LEADER-Projekt „Neues Leben für unsere Dörfer“

Beispiel-Projekte : Umbauten mit touristischer Funktion

Entwurf von Sabine Hesse : Unterteilung eines Langhauses in Ferienwohnungen, Manderfeld

Entwurf von Flora Delvaux: Umnutzung eines Langhauses als Gite mit Ferienwohnungen, Manderfeld

Entwurf von Lina Kadir: Wanderhotel mit Eseln, Elsenborn

Entwurf von Joffrey Leseur : Sauna im Wasserturm, Elsenborn

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 vier besten studentischen Entwürfe zum Thema „Umbauten mit touristischer Funktion" 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

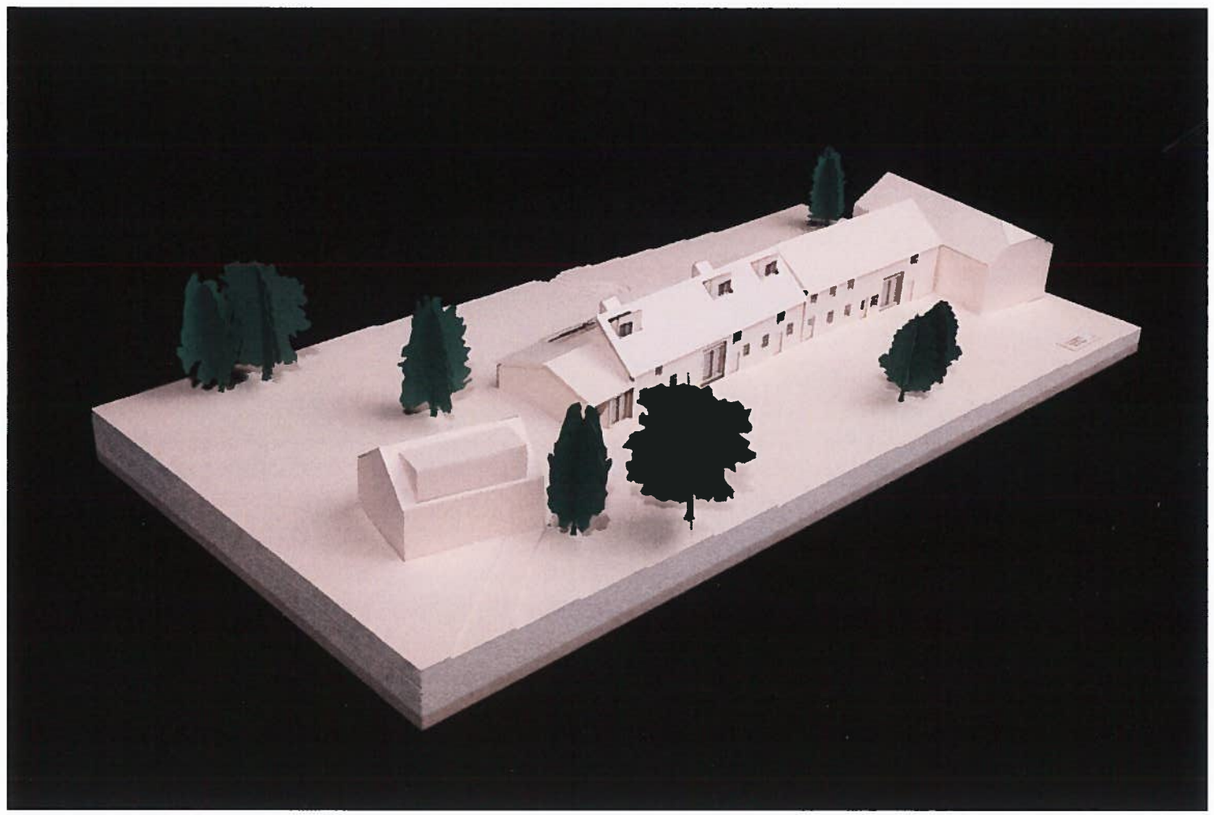
UMBAU

Ferienunterkünfte

Manderfeld

Sabine Hesse
RWTH

Im Herzen des ländlichen auf einem Höhenrücken gelegenen Dorfes Manderfeld soll ein bestehendes Bauernhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts zu einem erholsamen Rückzugsort für Wanderer, Radfahrer und Skilangläufer umgebaut werden.



Ferienunterkünfte in Manderfeld

M2 2 Adaptation
Lehrstuhl und Institut für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens
Sabine Hesse

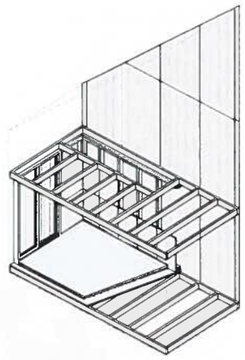
Im Herzen des ländlich auf einem Höhenrücken gelegenen Dorfes Manderfeld soll ein bestehendes Bauernhaus aus der Mitte des 19 Jahrhunderts zu einem erholsamen Rückzugsort für Wanderer, Radfahrer und Langskiläufer umgebaut werden

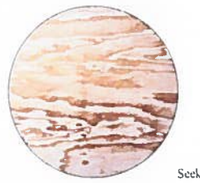
Der Bestand setzt sich aus zwei regionalen Bautypologien zusammen Der östliche Teil ist ein *Trierer Haus*, der westliche Baukörper entspricht dem *Eifeltyp* Das *Trierer Haus* beschreibt ein einraumtiefes Langhaus mit einer Breite von ca 6 Metern Das Gebäude steht traufseitig zur Straße und wird entlang der Längsseite erschlossen Unmittelbar an das zweigeschossige Wohnhaus grenzen die ehemaligen Stallungen mit den jeweiligen Scheunen Die Organisation und die Erschließung des *Eifeltyps* entsprechen dem *Trierer Haus*, jedoch ist der Grundriss um einen halben Raum tiefer Sämtliche tragenden Außen- und Gebäudetrennwände bestehen aus einem massiven Bruchsteinmauerwerk, das nach innen hin sichtbar gelassen und außen mit weißem Kalkputz verputzt ist

Der Entwurf knüpft an die Idee der derzeitigen Nutzung des westlichen Gebäudeteils als Ferienwohnungen an Die bisherigen Umbauten in der Scheune werden entfernt und sämtliche Wohn- und Aufenthaltsräume als eingestellte eigenständige Einbauten konzipiert Diese durchbrechen teilweise die Außenhaut, die historische Bausubstanz des Bestands bleibt weitestgehend erhalten Durch das Haus-im-Haus-Prinzip des Entwurfs entstehen verschiedene Klimazonen innerhalb des Gebäudes Die Aufenthaltsräume sich dabei die wärmsten Räumlichkeiten Funktionen, die keiner Heizung bedürfen, wie etwa die Erschließung, sowie Lager- und Waschräume liegen vor den beheizten Einbauten und bilden einen zusätzlichen Kältepuffer zur Außenluft Auf diese Weise, kann die Sichtbarkeit des Mauerwerks erhalten bleiben Neben den gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsräumen entstehen fünf größere Lodges mit eigenen Bädern im westlichen Langhaus und vier kleinere Cabins mit einem Gemeinschaftsbad im Obergeschoss des Wohnhauses Die Unterkünfte dienen jeweils zwei bis drei Personen und können gruppenweise oder einzeln vermietet werden Neben einer Küche mit Tafel und einem Aufenthalts- und Waschraum gibt es einen Wellnessbereich in der ehemaligen Scheune des *Trierer Hauses*, sowie eine angelagerte Bäckerei im westlichen Gebäudeteil Letztere dient ebenfalls den Dorfbewohnern

Die Ferienwohnungen stellen eine besondere Herberge für aktive Natururlauber dar Nach ausgedehnten Tageswanderungen oder Radtouren durch das Manderfelder Umland bieten die Lodges oder wahlweise Cabins einen minimalistischen Wohnkomfort mit maximaler Wohlfühlatmosphäre

Die neue Architektur besteht aus einer Holzrahmenbauweise Das Material Holz gehört zu den regionalen Baustoffen und wurde schon immer vor allem für den Ausbau der Wohnräume innerhalb der historischen Bauernhäuser verwendet Die Neubauten innerhalb der steinernen Außenwände reifen diese Thematik auf Neben der natürlichen Haptik und warmen Oberfläche ist die Konstruktion vergleichsweise einfach und ermöglicht leichte und schlanke Bauteile Auf diese Weise wird der durch die bestehenden Kehlbalken des Dachtragwerks begrenzte Zwischenraum maximal genutzt Sämtliche Bauteile werden als plattenartige Elemente konstruiert und mit lasierten Sperrholzplatten aus Seekiefer beplankt Durch möglichst große und raumhohe Öffnungen an den kurzen Seiten der Einbauten soll eine maximale Belichtung der Innenräume mit Tageslicht ermöglicht werden Die hierfür verwendeten Polycarbonat-Hohlkammerplatten sind 40 mm stark und in ihrer Färbung opak, so dass einfallendes Tageslichtdiffus in den Innenraum gestreut wird Ein weiteres gestalterisches Merkmal der Lodges ist eine zu den Außenwänden parallel verlaufende nicht tragende Trennwand Sie teilt den Raum über die gesamte Höhe in einen 80 cm breiten Funktions- und einen 150 cm breiten Aufenthaltsteil Neben dem Bad befinden sich in der Funktionswand auch die Treppe sowie Stauraum für das Gepäck der Gäste



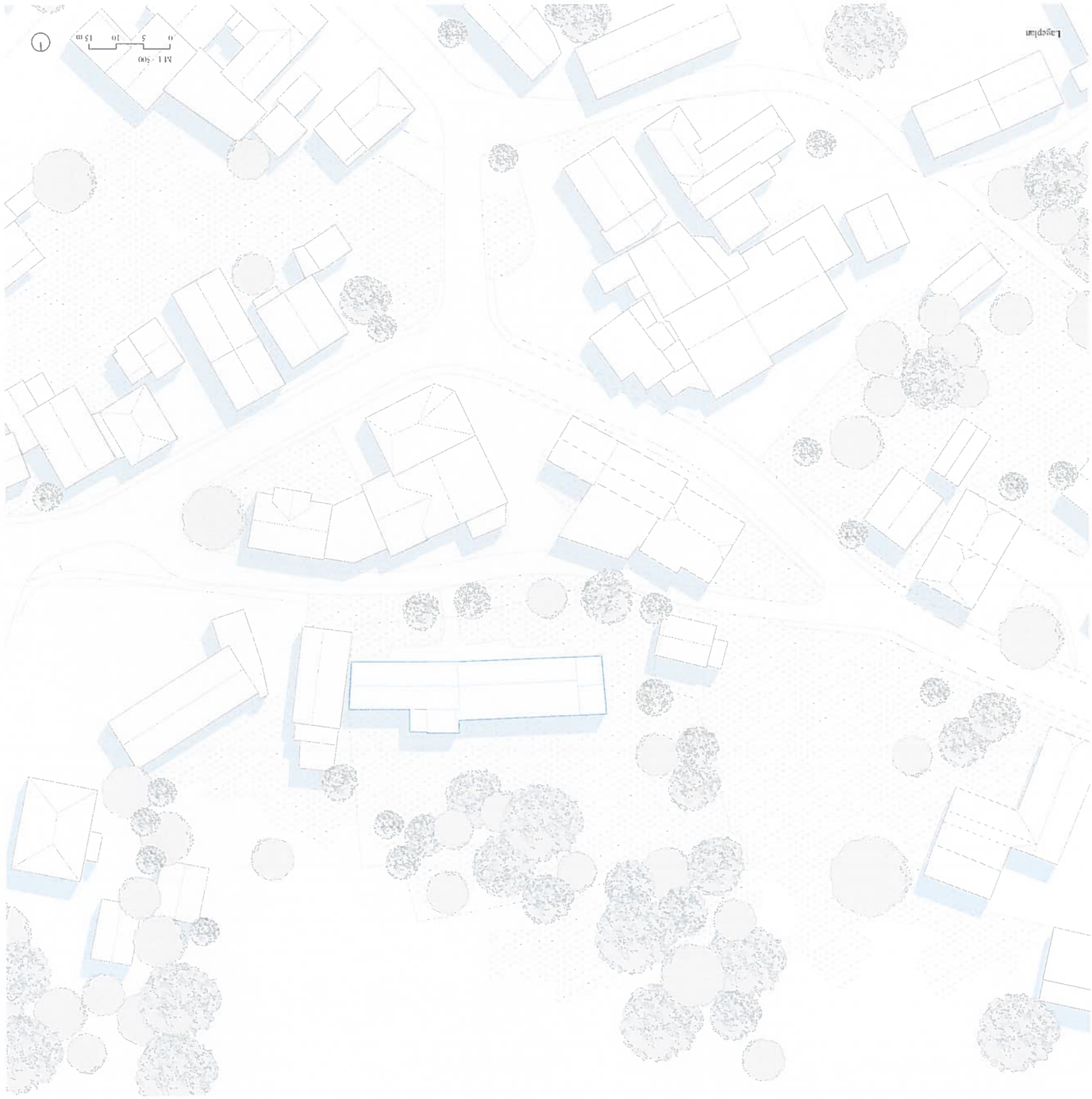


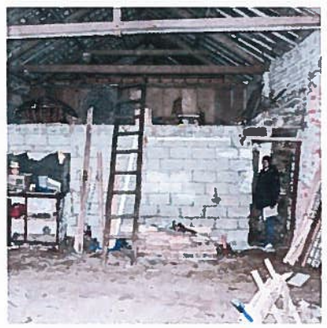
Seekiefer

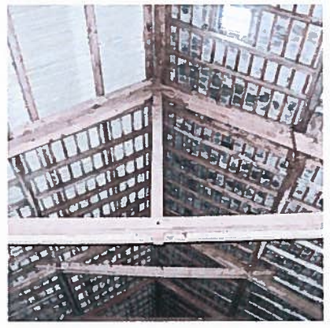
Zementestrich

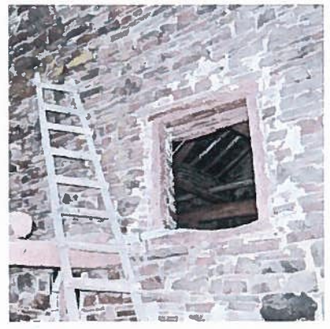
Bruchstein

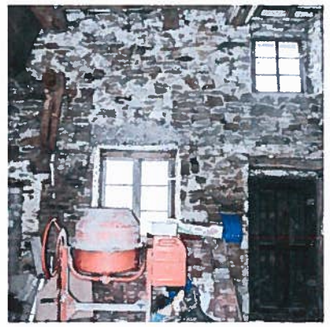
Bestandsanalyse


Lageplan
M 1 : 500
0 5 10 15 m

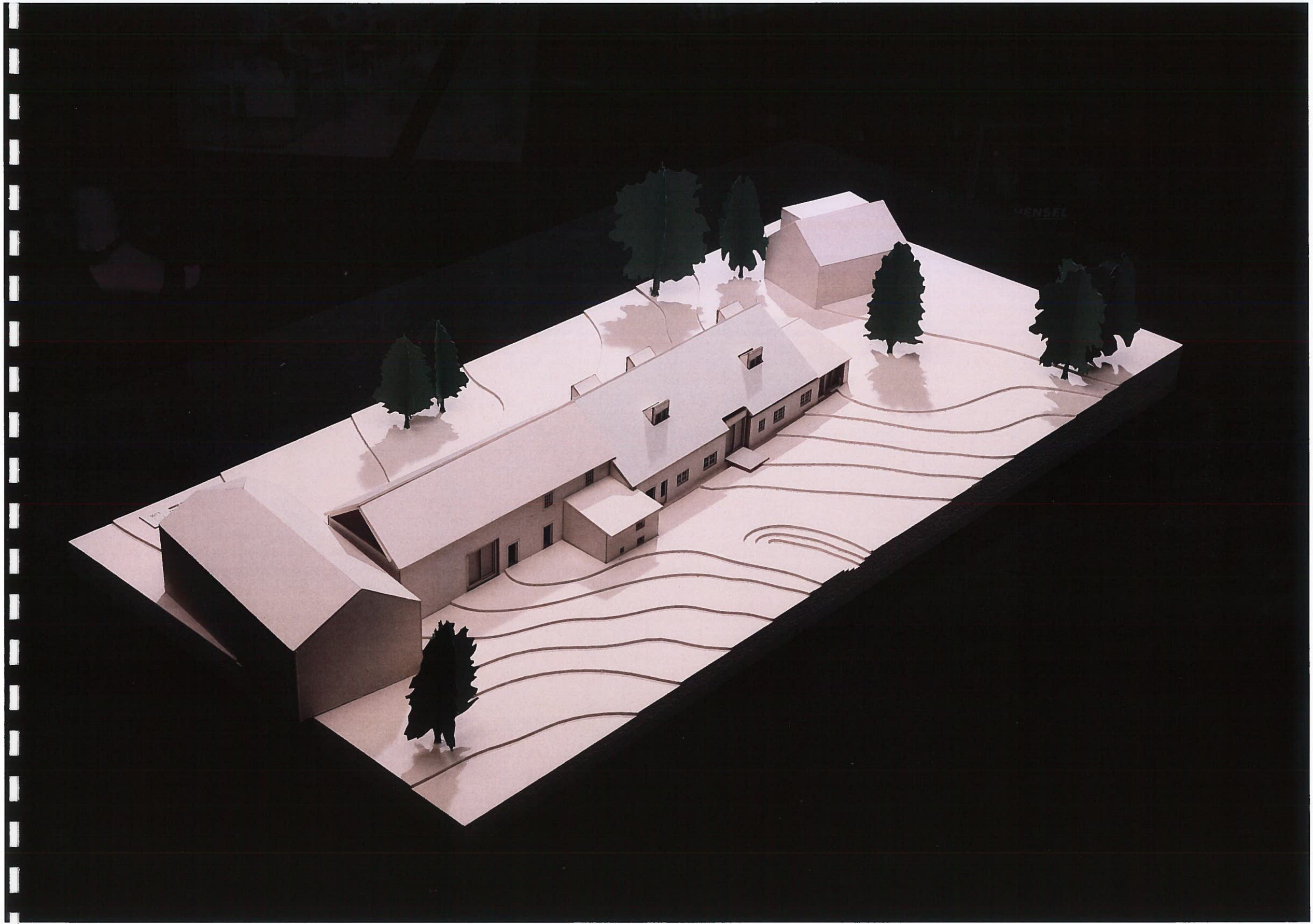


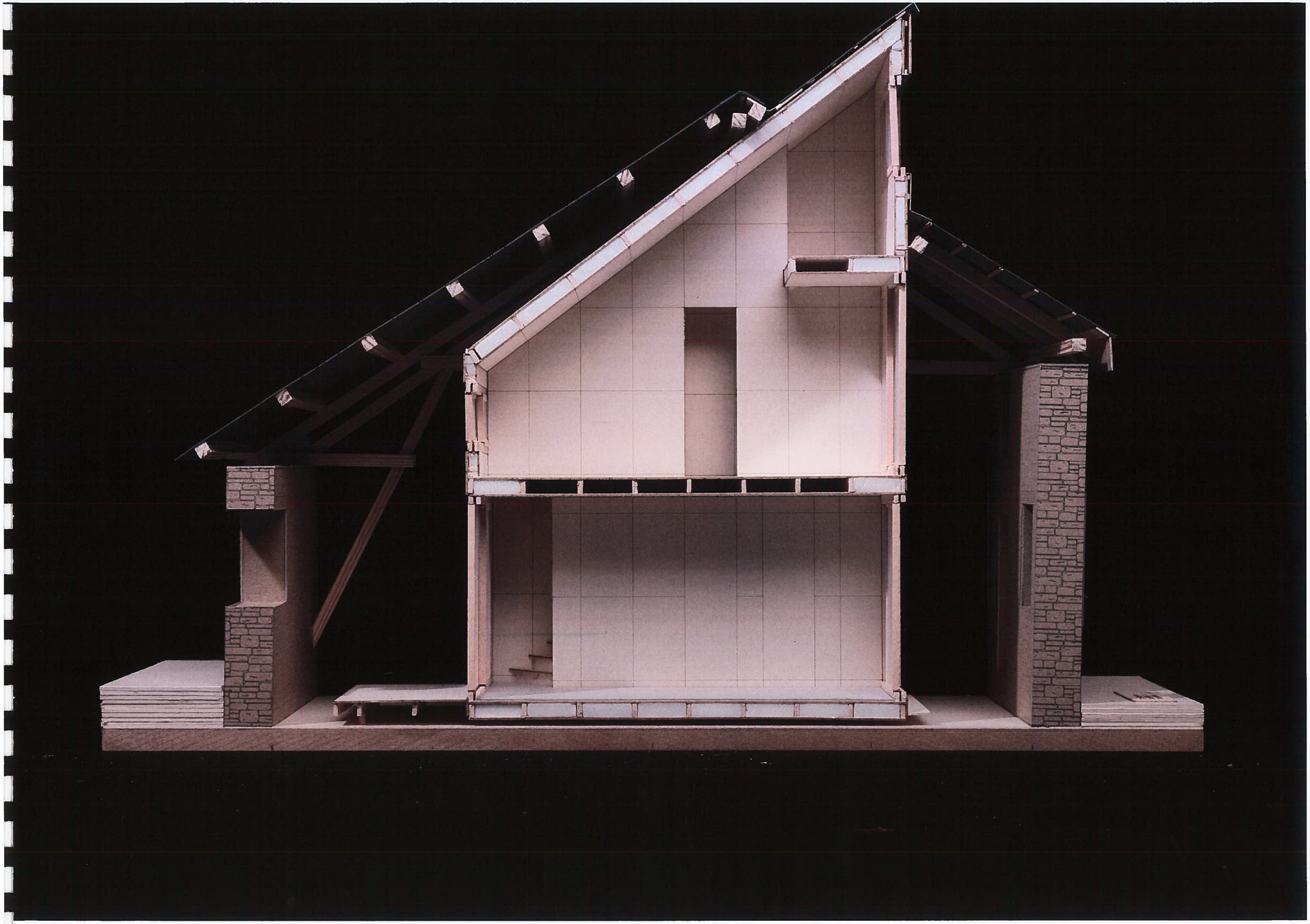


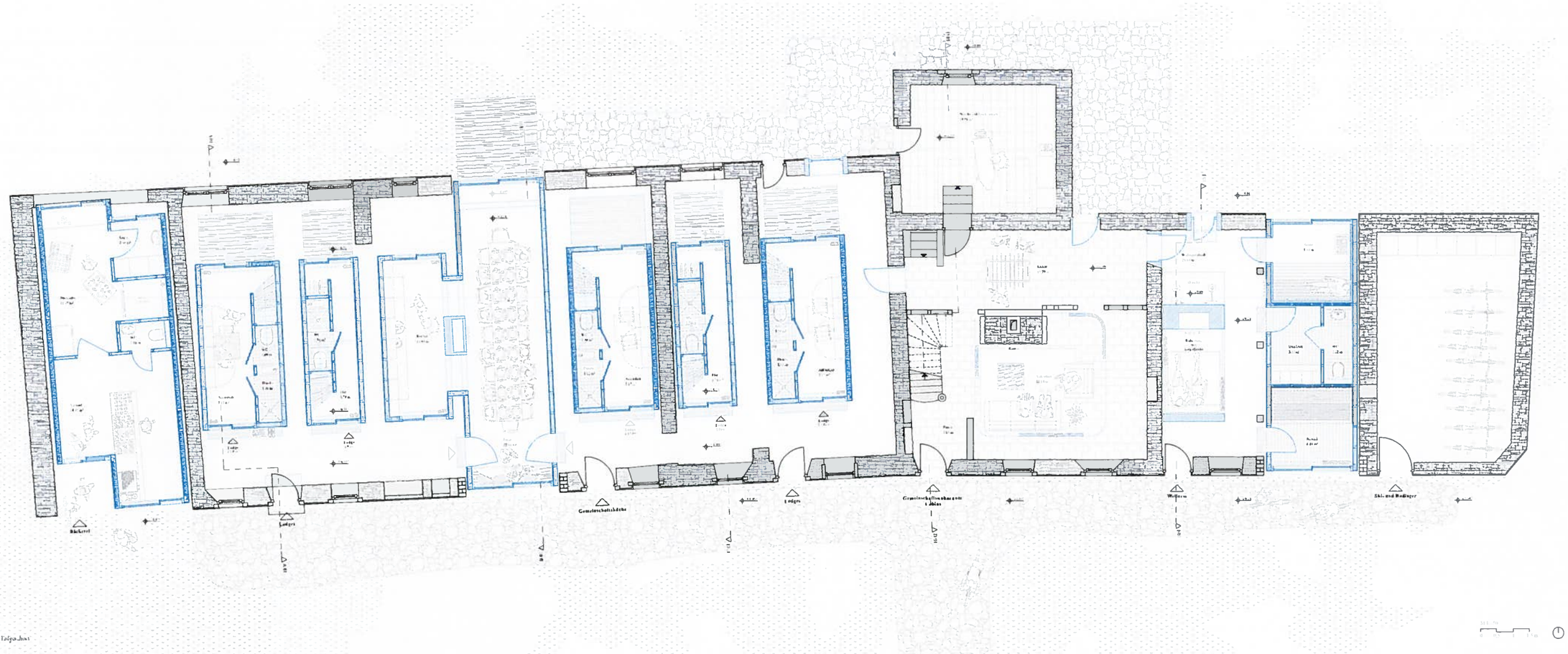


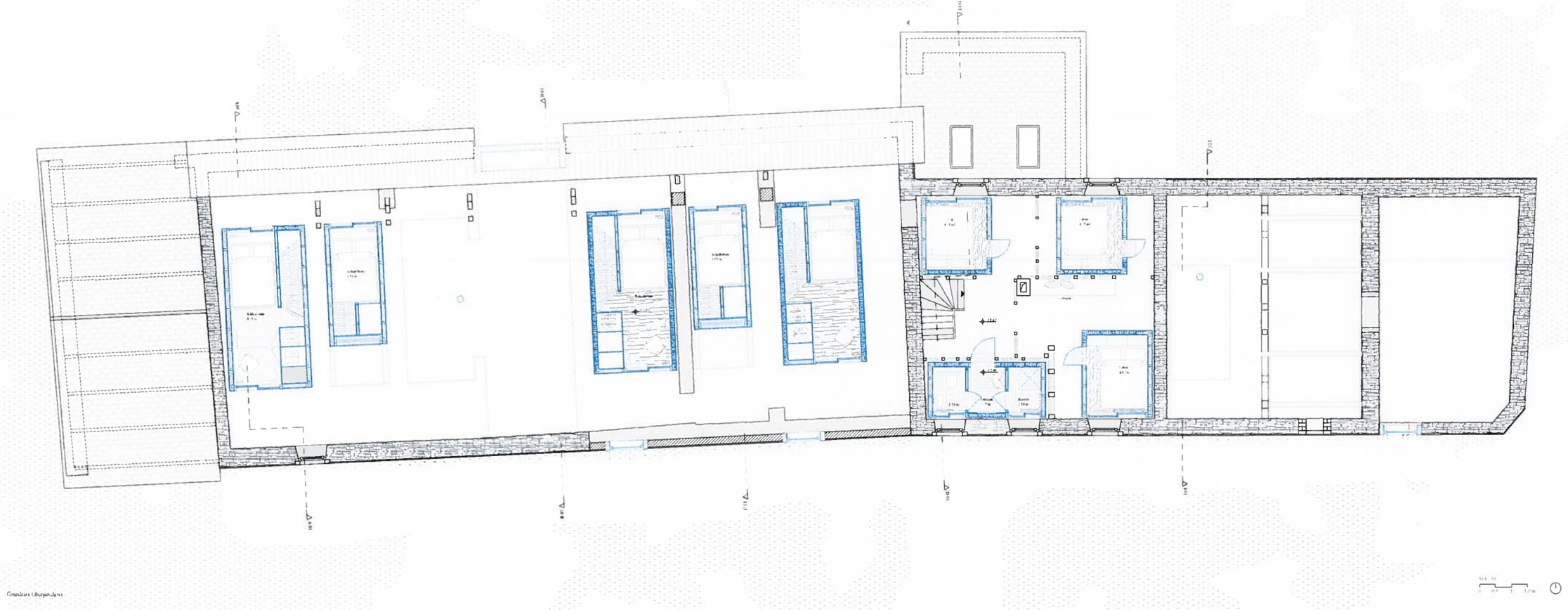


Entwurf

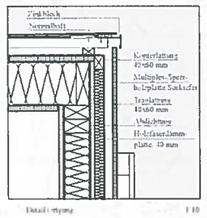




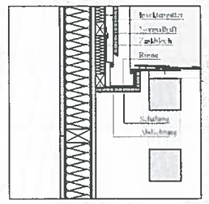

Bäckerei
Lager
Gemeinschaftsküche
Lager
Gemeinschaftsräume
Werkraum
Ski- und Radlager



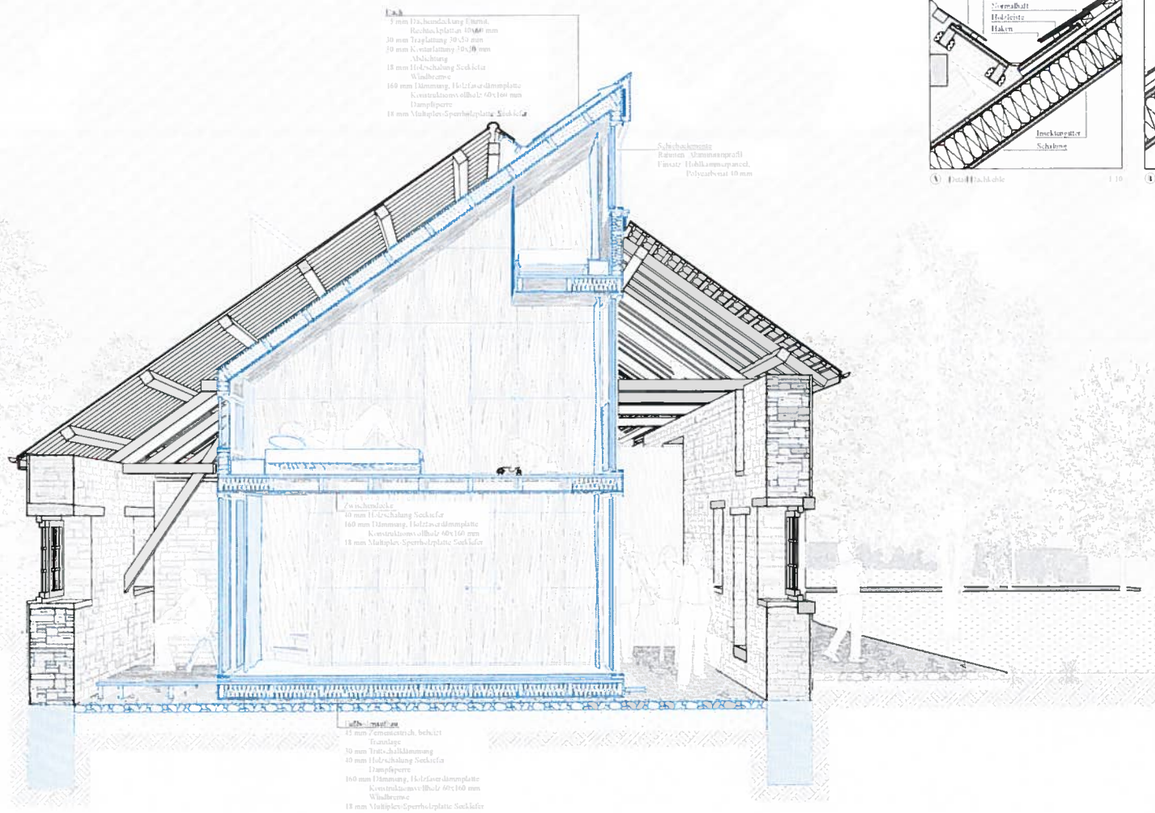
Grundriss Obergeschoss



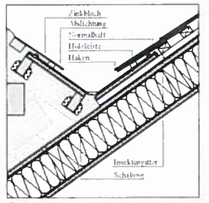
Detail Ortgang 1:10



Detail Durchstoßpunkt vertikal 1:10

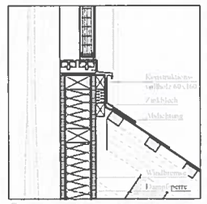


Schnitt A-A

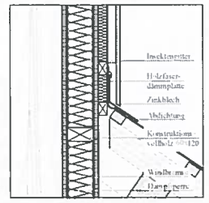


A Detail Dachkante 1:10

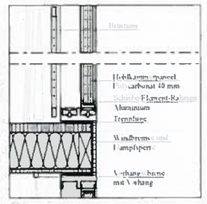
B Detail Dachtraufe 1:10



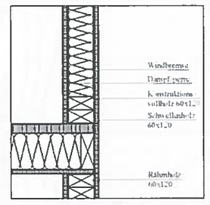
C Detail Durchstoßpunkt Schiebe-Element 1:10



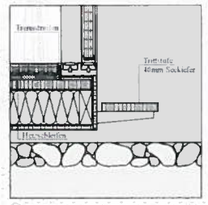
Detail Durchstoßpunkt Fassade 1:10



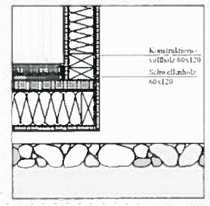
E Detail Fensterhandtuchschiebe-Element 1:10



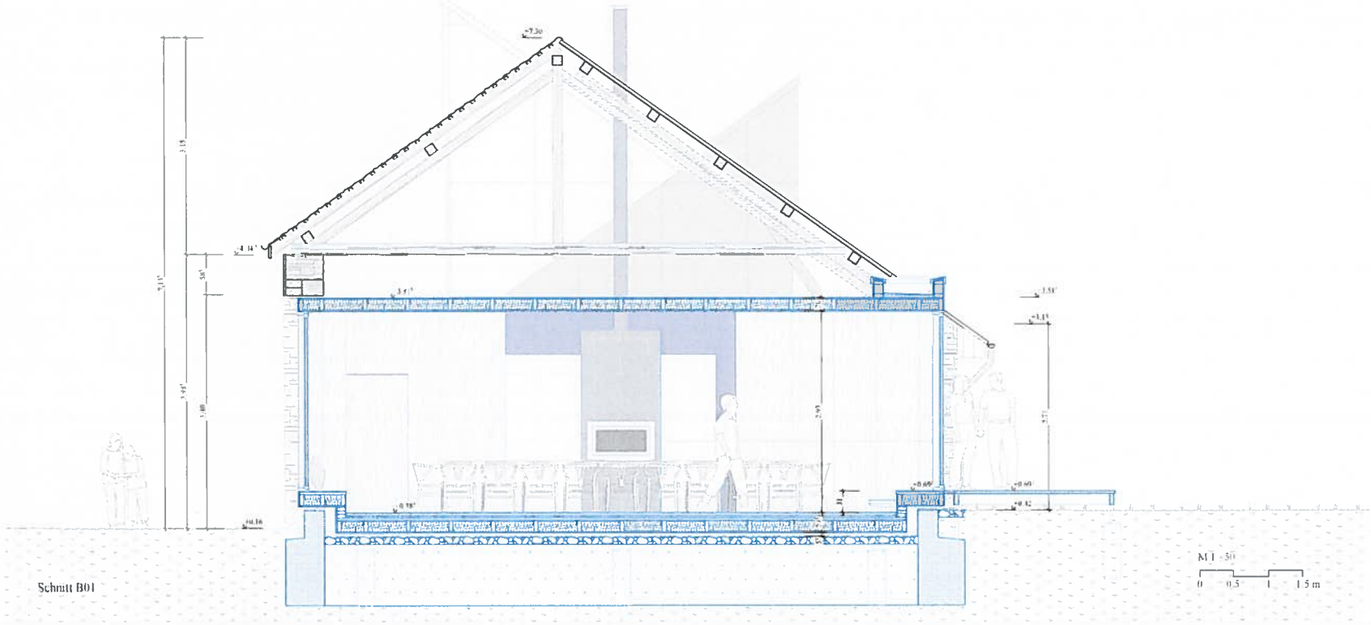
Detail Fensterhandtuch Fassade 1:10



F Detail Fußboden Schiebe-Element 1:10

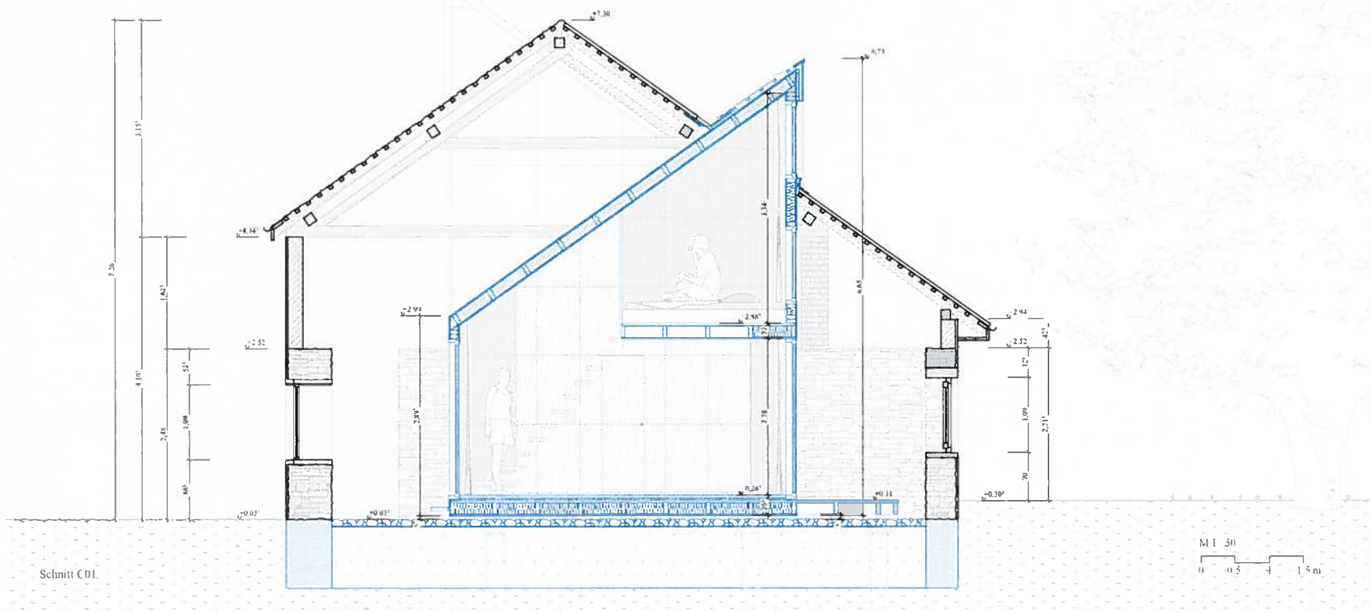


Detail Fußboden Fassade 1:10



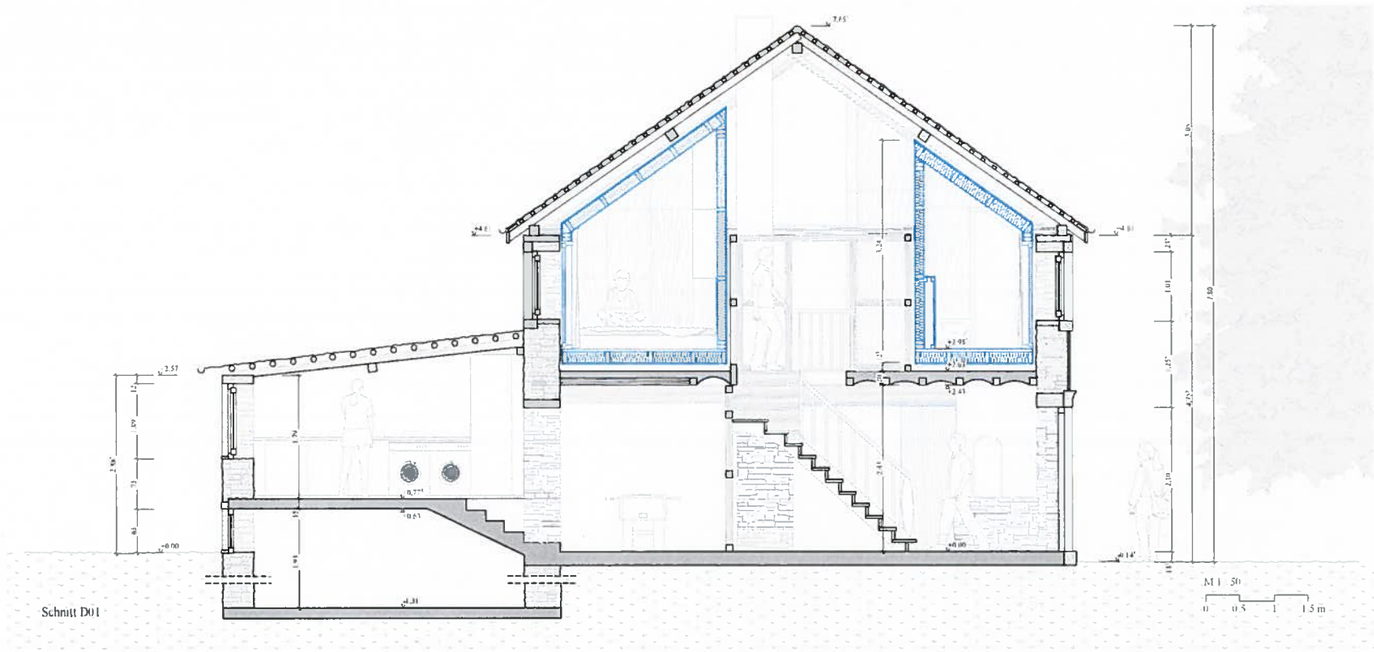
Schnitt B01

M 1 : 50
0 0.5 1 1.5 m

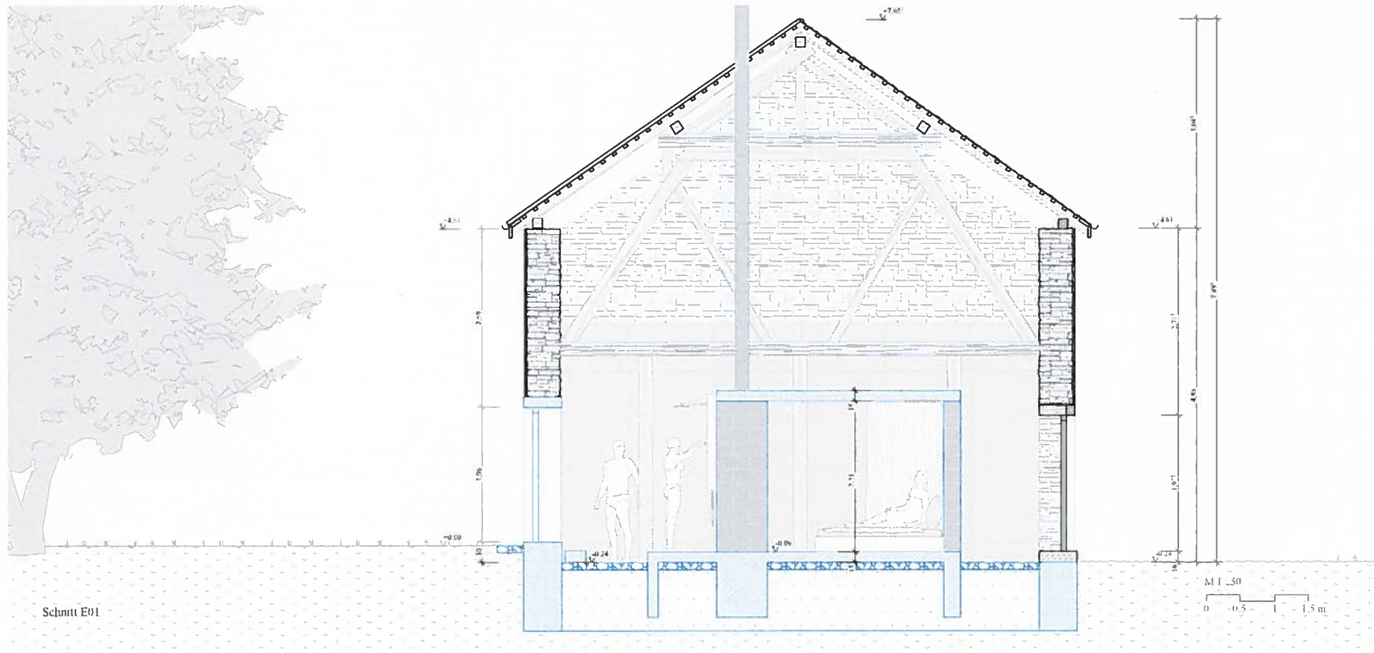


Schnitt C01

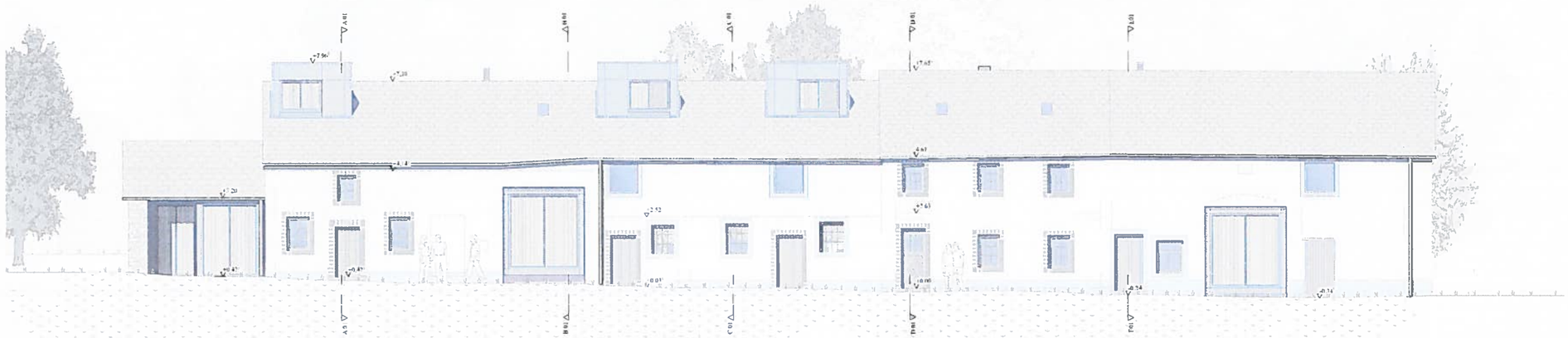
M 1 : 50
0 0.5 1 1.5 m



Schnitt D01

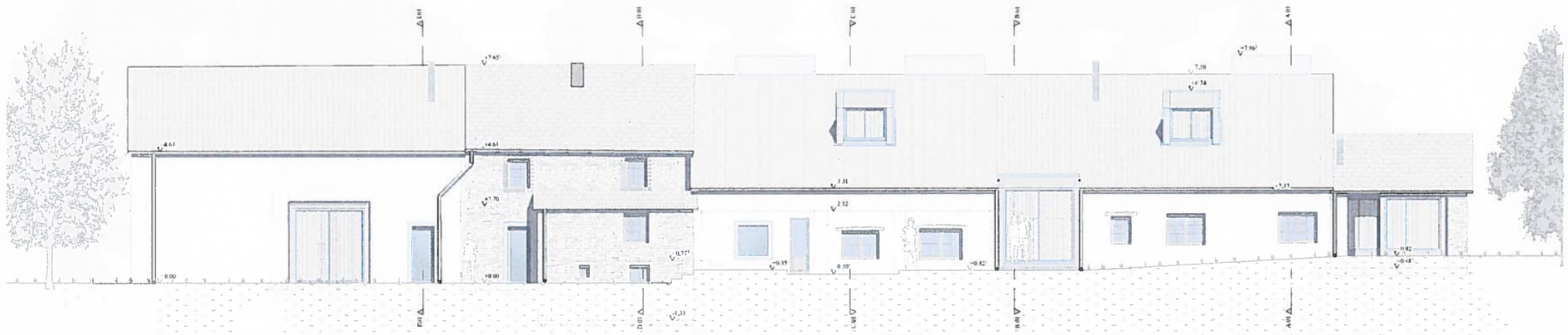


Schnitt E01



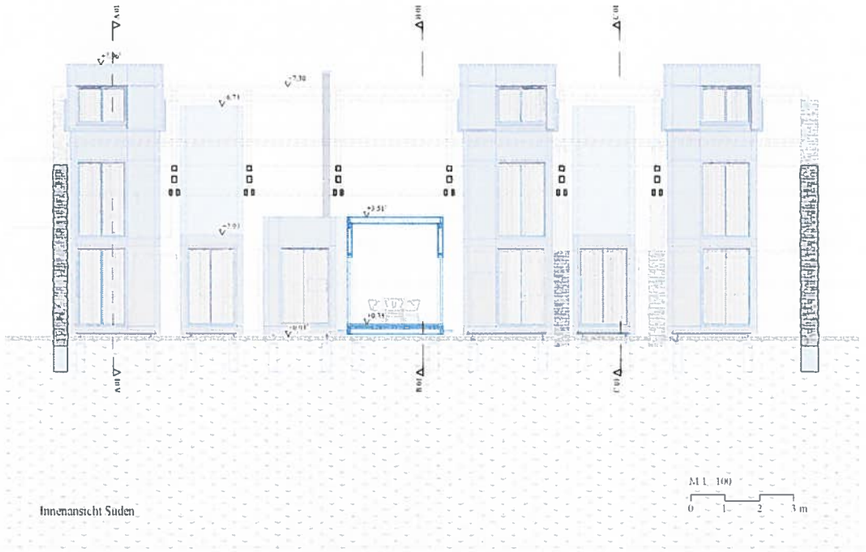
M 1 : 100
0 1 2 3 m

Ansicht Süden

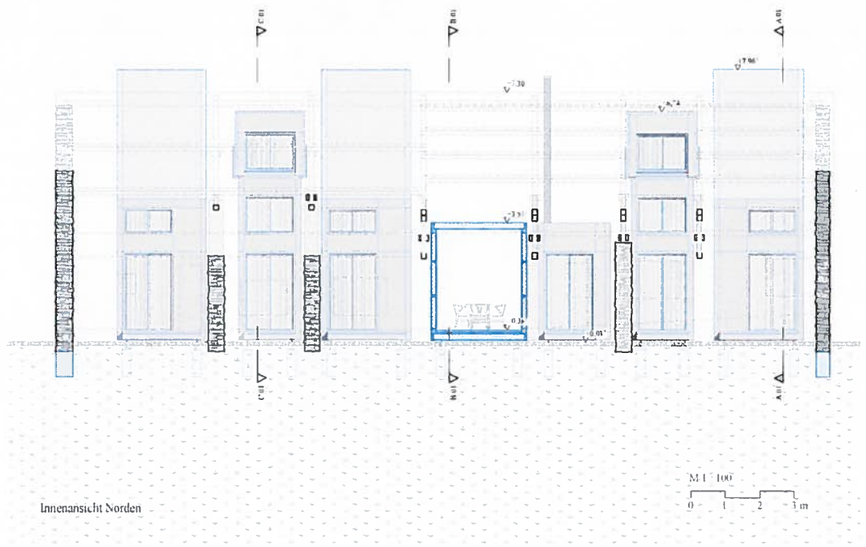


M 1 : 100
0 1 2 3 m

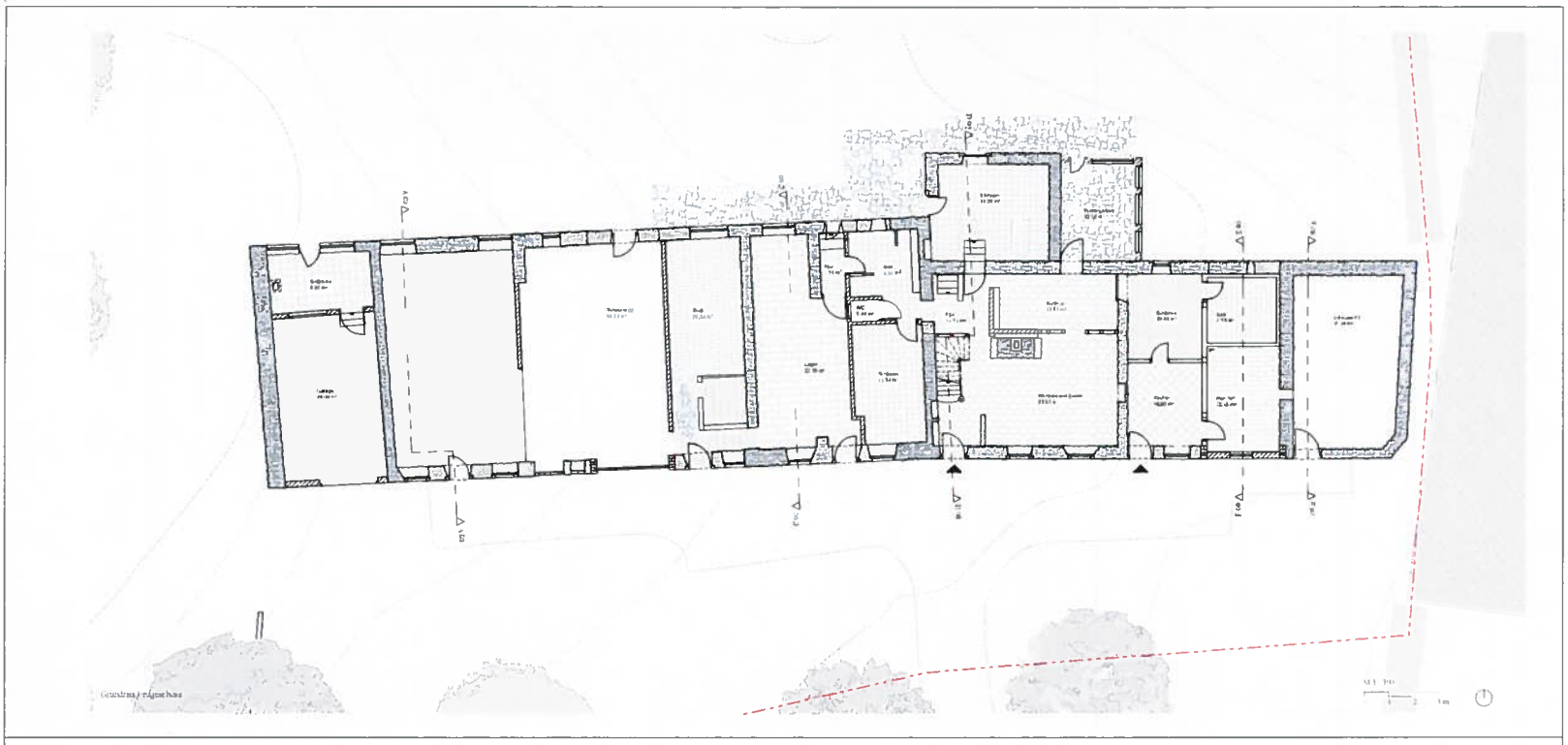
Ansicht Norden

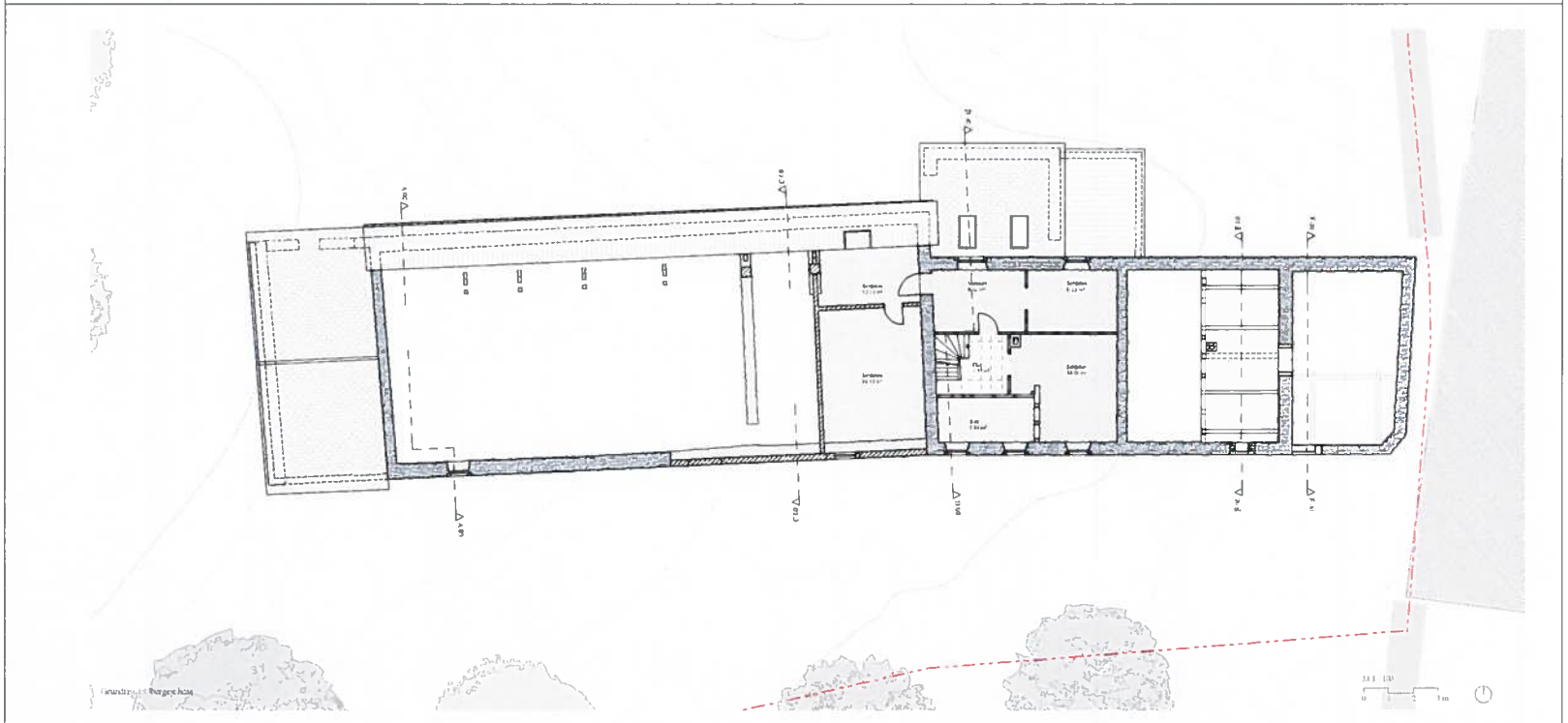


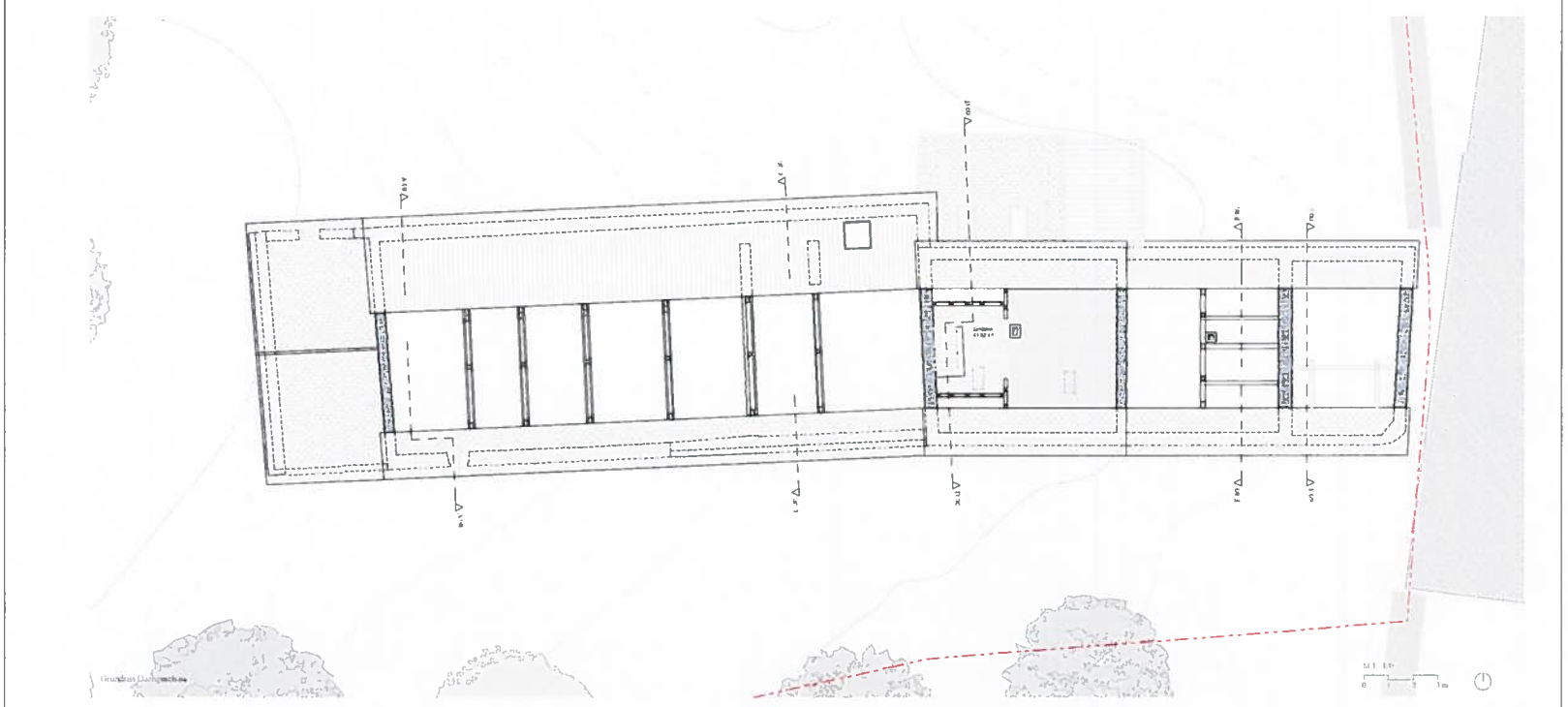
Innenansicht Süden

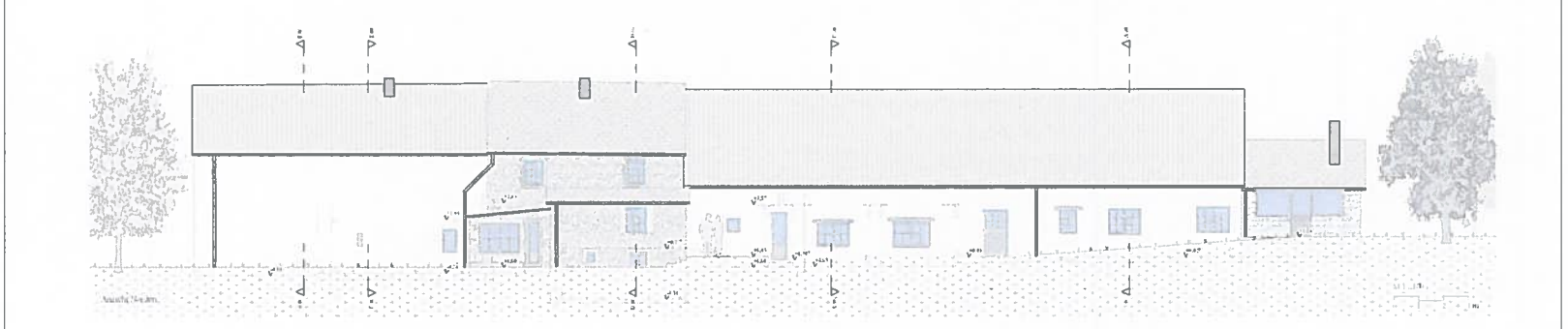


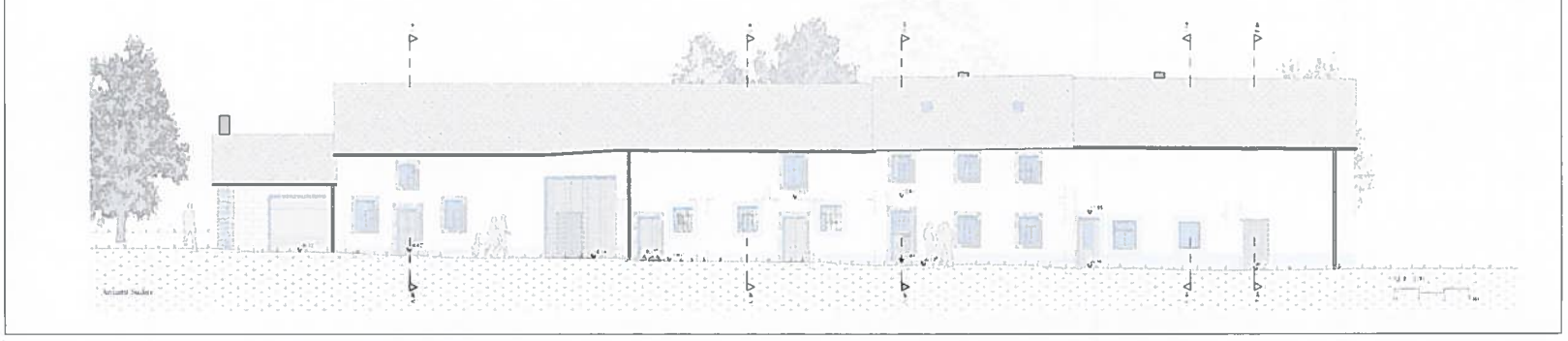
Innenansicht Norden

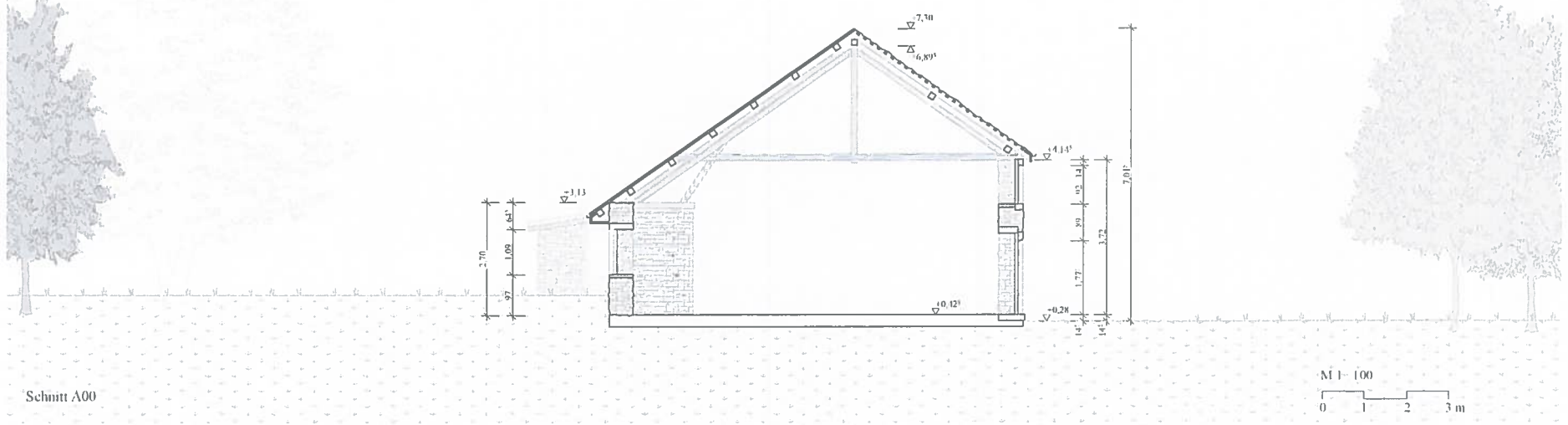




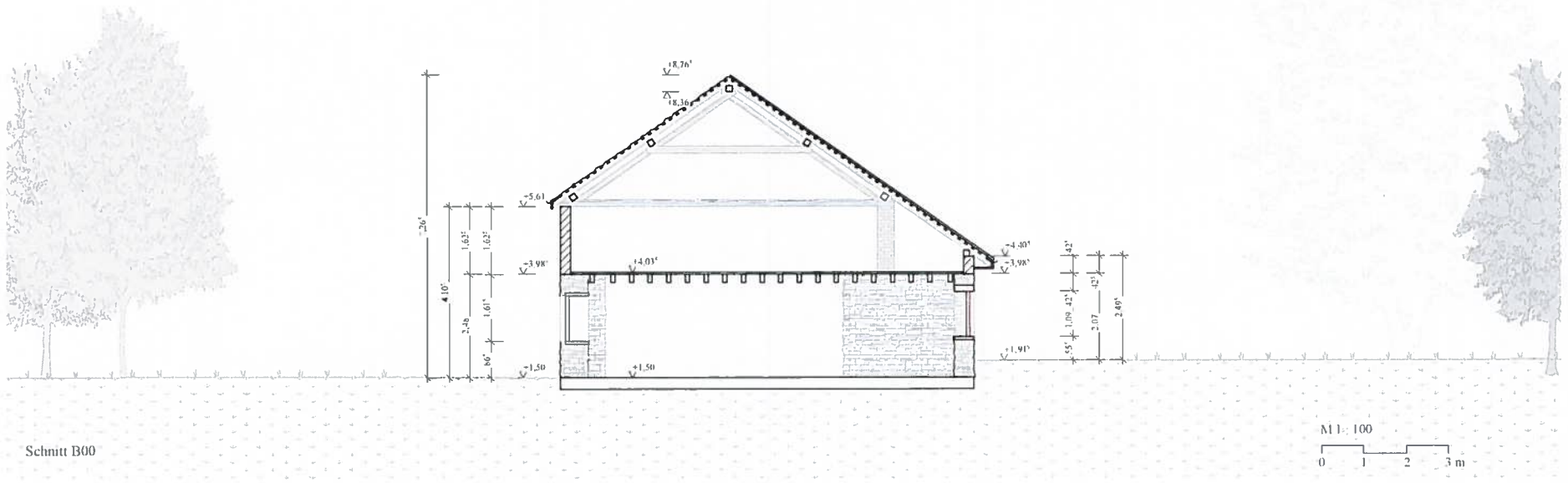




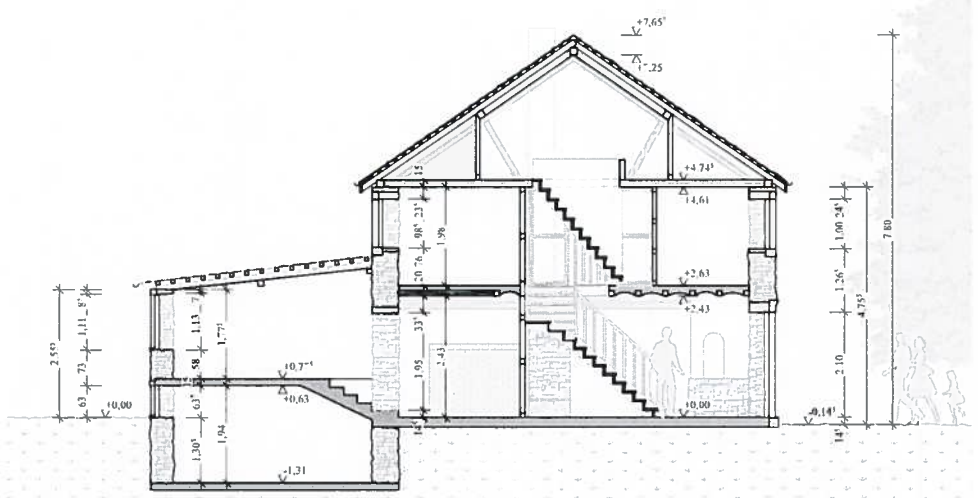




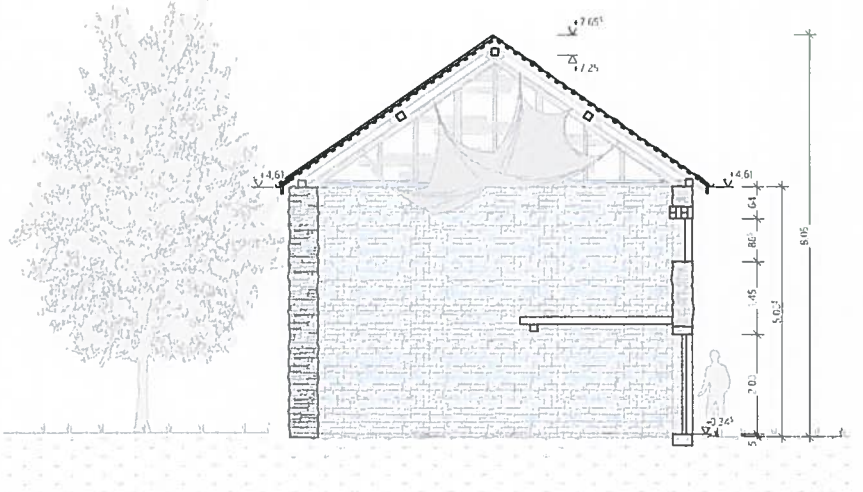
Schnitt A00



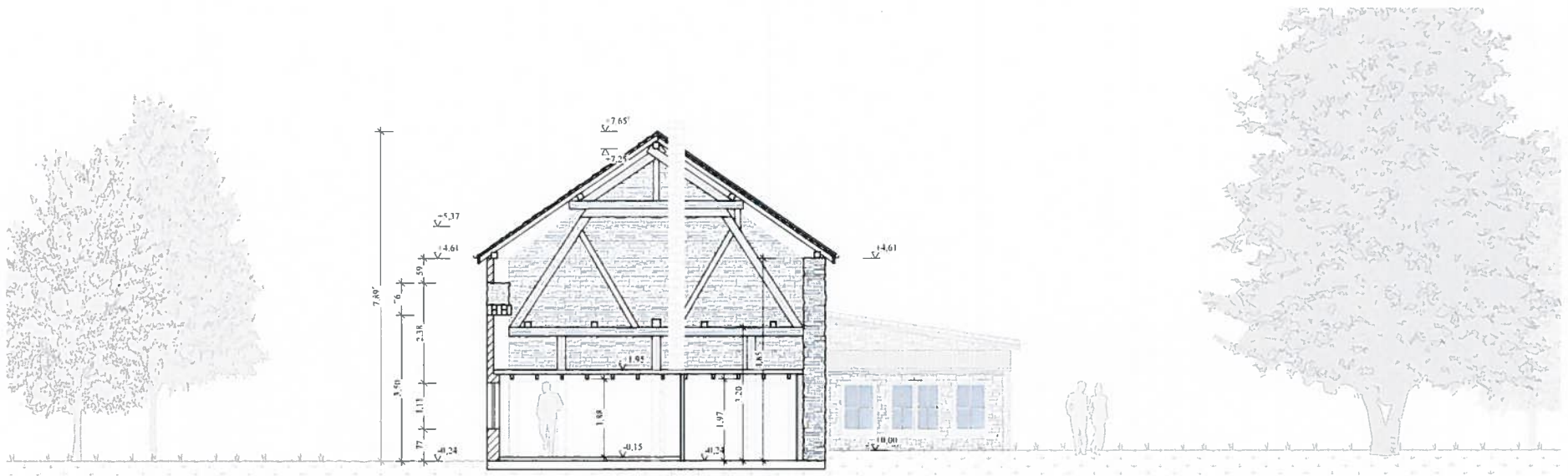
Schnitt B00



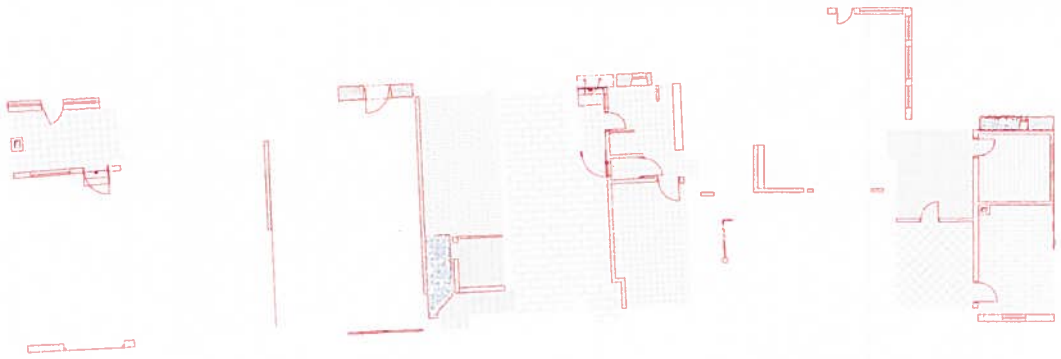
Schnitt C00

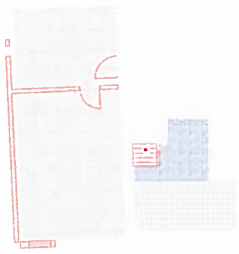


Schnitt E00

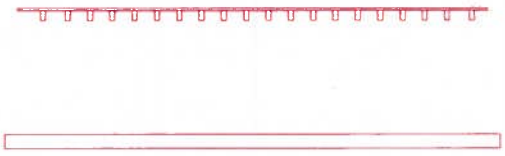


Schnitt D00

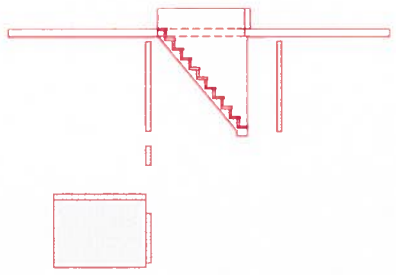




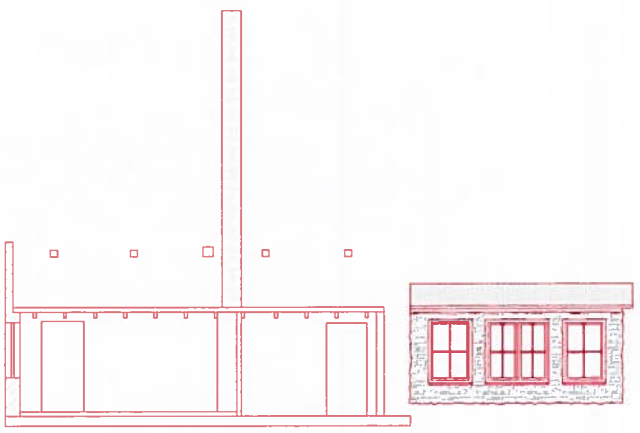
Abbruch



Abbruch



Abbruch



Abbruch

Einschätzung

Projekt: Sabine Hesse/ Ferienunterkünfte in Manderfeld

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?

Es besteht ein Bedarf an guten Unterkünften für diese Zielgruppe. Die Beibehaltung der Baukultur und die verwendeten Materialien Holz und Stein unterstützen die Markenbotschaft, was sowohl das regionale als auch das privatwirtschaftliche Marketing unterstützt. Die Unterkunft ist originell gestaltet, was Gäste heutzutage honorieren.

Es wurde an einen abgeschlossenen Raum für Sportmaterial, wie etwa Fahrräder, gedacht. Im Idealfall kann hier die Ausrüstung (Schuhe, Rad, etc.) auch gereinigt und getrocknet werden bzw. kleine Reparaturen und Wartungen durchgeführt werden.

Wer wäre geeigneter Projektträger für ein solches Projekt?

Privatperson(en)

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

Die Lodges entsprechen nicht der gesetzlichen *Mindestgröße von 8 qm pro Person*, um ein angemessenes Raumgefühl zu geben: Nasszellen und Terrassen werden nicht berücksichtigt, Dachschrägen von der Grundfläche abgezogen.

Kleine Lodges: keine Duschen? Größere Lodge für 2-3 Personen: wo ist die Möglichkeit für einen dritten Schlafplatz?

Die Mindestanforderungen für Ferienwohnungen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft sehen nur eine Kochgelegenheit vor. Grundsätzlich sollte aber darauf hingewiesen werden, dass sich die Konzepte „Ferienwohnung" und „Gemeinschaftsküche" ausschließen. Wer eine Ferienwohnung bucht, sucht Privatsphäre. Mindestens aber wird man auf Gäste, die Privatsphäre suchen bzw. die Wahl haben wollen, als Kunden verzichten müssen. Diese Einschränkung ist wirtschaftlich uninteressant.

Ein Betrieb in der Kategorie „Bed & Breakfast" wäre hier angemessener - und würde sogleich die Erwartungen der Gäste an die Raumgröße relativieren. Aber auch hier gilt die *Mindestgröße von 8 qm pro Person* . Achtung: Der Betrieb eines Bed & Breakfast ist personalintensiver und gilt in der Regel als selbstständige Tätigkeit, da der Betrieb regelmäßige Dienstleistungen voraussetzt: täglich Frühstück und Raumservice, Buchungen, An- und Abreise, Begleitung der Gäste.

Speziell die anvisierten Aktiv-Urlauber suchen in Ostbelgien Natur und frische Luft. Es ist insofern schade, wenn das Konzept keinen (privaten) Außenbereich vorsieht.

Zu den Mindestanforderungen gehört ein sicherer Zugang zum Schlafplatz. Nicht jeder Gast kann (und will) eine Leiter hochsteigen. Auch hiermit schließt man potentielle Gästesegmente, vor allem ältere Gäste, Gäste mit Einschränkungen und Familien mit Kleinkindern aus. Wirtschaftlich ist das weder interessant noch zukunftsgerichtet.

Die Lodges sind nicht barrierefrei.

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

Schritt 1: Zunächst die Betriebsart festlegen: B&B oder Ferienwohnungen?
www.ostbelgientourismus.be/privatbetriebe
Schritt 2: Raumplanung entsprechend überarbeiten, am besten parallel zu Schritt 3
Schritt 3: Businessplan: Bedarf und Wirtschaftlichkeit prüfen, auch: Bedarf Anzahl Zimmer (wie viele zu vermietende Einheiten brauche ich bzw. wie viele schaffe ich zeitlich?)

Haben Sie weitere Anmerkungen zu diesem Projektvorschlag?

Allgemeine Betriebsbedingungen, Mindestanforderungen und Einstufungskatalog unter www.ostbelgientourismus.be/privatunterkünfte.

https://www.bettundbike.de/

https://www.ostbelgien.eu/de/essen-schlafen/unterkuenfte/bed-bike-unterkuenfte

Name des Experten:

Gudrun Hunold
Ministerium der DG
Fachbereich Sport, Medien, Tourismus
Gospertstr. 1, 4700 Eupen
gudrun.hunold@dgov.be
Tel.: 087 596.376

UMBAU:

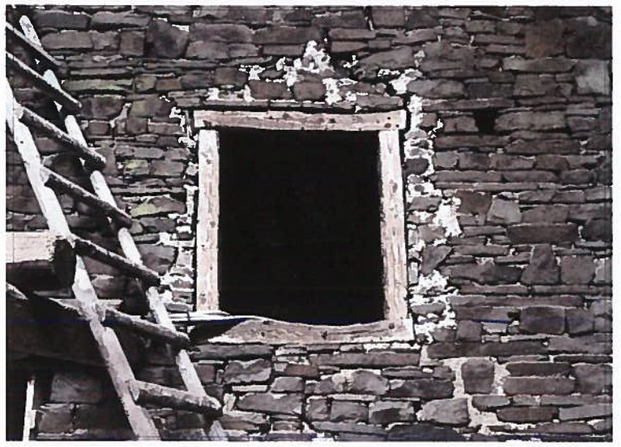
Gîte mit 3 Ferienwohnungen

Manderfeld

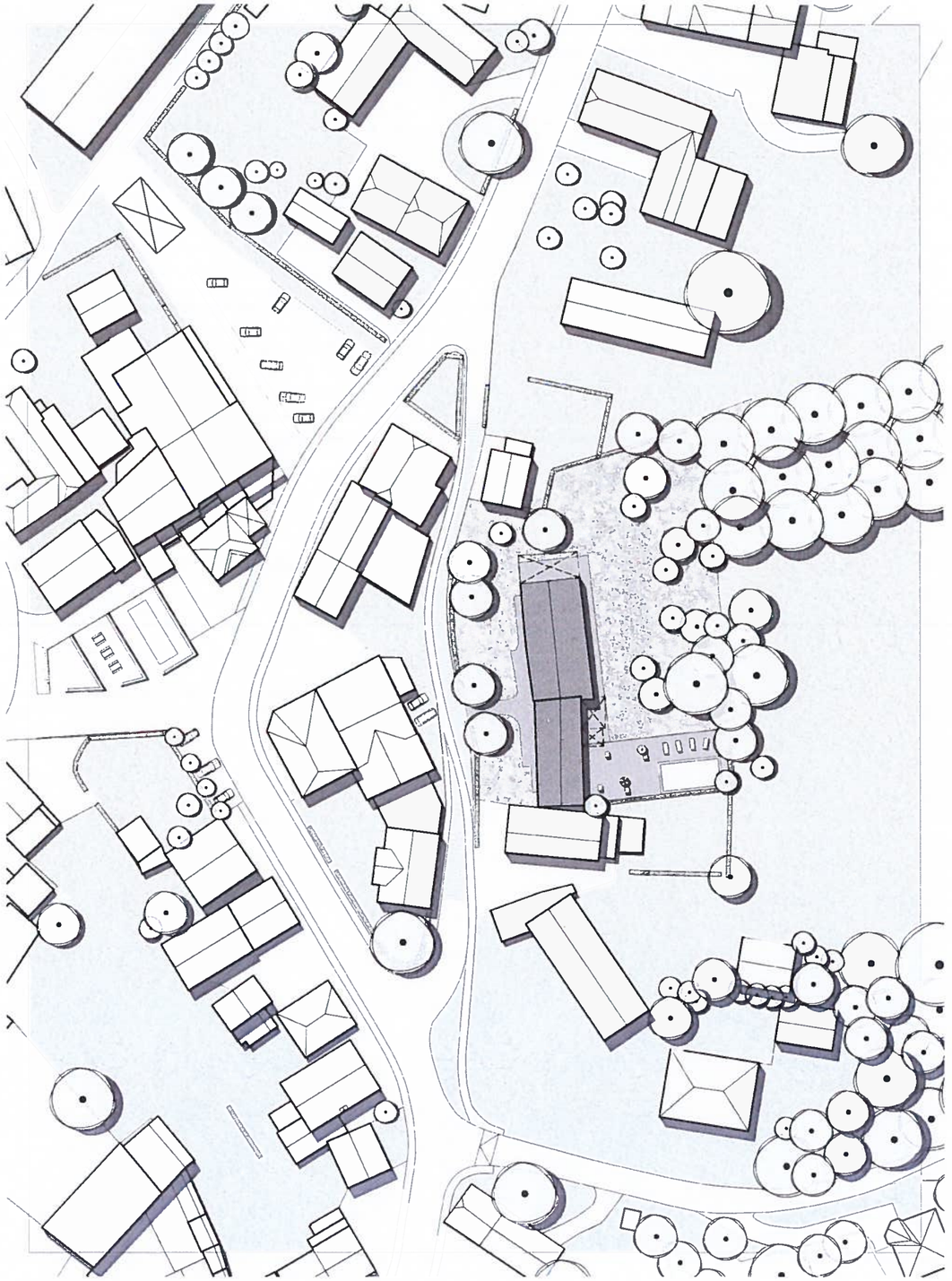
Flora Delvaux
Atelier Ruralité, Universität Lüttich

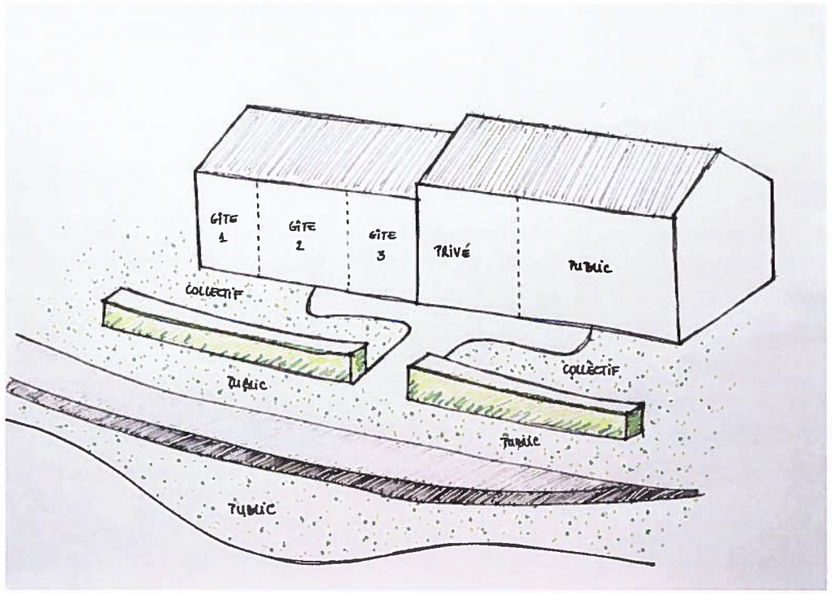
L'intervention dans un bâtiment existant est une façon de sauvegarder, préserver une culture et une tradition. Il est intéressant de réexploiter les bâtiments vides afin de leur donner une nouvelle vie, un programme plus dans l'air du temps.
Le temps des exploitations agricoles étant résolus, de nouveaux programmes doivent être mis en place pour développer le phénomène de revitalisation d'un village. Les logements de vacances et les extensions wellness sont des outils au service du développement touristique et économique pour le village et l'ensemble de la région de l'Eifel. Pour cela sont développés des lieux de rencontres, d'échanges et de détente tout en étant proche de la nature. Le but étant de renforcer des liens sociaux entre les habitants et les touristes au travers de l'architecture locale.
Le bâtiment est implanté au nord du village, à l'arrière du coeur historique. Son accès se fait par une petite ruelle peu fréquentée. Il est également retiré de la rue, mettant à l'avant plan un large jardin permettant d'accueillir la population. La conservation de la façade maintient ces notions de préservation, de nostalgie et de durabilité d'un village. Le bâtiment se compose de trois volumes : une ancienne ferme, un corps de logis au centre et une grange. L'ancienne ferme est structurée suivant une rythmique de charpentes à entraxes irréguliers. Trois gîtes sont introduits selon cette structure. Les entraxes les plus étroits reçoivent les espaces servants (sanitaires, cuisine, chambre pour enfants), tandis que les plus larges reçoivent les espaces communs, et la chambre des adultes sous forme de mezzanine. Le geste de sauvegarde de la façade sud est contrebalancé à l'arrière du bâtiment. La façade nord propose une intervention plus contemporaine par l'importation de lucarnes élevées permettant à la lumière d'investir les espaces communs des gîtes. Un de ceux-ci est accessible pour des personnes à mobilité réduite, leur permettant d'accéder à ce type de tourisme dans cette région. Le corps de logis est destiné à accueillir et loger les propriétaires. Ceux-ci sont des habitants du village qui s'occuperont de la gestion des gîtes et de l'espace wellness. La création d'emplois et de logements, qui plus est dans un bâtiment existant, sont des éléments majeurs pour mener à bien le projet de revitalisation d'un village. La grange occupe la fonction de wellness. Celui-ci est accessible aussi bien pour les habitants du village que pour les occupants des gîtes.

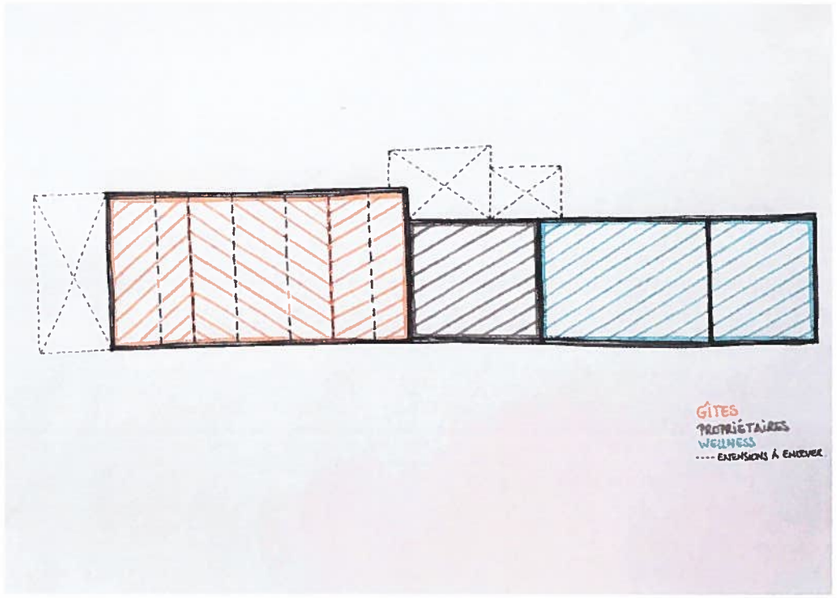
Bestand

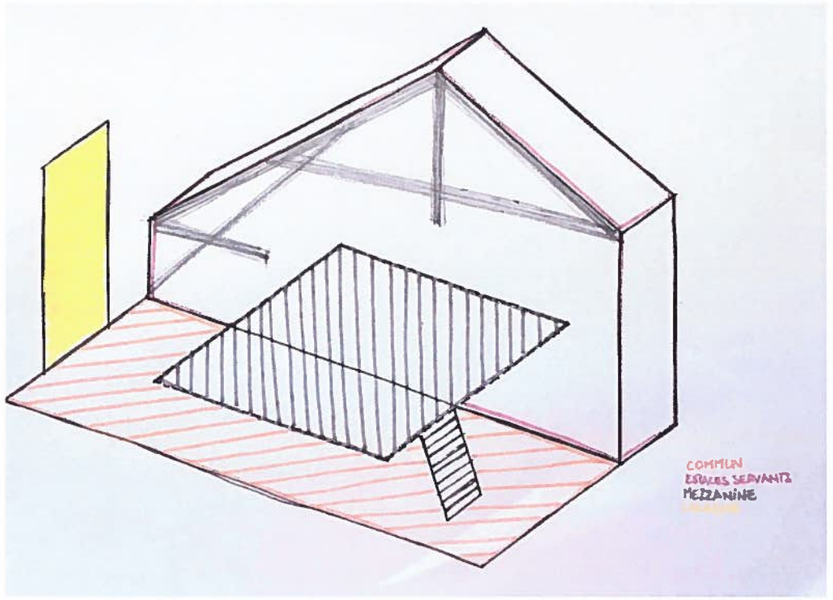


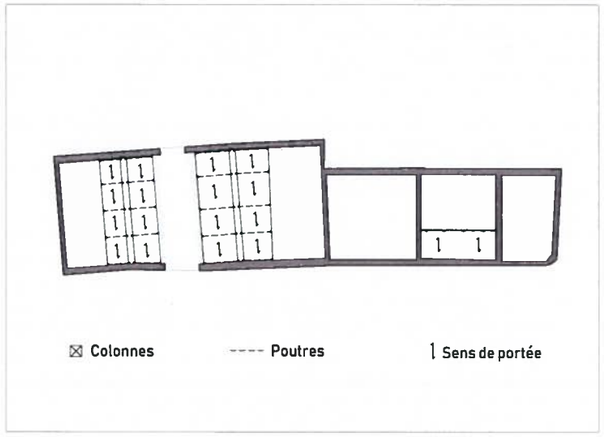
Entwurf

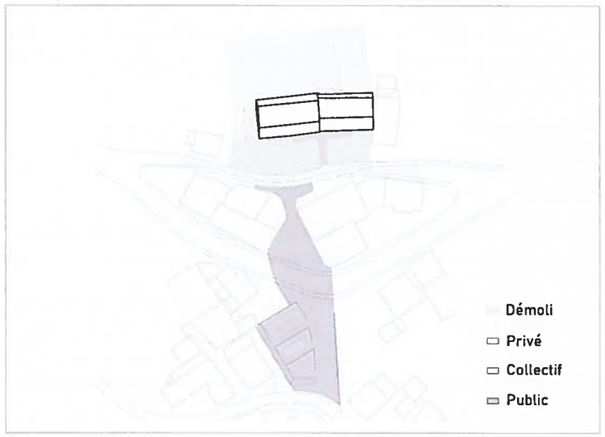


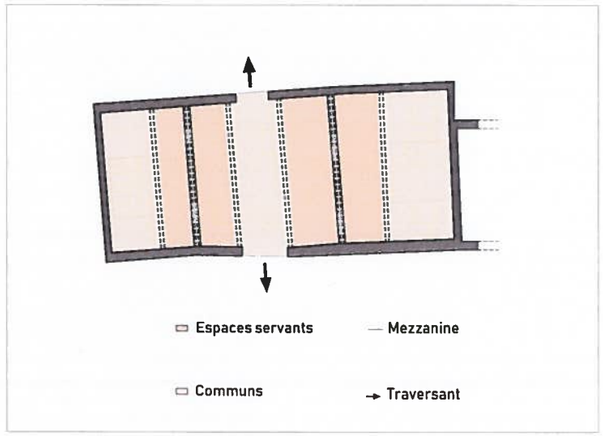

GÎTE 1
GÎTE 2
GÎTE 3
PRIVÉ
PUBLIC
COLLECTIF
PUBLIC
COLLECTIF
PUBLIC
PUBLIC

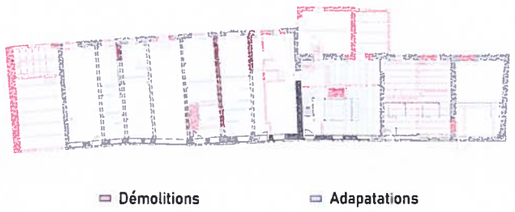

GÎTES
PROPRIÉTAIRES
WELLNESS
ENTRÉSIONS À ENLEVER

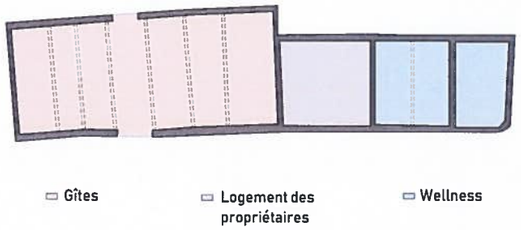

COMMUN
ESPACES SERVANTS
MEZZANINE

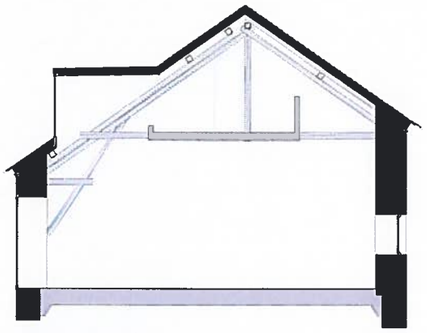




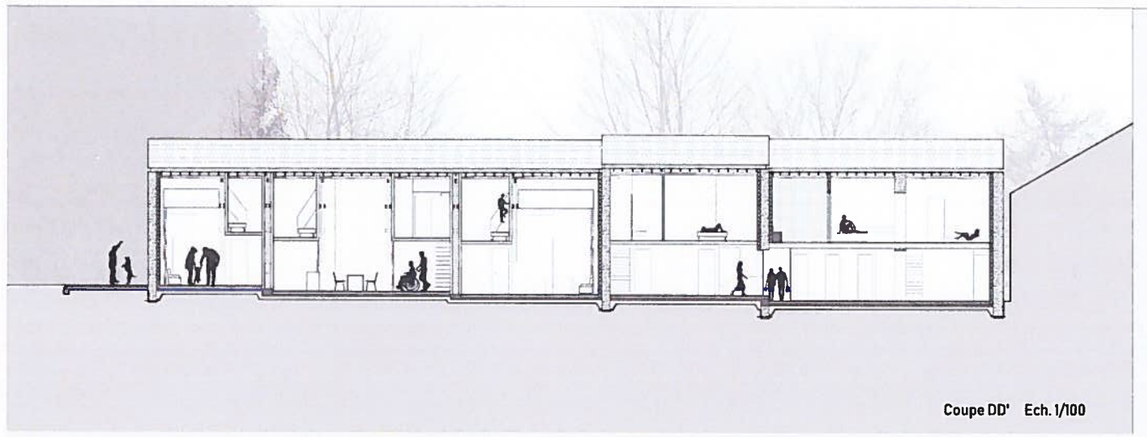




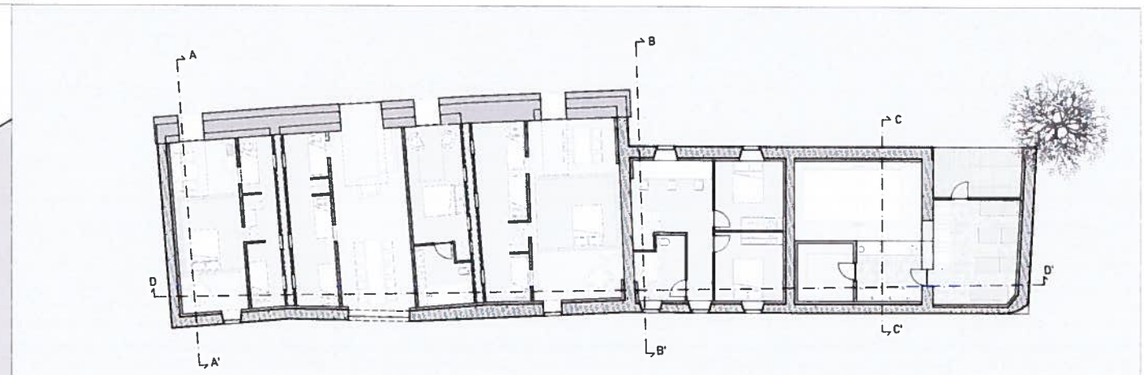




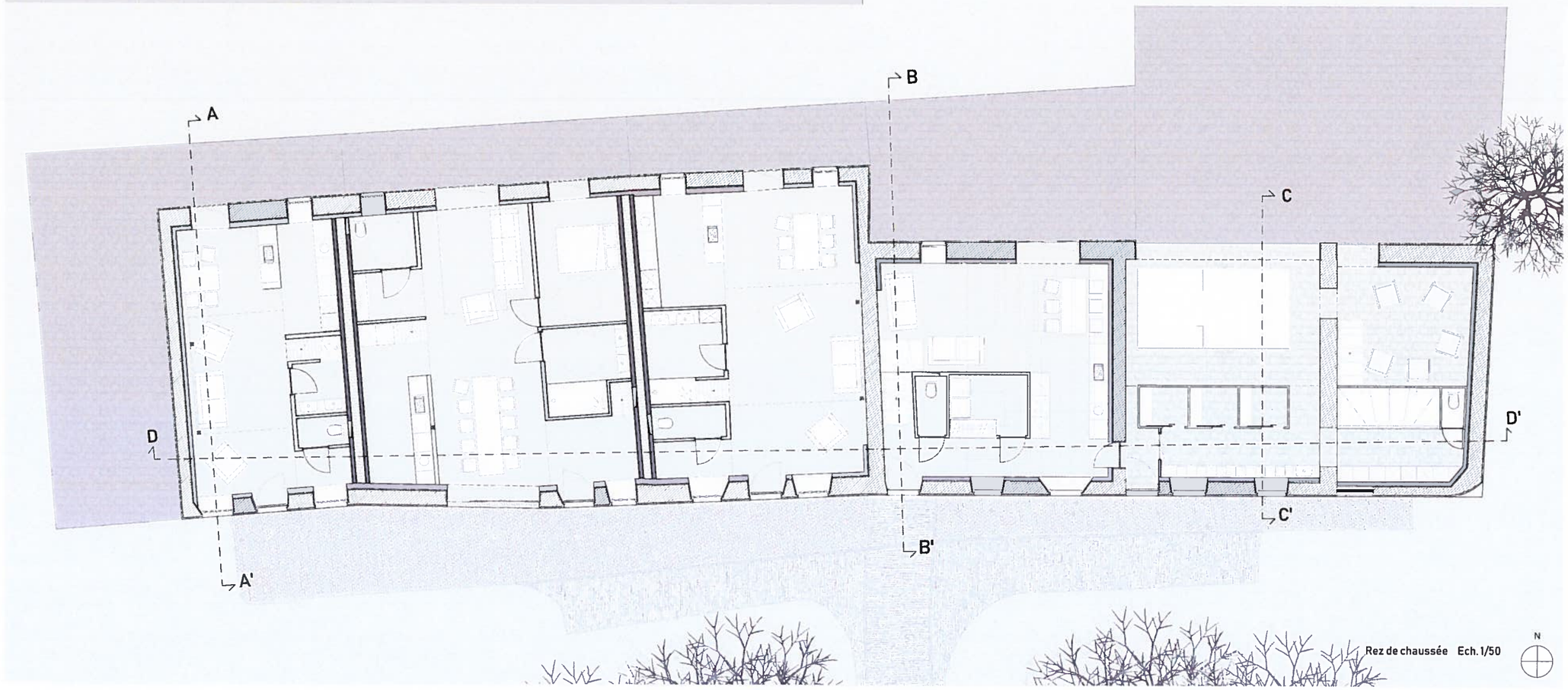
Apport de lumière
Approche contemporaine
Contrebalancer la façade sud



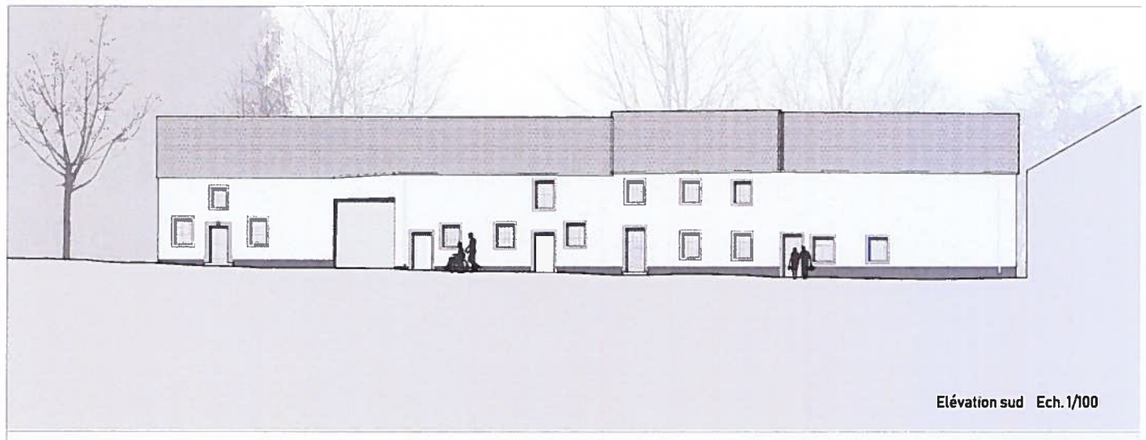
Coupe DD' Ech. 1/100



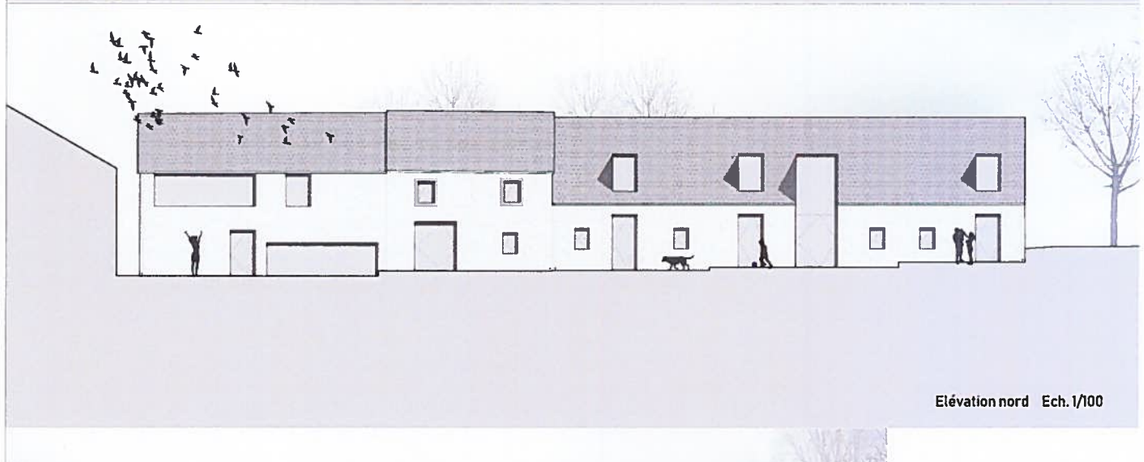
Rez +1 Ech. 1/100



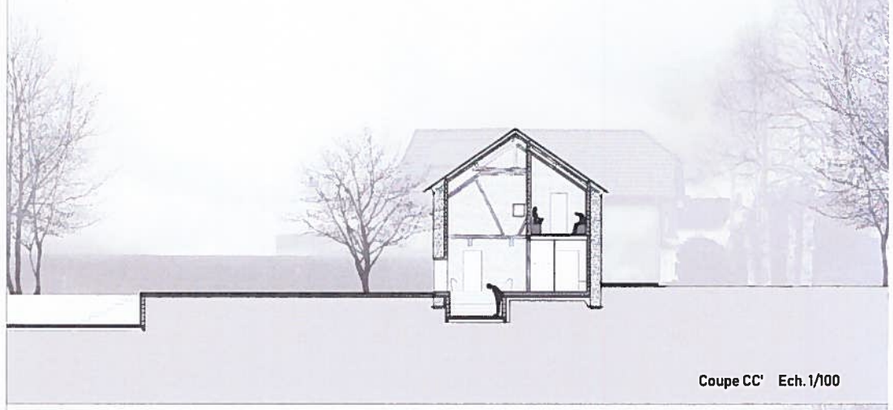
Rez de chaussée Ech. 1/50



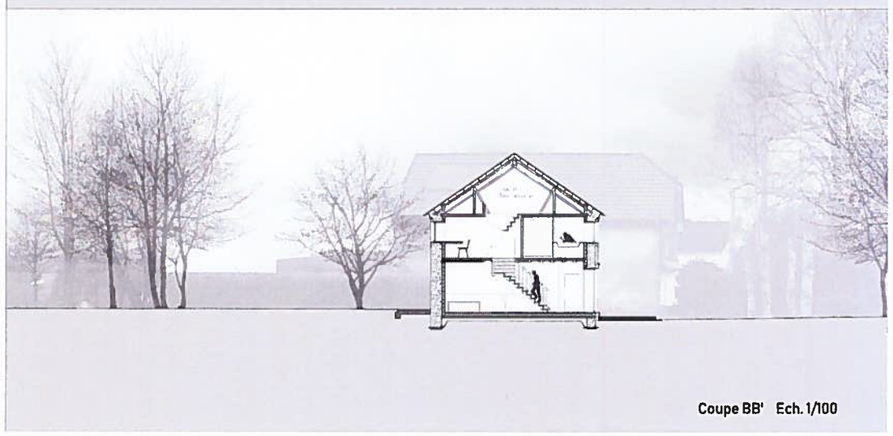
Elévation sud Ech. 1/100



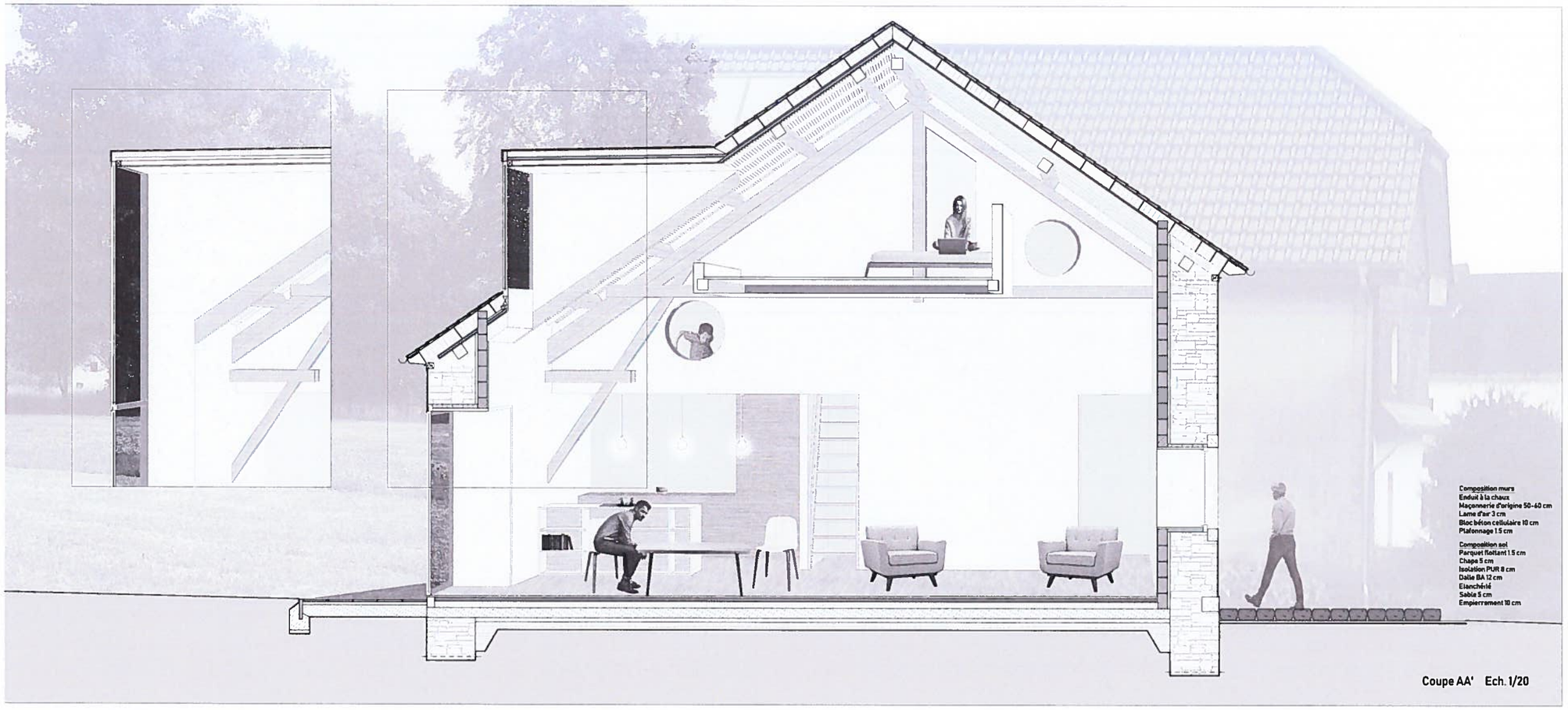
Elévation nord Ech. 1/100



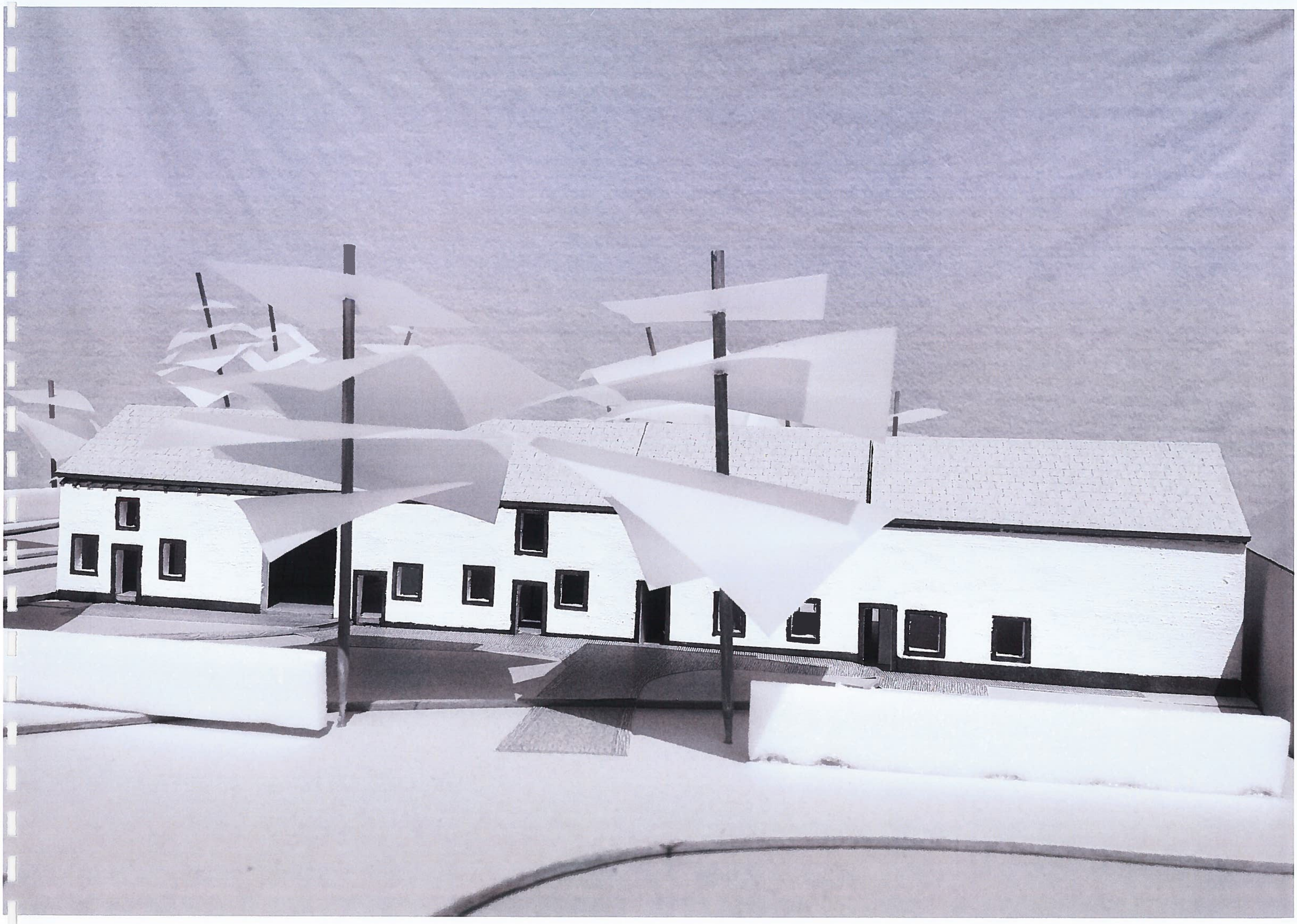
Coupe CC' Ech. 1/100

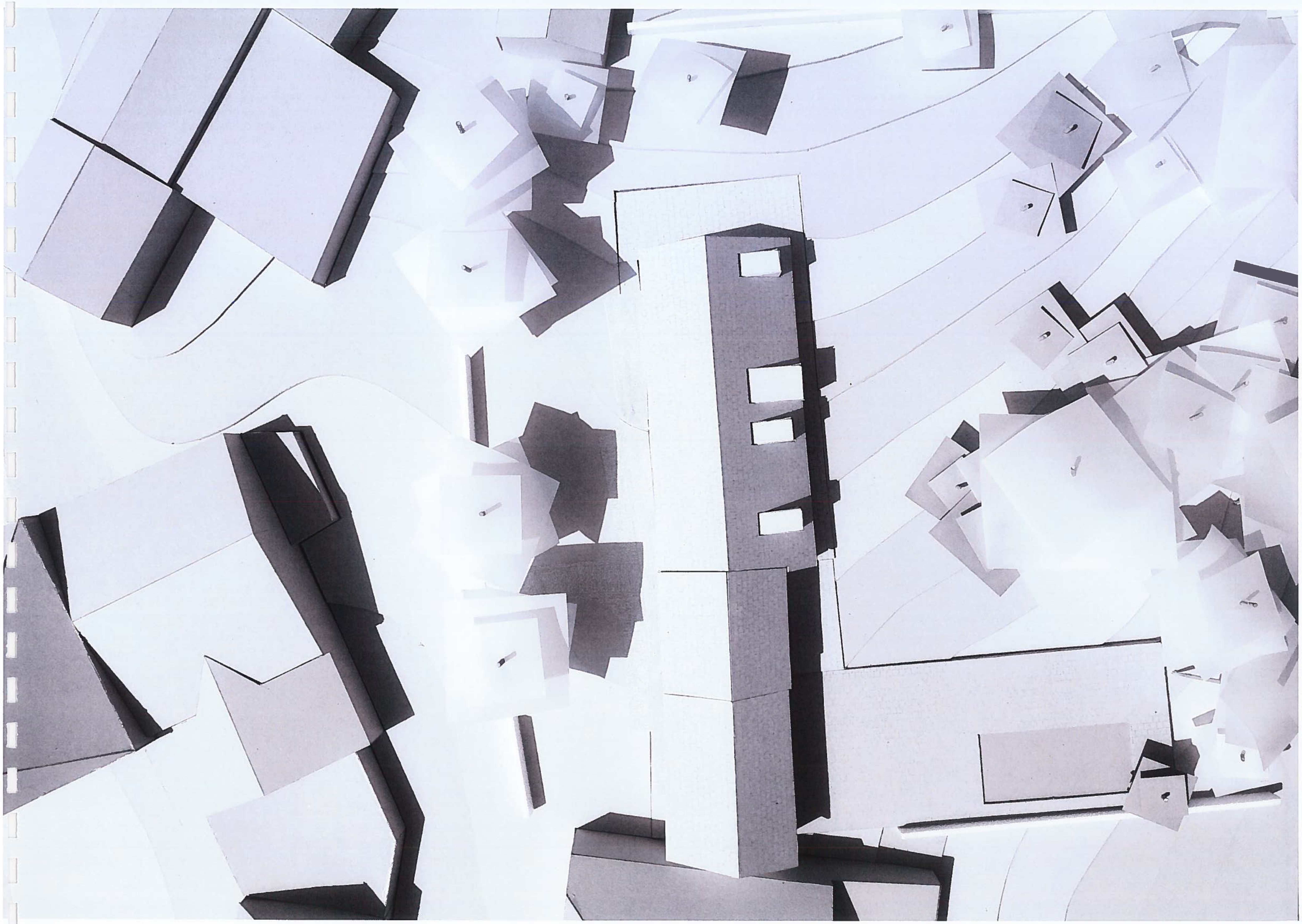


Coupe BB' Ech. 1/100



Coupe AA' Ech. 1/20





Einschätzung

Projekt: Flora Delvaux - 3 FeWos und Wellness/ Manderfeld

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?

Die Thematisierung des Elementes Wasser im Bereich Wellness, die Beibehaltung der Baukultur sowie die vorgesehenen Bau-Materialien entsprechen der angestrebten Markenbotschaft Ostbelgiens und würden zur Belebung der Ortschaft beitragen.

In Manderfeld sind derzeit nur vier Ferienwohnungen registriert.

Wer wäre geeigneter Projektträger für ein solches Projekt?

Privatperson(en)

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

Die Raumaufteilung der drei Ferienwohnungen scheint stimmig und angemessen. Ein Vorteil ist die barrierefreie mittlere Wohnung. Die drei Ferienwohnungen haben das Potential, wirtschaftlich zu funktionieren.

Zum Bereich Wellness: dieser kann Buchungsrelevant sein für die Ferienwohnungen. Die Öffnung hin zur lokalen Bevölkerung scheint sinnvoll und wird die Gäste generell nicht stören. Bitte beachten, dass Wellness-Bereiche generell Energie- und Personalintensiv sind.

Um von der touristischen Marke Ostbelgien zu profitieren, empfiehlt sich eine Partnerschaft mit der Tourismusagentur Ostbelgien.

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

Schritt 1: Businessplan: Bedarf und Wirtschaftlichkeit prüfen
Schritt 2: Tool zur Selbsteinstufung unter www.ostbelgientourismus.be/selbsteinstufung, bevor es an die Ausarbeitung der Pläne geht. Somit können Sie gezielt auf eine bestimmte Komfortstufe (z.B. 4 Ähren) hin planen und investieren.
Schritt 3:

Haben Sie weitere Anmerkungen zu diesem Projektvorschlag?

Allgemeine Betriebsbedingungen, Mindestanforderungen und Einstufungskatalog unter www.ostbelgientourismus.be/privatunterkünfte.

Name des Experten:

Gudrun Hunold
Ministerium der DG
Fachbereich Sport, Medien, Tourismus
Gospertstr. 1, 4700 Eupen
gudrun.hunold@dgov.be
Tel.: 087 596.376

WANDERHOTEL MIT ESEL

M2 Adaptation Lina Kadir

Das ehemalige Hotel-Restaurant Leinen wird durch die Wiederaufnahme des Hotelbetriebs erneut belebt. Der Fokus liegt heute nicht mehr auf dem naheliegenden Militärgebiet, sondern auf den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, die das Hohe Venn zu bieten hat.

Im Erdgeschoss entstehen Gemeinschaftsräume für die Gäste. Die Bar bleibt erhalten und der Kamin wird ebenfalls wieder genutzt. Der ehemalige Speisesaal erhält seine ursprüngliche Nutzung und kann über die neue Terrasse erweitert werden. Die Küche ist ebenfalls in dem Saal integriert und kann über ein neues Türsystem auch von dem Raum abgetrennt werden. Die Gäste sollen die Küche eigenständig nutzen, dafür spricht auch der offen gestaltete Raum.

In der ehemaligen Backstube wird ein Ort geschaffen an dem die Gäste einen langen Wandertag ausklingen lassen können. Der Raum erhält durch das neue Dach eine ganz neuen Eindruck und soll als ein Gemeinschaftsraum fungieren. Die Rezeption empfängt die Gäste bereits beim Eintreten in das Haus.
Dahinter befindet sich eine Garderobe, die den Gästen die Möglichkeit bietet das Gepäck abzustellen aber auch um ihre Wandertouren zu organisieren.

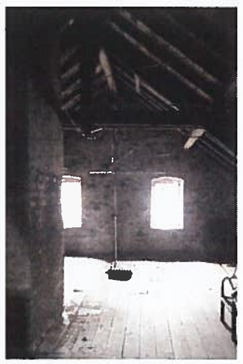
Die Obergeschosse umfassen fünf Appartements mit zwei /drei Zimmern und eigenen Bädern. Insgesamt können 20 Gäste dort beherbergt werden. Die Appartements sind hauptsächlich auf Familien ausgelegt, mit einem Elternschlafzimmer und einem Kinderzimmer, sie können aber auch variabel genutzt werden.

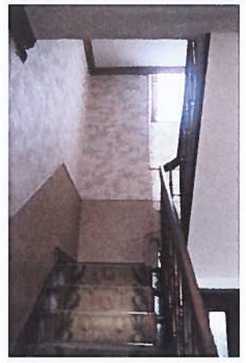
Auf dem Außengelände ist ausreichend Raum für Parkplätze, eine Terrasse und einen Garten gegeben.
Der Eselstall schließt an das Wohnhaus an und die Esel nutzen die alte Weide hinter dem Haus. Die Esel können die Gäste auf ihren Wandertouren begleiten und entweder kleinere Kutschen ziehen oder das Gepäck tragen. Die Esel werden von dem Personal aber auch von den Gästen selbst versorgt und gepflegt. Dies bietet eine Alternative zu den Wandertouren allein.

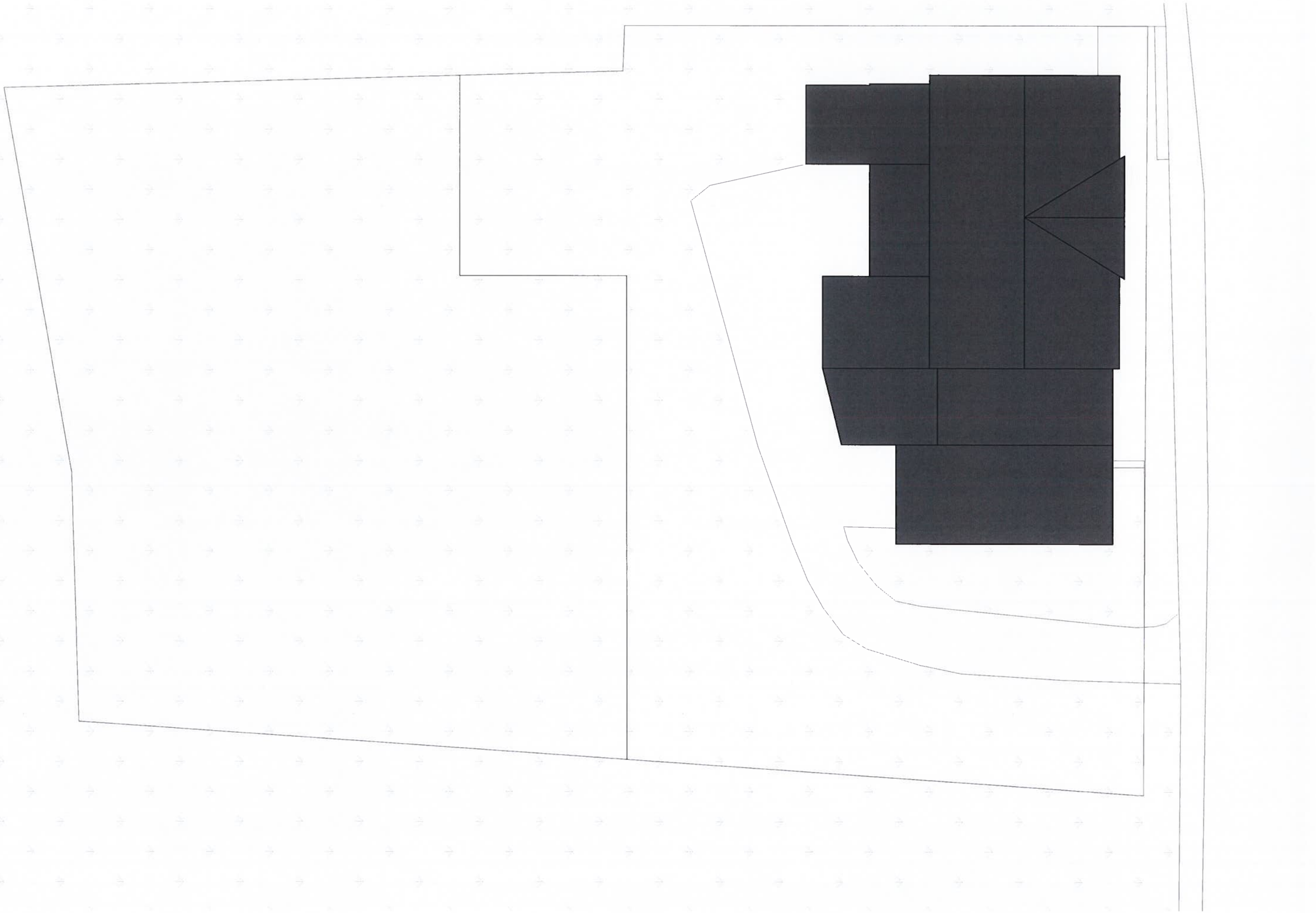
Bestand

Fotos
Lagerstraße 4, Elsenborn

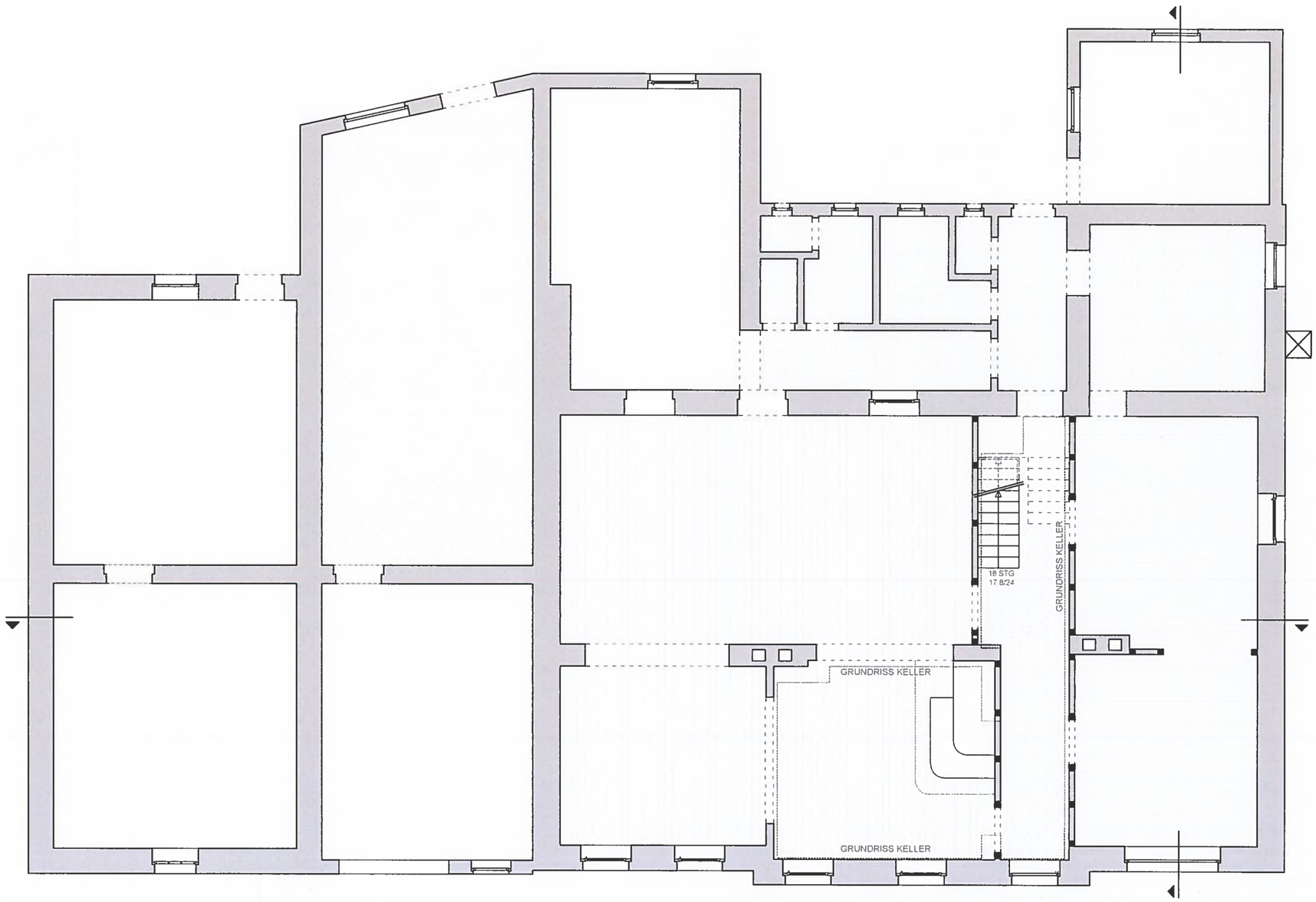
Lina Kadir



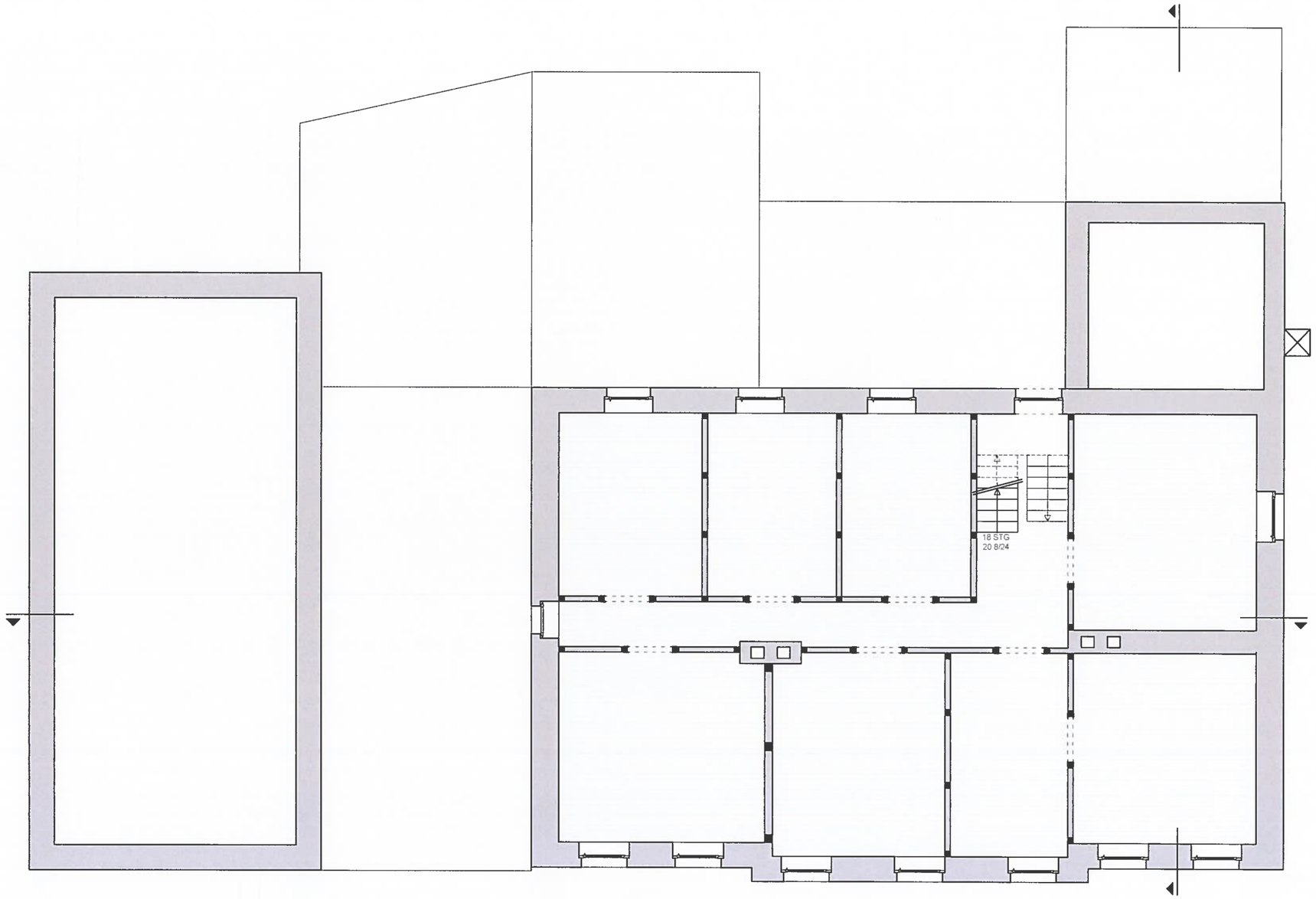




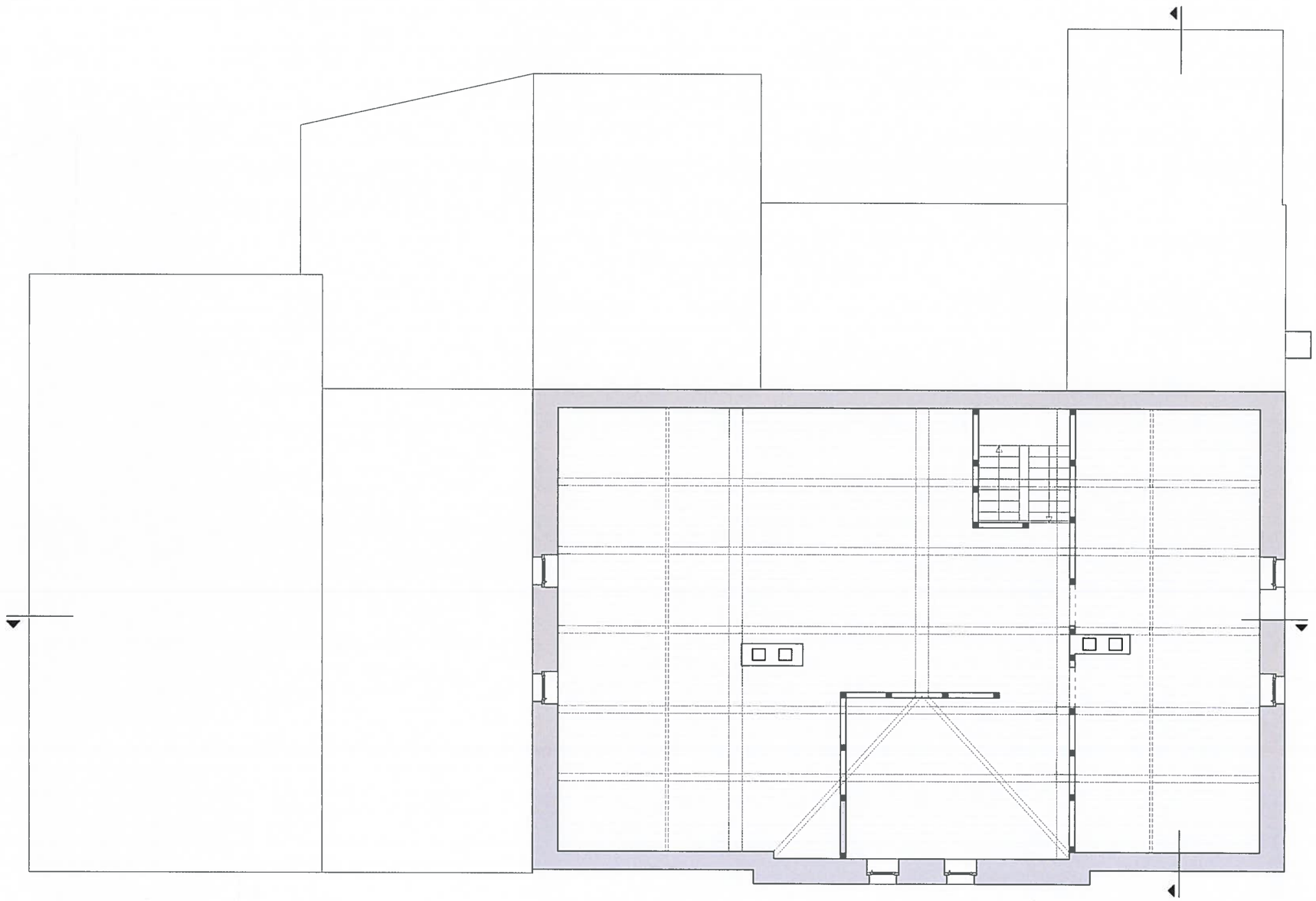
LAGEPLAN
M 1:200



GRUNDRISS EG
M 1:100

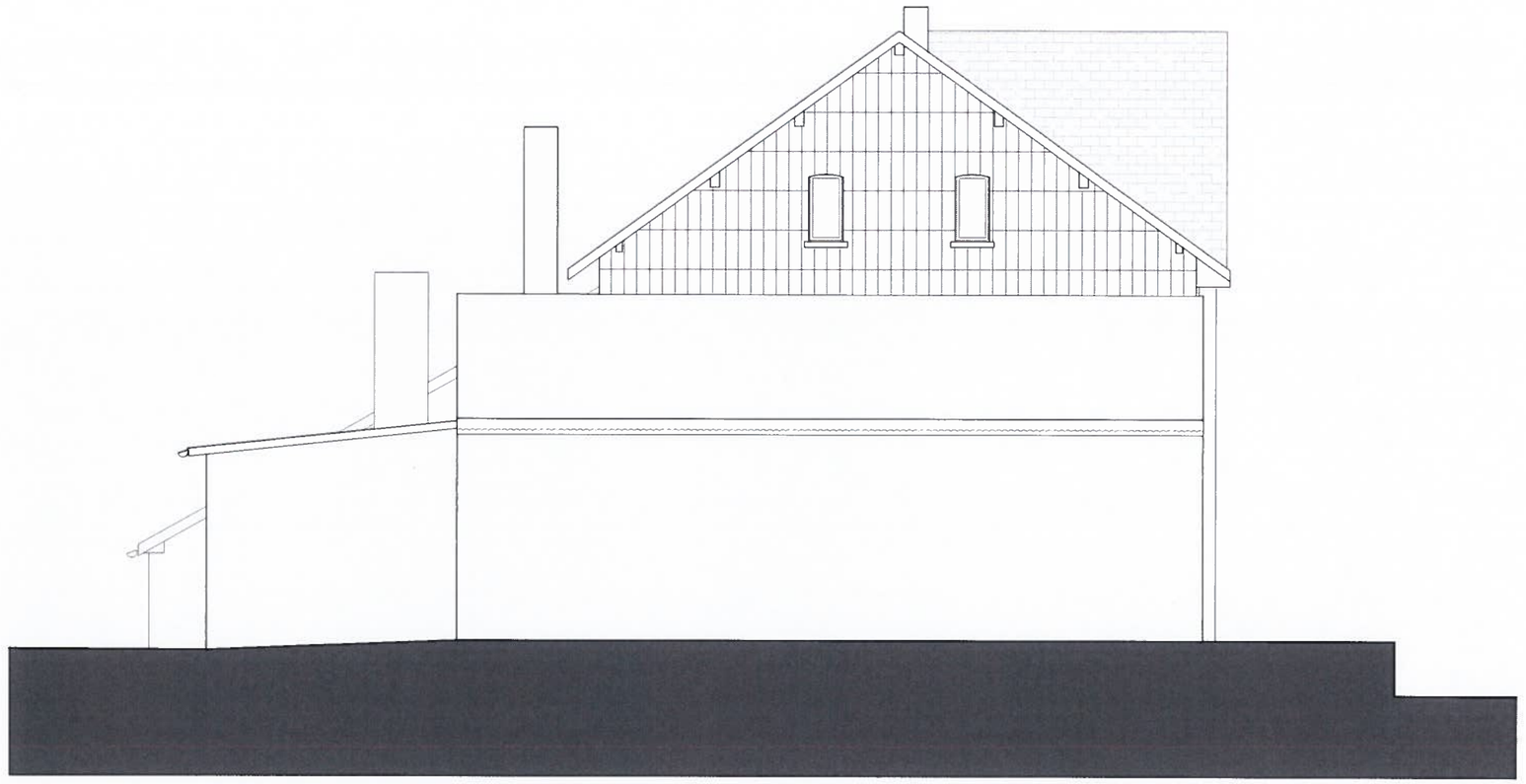


GRUNDRISS OG
M 1:100

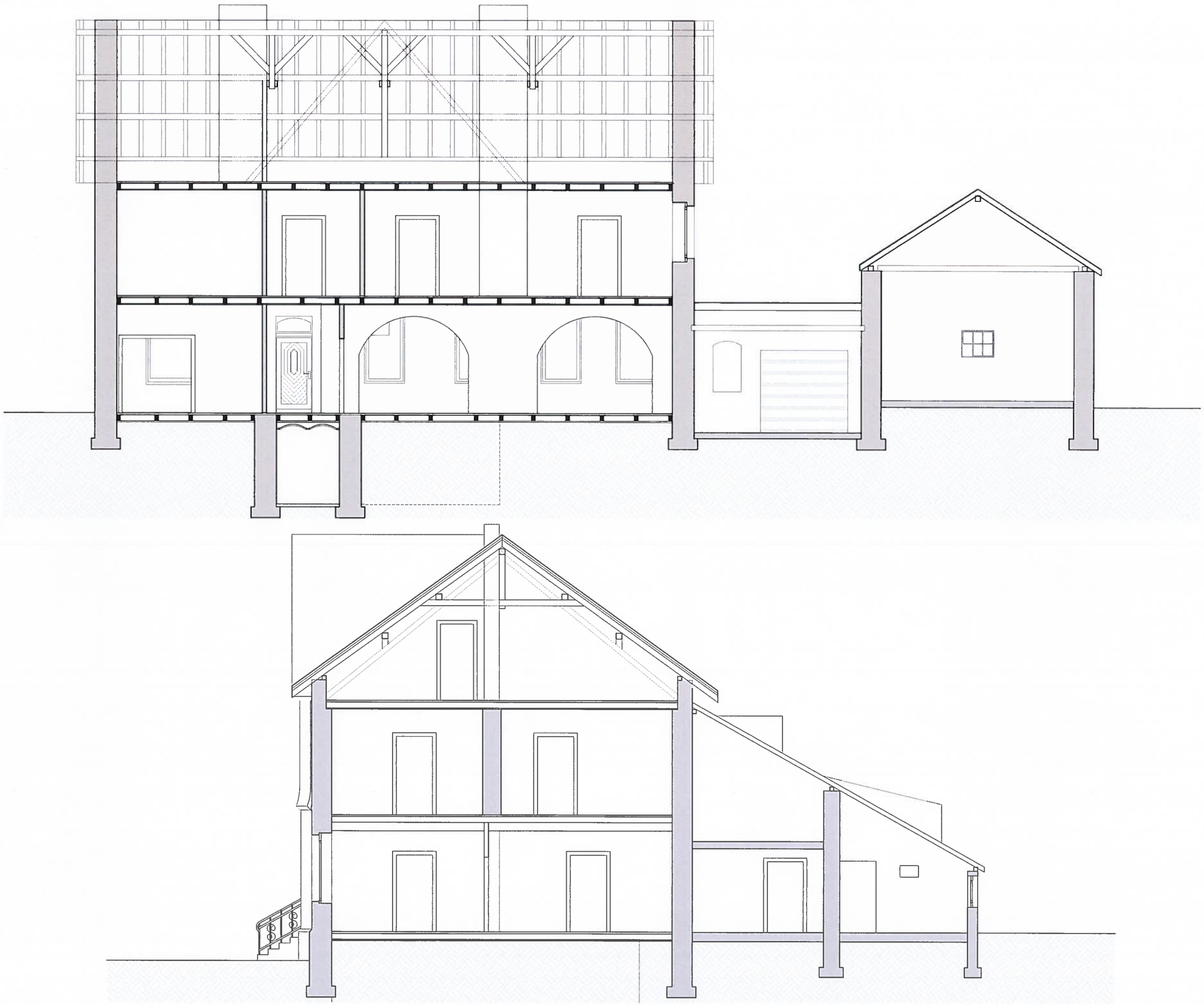


GRUNDRISS DG
M 1:100

ANSICHT SÜD & NORD
M 1:100

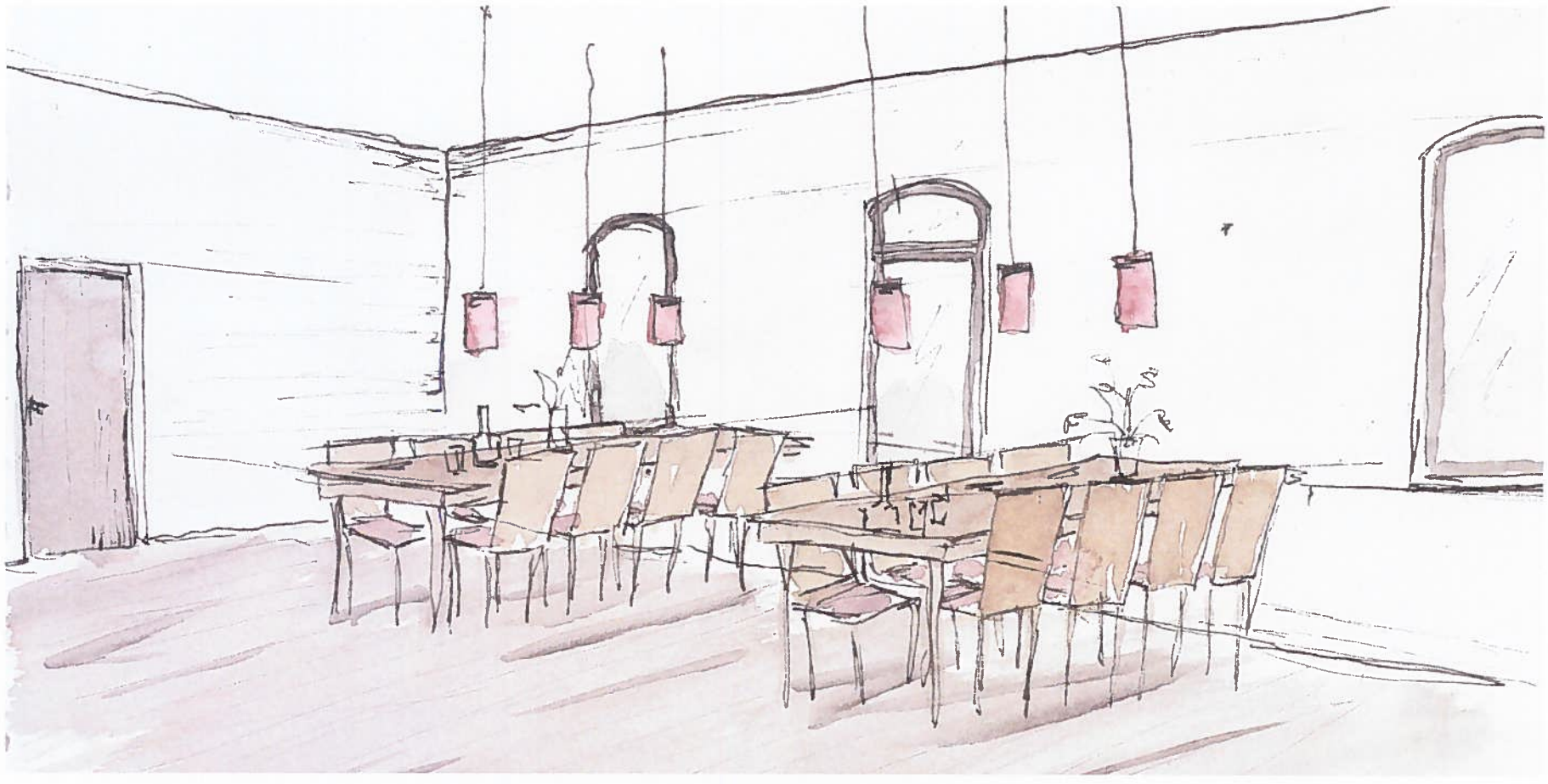


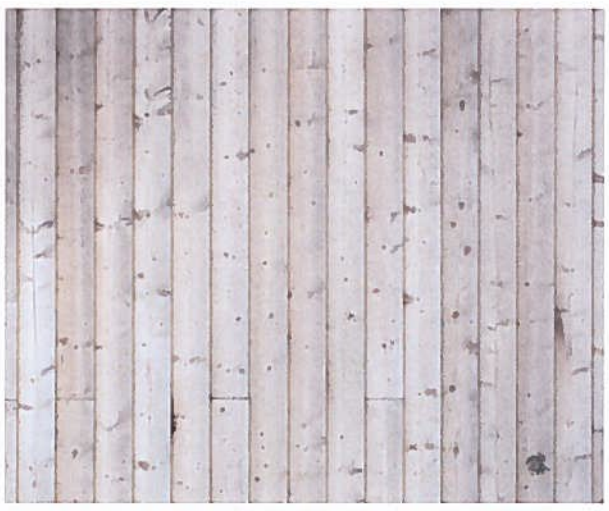
ANSICHT WEST & OST
M 1:100

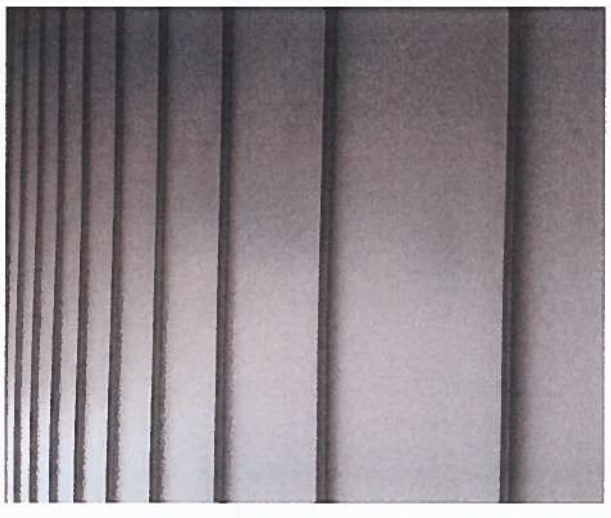


SCHNITTE
M 1:100

Entwurf





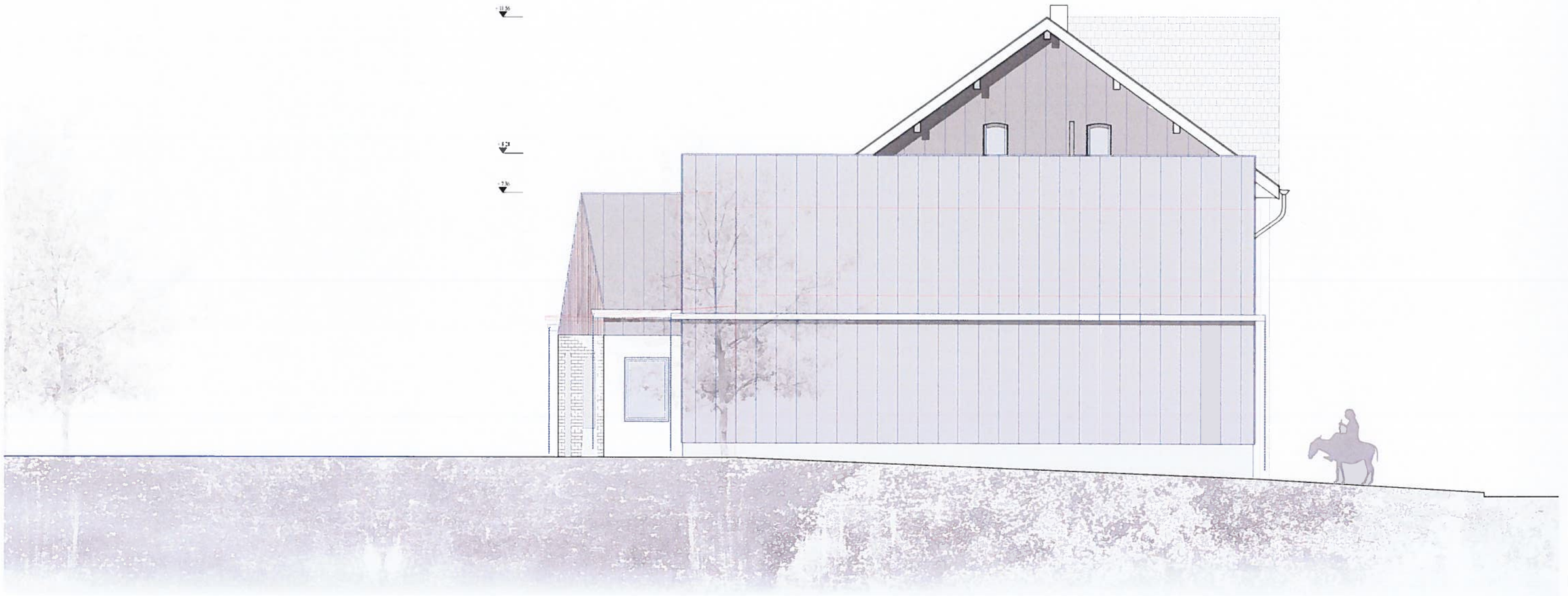


LAGEPLAN
M 1:500

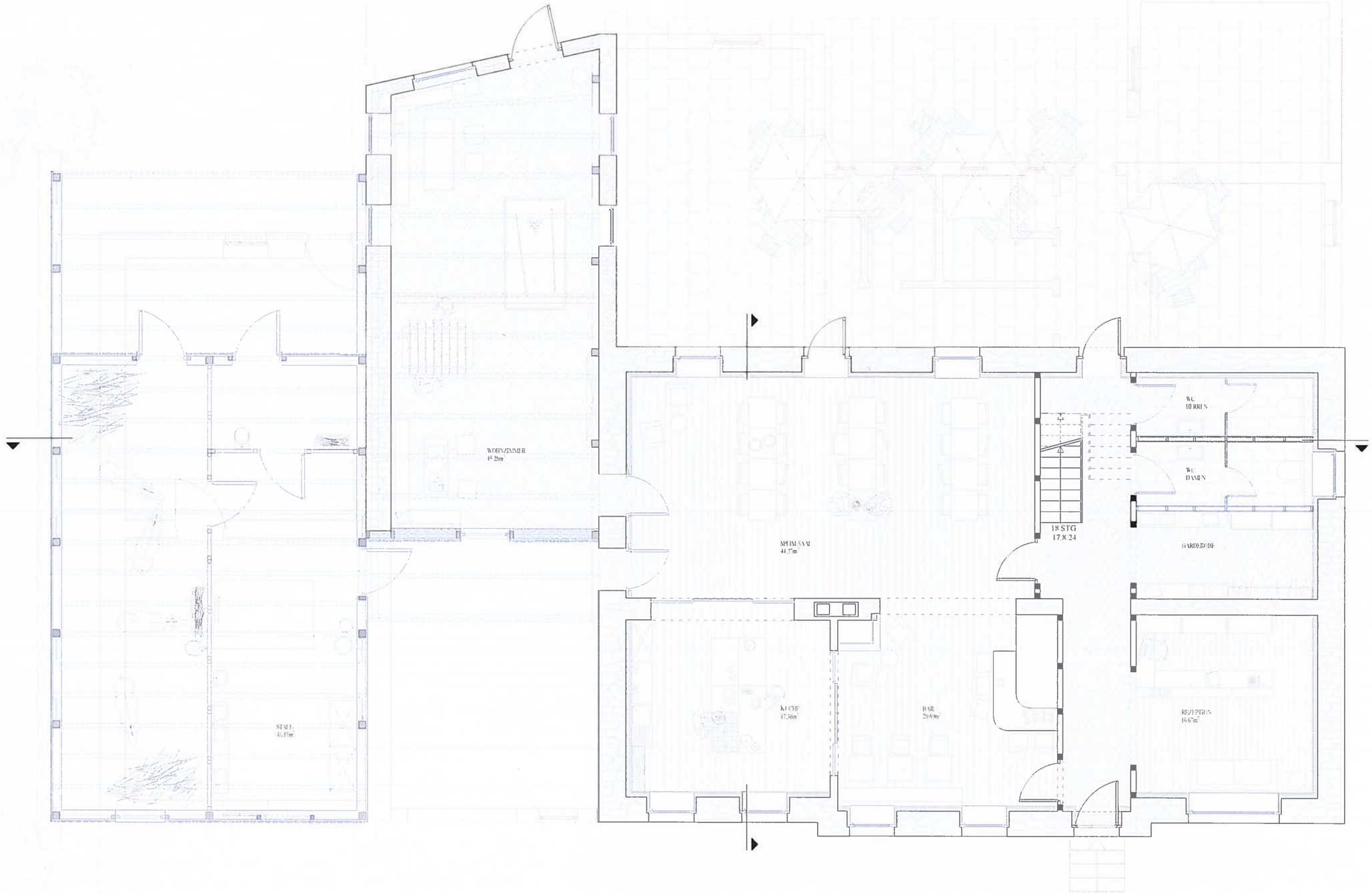
ANSICHT SUD
M 1 50

ANSICHT NORD
M 1 50

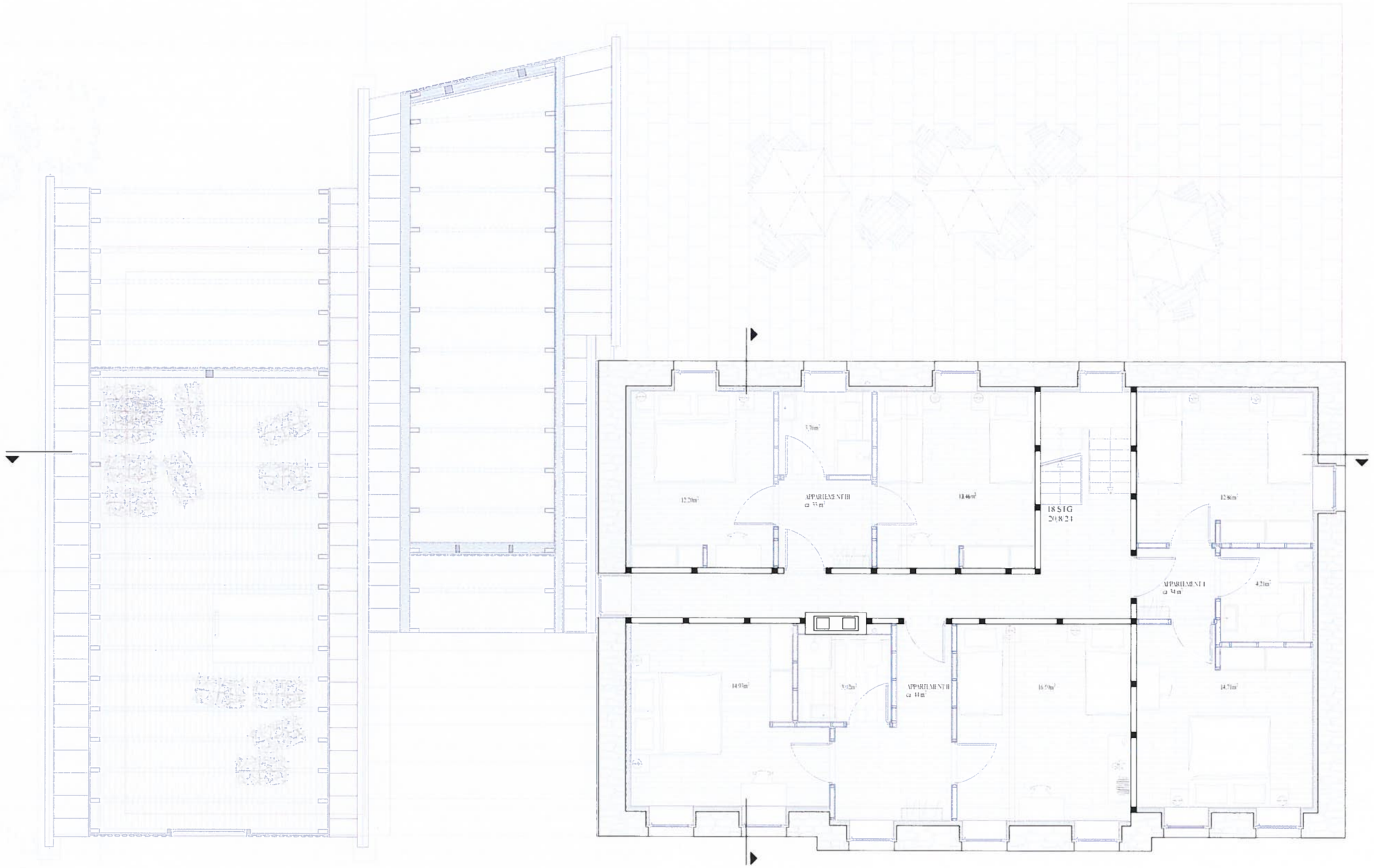
ANSICHT OST
M 1:100



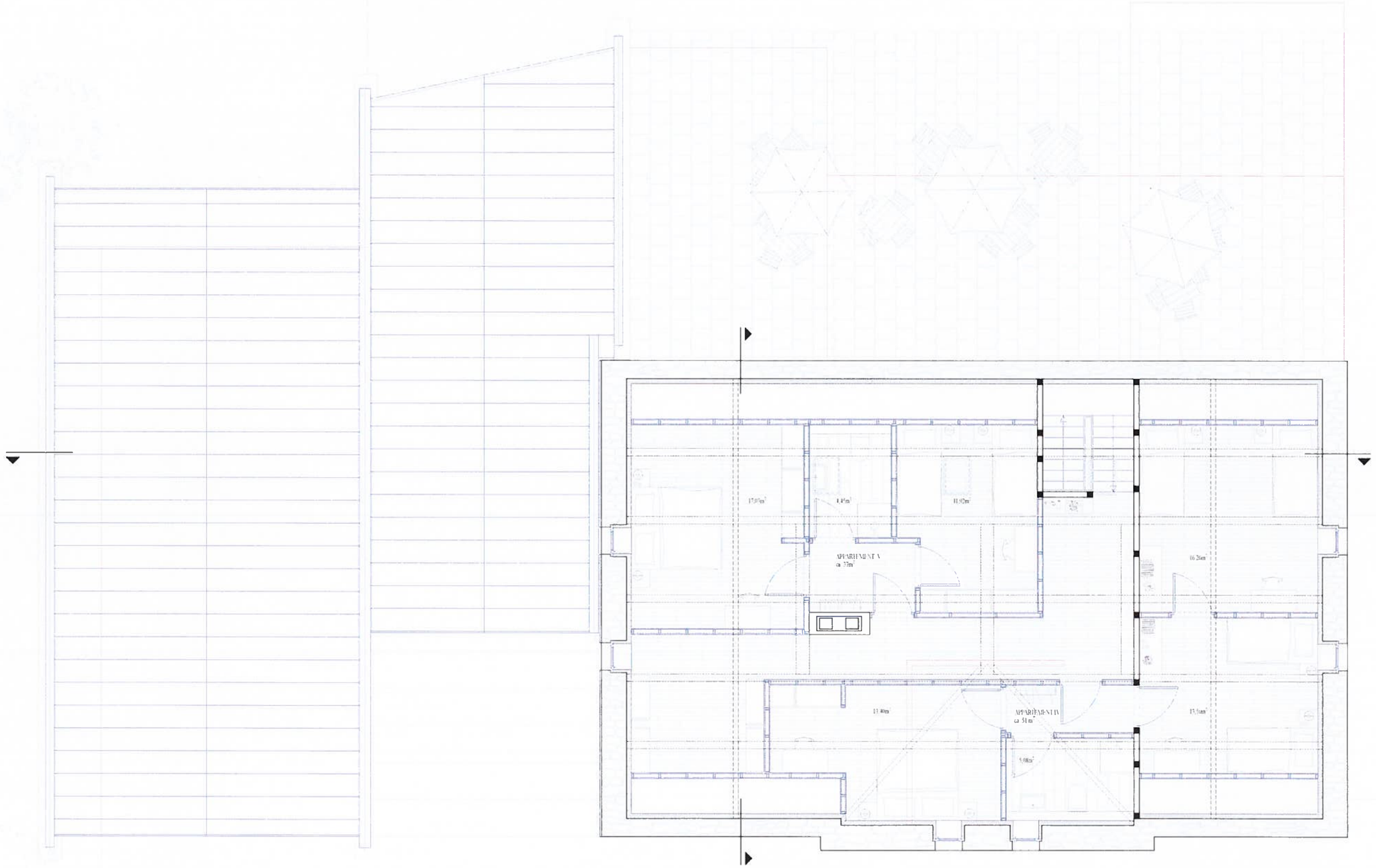
ANSICHT WEST
M 1:100



GRUNDRISS EG
M 1:50



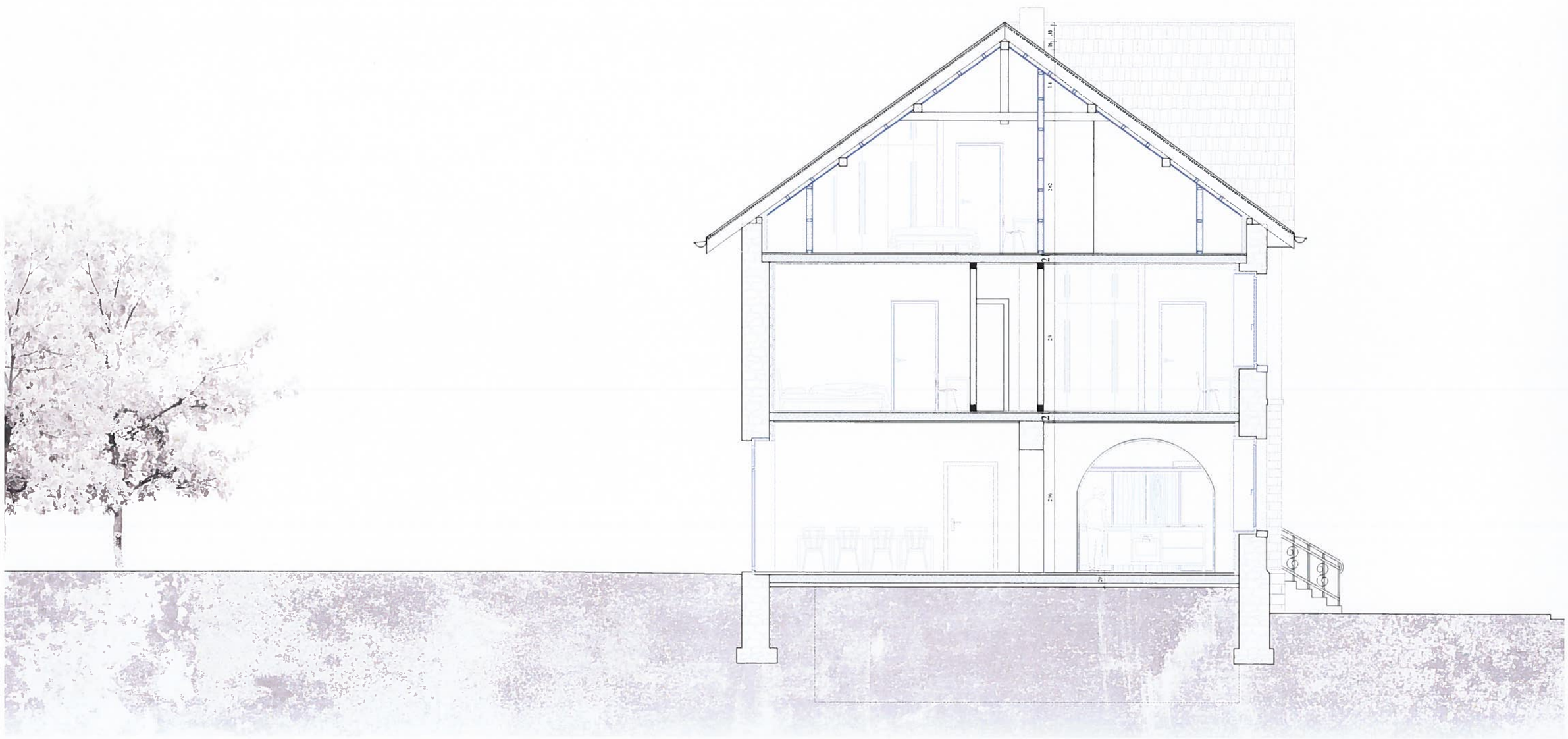
GRUNDRISS OG
M 1 50



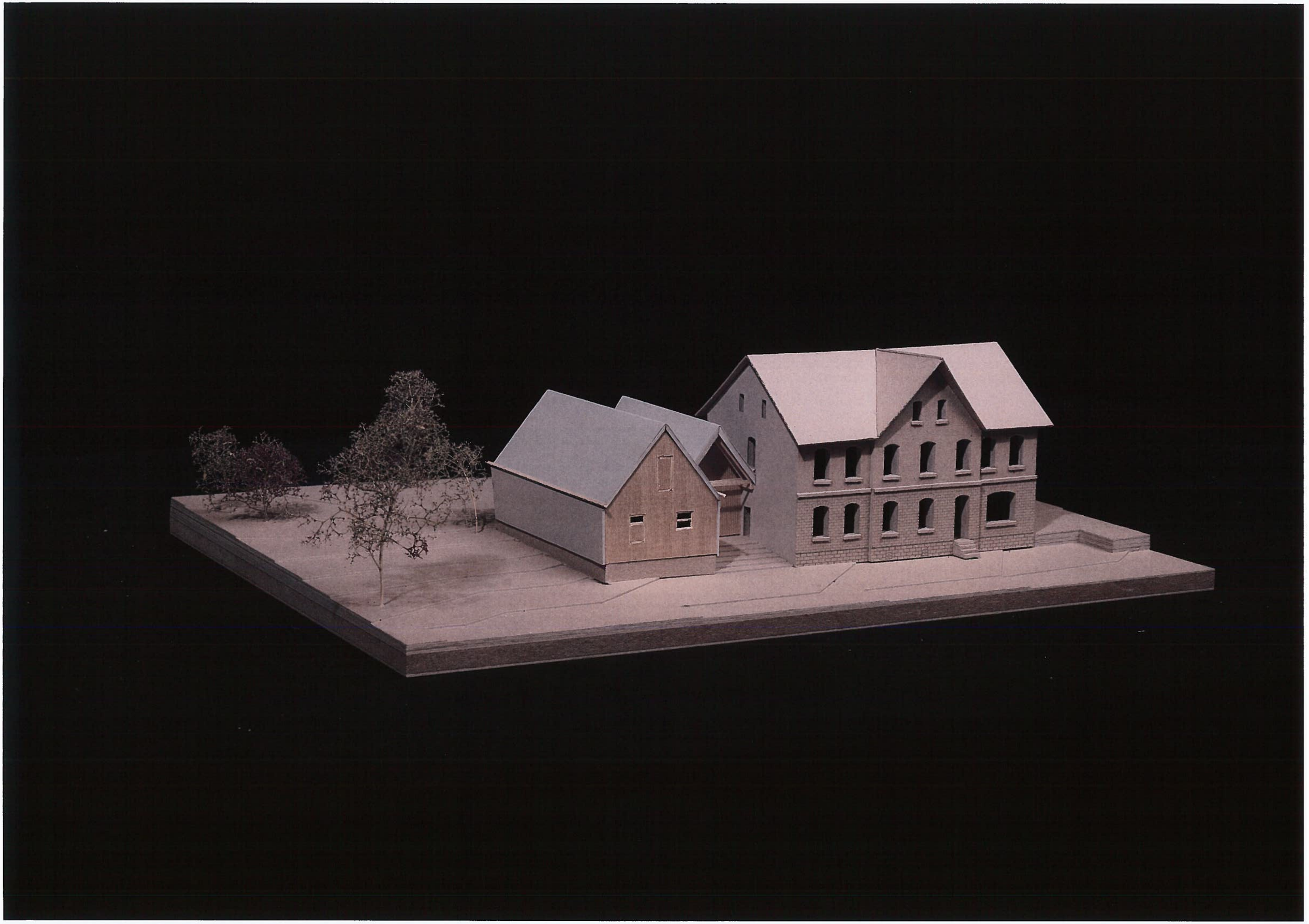
GRUNDRISS DG
M 1:50

SCHNITTPERSPEKTIVE
M 1 25

SCHNITT LANGS
M 1 50



SCHNITT QUER
M 1 50



Einschätzung

Projekt: Lina Kadir, „Esel-Hotel", Elsenborn

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?

Ein Hotel würde Elsenborn touristisch aufwerten – mehr als Ferienwohnungen dies können, denn ein Hotel-Betrieb kann nur professionell betrieben werden, nie nebenberuflich. Ebenfalls ist ein Hotel zum Teil öffentlich zugänglich – und als solches ein Treffpunkt der lokalen Bevölkerung und ihrer Gäste. Auch soziale Begegnungen sind das Ziel von Reisen.

Die Esel geben dem Konzept ein besonderes Profil. Im Marketing ist dies ausgesprochen hilfreich und sollte in der Innengestaltung als zentrales Thema weiter „bespielt" bzw. inszeniert werden.

Aufgrund seiner Lage und seiner Alleinstellungsmerkmale hat Elsenborn touristisches Potential.

Wer wäre geeigneter Projektträger für ein solches Projekt?

GmbH

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

Die Frage ist, ob das vorliegende Konzept ein Hotelbetrieb ist. Ein Hotel bietet Hotelservice und ist entsprechend nur professionell zu führen. Um wirtschaftlich zu sein, könnten daher zehn Zimmer zu wenig sein.

Gemäß der vorliegenden Pläne sind die Schlafzimmer als Familienzimmer geplant: da sich zwei Schlafzimmer/ 4 Schlafplätze jedoch ein Bad teilen, sind diese nicht flexibel vermietbar. Dazu braucht jedes Schlafzimmer – und sei es ein großes mit vier Betten – ein eigenes Bad. Zwar sieht die Gesetzgebung vor, dass 15% der Zimmer ohne eigenes Bad (also mit Etagenbad) sein dürfen – aber zum einen sollte dies bei einem neuen, zukunftsorientierten Hotel nicht mehr der Fall sein und zum anderen ist auch kein Etagenbad vorgesehen. Es ist also fraglich, ob das aktuelle Hauptgebäude nach entsprechenden Anpassungen zehn Doppelzimmer mit eigenem Bad fasst.

Da ein Hotel-Betrieb in Belgien kein Restaurant haben muss, steht die Gemeinschaftsküche dem nicht entgegen. Allerdings schränkt diese den Kreis potentieller Gäste meines Erachtens ein. Die Gäste, die Privatsphäre suchen und die Gäste, welche die Wahl haben wollen zwischen privat und Gemeinschaft sind als Gäste ausgeschlossen.

Alternativ ist sowohl ein Betrieb als „Bed & Breakfast" sowie als Ferienwohnungen oder Appart-Hotel denkbar. Als „Bed & Breakfast" erfüllt das Konzept die Bedingungen. Aber auch der Betrieb eines B&B gilt aufgrund der regelmäßigen Dienstleistungen (täglicher Raumservice und Frühstück) als selbstständige Tätigkeit und ist personalintensiver als der Betrieb von Ferienwohnungen. Für eine Nutzung als Ferienwohnungen oder Appart-Hotel fehlen in den Räumen Koch- und Sitzmöglichkeiten wie Tisch, Stühle, Sitzecke, bzw. -gruppe. Im Falle eines Betriebskonzeptes als B&B sollte sich die Frage stellen, wo die Gäste mittags bzw. abends warm essen können.

Allerdings bedarf auch die Versorgung und Pflege der Tiere eines täglichen (und qualifizierten) Personaleinsatzes, so dass dies für Hotel- oder B&B möglicherweise weniger ein Hemmnis darstellt?

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

In jedem Fall muss die Gestaltung der Zimmer überdacht werden, je nach angestrebter Betriebsart. Wir empfehlen in beiden Fällen ein Bad pro Doppelzimmer vorzusehen und die Familienzimmer durch Verbindungstüren als Option anzubieten. In beiden Fällen kann es wirtschaftlich sein, durch zusätzliche Volumen mehr Zimmerangebot zu schaffen. Ein Hotel mit 25 Zimmern arbeitet wirtschaftlicher als ein Hotel mit zehn Zimmern.

Schritt 1: Businessplan: Bedarf und Wirtschaftlichkeit prüfen
Schritt 2:
Schritt 3:

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

Definitionen, Mindestanforderungen und Beratungstermine auf www.ostbelgientourismus.be

Name des Experten:

Gudrun Hunold
Ministerium der DG
Fachbereich Sport, Medien, Tourismus
Gospertstr. 1, 4700 Eupen
gudrun.hunold@dgov.be
Tel.: 087 596.376

UM- UND NEUBAU

Sauna im Turm und Gîte als Neubau

Elsenborn

JOFFREY LESEUR
Atelier Ruralité, Universität Lüttich

Le projet de la réaffectation du château d'eau d'Elsenborn en thermes et de la création d'un nouveau gîte contribue au développement touristique du village, et donc à l'activité économique.
Le fait de réhabiliter le château d'eau en thermes s'inscrit dans une volonté de préservation du patrimoine historique. Il retrouve aujourd'hui son identité dans un cadre différent. Outre ses fonctions thermales, le bâtiment offre un magnifique point de vue notamment sur Butgenbach (sud) mais aussi sur la frontière allemande (nord).
Pour gagner de l'espace intérieur, la circulation et les vestiaires sont placés à l'extérieur du bâtiment. Les ouvertures sont pour la plupart d'origine, à l'exception d'une nouvelle se trouvant dans le sauna, offrant une vue sur le camp militaire. La distribution des différentes fonctions du bâtiment (hammam, espace détente, sauna, piscine) obéit à une suite logique des activités, et permet une utilisation naturelle des espaces. Le bâtiment est isolé par l'extérieur, recouvert ensuite d'un crépi blanc pour redonner toute son importance à ce bâtiment phare d'Elsenborn.
Le gîte se situe à quelques pas du château d'eau permettant aux touristes de profiter pleinement des thermes. Les parcelles qui entourent le gîte sont principalement des prairies, qui accueillent des bovins pendant la période estivale, illustrant parfaitement ce contexte rural.

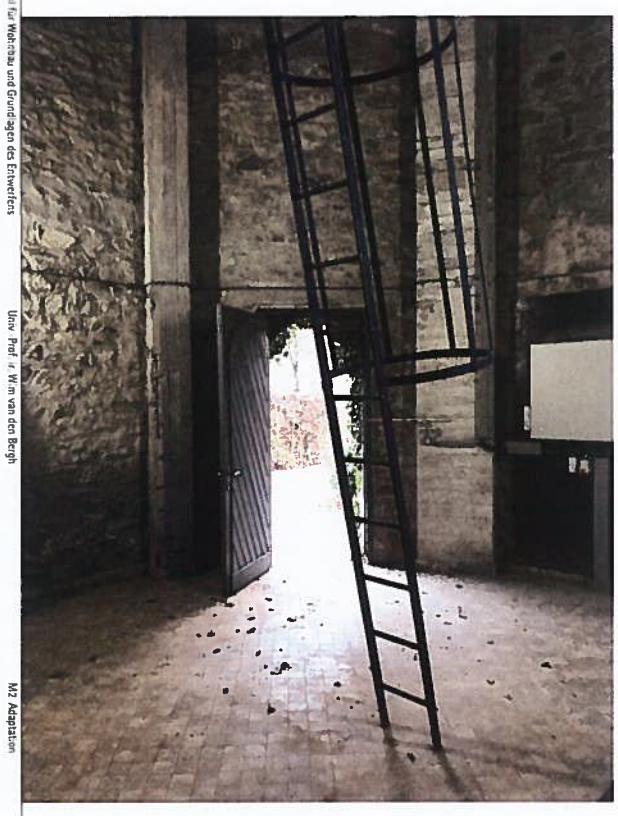
Bestand

3 M2 Adaptation Univ. Prof. Ir. Wim van den Bergh Lehrstuhl für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens

4 M2 Adaptation Univ. Prof. Ir. Wim van den Bergh Lehrstuhl für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens

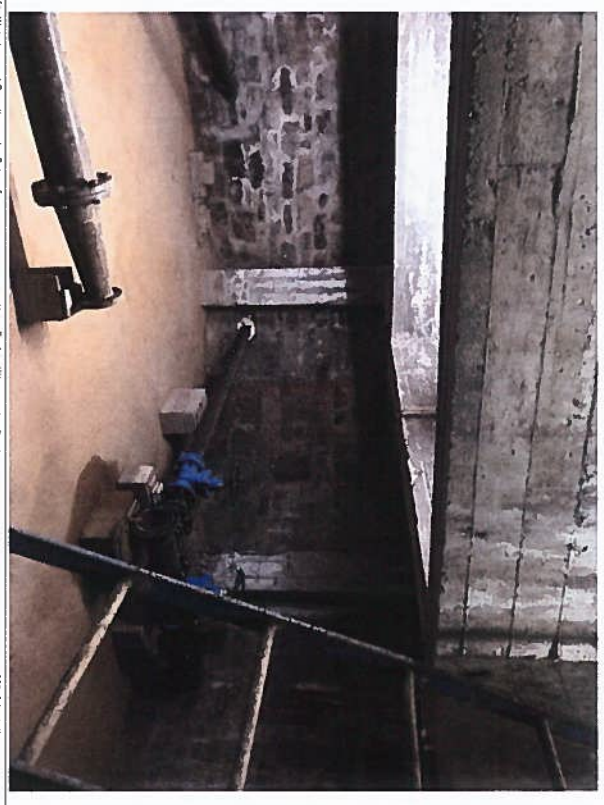
5 M2 Adaptation Univ. Prof. Ir. Wim van den Bergh Lehrstuhl für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens

6 M2 Adaptation Univ. Prof. Ir. Wim van den Bergh Lehrstuhl für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens



7 M2 Adaptation Univ. Prof. Ir. Wim van den Bergh Lehrstuhl für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens

8 M2 Adaptation Univ. Prof. Ir. Wim van den Bergh Lehrstuhl für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens



Entwurf

Des Thermes à Elsenborn

Thermes et Gîte

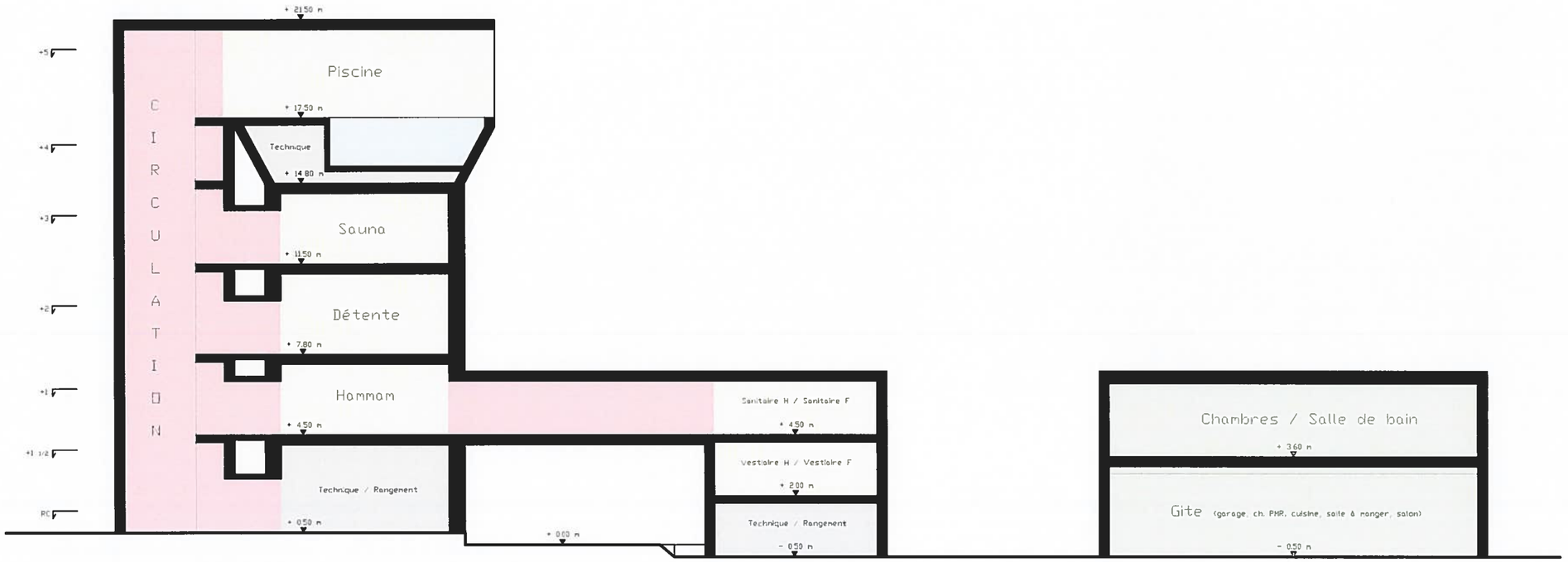
Joffrey LESEUR, M1

Le projet de la réaffectation du château d'eau d'Elsenborn en thermes et de la création d'un nouveau gîte contribue au développement touristique du village, et donc à l'activité économique.

Le fait de réhabiliter le château d'eau en thermes s'inscrit dans une volonté de préservation du patrimoine historique. Il retrouve aujourd'hui son identité dans un cadre différent. Outre ses fonctions thermales, le bâtiment offre un magnifique point de vue notamment sur Butgenbach (sud) mais aussi sur la frontière allemande (nord).

Pour gagner de l'espace intérieur, la circulation et les vestiaires sont placés à l'extérieur du bâtiment. Les ouvertures sont pour la plupart d'origine, à l'exception d'une nouvelle se trouvant dans le sauna, offrant une vue sur le camp militaire. La distribution des différentes fonctions du bâtiment (hammam, espace détente, sauna, piscine) obéit à une suite logique des activités, et permet une utilisation naturelle des espaces. Le bâtiment est isolé par l'extérieur, recouvert ensuite d'un crépi blanc pour redonner toute son importance à ce bâtiment phare d'Elsenborn.

Le gîte se situe à quelques pas du château d'eau permettant aux touristes de profiter pleinement des thermes. Les parcelles qui entourent le gîte sont principalement des prairies, qui accueillent des bovins pendant la période estivale, illustrant parfaitement ce contexte rural.


+ 21.50 m
+5
Piscine
+ 17.50 m
+4
Technique
+ 14.80 m
+3
Sauna
+ 11.50 m
+2
Détente
+ 7.80 m
+1
Hammam
+ 4.50 m
+1 1/2
Technique / Rangement
+ 0.50 m
RC
CIRCULATION
+ 0.00 m
Sanitaire H / Sanitaire F
+ 4.50 m
Vestiaire H / Vestiaire F
+ 2.00 m
Technique / Rangement
- 0.50 m
Chambres / Salle de bain
+ 3.60 m
Gite (garage, ch. PMR, cuisine, salle à manger, salon)
- 0.50 m

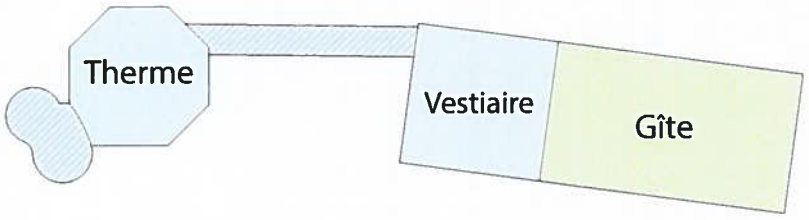
ELSENBORN

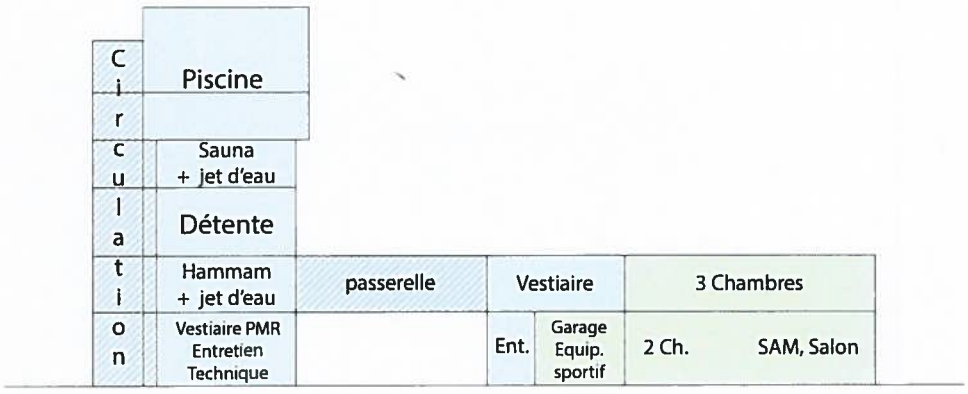
JOFFREY LESEUR

Projet : rénovation du Château d'eau d'Elsenborn en Thermes (Steffesgasse 1 1) + nouveau bâtiment (gîte vacances.) dans la parcelle voisine.

Programme : - Thermes dans le château d'eau (piscine, sauna, hammam, jet d'eau, espace détente, vestiaire pmr et entretien), on trouve dans le nouveau bâtiment les vestiaires ainsi que les toilettes appartenant au thermes reliés par une passerelle.

- Un gîte indépendant, location de type à la semaine, ayant une capacité d'accueil maximal de dix personnes. (5 chambres dont 2 accessibles PMR)

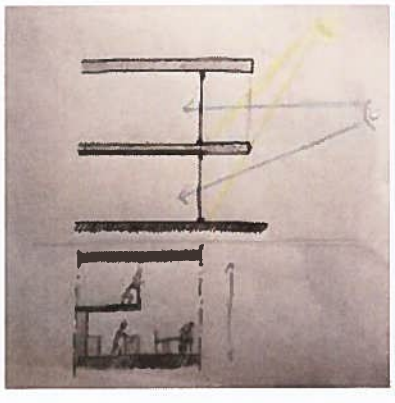


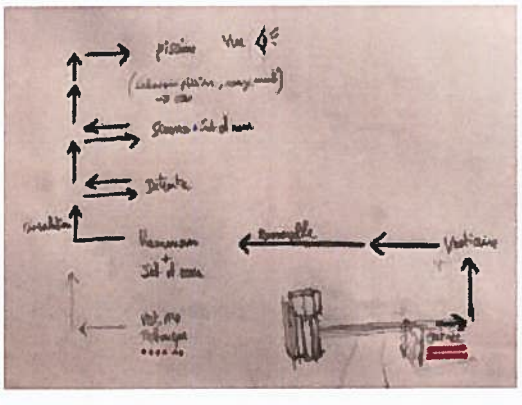


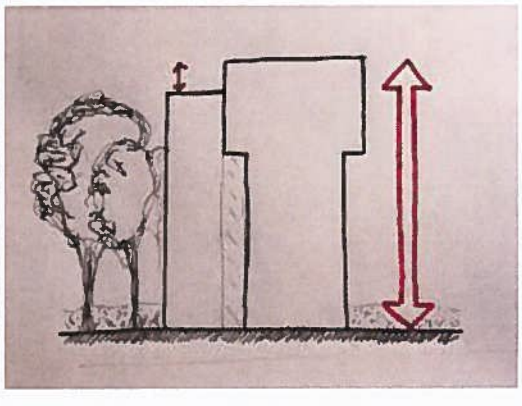
Concernant le master plan, la rénovation du château d'eau et la création d'un nouveau gîte contribuent au développement touristique du village, et donc à l'activité économique. Le gîte se situe à quelques pas du château d'eau permettant aux touristes de profiter pleinement des thermes.
Les parcellent qui entourent le gîte sont principalement des prairies, qui accueillent des bovins pendant la période estivale, illustrant parfaitement ce contexte rural. Les thermes ont pour vocation de devenir un lieu de rencontre entre les habitants du village, mais également avec ceux des communes voisines. De plus, outre ses fonctions thermales, le bâtiment offre un magnifique point de vue notamment sur Butgenbach (sud) mais aussi sur la frontière Allemande (nord).

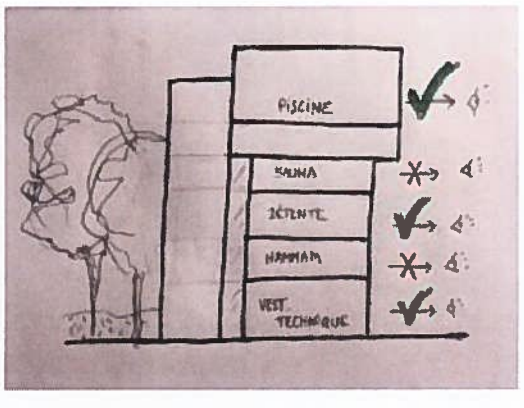
Le fait de réhabiliter le château d'eau en thermes s'inscrit dans une volonté de préservation du patrimoine historique. Laissé à l'abandon depuis de nombreuses années, le château d'eau construit en 1954 retrouve aujourd'hui son identité dans cadre différent.
Pour gagner de l'espace intérieur, la circulation et les vestiaires sont placés à l'extérieur du bâtiment. L'accès circulation est placé dans un contexte végétal : à la fois pour son intégration mais également pour paraitre minime face au bâtiment phare (c'est pour cette raison également que sa hauteur est inférieur à celle du château d'eau.) La distribution des différentes fonctions du bâtiment obéit à une suite logique des activités, et permet une utilisation naturelle des espaces.
Le bâtiment sera isolé par l'extérieur, recouvert ensuite de voile de béton armé pour respecter son aspect originel.

Pour le gîte, le bâtiment est en long (est/ouest) sur une parcelle très étroite, le fait de décaler le bâtiment au nord permet d'une part de s'aligner au mieux avec le château d'eau, et d'autre part de libérer de l'espace extérieur côté sud pouvant accueillir une terrasse.
On retrouve à l'ouest du bâtiment (côté entrée) le garage ainsi que les équipements sportifs (vtt, ski de fond, etc.) afin de profiter pleinement du cadre environnante. On retrouve ensuite l'entrée, abrité pour permettre une intimité, mais également de servir de casquette aux pièces de vie puisqu'elles sont orientées plein sud. A l'intérieur, le rez de chaussée offre deux chambres PMR, une salle de bain accès PMR, des toilettes séparées, une pièce de vie : une cuisine ouverte sur le salon et la salle à manger qui disposent d'une double hauteur. La partie pièce de vie donne directement sur la terrasse sud/sud-est qui bénificie de l'ombrage naturel de deux arbres. A l'étage propose trois chambres dont une suite parentale, avec salle de bain. Un balcon, accessible depuis le couloir, se situe du dégagement de l'entrée : plein sud.

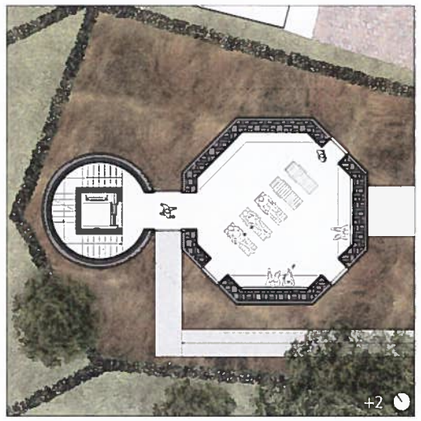


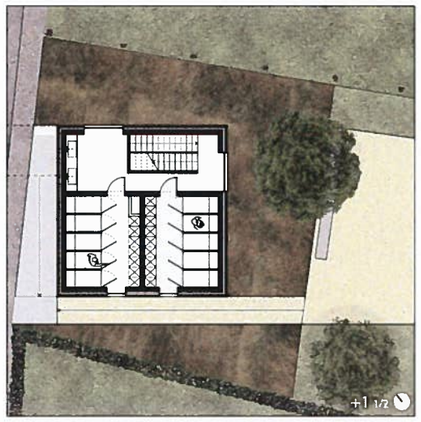


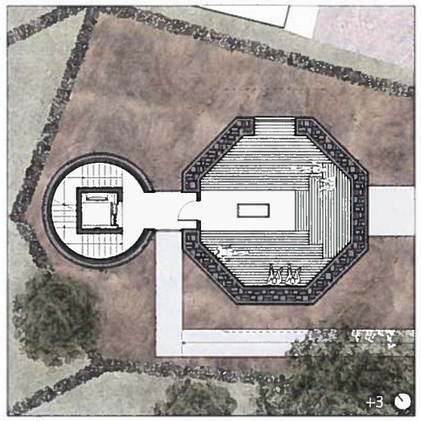




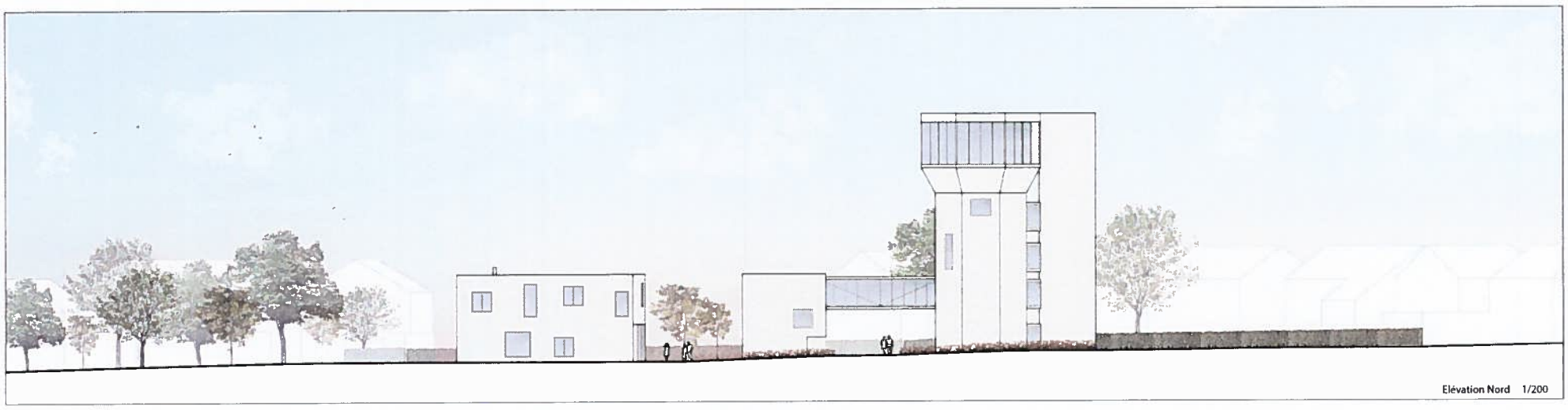
Coupe B-B' 1/50



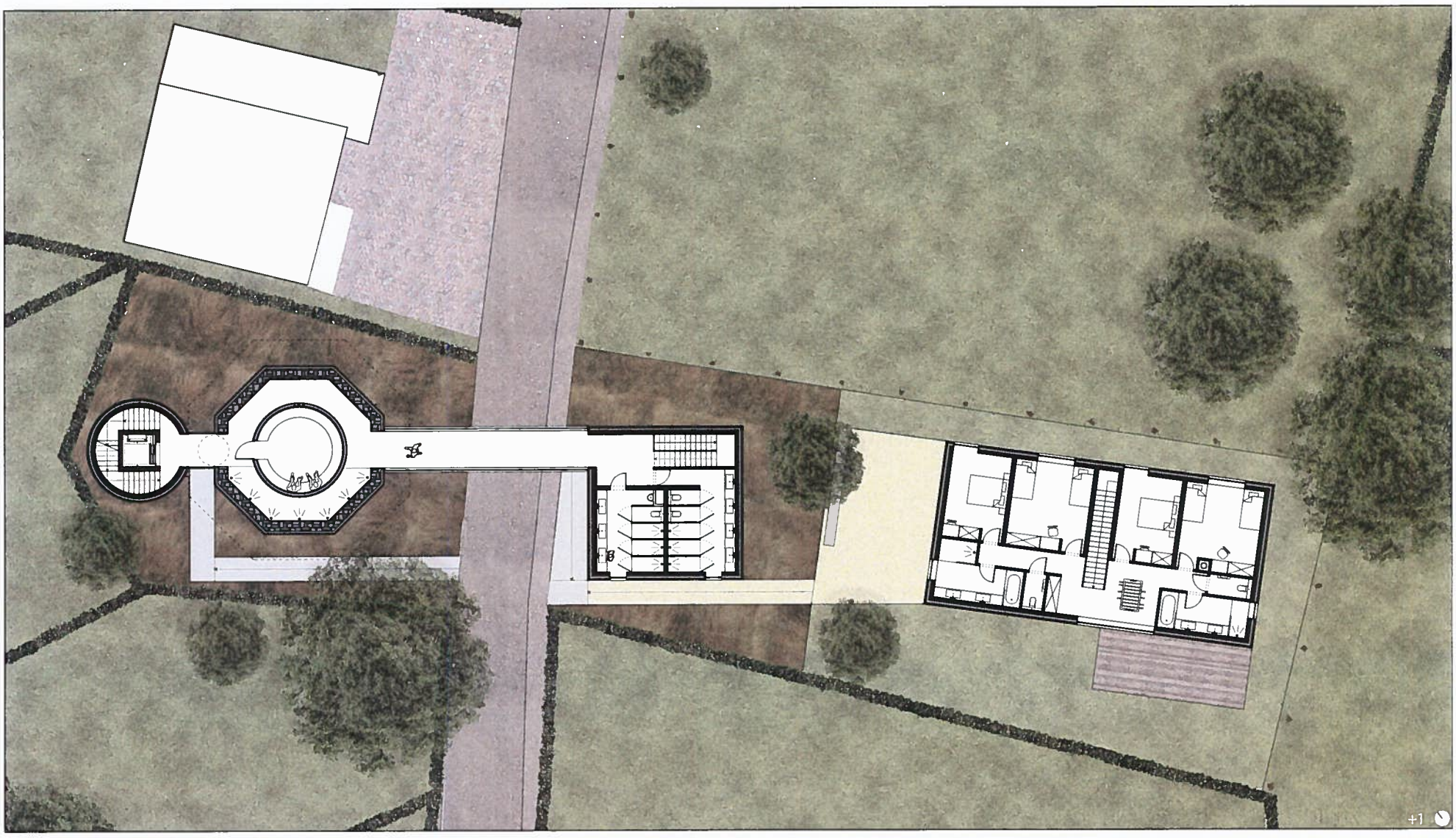


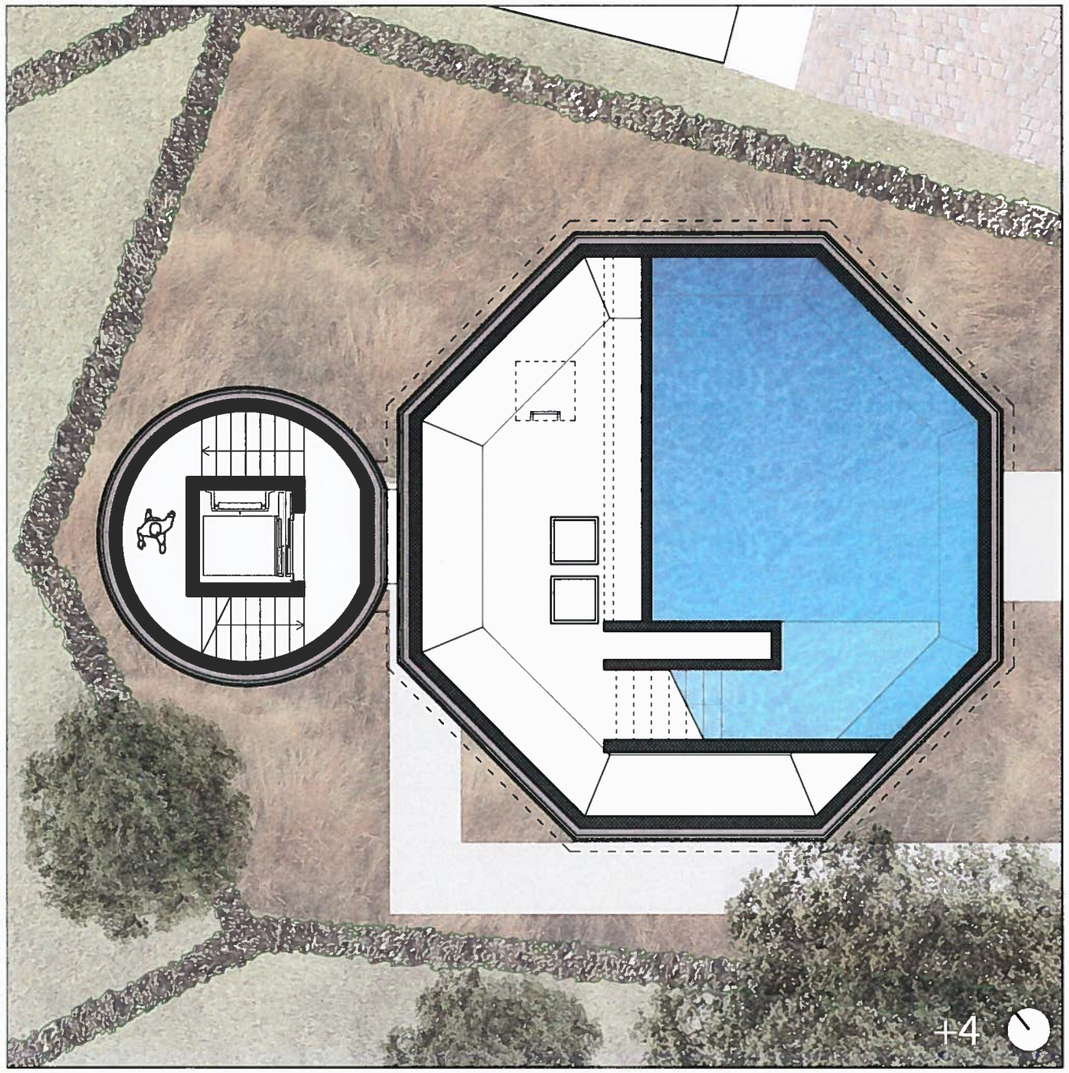


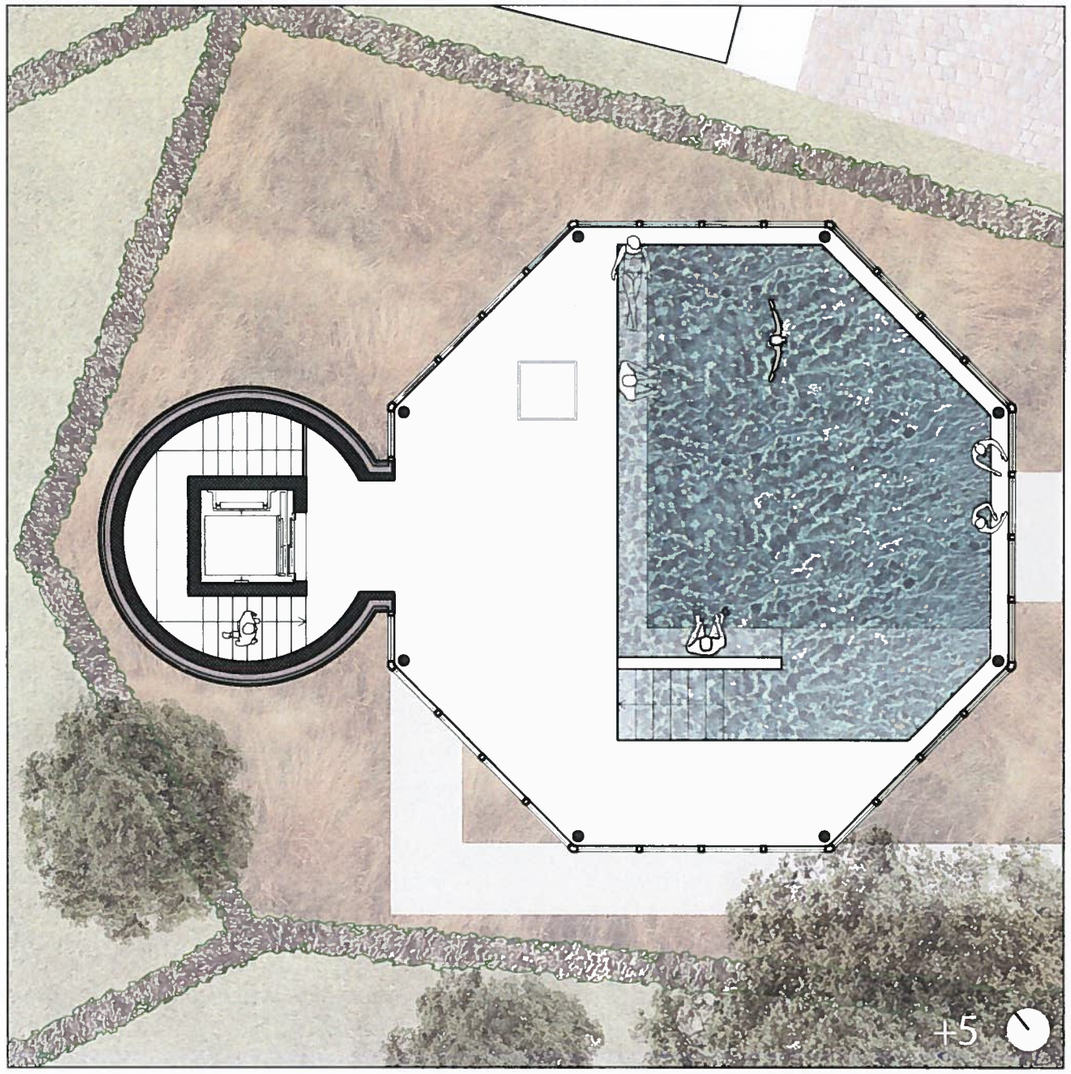
Coupe A-A' 1/100

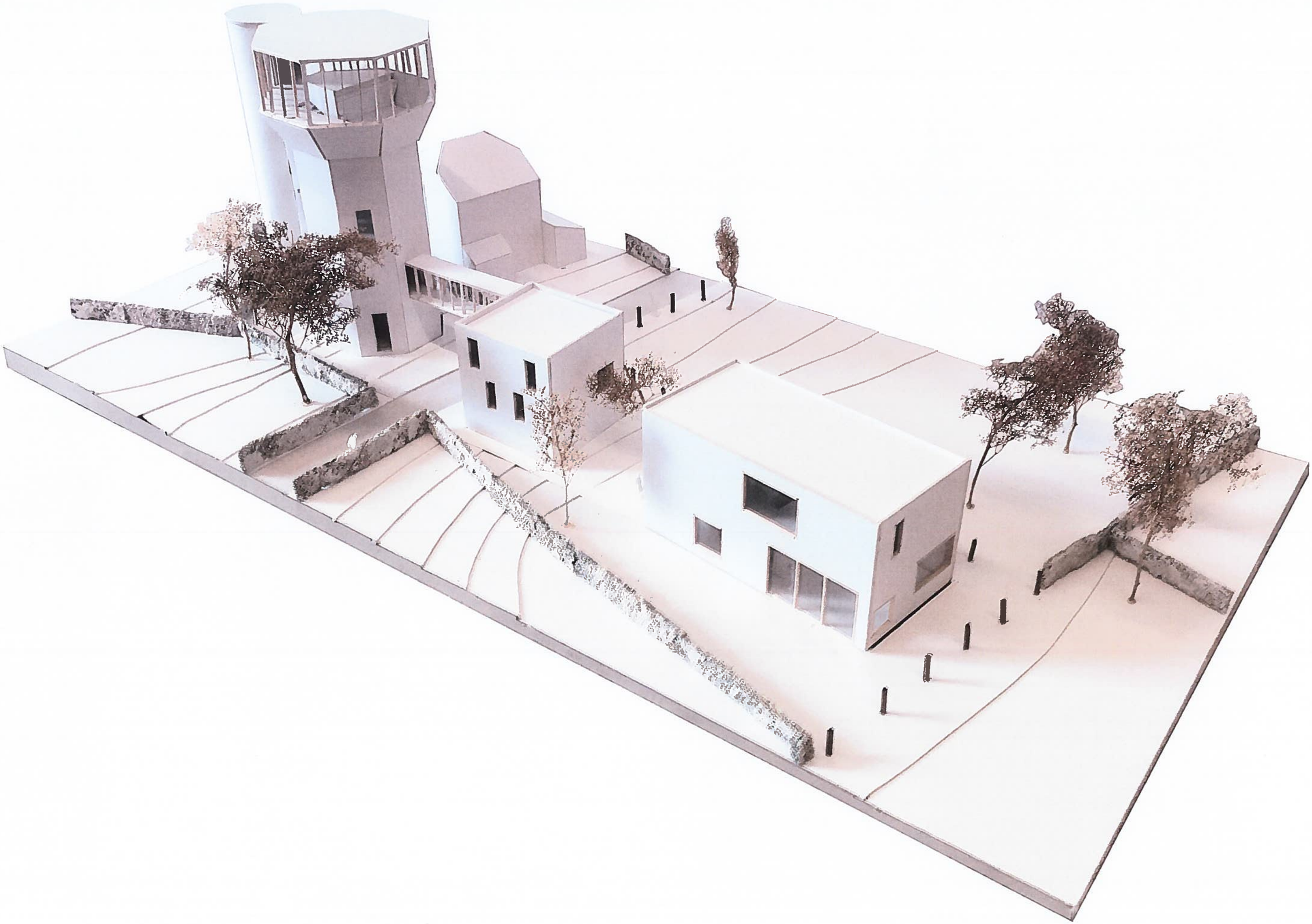


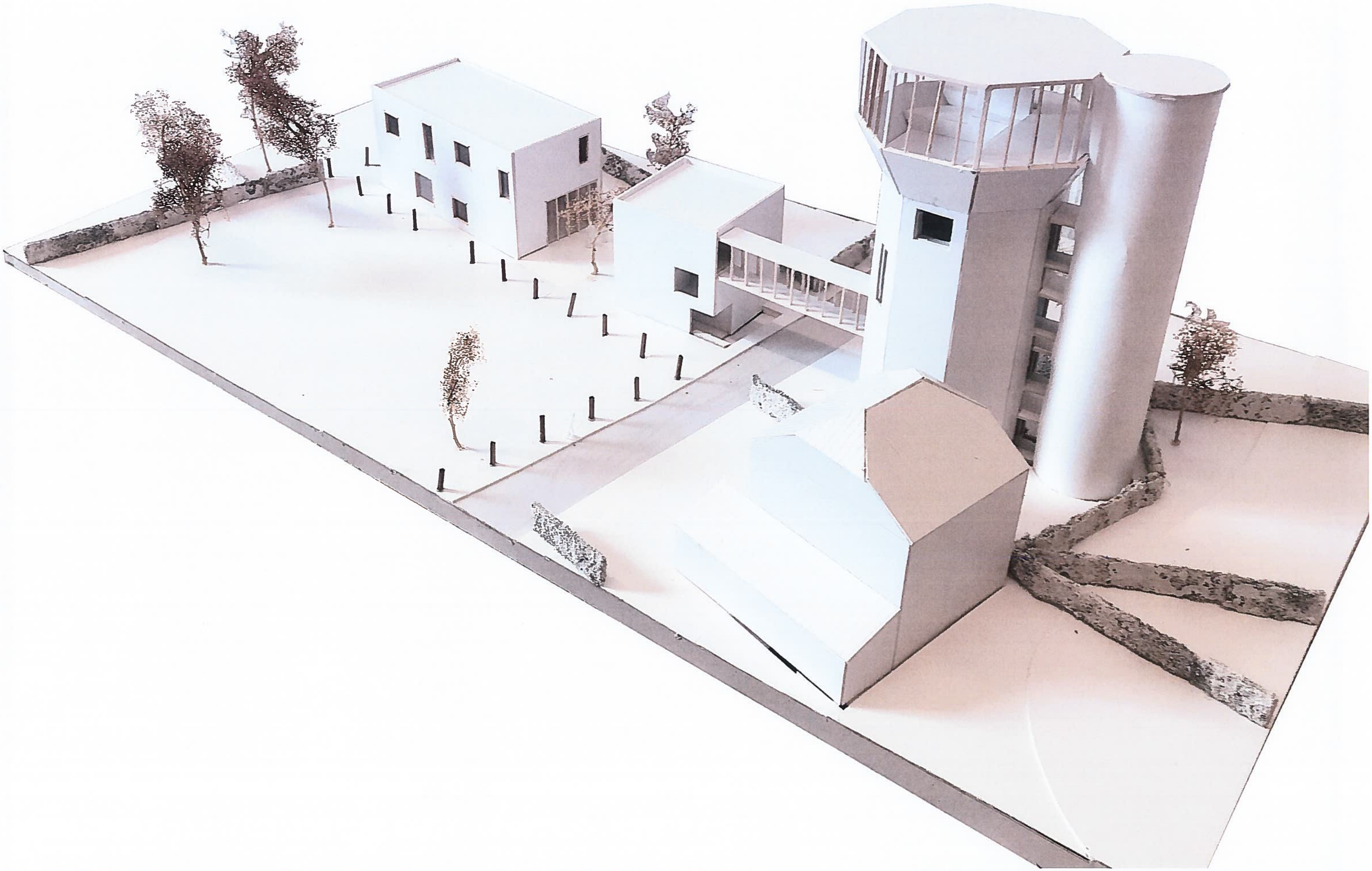
Elévation Nord 1/200




+4


+5





Einschätzung

Projekt: Joffrey Leseur/ Eh. Wasserturm, Elsenborn

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?

Generell bietet sich eine Umnutzung des Wasserturmes an, um Elsenborn auf die touristische Karte Ostbelgiens zu heben: der Turm ist gut sichtbar, er unterstreicht Elsenborns Alleinstellungsmerkmal als „höchstes Dorf" Belgiens (*mit dem Wasserturm als höchstem Punkt des Dorfes*) und er bespielt das Thema Wasser, das für Ostbelgien eine wichtige Rolle spielt. Eine gelungene Umnutzung des Wasserturmes würde ein Bewegungsmotiv für Gäste der Region darstellen, nicht nur für Gäste im benachbarten, touristisch erfolgreichen Bütgenbach.

Die Idee, beim Thema Wasser zu bleiben und dort eine Sauna anzubieten, die auch für Erholung, Behaglichkeit, Auszeit steht passt insofern gut zur touristischen Positionierung Ostbelgiens.

Siehe Publikation „Tourismusentwicklung in Ostbelgien 2025 – Leitbild der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens".

Wer wäre geeigneter Projektträger für ein solches Projekt?

GmbH, PPP

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

Eine **Sauna** ist vergleichsweise Ressourcen- und Personalintensiv. Gleichzeitig bietet die Grundfläche des Turmes ein begrenztes Fassungsvermögen. Zum Teil kann die notwendige Begrenzung der Kunden pro Betriebstag durch einen höheren Preis ausgeglichen werden. Dann muss das Angebot zwingend stimmig sein, um das Preis-Leistungs-Verhältnis zu garantieren: Originalität und/ oder Qualität der Ausstattung, Servicequalität. Reicht eine Sauna?

Ein gastronomischer Bereich fehlt im Konzept, gehört jedoch zwingend zu einem solchen Angebot.

Ferienwohnung(en): Ferienwohnungen mit Gemeinschaftsküche schränken die Kundschaft stark ein. Gäste schätzen an einer Ferienwohnung Privatsphäre bzw. die Wahl, ob und wann sie andere Gäste treffen möchten. Die Zimmer sehen auch keine Aufenthaltsfläche vor wie Tisch, Stühle, Sitzgruppe... Der Betrieb als B&B ist wiederum personalintensiver und aufgrund der regelmäßigen Dienstleistungen (Raumservice, Frühstück) eine selbstständige Tätigkeit, die vielleicht mit 5 Zimmern je nach Investitionen und persönlicher Situation wirtschaftlich sein kann. Angesichts des besonderen Wellness-Angebotes kann ein höherer Preis gefragt werden, dann müssen aber Ausstattung und Service dem Rechnung tragen. Das Angebot dürfte Gästesegmente anziehen, die bereit und in der Lage sind, mehr auszugeben. Allerdings steigt damit der Anspruch der Gäste (z.B. kein Etagenbad). Die Zimmer dürften vor allem für Kurzurlaube interessant sein. Bitte beachten: wo sollen die Gäste in Elsenborn warm essen? Und: Kunden kurzer Wellness-Trips bevorzugen es möglicherweise, vor Ort – am liebsten im Gebäude – essen zu können.

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

Schritt 1: Überarbeitung des Konzeptes Sauna: Gastronomie, Erlebnisqualität
Schritt 2: Überarbeitung des Konzeptes Ferienwohnung: FeWos überarbeiten oder als B&B anlegen
Schritt 3: Businessplan: Bedarf und Wirtschaftlichkeit prüfen

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

https://www.ostbelgien.eu/de/erleben/typisch-ostbelgien

http://www.ostbelgientourismus.be/leitbild

Name des Experten:

Gudrun Hunold
Ministerium der DG
Fachbereich Sport, Medien, Tourismus
Gospertstr. 1, 4700 Eupen
gudrun.hunold@dgov.be
Tel.: 087 596.376