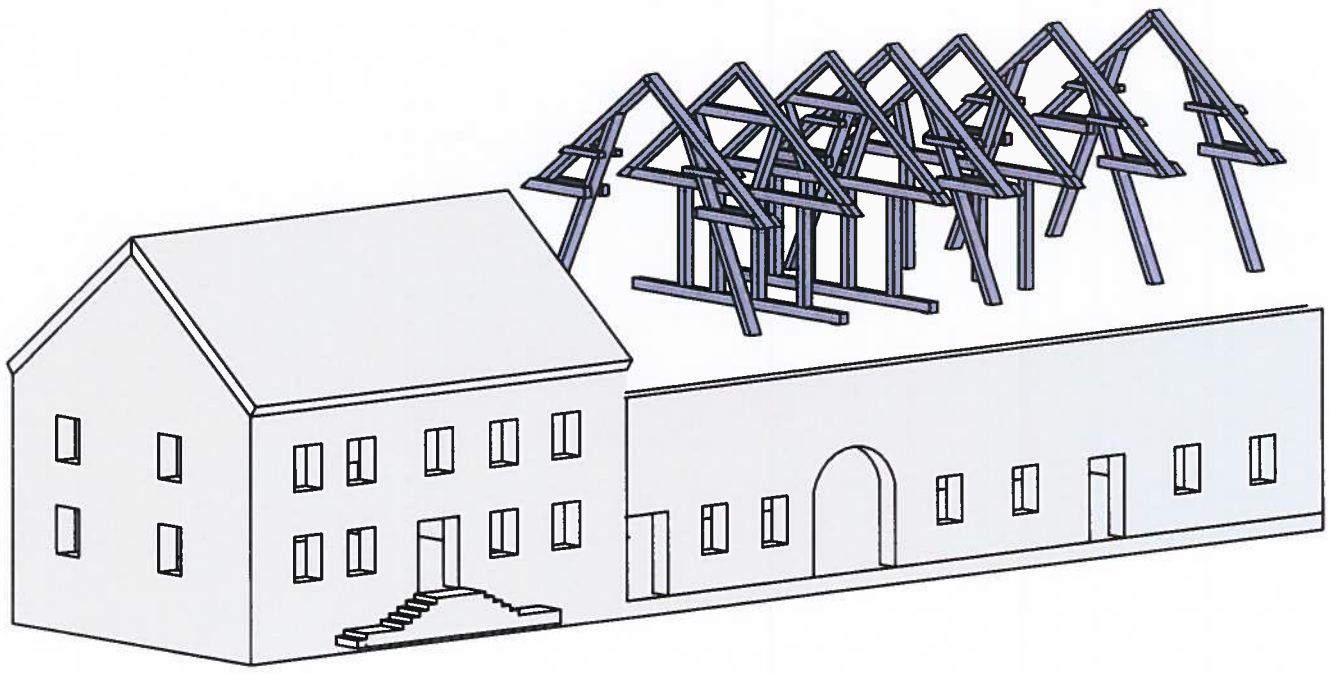
Entwurf

ARCHITECTURE : La valorisation d'un patrimoine existant

La question des bâtiments vide est aujourd'hui très importante pour la revalorisation des villages et il ne faut pas la négliger.

Le bâtiment existant serait traité de manière à sauvegarder le caractère de ce qui existe et qui fait sa particularité tout en montrant par de petites intervention (architecturale) que l'activité de lieu n'est plus la même:

- La façade avant serait modifié au minimum afin qu'elle conserve sont aspect massif. Les interventions seraient donc plus visibles à l'arrière.
- Les charpentes présente dans la grange seront un maximum mise en valeur.



IMPLANTATION: Comment re-densifier le centre ?

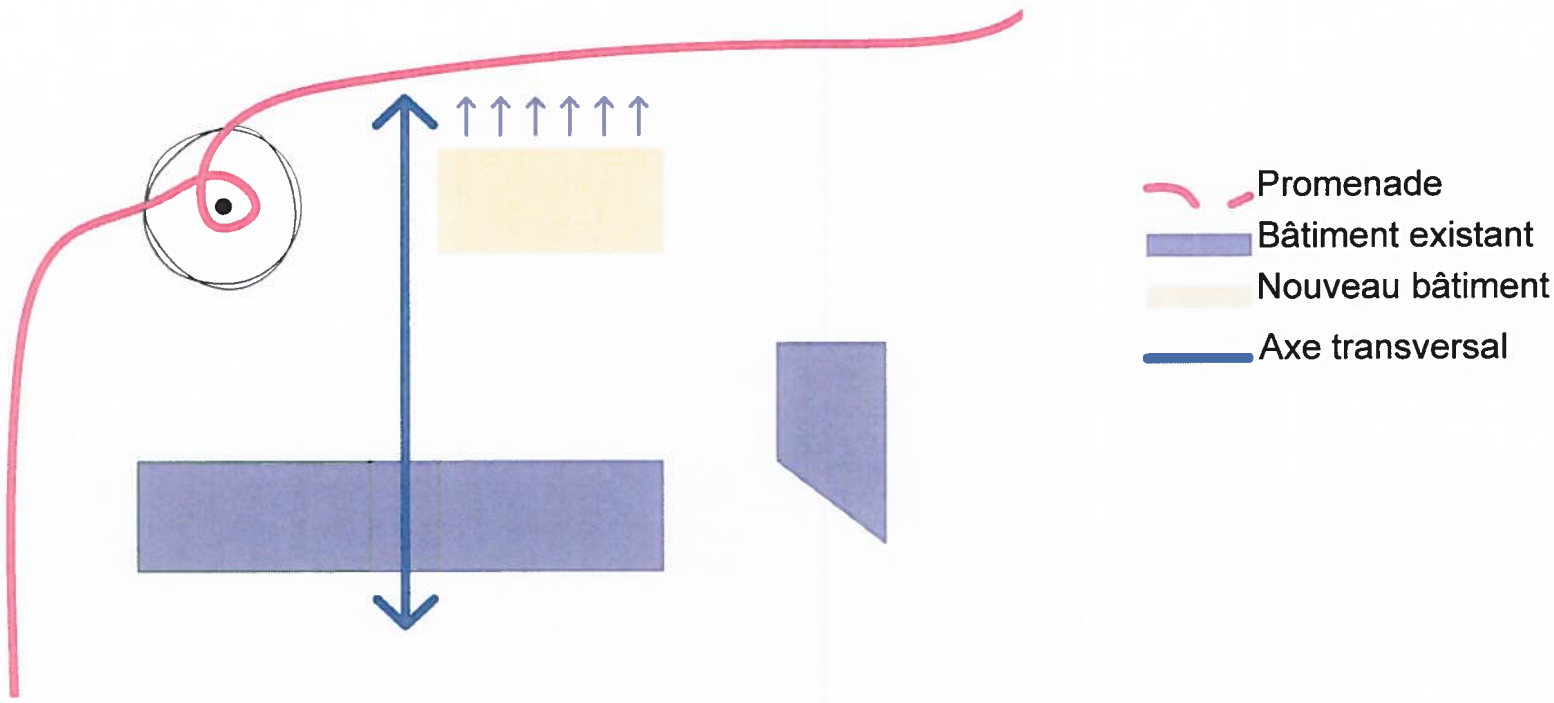
Dans un village comme Manderfeld, le centre tend à perdre de son identité et de sa singularité au profil d'un étalement urbain qui modifie petit à petit la stucture du village. L'une de nos intentions principales du master plan consistait donc à densifier le centre afin de lui redonner son identité.

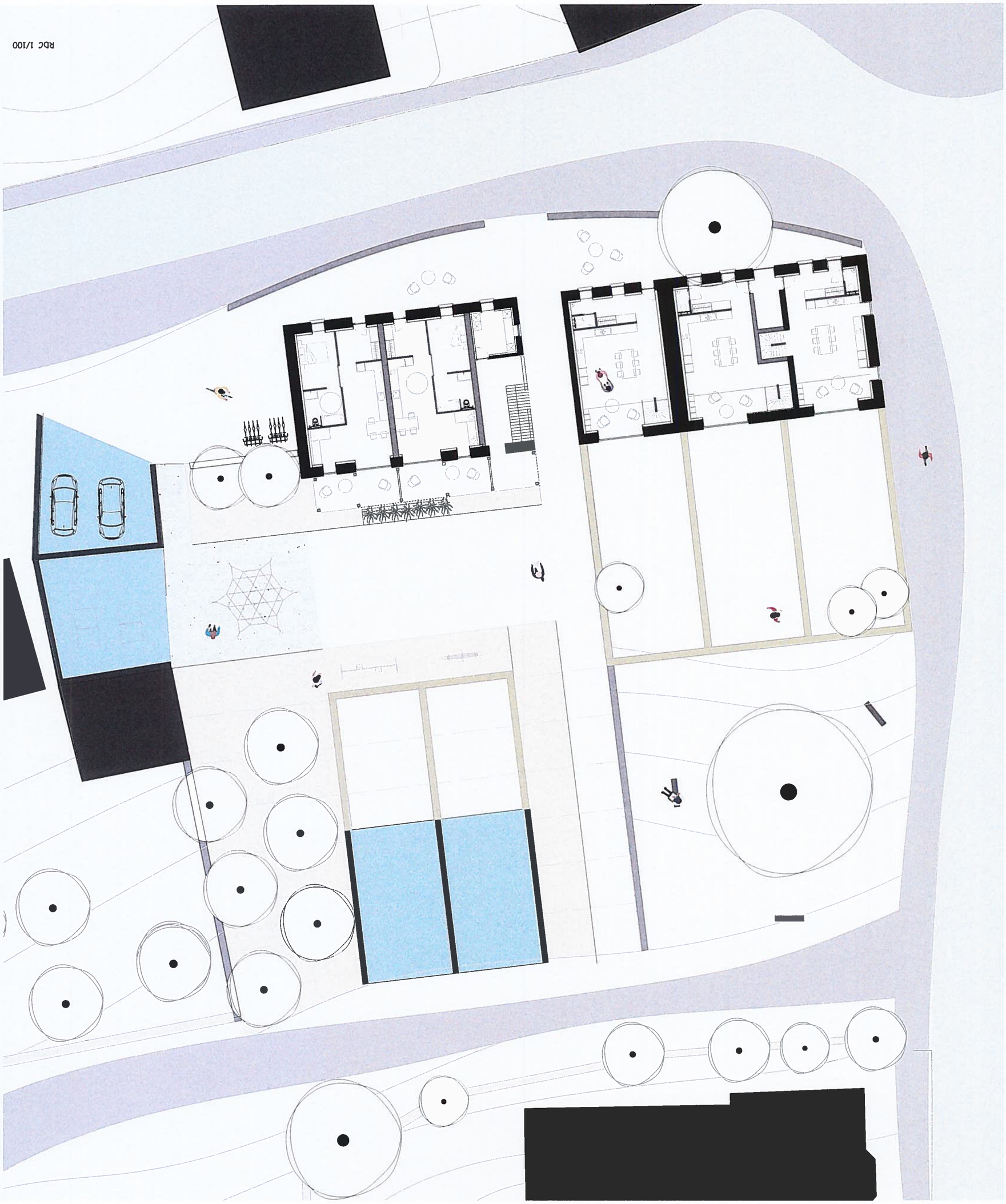
Le bâtiment qui m'est confié est situé dans le centre du village et en en relation directe avec l'église et un hôtel/restaurant qui sert également de café pour les villageois.

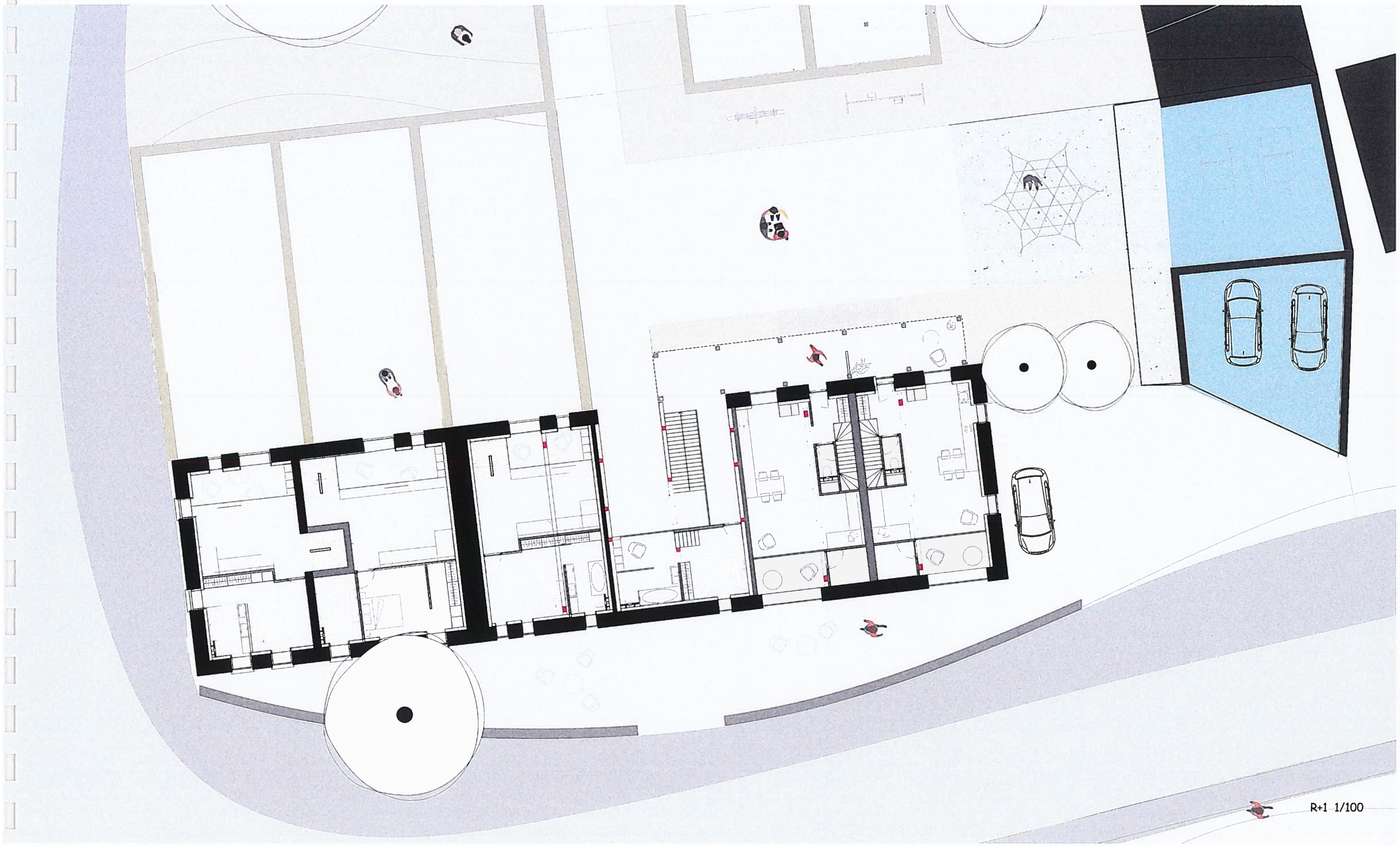
À l'arrière de la parcelle, vient se dessiner la fin d'une promenade piétonne (définie par notre master plan) qui rejoint la route principale. Je propose de venir ajouter un volume parallèlement à celui existant qui constituerait une façade à cette promenade et qui permettrait l'accès à un espace public idéalement situé en face du restaurant.

En ce qui concerne le bâtiment existant : il s'agit d'une ferme en long avec un corps de logis rehaussé. A l'emplacement de la porte principale de la grange il me semble intéressant de créer un passage sur tout le long de la parcelle qui permettrait de séparer tout en créant du lien entre les différents espaces qui la compose.

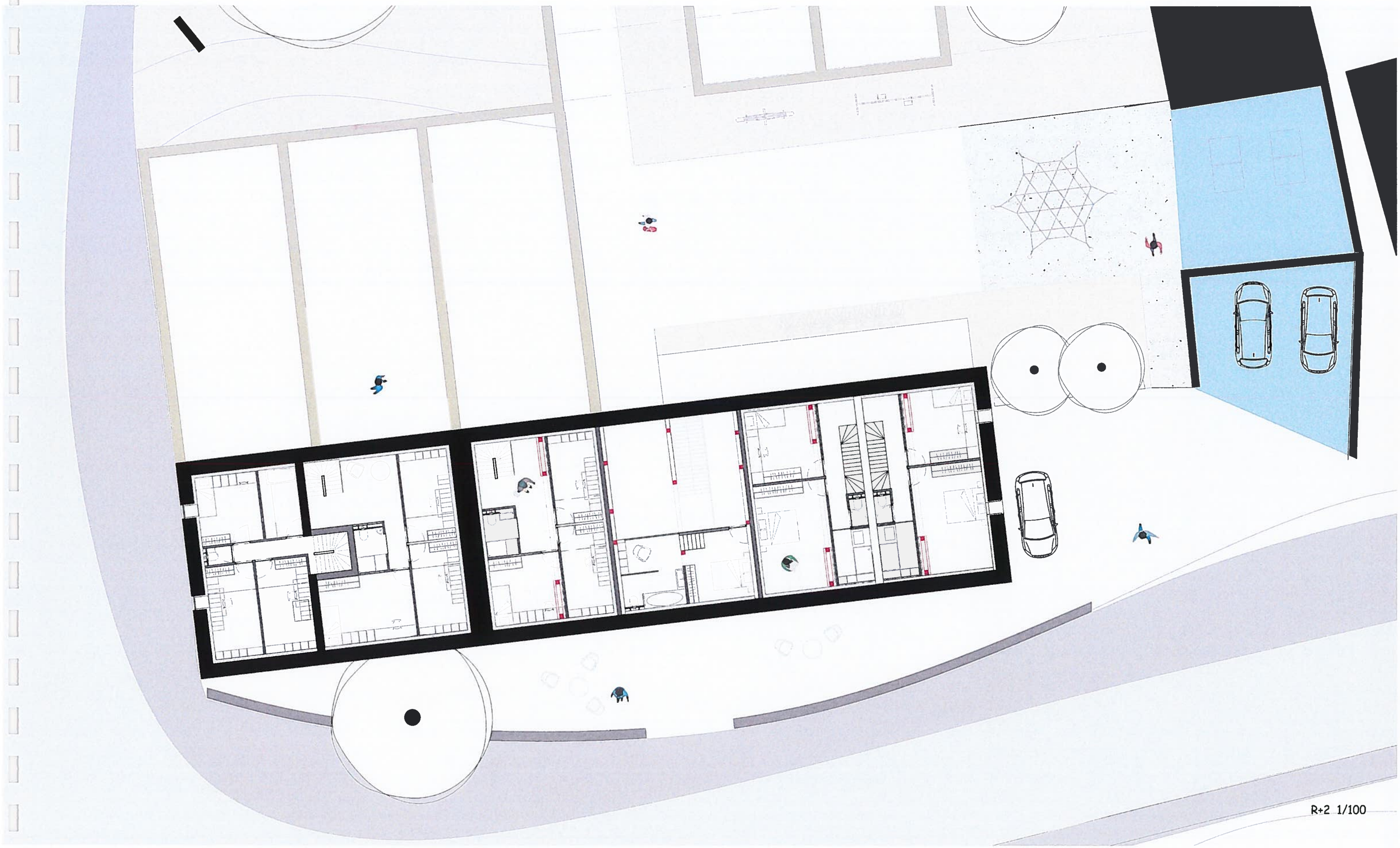
A droite de la parcelle, un deuxième bâtiment existant pourrait être utilisé à la fois comme espace de rangement et emplacement pour une petite biomasse qui profiterait à l'ensemble mais aussi comme lieu de vie collective.



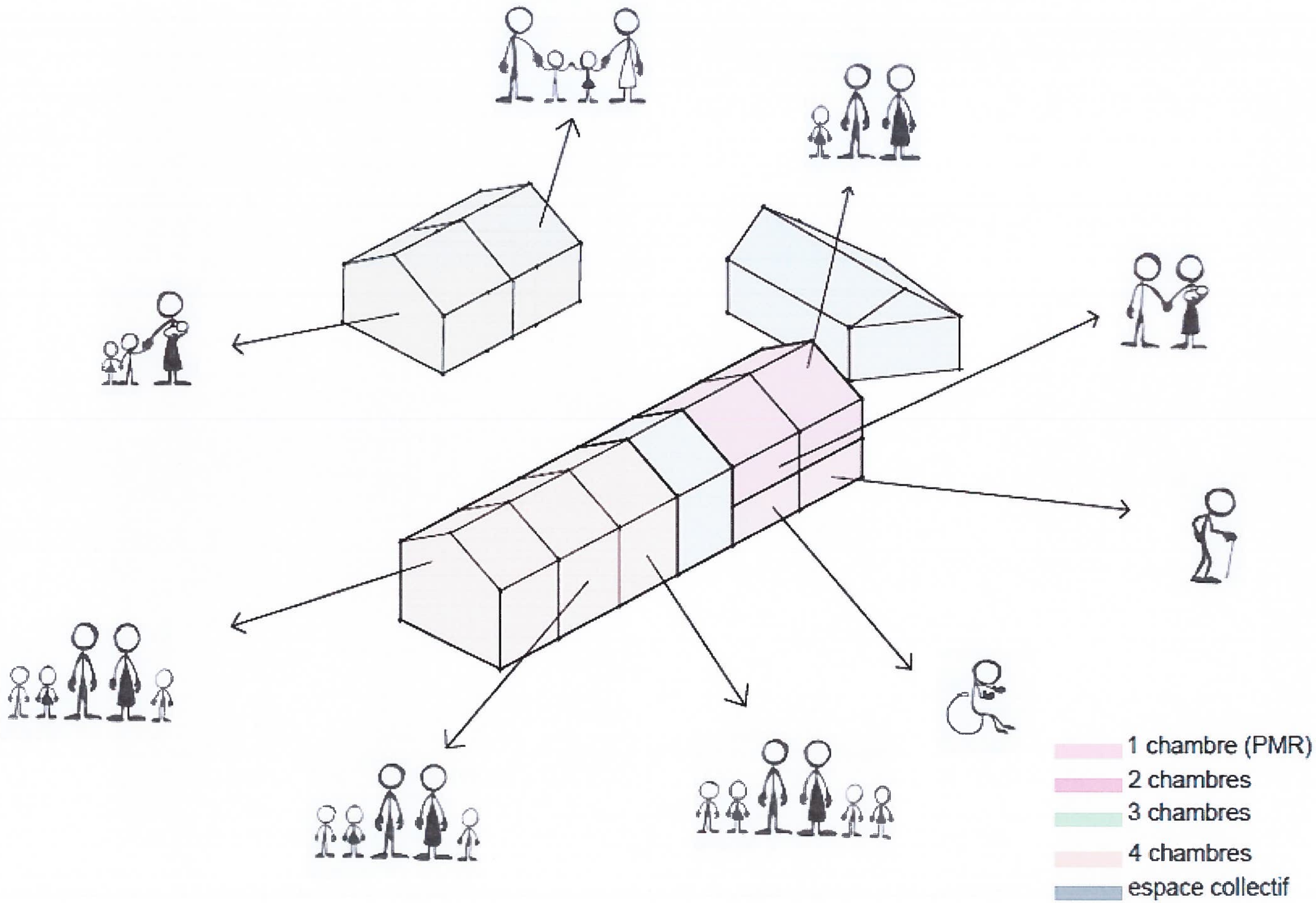

RDC 1/100

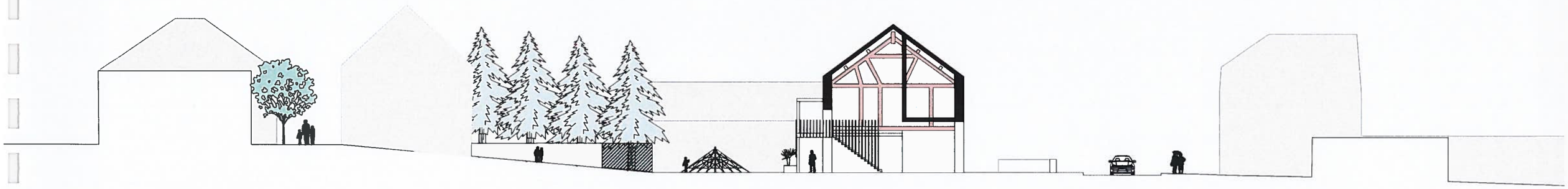


R+1 1/100

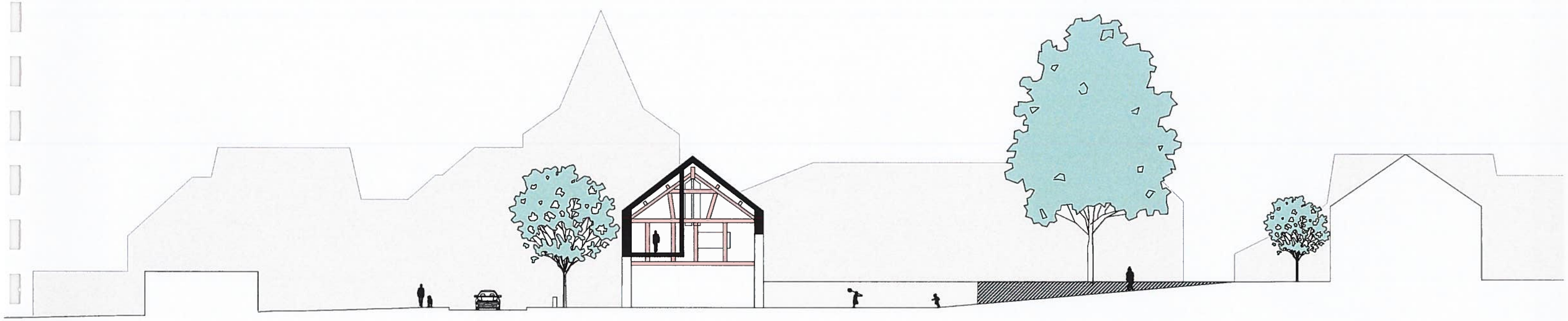


R+2 1/100

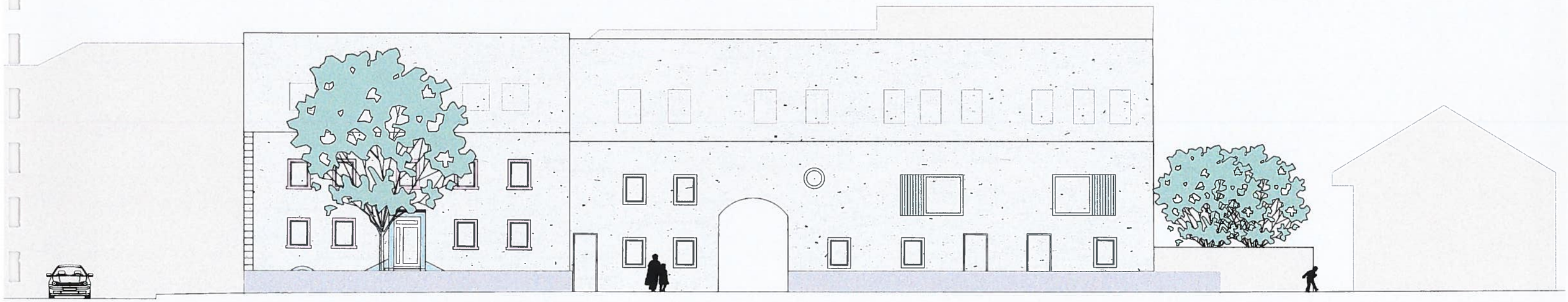

1 chambre (PMR)
2 chambres
3 chambres
4 chambres
espace collectif



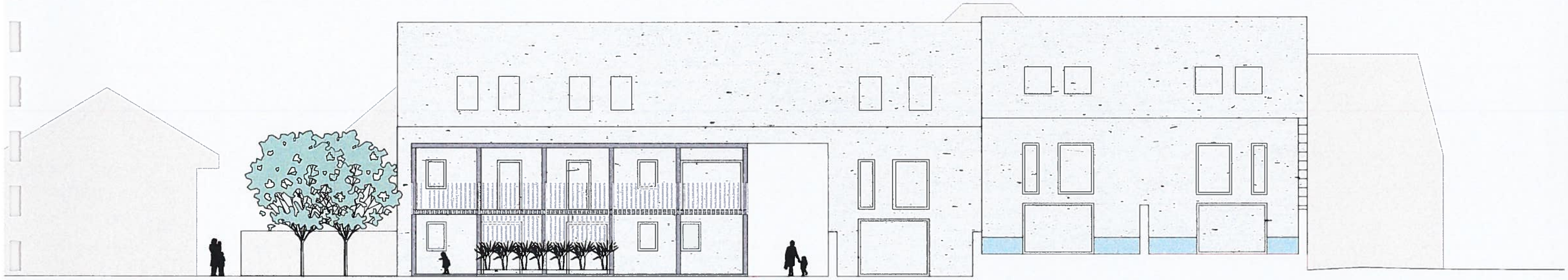
COUPE AA' 1/200



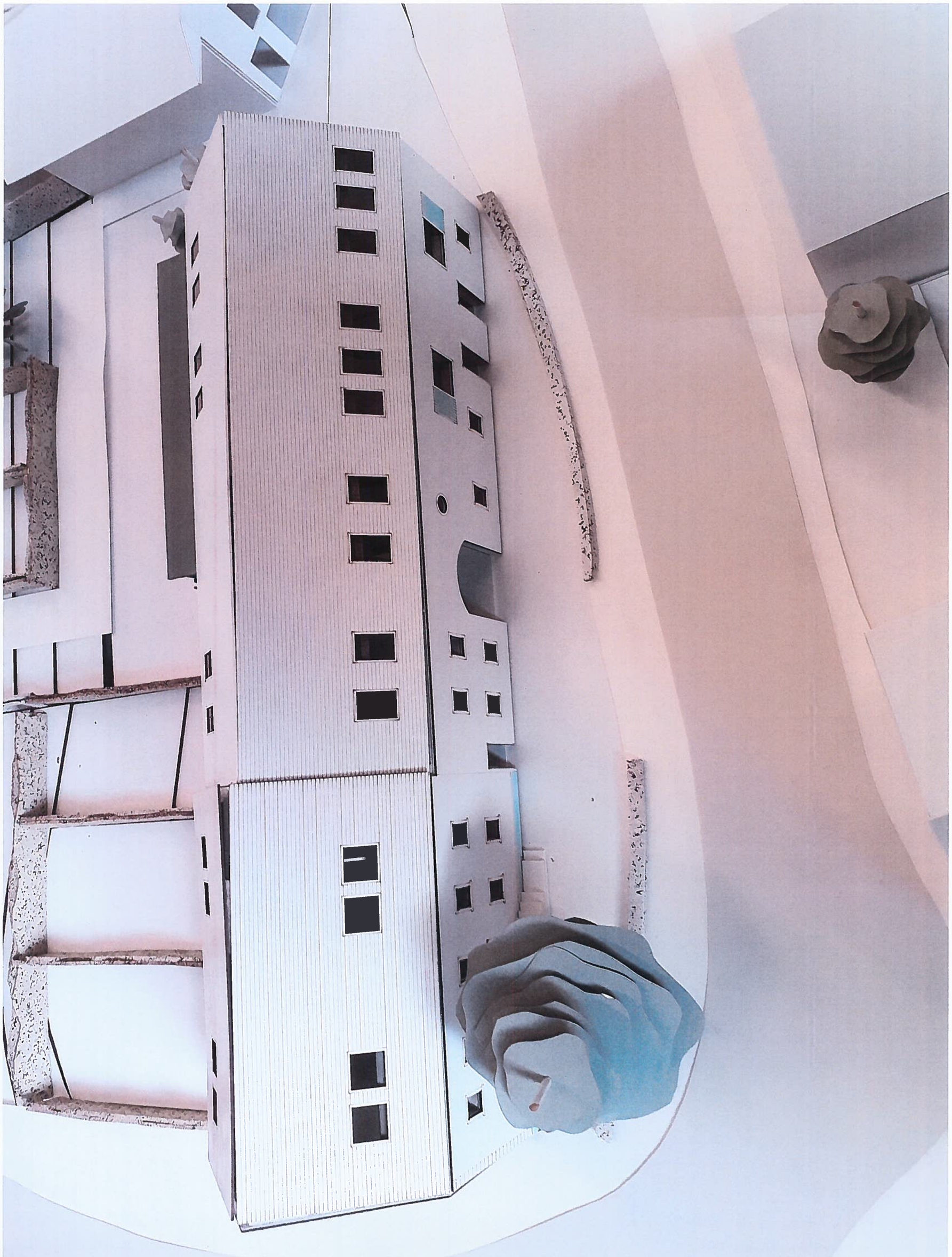
COUPE BB' 1/200

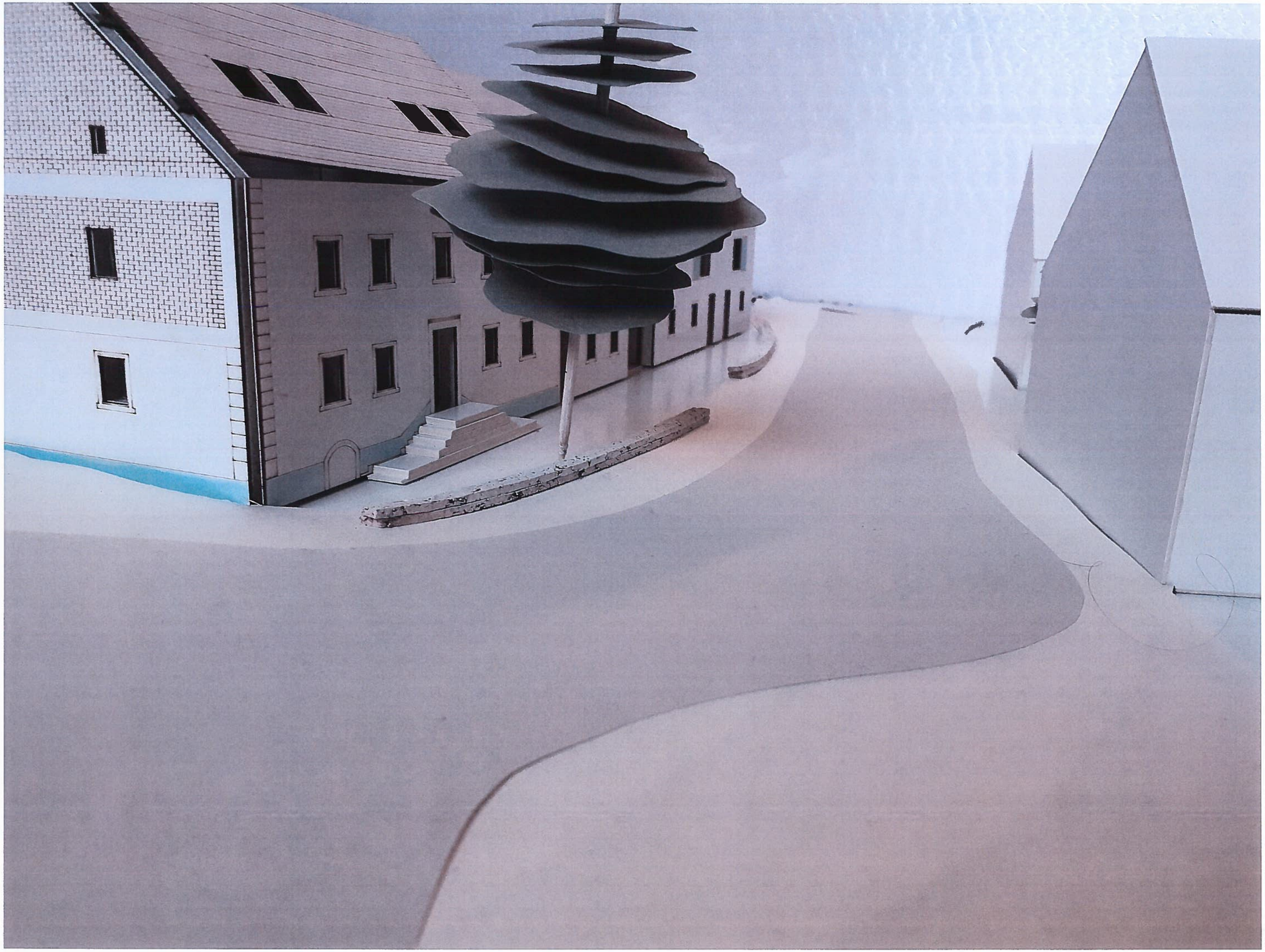


FACADE SUD 1/100



FACADE NORD 1/100





Einschätzung

Projekt : Laurine Lamarche - Mehrgenerationenensemble, Manderfeld

---

Das Projekt schlägt 8 Wohneinheiten für verschiedene Altersgruppen und Familienzusammensetzungen vor. Die Anlage befindet sich im alten Bauernhaus gegenüber der Kirche und dem Eifeler Hof in Manderfeld.

Inwiefern besteht ein Bedarf in unserer Region / in diesem Dorf für ein solches Projekt?
Worin liegt der Mehrwert des Projektes?

Das Dorf Manderfeld hat Schwierigkeiten, seine Bevölkerung zu halten. Junge Menschen gehen woanders zur Arbeit und kehren nicht dorthin zurück. Bauland steht nicht zum Verkauf. Auf der anderen Seite leben Senioren oft in überproportionalen Wohnungen. Das Bauland steht nicht zum Verkauf und das Dorf wächst weiter am Ortsrand und verschwendet landwirtschaftliches Land. Das Projekt zielt darauf ab, neue Wohnmöglichkeiten zu schaffen, um die Bevölkerung zu ermutigen, angemessen zu bleiben und zu leben.

Wer wäre geeigneter Projektträger für ein solches Projekt? (z.B. Privatperson(en), größerer Investor, Zusammenschluss mehrerer Privatpersonen, Firma, Verein, Dorfgruppe, Gemeinde, Gemeinschaft,...)

Privatperson(en)
Größerer Investor
Zusammenschluss mehrerer Privatpersonen
Firma: Bauunternehmer
Gemeinde

Kann ein solches Projekt wirtschaftlich sein? Welche Chancen und Risiken bestehen?

Die Dichte von acht Wohnungen ist wirtschaftlich interessant und sollte in der Regel die Kosten der Sanierung ausgleichen.
Möglichkeiten: Das Gebäude befindet sich im Herzen von Manderfeld und bietet gute Mobilitätsanbindungen. Seine traditionelle Architektur macht es zu einem der interessantesten Gebäude in Manderfeld.
Das Risiko liegt ausschließlich in der Tatsache, dass das Projekt innovativ ist und die üblichen Vorstellungen zum Wohnen auf dem Land (Vierfassadenhaus) in Frage stellt.

Welches sind die ersten Schritte, um ein solches Projekt umzusetzen?

Schritt 1 : Kostenabschätzung und Machbarkeitsstudie durch einen Architekt

Schritt 2 : Businessplan: Bedarf und Wirtschaftlichkeit prüfen

Schritt 3 :

Haben Sie weitere Anmerkungen zu diesem Projektvorschlag? (z.B. umgesetzte Beispielprojekte, Tipps)

Besonders interessant ist die Vielfalt der Wohnformen: Die Wohnungen haben 1 bis 4 Schlafzimmer, was einen guten Bevölkerungsmix gewährleistet. Zwei Einheiten sind berrierefrei. In Anbetracht der Dichte der Wohnungen muss die Schalldämmung sehr vorsichtig konzipiert und realisiert sein. Das Projekt bietet schöne räumliche Sequenzen und Orte, die die Begegnung zwischen den Bewohnern fördern können: Veranda, Korridor, Hinter- und Vorgarten.... Es bietet auch ein gemeinsames "Hotelzimmer" als Gästezimmer.

Name des Experten:

Norbert Nelles
Faculté d'Architecture
Université de Liège
41, bld de la Constitution
B - 4020 Liège
0032 496 52.82.89

selbstbestimmt.be
Ostbelgien

Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben
der Deutschsprachigen
Gemeinschaft Belgiens

Stellungnahme auf Anfrage der WFG im Rahmen des Leader-Projektes „Neues Leben für unsere Dörfer" zu Projekten der Studenten „Mehrgenerationenwohnen und Seniorenwohnen"

seitens Paul Bongartz, Berater für lokale Seniorenprojekte der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben

Allgemeine Bemerkungen:

Die Stellungnahme ist aus Neutralitätsgründen unabhängig vom Bezug zu konkreten Bauten und ihren Standorten in der Ortschaft zu verstehen und beinhaltet somit Objektbezogenen Aussagen, keine Angaben zu Zugänglichkeit, konkrete räumliche Gestaltung,...

Die vorliegende inhaltliche Stellungnahme zu den vorgestellten Projekten stützt sich auf Erfahrungswerte aus Belgien und dem benachbarten Ausland. Sie umfasst im Wesentlichen Hinweise auf die grundlegenden Voraussetzungen zum Gelingen von ähnlichen Projekten im ländlichen Raum.

Die gewünschte Stellungnahme zur Finanzierbarkeit/ Wirtschaftlichkeit der Projekte umfasst lediglich Hinweise zu möglichen Zuschüssen und möglichem Nutzerpotential aber keinesfalls Objekt-abhängigen Gesamtkosten und Finanzierungsmodellen.

18/10/2018

Paul Bongartz

Manderfeld : Seniorenwohnen

Bevölkerung (Quelle : Gemeinde Büllingen, Vivias, Familienhilfe, DSL) :

Das Dorf Manderfeld zählt rund 400 Einwohner, verteilt auf 170 Haushalte. Davon sind

- 70-74 Jahre: 14 Personen (wovon 4 Alleinstehende)
- 75-79 Jahre: 22 Personen (wovon 4 Alleinstehende)
- >80 Jahre: 30 Personen (wovon 10 Alleinstehende)

In der Altgemeinde Manderfeld zuzüglich dem Büllinger Teil der Altgemeinde Schönberg leben rund 1330 Einwohner. Auf dieses gesamte Gebiet bezogen sind jeweils 17 ; 19 und 30 alleinstehende Senioren zu verzeichnen.
Es handelt sich mehrheitlich um Frauen (>60%).

Rein statistisch wird ein Anstieg um 30 % der Gesamtbevölkerung

- über 65 Jahren innerhalb der nächsten 20 Jahren
- über 75 Jahren innerhalb der nächsten 15 Jahren
- über 80 Jahren innerhalb der nächsten 10 Jahre stattfinden.

Die Altersgruppe der Hochbetagten (über 80) liegt im Dorf Manderfeld 10% über dem DG-Durchschnitt . Es ist die prozentual am stärksten ansteigende Altersschicht, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich deren Anzahl in den nächsten 45 Jahren mindestens verdreifachen wird.

Die Pflegebedürftigkeit liegt aktuell bei den über 80 Jährigen bei rund 40% und bei den über 90 Jährigen bei rund 65%.

Konkret liegt ein deutlicher Hilfsmittels- oder persönlicher Hilfebedarf (z.B. Familienhilfe) bei mindestens 12 Personen über 75 Jahren in Manderfeld und bei mindestens 25 Personen in den umliegenden Dörfern zwischen Lanzerath und Kehr vor.

Mobilität:

Bei der Gestaltung von Wohnprojekten für Senioren sind geeignete Mobilitätslösungen erforderlich.

Für Menschen Im Seniorenalter und mit besonderem Hilfebedarf stellt die eigenständige Mobilität oft eine steigende Herausforderung dar.

Manderfeld ist zwar mit den Buslinien 401 an St.Vith und 746 an Büllingen angebunden. Das Öffentliche Personennahverkehrsnetz bietet jedoch nur eine begrenzt nutzbare Mobilitätslösung für Senioren. Fahrgemeinschaften werden kaum angeboten. Für Personen mit starker Mobilitätsbeeinträchtigung kann der Rufbus der Beschützenden Werkstätte Meyerode angefragt werden. Die Stundenblume VoG bietet ebenfalls Fahrten im Rahmen der ehrenamtlichen Begleitung an. Die Nutzung von elektrischen Scootern für Senioren ist noch unüblich und bietet insbesondere aufgrund der Distanzen und bei schlechtem Wetter keine bedarfsgerechte Lösung.

Soziales Umfeld :

Der mitgeteilte Häuserleerstand in Manderfeld und Umgebung liegt mit über 40 Altbauten und über 20 Wohnungen sehr hoch, wobei in Zukunft zusätzliche Häuser hinzukommen, welche aktuell von alleinstehenden hochbetagten Menschen bewohnt werden. Verschiedene Häuser werden zum Verkauf angeboten. Neue Mietwohnungen wurden kürzlich schnell von jungen Menschen belegt. Es scheint keine Wohnungsangebote zu geben, welche besonders für die anvisierte Zielgruppe alleinstehender Senioren zugeschnitten sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Lieferdienst und Brotwagen, Metzgerei, Bank, Arzt, Apotheke, Friseur,... sind in Manderfeld vorhanden. Essen Auf Rädern wird gut genutzt. Die häusliche Pflege ist gut organisiert. Manderfeld hat eine Schule und ein zugängliches Pfarrheim. Der soziale Zusammenhalt ist in Manderfeld noch angesichts einiger größerer Vereine gegeben, einschließlich eines gewissen Zugehörigkeitsgefühls der umliegenden Dörfer. Ebenso ist eine Dorfgruppe aktiv um den Ort zu beleben. Diesen positiven Aspekten steht gegenüber, dass viele junge Menschen wegziehen, (u.a. weil sie eine Baustelle wünschen und keine finden), was die familiären Hilfestellungen für viele Senioren verringert.

Organisatorische Voraussetzungen zum Gelingen des Projektes :

Das Vorhaben ist als Seniorenwohnprojekt konzipiert, wobei der Schwerpunkt auf das private Wohnen und weniger auf Gemeinschaft gelegt wird. Vom Einbezug des Dorfes wird lediglich punktuell ausgegangen. Es ist keine strukturelle Form der Zusammenarbeit mit der Dorfgemeinschaft oder für diese vorgesehen. Somit ist eher eine private Trägerschaft möglich, wobei dennoch angeraten wird, die öffentliche Hand oder die soziale Immobilienagentur Wohnraum für Alle mit einzubeziehen, um eine detailliertere Analyse des konkreten Nutzer-Potentials vorzunehmen und deren Bedarf bei der konkreten Planung zu berücksichtigen.

Sollte ein Projekt mit einer gemeinschaftlichen Prägung gewünscht sein, sind weitere Aspekte zu berücksichtigen, wie die Definition einer sinngebenden Zielsetzung und die Entwicklung von Instrumenten der gemeinschaftlichen Entscheidungsfindung der Bewohner. Letzteres fördert den Zusammenhalt im Gebäude und darüber hinaus.

Nutzerpotential

Es spricht vieles für einen Umbau in einem Dorfzentrum, da dies das Dorfleben und den sozialen Zusammenhalt stärken kann.

Es wird zurzeit zur Vorsicht bei der Verwirklichung eines ausschließlichen Seniorenwohnprojektes in Manderfeld geraten.

Das in Manderfeld und naher Umgebung aktuell vorhandene Nutzerpotential im Seniorenbereich ist sehr bescheiden. Ohne zusätzliche externe Nutzungsinteressenten ist eine ausreichende Inanspruchnahme ausschließlich durch Senioren in den nächsten 5 bis 10 Jahren ohne weitere Anreize fraglich. Beispielsweise wird ein vor einigen Jahren in einer größeren Ortschaft verwirklichtes ursprünglich auf Seniorenwohnen ausgerichtetes und zugängliches Neubauprojekt zurzeit nur zu 20% von Senioren ab 75 Jahren genutzt.

Es stellt sich somit die Frage nach der Alterszielgruppe, wobei das Projekt, so wie es vorgestellt wurde, sicherlich auch von Mietern verschiedenster Alterskategorien genutzt werden kann.

Einem Wohnungsangebot welches sich vorerst neben Senioren und Menschen mit besonderem Hilfebedarf auch an kleine Familien und Einzelpersonen jeden Alters richtet, wird mehr Erfolgschancen eingeräumt.

Senioren zögern zumeist, umzuziehen. Sie beziehen den Wunsch in die Überlegungen mit ein, dass ein Umzug der letzte vor einer irgendwann anstehenden Aufnahme in einem Pflegeheim sein sollte.

Wenn sich Senioren für einen Umzug in eine Seniorenwohnung entscheiden, spielt zumeist der Wunsch nach einer zugänglichen Wohnung, einer verringerten Wohnungsgröße und der damit einhergehenden Vereinfachung der täglichen Belange eine Rolle. Hinzu kommt der Wunsch, Isolation zu vermeiden. Das vorgestellte Projekt antwortet auf beide Wünsche.

Manchmal spielt eine sinngebenden, teilhabende und auf Gemeinschaft ausgerichteten Lebensgestaltung eine wichtige Rolle. Die Umsetzung dieser Wünsche in Form eines auf Gemeinschaft ausgerichteten Seniorenwohnens oder außerfamiliären generationsübergreifenden Gemeinschaftswohnens wird erfahrungsgemäß zurzeit konkret nur von einem prozentual geringen Anteil der Bevölkerung und hauptsächlich von Frauen angestrebt. Die Zahl der

Personen, die ein solches Wohnmodell wünschen, ist ansteigend aber dennoch sehr gering. Es ist sicherlich wichtig, für solche Modelle im ländlichen Raum zu werben, um das Nutzerpotential langfristig zu erhöhen.

Auswahlkriterien von Senioren bei einem Umzug sind neben finanziellen Fragen und den oben beschriebenen sozialen und Dienstleistungs- Aspekten erfahrungsgemäß der Sicherheitsbedarf und die Frage nach der Langfristigkeit eines Angebotes und nach der flexiblen Verlässlichkeit.

Somit kann beispielsweise die Absicherung einer bezahlbaren häuslichen Pflege, die sich der Bedarfs-Entwicklung bei zunehmendem Alter anpasst, ein ausschlaggebendes Entscheidungskriterium sein (z.B. Kooperation mit einer Pflegekraft in näherer Umgebung oder gar im Haus).

Förderlich für die Nutzung durch Senioren wäre das parallele Angebot oder die Absicherung einer Dienstleistungspalette wie organisierter Hausmeisterdienst, Wohnungsreinigung sowie Wäsche- und Bügeldienst, organisierte Mobilitätslösungen, seniorenspezifische Aktivitäten vor Ort oder im Dorf.

Finanzielle Aspekte :

Senioren sind zumeist verlässliche Mieter.

In der Gemeinde Büllingen ist eine Sanierungsprämie für Wohnungen in Altbauten, die vor mindestens 50 Jahren das erste Mal bewohnt wurden, vorgesehen. (vorbehaltlich Änderungen nach 28.11.2018 : max. 10% bzw. 5000€ pro Wohnung)

Auf föderaler Ebene sind Steuererleichterungen auf Immobilieninvestitionen zu nennen.

Nachstehende Informationen gelten unter Vorbehalt, da im Zusammenhang der Übertragung der Kompetenzen Raumordnung, Wohnungswesen und Energiepolitik an die Deutschsprachige Gemeinschaft Änderungen ab 01.01.2020 zu erwarten sind. In der Wallonischen Region werden neben den klassischen Prämien, insbesondere für Energiemaßnahmen zur Zeit prinzipiell Zuschussformen für die Schaffung von Sozialem Wohnraum vorgesehen, je nach Wohnungsgröße : Zuschuss zu 25% oder 75% und Restbetrag in Form eines kostenlosen Kredites, verbunden Immobiliensteuerbefreiungen und mit einer 9-12 jährigen vertraglichen Zusammenarbeit mit einer Sozialen Immobilienagentur oder dem öffentlichen Wohnungsbau.

Angesichts des zunehmenden Leerstandes und des Überangebotes von Wohnungen im Manderfelder Raum ist es eher fraglich, dass zur Zeit dort Umbauprojekte in Zusammenarbeit mit einer sozialen Immobilienagentur bezuschusst werden.

Seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft ist eine finanzielle Unterstützung für fachliche Begleitung (Architekt, Notar,...) bei der konzeptuellen Planung von Seniorenwohnprojekten vorgesehen.

Seitens der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben können ausgehend von einer persönlichen Beratung bedarfsgerechte Umänderungen, wie die Gestaltung eines Bades auf Parterre, Einkommens-abhängig bezuschusst werden.

UMBAU + ANBAU

Familienwohnen

ELSENBORN

Sissil Bollig
RWTH

Dachausbau

Das bestehende Wohnhaus verfügt über eine sehr starke Grundrissstruktur mit mittiger Erschließungsachse und durchgestecktem Flur. Dieses starke Charakteristikum bedingt aber auch relativ kleine Wohnräume, je vier pro Geschoss. In der momentanen Situation bietet das Erdgeschoss Fläche für Küche, Essen und Wohnen. Ein Teil des Wohnzimmers wird aber gleichzeitig auch als Arbeits- und Schlafzimmer der Eltern genutzt. Im ersten Geschoss sind die drei Zimmer der Kinder sowie das Badezimmer angeordnet. Um dieser provisorischen Lösung Abhilfe zu schaffen, bietet sich der Ausbau des Dachgeschosses an. Zur Vergrößerung der nutzbaren Grundfläche habe ich mich in meinem Entwurf zu einer Aufstockung der bestehenden Struktur entschieden. Das neue Dachgeschoss wird wie eine Hülle Über das Gebäude gesteckt, nimmt aber die Fassadensymmetrie und das Satteldach des Bestandsgebäudes in veränderter Form wieder auf. Auch in der Materialwahl wird die Umgebung wieder aufgegriffen, einer symmetrischen Schieferdeckung lässt sich das traditionelle Material mit einem modernen Erscheinungsbild kombinieren.
Untergebracht sind hier nun das Schlafzimmer der Eltern mit angegliedertem Bad sowie ein offener Bereich mit Sitzmöglichkeiten und einer Arbeitsecke. Nach Südwesten bietet ein Dacheinschnitt Platz für eine kleine Loggia. Durch die neuen Räume entzerrt sich die Wohnsituation im Erdgeschoss und bietet der Familie mehr Platz bei wenig struktureller Veränderung. Erschlossen wird das Gebäude nun nur noch von einer Seite, was dem Garten einen abgeschlosseneren und ruhigeren Bereich bereitet. Im Norden befindet sich der neue Ziegenstall mit Weide und Parkmöglichkeiten.

Dorfwerkstatt

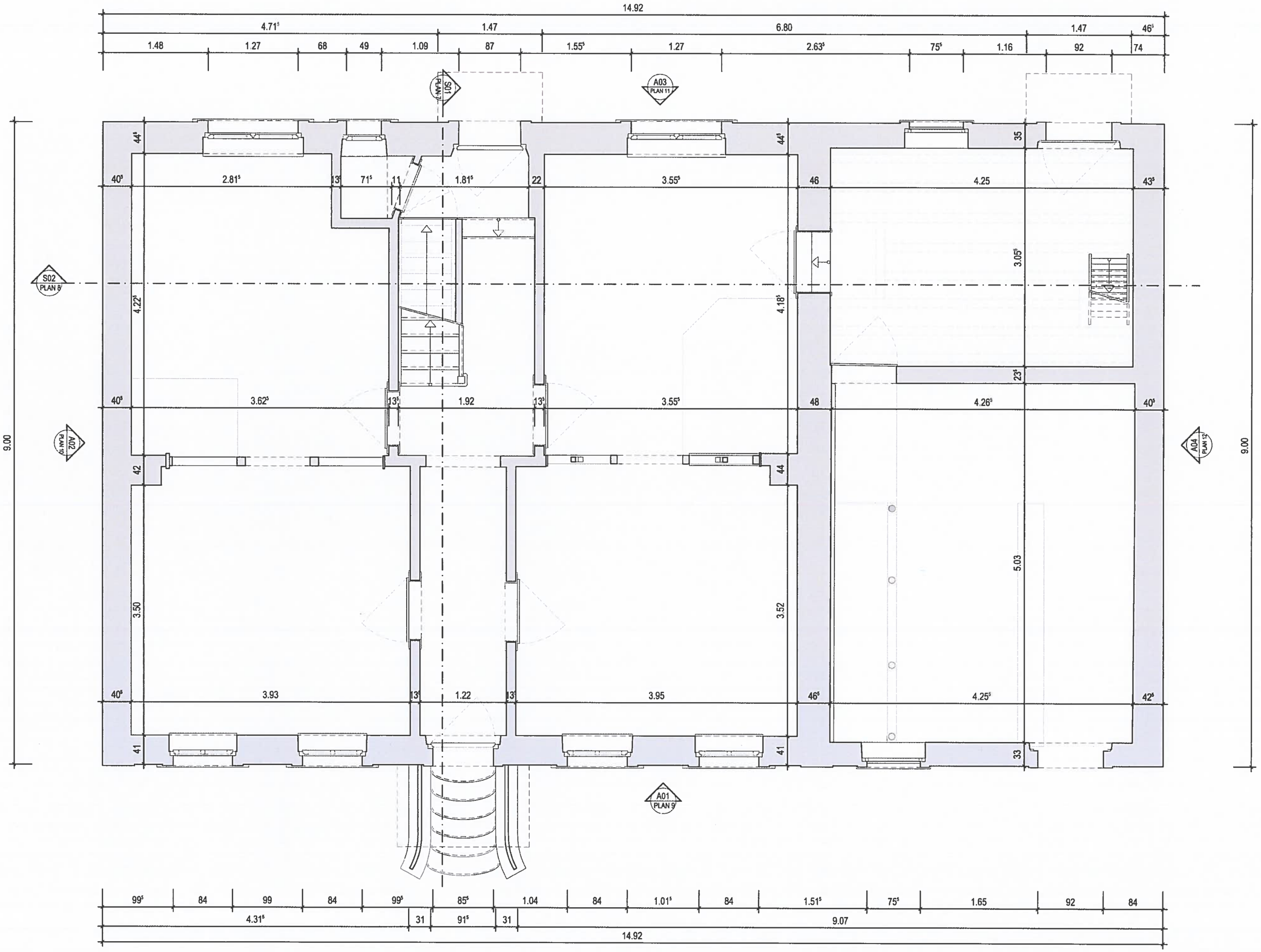
Durch Schließungen und Wegzug vieler Dienstleisterunternehmen ist die Versorgungslage in Dörfern oftmals schwierig. Und besonders ältere Menschen können Reparaturen und Instandsetzungen in Eigenleistung nicht mehr bewerkstelligen. Zusammen als Dorfgemeinschaft könnte man ein System aufbauen, um sich gegenseitig zu helfen: Es gibt einen zentralen Werkstattraum, der von jedem interessierten Dorfmitglied genutzt werden kann. Hier kann man sich Werkzeuge ausleihen oder Ungenutzte zur Verfügung stellen, sich Rat einholen oder anderen behilflich sein. Gemeinsam könnten vielleicht auch größere Anschaffungen bewerkstelligt werden oder man findet kreative Lösungen. So ein Werkstatthof bietet auch die Möglichkeit, als Treffpunkt zu fungieren, hier kann man sich mit Gleichgesinnten unterhalten, das nächste Dorffest organisieren oder einfach nur zusammensitzen.
Um diese Hofatmosphäre zu generieren, habe ich die Lage des Werkstattgebäudes in meinem Entwurf im Norden gewählt. Gemeinsam mit dem Haupthaus wird ein großzügiger Hof zur Straße Unter den Linden aufgespannt, der zeitgleich auch als Parkmöglichkeit dient. Um die Werkstatt mit ausreichendem Licht zu versorgen, könnte ich mir ein transluzentes Fassadenmaterial wie U-Glas-Profile oder Polycarbonatpaneele vorstellen. An die Werkstatt angeschlossen ist der Ziegenstall.
Um der Familie eine Vergrößerung der Wohnfläche zu ermöglichen, ist an der Südwestseite ein neuer Anbau angeschlossen, der durch eine große Raumhöhe und viel natürliches Licht eine schöne Aufenthaltsqualität bietet. Von hier gelangt man auf eine kleine Terrasse und in den Garten.

Mehrgenerationenwohnen

Die Idee des Mehrgenerationenwohnens ist die, dass sich Alt und Jung durch ihr Zusammenleben gegenseitig unterstützen. Die Älteren beaufsichtigen die Kinder nach der Schule, die Jüngeren helfen beim Einkauf und Haushalt, gemeinsam verbringt man Zeit. Das Konzept funktioniert sowohl innerhalb der eigenen Familie, als auch in neuen Konstellationen. Grade deshalb ist es auch im ländlichen Raum ein interessanter Ansatz. Dort gibt es immer mehr alleinstehende ältere Menschen, die teilweise in viel zu groß gewordenen Häusern wohnen, sich aber nicht mehr selbst versorgen können. Der Umzug in ein Heim bedeutet für viele den Verlust der bekannten Umgebung. Eine Umnutzung und Ausbau dieser Häuser könnte sowohl eine altersgerechte Wohnsituation in gewohntem Umfeld für die Älteren schaffen, als auch neue Flächen für Familien und Paare. Gemeinsam unter einem Dach zu wohnen, schafft eine Symbiose, von der beide Seiten im Alltag profitieren können.
In meinem Entwurf gliedert sich an das bestehende Wohnhaus der Familie ein niedrigerer Bau seitlich an, der Wohnfläche für ein oder zwei Senioren bietet. Direkt angeschlossen an das Haupthaus ist ein großer Gemeinschaftsbereich, der so von beiden Parteien barrierefrei erreicht werden kann. Ebenfalls zur gemeinsamen Nutzung steht eine Terrasse zur Verfügung. Beide Parteien werden eigenständig und von unterschiedlichen Grundstücksseiten erschlossen, was trotz des gemeinschaftlichen Lebens Privatsphäre garantiert. An das bestehende Garagenhäuschen wird der neue Ziegenstall angegliedert als Ersatz für den Abriss des alten Anbaus. So zoniert sich das Grundstück in den Bereich für die Ziegen im Norden, dem Familienwohnhaus, dem Gemeinschaftsbereich und der neuen Wohnung im Süden.

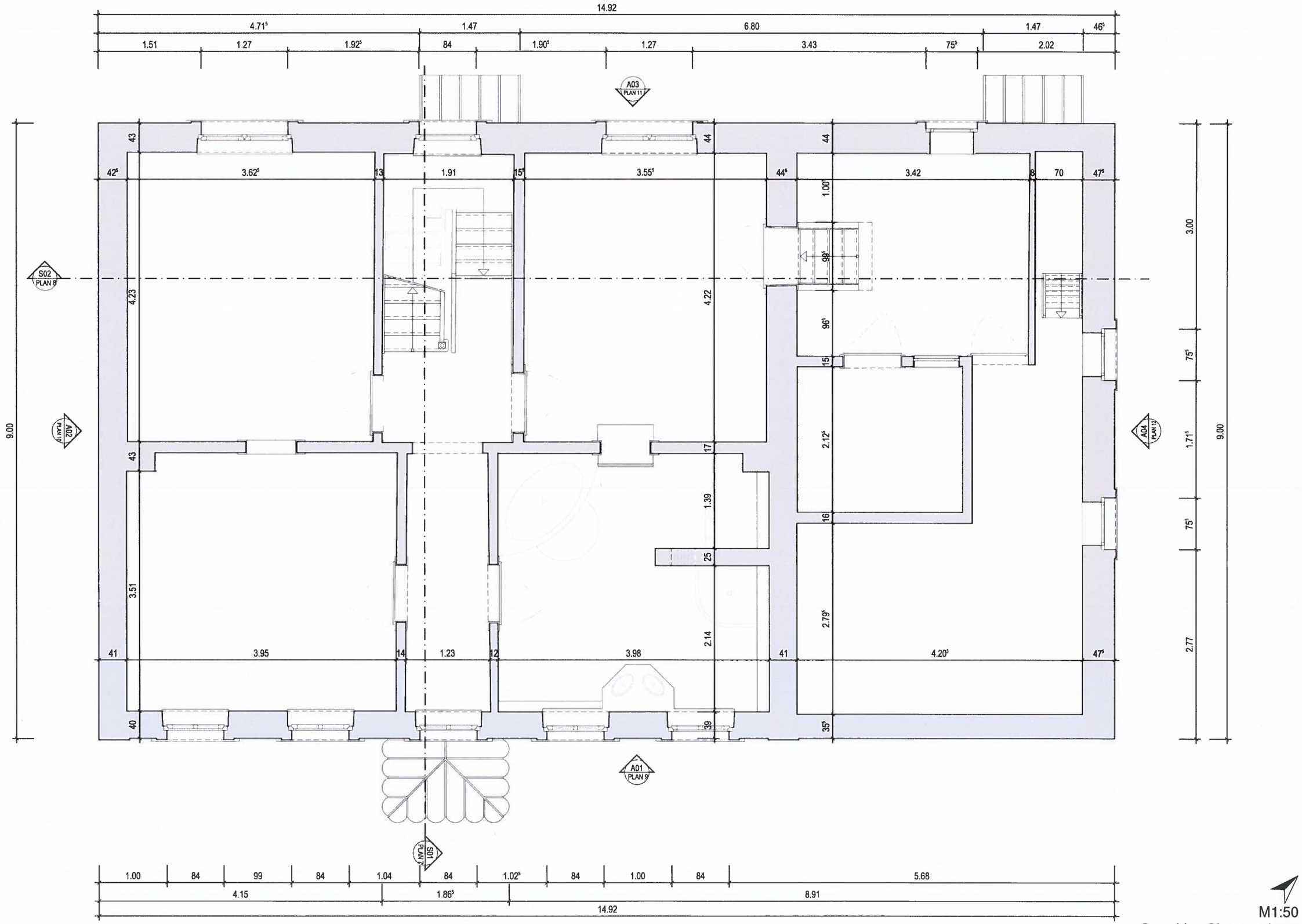
Bestand

M1:2000
Schwarzplan

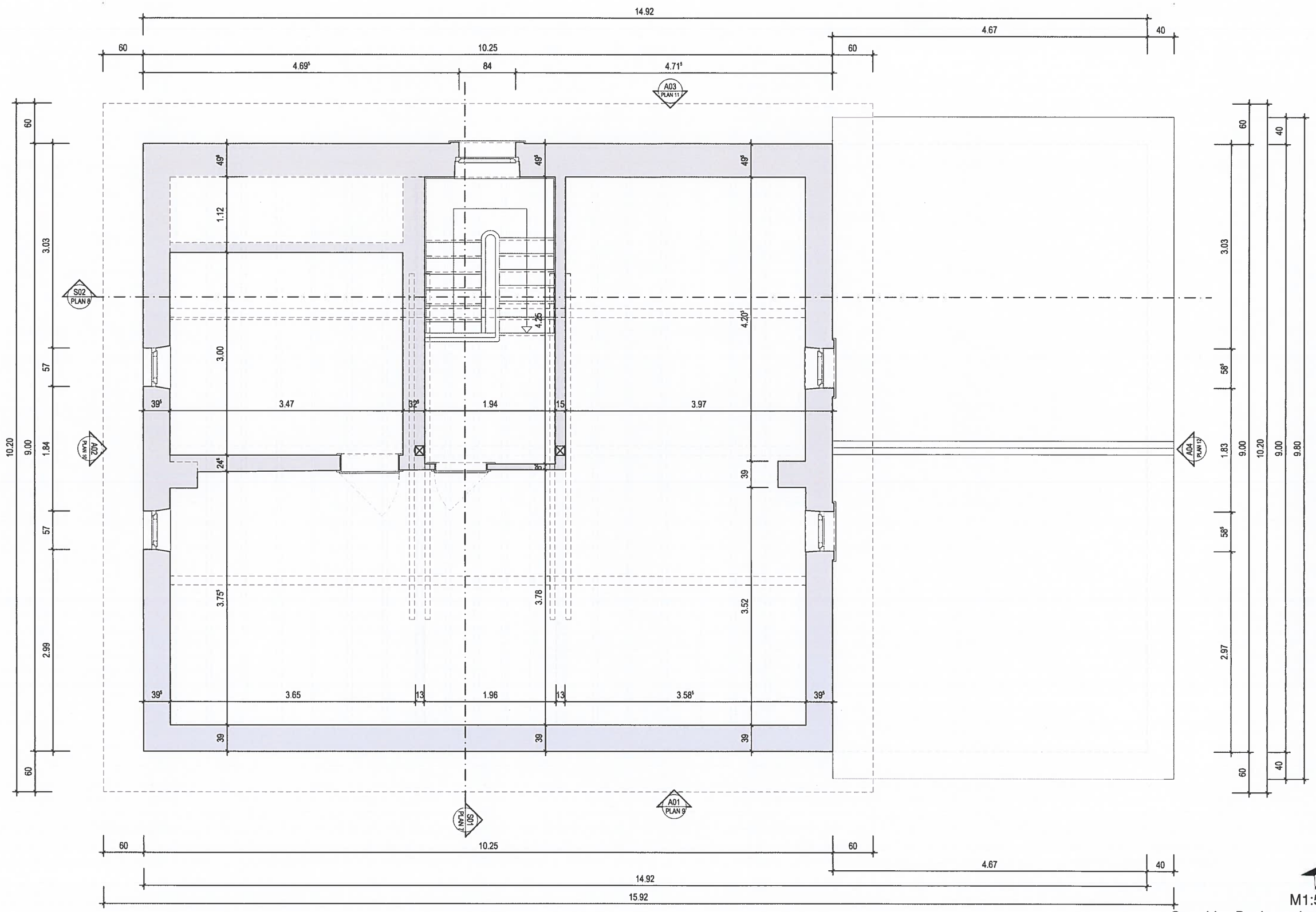


M1:50

Grundriss Erdgeschoss

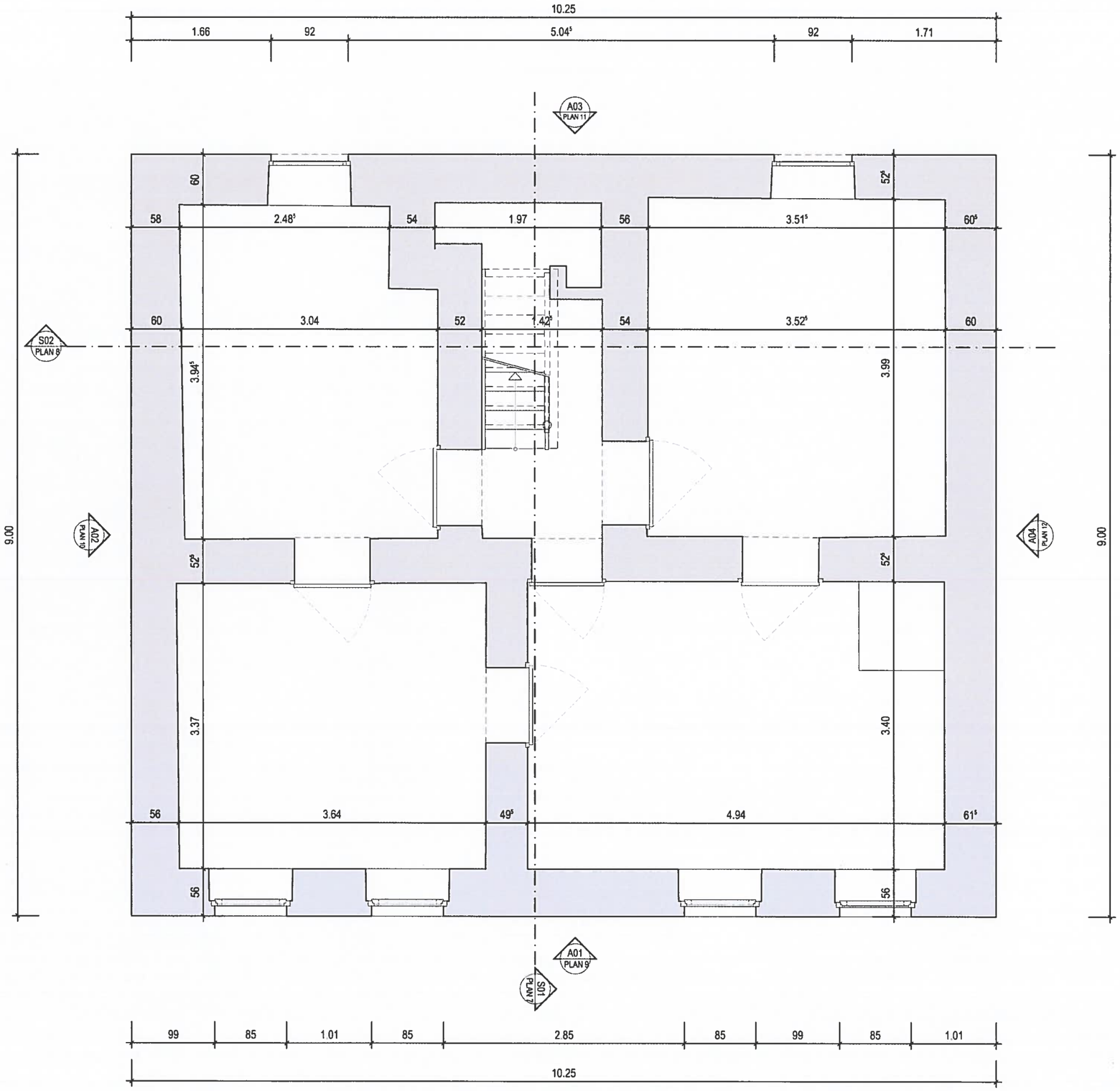


M1:50
Grundriss Obergeschoss



M1:50

Grundriss Dachgeschoss

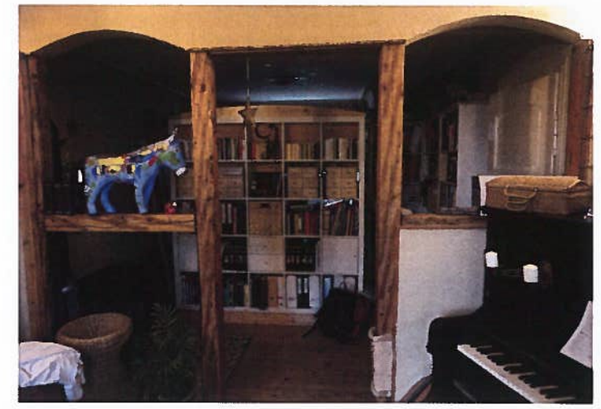


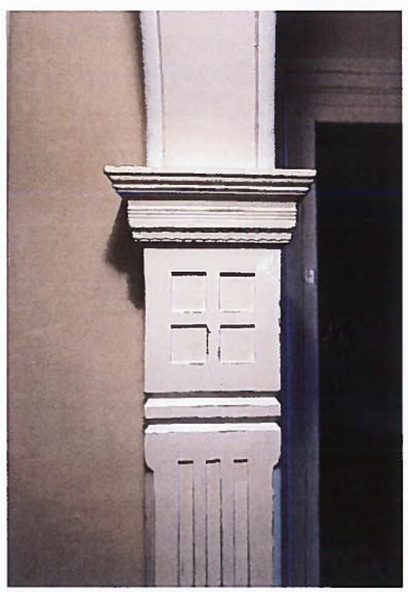
M1:50
Grundriss Untergeschoss

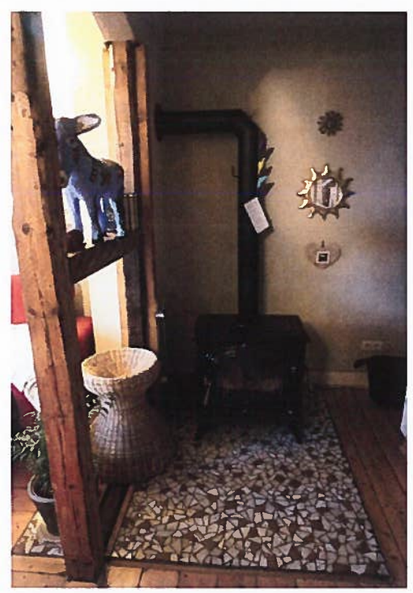
Außen

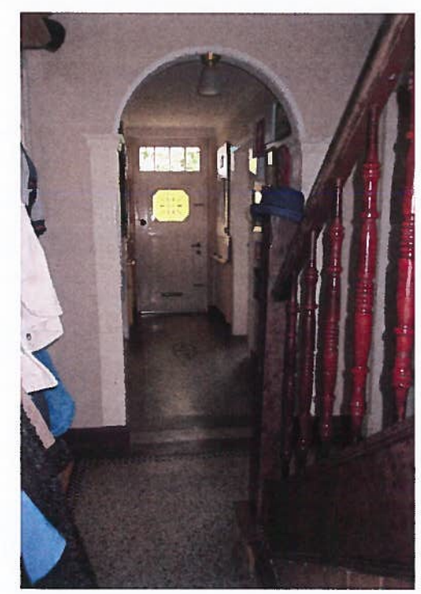
Impressionen

Innen







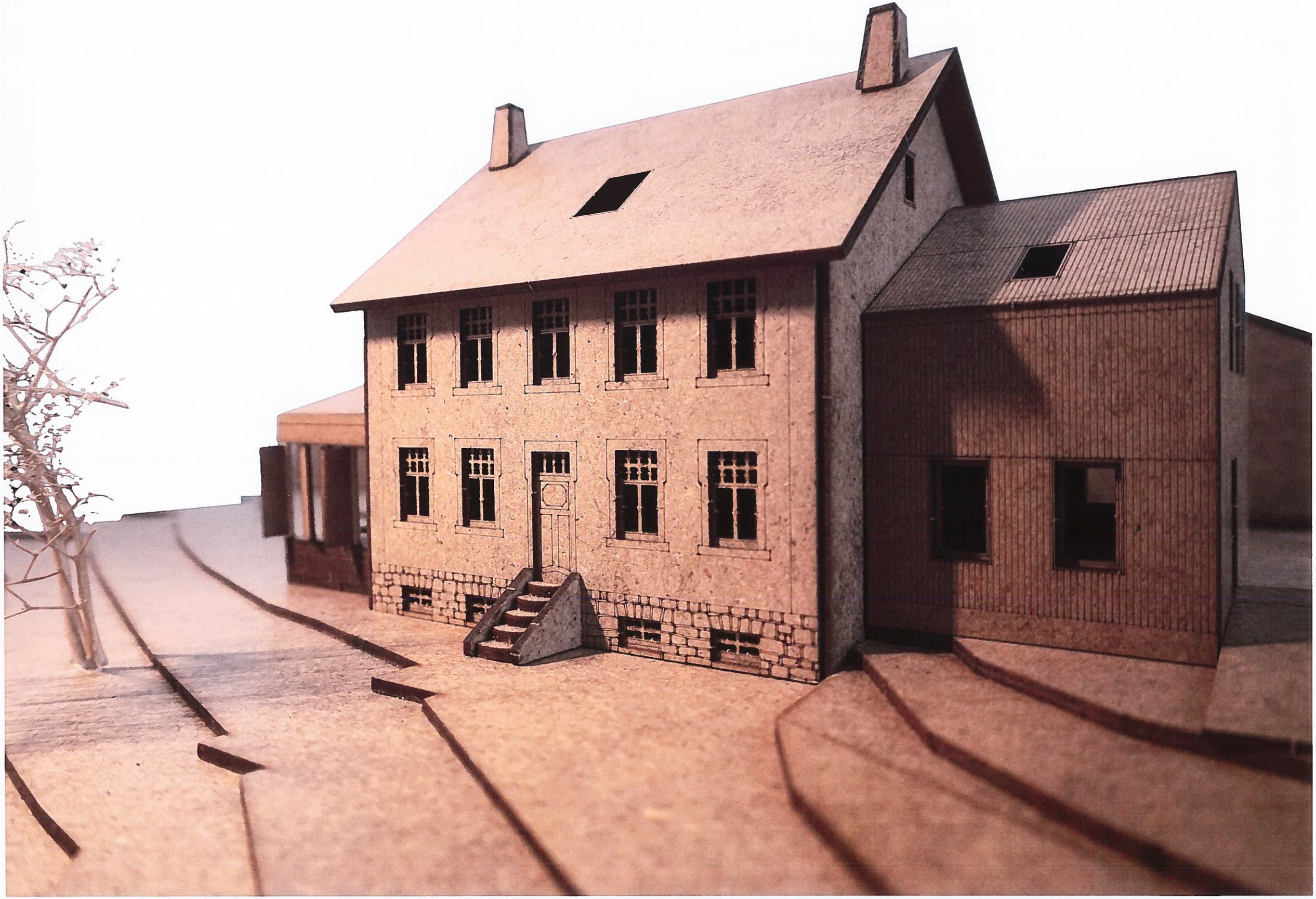


Familie Seidlitz
Unter den Linden 14
4750 Elsenborn
Belgien

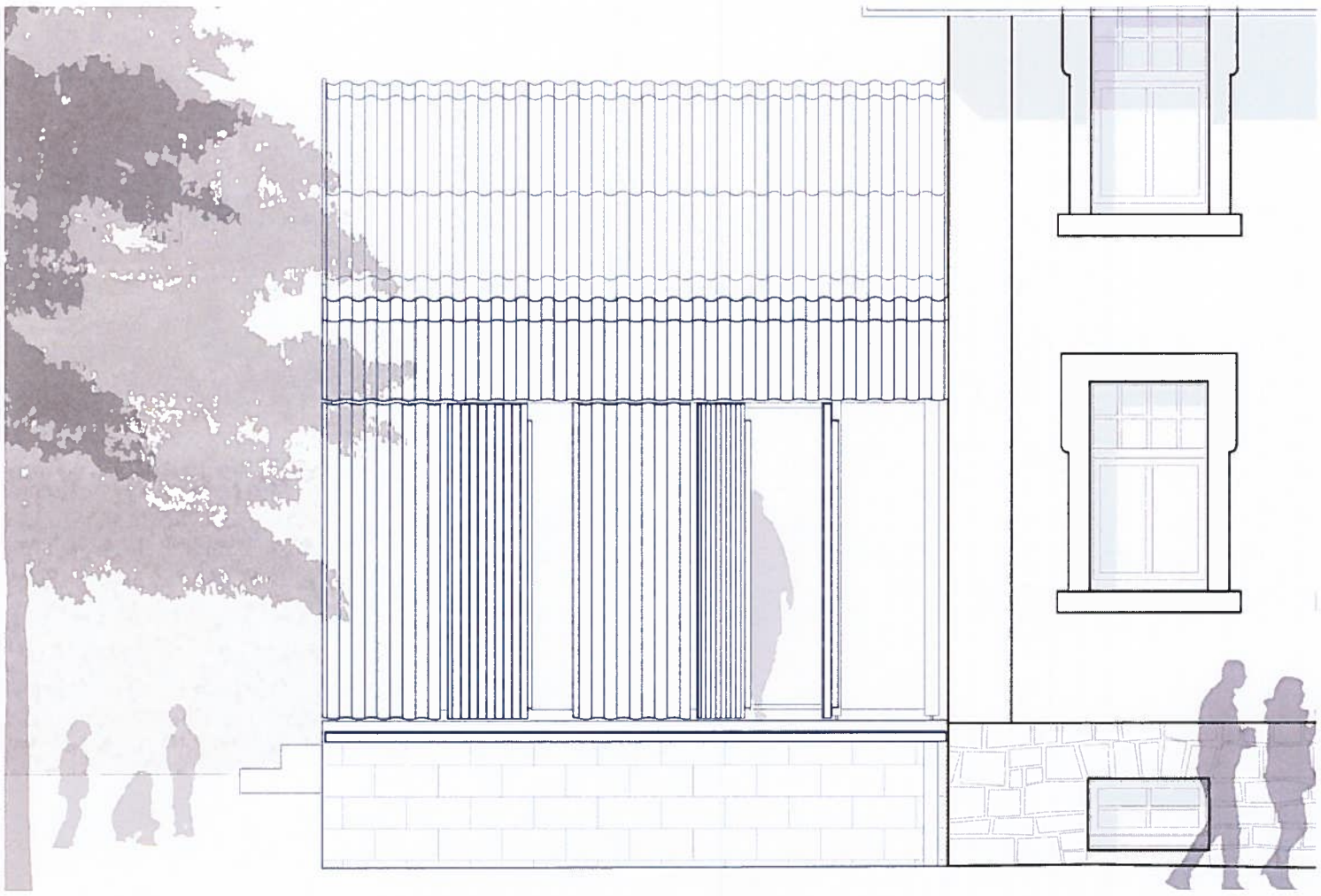
Sissil Bollig

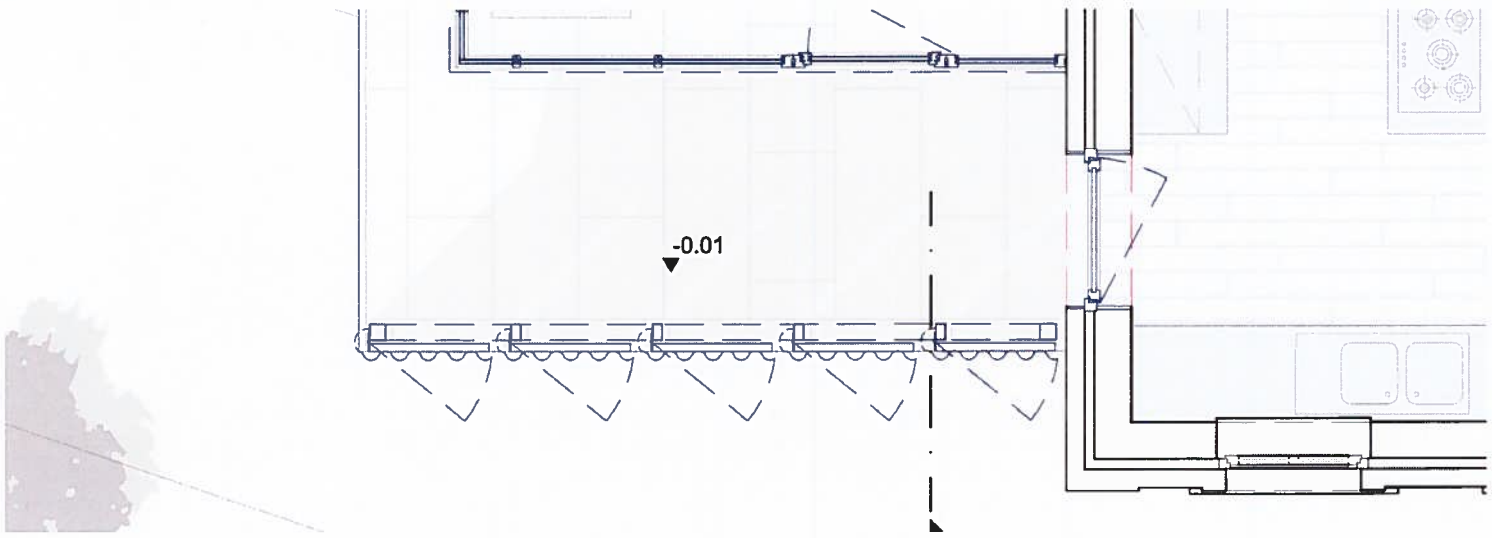
M2.1 Adaptation
WS 2017/2018
Lehrstuhl und Institut für Wohnbau
und Grundlagen des Entwerfens
Univ.-Prof. ir. Wim van den Bergh
RWTH Aachen

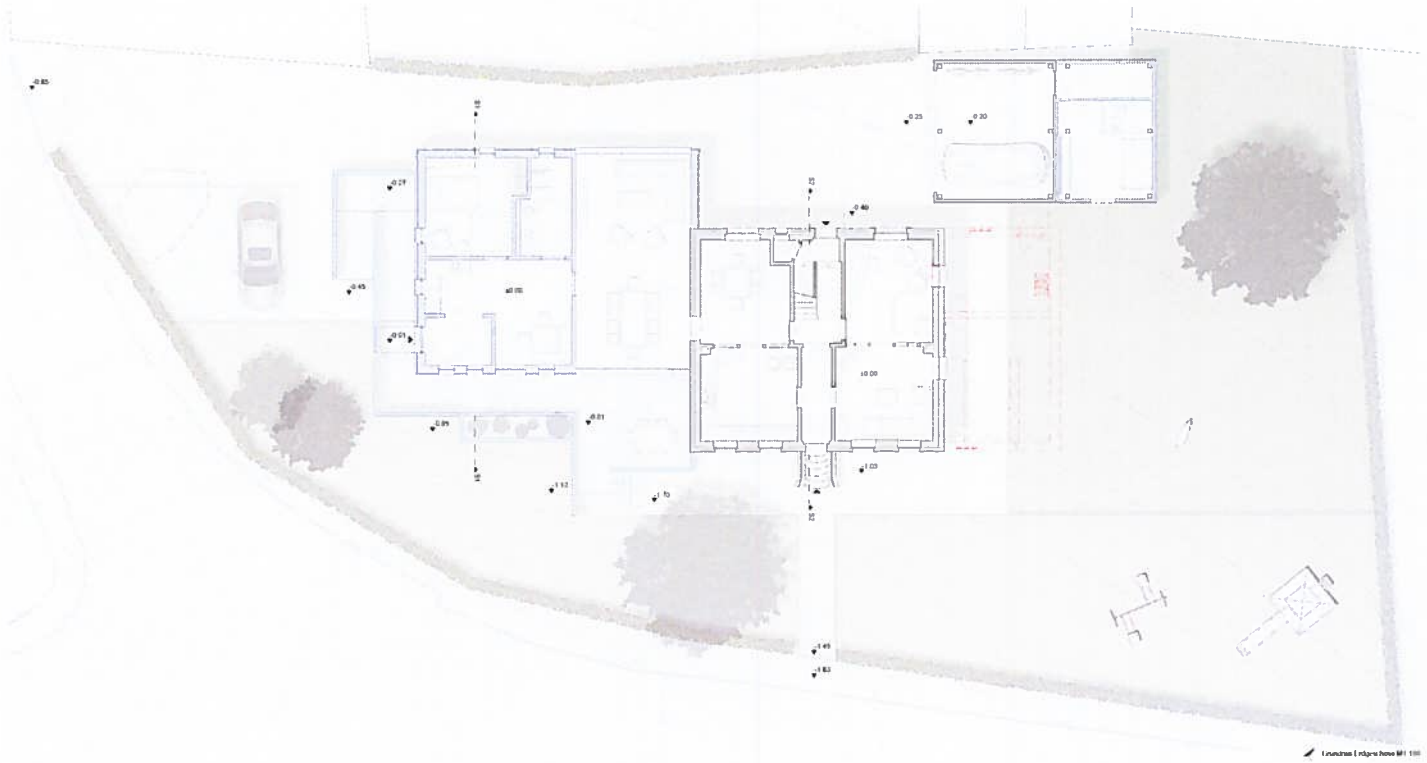
Entwurf

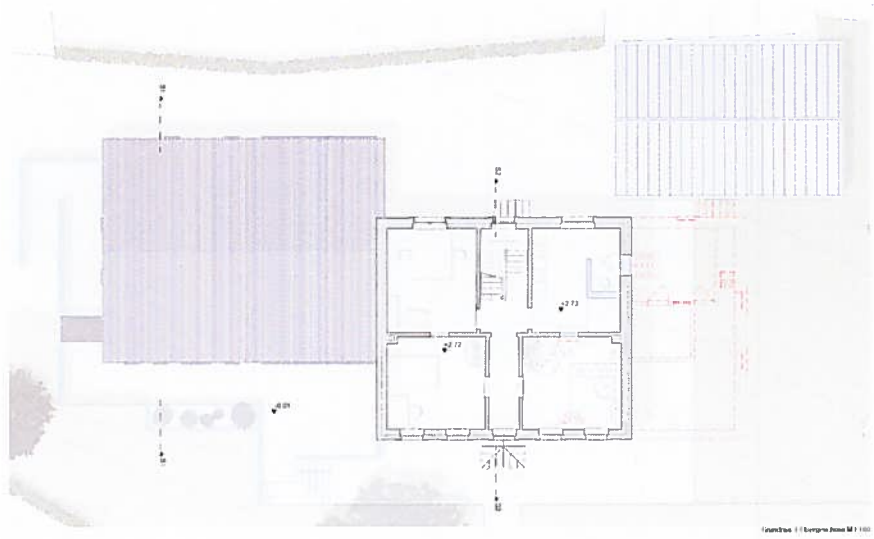


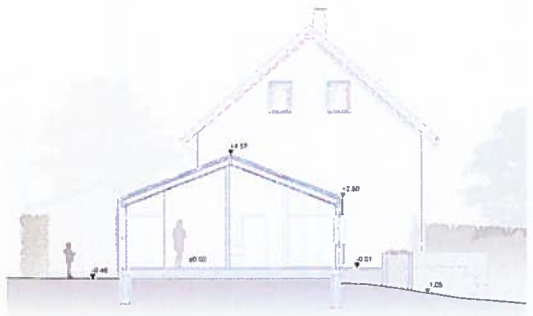
Entwurf

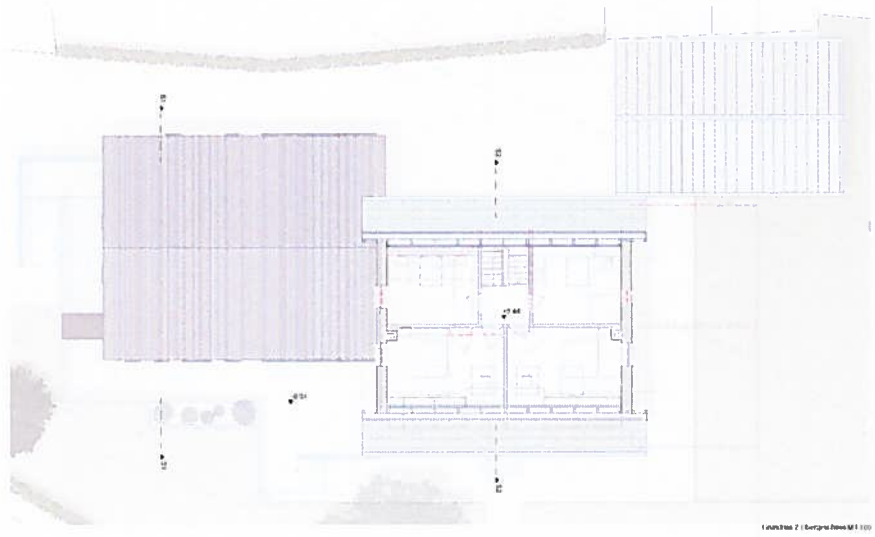


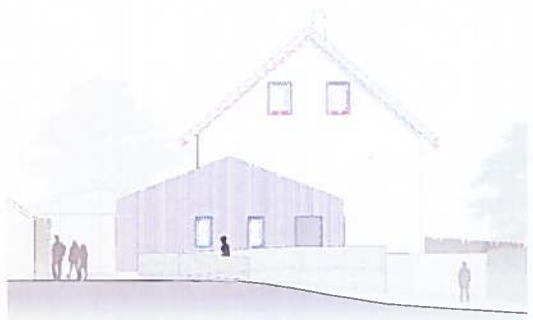


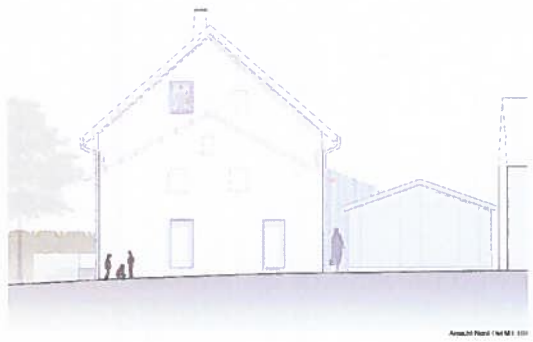


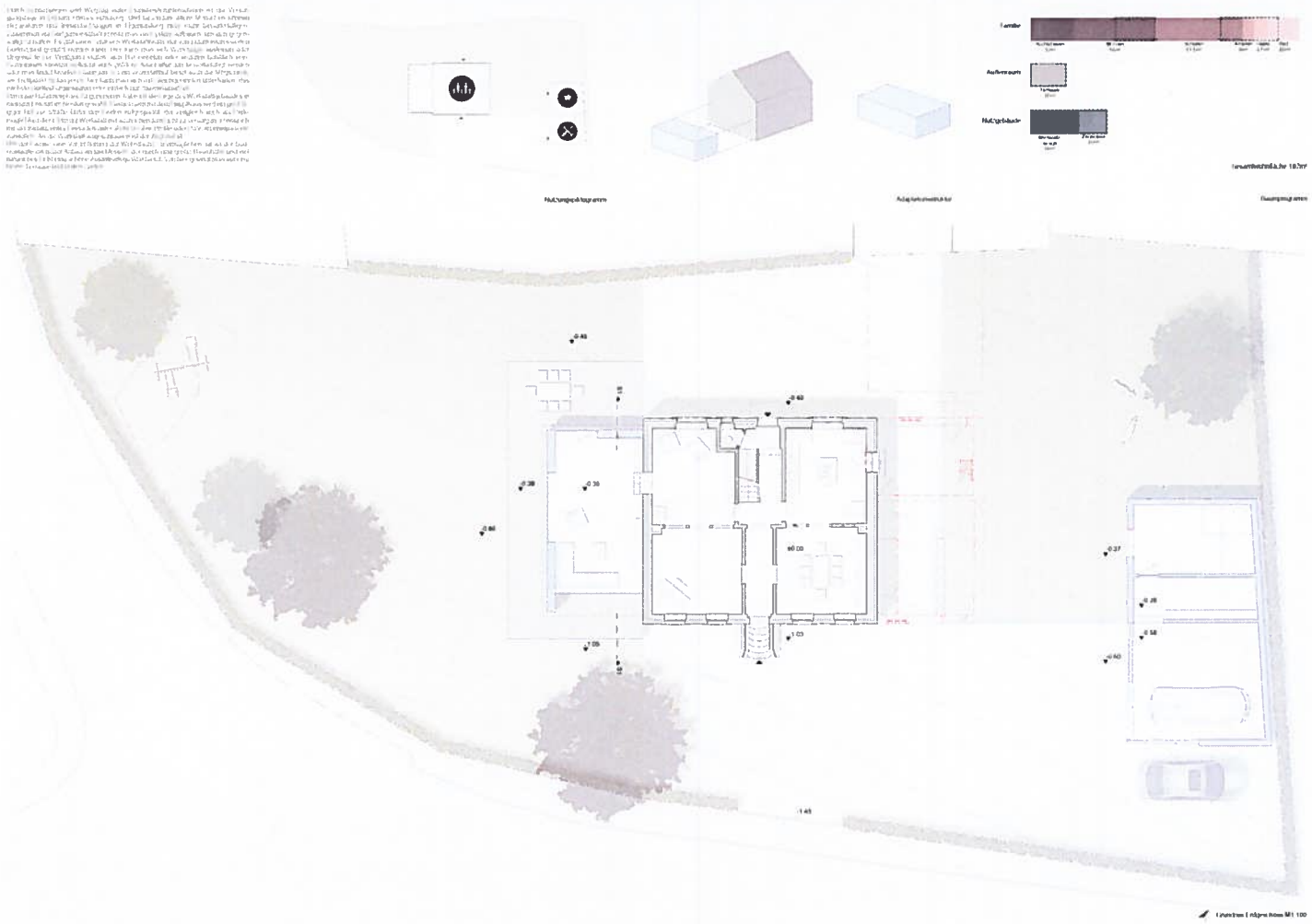


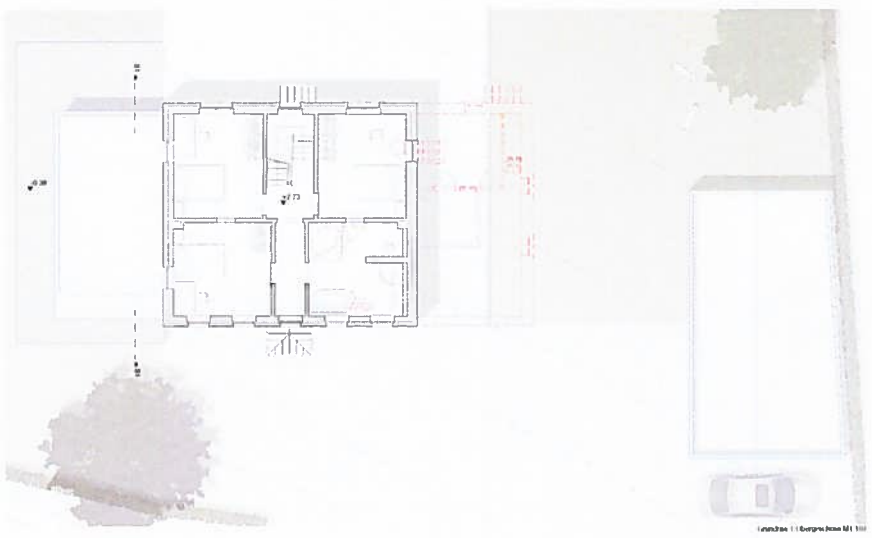


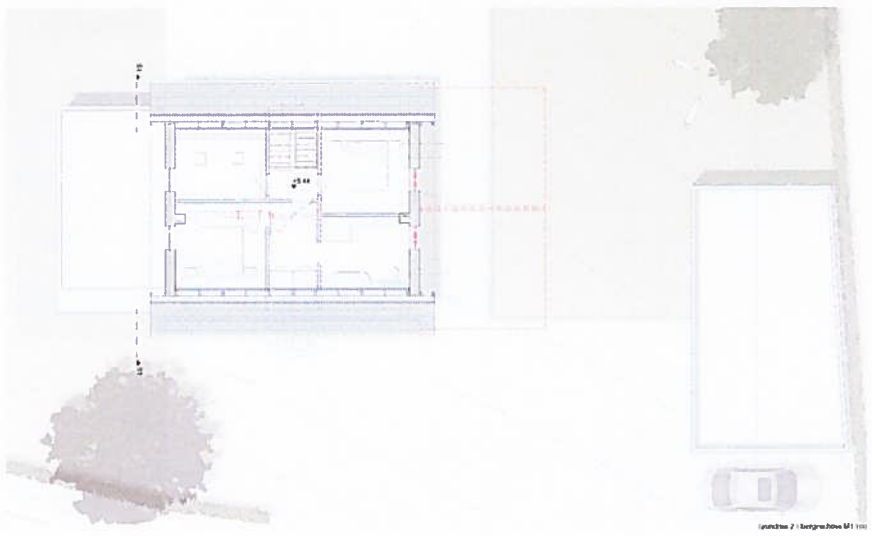


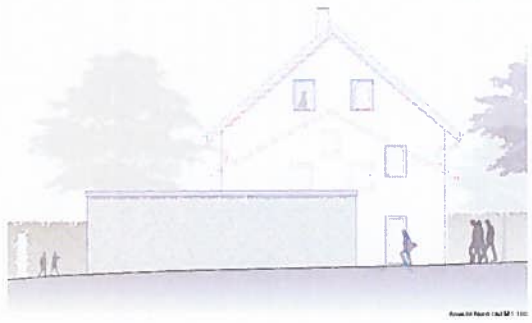


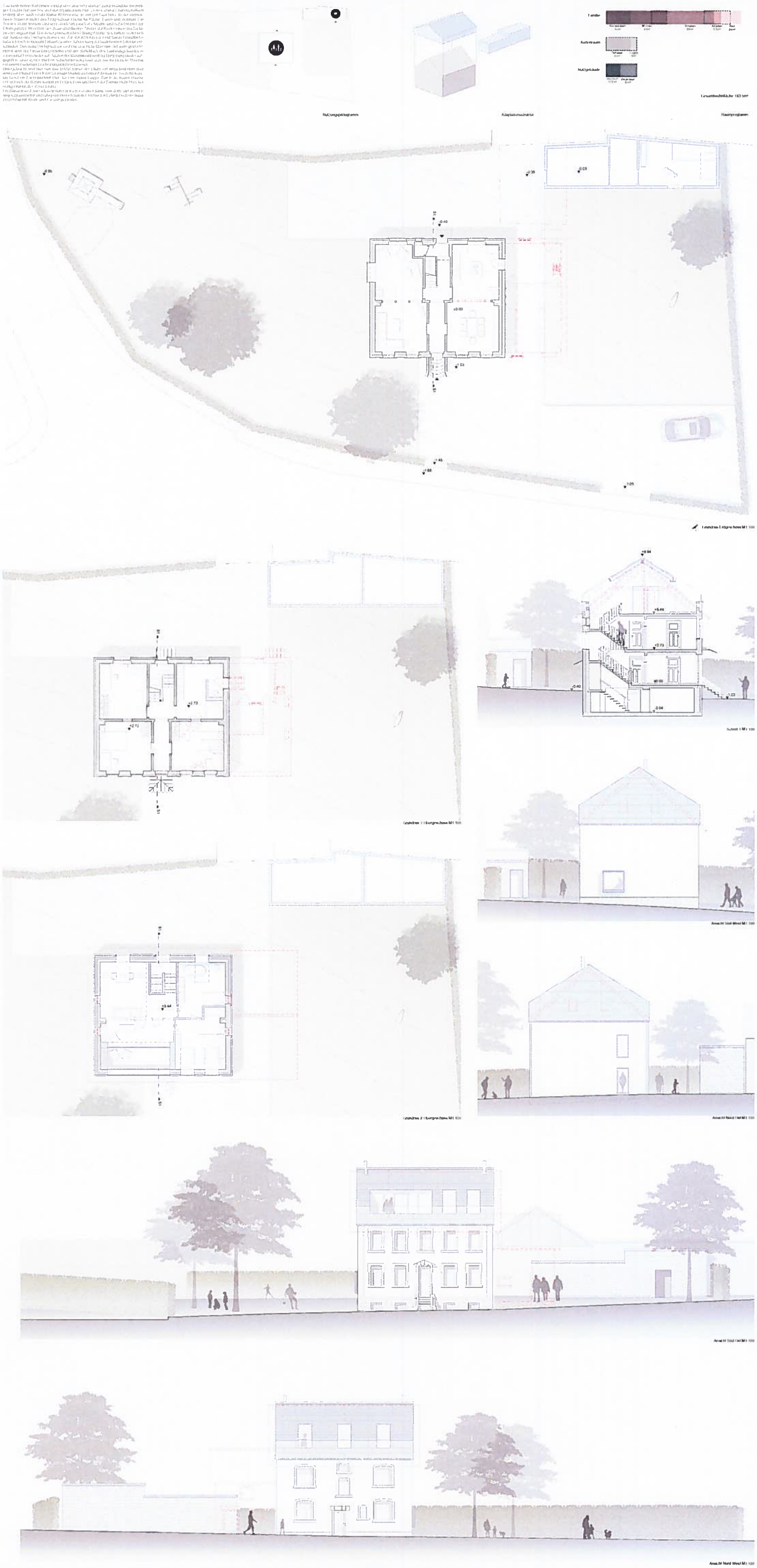


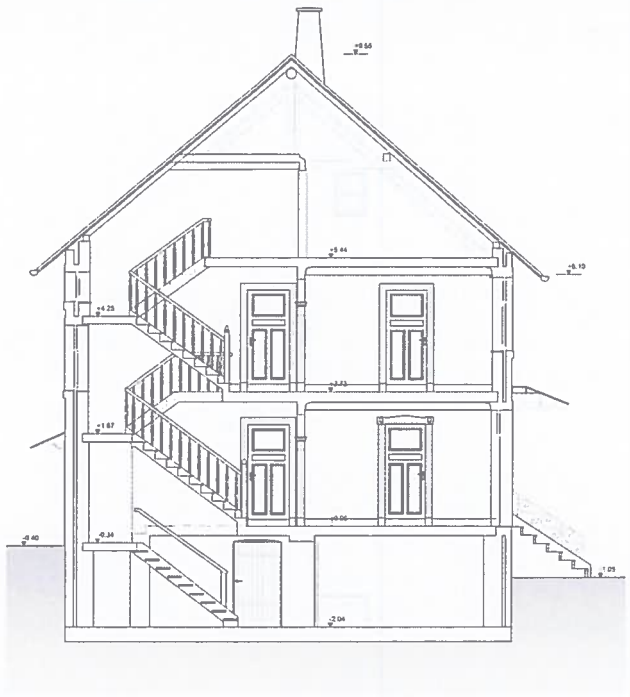






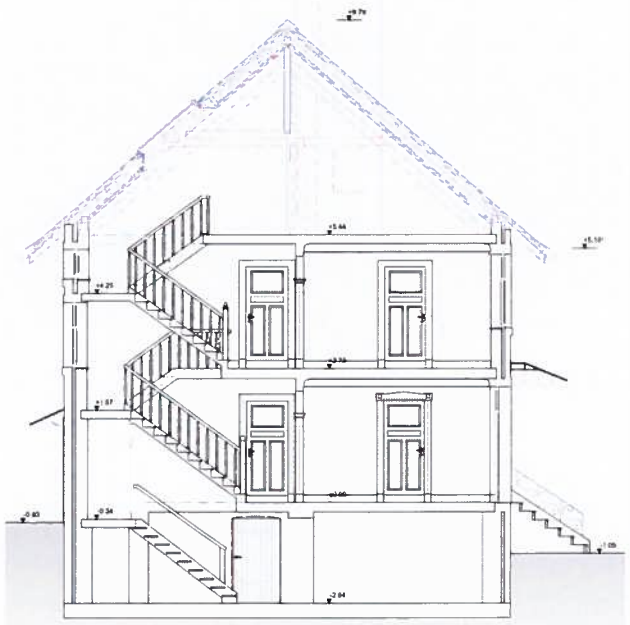



Nutzungsprogramm
Raumprogramm



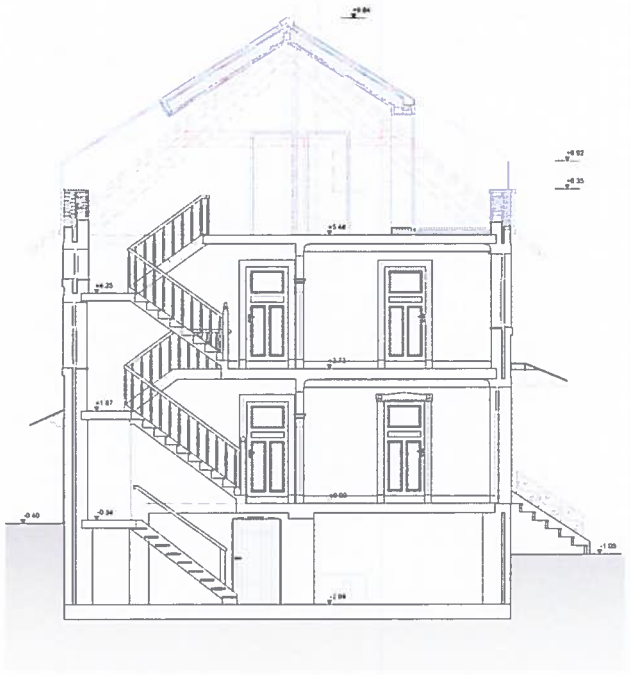
Bestand

Wände	Mauerwerk, zweischalig, ca. 24 cm stark, ca. 11 cm Außenschale, Hintergrundmauerwerk, Außen- und Innenputz
Decken	Holzbalkendecken, unterseitig verputzt
Dach	Pfettendach mit Zangenkonstruktion, ungedämmt
Fenster	bereits ausgetauscht



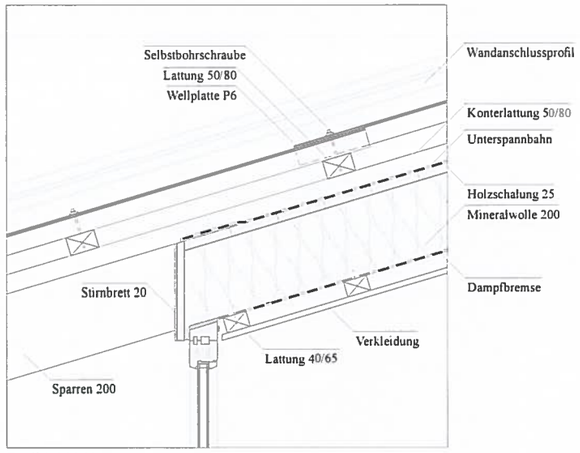
Sanierungsvorschlag für Variante Mehrgenerationenwohnen und Kurzzeitwohnen

Wände	Kernsanierung in den Hofflügeln zusammen mit Mauerwerksarbeiten Holzbrand-Gerüstbau ca. 20 m²	Wandaufbau	Innenwandbekleidung Kantenfüllung mit Hinterspannvorrichtung Lattgitterrost Spanplatte mit Zusatzhinterspannvorrichtung Abschlussleiste Akustikraum Unterkonstruktion zur Verringerung der Hallenhallung Holzfaserdämmung faller Installationsebene für Sanierung
Decken	evtl. Hohlraumdämmung		
Dach	Aufstockung der Wände neue Unterkonstruktion ohne Zangenkonstruktion Einbau eines neuen Unterdachs Unterdachfolie für Lattung		
Fenster	bereits ausgetauscht	Dachaufbau	Innenverkleidung Kantenfüllung mit Hinterspannvorrichtung Lattgitterrost Spanplatte mit Zusatzhinterspannvorrichtung Sanierung Abschlussleiste Akustikraum Unterkonstruktion zur Verringerung der Hallenhallung Thermodämmung Holzfaserfaller Sanierung

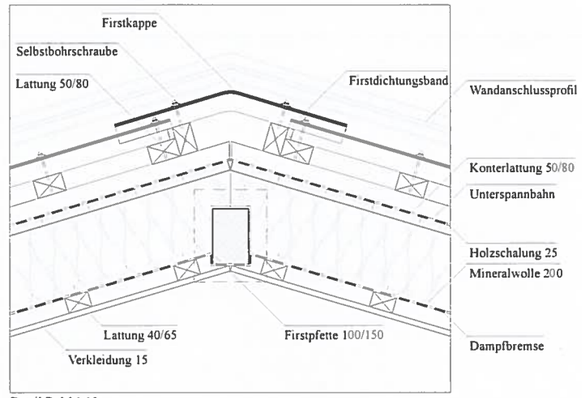


Sanierungsvorschlag für Variante Einzelhaus

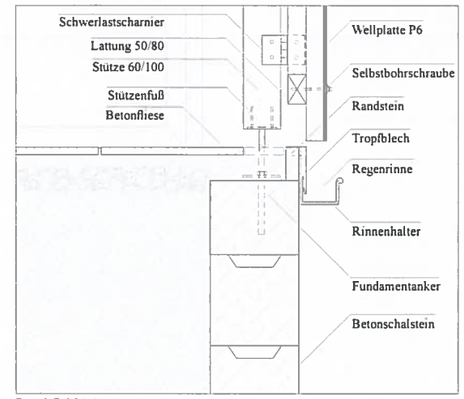
Wände	Kernsanierung in den Hofflügeln zusammen mit Mauerwerksarbeiten Holzbrand-Gerüstbau ca. 20 m²	Wandaufbau	Innenverkleidung Lattgitterrost Holzkonstruktion mit Hinterspannung Holzwerkstoffplatte Abschlussleiste Akustikraum Unterkonstruktion zur Verringerung der Hallenhallung Holzfaserdämmung faller Installationsebene für Sanierung
Decken	evtl. Hohlraumdämmung		
Dach	Aufstockung der Wände neue Unterkonstruktion ohne Zangenkonstruktion Einbau eines neuen Unterdachs Unterdachfolie für Lattung		
Fenster	bereits ausgetauscht	Dachaufbau	Innenverkleidung Kantenfüllung mit Hinterspannvorrichtung Lattgitterrost Spanplatte mit Zusatzhinterspannvorrichtung Sanierung Abschlussleiste Akustikraum Unterkonstruktion zur Verringerung der Hallenhallung Thermodämmung Holzfaserfaller Sanierung



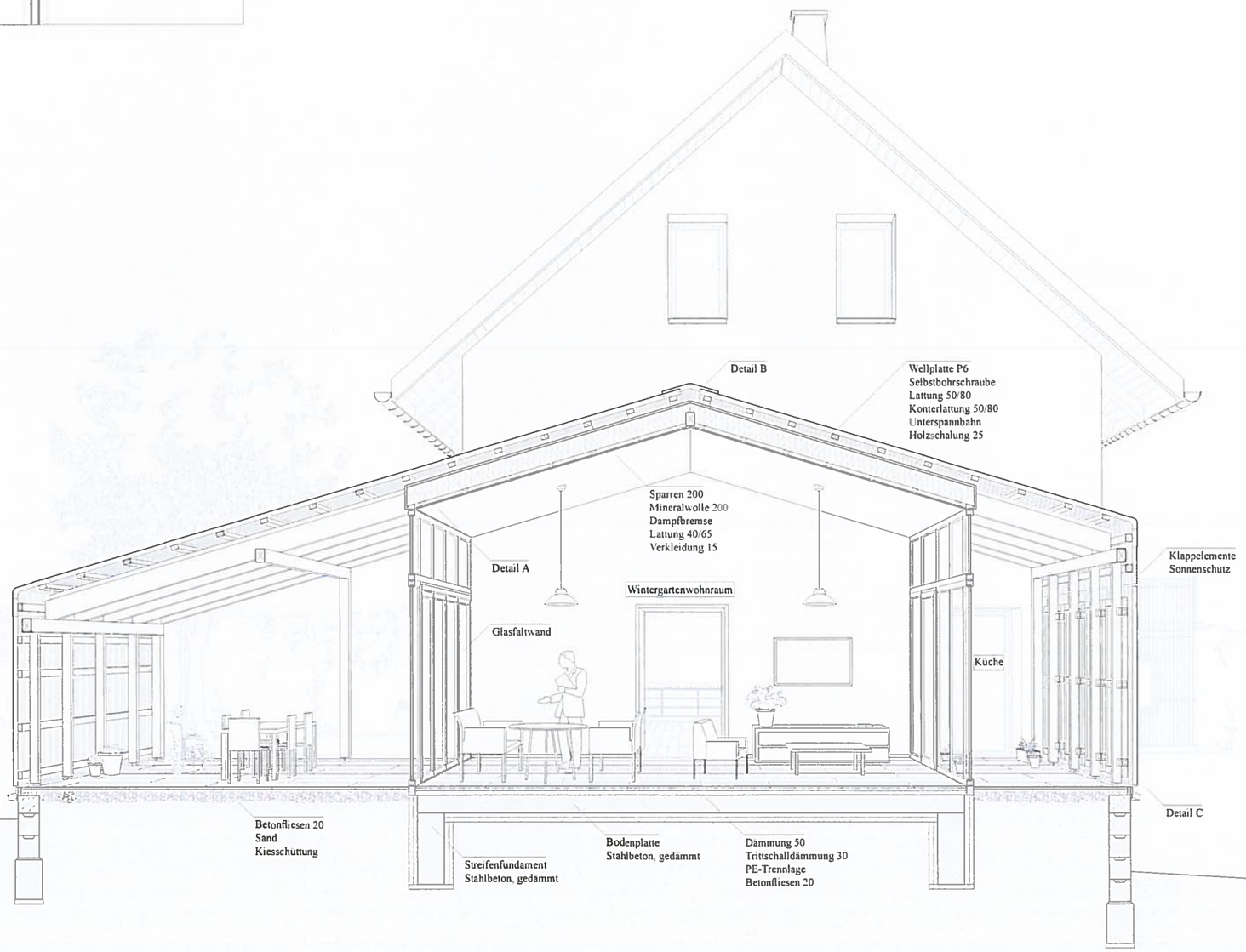
Detail A, M 1 10



Detail B, M 1 10

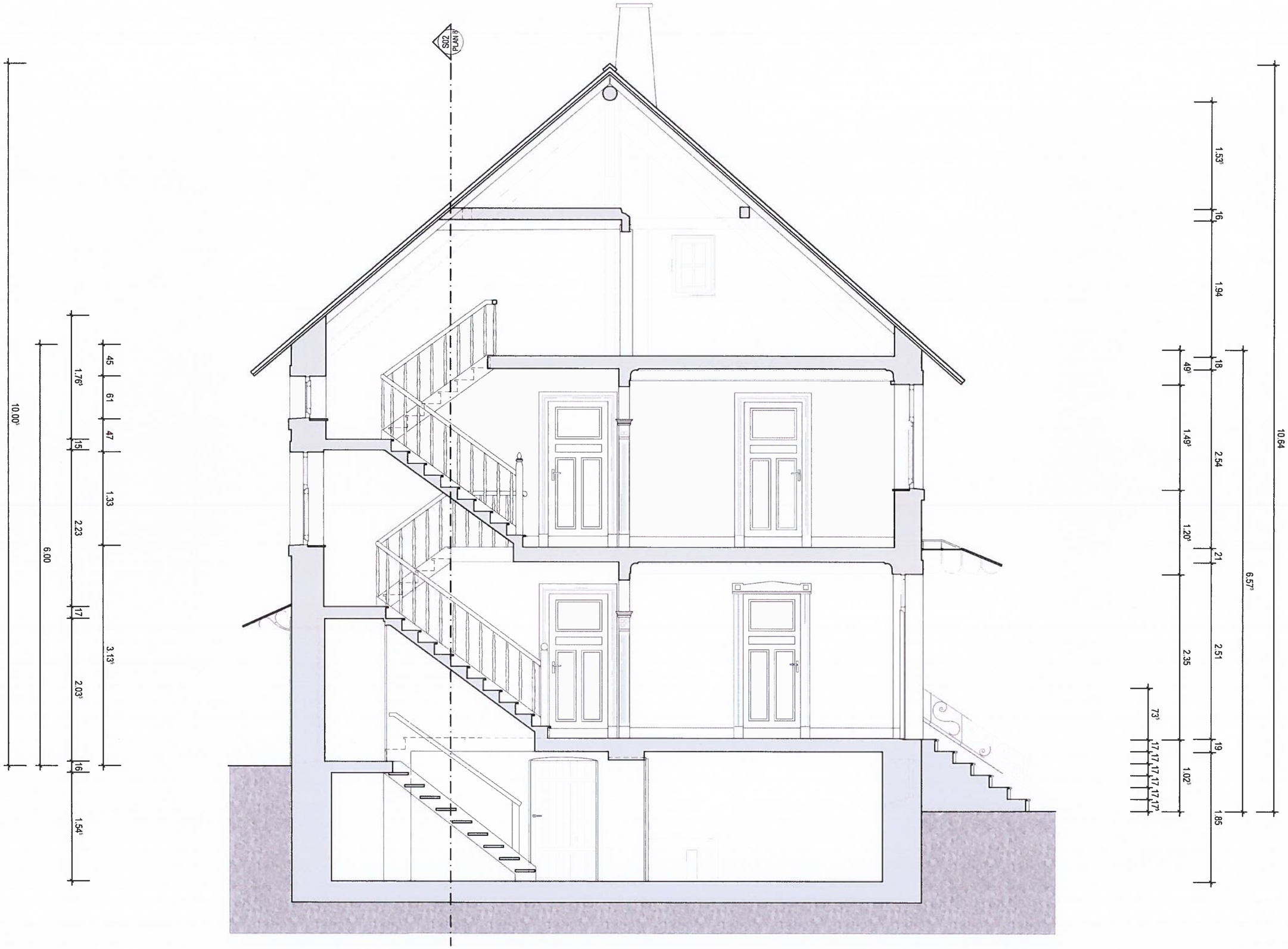


Detail C, M 1 10

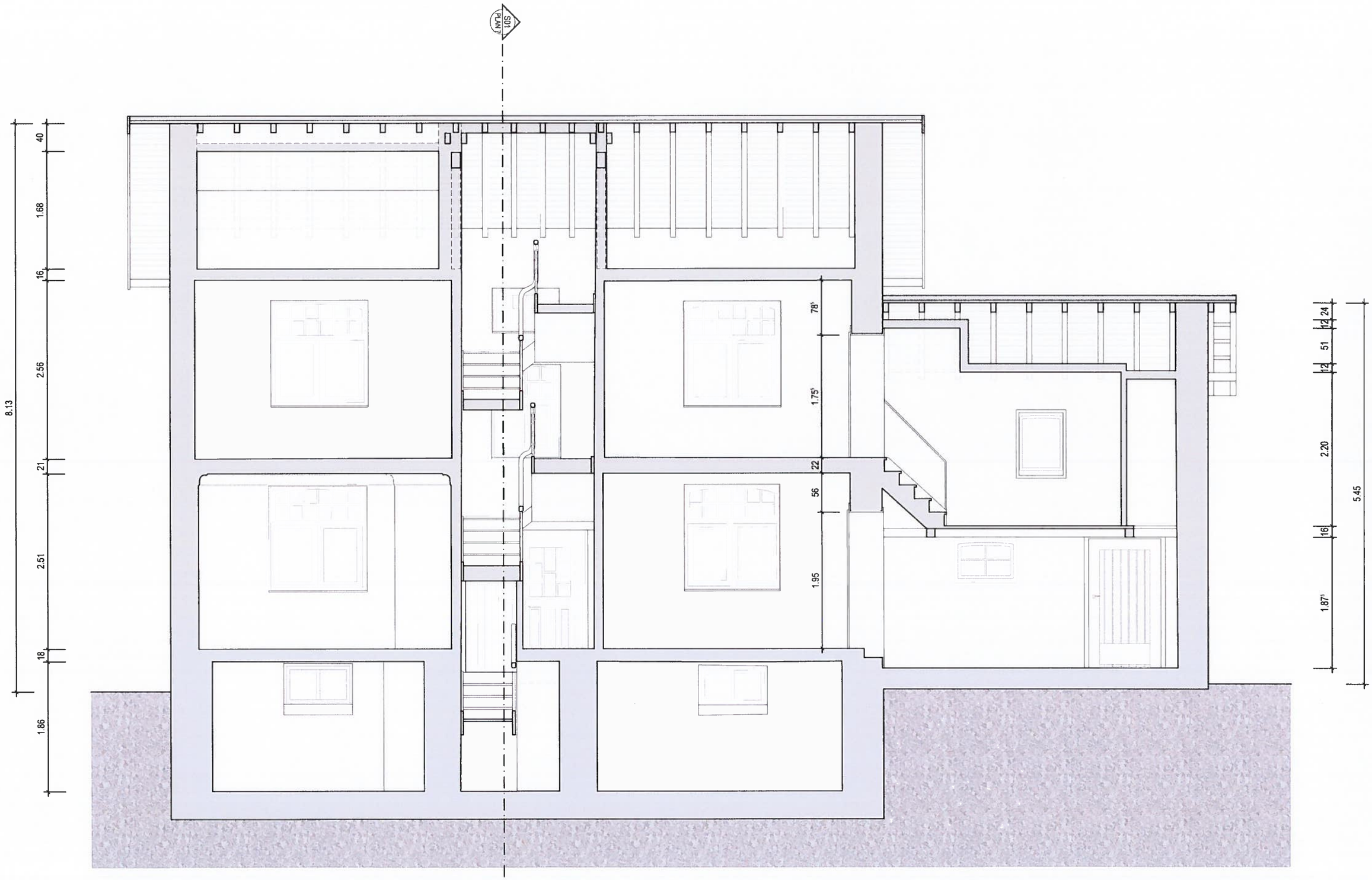


Schnittperspektive mit Details | Sissil Bollig

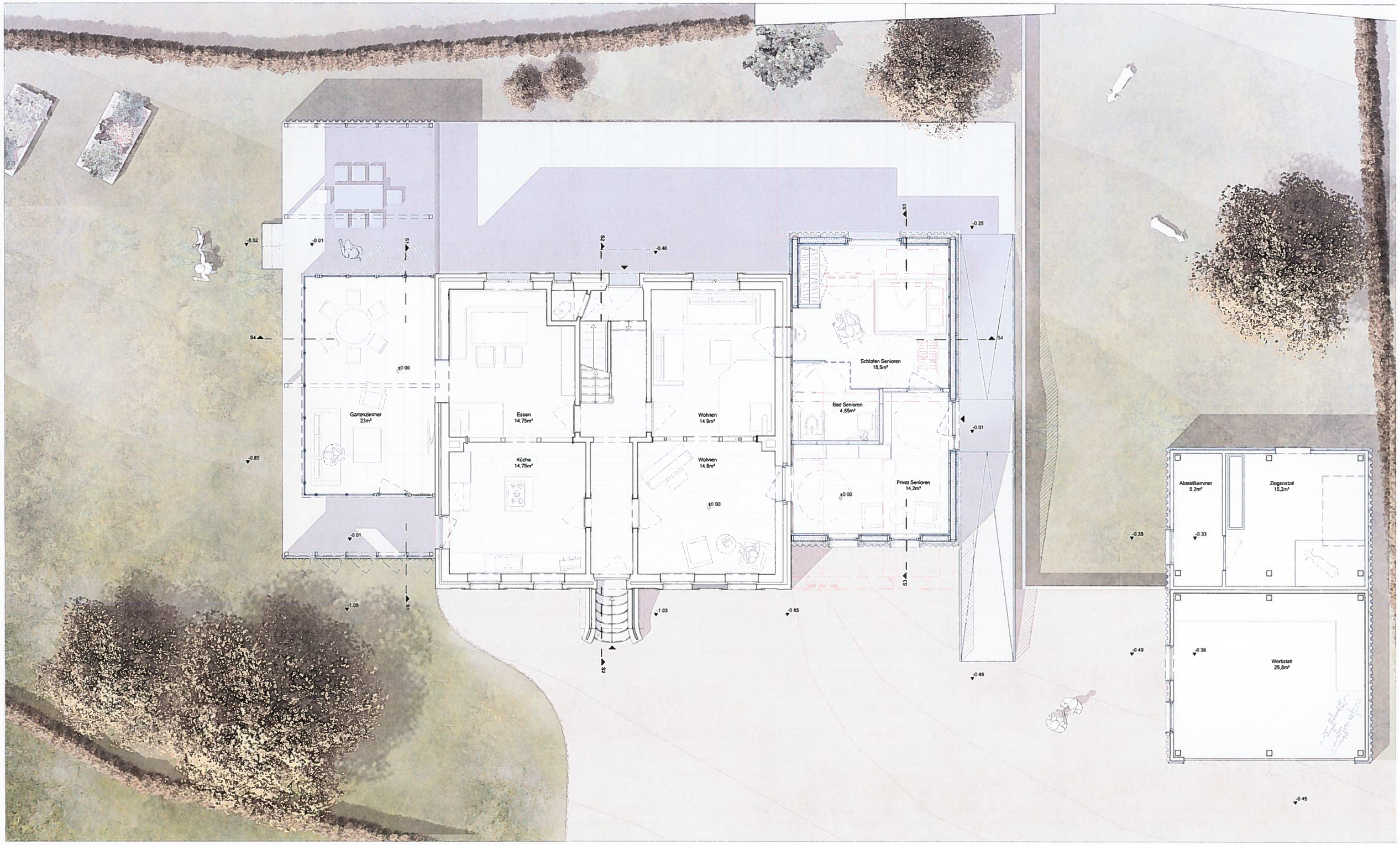
0 1 2,5 5m

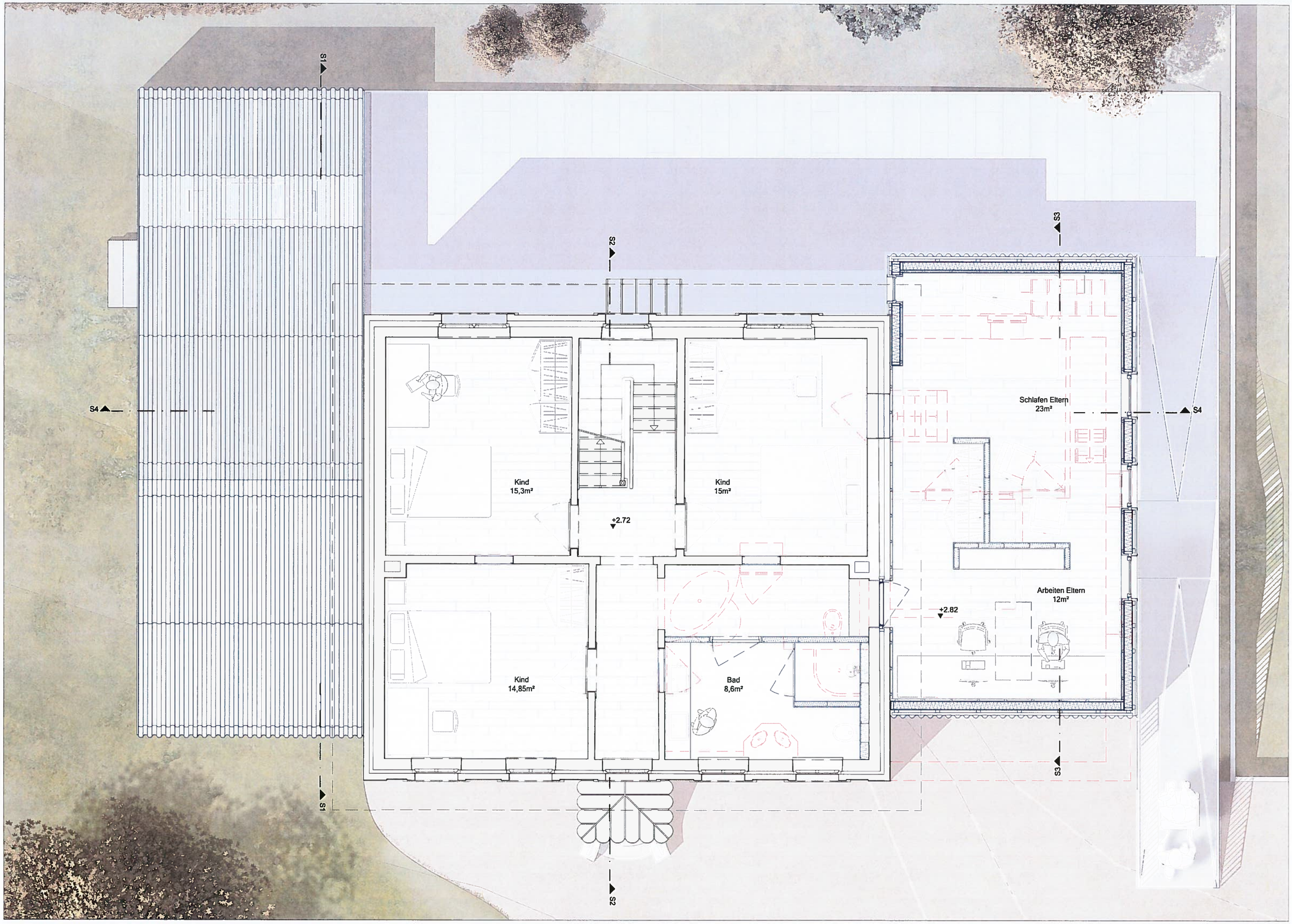


M1:50
Schnitt 1



M1:50
Schnitt 2


Gartenzimmer
23m²
Essen
14,75m²
Küche
14,75m²
Wohnen
14,9m²
Wohnen
14,8m²
Schlafen Senioren
18,5m²
Bad Senioren
4,85m²
Privat Senioren
14,2m²
Abstellkammer
5,2m²
Ziegenstall
15,2m²
Werkstatt
25,8m²
±0.00
-0.52
-0.01
-0.40
-0.25
-0.85
-1.05
-1.03
-0.49
-0.35
-0.33
-0.38
-0.45
S1
S2
S3
S4


S1
S2
S3
S4
Kind
15,3m²
Kind
15m²
+2.72
Kind
14,85m²
Bad
8,6m²
Schlafen Eltern
23m²
Arbeiten Eltern
12m²
+2.82

+9.80
+6.92
+5.30
+4.49
+4.40
+3.34
+2.97
+2.19
-0.01
-0.01
-0.01
-0.49
-1.01

+9.80
+6.92
+5.30
+4.40
+4.49
+3.34
+2.19
+2.20
-0.01
-0.40
-0.45

+9.80
+5.30
+4.40
+4.49
+2.97
+3.34
+2.20
+2.19
-0.01
-0.36
-0.50
-1.01

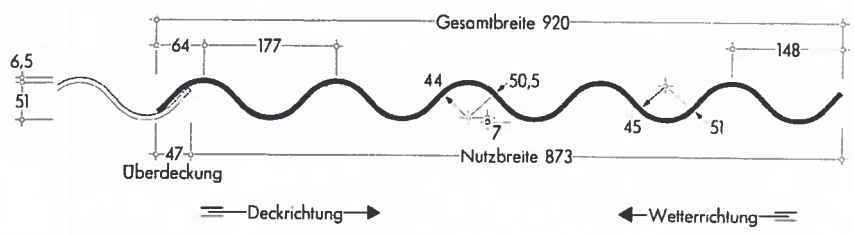
Material

Für meinen Entwurf sind insbesondere das Fassadenverkleidungsmaterial maßgeblich. Dabei habe ich mich für Welleternitplatten entschieden, die sich wie eine Hülle um die Gebäude legen und eine Einheit sowohl von Fassade und Dach eines jeden Gebäudes als auch von den Gebäuden untereinender formen. Eternit ist ein Werkstoff, der in Ostbelgien oft an Fassaden zu sehen ist, löste er Mitte der 1950er Jahre doch das Monopol der Schieferverkleidung ab. Durch seine Witterungsbeständigkeit eignet er sich besonders gut als Deckungsmaterial, viele verschieden vorgefertigte Formstücke können mittlerweile ein sehr gelungenes Fassadenbild generieren. Zudem kommt, dass die Eternitplatten besonders im Vergleich zu Schieferverkleidungen recht kostengünstig sein können, je nach Ausführungsart. Eternit gibt es in vielen Varianten und Farben, von klassischer Rhombusdeckung zu ebenengleich verlegten Platten. Ich habe mich für die Wellplatte entschieden, da sie ein interessantes Erscheinungsbild aufweist aber trotzdem eher zurückhaltend wirken kann. So bleibt das Bestandsgebäude in seiner Beschaffenheit erhalten und im Fokus, während sich die Anbauten als Einheit erkennbar angliedern.

Montiert werden die Platten auf einer Unterkonstruktion aus Holz, wenn möglich hinterlüftet. Die Befestigung erfolgt mit einer Schraubung mit Selbstbohrschrauben auf der Welle. Damit eine durchgängige wasserführende Schicht entstehen kann, muss bei Stößen darauf geachtet werden, dass eine Mindestmaterialüberdeckung von 20cm eingehalten wird.

Palettenpreise variieren abhängig der Länge der Platten zwischen 21,00€ und 42,25€.

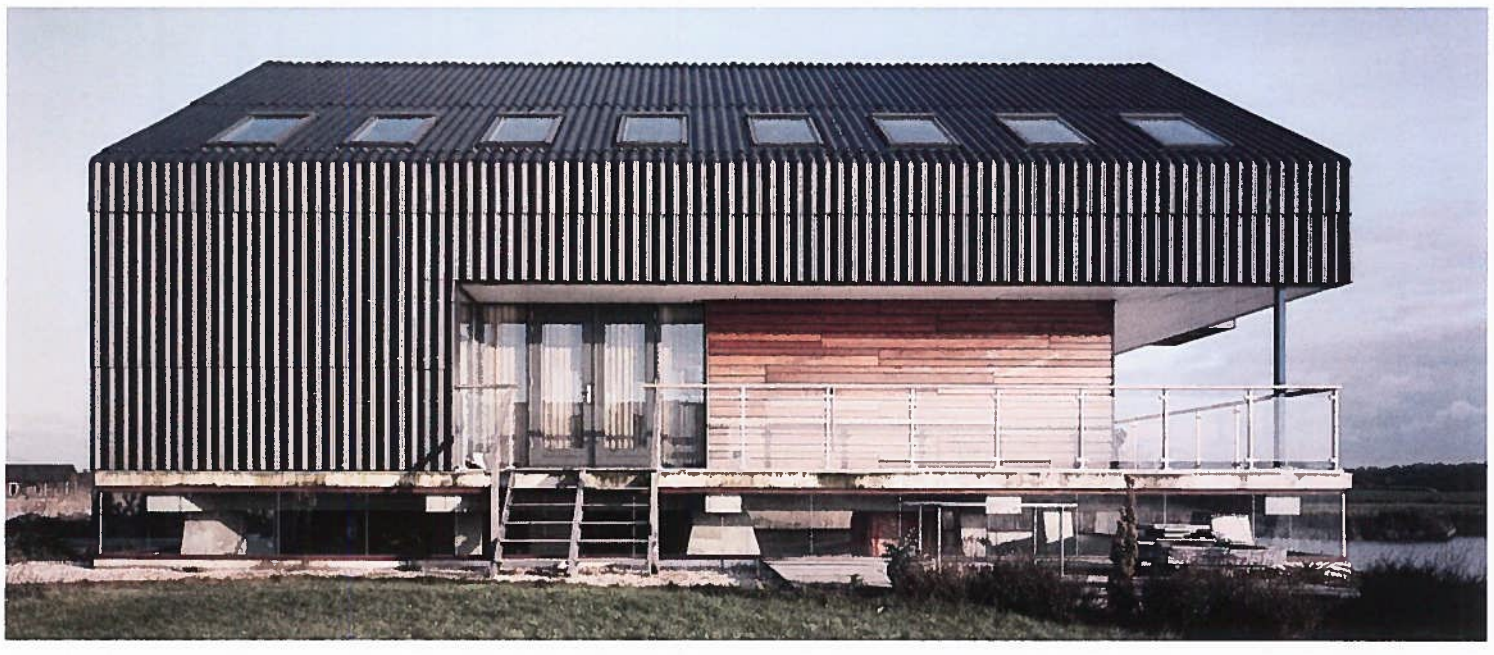
Wellplatten 2.500 mm, mit Eckenschnitt			
W6PLE_2500	38,3	1.915	**42,25**
Wellplatten 2.000 mm, mit Eckenschnitt			
W6PLE_2000	30,7	1.989	**34,00**
Wellplatten 1.600 mm, mit Eckenschnitt			
W6PLE_1600	24,5	1.593	**27,80**
Wellplatten 1.250 mm, mit Eckenschnitt			
W6PLE_1250	19,2	1.248	**21,00**



① Profil 177/51

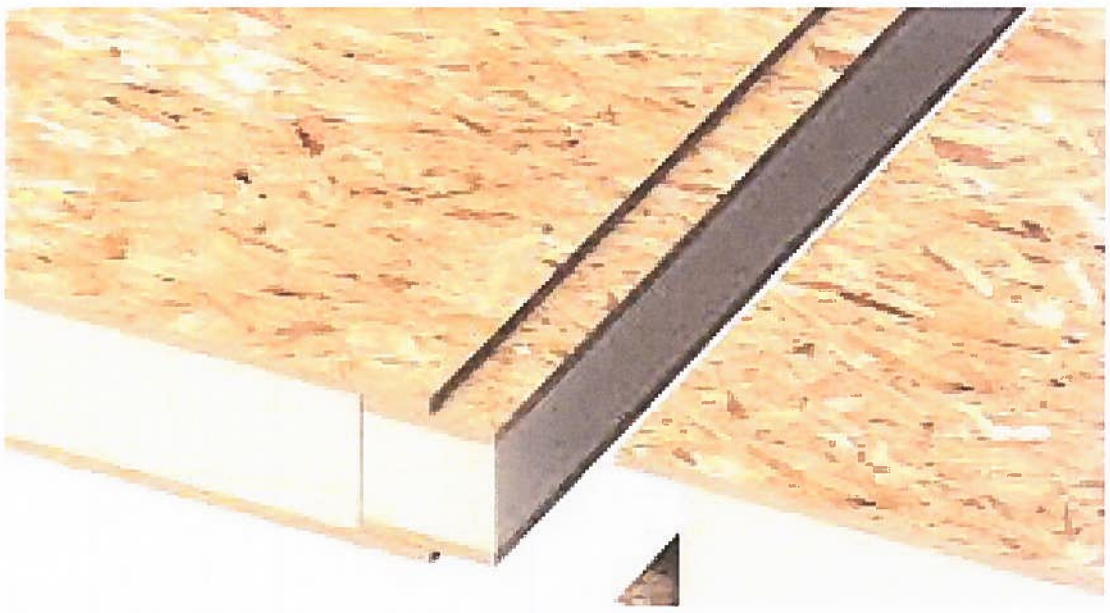
Referenzen

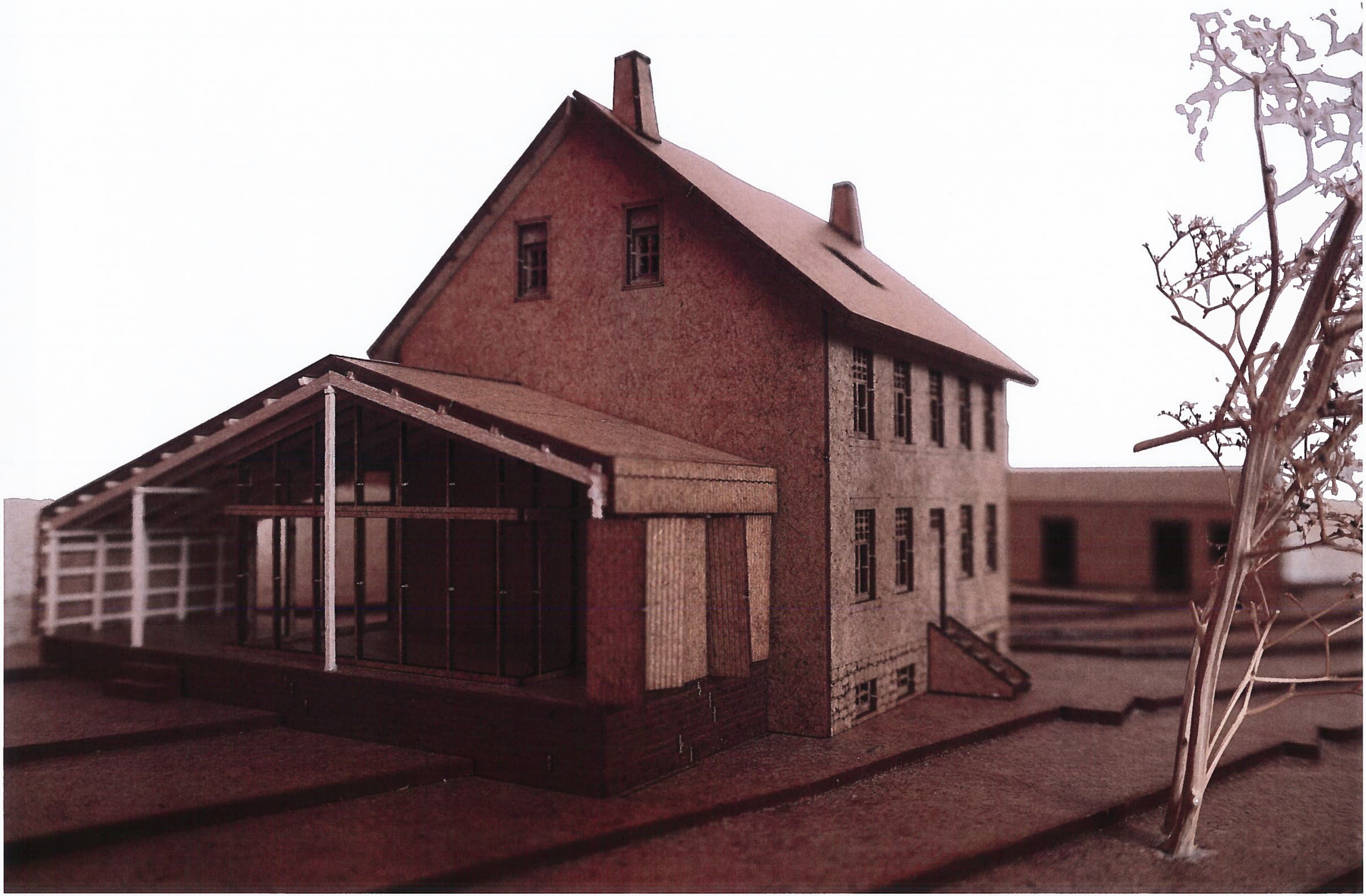
Der zwischenzeitlich in Verruf gerate Werkstoff erfreut sich mittlerweile wieder größter Beliebtheit. Ob in Verbindung mit anderen Materialen oder als einzige Verkleidungsart verleiht er dem Gebäude ein schlichtes aber interessantes Erscheinungsbild.



Konstruktion

Die Konstruktion der neuen Anbauten meines Entwurfs variieren. Für den Wintergartenanbau habe ich mich für eine Stützen-Träger-Konstruktion mit Sparrendach entschieden, im Außenbereich ist die Konstruktion sichtbar und unterstreicht damit die Offenheit und Durchlässigkeit dieses Anbaus.
Als Konstruktion für den Wohnanbau habe ich Structural Insulated Panels (SIP) gewählt. Diese Panels bestehen aus OSB-Platten zu beiden Seiten und einer Mittelschicht aus Dämmstoff die miteinander verpresst sind. Durch ihre individuelle Vorfertigbarkeit mit Fensteröffnungen etc. kann die Montage sehr schnell vollzogen werden und reduziert dadurch die Bauzeit enorm. Die SIPs der Firma Kingspan, System TEK, können sowohl für Wände als auch für Dächer verwendet werden und werden mit einem Stecksystem miteinander verbunden. Sie werden auf ein Betonfundament gestellt und damit verankert.
Ich habe mich für die Elemente mit der Dicke von 172mm entschieden, damit werden im ungünstigsten Fall ohne zusätzliche Wärmedämmung U-Werte von 0.16 W/m2*K erreicht.





Einschätzung

Projekt: Sissil Bollig - Familienwohnen

Nachfolgend eine erste Einschätzung des Projektes aus touristischer Sicht, die eine persönliche Beratung nicht ersetzt und nicht auf die Wirtschaftlichkeit im Einzelfall eingehen kann.

Inwiefern besteht ein Bedarf in unserer Region / in diesem Dorf für ein solches Projekt?
Worin liegt der Mehrwert des Projektes?

Der Mehrwert liegt in dem Entwurfsvorschlag. Die Sanierung und der Anbau gehen sehr vorsichtig mit dem wertvollen Gebäude um. Dafür sind zahlreiche Varianten untersucht und diskutiert worden.

Wer wäre geeigneter Projektträger für ein solches Projekt?

Privatpersonen

Kann ein solches Projekt wirtschaftlich sein? Welche Chancen und Risiken bestehen?

Chancen: Neues Leben für wertvolle Bestandsgebäude

Welches sind die ersten Schritte, um ein solches Projekt umzusetzen?

Schritt 1: Planung

Schritt 2: Bau

Schritt 3:

Haben Sie weitere Anmerkungen zu diesem Projektvorschlag?

(z.B. umgesetzte Beispielprojekte, Tipps)

Eine Reihe von Beispielen für gelungene Umbauten älterer Gebäude durch Privatpersonen findet man unter https://www.wfg.be/regionalfoerderung/baukultur/.

Name des Experten:

Luciano Motta
Institut für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens
RWTH Aachen

UMBAU

Wohngemeinschaft

WALLERODE

Aleksandra Szydlowska
RWTH

Bestand

72

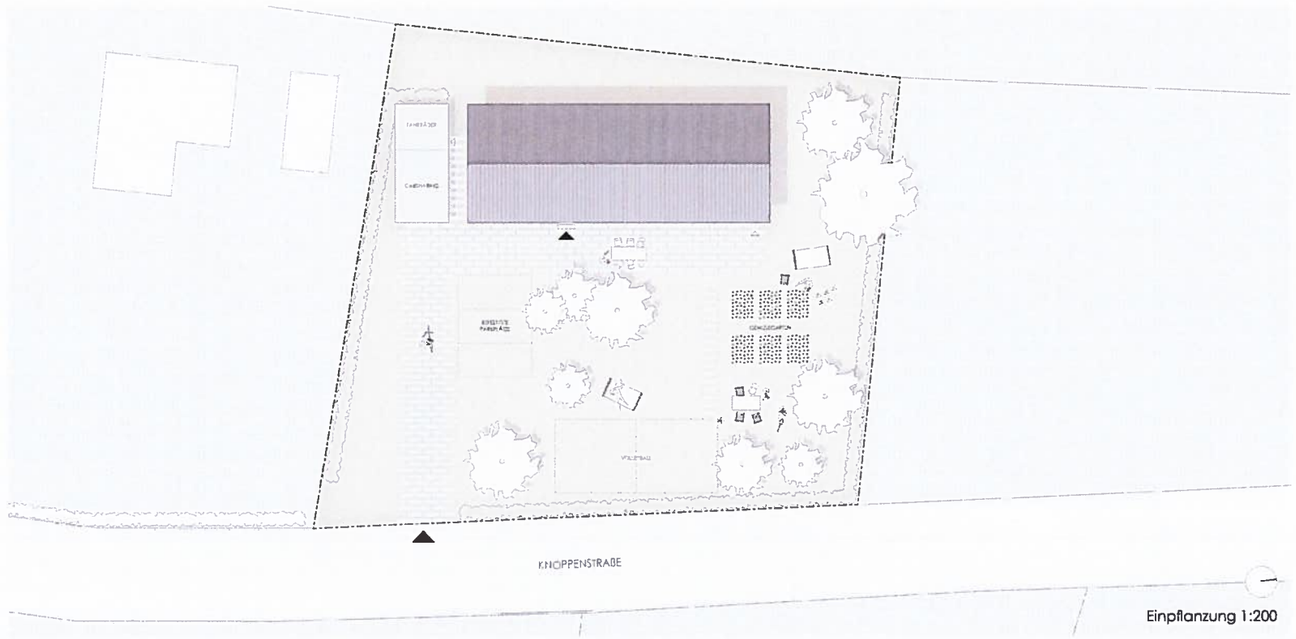
Entwurf

Lageplan 1:1500

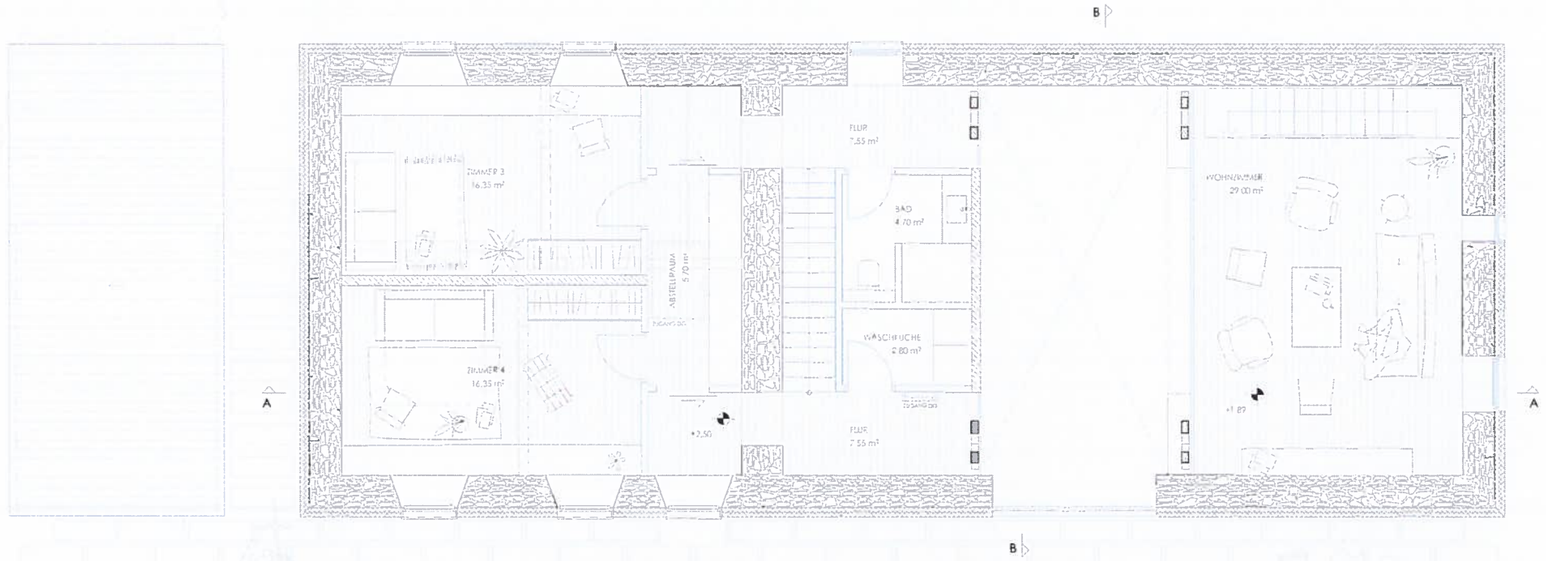
ADAPTATION

WALLERODE, BELGIEN

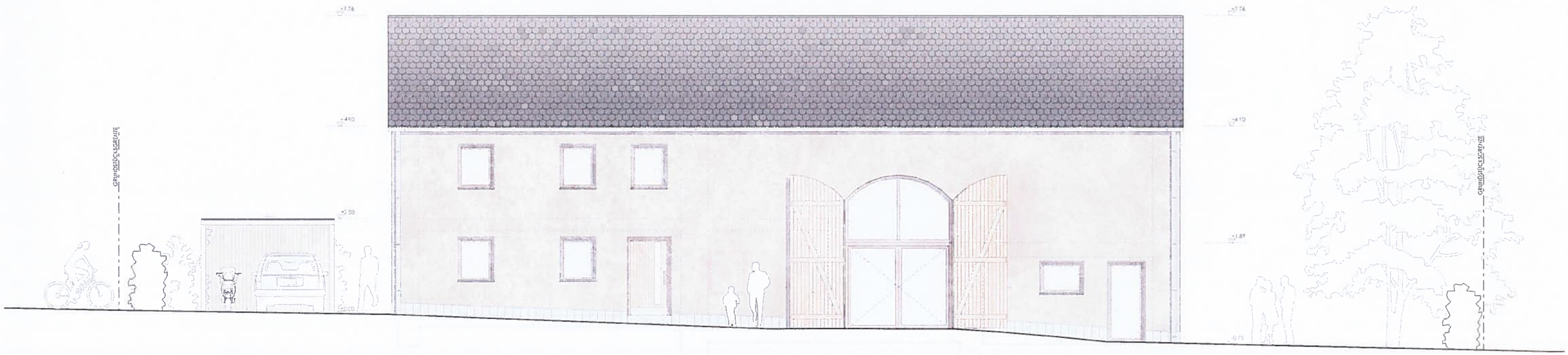
Bei der Umnutzung von dem Bauernhaus mit Scheune zu einer modernen Wohngemeinschaft war es wichtig die Bedürfnisse mit den Qualitäten des Bestandes in Einklang zu bringen. Das Gebäude sollte sein uhrsprünglichen Charakter nicht verlieren. Die orginalen Öffnungen in der Hülle sind klein, und sparsam verteilt. Sie bieten wenig Licht und kaum Blick nach draußen. Durch die Nutzung des Tors für die Belichtung des großen Volumens konnten zusätzliche Eingriffe in die Außenhülle reduziert werden. Auch die kleinen Öffnungen spielen eine große Rolle und erschaffen eine besondere Atmosphäre im Innenraum. Die Räume wurden je nach verfügbarer Belichtung geplant, von funktionellen gut belichteten Wohn-, Arbeits-, Gemeinschaftsräumen bis zu unbelichteten Nebenräumen und Sanitärbereichen in einem Kern im Zentrum des Hauses. Das große Volumen der Scheune mit wenig Abtrennungen bietet Platz für einen luftigen, offenen Wohnraum mit Küche, der sich über die ganze Höhe des Hauses erstreckt.



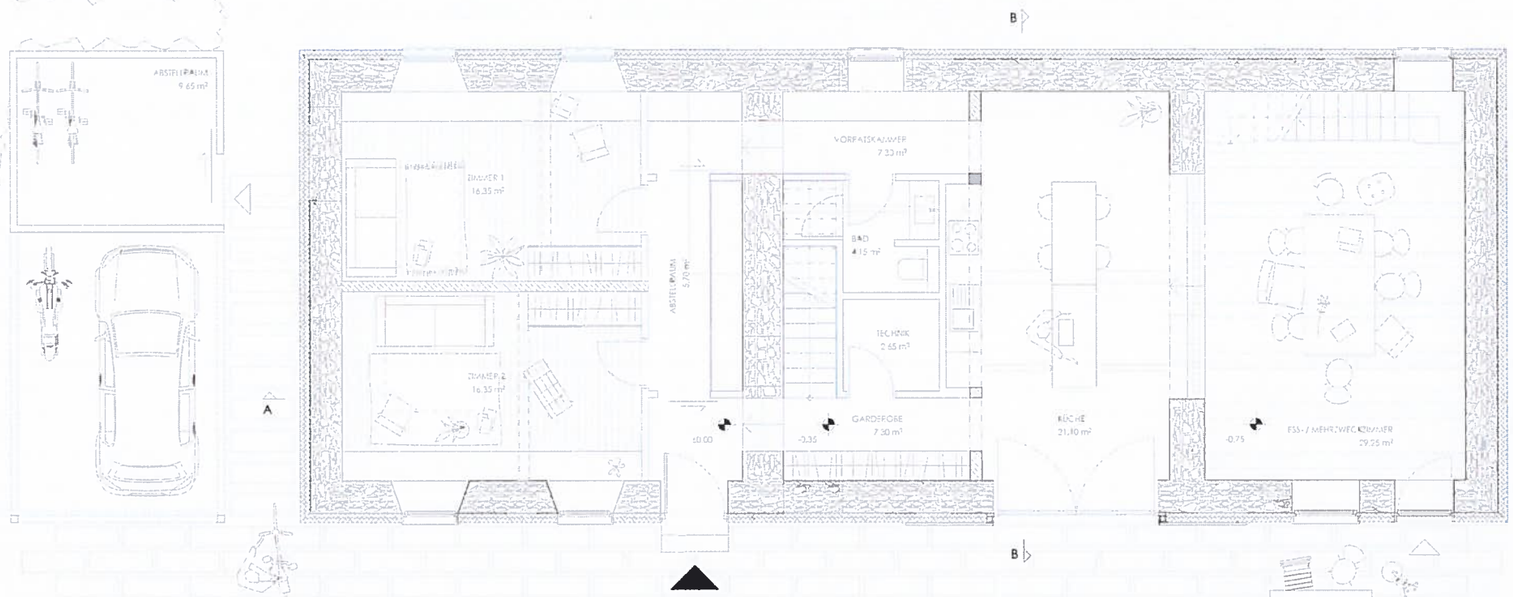
Einpflanzung 1:200



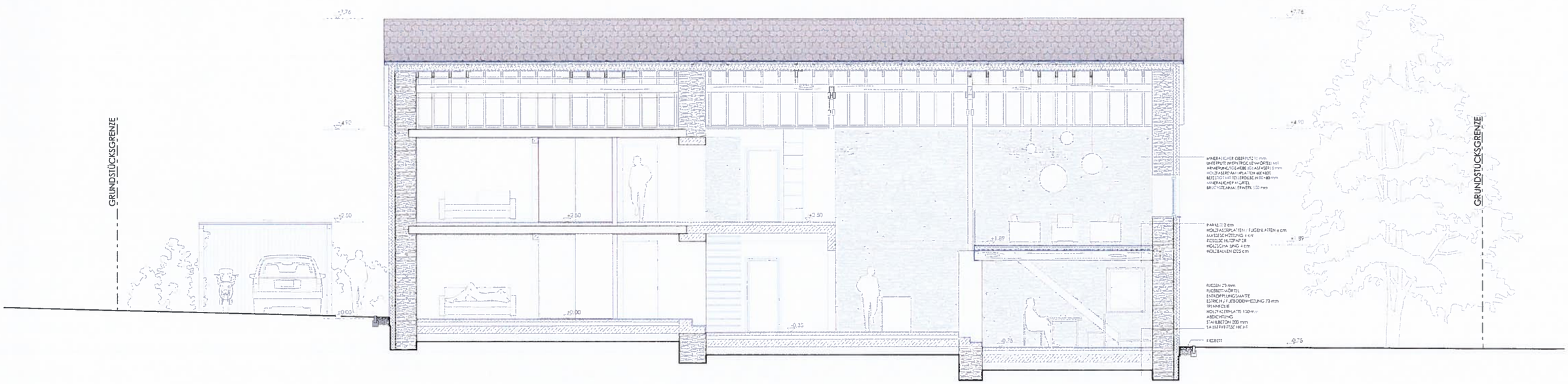
1.OG 1:50



Ansicht Ost 1:50



EG 1:50

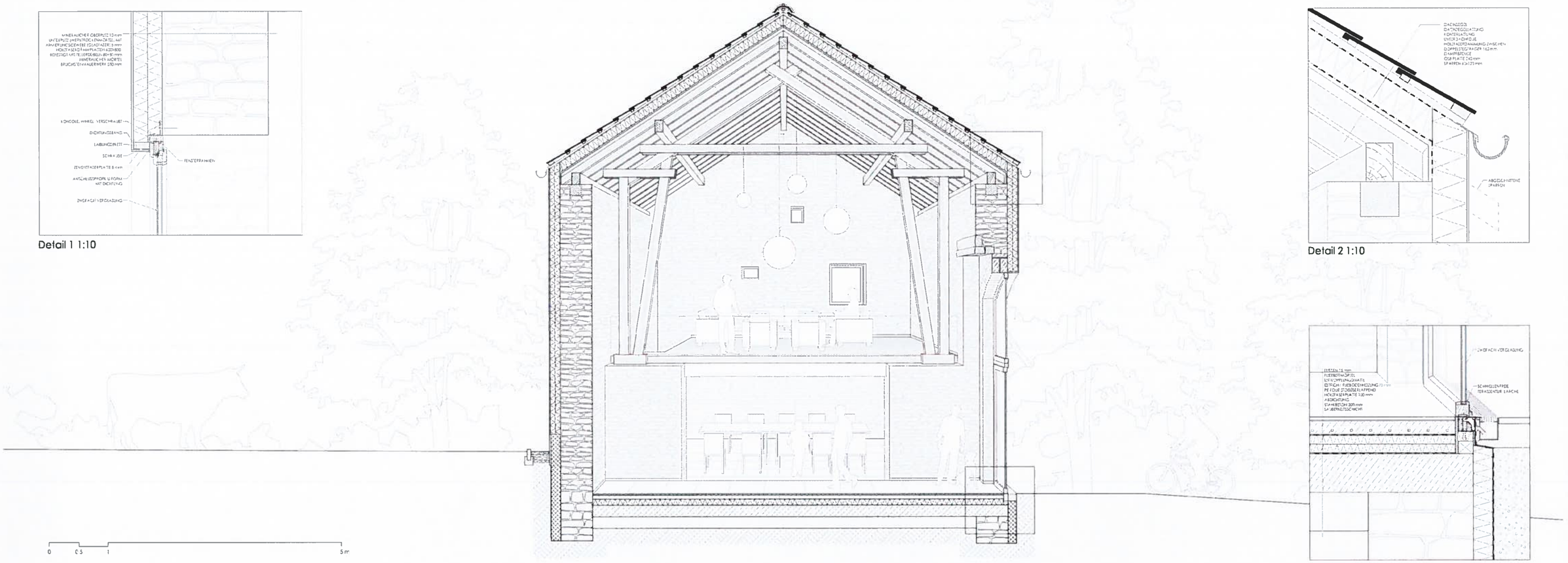


Schnitt AA 1:50

Ansicht Nord 1:50

Ansicht Süd 1:50

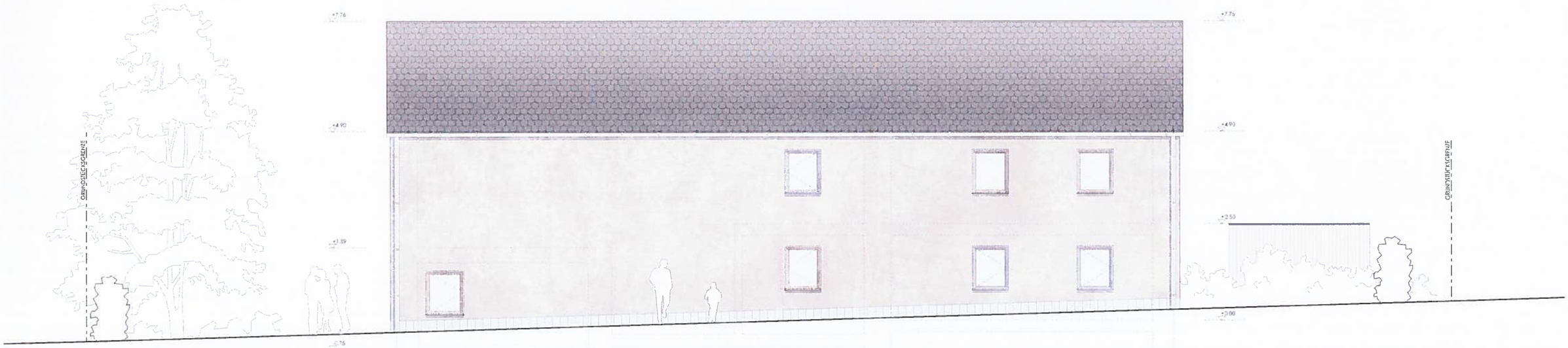
Detail 1 1:10



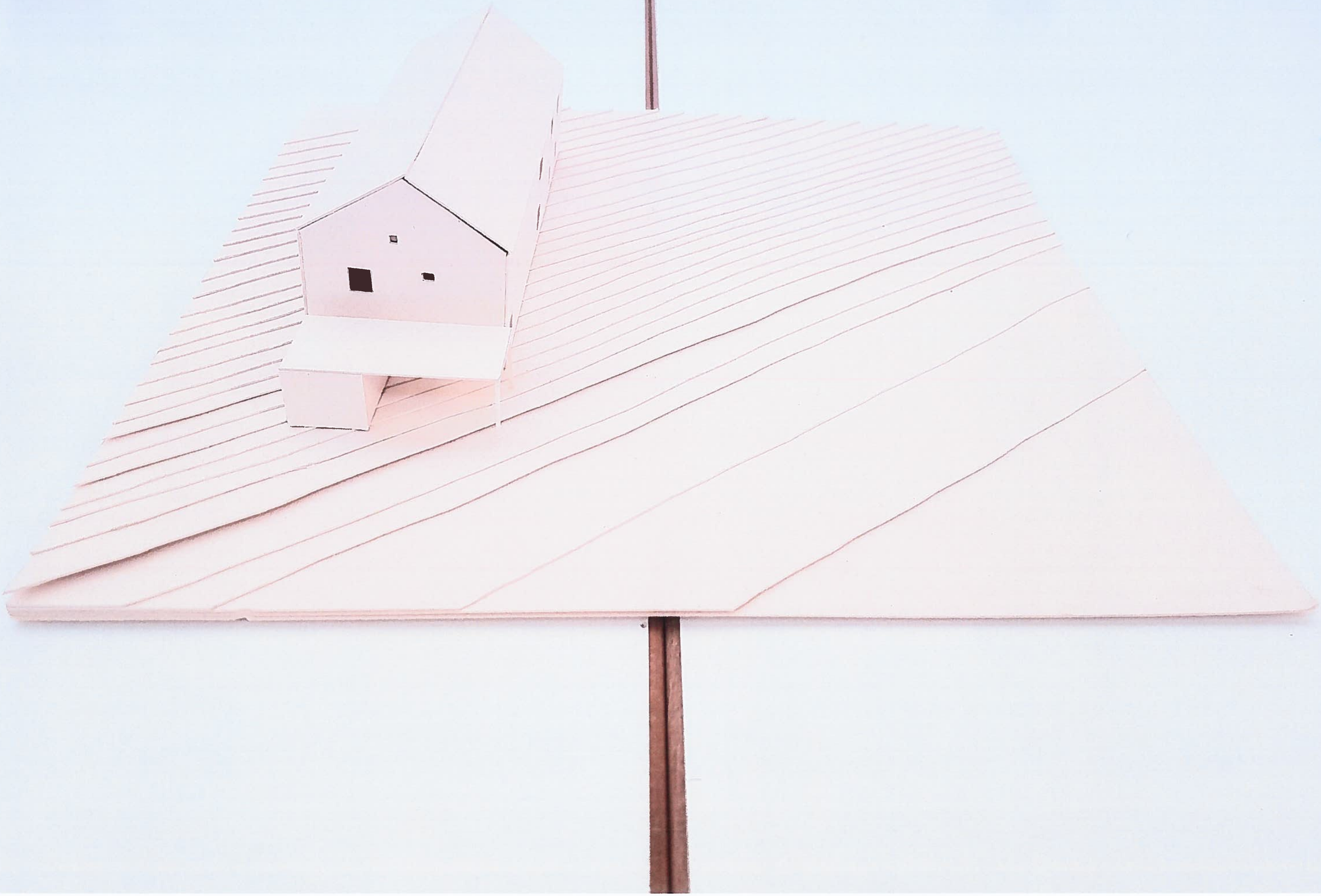
Detail 2 1:10

Detail 3 1:10

Schnitt BB



Ansicht West 1:50



Einschätzung

Projekt: Aleksandra Szydlowska - Wohngemeinschaft

Nachfolgend eine erste Einschätzung des Projektes aus touristischer Sicht, die eine persönliche Beratung nicht ersetzt und nicht auf die Wirtschaftlichkeit im Einzelfall eingehen kann.

Inwiefern besteht ein Bedarf in unserer Region / in diesem Dorf für ein solches Projekt?
Worin liegt der Mehrwert des Projektes?

- neue Wohnform; Möglichkeit für junge Menschen im Dorf wohnen zu bleiben
- sehr sorgfältiger Eingriff und möglicher Mehrwert für einen landwirtschaftlichen Bau

Wer wäre geeigneter Projektträger für ein solches Projekt?

Privatpersonen

Kann ein solches Projekt wirtschaftlich sein? Welche Chancen und Risiken bestehen?

Risiken: hohe Sanierungskosten

Welches sind die ersten Schritte, um ein solches Projekt umzusetzen?

Schritt 1: Planung

Schritt 2: Bau

Schritt 3:

Haben Sie weitere Anmerkungen zu diesem Projektvorschlag?

(z.B. umgesetzte Beispielprojekte, Tipps)

Eine Reihe von Beispielen für gelungene Umbauten älterer Gebäude durch Privatpersonen findet man unter https://www.wfg.be/regionalfoerderung/baukultur/.

Name des Experten:

Luciano Motta
Institut für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens
RWTH Aachen

UMBAU

Logements pour personnes âgées / Wohnungen, u.a. für Senioren

MANDERFELD

Jordi Hennissen
Atelier Ruralité, Universität Lüttich

Situé sur l'ancienne place du marché, cette ferme datant de 1865 est une constructiontrès typique de Manderfeld. Le bâtiment enduit de crépis blanc se compose à l'origine de 4 parties : l'habitation, l'étable, le porche et la grange. La première partie est toujoursoccupée par un couple de septuagénaire tandis que les autres servent de stockage. Le propriétaire cherche à reconvertir le bâtiment puisque ses enfants ne souhaitent pas revenir habiter dans le village.

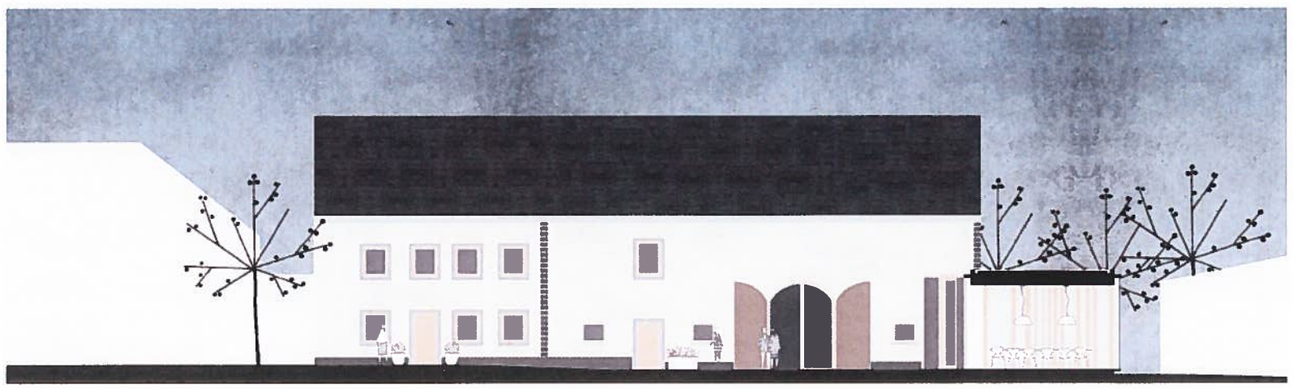
La proposition de réaffectation d'une ferme en logements pour personnes âgées est une réponse à un problème majeur dans le village de Manderfeld et dans les régions rurales en général. La villa quatre façades destinée à accueillir une grande famille devient trop vaste lorsque les enfants partent faire leur propre vie. Les parents se retrouvent seul dans un logement disproportionné demandant beaucoup d'entretien. De plus, beaucoup de personnes âgées connaissent une perte de contact social et un sentiment important de solitude.

Avant de commencer le projet, il a fallu décider quels éléments seraient conservés pour garder l'identité du bâtiment et amener des atmosphères authentiques. L'analyse m'a amené à choisir de préserver la structure portante composée de murs en pierre et de charpente traditionnelle en bois, ainsi que la façade avant et ses ouvertures typiques de la région. L'entrée est envisagée par le porche d'origine dans un espace dégager jusqu'à la charpente de toiture, ce qui confronte les habitants et les visiteurs au passé de cette ferme. La structure particulière du bâtiment délimite les logements. Les 6 habitations d'une surface de plus ou moins 70 mètres carrés chacun sont reliés par une extension sur la façade arrière orientée au nord. L'extension permet de répondre à la difficulté d'isoler un bâtiment existant et d'amener de la lumière naturelle dans les logements qui prennent place dans l'ancienne grange. Cette nouvelle construction légère en bois permet non seulement d'accueillir la circulation entre les logements et les lieux communs, mais permet aussi de créer devant les entrées individuelles un espace d'extension appropriable des habitations relativement petites.

Une excroissance de cette même construction légère permet d'amener de la lumière et d'augmenter la hauteur utilisable dans les combles pour en faire une habitation.

Les logements dont un duplex et cinq simplex accessibles aux personnes à mobilité réduite, s'inscrivent donc dans les travées originelles du bâtiment. La volonté de ne pas toucher à la façade avant pourrait être perçue comme une contrainte, mais elle est aussi l'occasion d'offrir des ambiances et des aménagements en relation avec l'histoire du bâtiment. Ainsi, certains logements moins lumineux jouent avec des doubles hauteurs pour retrouver des vues privilégiées sur la charpente traditionnelle.

Dans le prolongement de la coursive vitrée, une salle commune prend place, collée au pignon et s'étendant sur l'espace public à l'avant du bâtiment. Cet espace de vie, intimisé par un système de filtres, est très flexible grâce à la structure et aux fonctions qu'il accueille. Il est probable que lors des fêtes du village, l'extension puisse s'ouvrir au public pour prendre un verre et se rassembler. Les meubles pourront facilement être déplacés pour dégager l'espace.



Bestand

Entwurf

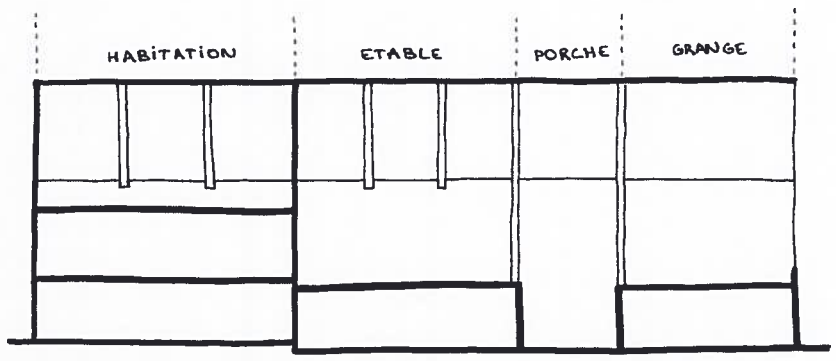
Logements pour personnes âgées, Hennissen Jordi

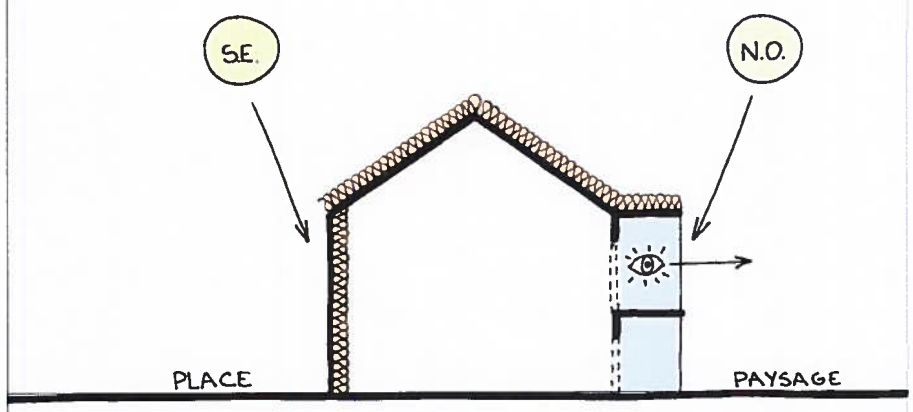
Situé sur l'ancienne place du marché, cette ferme datant de 1865 est une construction très typique de Manderfeld. Le bâtiment enduit de crépis blanc se compose à l'origine de 4 parties : l'habitation, l'étable, le porche et la grange. La première partie est toujours occupée par un couple de septuagénaire tandis que les autres servent de stockage. Le propriétaire cherche à reconvertir le bâtiment puisque ses enfants ne souhaitent pas revenir habiter dans le village.

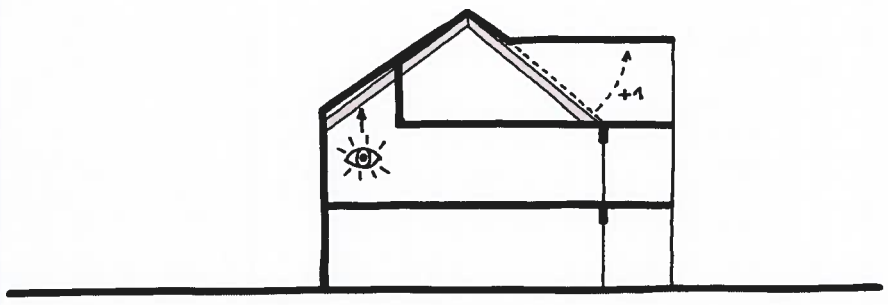
La proposition de réaffectation d'une ferme en logements pour personnes âgées est une réponse à un problème majeur dans le village de Manderfeld et dans les régions rurales en général. La villa quatre façades destinée à accueillir une grande famille devient trop vaste lorsque les enfants partent faire leur propre vie. Les parents se retrouvent seul dans un logement disproportionné demandant beaucoup d'entretien. De plus, beaucoup de personnes âgées connaissent une perte de contact social et un sentiment important de solitude.

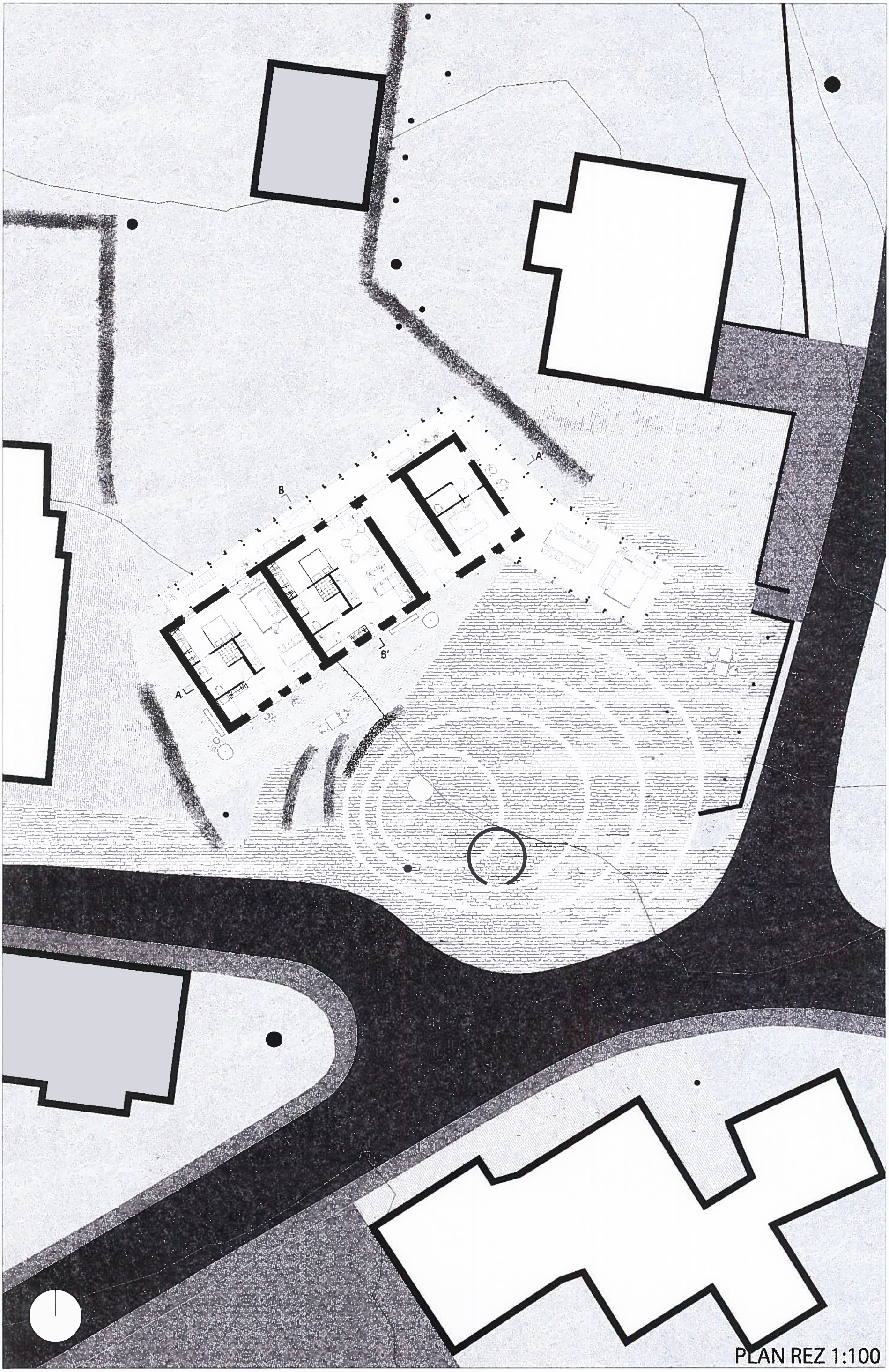
Avant de commencer le projet, il a fallu décider quels éléments seraient conservés pour garder l'identité du bâtiment et amener des atmosphères authentiques. L'analyse m'a amené à choisir de préserver la structure portante composée de murs en pierre et de charpente traditionnelle en bois, ainsi que la façade avant et ses ouvertures typiques de la région. L'entrée est envisagée par le porche d'origine dans un espace dégager jusqu'à la charpente de toiture, ce qui confronte les habitants et les visiteurs au passé de cette ferme.

La structure particulière du bâtiment délimite les logements. Les 6 habitations d'une surface de plus ou moins 70 mètres carrés chacun sont reliés par une extension sur la façade arrière orientée au nord. L'extension permet de répondre à la difficulté d'isoler un bâtiment existant et d'amener de la lumière naturelle dans les logements qui prennent place dans l'ancienne grange. Cette nouvelle construction légère en bois permet non seulement d'accueillir la circulation entre les logements et les lieux communs, mais permet aussi de créer devant les entrées individuelles un espace d'extension appropriable des habitations relativement petites.
Une excroissance de cette même construction légère permet d'amener de la lumière et d'augmenter la hauteur utilisable dans les combles pour en faire une habitation.
Les logements dont un duplex et cinq simplex accessibles aux personnes à mobilité réduite, s'inscrivent donc dans les travées originelles du bâtiment. La volonté de ne pas toucher à la façade avant pourrait être perçue comme une contrainte, mais elle est aussi l'occasion d'offrir des ambiances et des aménagements en relation avec l'histoire du bâtiment. Ainsi, certains logements moins lumineux jouent avec des doubles hauteurs pour retrouver des vues privilégiées sur la charpente traditionnelle.
Dans le prolongement de la coursive vitrée, une salle commune prend place, collée au pignon et s'étendant sur l'espace public à l'avant du bâtiment. Cet espace de vie, intimisé par un système de filtres, est très flexible grâce à la structure et aux fonctions qu'il accueille. Il est probable que lors des fêtes du village, l'extension puisse s'ouvrir au public pour prendre un verre et se rassembler. Les meubles pourront facilement être déplacés pour dégager l'espace.

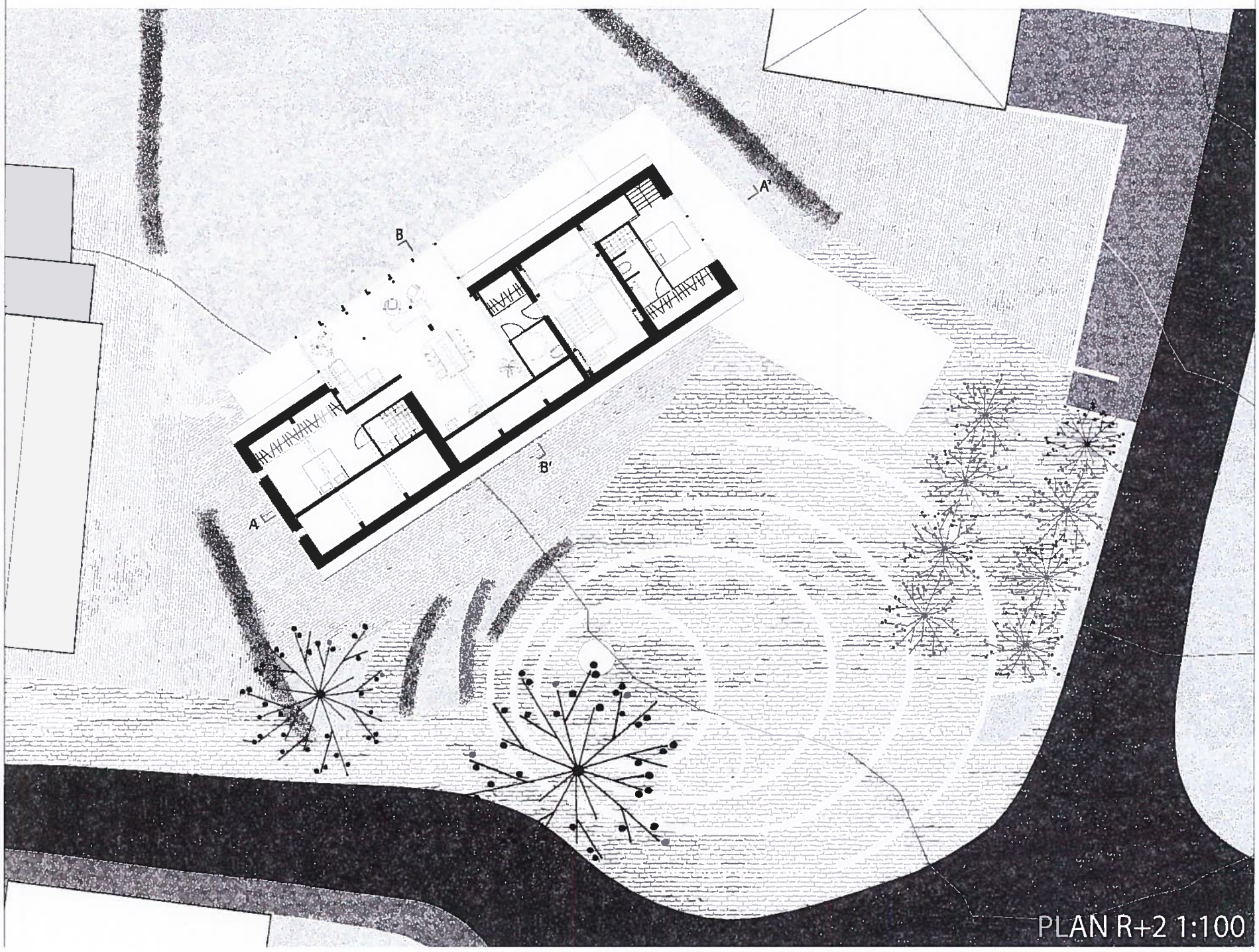

HABITATION
ETABLE
PORCHE
GRANGE


S.E.
N.O.
PLACE
PAYSAGE

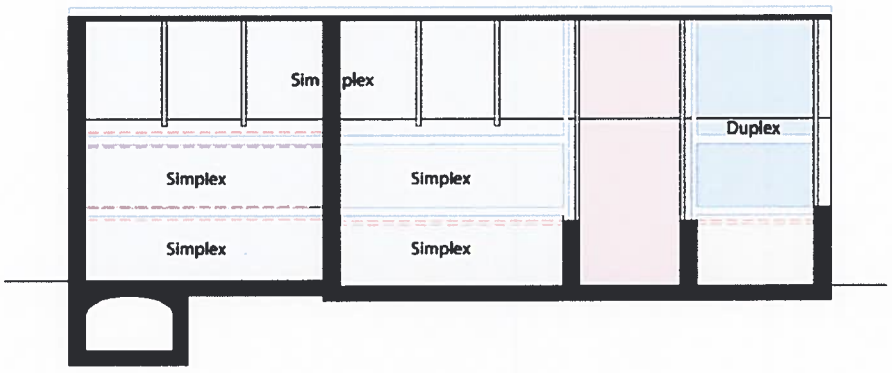

+1

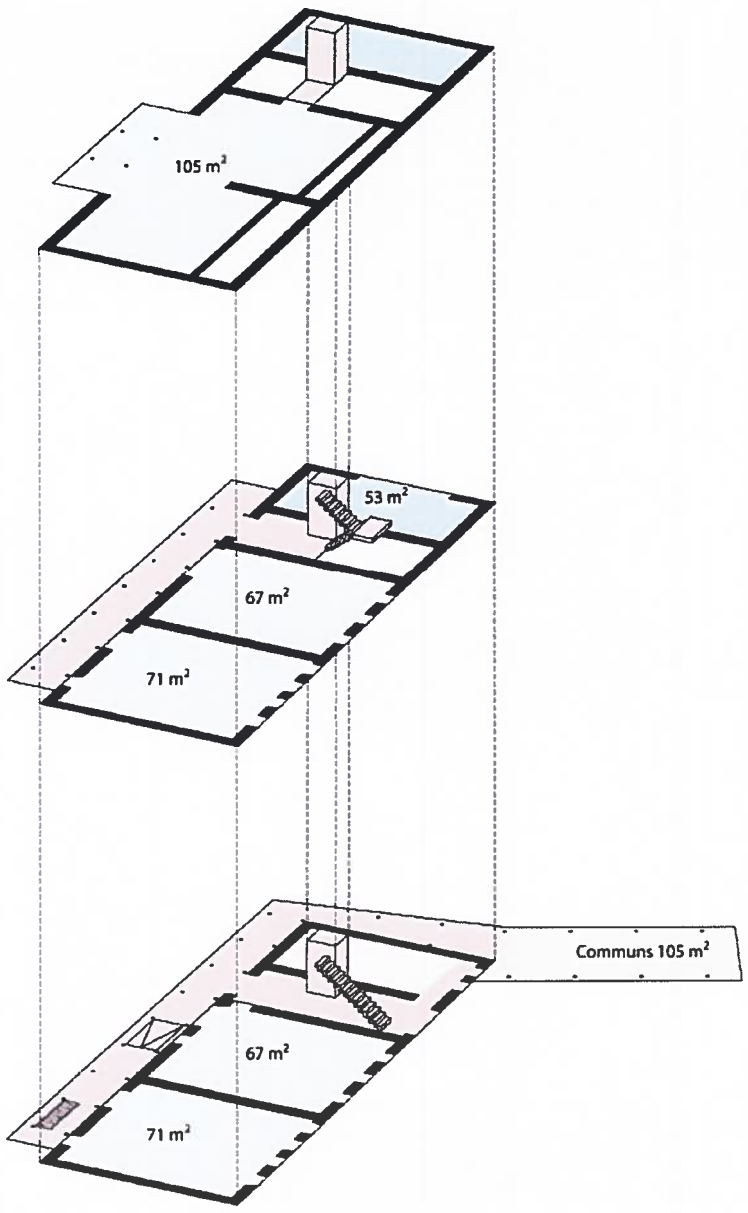

A
A'
B
B'
PLAN REZ 1:100

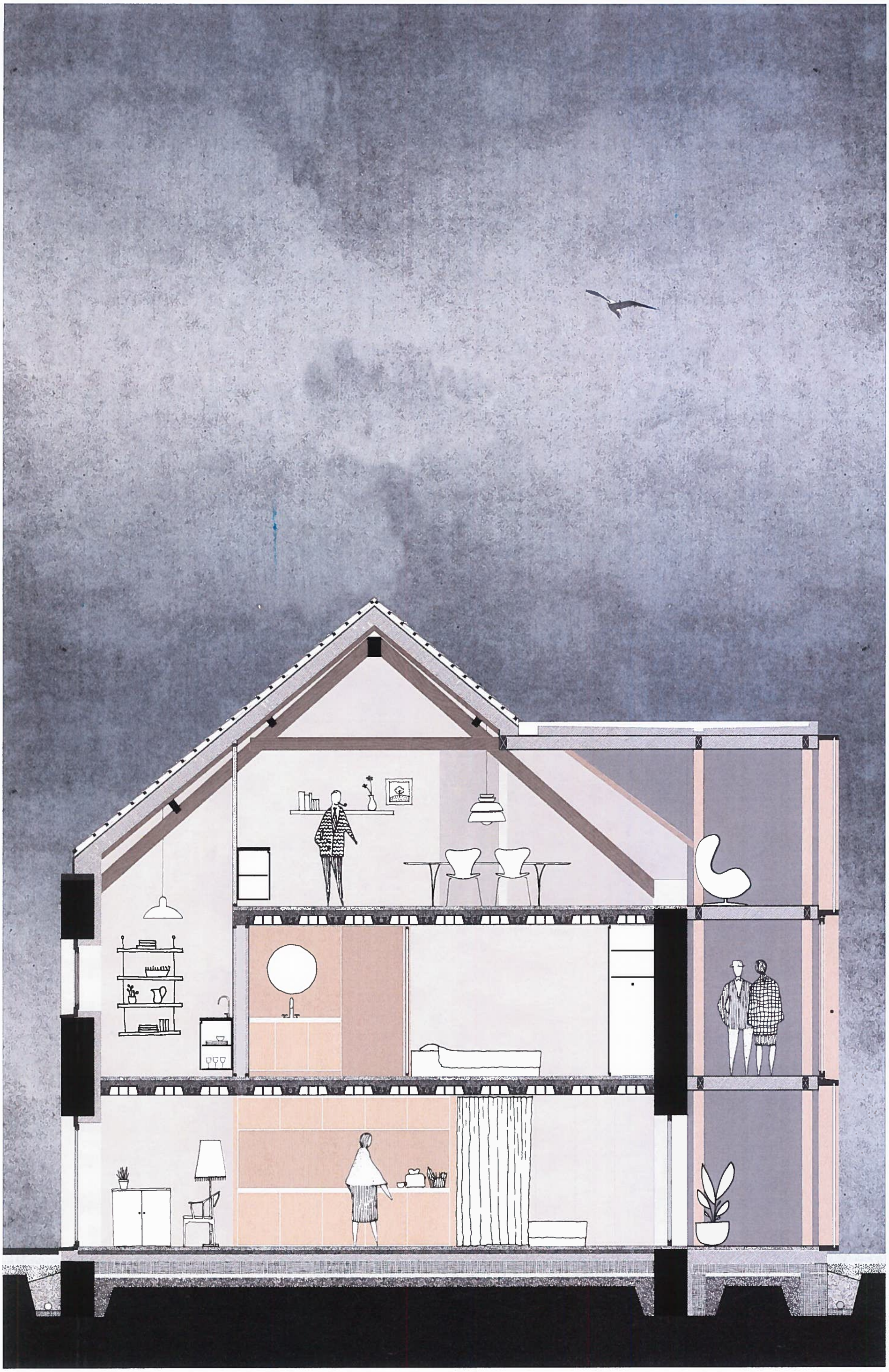
PLAN R+1 1:100

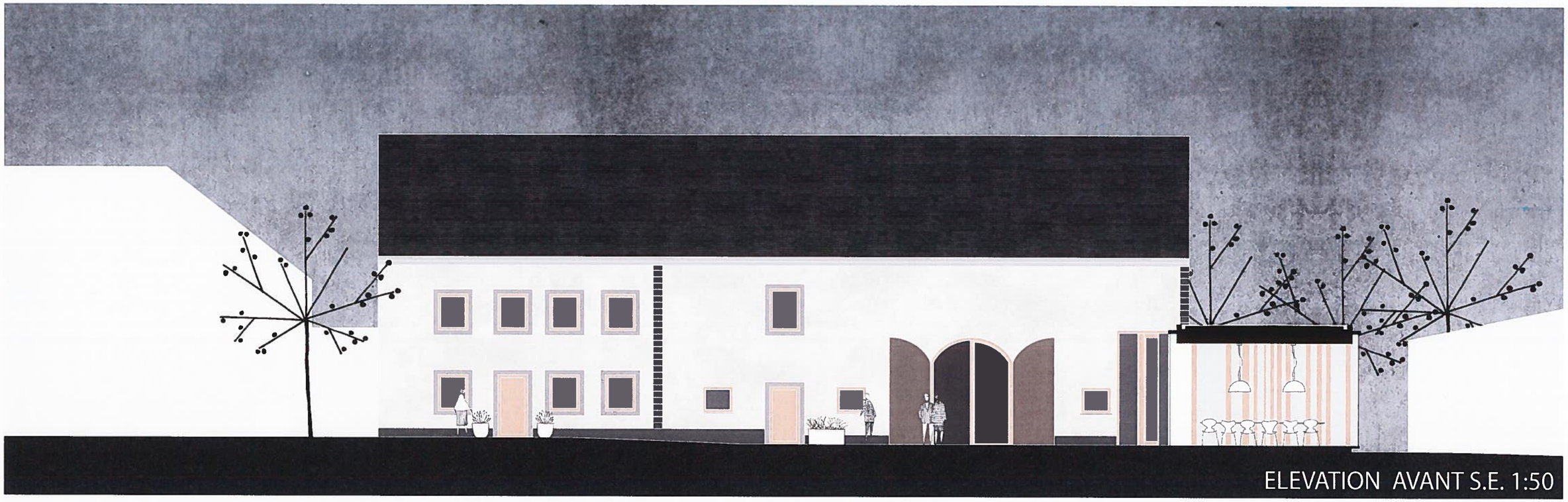


PLAN R+2 1:100

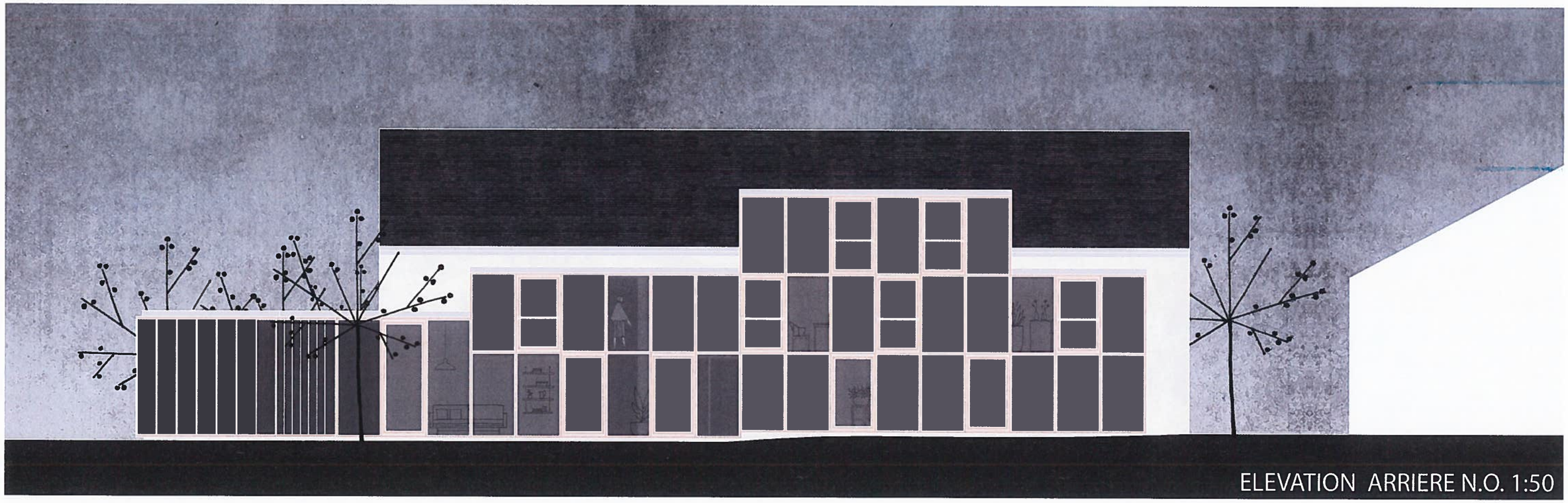

Simplex
Duplex
Simplex
Simplex
Simplex
Simplex


105 m²
53 m²
67 m²
71 m²
Communs 105 m²
67 m²
71 m²

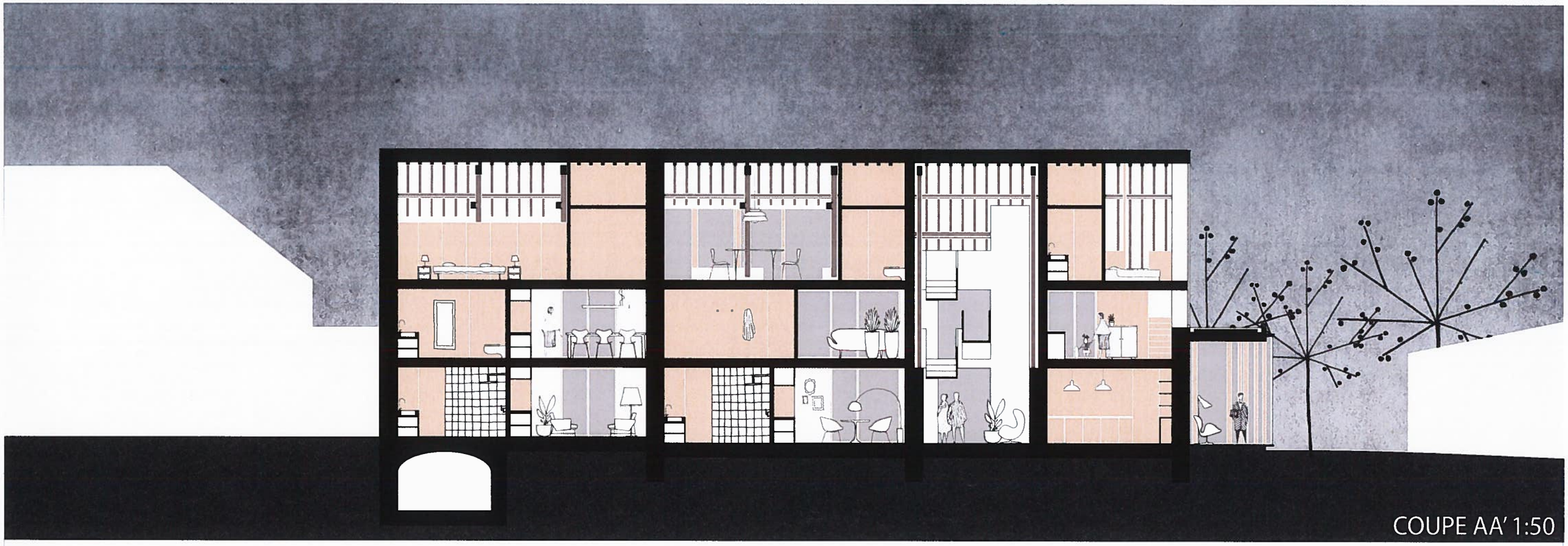


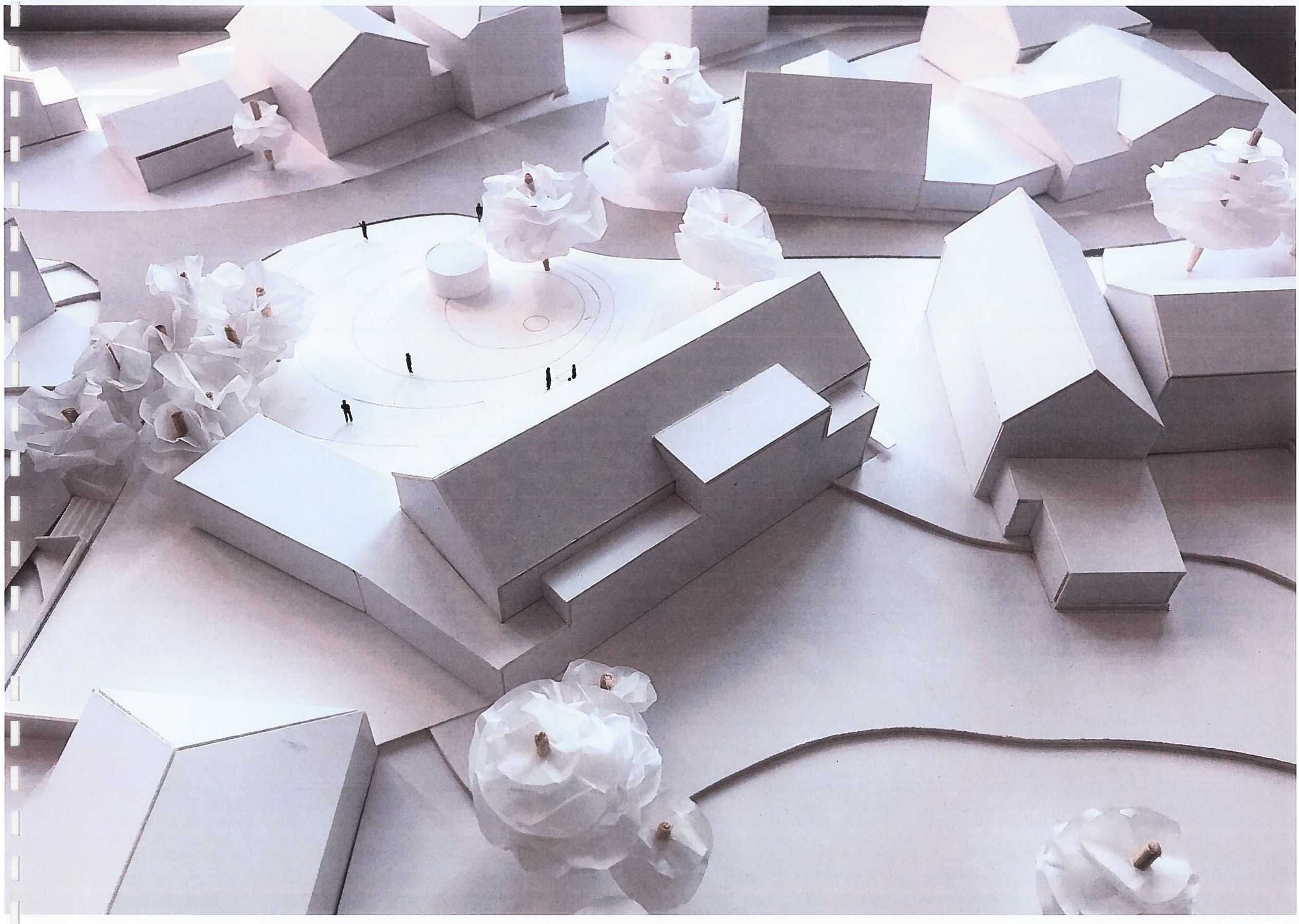


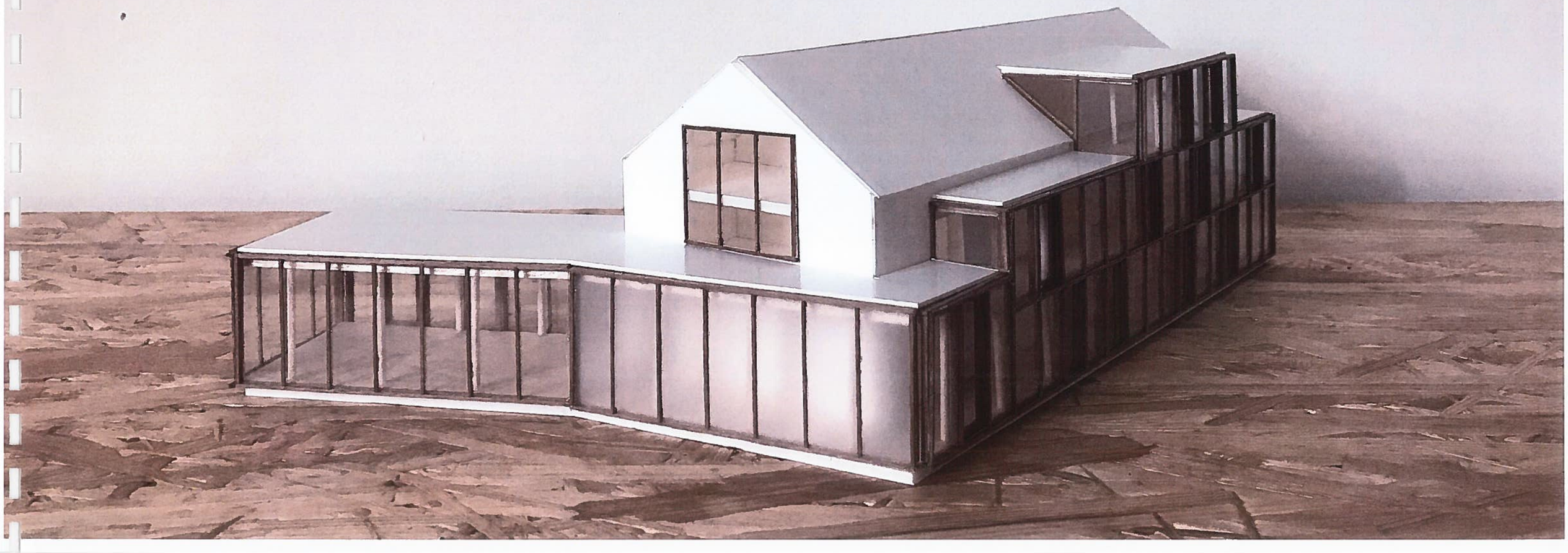
ELEVATION AVANT S.E. 1:50



ELEVATION ARRIERE N.O. 1:50


COUPE AA' 1:50





Einschätzung

Projekt: Jordi Hennissen – Seniorenwohnen in Manderfeld

Inwiefern besteht ein Bedarf in unserer Region / in diesem Dorf für ein solches Projekt? Worin liegt der Mehrwert des Projektes?

Das Projekt ist auf Seniorenwohnungen ausgerichtet. Das aktuelle Nutzerpotential vor Ort für ein ausschließliches Seniorenprojekt im ländlichen Raum ist fraglich, sodass das konkrete Interesse vorab geprüft werden sollte oder das Wohnungsangebot in den ersten Jahren auf alle Altersgruppen ausgedehnt werden sollte. Das Projekt sieht eine Öffnung für das Dorfgeschehen vor; Mehrgenerationenwohnen wäre möglich.

Der Bedarf an angepasstem Wohnraum für Senioren und die Bereitschaft diesen beim Älterwerden zu nutzen, wird mit der Zeit steigen.

Wer wäre geeigneter Projektträger für ein solches Projekt?
(z.B. Privatperson(en), größerer Investor, Zusammenschluss mehrerer Privatpersonen, Firma, Verein, Dorfgruppe, Gemeinde, Gemeinschaft,...)

Privatträger oder private und öffentliche Partnerschaft

Kann ein solches Projekt wirtschaftlich sein? Welche Chancen und Risiken bestehen?

Senioren haben im Allgemeinen eine gute Zahlungsmoral für Miete.
Nutzerpotential „Senioren" zu Beginn nur eingeschränkt vorhanden
Zuschusssituation ab 01.01.2020 noch nicht bekannt (Übertragung von Wall. Region an die DG)
Abklärung der definitiven architektonischen Gestaltung, der Kosten und Finanzierungsmodelle vor der detaillierten Planung und Umsetzung erforderlich

Welches sind die ersten Schritte, um ein solches Projekt umzusetzen?

Schritt 1: Erfassung des konkreten Nutzungsinteresses, ggf. unter Einbezug öffentliche Hand oder WFA
Schritt 2: Festlegung der entsprechenden Ausrichtung des Vorhabens
Schritt 3: Abklärung der Kosten und des Finanzierungsmodells vor der detaillierten Planung und Umsetzung.

Haben Sie weitere Anmerkungen zu diesem Projektvorschlag?
(z.B. umgesetzte Beispielprojekte, Tipps)

Hinweis auf :
- Mobilität
- den steigenden Pflegebedarf von Senioren und die Erwartung flexibler Verlässlichkeit
- Mehrwert für Senioren, wenn zusätzliche Möglichkeiten wie Hausmeister, Raumpflege, Wäschedienst, Mobilität, Soziokulturelle Aktivitäten, Bewegung und Sport, ... nutzbar sind

(Für detaillierte Angaben wird auf die beigefügte ausführliche Stellungnahme hingewiesen)
Name des Experten:

Paul Bongartz
Berater für lokale Seniorenprojekte der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben

selbstbestimmt.be
Ostbelgien

Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben
der Deutschsprachigen
Gemeinschaft Belgiens

Stellungnahme auf Anfrage der WFG im Rahmen des Leader-Projektes „Neues Leben für unsere Dörfer" zu Projekten der Studenten „Mehrgenerationenwohnen und Seniorenwohnen"

seitens Paul Bongartz, Berater für lokale Seniorenprojekte der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben

Allgemeine Bemerkungen:

Die Stellungnahme ist aus Neutralitätsgründen unabhängig vom Bezug zu konkreten Bauten und ihren Standorten in der Ortschaft zu verstehen und beinhaltet somit Objektbezogenen Aussagen, keine Angaben zu Zugänglichkeit, konkrete räumliche Gestaltung,...

Die vorliegende inhaltliche Stellungnahme zu den vorgestellten Projekten stützt sich auf Erfahrungswerte aus Belgien und dem benachbarten Ausland. Sie umfasst im Wesentlichen Hinweise auf die grundlegenden Voraussetzungen zum Gelingen von ähnlichen Projekten im ländlichen Raum.

Die gewünschte Stellungnahme zur Finanzierbarkeit/ Wirtschaftlichkeit der Projekte umfasst lediglich Hinweise zu möglichen Zuschüssen und möglichem Nutzerpotential aber keinesfalls Objekt-abhängigen Gesamtkosten und Finanzierungsmodellen.

18/10/2018

Paul Bongartz

Manderfeld : Seniorenwohnen

Bevölkerung (Quelle : Gemeinde Büllingen, Vivias, Familienhilfe, DSL) :

Das Dorf Manderfeld zählt rund 400 Einwohner, verteilt auf 170 Haushalte. Davon sind

- 70-74 Jahre: 14 Personen (wovon 4 Alleinstehende)
- 75-79 Jahre: 22 Personen (wovon 4 Alleinstehende)
- >80 Jahre: 30 Personen (wovon 10 Alleinstehende)

In der Altgemeinde Manderfeld zuzüglich dem Büllinger Teil der Altgemeinde Schönberg leben rund 1330 Einwohner. Auf dieses gesamte Gebiet bezogen sind jeweils 17 ; 19 und 30 alleinstehende Senioren zu verzeichnen.
Es handelt sich mehrheitlich um Frauen (>60%).

Rein statistisch wird ein Anstieg um 30 % der Gesamtbevölkerung

- über 65 Jahren innerhalb der nächsten 20 Jahren
- über 75 Jahren innerhalb der nächsten 15 Jahren
- über 80 Jahren innerhalb der nächsten 10 Jahre stattfinden.

Die Altersgruppe der Hochbetagten (über 80) liegt im Dorf Manderfeld 10% über dem DG-Durchschnitt . Es ist die prozentual am stärksten ansteigende Altersschicht, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich deren Anzahl in den nächsten 45 Jahren mindestens verdreifachen wird.

Die Pflegebedürftigkeit liegt aktuell bei den über 80 Jährigen bei rund 40% und bei den über 90 Jährigen bei rund 65%.

Konkret liegt ein deutlicher Hilfsmittels- oder persönlicher Hilfebedarf (z.B. Familienhilfe) bei mindestens 12 Personen über 75 Jahren in Manderfeld und bei mindestens 25 Personen in den umliegenden Dörfern zwischen Lanzerath und Kehr vor.

Mobilität:

Bei der Gestaltung von Wohnprojekten für Senioren sind geeignete Mobilitätslösungen erforderlich.

Für Menschen Im Seniorenalter und mit besonderem Hilfebedarf stellt die eigenständige Mobilität oft eine steigende Herausforderung dar.

Manderfeld ist zwar mit den Buslinien 401 an St.Vith und 746 an Büllingen angebunden. Das Öffentliche Personennahverkehrsnetz bietet jedoch nur eine begrenzt nutzbare Mobilitätslösung für Senioren. Fahrgemeinschaften werden kaum angeboten. Für Personen mit starker Mobilitätsbeeinträchtigung kann der Rufbus der Beschützenden Werkstätte Meyerode angefragt werden. Die Stundenblume VoG bietet ebenfalls Fahrten im Rahmen der ehrenamtlichen Begleitung an. Die Nutzung von elektrischen Scootern für Senioren ist noch unüblich und bietet insbesondere aufgrund der Distanzen und bei schlechtem Wetter keine bedarfsgerechte Lösung.

Soziales Umfeld :

Der mitgeteilte Häuserleerstand in Manderfeld und Umgebung liegt mit über 40 Altbauten und über 20 Wohnungen sehr hoch, wobei in Zukunft zusätzliche Häuser hinzukommen, welche aktuell von alleinstehenden hochbetagten Menschen bewohnt werden. Verschiedene Häuser werden zum Verkauf angeboten. Neue Mietwohnungen wurden kürzlich schnell von jungen Menschen belegt. Es scheint keine Wohnungsangebote zu geben, welche besonders für die anvisierte Zielgruppe alleinstehender Senioren zugeschnitten sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Lieferdienst und Brotwagen, Metzgerei, Bank, Arzt, Apotheke, Friseur,... sind in Manderfeld vorhanden. Essen Auf Rädern wird gut genutzt. Die häusliche Pflege ist gut organisiert. Manderfeld hat eine Schule und ein zugängliches Pfarrheim. Der soziale Zusammenhalt ist in Manderfeld noch angesichts einiger größerer Vereine gegeben, einschließlich eines gewissen Zugehörigkeitsgefühls der umliegenden Dörfer. Ebenso ist eine Dorfgruppe aktiv um den Ort zu beleben. Diesen positiven Aspekten steht gegenüber, dass viele junge Menschen wegziehen, (u.a. weil sie eine Baustelle wünschen und keine finden), was die familiären Hilfestellungen für viele Senioren verringert.

Organisatorische Voraussetzungen zum Gelingen des Projektes :

Das Vorhaben ist als Seniorenwohnprojekt konzipiert, wobei der Schwerpunkt auf das private Wohnen und weniger auf Gemeinschaft gelegt wird. Vom Einbezug des Dorfes wird lediglich punktuell ausgegangen. Es ist keine strukturelle Form der Zusammenarbeit mit der Dorfgemeinschaft oder für diese vorgesehen. Somit ist eher eine private Trägerschaft möglich, wobei dennoch angeraten wird, die öffentliche Hand oder die soziale Immobilienagentur Wohnraum für Alle mit einzubeziehen, um eine detailliertere Analyse des konkreten Nutzer-Potentials vorzunehmen und deren Bedarf bei der konkreten Planung zu berücksichtigen.

Sollte ein Projekt mit einer gemeinschaftlichen Prägung gewünscht sein, sind weitere Aspekte zu berücksichtigen, wie die Definition einer sinngebenden Zielsetzung und die Entwicklung von Instrumenten der gemeinschaftlichen Entscheidungsfindung der Bewohner. Letzteres fördert den Zusammenhalt im Gebäude und darüber hinaus.

Nutzerpotential

Es spricht vieles für einen Umbau in einem Dorfzentrum, da dies das Dorfleben und den sozialen Zusammenhalt stärken kann.

Es wird zurzeit zur Vorsicht bei der Verwirklichung eines ausschließlichen Seniorenwohnprojektes in Manderfeld geraten.

Das in Manderfeld und naher Umgebung aktuell vorhandene Nutzerpotential im Seniorenbereich ist sehr bescheiden. Ohne zusätzliche externe Nutzungsinteressenten ist eine ausreichende Inanspruchnahme ausschließlich durch Senioren in den nächsten 5 bis 10 Jahren ohne weitere Anreize fraglich. Beispielsweise wird ein vor einigen Jahren in einer größeren Ortschaft verwirklichtes ursprünglich auf Seniorenwohnen ausgerichtetes und zugängliches Neubauprojekt zurzeit nur zu 20% von Senioren ab 75 Jahren genutzt.

Es stellt sich somit die Frage nach der Alterszielgruppe, wobei das Projekt, so wie es vorgestellt wurde, sicherlich auch von Mietern verschiedenster Alterskategorien genutzt werden kann.

Einem Wohnungsangebot welches sich vorerst neben Senioren und Menschen mit besonderem Hilfebedarf auch an kleine Familien und Einzelpersonen jeden Alters richtet, wird mehr Erfolgschancen eingeräumt.

Senioren zögern zumeist, umzuziehen. Sie beziehen den Wunsch in die Überlegungen mit ein, dass ein Umzug der letzte vor einer irgendwann anstehenden Aufnahme in einem Pflegeheim sein sollte.

Wenn sich Senioren für einen Umzug in eine Seniorenwohnung entscheiden, spielt zumeist der Wunsch nach einer zugänglichen Wohnung, einer verringerten Wohnungsgröße und der damit einhergehenden Vereinfachung der täglichen Belange eine Rolle. Hinzu kommt der Wunsch, Isolation zu vermeiden. Das vorgestellte Projekt antwortet auf beide Wünsche.

Manchmal spielt eine sinngebenden, teilhabende und auf Gemeinschaft ausgerichteten Lebensgestaltung eine wichtige Rolle. Die Umsetzung dieser Wünsche in Form eines auf Gemeinschaft ausgerichteten Seniorenwohnens oder außerfamiliären generationsübergreifenden Gemeinschaftswohnens wird erfahrungsgemäß zurzeit konkret nur von einem prozentual geringen Anteil der Bevölkerung und hauptsächlich von Frauen angestrebt. Die Zahl der

Personen, die ein solches Wohnmodell wünschen, ist ansteigend aber dennoch sehr gering. Es ist sicherlich wichtig, für solche Modelle im ländlichen Raum zu werben, um das Nutzerpotential langfristig zu erhöhen.

Auswahlkriterien von Senioren bei einem Umzug sind neben finanziellen Fragen und den oben beschriebenen sozialen und Dienstleistungs- Aspekten erfahrungsgemäß der Sicherheitsbedarf und die Frage nach der Langfristigkeit eines Angebotes und nach der flexiblen Verlässlichkeit.

Somit kann beispielsweise die Absicherung einer bezahlbaren häuslichen Pflege, die sich der Bedarfs-Entwicklung bei zunehmendem Alter anpasst, ein ausschlaggebendes Entscheidungskriterium sein (z.B. Kooperation mit einer Pflegekraft in näherer Umgebung oder gar im Haus).

Förderlich für die Nutzung durch Senioren wäre das parallele Angebot oder die Absicherung einer Dienstleistungspalette wie organisierter Hausmeisterdienst, Wohnungsreinigung sowie Wäsche- und Bügeldienst, organisierte Mobilitätslösungen, seniorenspezifische Aktivitäten vor Ort oder im Dorf.

Finanzielle Aspekte :

Senioren sind zumeist verlässliche Mieter.

In der Gemeinde Büllingen ist eine Sanierungsprämie für Wohnungen in Altbauten, die vor mindestens 50 Jahren das erste Mal bewohnt wurden, vorgesehen. (vorbehaltlich Änderungen nach 28.11.2018 : max. 10% bzw. 5000€ pro Wohnung)

Auf föderaler Ebene sind Steuererleichterungen auf Immobilieninvestitionen zu nennen.

Nachstehende Informationen gelten unter Vorbehalt, da im Zusammenhang der Übertragung der Kompetenzen Raumordnung, Wohnungswesen und Energiepolitik an die Deutschsprachige Gemeinschaft Änderungen ab 01.01.2020 zu erwarten sind. In der Wallonischen Region werden neben den klassischen Prämien, insbesondere für Energiemaßnahmen zur Zeit prinzipiell Zuschussformen für die Schaffung von Sozialem Wohnraum vorgesehen, je nach Wohnungsgröße : Zuschuss zu 25% oder 75% und Restbetrag in Form eines kostenlosen Kredites, verbunden Immobiliensteuerbefreiungen und mit einer 9-12 jährigen vertraglichen Zusammenarbeit mit einer Sozialen Immobilienagentur oder dem öffentlichen Wohnungsbau.

Angesichts des zunehmenden Leerstandes und des Überangebotes von Wohnungen im Manderfelder Raum ist es eher fraglich, dass zur Zeit dort Umbauprojekte in Zusammenarbeit mit einer sozialen Immobilienagentur bezuschusst werden.

Seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft ist eine finanzielle Unterstützung für fachliche Begleitung (Architekt, Notar,...) bei der konzeptuellen Planung von Seniorenwohnprojekten vorgesehen.

Seitens der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben können ausgehend von einer persönlichen Beratung bedarfsgerechte Umänderungen, wie die Gestaltung eines Bades auf Parterre, Einkommens-abhängig bezuschusst werden.

UMBAU

Un collectif de logements accessible en cœur de Village

Wallerode

LAURA ROSEN
Atelier Ruralité, Universität Lüttich

Le programme choisi s'inscrit dans une problématique actuelle, celle d'une démographie du 3e âge en pleine croissance. Le projet de logements collectifs pour seniors propose un type de « logements-autonomie » avec une accessibilité facile, un lieu de vie intermédiaire entre la maison individuelle familiale souvent devenue trop grande et inadaptée et la maison de retraite médicalisée. Un mode d'habiter encore peu répandu dans le monde rural et qui a pourtant déjà fait ses preuves dans le Vorarlberg (à Dafins par exemple) mais également en Suisse.

Le projet, réhabilitant un bâtiment existant vide en cœur de village, contribue à la redensification de ce dernier et tente ainsi de contrer la désertification des centres ruraux, phénomène aussi connu sous le nom « d'effet donut ». Sa proximité avec l'église, la future maison de village et l'école favorise le contact social des personnes âgées du collectif avec la population locale, contribue à la cohésion sociale intergénérationnelle et constitue une belle réponse face à l'isolement des seniors.

Le complexe se veut être le plus accessible possible. La déclivité du terrain est de 10 %, constitue donc une des majeures contraintes du projet. La réponse proposée par le master plan est un chemin accessible qui lie les logements PMR avec la route et des zones de stationnement à hauteur du co-working. Ce chemin est également l'opportunité de créer une boucle de promenade paysagère accessible constituant, par la même occasion, un moyen de maintenir une forme de condition physique pour les personnes âgées.

Le bâtiment principal orienté est-ouest, composé d'une partie étable-grange et d'un corps de logis, semble jouer le rôle de « goulot-catalyseur » de la parcelle en forme d'entonnoir et marque ainsi le point d'entrée de l'ensemble.

Les trois bâtiments existants sont conservés et utilisés en majeur partie pour le collectif (cuisine et salle à manger ; buanderie, chambre d'amis pour les visites ; abris de jardin). Deux logements viennent également s'intégrer dans la partie corps de logis, tandis que les 5 autres logements PMR viendront se placer dans deux nouvelles ailes au nord cadrant ainsi une cour.

L'espace bâti se limite à la moitié du terrain, à l'endroit où le bâti existant (l'ancienne porcherie et l'abri jardin) s'arrête. La surface bâtie se veut compacte. D'une part pour laisser petit à petit la nature et la biodiversité reprendre ses droits, d'autre part pour que l'espace interstitiel entre l'existant et le nouveau ait une échelle assez intime pour que les deux se lient et deviennent indissociables l'un de l'autre.

<u>Objectifs du projet :</u>

ESPACES PRIVES :

- Logements dans le corps de logis existants : La typologie d'habitat étant déjà présente dans la partie corps-de logis, celle-ci est conservée avec l'implantation d'un logement au rez-de-chaussée et d'un deuxième au 1er.
- Logements nouveaux PMR: Chaque logement d'une 60aine de mètres carrés comporte toutes les pièces de vies nécessaires à son autonomie. Un espace de transition entre le dehors et le dedans (car couvert mais extérieur) constitue à la fois l'espace d'entrée au logement, et en même temps une terrasse sud protégée, étant assez large que pour y placer un banc et une table.
- L'espace cuisine toujours tournées vers l'espace collectif est vu comme fonction sociale entre les habitants.
- Les espaces semblent gravités autour d'un objet central : la cheminée, symbole du foyer. Par la même occasion, le chauffage à bois crée une activité de plus possible au sein de la résidence. Comme explicité dans le livre « l'homme et le bois » de Lars Mytting, l'activité autour du bois, passant de sa découpe à son stockage, est une belle opportunité de maintien en activité des retraités contribuant, par leur participation, à un sentiment de fierté.

ESPACES COLLECTIFS :

- Tout comme l'était jadis la travée étable-grange. L'espace collectif est représentatif de la liaison verticale entre le bas et le haut du terrain. L'espace collectif à rue répond à la connexion public-collectif-privé, la « table à gôuter » à travers la porte de la grange jouant le rôle de vitrine de la collectivité face au public.
- Le rez-de-chaussée est un espace simple plus polyvalent où peuvent se passer diverses activités comme des ateliers bricolages ou de jeux, espace de formation d'introduction à l'informatique ou encore un espace garderie pour les enfants de l'école. Une piste de pétanque complèterait les activités du rez qui renforceraient les liens sociaux avec les habitants de Wallerode. Il est espace en mouvement.
- L'étage est dédié à un espace collectif de cuisine debout et un espace assis : une table de convivialité. Cet espace ouvert est vu comme un lieu de partage où l'on s'assoit et déguste ce que l'on vient de cuisiner. Il est espace de pause.
- L'espace annexe enterré à l'arrière du bâtiment pourra servir de communication verticale PMR

PARKINGS :

- Le niveau du sol du corps de logis se trouvant en retrait et à 2 mètres par rapport au niveau de la route, l'opportunité est prise pour créer une toiture-terrasse servant de protection pour des parkings de voitures partagées au niveau de la route, et d'une toiture verte en prolongation de la terrasse des habitations. Les voitures pourraient dans un premier temps se louer entre les résidents, voir être louées par d'autres habitants du village.

ABORDS :

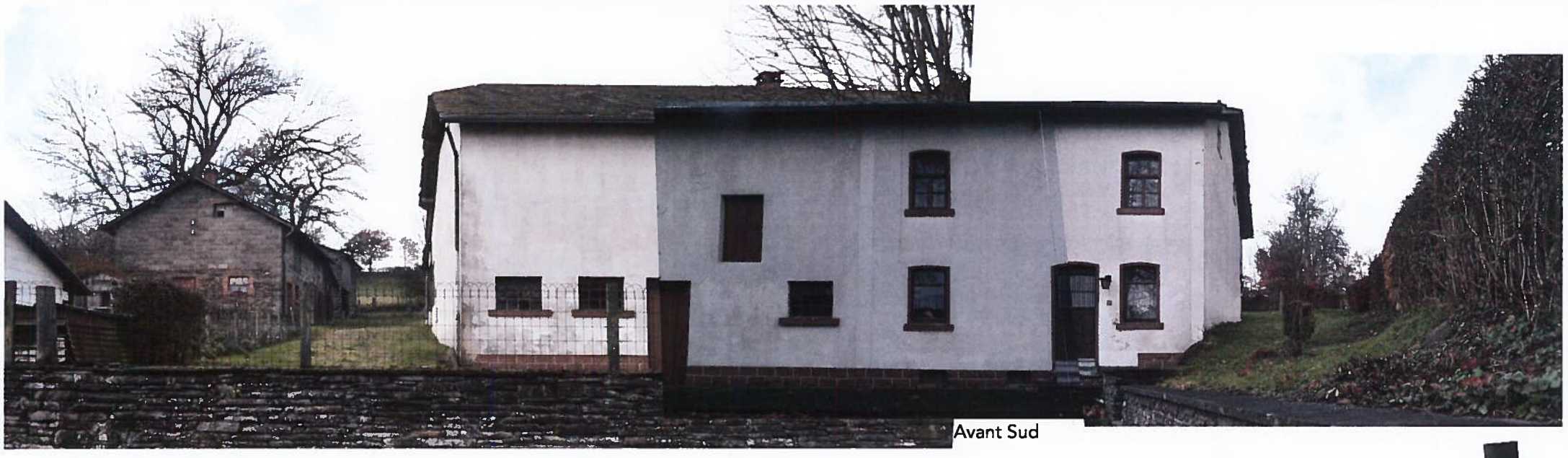
- Le projet tente de lier le bas et sa route avec le haut du terrain où passera un chemin piétonnier.
- Une autre liaison horizontale partant du bâtiment de co-working lie le projet avec la route par un sentier PMR

PROGRAMME

- La population du 3ème âge étant en pleine croissance, laissant des personnes âgées seules dans les grandes maisons familiales inadaptées, le programme de logements collectifs pour seniors propose un type de « logements-autonomie » avec facilité d'accessibilité. Ce serait un lieu de vie intermédiaire entre le logement individuel souvent devenu inadapté et la maison de retraite médicalisée.
- La population du 3ème âge étant la plus importante d'ici 15 ans, la création d'une association collective de personnes âgées et retraités me semble opportune.
- La collectivité se crée autour d'activités comme un atelier de préparation de repas à domicile pour les personnes souhaitant rester vivre à la maison. Ce serait une belle alternative pour les retraités qui souhaitent rester actifs dans la société.
- Un service qui signifie : cultiver, cuisiner, préparer, livrer (peut être fait par exemple par des bénévoles du village)
- Les valeurs qui en résultent sont le fait de: prolonger le maintien des personnes âgées à domicile, briser l'isolement social par des visites régulières, procurer une alimentation saine, créer des activités qui anime l'ensemble

Bestand

Arrière Nord



Avant Sud

Vue depuis l'escalier

Reportage photographique de l'existant- Oberstrasse 12

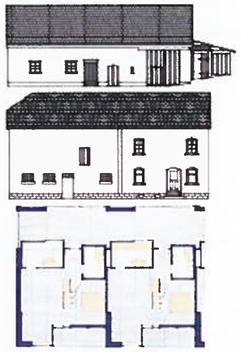
Etages- Grange

Rez-de-chaussée- Etable

Corps de logis rdc- 1er étage

Entwurf

Le modèle de Triererhaus



Peter ZUMTHOR_Elderly housing à Masans

Les espaces collectifs

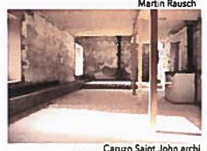
-Tout comme l'était jadis la travée étable-grange. L'espace collectif est représentatif de la liaison verticale entre le bas et le haut du terrain. L'espace collectif à rue répond à la connexion public-collectif-privé, la « table à gôuter » à travers la porte de la grange jouant le rôle de vitrine de la collectivité face au public.

-Le rez-de-chaussée est un espace simple plus polyvalent où peuvent se passer diverses activités comme des ateliers bricolages ou de jeux, espace de formation d'introduction à l'informatique ou encore un espace garderie pour les enfants de l'école. Une piste de pétanque complèterait les activités du rez qui renforceraient les liens sociaux avec les habitants de Wallerode. Il est espace en mouvement.

-L'étage est dédié à un espace collectif de cuisine debout et un espace assis : une table de convivialité. Cet espace ouvert est vu comme un lieu de partage où l'on s'assoit et déguste ce que l'on vient de cuisiner. Il est espace de pause.

-L'espace annexe enterré à l'arrière du bâtiment pourra servir de communication verticale PMR

Martin Rausch



Caruzo Saint John archi

Pergola_réf Birkhauser paysage

Objectif programmatique du projet:

-Proposer un type de « logements-autonomie » avec facilité d'accessibilité. Ce serait un lieu de vie intermédiaire entre le logement individuel souvent devenu inadapté et la maison de retraite médicalisée.

-Créer une association collective de personnes âgées et retraités.

-La collectivité se crée autour d'activités : un atelier de préparation de repas à domicile pour les personnes souhaitant rester vivre à la maison; découpe bois, formation informatique; école de devoirs,...etc

Association montréalaise "popotte roulante"

"Atelier des saveurs"- cuisine au Québec

Des constats et problématiques

Abandon du bâti familial

À Wallerode comme dans de nombreux villages des Cantons de l'Est, de nombreuses maisons se retrouvent vides et **inoccupées**.
Une des raisons en est le **changement de mode de vie** qui s'est peu à peu mis en place sur 2 siècles.
Avant, la **maison familiale** était reprise par un des enfants (souvent l'aîné) qui **cohabitaient** avec ses parents, son épouse et parfois une soeur ou un frère célibataire qui aidait aux champs et à la ferme. La maison était ainsi sûre d'avoir un **successeur de génération** en génération. Les frères et soeurs quant à eux se dispersaient dans les maisons de leur belle-famille.
Maintenant, c'est la **maison individuelle** qui prime. Les enfants devenus adultes quittent la maison familiale plus tôt (sans attendre le mariage comme à l'époque). Le couple emménage et bien souvent s'il en a les moyens, **construit du neuf**.

Remarquons que le changement s'opère avec le changement de politique sur le droit de succession avec l'héritage unique du premier né sous la loi de Charlemagne. Cet élément changera en 1804 avec un héritage de manière équitable entre les enfants ce qui provoque un éclatement des biens fonciers.
Ce droit civil n'aura pas seulement des répercussions sur l'habitat en tant que tel. Il engendrera aussi fin du 19ème e siècle début de 20e, une multiplication des constructions.

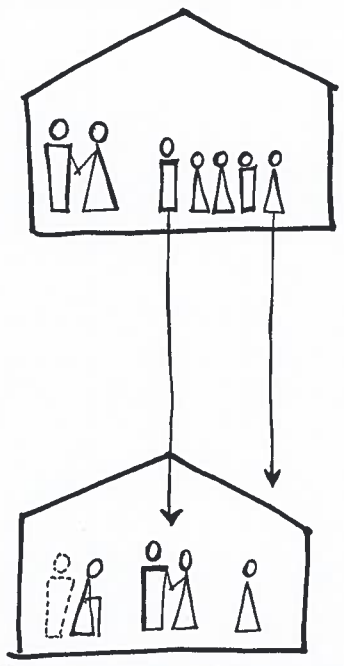


Schéma de succesion de l'habitat avant

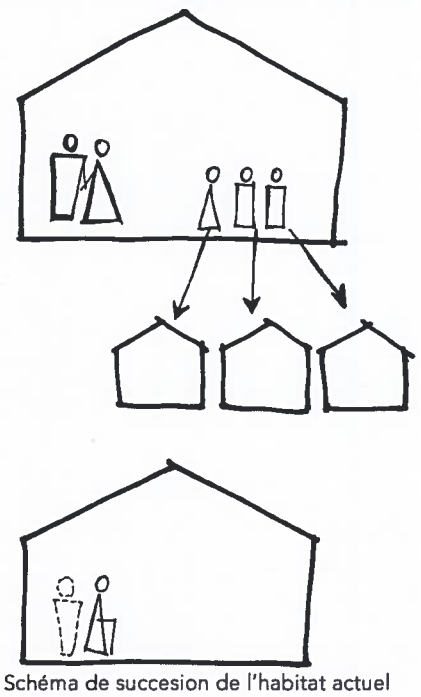
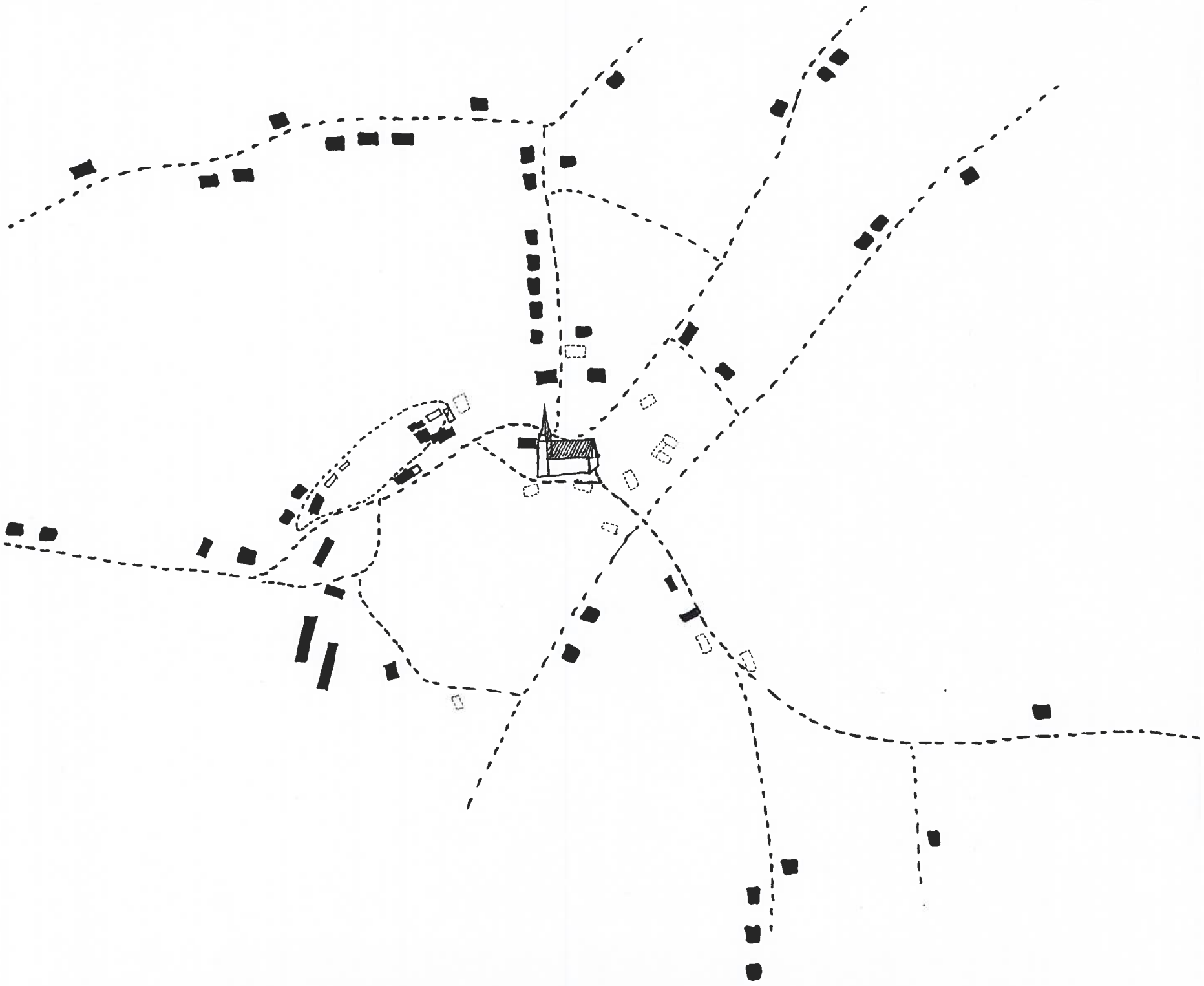


Schéma de succesion de l'habitat actuel

Effet Donut

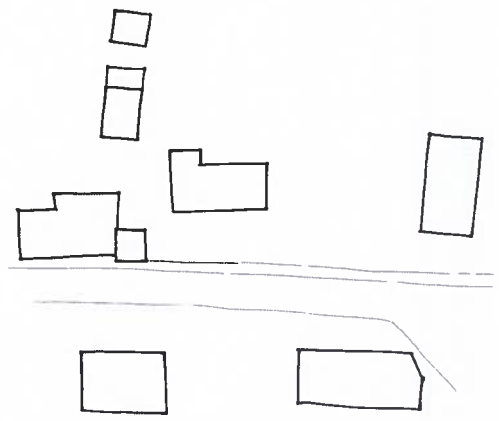
Ces bâtiment anciens se trouvant souvent en **coeur de village**, on constate une **désertification** des centres au profit de nouveaux habitats constuits sur les biens fonciers agricoles en périphérie.
Le **projet**, réhabilitant un bâtiment existant vide en cœur de village, contribue à la **redensification** de ce dernier et tente ainsi de contrer cet effet donut.
Sa **proximité** avec l'église, la future maison de village et l'école favorise le contact social des personnes âgées du collectif avec la population locale, contribue à la cohésion sociale intergénérationnelle et constitue une belle réponse face à l'isolement des seniors.



L' existant, l'implantation

L'**espace bâti** se limite à l'**emprise bâtie actuelle**, à l'endroit où le bâti **existant** (l'ancienne porcherie et l'abri jardin) s'arrête. La surface bâtie se veut compacte. D'une part pour laisser petit à petit la **nature** et la biodiversité reprendre ses droits, d'autre part pour que l'**espace interstitiel** entre l'**existant et le nouveau** ait une **échelle** assez **intime** pour que les deux se lient et deviennent indissociables l'un de l'autre.

Le végétal existant

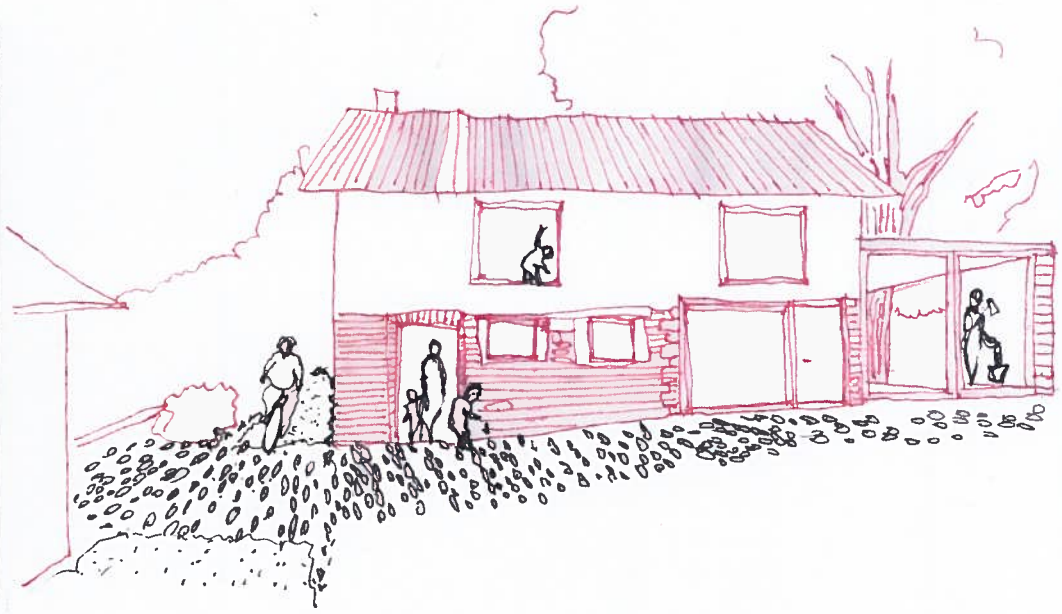


Le bâti existant

Implantation des 2 nouveaux volumes de logements par rapport à l'existant

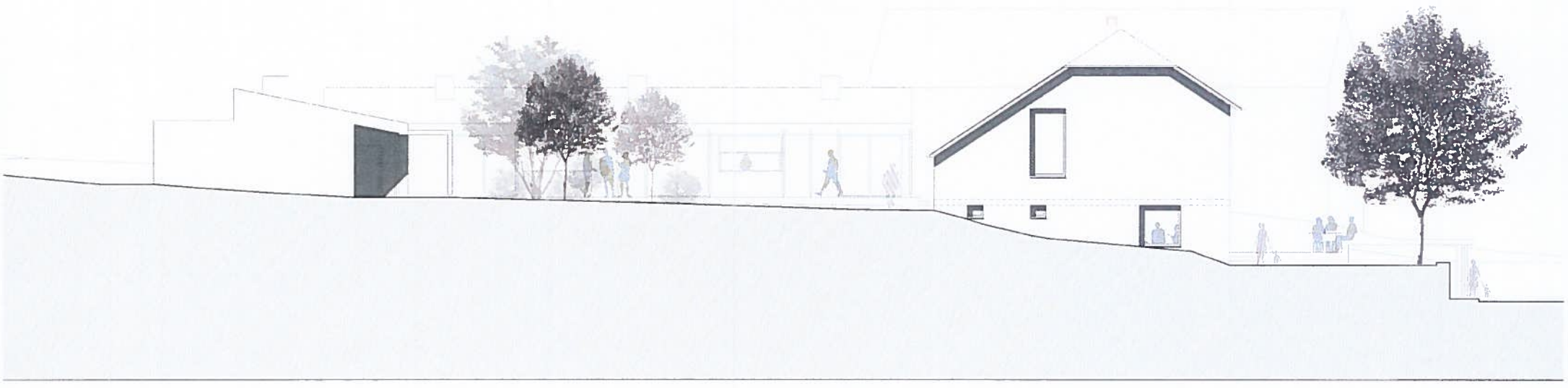
Plan d'implantation 1/200

Des atmosphères



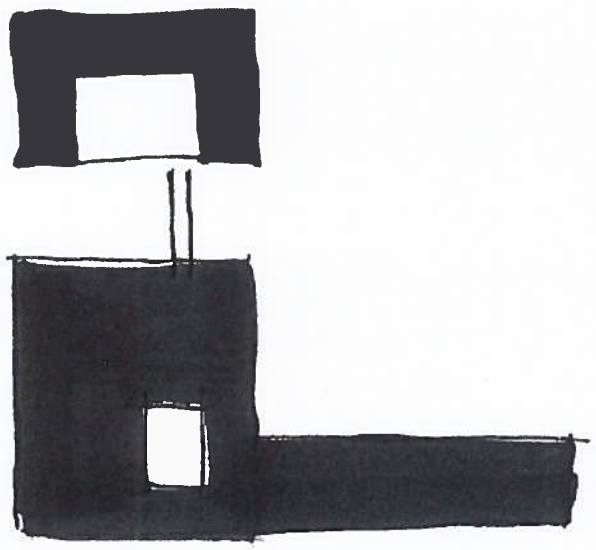
Un projet

Des logements collectifs accessibles Oberstrasse 12
Wallerode
Façades et coupes 1/100ème Laura Rosen

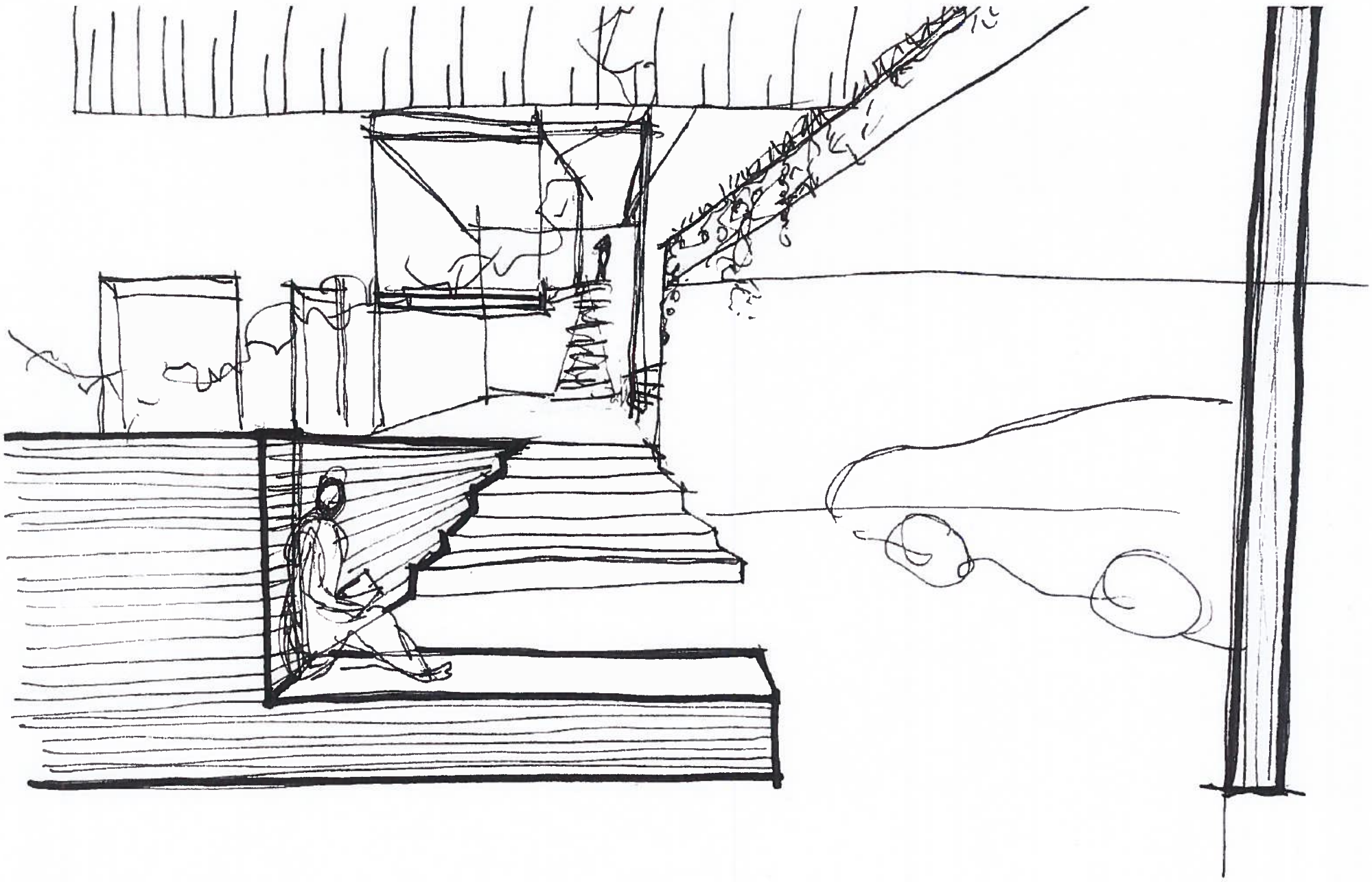


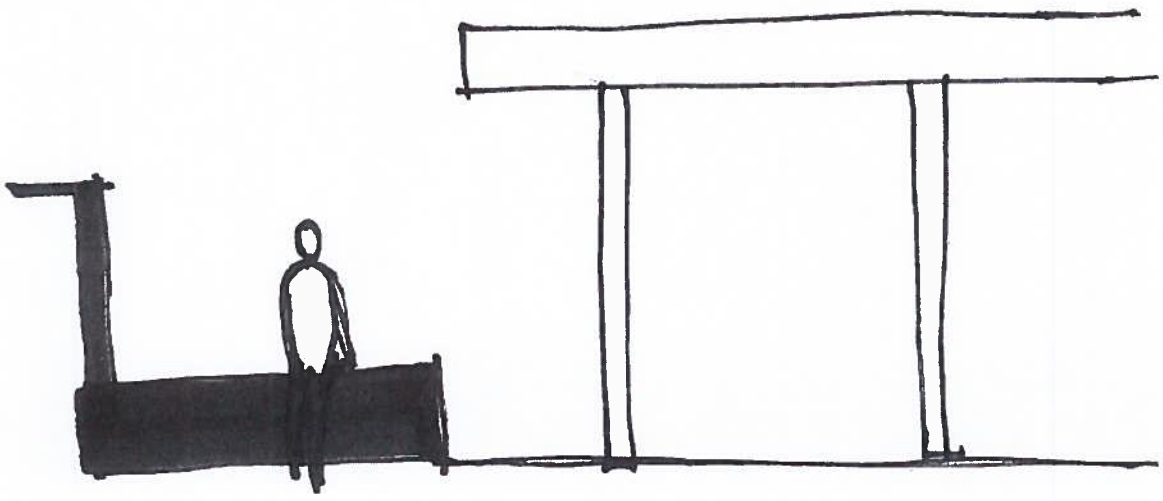
Un projet

Des logements collectifs accessibles Oberstrasse 12
Wallerode
Plan 1er 1/100ème Laura Rosen



La cheminée





L'attente

Einschätzung

Inwiefern besteht ein Bedarf in unserer Region / in diesem Dorf für ein solches Projekt?
Worin liegt der Mehrwert des Projektes?

Der Bedarf an Seniorenwohnungen wird steigen
Ohne „externe" Interessenten ist aktuell kein ausreichendes Nutzerpotential in einem Dorf in Stadtnähe für reines Seniorenwohnen vorhanden

Anregung: Generationenwohnen als anfängliche Variante vorsehen
Mehrwert :

Konzeptuell ist das Projekt auf die Stärkung des sozialen Zusammenhaltes und die Interaktion mit dem Dorf ausgerichtet und gibt Antwort auf verschiedene Bedarfe von Senioren wie soziale Kontakte, Sinngebung, aktive Gestaltung des Älterwerdens.

Wer wäre geeigneter Projektträger für ein solches Projekt?
(z.B. Privatperson(en), größerer Investor, Zusammenschluss mehrerer Privatpersonen, Firma, Verein, Dorfgruppe, Gemeinde, Gemeinschaft,...)

Selbsttragende Organisationsstruktur : Genossenschaft, öffentlicher Wohnungsbau,
oder private und öffentliche Partnerschaft,...

Kann ein solches Projekt wirtschaftlich sein? Welche Chancen und Risiken bestehen?

Senioren haben im Allgemeinen eine gute Zahlungsmoral für Miete.
Nutzerpotential „Senioren" zu Beginn nur eingeschränkt vorhanden.
Zuschusssituation ab 01.01.2020 noch nicht bekannt (Übertragung von Wall. Region an die DG)
Abklärung der definitiven architektonischen Gestaltung, der Kosten und Finanzierungsmodelle vor der detaillierten Planung und Umsetzung erforderlich

Welches sind die ersten Schritte, um ein solches Projekt umzusetzen?

Schritt 1: Einbezug möglichst vieler Partner, Privatpersonen, gesellschaftliche Akteure, öffentliche Hand, Dorfgemeinschaft, ab Beginn der konzeptionellen Phase
Schritt 2: Gründung eines Trägergremiums und Entwurf eines inhaltlichen Konzeptes
Schritt 3: Abklärung der Kosten und des Finanzierungsmodells vor der detaillierten Planung und Umsetzung. Erfahrungswerte in BE, NL, DE-NRW

Haben Sie weitere Anmerkungen zu diesem Projektvorschlag?
(z.B. umgesetzte Beispielprojekte, Tipps)

Hinweis auf :
die Mobilitätsfrage
den steigenden Pflegebedarf von Senioren und die Erwartung flexibler Verlässlichkeit
den Bedarf an zusätzlichen Angeboten wie Hausmeister, Raumpflege, Wäschedienst, Soziokulturelle Aktivitäten, Bewegung und Sport,
Risiken der exklusiven Ausrichtung auf Senioren

(Für detaillierte Angaben wird auf die beigefügte ausführliche Stellungnahme hingewiesen)

Name des Experten:

Paul Bongartz
Berater für lokale Seniorenprojekte der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben

Stellungnahme auf Anfrage der WFG im Rahmen des Leader-Projektes „Neues Leben für unsere Dörfer" zu Projekten der Studenten „Mehrgenerationenwohnen und Seniorenwohnen"

seitens Paul Bongartz, Berater für lokale Seniorenprojekte der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben

Allgemeine Bemerkungen:

Die Stellungnahme ist aus Neutralitätsgründen unabhängig vom Bezug zu konkreten Bauten und ihren Standorten in der Ortschaft zu verstehen und beinhaltet somit Objektbezogenen Aussagen, keine Angaben zu Zugänglichkeit, konkrete räumliche Gestaltung,...

Die vorliegende inhaltliche Stellungnahme zu den vorgestellten Projekten stützt sich auf Erfahrungswerte aus Belgien und dem benachbarten Ausland. Sie umfasst im Wesentlichen Hinweise auf die grundlegenden Voraussetzungen zum Gelingen von ähnlichen Projekten im ländlichen Raum.

Die gewünschte Stellungnahme zur Finanzierbarkeit/ Wirtschaftlichkeit der Projekte umfasst lediglich Hinweise zu möglichen Zuschüssen und möglichem Nutzerpotential aber keinesfalls Objekt-abhängigen Gesamtkosten und Finanzierungsmodellen.

18/10/2018

Paul Bongartz

selbstbestimmt be Ostbelgien

Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben
der Deutschsprachigen
Gemeinschaft Belgiens

Wallerode : Seniorenwohnen und Generationenwohnen

Bevölkerung (Quelle : Gemeinde St.Vith, ~~Vivias,~~ Familienhilfe, DSL) :

Wallerode zählt rund 400 Einwohner wovon unter 10% in der Gemeinde Amel und über 90% im Dorf auf dem Gebiet St.Vith. Dieses umfasst 160 Haushalte. Davon sind wiederum 46 Einpersonenhaushalte. Dies entspricht dem statistischen Durchschnitt der Deutschsprachigen Gemeinden.

Im Dorf Wallerode leben
17 Personen zwischen 70 und 74 Jahren
13 Personen zwischen 75 und 79
24 Personen über 80 Jahre
Rein statistisch wird ein Anstieg um 30 % der Gesamtbevölkerung
- über 65 Jahren innerhalb der nächsten 20 Jahren
- über 75 Jahren innerhalb der nächsten 15 Jahren
- über 80 Jahren innerhalb der nächsten 10 Jahre stattfinden.
Es handelt sich bei den Hochbetagten (über 80) demnach um die prozentual am stärksten ansteigende Altersschicht, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich die Anzahl Hochbetagter in den nächsten 45 Jahren mindestens verdreifachen wird.

Die Pflegebedürftigkeit liegt aktuell bei den über 80 Jährigen bei rund 40% und bei den über 90 Jährigen bei rund 65%.

Konkret liegt ein deutlicher Hilfsmittels- oder persönlicher Hilfebedarf (Z.B. Familienhilfe) bei mindestens 7 Personen über 75 Jahren in Wallerode vor.

Mobilität:

Bei der Gestaltung von Wohnprojekten für Senioren sind geeignete Mobilitätslösungen erforderlich.

Für Menschen im Seniorenalter und mit besonderem Hilfebedarf stellt die eigenständige Mobilität oft eine steigende Herausforderung dar. Wallerode ist unzureichend an das Öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden und bietet keine ausreichende Mobilitätslösung für Senioren. Der soziale Zusammenhalt wirkt sich positiv aus, da Fahrtgemeinschaften Familien-intern oder in der Nachbarschaft entstehen, beispielsweise für Einkäufe in St.Vith. Für Personen mit starker Mobilitätsbeeinträchtigung steht der Rufbus der Beschützenden Werkstätte Meyerode zur Verfügung. Die Stundenblume VoG bietet bei der ehrenamtlichen Begleitung auch Fahrten an. Das Angebot wird durch den Fahrdienst Eifel Süd des ÖSHZ vervollständigt, wenn für erforderliche Fahrten keine andere Lösung zu finden ist. Die Nutzung von elektrischen Scootern für Senioren ist noch unüblich und bietet insbesondere aufgrund der Distanzen und bei schlechtem Wetter keine bedarfsgerechte Lösung.

Soziales Umfeld

Der mitgeteilte Häuserleerstand in Wallerode liegt mit 15 Objekten relativ hoch, wobei in Zukunft zusätzliche Häuser hinzukommen, welche von einzelnen hochbetagten Menschen bewohnt werden. Zurzeit besteht kein Überangebot von bewohnbaren Mietwohnungen, welche auf die anvisierte Zielgruppe alleinstehender Senioren zugeschnitten sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Metzgerei, Arzt, Apotheke, Friseur,... sind in Wallerode nicht vorhanden.

Wallerode hat eine Schule. Der soziale Zusammenhalt ist in Wallerode noch einigermaßen gegeben. Im Gegensatz zum Wegfall des Dorflokales hat eine lokale Überlegung zur Gestaltung und Verbesserung von künftigen Möglichkeiten für Vereine oder Dorfgruppen sicherlich positive Auswirkungen, insbesondere wenn sich die Träger der vorgestellten Projekte an den Überlegungen und dem Dorfgeschehen beteiligen.

Organisatorische Voraussetzungen zum Gelingen der Projekte :

Damit ein Wohnprojekt mit gemeinschaftlicher Zielsetzung langfristig Bestand hat, gilt es erfahrungsgemäß ab dem Zeitpunkt der Konzeptentwicklung und anschließend in der konkreten Planungsphase- und Umsetzungs-Phase folgende positiv verstärkende Aspekte zu beachten:

- Der Einbezug eines möglichst breiteren sozialen Umfeldes in die Überlegungen, insbesondere Dorfgemeinschaften, Seniorengruppen, Vereinswesen, Akteure aus dem sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen Bereich. Hierzu wurden im Rahmen des Leaderprojektes Schritte unternommen, die als Ansatz dienen können.

- Die Projektträgerschaft durch eine Gruppe von Personen, einschließlich einer ausreichenden Anzahl möglicher Nutzer. Vielerorts hat sich ein genossenschaftliches Modell (Eigentürmer und/oder Nutzer) oder die Trägerschaft durch eine Wohnungsbaugesellschaft als geeignet erwiesen. Der Einbezug der öffentlichen Hand (Gemeinde/ÖSHZ) in die Überlegungen erweist sich oft ebenfalls als positiv. Ziel muss es sein, eine selbst-tragende breit vernetzte Organisationsstruktur zu nutzen oder zu gründen. Dies gilt in verstärktem Maße für ein reines Seniorenwohnprojekt.

- Bei einem intergenerationellen Wohnprojekt ist das Augenmerk verstärkt auf Instrumente der gemeinschaftlichen Entscheidungsfindung zu richten: Auch nach der Belegung der Wohnungen ist eine regelmäßige gruppenbezogene Vorgehensweise zu gemeinschaftlichen Fragen, Arbeiten, Aktivitäten, Bezug zum Dorf und Schule, ... erforderlich.

Nutzerpotential

Es wird zurzeit aufgrund mehrerer Gegebenheiten zur Vorsicht bei der Verwirklichung eines ausschließlichen Seniorenwohnprojektes in Wallerode geraten. Einem Mehrgenerationenprojekt welches sich an Menschen unterschiedlichen Alters wendet und somit auch Senioren oder Menschen mit besonderem Hilfebedarf, (z.B. in der Mobilität) einbezieht, wird mehr Erfolgschancen eingeräumt.

Es spricht vieles für einen Umbau im Dorfzentrum, da dies das Dorfleben und den sozialen Zusammenhalt stärken kann. Bei der Verwirklichung eines Wohnprojektes, welches sich verstärkt an Senioren wendet, gilt es jedoch verschiedenen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und daher ein erforderliches Maß an Vorsicht walten zu lassen:

Wenn sich Senioren für einen Umzug entscheiden, spielt zumeist der Wunsch nach einer verringerten Wohnungsgröße und der damit einhergehenden Vereinfachung der täglichen Belange eine Rolle. Hinzu kommt der Wunsch, Isolation zu vermeiden.

Wenn sich Senioren für einen Umzug in ein gemeinschaftliches Seniorenwohnprojekt entscheiden, spielt zumeist der Wunsch nach einer sinngebenden, teilhabenden und selbstbestimmten Lebensgestaltung eine Rolle. Die Umsetzung dieser Wünsche in Form eines auf Gemeinschaft ausgerichteten Seniorenwohnens oder außerfamiliären generationsübergreifenden Gemeinschaftswohnens wird erfahrungsgemäß zurzeit konkret nur von einem prozentual geringen Anteil der Bevölkerung und hauptsächlich von Frauen angestrebt. Die Zahl der Personen, die ein solches Wohnmodell anstreben ist ansteigend. Es ist sicherlich wichtig, für solche Modelle im ländlichen Raum zu werben, um das Nutzerpotential langfristig zu erhöhen.

Das in Wallerode aktuell vorhandene Nutzerpotential im Seniorenbereich ist sehr bescheiden. Dieses Potential wird zusätzlich aufgrund der Nähe zur Stadt St.Vith und deren Attraktivität mit allen dort bestehenden Einkaufs-, Gesundheits-, Verwaltungs- und Dienstleistungsangeboten geschmälert.

Ohne zusätzliche externe Nutzungsinteressenten ist eine ausreichende Inanspruchnahme eines Seniorenwohnprojektes in den nächsten 5 bis 10 Jahren ohne weitere Anreize fraglich. Beispielsweise wird ein vor einigen Jahren verwirklichtes ursprünglich auf Seniorenwohnen ausgerichtetes und zugängliches Neubauprojekt in einer größeren Ortschaft zurzeit nur zu 20% von Senioren ab 75 Jahren genutzt.

Es stellt sich auch die Frage nach der Alterszielgruppe und des damit einhergehende Raum- und Hilfebedarfs:

Je jünger die angestrebte Zielgruppe, um so grösser ist der Raumbedarf. Der Raumbedarf wird auch durch die tatsächlich gewünschten gemeinschaftlichen Zielsetzungen beeinflusst. Die definitive architektonische Gestaltung muss diesen Aspekten in einer fortgeschrittenen Projektphase Rechnung tragen.

Senioren zögern zumeist, umzuziehen. Sie beziehen den Wunsch in die Überlegungen mit ein, dass ein Umzug der letzte vor einer irgendwann anstehenden Aufnahme in einem Pflegeheim sein sollte.

Auswahlkriterien von Senioren bei einem Umzug sind neben finanziellen Fragen und den oben beschriebenen sozialen und Dienstleistungs- Aspekten erfahrungsgemäß der Sicherheitsbedarf und die Frage nach der Langfristigkeit eines Angebotes und nach der flexiblen Verlässlichkeit.

Somit kann beispielsweise die Absicherung einer bezahlbaren häuslichen Pflege, die sich der Bedarfs-Entwicklung bei zunehmendem Alter anpasst, ein ausschlaggebendes Entscheidungskriterium sein (z.B. Kooperation mit einer Pflegekraft in näherer Umgebung oder gar im Haus).

Förderlich wäre das parallele Angebot oder die Absicherung einer Dienstleistungspalette wie organisierter Hausmeisterdienst, Wohnungsreinigung sowie Wäsche- und Bügeldienst; organisierte Mobilitätslösungen, seniorenspezifische Aktivitäten vor Ort oder im Dorf.

Finanzielle Aspekte:

In der Gemeinde St.Vith sind Sanierungsprämien bis zu 2.500 € für die Schaffung von neuem Wohnraum in Altbauten vorgesehen, erhöht auf bis zu 3.500 € für Wohnungen, die bedeutende Erleichterungen für Menschen mit einer Behinderung beinhalten.

Auf föderaler Ebene sind Steuererleichterungen auf Immobilieninvestitionen zu nennen.

Nachstehende Informationen gelten unter Vorbehalt, da im Zusammenhang der Übertragung der Kompetenzen Raumordnung, Wohnungswesen und Energiepolitik an die Deutschsprachige Gemeinschaft Änderungen ab 01.01.2020 zu erwarten sind. In der Wallonischen Region werden neben den klassischen Prämien, insbesondere für Energiemaßnahmen zur Zeit prinzipiell Zuschussformen für die Schaffung von Sozialem Wohnraum vorgesehen, je nach Wohnungsgröße : Zuschuss zu 25% oder 75% und Restbetrag in Form eines kostenlosen Kredites, verbunden Immobiliensteuerbefreiungen und mit einer 9-12 jährigen vertraglichen Zusammenarbeit mit einer Sozialen Immobilienagentur oder dem öffentlichen Wohnungsbau.

Angesichts des zunehmenden Leerstandes und des Überangebotes von Wohnungen in der St.Vither Gegend ist es eher fraglich, dass zur Zeit in Wallerode Umbauprojekte in Zusammenarbeit mit einer sozialen Immobilienagentur bezuschusst werden.

Seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft ist eine finanzielle Unterstützung für fachliche Begleitung (Architekt, Notar,...) bei der konzeptuellen Planung von Seniorenwohnprojekten vorgesehen.

Seitens der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben können ausgehend von einer persönlichen Beratung bedarfsgerechte Umänderungen, wie die Gestaltung eines Bades auf Parterre, Einkommens-abhängig bezuschusst werden.

Bemerkung zur Anzahl Projekte

Langfristig können durch zwei naheliegende Projekte sicherlich Synergien in der Angebotsgestaltung entstehen. Es ist jedoch fraglich, dass die zeitnahe Verwirklichung zweier Projekte im gleichen Dorf die erforderliche Nutzerzahl erreicht. Ein generationsübergreifendes Projekt hat in Wallerode kurz- und mittelfristig voraussichtlich größere Erfolgschancen als ein ausschließliches Senioren-Wohn-Projekt.

UMBAU

Le programme de logements pour personnes âgées / Seniorenwohnen in mehreren Appartements mit Gemeinschaftsbereich

ELSENBORN

Jodie Georges
Atelier Ruralité, Universität Lüttich

Pour créer des logements agréables pour personnes âgées, il faut d'abord bien comprendre que les personnes vivant dans ses appartements restent autonomes. Ils font le choix de vivre dans ses logements pour éviter de rester seul dans une grande maison vide, par exemple, et acceptent de vivre dans un esprit communautaire malgré qu'ils ont chacun leur appartement privé. En effet, on retrouve dans le programme, des espaces permettant de se croiser, se rassembler, parler avec les autres résidents: séjour commun, hall d'entrée, atelier, jardin privé commun.

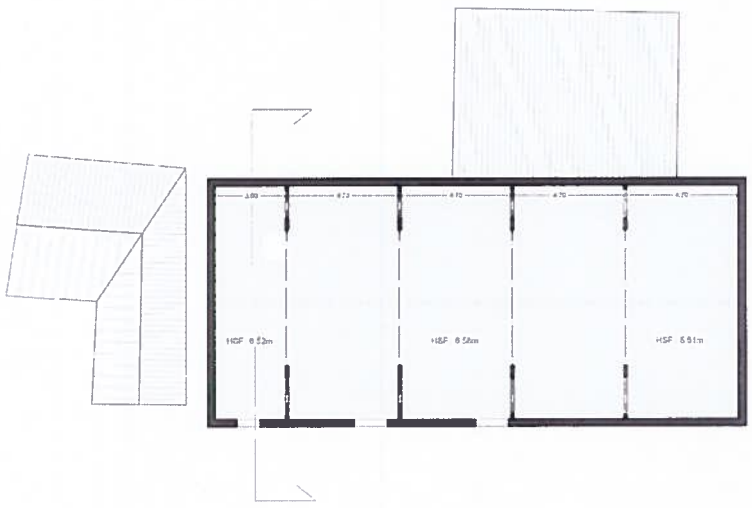
Ce programme vise aussi à réintégrer les personnes âgées dans la vie active du village. À Elsenborn, nous avons constaté que beaucoup de seniors vivaient éloignés du coeur de village et cela ne leur permettait plus d'entretenir des liens avec le reste des habitants et renforçait leur isolement.

L'implantation idéale pensée pour ses nouveaux logements se situe entre la place publique de l'église et la plaine de jeux, le long de la Wirtzfelder Strasse, une route fort fréquentée. Cet emplacement est envisagé pour permettre les échanges intergénérationnels. En bout de parcelle, une surface extérieure généreusement ouverte et orientée vers la place de l'église est créée. Les fonctions communes d'atelier et cuisine regardent dans cette direction et pourraient aussi servir de manière occasionnelle pour les habitants d'Elsenborn -pour manger des repas de midi ensemble, par exemple-. De l'autre côté, on retrouve une des parcelles affectées au pâturage pour réintégrer une identité paysagère dans tout le village. Cette parcelle pourrait dans un second temps être un terrain à bâtir pour re-densifier le centre d'Elsenborn. Situé juste à côté, l'espace commun privé extérieur dédié aux résidents pouvant profiter du jardin orienté plein sud en s'occupant notamment d'un potager. Connectant ces différentes ambiances, un nouveau chemin est tracé le long du bâtiment pour relier la place à la plaine et faciliter l'accès piéton et les interactions entre le voisinage.

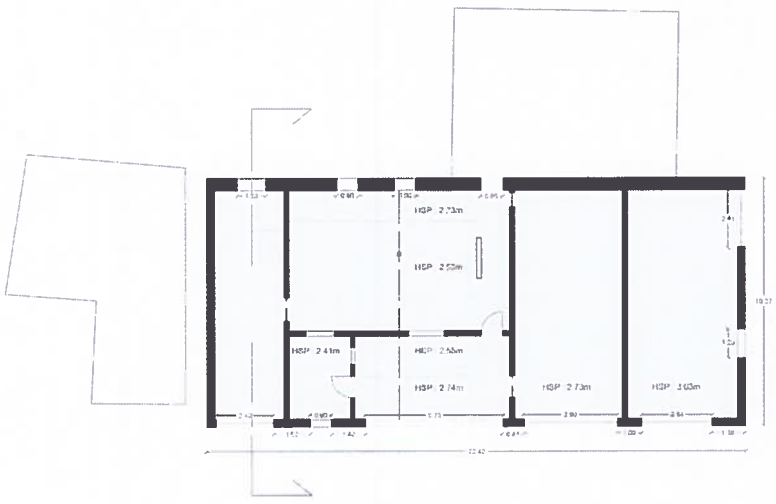
Le projet se développe dans l'ancien bâtiment agricole déjà présent sur la parcelle ainsi qu'une nouvelle annexe afin d'assurer un nombre suffisant d'appartements. La nouvelle construction respecte la même typologie que la bâtisse agricole afin de garder une unité. Pour distinguer le nouveau de l'existant, un espace transitoire vitré s'intègre entre les deux édifices et permet d'accéder à des nouveaux logements séniors PMR. De plus, le revêtement en bois utilisé pour l'ensemble est posé de manière différente pour les deux parties. Le projet se veut compacte afin de réduire les couloirs inutiles et d'être au plus près des communs pour qu'ils soient réellement utilisés. Dans ce sens, on retrouve au centre, le hall d'entrée collectif permettant d'accueillir et de de diriger les individus vers les appartements ou les communs. À l'étage du bâtiment existant sont crées trois logements en duplex pour des jeunes coupes, en plus des six appartements pour seniors, dans le même but de créer des liens intergénérationnels. Ces duplex permettent d'utiliser la hauteur sous faîte et de valoriser la charpente imposante existante et sert part la même occasion de trame pour le projet.
Tous sont mono-orientés avec, à chaque fois un espace extérieur privé. Les appartements senior sont orientés de manière à avoir le séjour et la chambre connectés avec l'extérieur afin de compacter l'ensemble, d'éviter les couloirs et de pouvoir aérer la chambre. Ils sont aussi adaptés aux personnes à mobilité réduite comme tout l'espace commun intérieur et extérieur.

Bestand

Situation existante

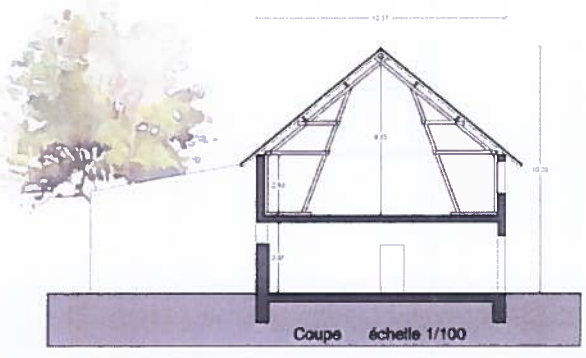


Plan R +1 échelle 1/100



Plan Rez-de-chaussée échelle 1/100

Elévation Sud-Sud-Ouest échelle 1/100

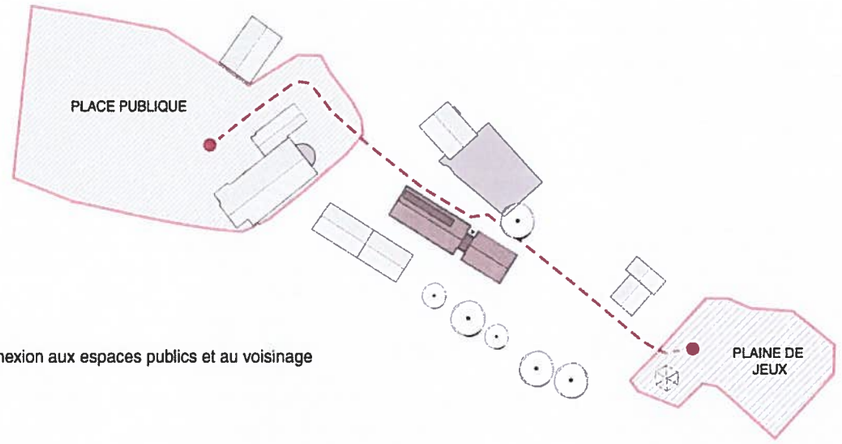


Coupe échelle 1/100

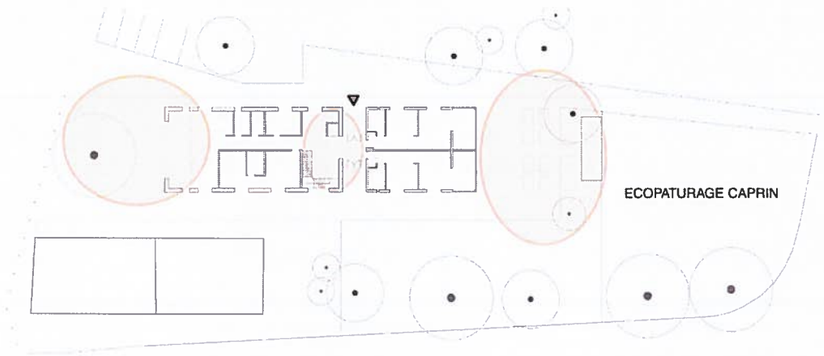
Entwurf

LOGEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES

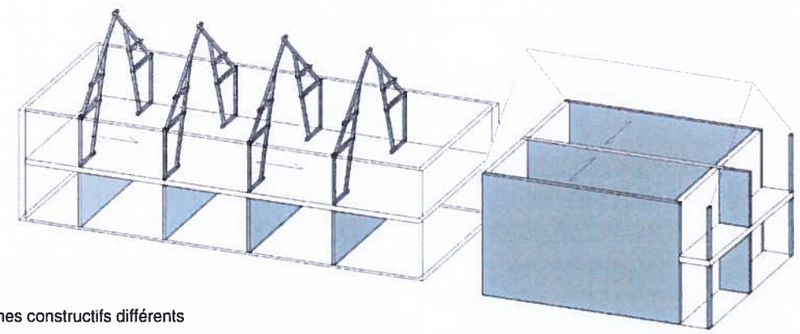
Rue Wirtzfelder Strasse 3, Elsenborn
4750 BUTGENBACH



Connexion aux espaces publics et au voisinage

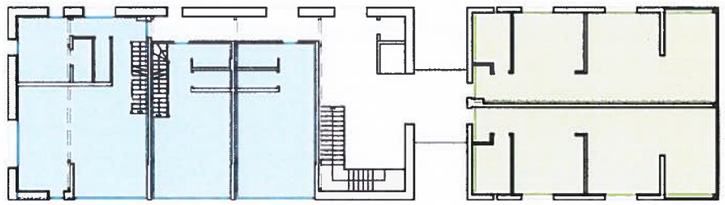


Espaces communs pour les résidents

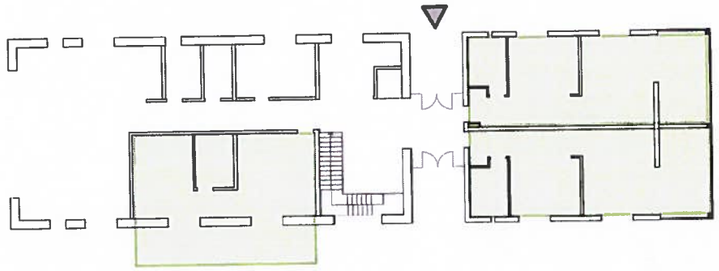


2 systèmes constructifs différents

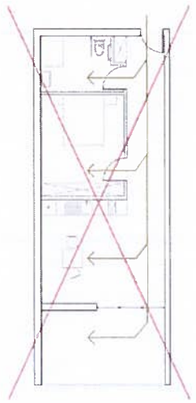
R +1

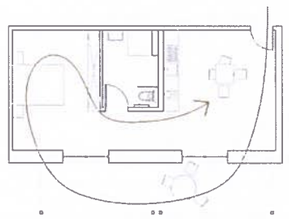


RDC



Cohabitation de 2 générations





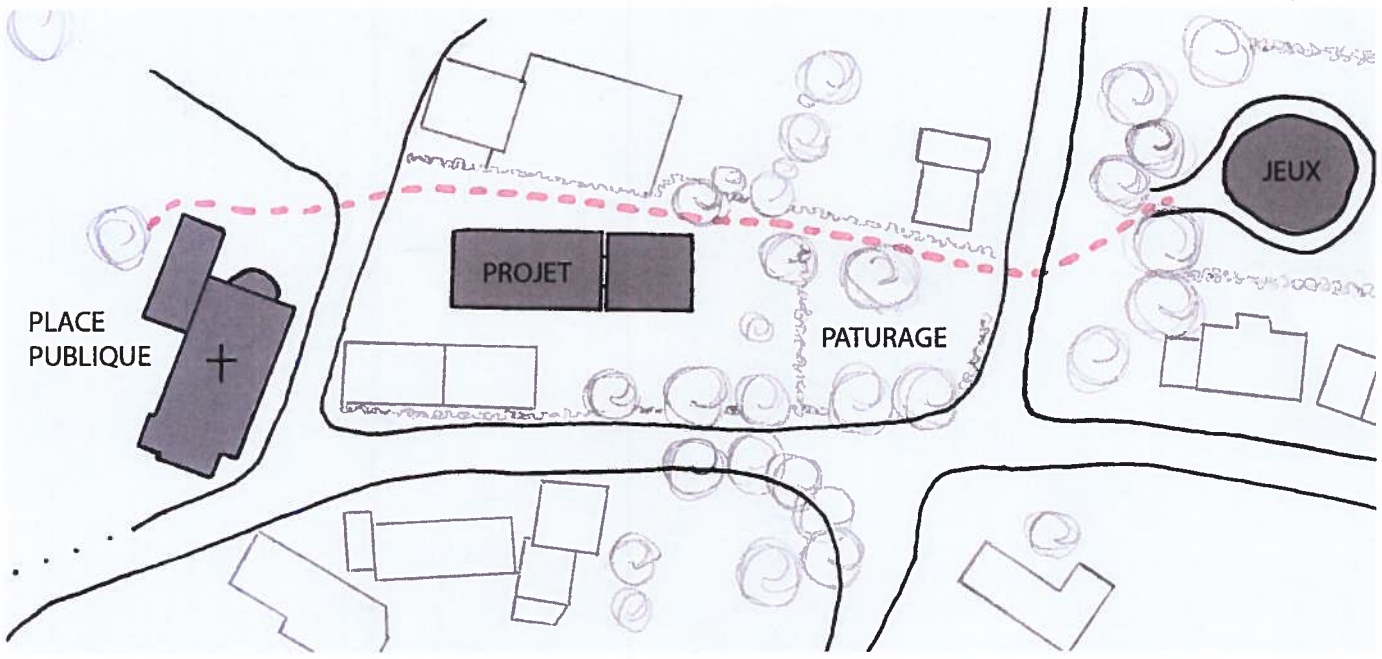
Aménagement d'appartement sénior : un espace ouvert

- Projet
- Chemin mobilité douce
- Espace commun
- Éléments porteurs
- Logements séniors
- Logements jeunes

LIÈGE université

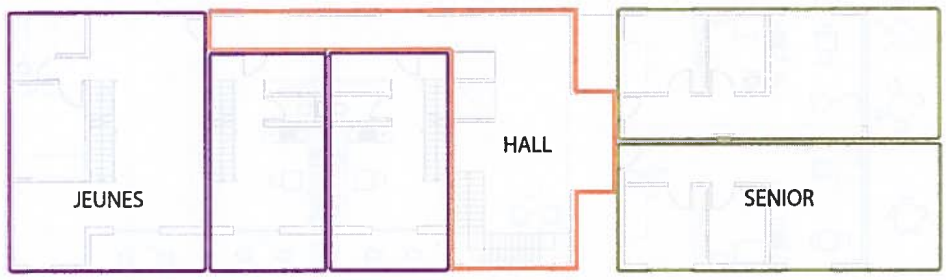
Atelier de projet
Master 1 21/06/18
GEORGES Jodie

Relation avec le voisinage :

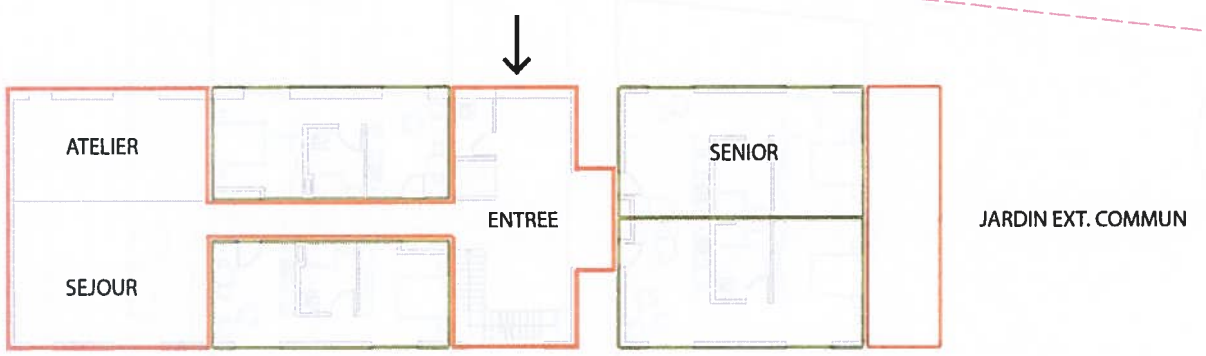


Relation entre résidents :

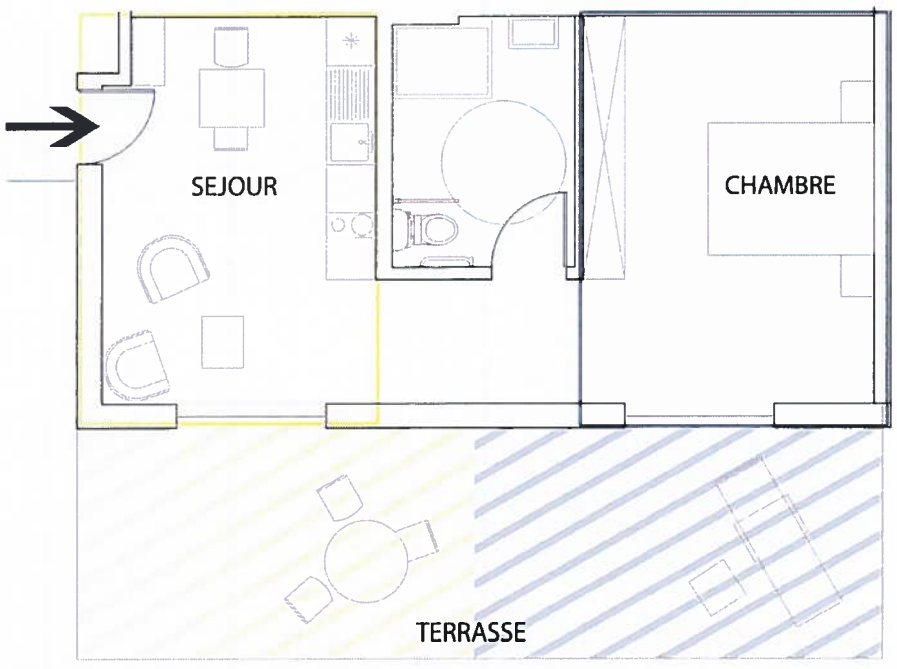
R +1

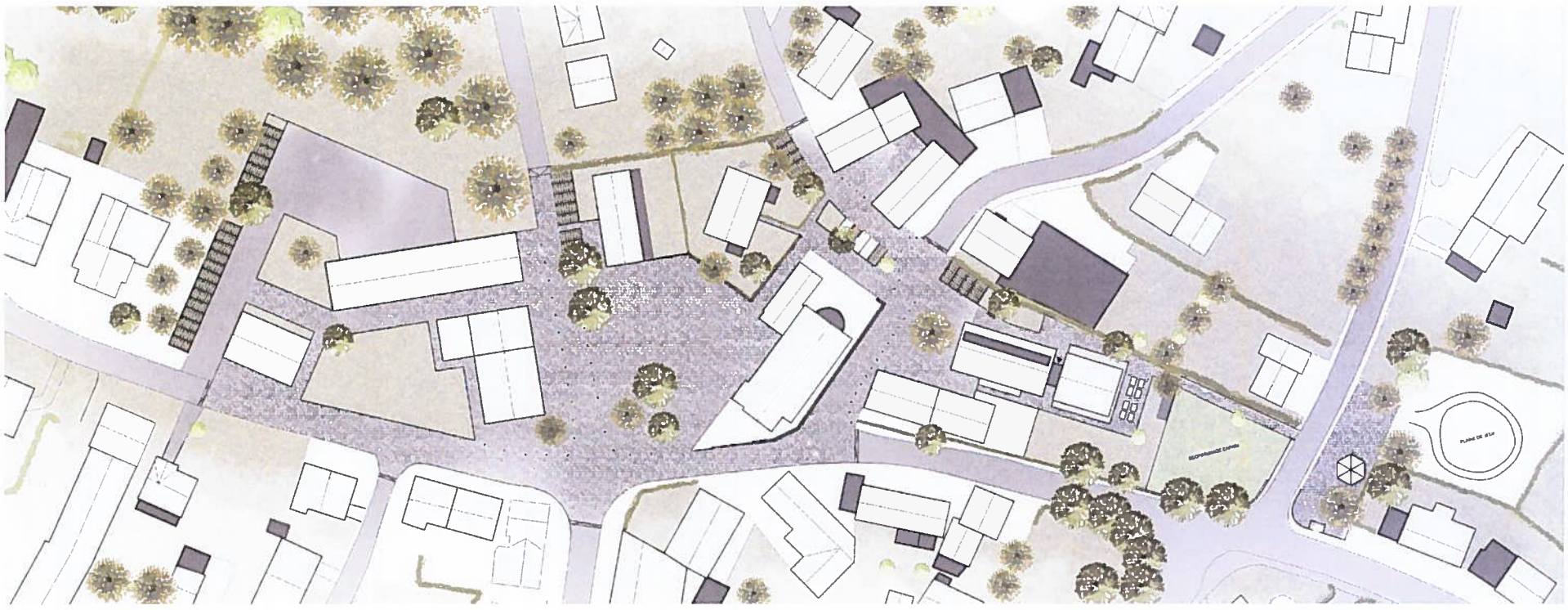


RDC



Relation entre l'appartement et l'extérieur :





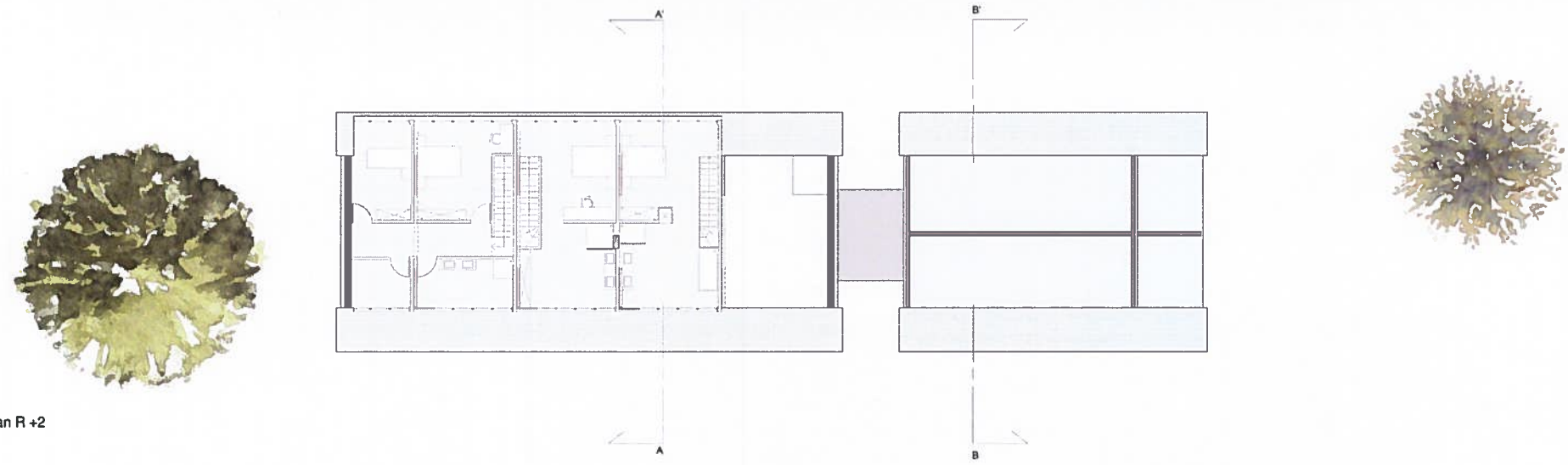
Plan d'implantation échelle 1/500

Élévation Nord-Nord-Est échelle 1/200

Élévation Sud-Sud-Est échelle 1/200

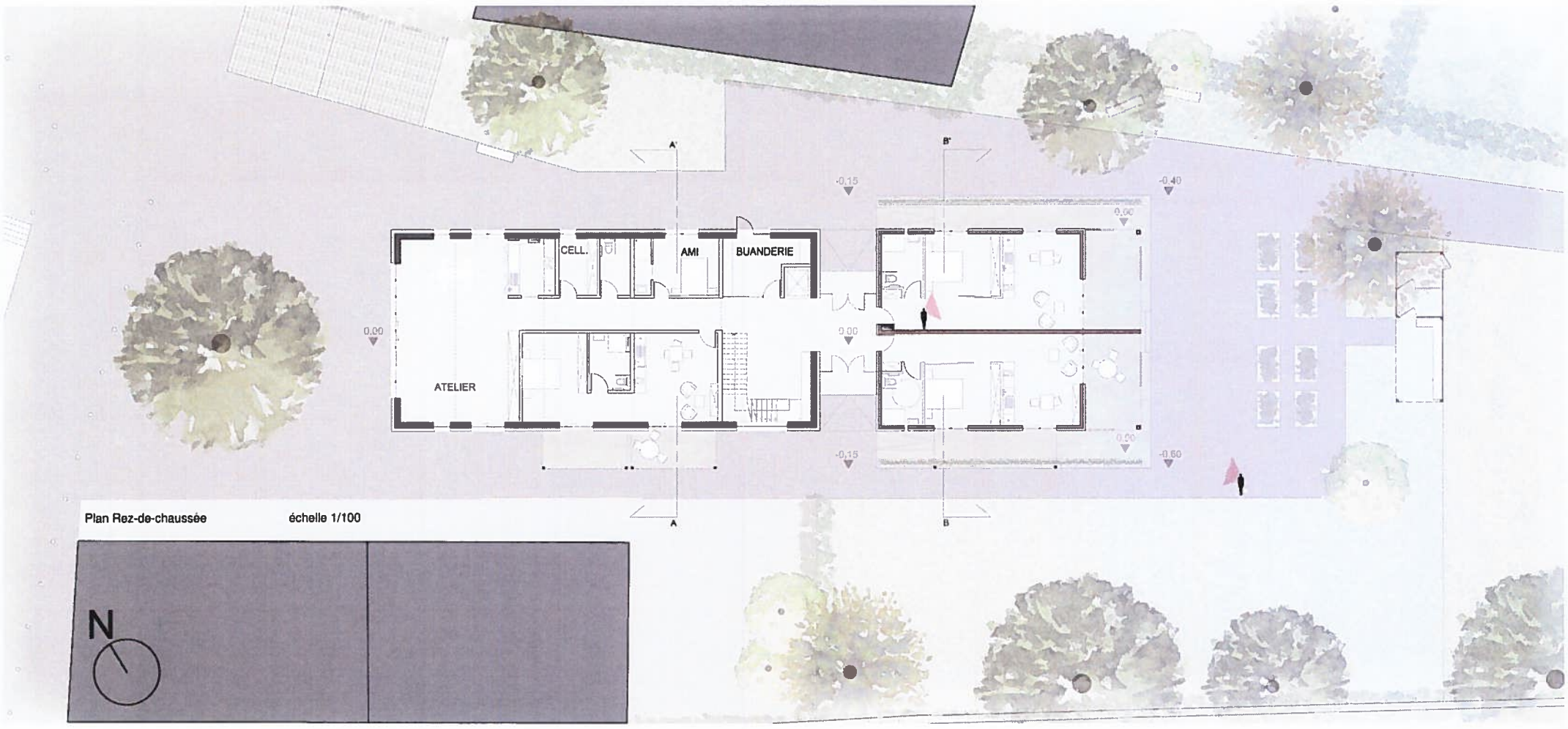
Élévation Sud-Sud-Est échelle 1/200

Élévation Sud-Sud-Ouest échelle 1/200

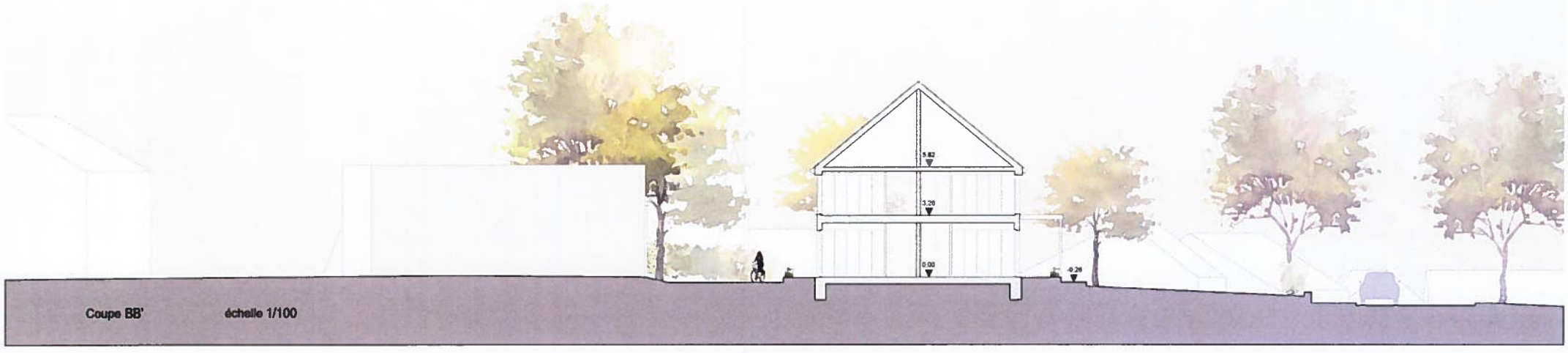


Plan R +2

Plan R +1

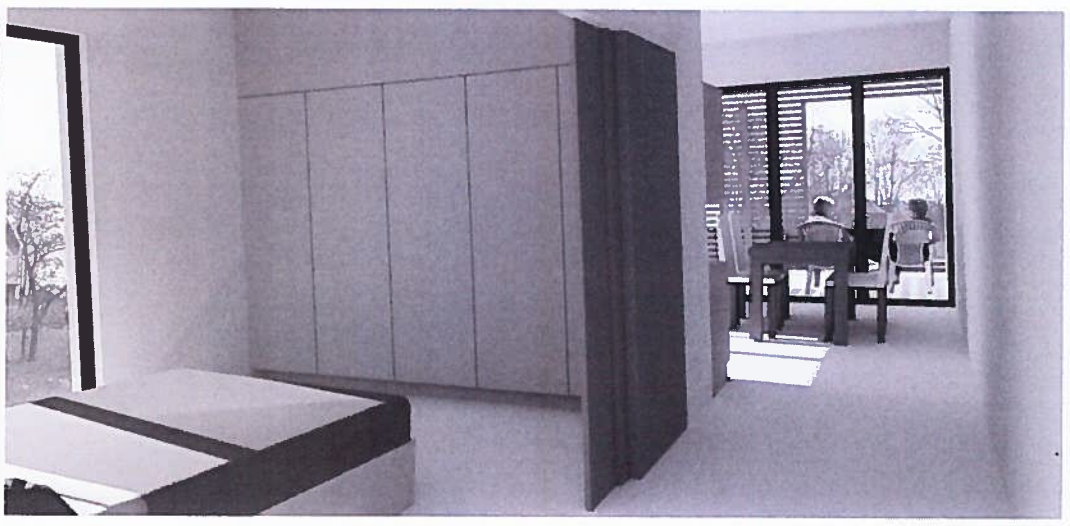


Plan Rez-de-chaussée échelle 1/100

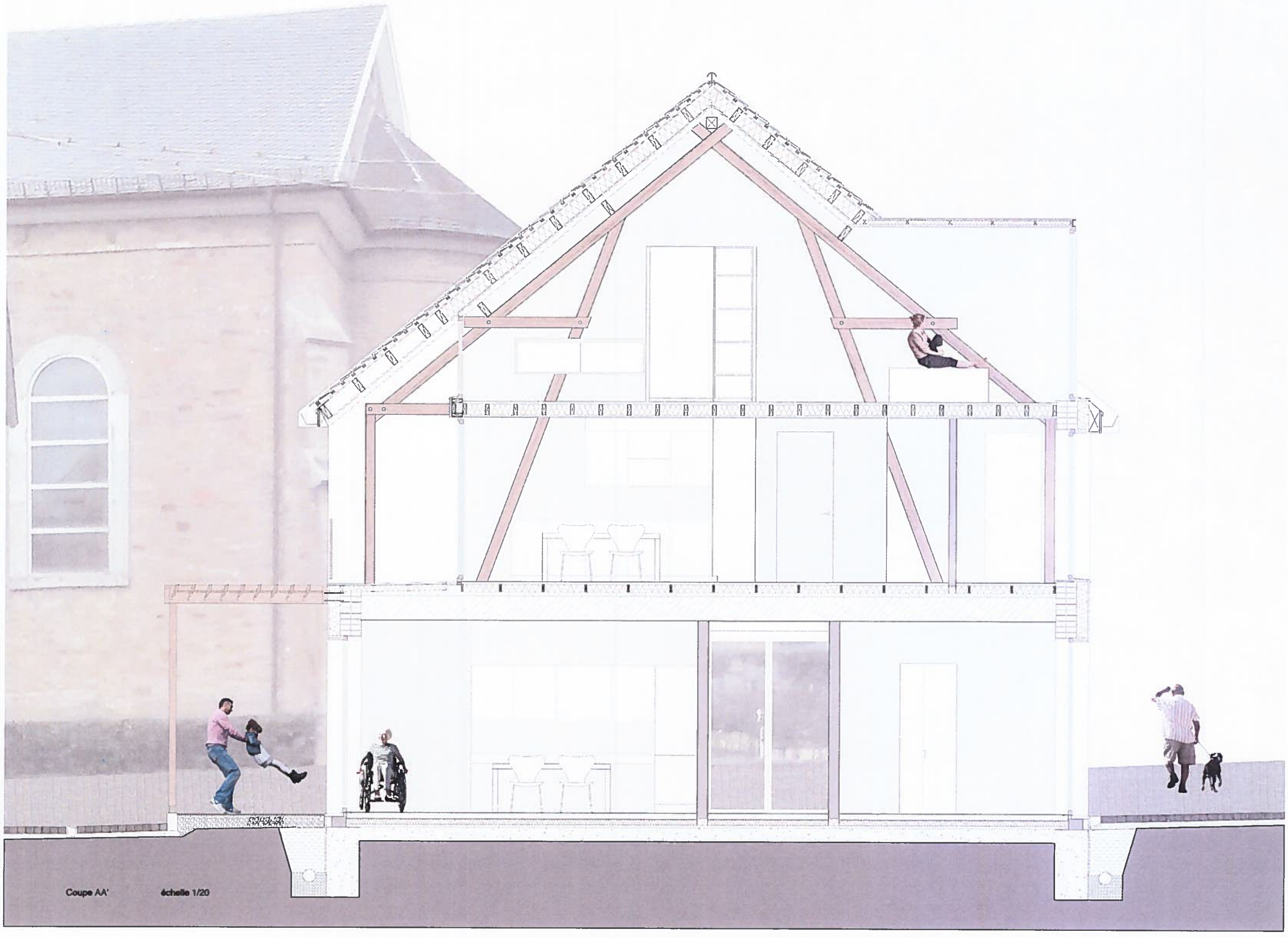


Coupe BB' échelle 1/100

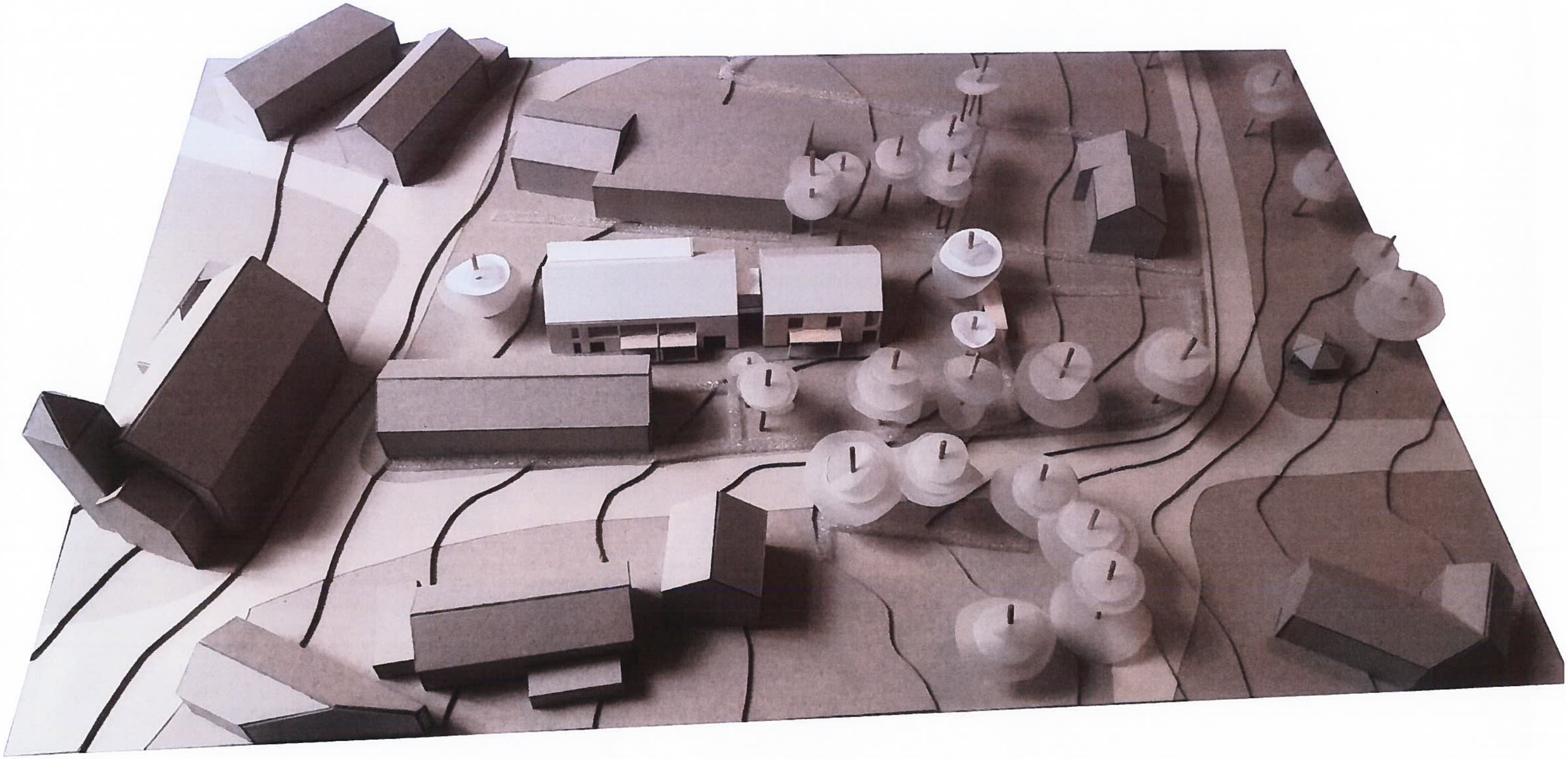
Vue depuis le jardin commun

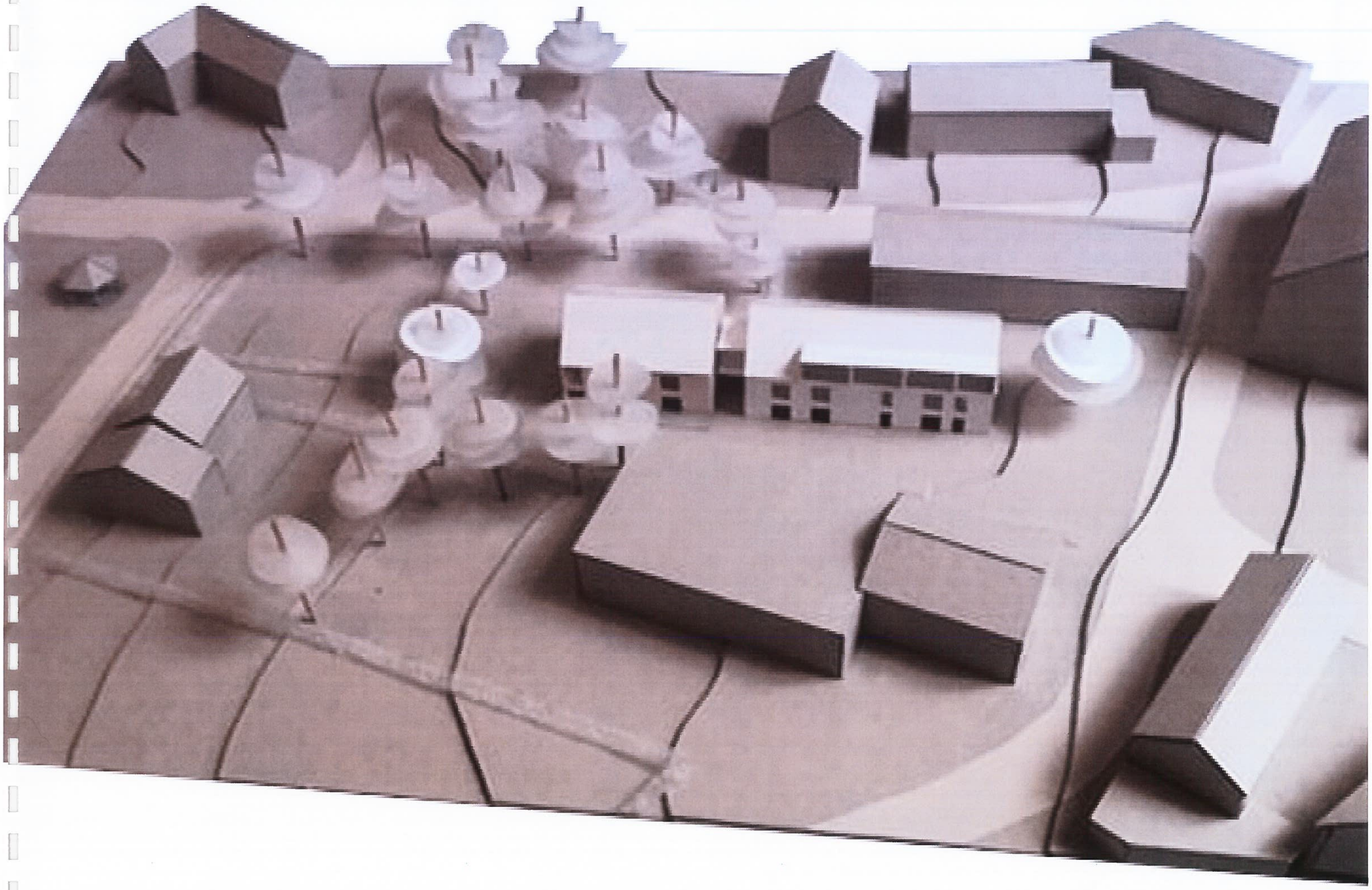


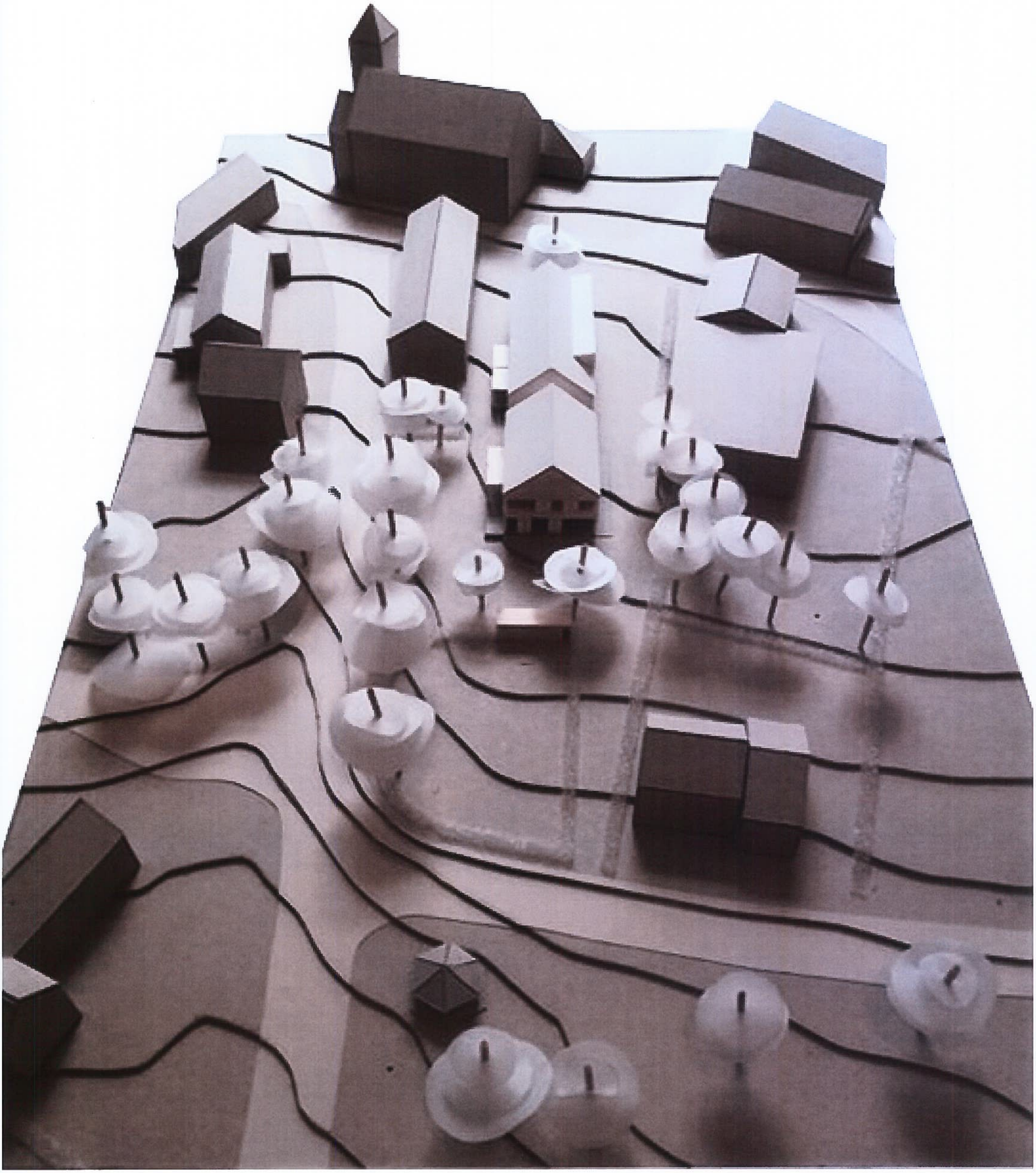
Vue intérieure d'un appartement sénior



Coupe AA' échelle 1/20







Einschätzung

Projekt: Jodie Georges

Generationenwohnen mit Schwerpunkt Senioren in Elsenborn

Inwiefern besteht ein Bedarf in unserer Region / in diesem Dorf für ein solches Projekt?
Worin liegt der Mehrwert des Projektes?

Das Projekt ist auf unterschiedliche Generationen ausgerichtet und setzt dabei einen Schwerpunkt auf Senioren. Es sieht ansatzweise gemeinschaftliche Möglichkeiten vor. Aktivitäten mit oder für das Dorf sind punktueller Art. Da das aktuelle Nutzerpotential vor Ort für ein ausschließliches Seniorenprojekt im ländlichen Raum fraglich ist, ist die Ausrichtung auf alle Altersstufen sinnvoll.

Der Bedarf an angepasstem Wohnraum für Senioren und die Bereitschaft, diesen beim Älterwerden zu nutzen, wird künftig steigen.

Wer wäre geeigneter Projektträger für ein solches Projekt?
(z.B. Privatperson(en), größerer Investor, Zusammenschluss mehrerer Privatpersonen, Firma, Verein, Dorfgruppe, Gemeinde, Gemeinschaft,...)

Privatträger oder private und öffentliche Partnerschaft

Kann ein solches Projekt wirtschaftlich sein? Welche Chancen und Risiken bestehen?

Senioren haben im Allgemeinen eine gute Zahlungsmoral für Miete.

Zuschusssituation ab 01.01.2020 noch nicht bekannt (Übertragung von Wall. Region an die DG)

Welches sind die ersten Schritte, um ein solches Projekt umzusetzen?

Schritt 1: Erfassung des konkreten Nutzungsinteresses, ggf. unter Einbezug öffentliche Hand oder WFA
Schritt 2: Festlegung der entsprechenden Ausrichtung des Vorhabens
Schritt 3: Abklärung der Kosten und des Finanzierungsmodells vor der detaillierten Planung und Umsetzung.

Haben Sie weitere Anmerkungen zu diesem Projektvorschlag?
(z.B. umgesetzte Beispielprojekte, Tipps)

Hinweis auf :

- die unzureichenden Dienstleistungen und Geschäfte vor Ort
- den steigenden Pflegebedarf von Senioren und die Erwartung flexibler Verlässlichkeit
- Mehrwert für Senioren, wenn zusätzliche Möglichkeiten wie Hausmeister, Raumpflege, Wäschedienst, Soziokulturelle Aktivitäten, Bewegung und Sport,... nutzbar sind

(Für detaillierte Angaben wird auf die beigefügte ausführliche Stellungnahme hingewiesen)

Name des Experten:

Paul Bongartz
Berater für lokale Seniorenprojekte der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben

Nutzerpotential

Es spricht vieles für einen Umbau im Dorfzentrum, da dies das Dorfleben stärken kann. Bei der Verwirklichung eines Wohnprojektes, welches sich verstärkt an Senioren wendet, gilt es jedoch ein erforderliches Maß an Vorsicht walten zu lassen:

Senioren zögern zumeist, umzuziehen. Sie beziehen den Wunsch in die Überlegungen mit ein, dass ein Umzug der letzte vor einer irgendwann anstehenden Aufnahme in einem Pflegeheim sein sollte.

Wenn sich Senioren für einen Umzug entscheiden, spielt zumeist der Wunsch nach einer verringerten Wohnungsgröße und der damit einhergehenden Vereinfachung der täglichen Belange und die Zugänglichkeit eine Rolle. Hinzu kommt der Wunsch, Isolation zu vermeiden.

Wenn sich Senioren für einen Umzug in ein gemeinschaftliches Seniorenwohnprojekt entscheiden, spielt zumeist der Wunsch nach einer sinngebenden, teilhabenden und selbstbestimmten Lebensgestaltung eine Rolle. Die Umsetzung dieser Wünsche in Form eines auf Gemeinschaft ausgerichteten Seniorenwohnens oder außerfamiliären generationsübergreifenden Gemeinschaftswohnens wird erfahrungsgemäß zurzeit konkret nur von einem prozentual geringen Anteil der Bevölkerung und hauptsächlich von Frauen angestrebt. Die Zahl der Personen, die ein solches Wohnmodell anstreben ist ansteigend. Es ist sicherlich wichtig, für solche Modelle im ländlichen Raum zu werben, um das Nutzerpotential langfristig zu erhöhen.

Das in Elsenborn aktuell vorhandene Nutzerpotential im Seniorenbereich ist sehr bescheiden. Die Nutzung der Seniorenwohnungen durch andere Altersgruppen sollte in den ersten Jahren möglich sein, wobei Senioren vor allem für Außen- und Innen- zugängliche stufenfreie Wohnungen in Frage kommen.

Auswahlkriterien von Senioren bei einem Umzug sind neben finanziellen Fragen und den oben beschriebenen sozialen und Dienstleistungs- Aspekten erfahrungsgemäß der Sicherheitsbedarf und die Frage nach der Langfristigkeit eines Angebotes und nach der flexiblen Verlässlichkeit.

Somit kann beispielsweise die Absicherung einer bezahlbaren häuslichen Pflege, die sich der Bedarfs-Entwicklung bei zunehmendem Alter anpasst, ein ausschlaggebendes Entscheidungskriterium sein (z.B. Kooperation mit einer Pflegekraft in näherer Umgebung oder gar im Haus).

Förderlich für Senioren wäre die Nutzungsmöglichkeit einer Dienstleistungspalette wie organisierter Hausmeisterdienst, Wohnungsreinigung sowie Wäsche- und Bügeldienst, seniorenspezifische Aktivitäten vor Ort oder im Dorf,...

Finanzielle Aspekte :

Senioren sind zumeist verlässliche Mieter.

In der Gemeinde Bütgenbach sind Prämien für die Sanierung von Altbauten (2.500,00 € für Gebäude, die vor 50 Jahren oder mehr und 3.500,00 € für Gebäude, die vor 80 Jahren oder mehr das erste Mal bewohnt waren).

Auf föderaler Ebene sind Steuererleichterungen auf Immobilieninvestitionen zu nennen.

Nachstehende Informationen gelten unter Vorbehalt, da im Zusammenhang der Übertragung der Kompetenzen Raumordnung, Wohnungswesen und Energiepolitik an die Deutschsprachige Gemeinschaft Änderungen ab 01.01.2020 zu erwarten sind. In der Wallonischen Region werden neben den klassischen Prämien, insbesondere für Energiemaßnahmen zur Zeit prinzipiell Zuschussformen für die Schaffung von Sozialem Wohnraum vorgesehen, je nach Wohnungsgröße : Zuschuss zu 25% oder 75% und Restbetrag in Form eines kostenlosen Kredites, verbunden Immobiliensteuerbefreiungen und mit einer 9-12 vertraglichen Zusammenarbeit mit einer Sozialen Immobilienagentur oder dem öffentlichen Wohnungsbau.

Angesichts des zunehmenden Leerstandes und des Überangebotes von Wohnungen in der Eifel ist es eher fraglich, dass zur Zeit in **Elsenborn** Umbauprojekte in Zusammenarbeit mit einer sozialen Immobilienagentur seitens der WR bezuschusst werden.

Seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft ist eine finanzielle Unterstützung für fachliche Begleitung (Architekt, Notar,...) bei der konzeptuellen Planung von Seniorenwohnprojekten vorgesehen.

Seitens der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben können ausgehend von einer persönlichen Beratung bedarfsgerechte Umänderungen, wie die Gestaltung eines Bades auf Parterre, Einkommens-abhängig bezuschusst werden.

UMBAU

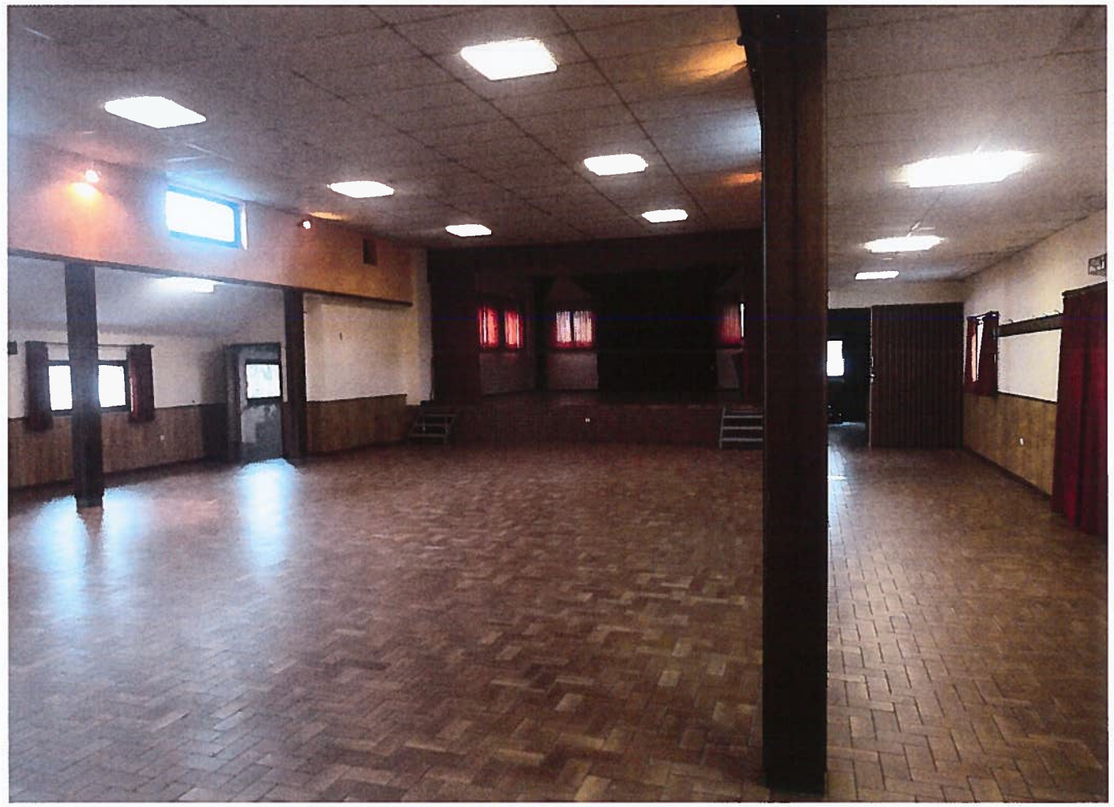
Wohneinheiten für Familien

WALLERODE

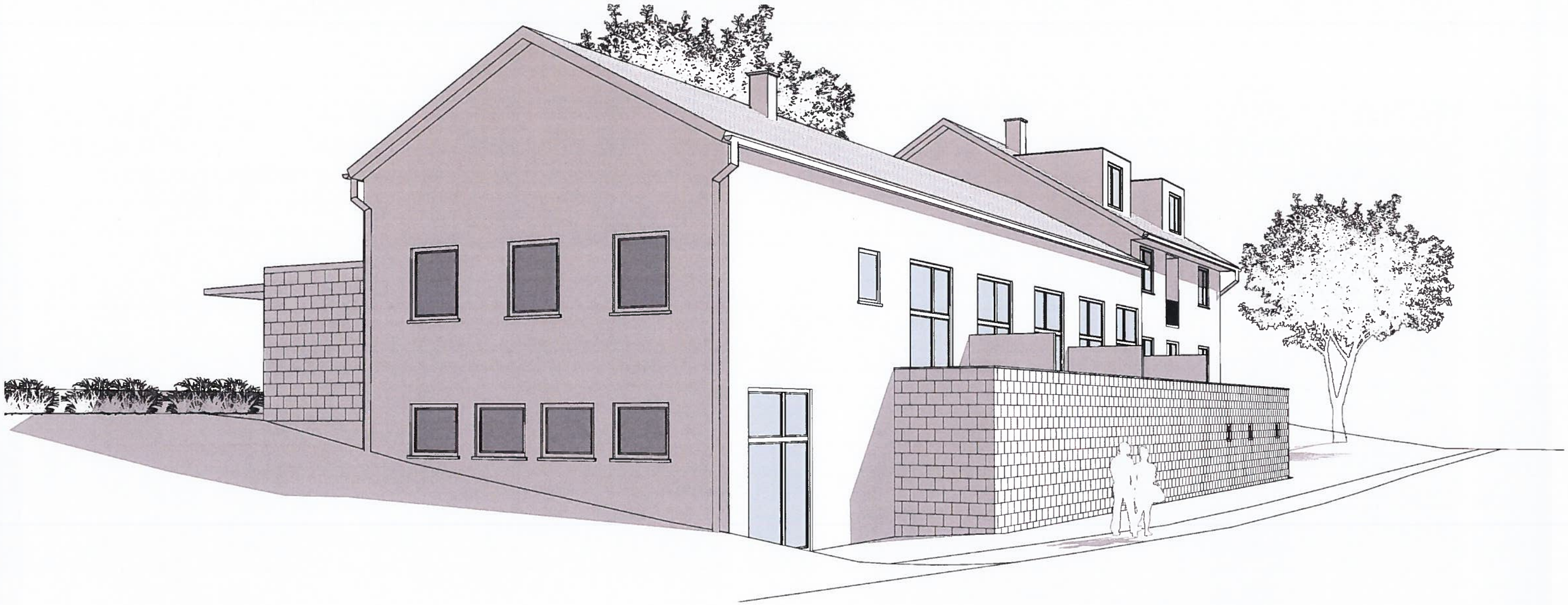
Lucemar Rodrigues Souza
RWTH Aachen

Der Entwurf ist die Umnutzung vom Saal und vom Café zu Wohnungen mit 2 bis 3 Schlafzimmern. Insgesamt wurden 6 Wohnungen entworfen:
Der Saal wurde in 3 Wohneinheiten unterteilt (davon zwei sind barrierefrei). Das Café wurde zu einer barrierefreien Wohnung ungenutzt. Die bestehende Wohnung im Obergeschoss wurde neu unterteilt. Im Dachgeschoss wurde eine weitere Wohnung gebaut.
Für das Zusammenleben der Bewohner wurde die Garage im Untergeschoss zu einem Gemeinschaftsraum ungenutzt, in dem Privatveranstaltungen von den Bewohnern des Gebäudes stattfinden können und Kurse auch für die Bewohner des Dorfes angeboten werden können.

Bestand



Entwurf



M2 Adaptation

Lehrstuhl und Institut für Wohnbau und Grundlagen

SS2018
Fakultät für Architektur - RWTH Aachen

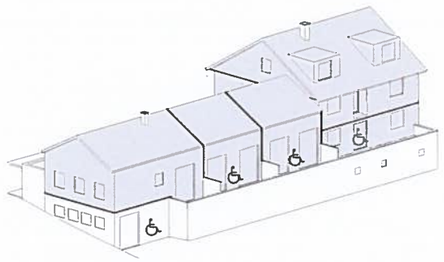
Lucemar Rodrigues Souza

- WALLERODE -

Wallerode gehört zur Stadtgemeinde St.Vith und hat etwa 410 Einwohner. Die Bewohner der Maas-Rhein-Straße, der Walleroder Brücke und Am Wiesengrund gehören der Gemeinde Amel an. Rund drei Kilometer nordöstlich der Kernstadt Sankt Vith liegt das durch landwirtschaftliches Grünland geprägte Dorf, an welches sich im Osten ausgedehnte Wälder anschließen.

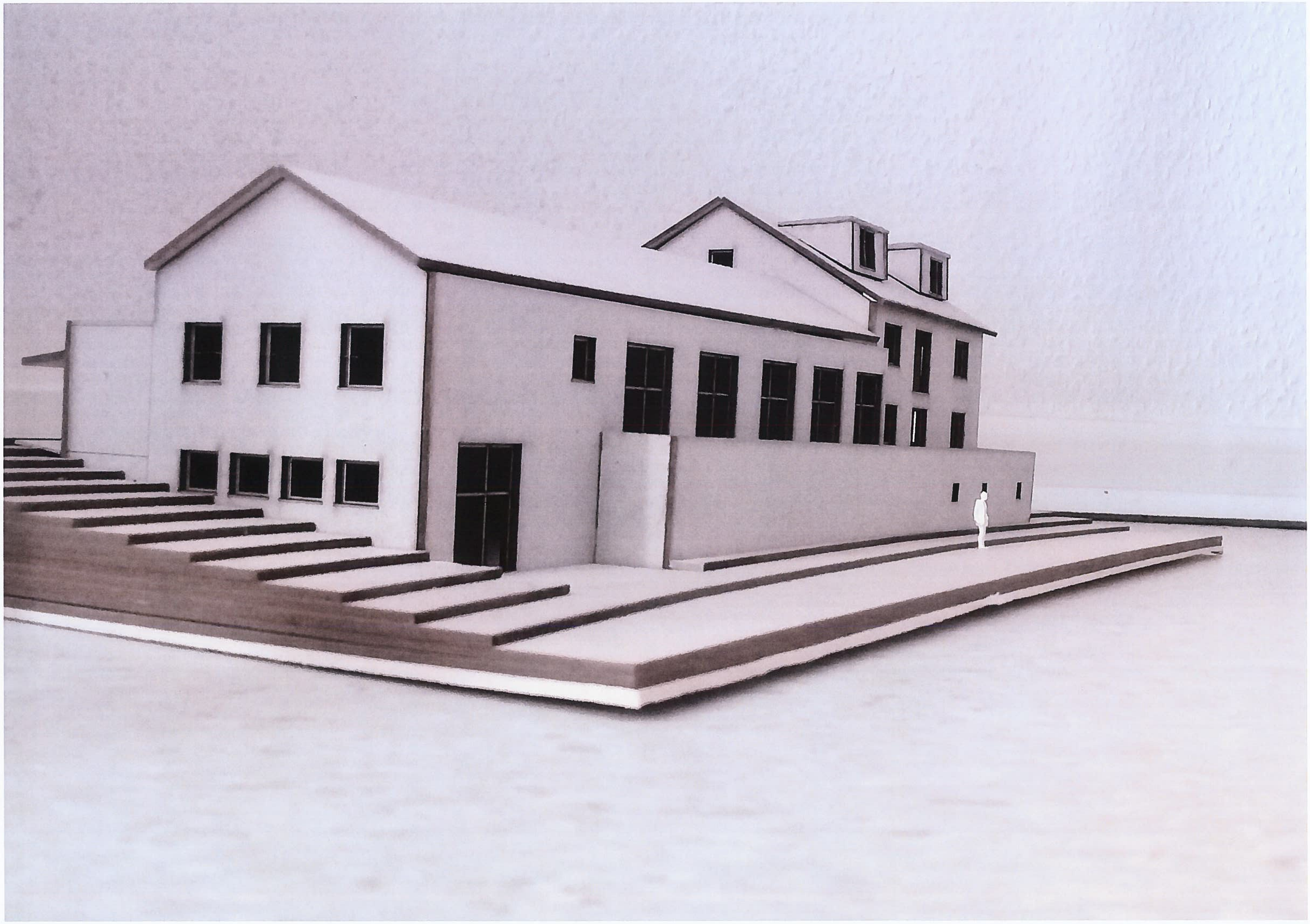
- DAS GEBÄUDE -
Oberstraße 16

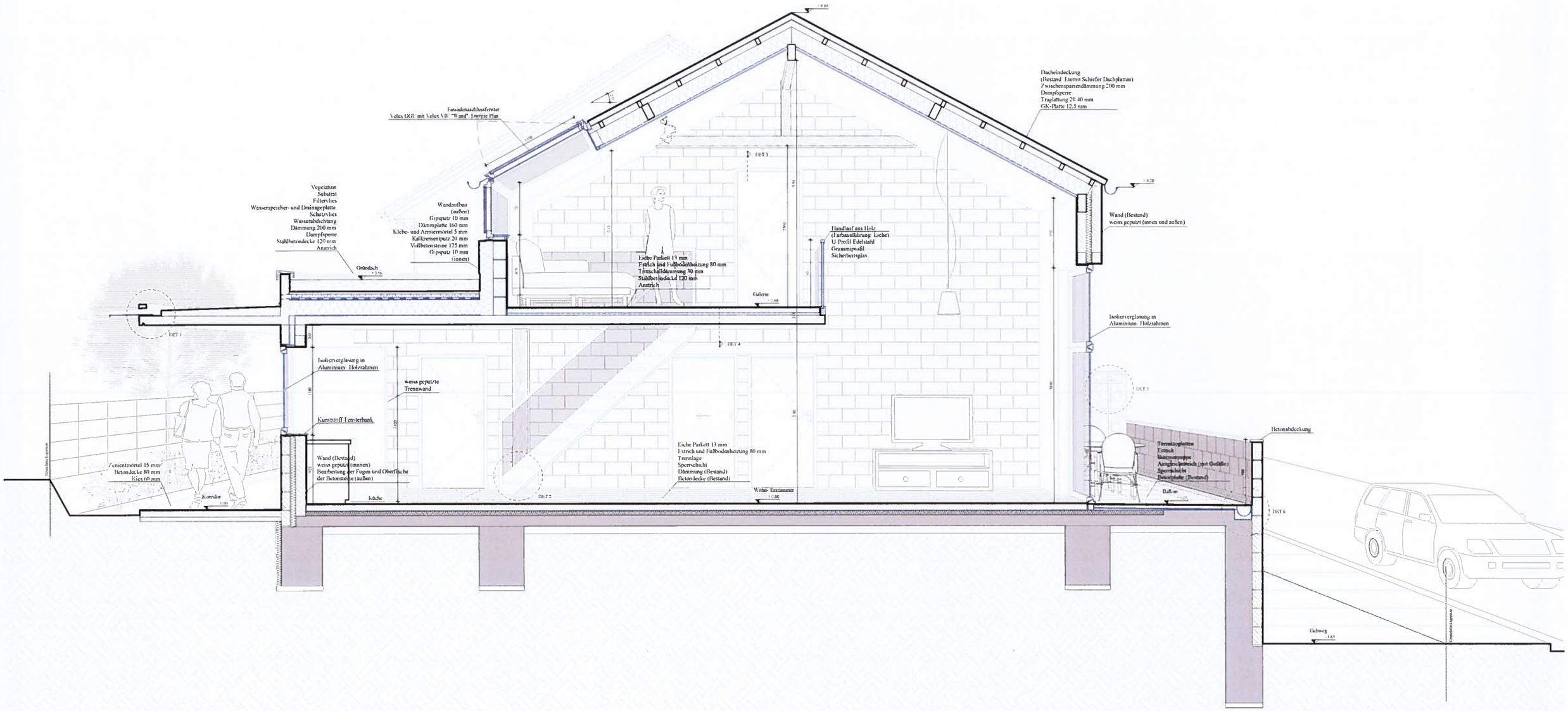
Das Bestandsgebäude ist ein freistehender Saalbau im Dorfkern. 1948 wurden der Saal und das Café gebaut. 1980 wurden die Bühne im Saal und die Garage im Untergeschoss angebaut. 1987 wurde die Wohnung über dem Café komplett neu gemacht. Seit Januar 2017 sind der Saal und das Café geschlossen.
Zurzeit wurde nur die Wohnung von der Familie der Gebäudebesitzerin bewohnt. Der Saal wird selten von der Familie für Privatveranstaltungen benutzt.



- DER ENTWURF -

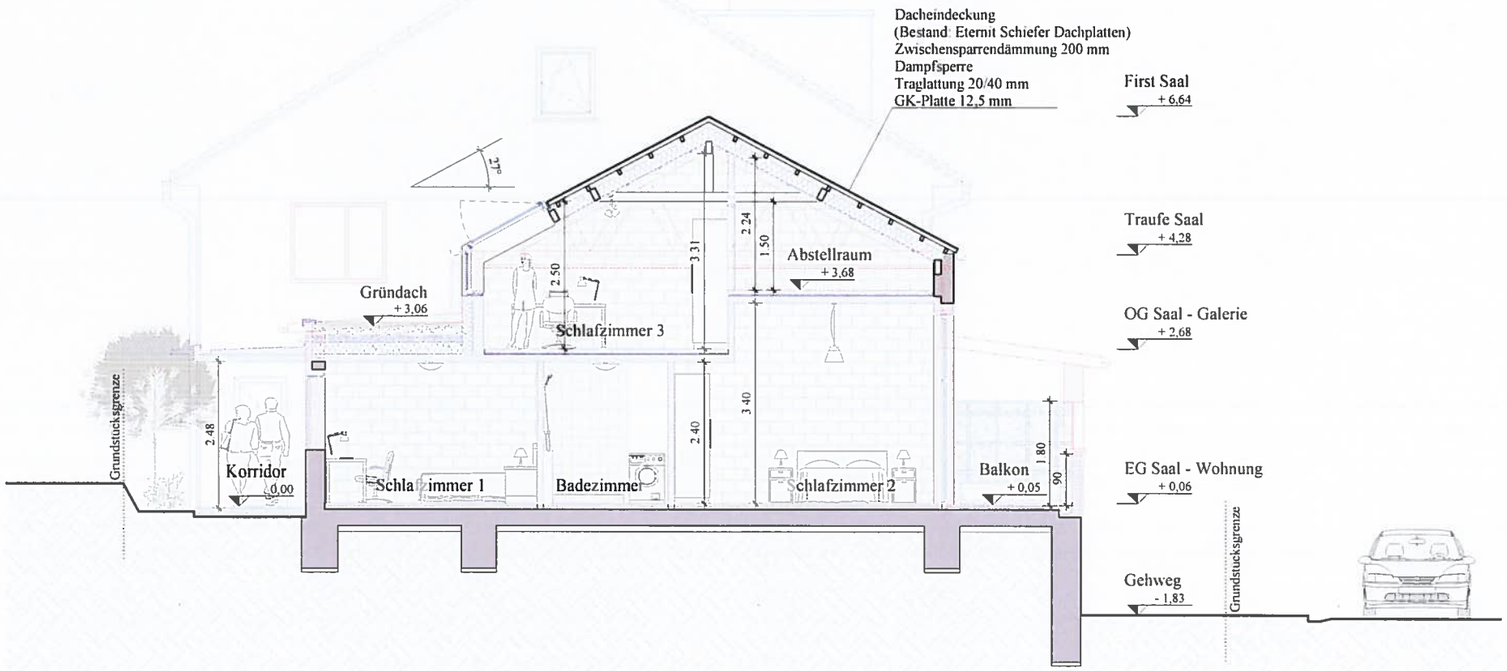
Der Entwurf ist die Umnutzung vom Saal und vom Café zu Wohnungen mit 2 bis 3 Schlafzimmern. Insgesamt wurden 6 Wohnungen entworfen:
Der Saal wurde in 3 Wohneinheiten unterteilt (davon zwei sind barrierenfrei). Das Café wurde zu einer barrierenfreien Wohnung umgenutzt. Die bestehende Wohnung im Obergeschoss wurde neu unterteilt. Im Dachgeschoss wurde eine weitere Wohnung gebaut.
Für das Zusammenleben der Bewohner wurde die Garage im Untergeschoss zu einem Gemeinschaftsraum umgenutzt, in dem Privatveranstaltungen von den Bewohnern des Gebäudes stattfinden können und Kurse auch für die Bewohner des Dorfes angeboten werden können.





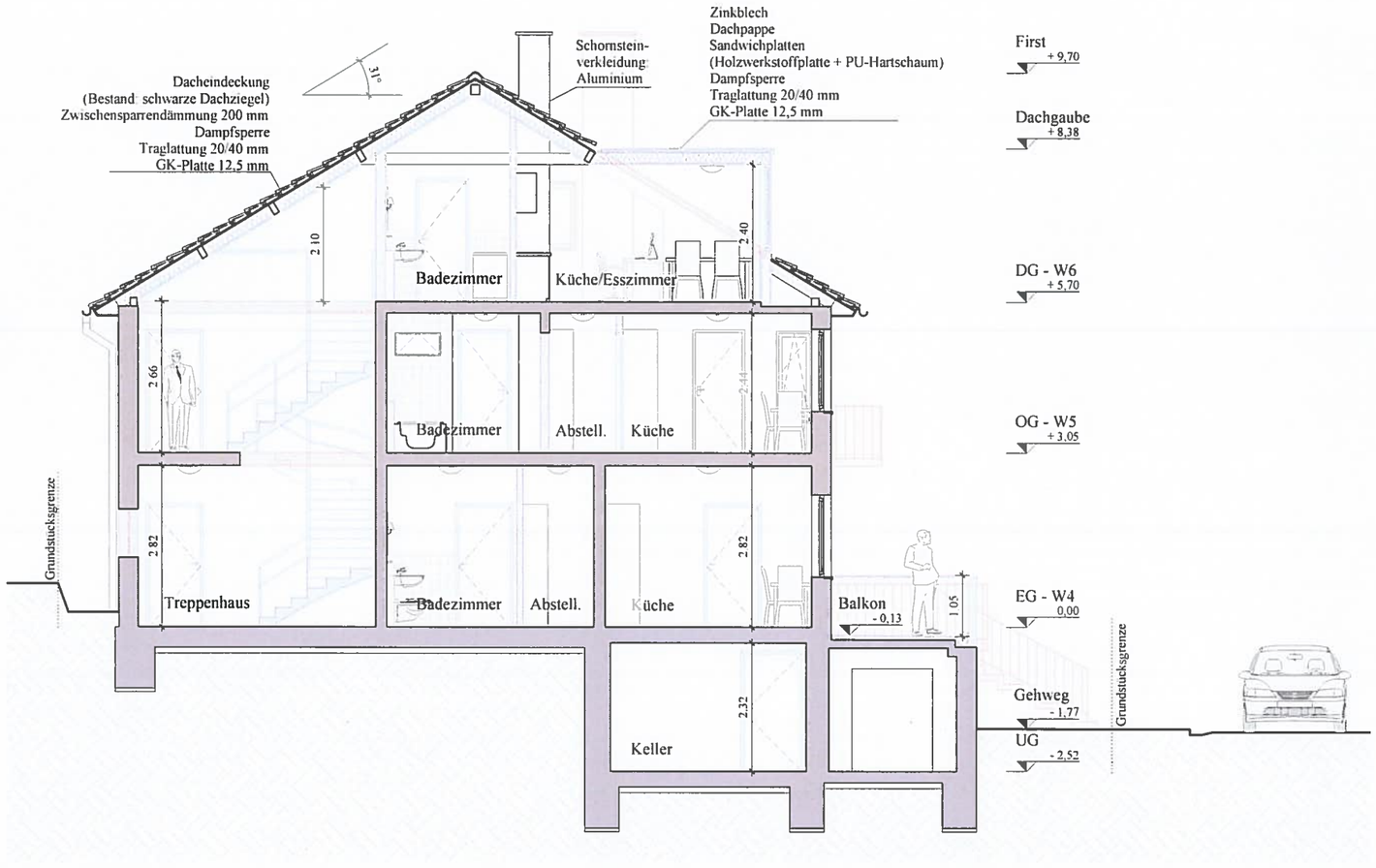
Schnitt 1

M 1 / 50



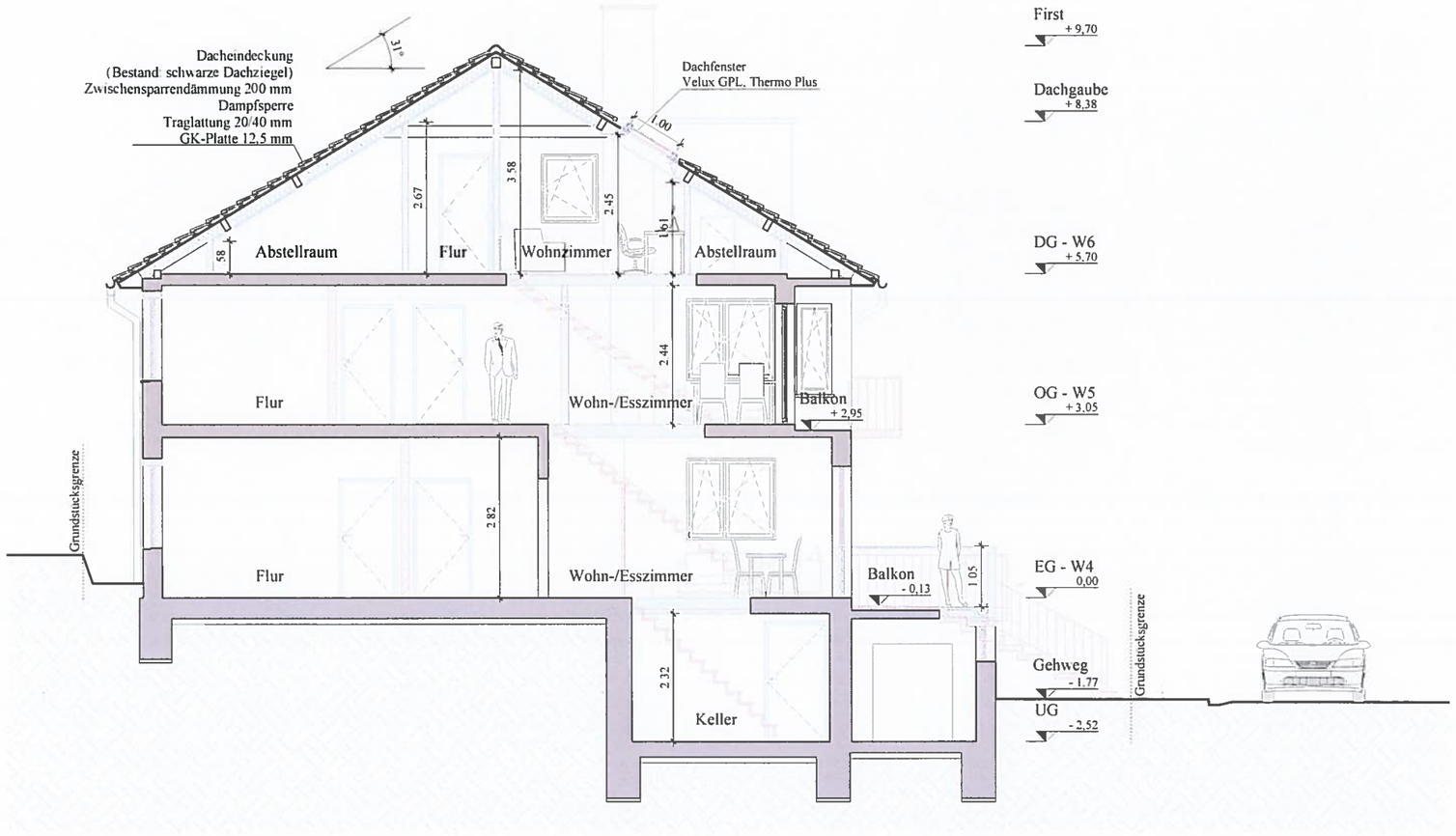
Schnitt 2

M 1 / 100



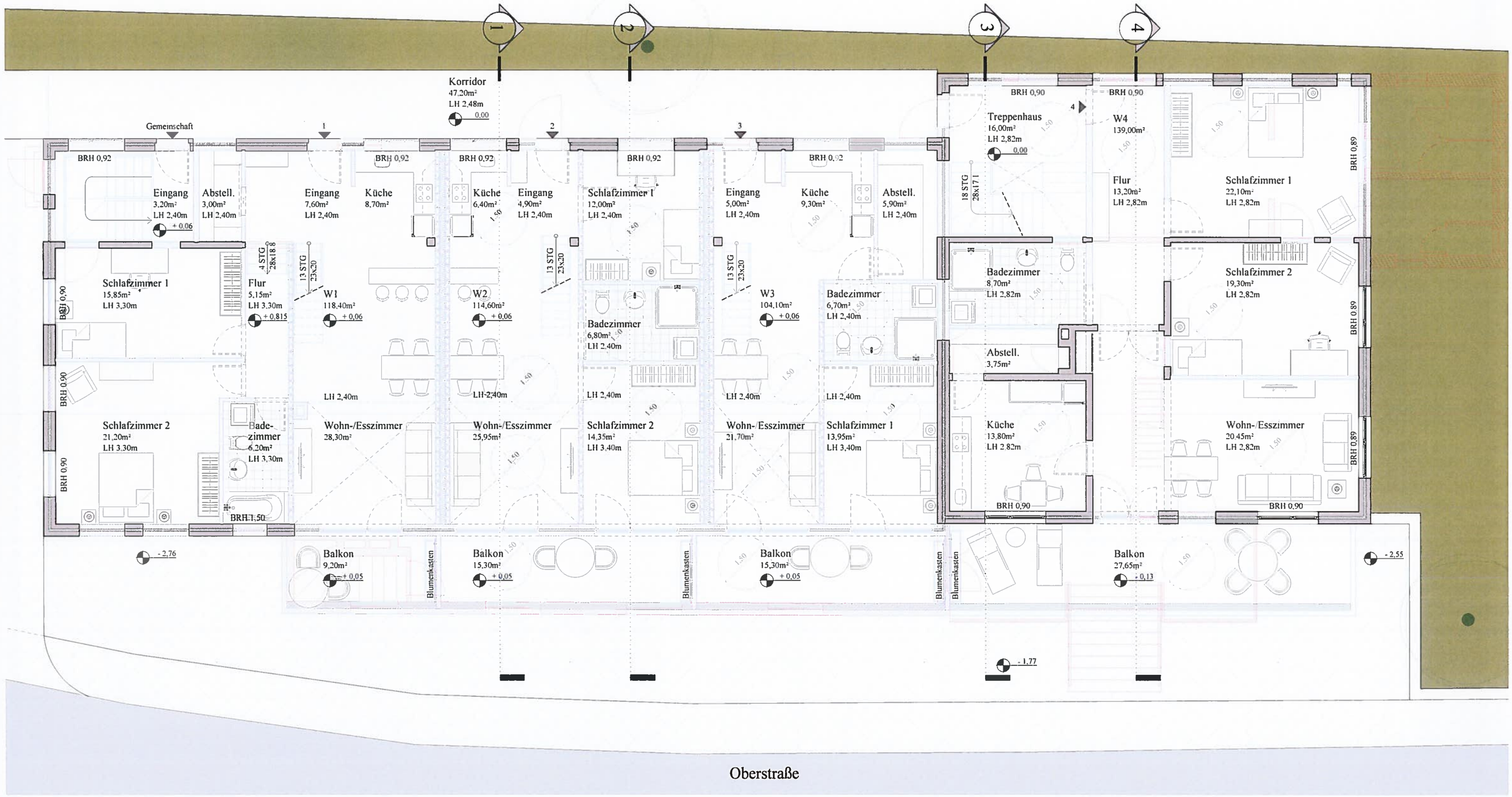
Schnitt 3

M 1 / 100



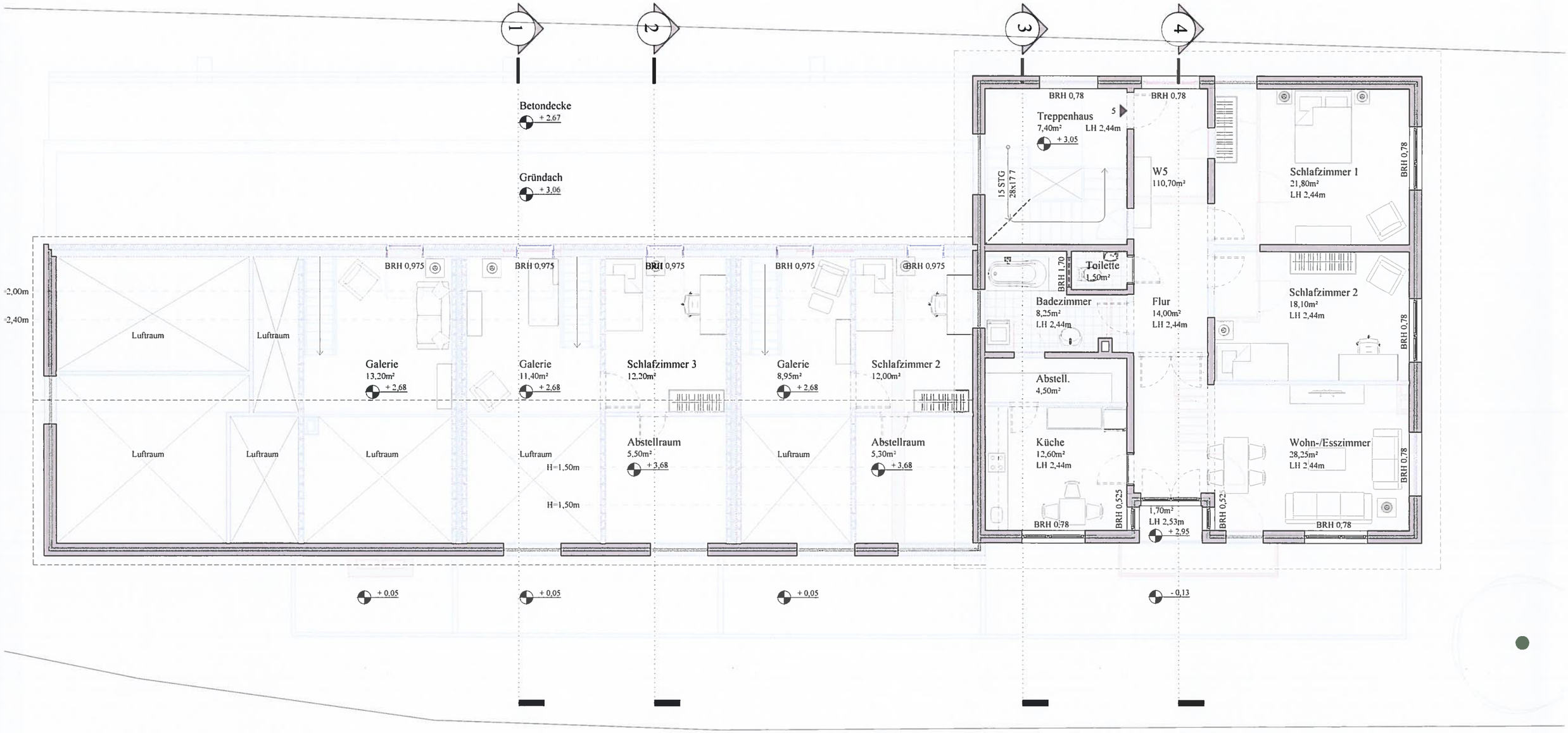
Schnitt 4

M 1 / 100



Grundriss Erdgeschoss

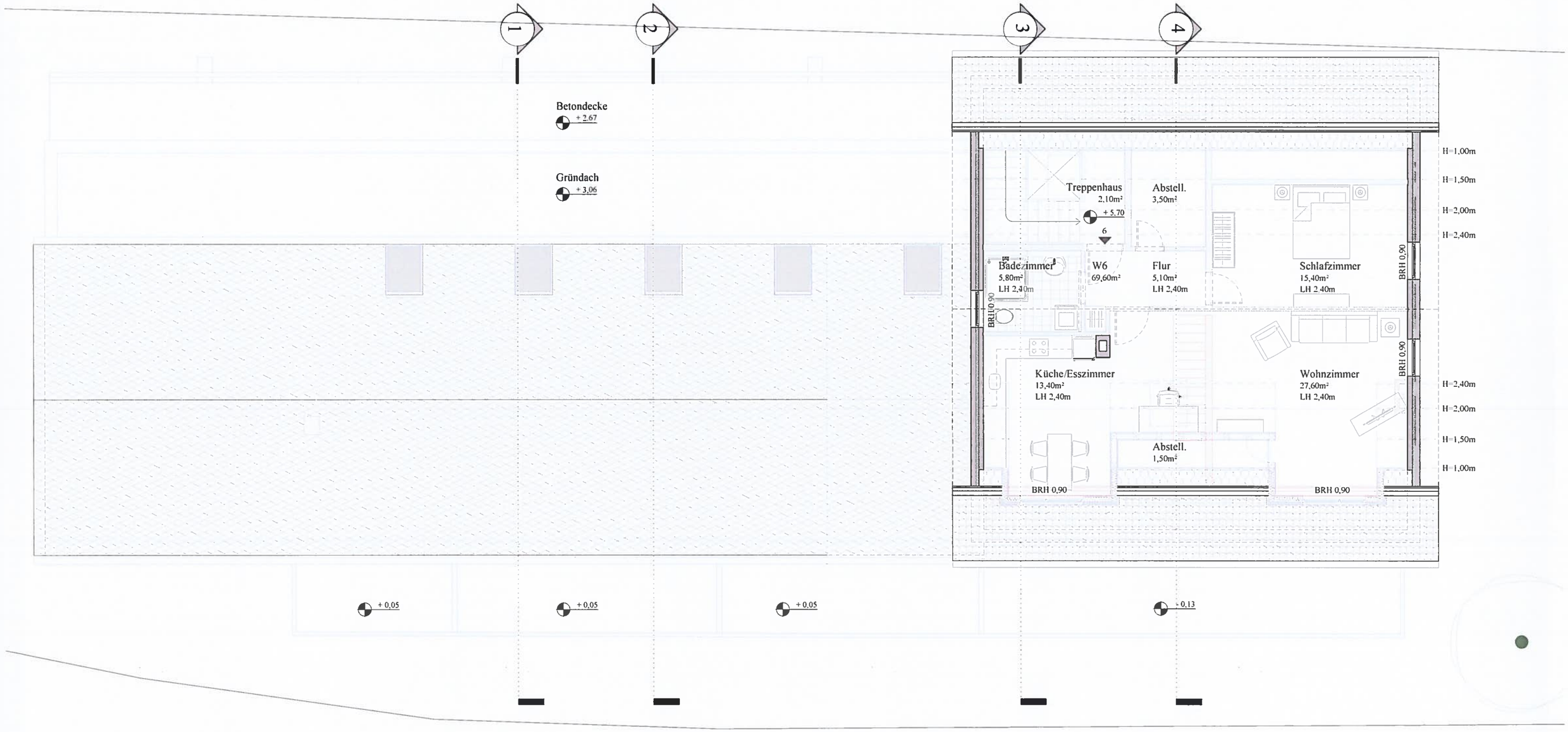
M 1 / 100



N

Grundriss Obergeschoss

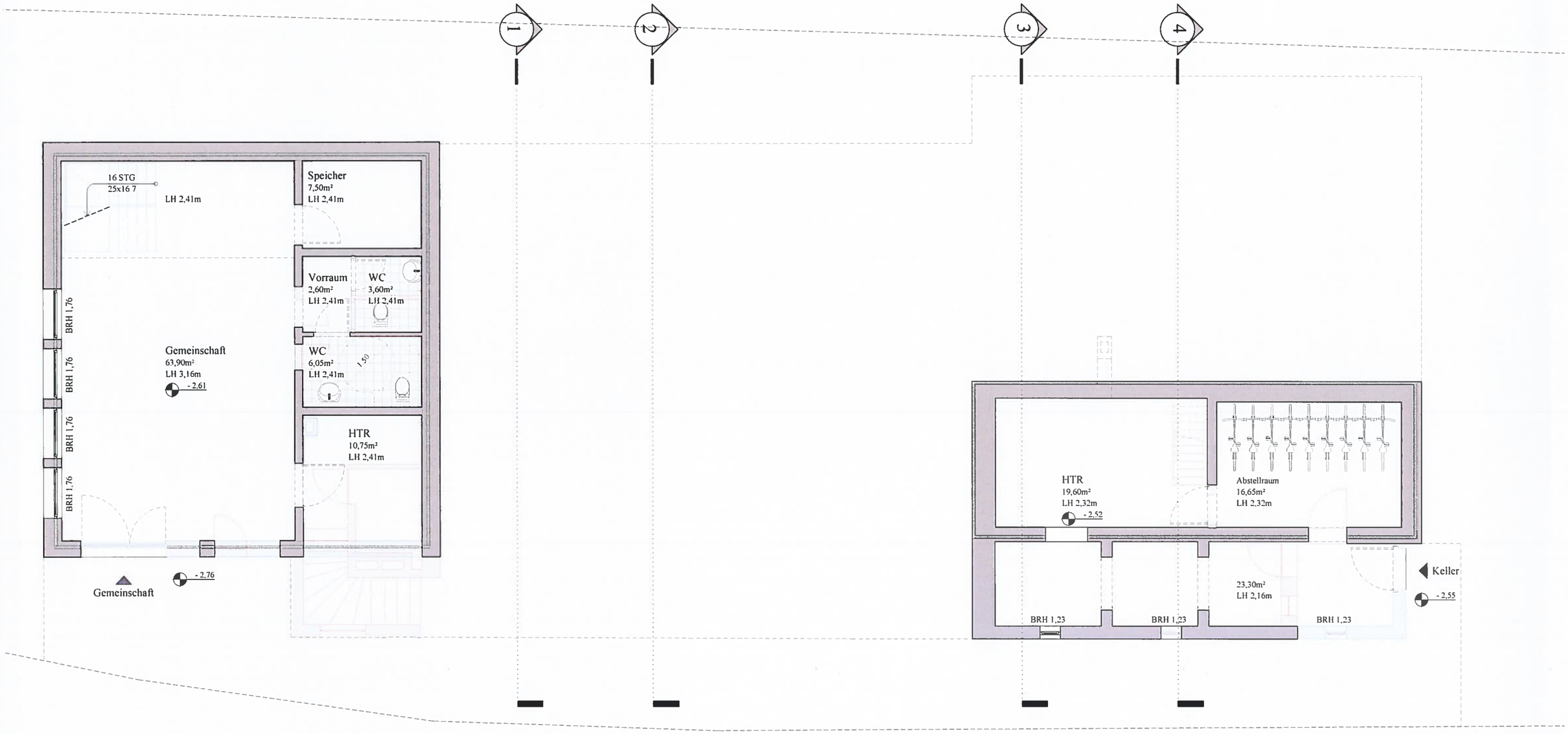
M 1 / 100



N

Grundriss Dachgeschoss

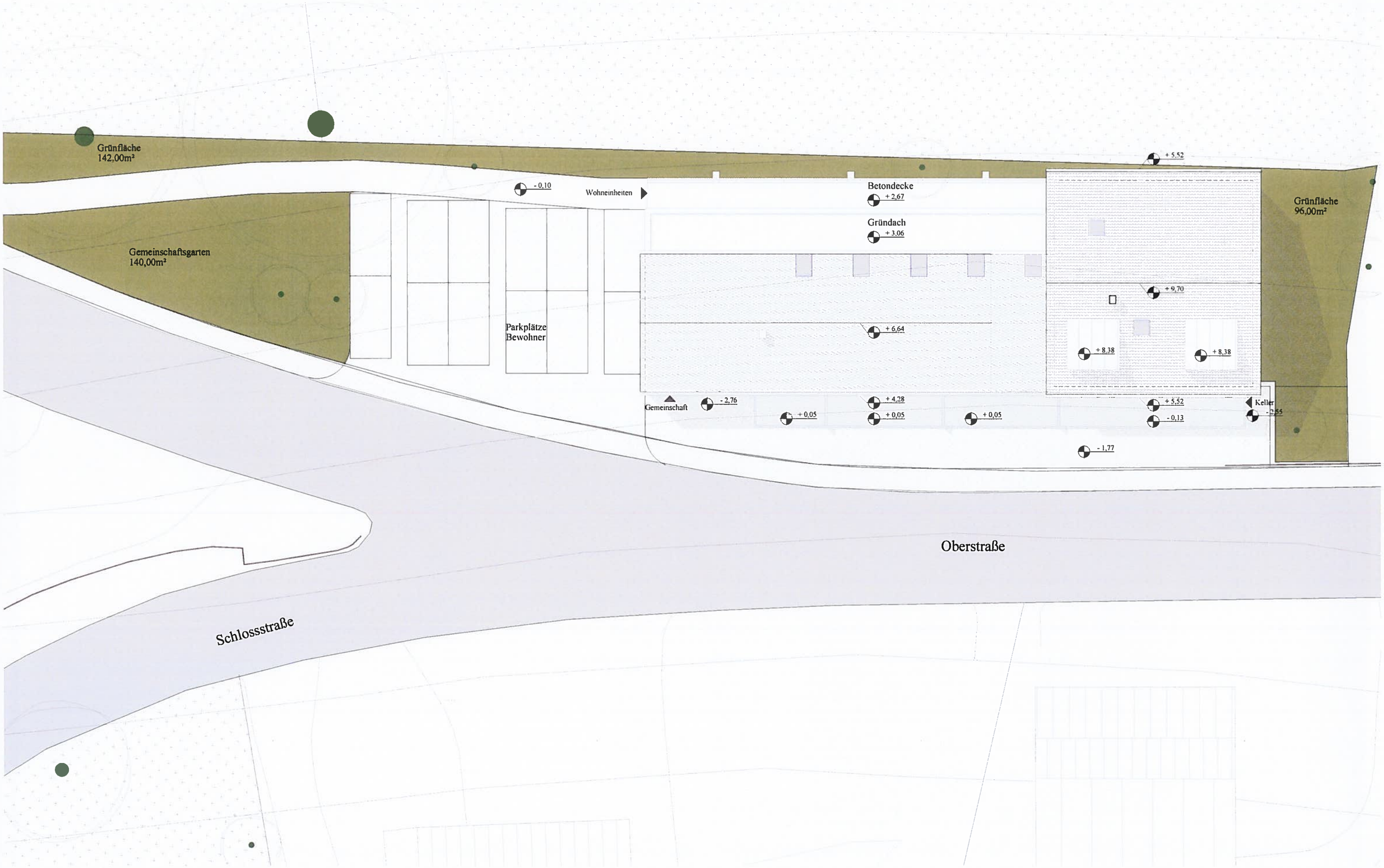
M 1 / 100



N

Grundriss Untergeschoss

M 1 / 100



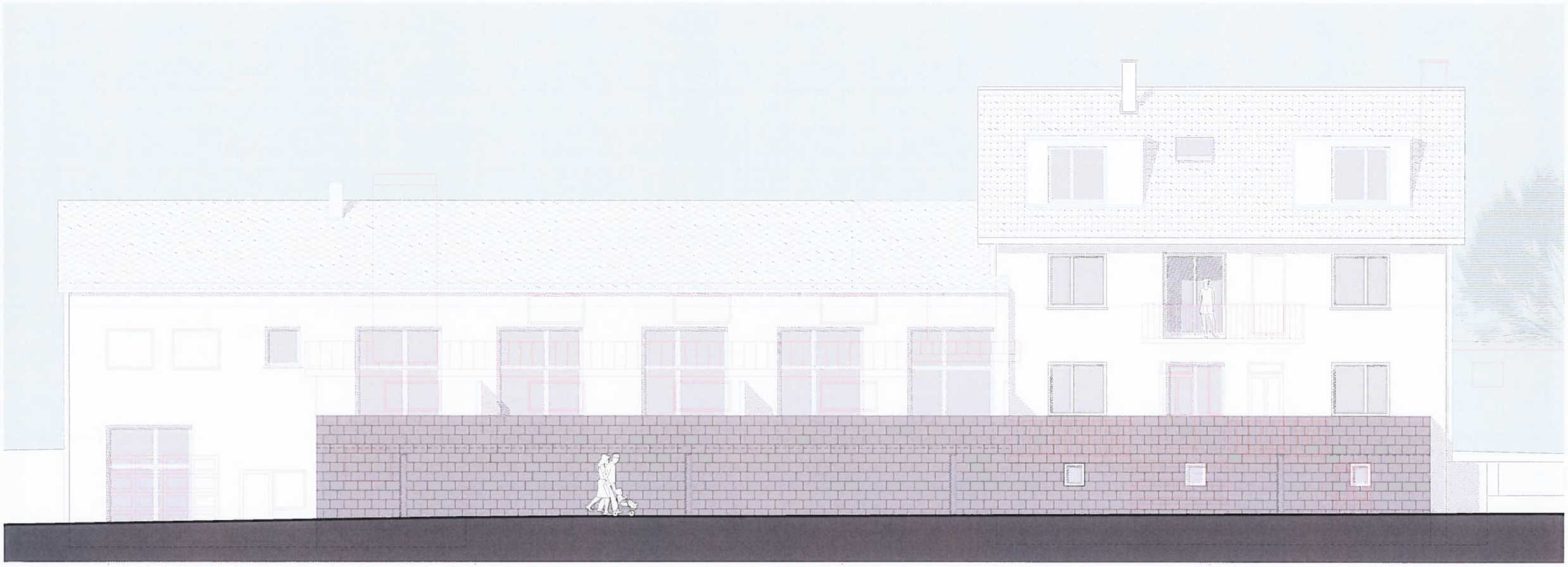
Einpflanzungsplan
M 1 / 200

LEGENDE

Neubau

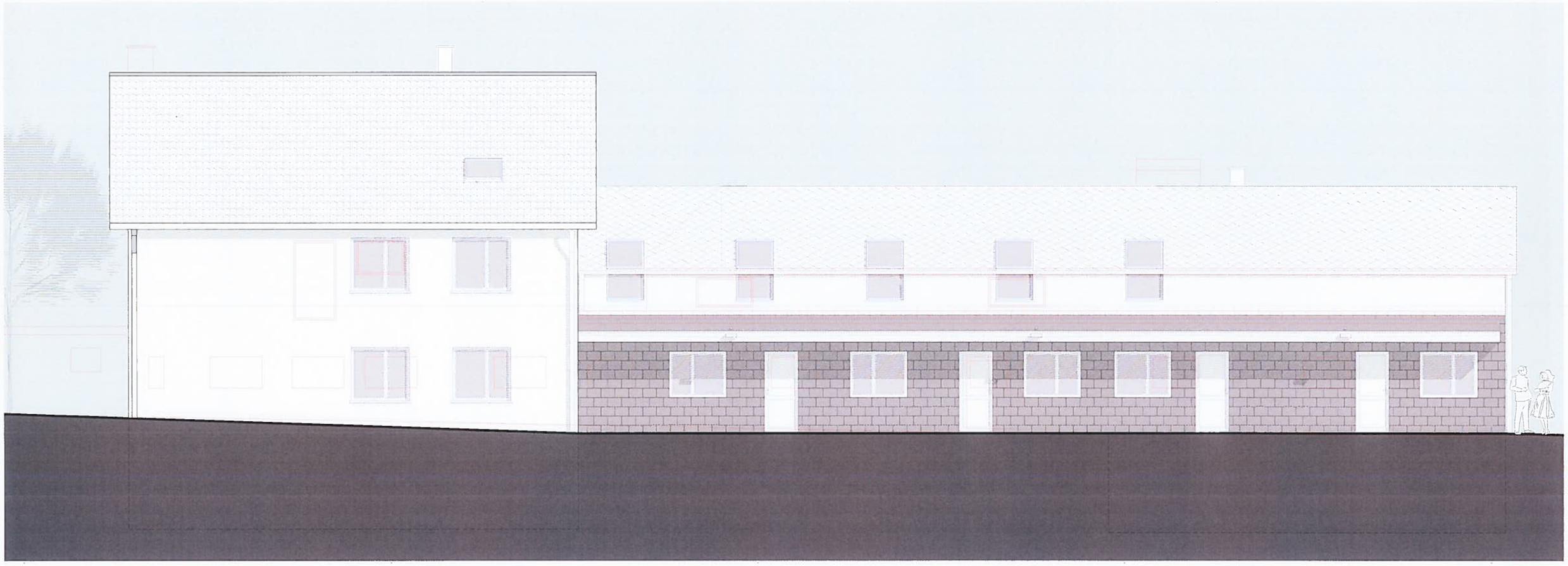
Bestand

Abbruch



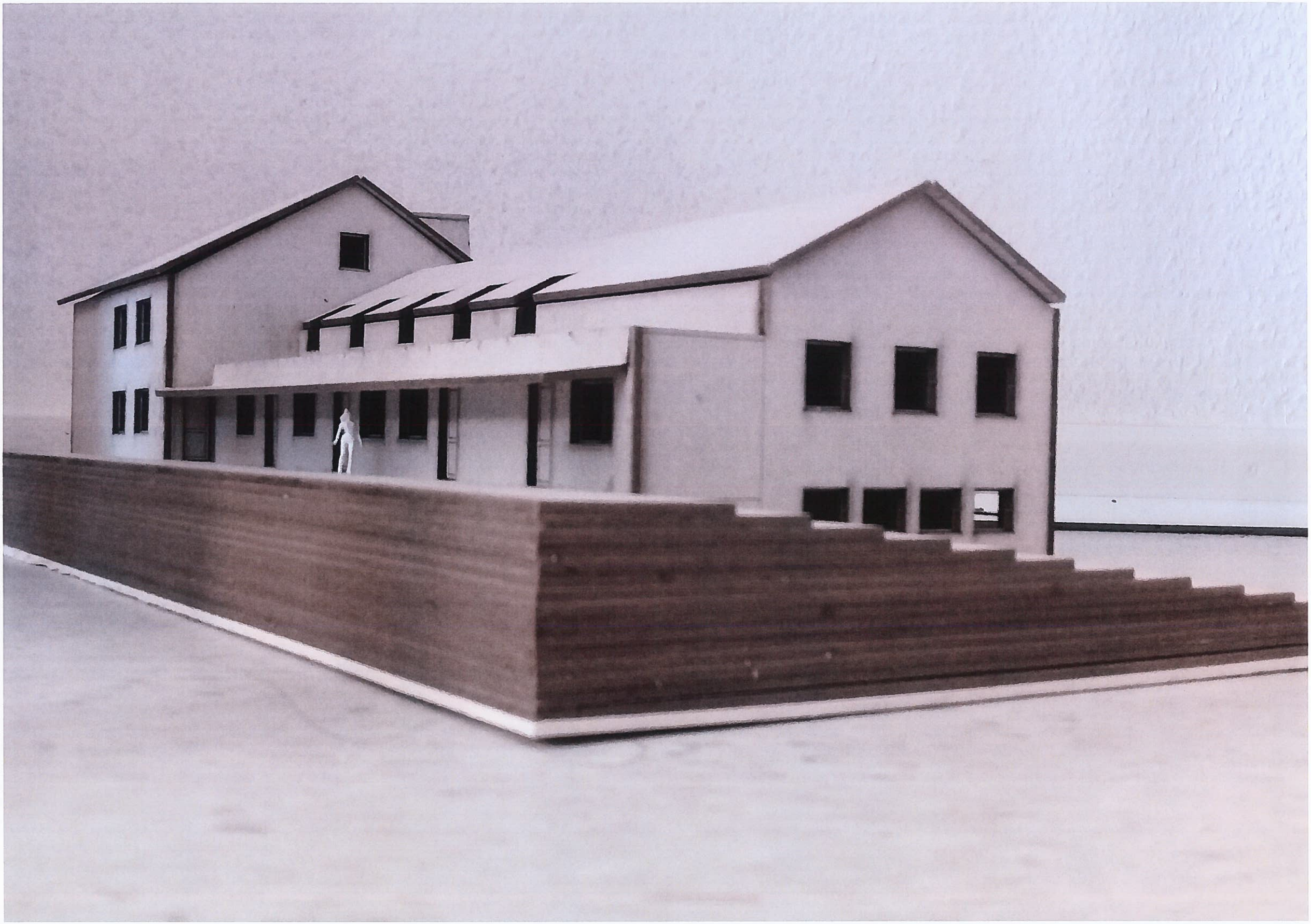
Ansicht Südost
M 1 / 100

Ansicht Nordost
M 1 / 100



Ansicht Nordwest
M 1 / 100

Ansicht Südwest
M 1 / 100



Einschätzung

Projekt: Lucemar Rodrigues Souza - Wohneinheiten für Familien

Nachfolgend eine erste Einschätzung des Projektes aus touristischer Sicht, die eine persönliche Beratung nicht ersetzt und nicht auf die Wirtschaftlichkeit im Einzelfall eingehen kann.

Inwiefern besteht ein Bedarf in unserer Region / in diesem Dorf für ein solches Projekt? Worin liegt der Mehrwert des Projektes?

In diesem Fall liegt der Bedarf in der Wiedernutzbarmachung des großen, zentral gelegenen Gebäudes für das Dorf. Idee/Mehrwert: die Halle kann in mehrere Wohneinheiten geteilt werden. Schaffung von Wohnraum im Dorfkern

Wer wäre geeigneter Projektträger für ein solches Projekt?

Baugruppe
Privatpersonen

Kann ein solches Projekt wirtschaftlich sein? Welche Chancen und Risiken bestehen?

Chancen: Neuer attraktiver Wohnkomplex

Welches sind die ersten Schritte, um ein solches Projekt umzusetzen?

Schritt 1: Baugruppe bilden

Schritt 2: Planung

Schritt 3: Bau

Haben Sie weitere Anmerkungen zu diesem Projektvorschlag?
(z.B. umgesetzte Beispielprojekte, Tipps)

-

Name des Experten:

Luciano Motta
Institut für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens
RWTH Aachen