

LEADER-Projekt „Neues Leben für unsere Dörfer“

Beispiel-Projekte : Umbauten mit Funktion für das Dorfleben

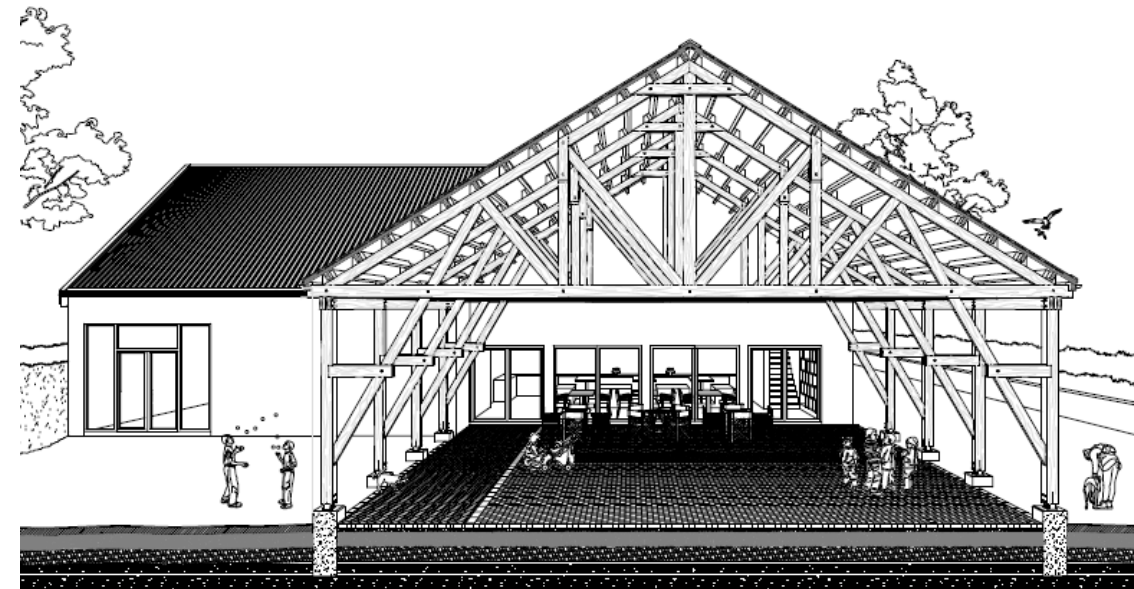
Entwurf von Boris Cara : Umnutzung eines Pfarrhauses als Dorfhaus, Dorf-Café, Bibliothek und Musik-Probeklokal, Wallerode

Entwurf von Anais Banaszczuk: Verkleinerung eines Dorfsaals und Ergänzung um einen Co-Working-Bereich, Wallerode

Entwurf von Andy Mackels: Umnutzung eines Hotels als Dorfladen mit überdachter Marktfläche und Dorfkneipe, 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 Professor Norbert Nelles und seinen Kollegen Luc Mabilie 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 drei besten studentischen Entwürfe zum Thema „Umbauten für das Dorfleben“ 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

Dorf-Café, Bibliothek und Musik-Probeklokal (vielseitig einsetzbar)

Café de village, bibliothèque et salle de répétition de musique (polyvalente)

Wallerode, Oberstrasse 3

Boris CARA
Atelier Ruralité, Universität Lüttich

Le projet s'établit au travers le bâtiment central du village Wallerode à proximité de l'église. Ce bâtiment construit dans les années 1850 correspond au type d'architecture typiquement mis en place dans les cantons de l'est. Le caractère massif de ce bâtiment à petites ouvertures donne un cachet et génère des ambiances intérieures particulières. Celui-ci se trouve en contrebas d'une route qui longe sa façade nord et possède un accès au niveau de son rez-de-chaussée commun à celui de l'église. Le niveau de l'étage correspond à peu de chose près au niveau d'une petite place où se trouve actuellement un parking et un petit kiosque non utilisé actuellement. Une zone végétale généreuse prend place le long de ses façades ouest et sud.

Les enjeux de ce projet seront donc de proposer un accès à l'étage adapté aux usagés à mobilité réduite directement à partir de la rue via le kiosque afin de le revaloriser et de pouvoir accueillir un public conséquent dans la salle de répétition de musique. Ainsi que permettre au public d'avoir accès à la zone végétale accolée au bâtiment via un escalier qui permettra la traversée de l'îlot afin de relier le centre de l'arène.

Le projet se veut respectueux de l'architecture du bâtiment actuel, c'est pourquoi il conservera les façades actuelles et tentera de se composer avec les contraintes et les caractéristiques de celui-ci. Il se compose en deux parties, une première regroupant les techniques nécessaires aux différentes fonctions et la seconde partie du bâtiment complétée par une annexe du même gabarit comprendra le café, la bibliothèque et la salle de répétition de musique. La bibliothèque fonctionne directement avec le café comme une poche permettant de s'étendre vers l'extérieur. Cette poche est toutefois dissociable du café via un système de fermeture permettant une utilisation lorsque le café n'est pas ouvert. Dans le même esprit la salle de répétition de musique est une salle polyvalente où l'on pourrait tout à fait imaginer des petits rassemblements tels que des soupers, des concerts et autres...

L'annexe se traduit par une architecture beaucoup plus ouverte vers l'extérieur et la végétation qui entoure le projet. En effet celle-ci se compose d'un mur de soutènement au niveau de la façade nord et ouest surplombée par une ossature en bois. La façade sud est quant à elle complètement vitrée mais filtrée par une série de montants verticaux en bois. Ceux-ci permettent de gérer les vues latérales afin de permettre une intimité aux occupants des logements développés dans le projet d'Anna. Mais aussi de palier aux problèmes de surchauffe provoqués par le soleil.

Enfin deux systèmes de circulation verticale permettent de relier les deux niveaux du projet : l'escalier actuel dans le premier volume est conservé, et l'escalier extérieur faisant le lien entre la petite place à la terrasse du café en contrebas. La route au nord constitue aussi un accès en pente afin de rallier le rez-de-chaussée via le côté de l'église.

Bestand





Entwurf



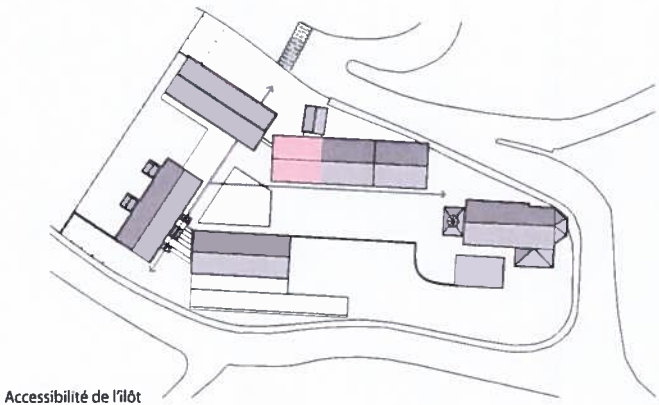
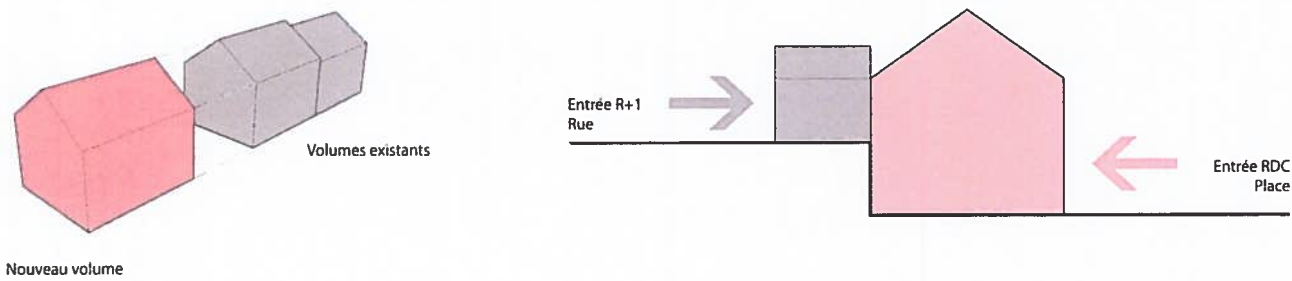
Atelier de projet d'architecture - Ruralité
 Faculté d'Architecture de Liège

Oberstrasse n°3, 4780 Wallerode

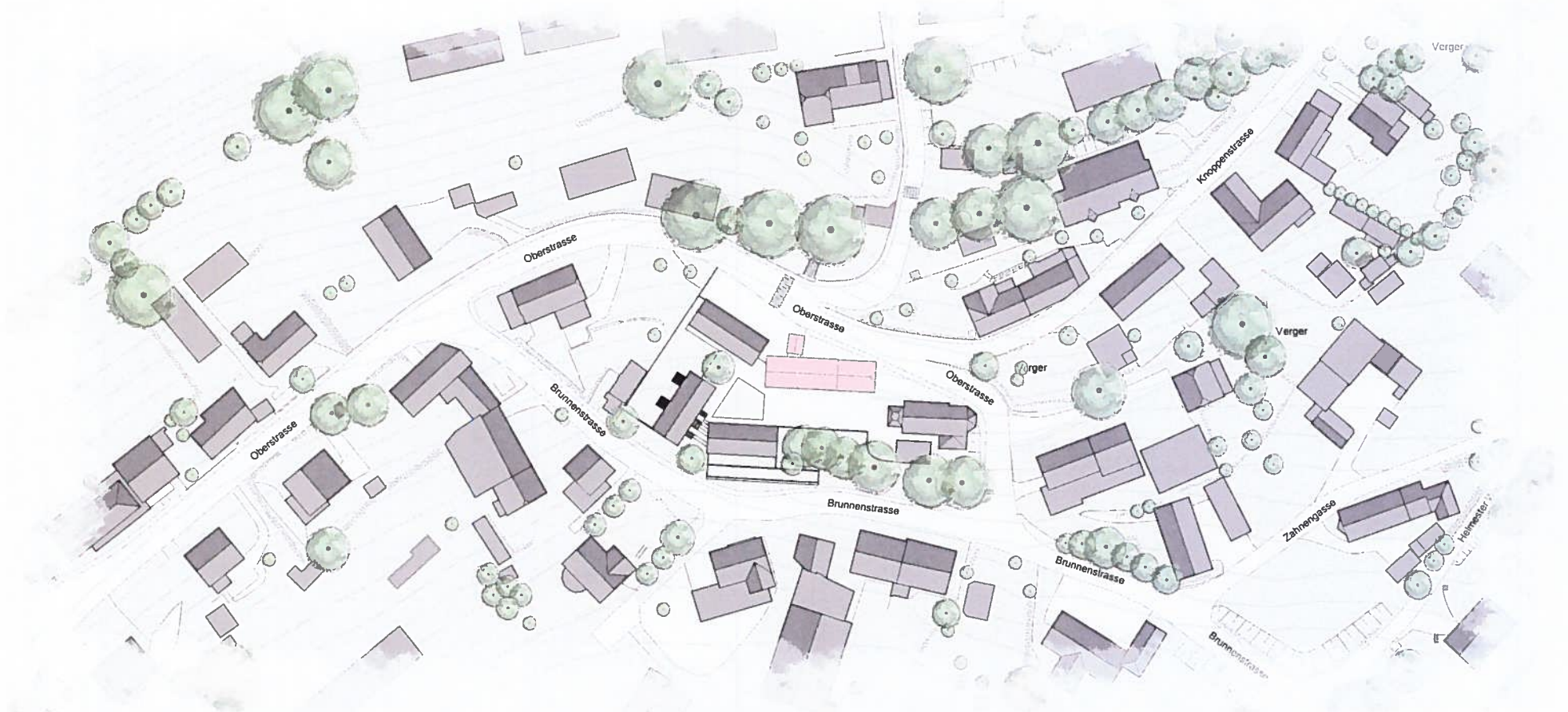
Situation existante 1/200



Schémas



Plan d'implantation 1/500



Boris CARA - Café de village, bibliothèque et salle de répétition de musique (polyvalente)

Oberstrasse 3

Le projet s'établit au travers le bâtiment central du village Wallerode à proximité de l'église. Ce bâtiment construit dans les années 1850 correspond au type d'architecture typiquement mis en place dans les cantons de l'est. Le caractère massif de ce bâtiment à petites ouvertures donne un cachet et génère des ambiances intérieures particulières. Celui-ci se trouve en contrebas d'une route qui longe sa façade nord et possède un accès au niveau de son rez-de-chaussée commun à celui de l'église. Le niveau de l'étage correspond à peu de chose près au niveau d'une petite place où se trouve actuellement un parking et un petit kiosque non utilisé actuellement. Une zone végétale généreuse prend place le long de ses façades ouest et sud.

Les enjeux de ce projet seront donc de proposer un accès à l'étage adapté aux usagés à mobilité réduite directement à partir de la rue via le kiosque afin de le revaloriser et de pouvoir accueillir un public conséquent dans la salle de répétition de musique. Ainsi que permettre au public d'avoir accès à la zone végétale accolée au bâtiment via un escalier qui permettra la traversée de l'îlot afin de relier le centre de l'arène.

Le projet se veut respectueux de l'architecture du bâtiment actuel, c'est pourquoi il conservera les façades actuelles et tentera de se composer avec les contraintes et les caractéristiques de celui-ci. Il se compose en deux parties, une première regroupant les techniques nécessaires aux différentes fonctions et la seconde partie du bâtiment complétée par une annexe du même gabarit comprendra le café, la bibliothèque et la salle de répétition de musique. La bibliothèque fonctionne directement avec le café comme une poche permettant de s'étendre vers l'extérieur. Cette poche est toutefois dissociable du café via un système de fermeture permettant une utilisation lorsque le café n'est pas ouvert. Dans le même esprit la salle de répétition de musique est une salle polyvalente où l'on pourrait tout à fait imaginer des petits rassemblements tels que des soupers, des concerts et autres...

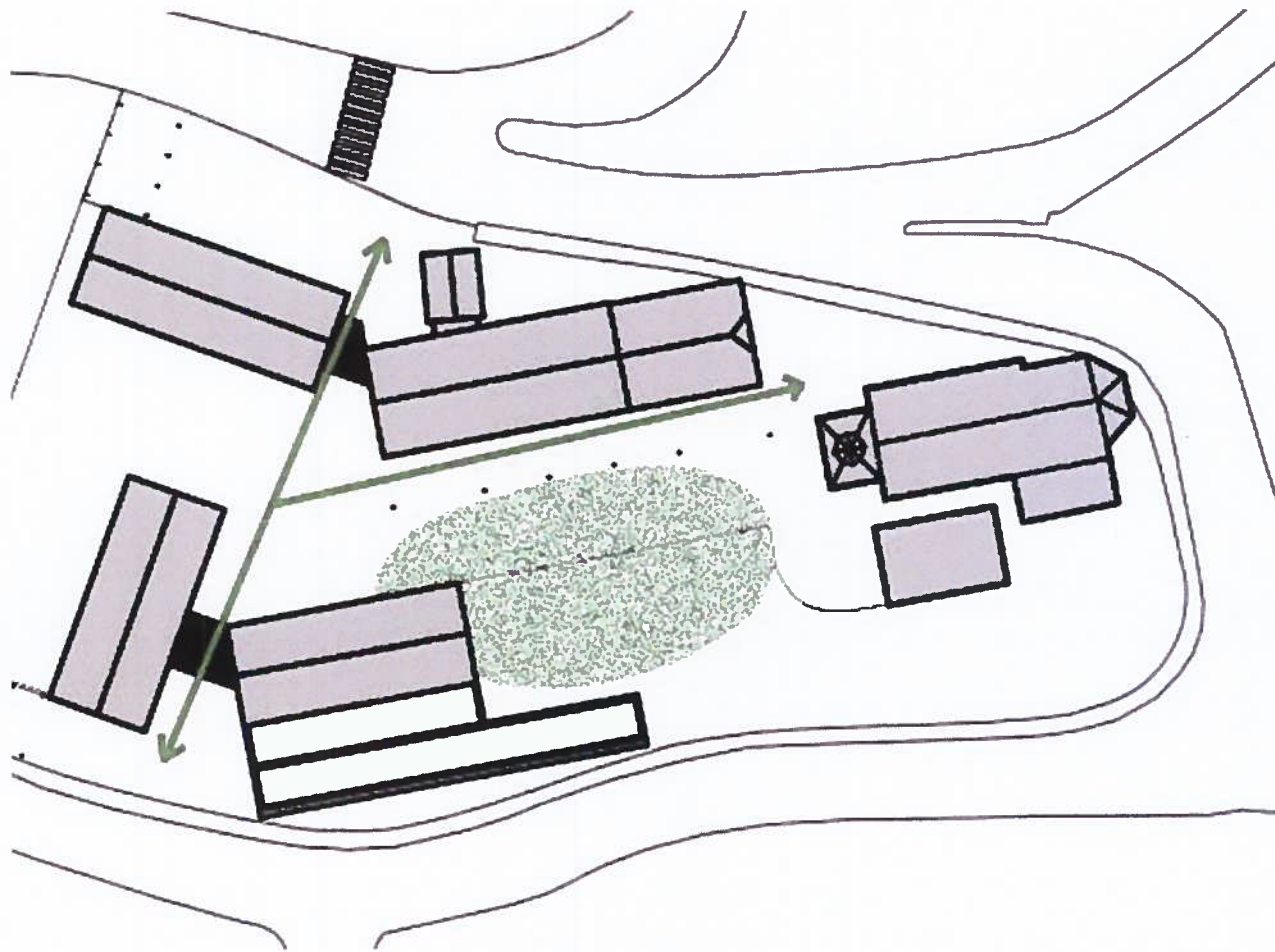
L'annexe se traduit par une architecture beaucoup plus ouverte vers l'extérieur et la végétation qui entoure le projet. En effet celle-ci se compose d'un mur de soutènement au niveau de la façade nord et ouest surplombée par une ossature en bois. La façade sud est quant à elle complètement vitrée mais filtrée par une série de montants verticaux en bois. Ceux-ci permettent de gérer les vues latérales afin de permettre une intimité aux occupants des logements développés dans le projet d'Anna. Mais aussi de palier aux problèmes de surchauffe provoqués par le soleil.

Enfin deux systèmes de circulation verticale permettent de relier les deux niveaux du projet : l'escalier actuel dans le premier volume est conservé, et l'escalier extérieur faisant le lien entre la petite place à la terrasse du café en contrebas. La route au nord constitue aussi un accès en pente afin de rallier le rez-de-chaussée via le côté de l'église.

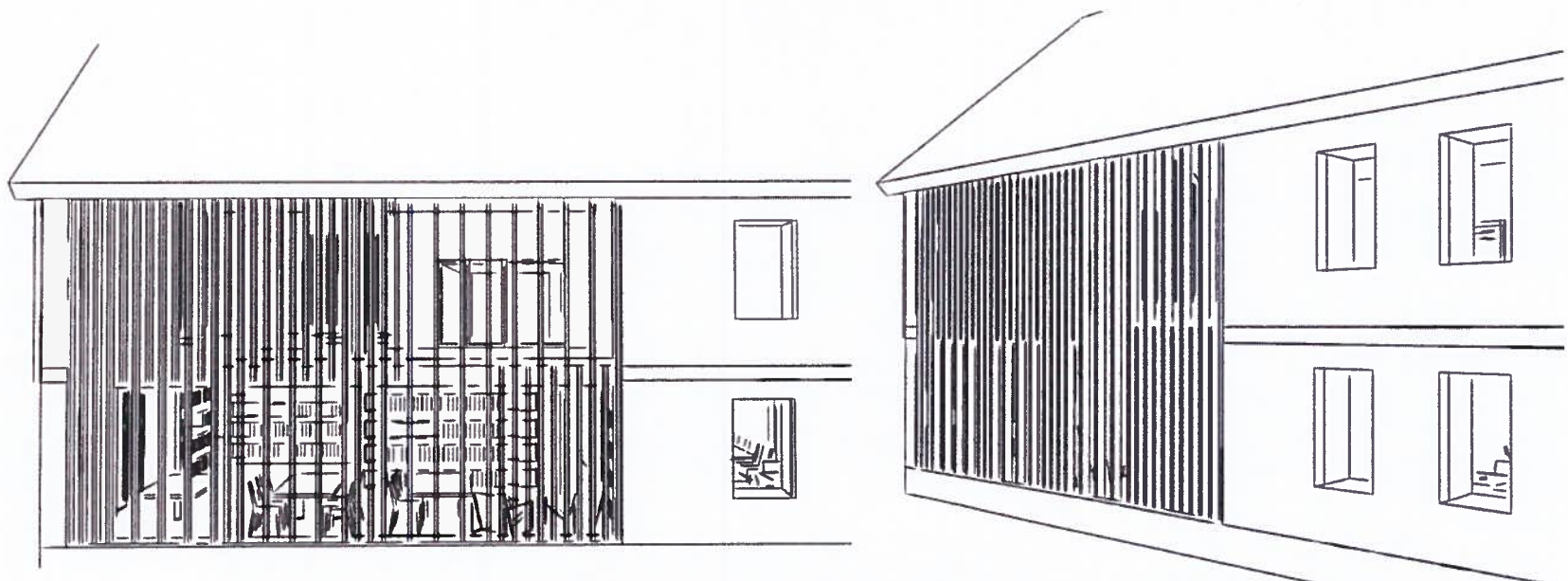
Accessibilité

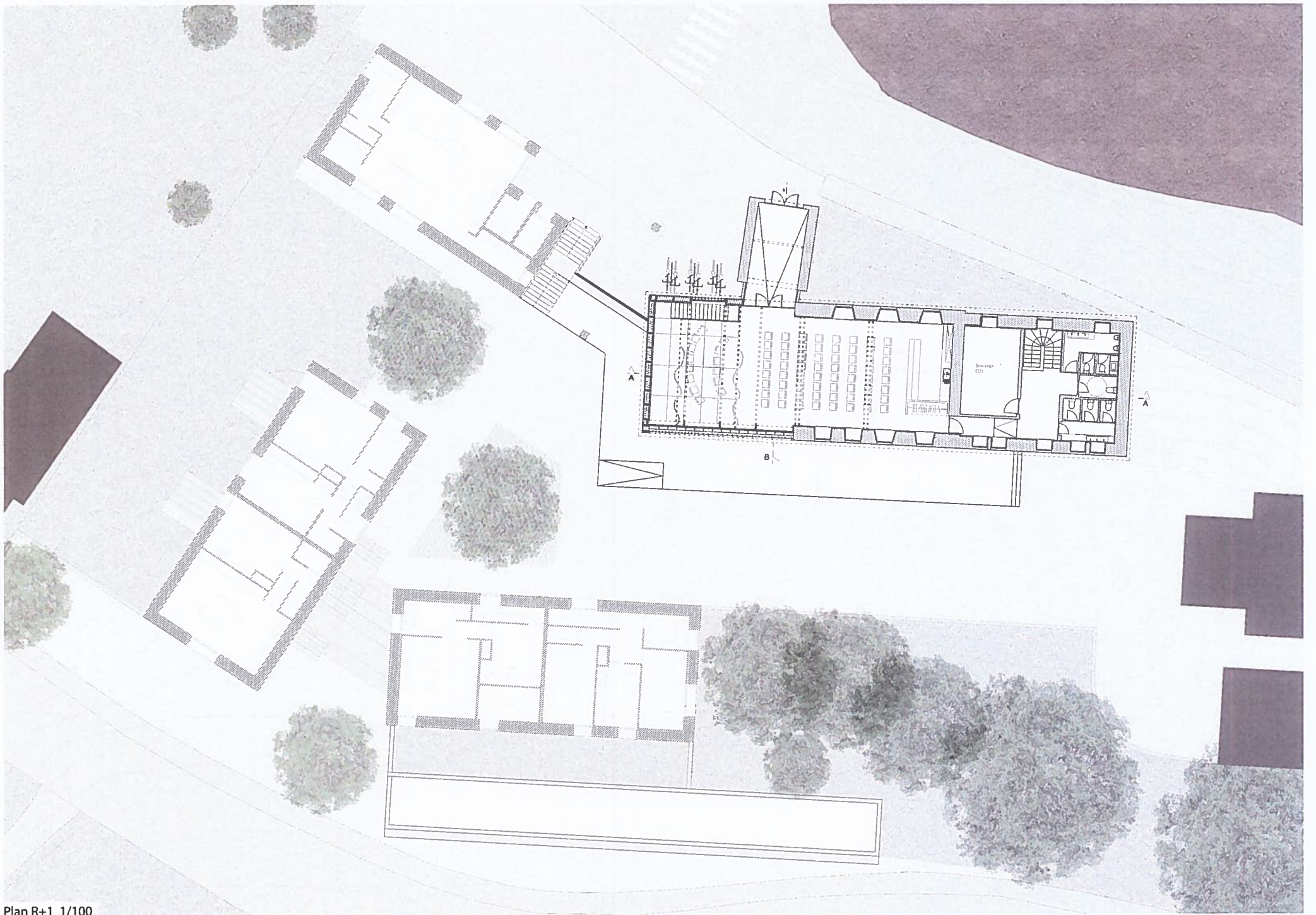


Traversée d'îlot

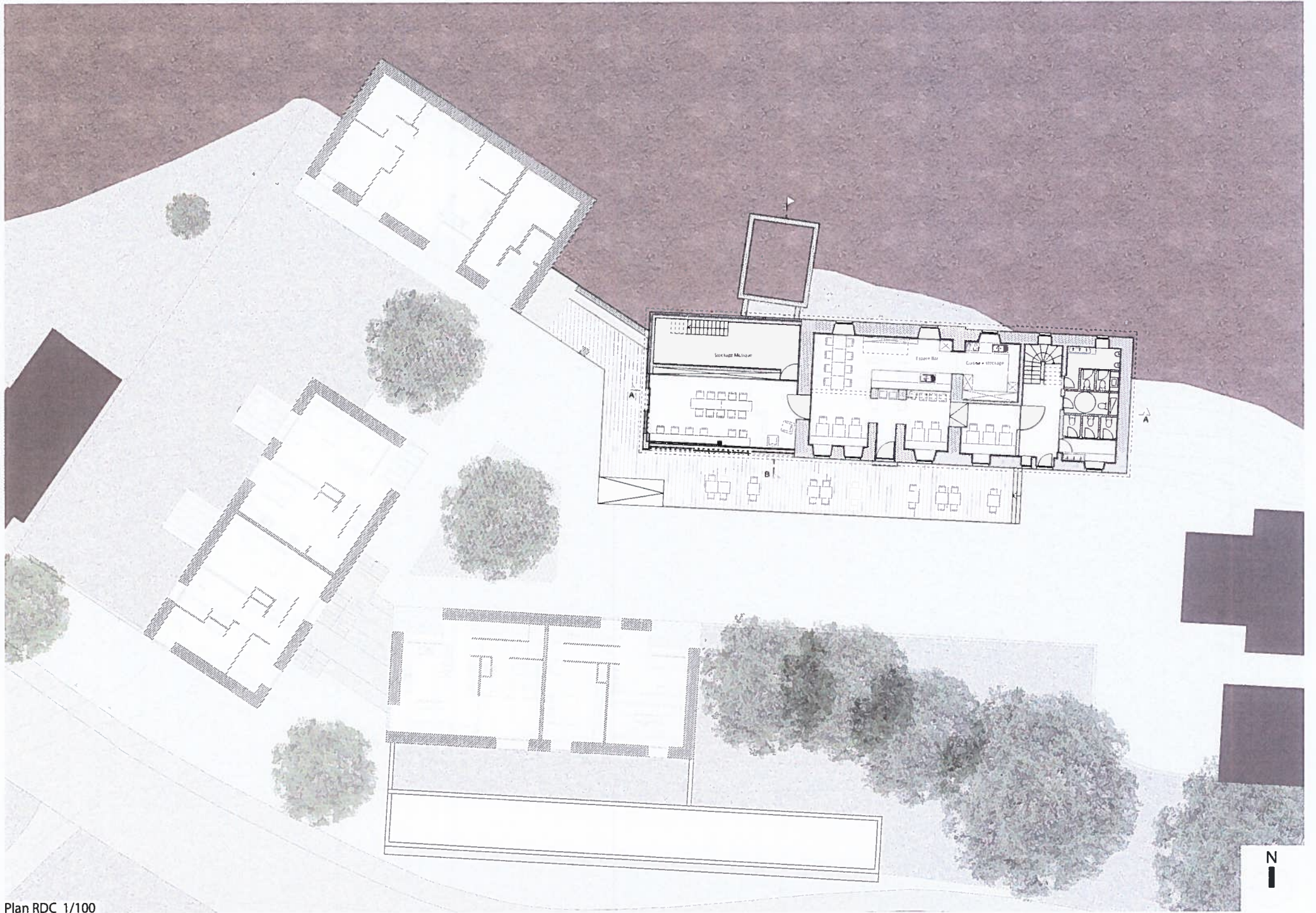


Filtrage lumière / vue





Plan R+1 1/100



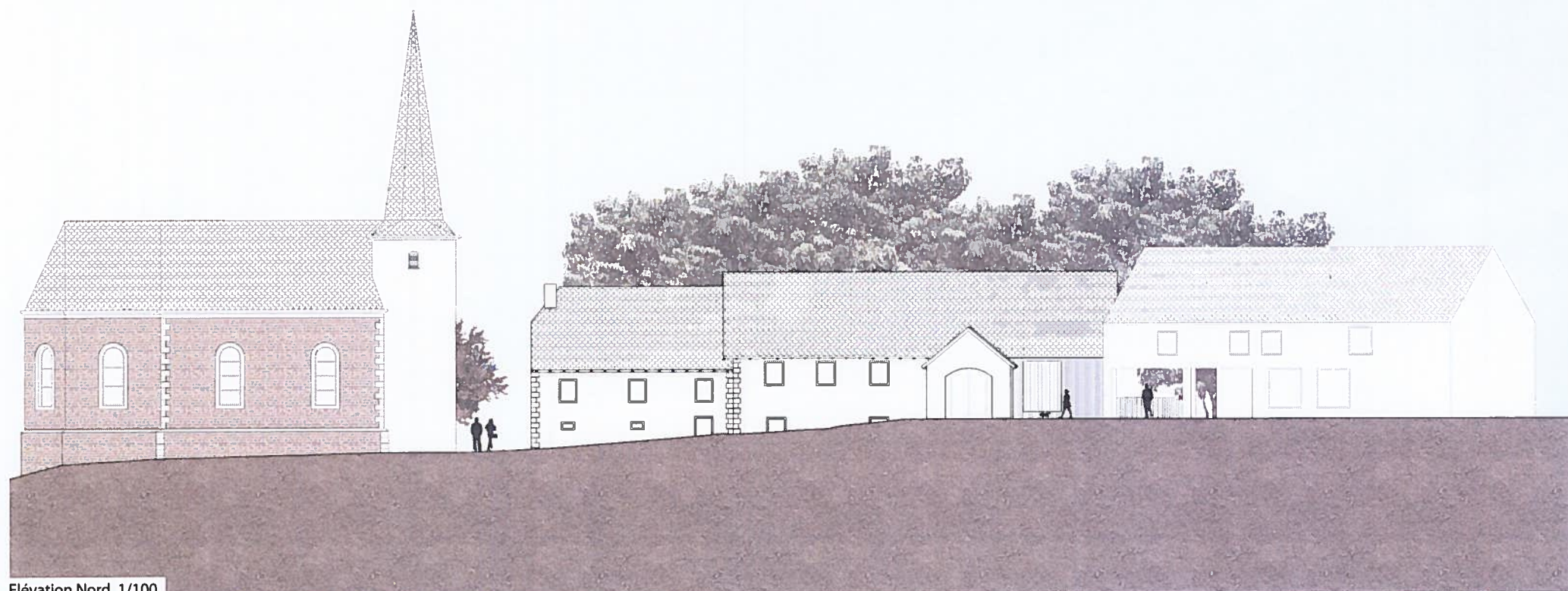
Plan RDC 1/100



Elévation Sud 1/100



Coupe A-A' 1/100



Elévation Nord 1/100



Intégration du projet



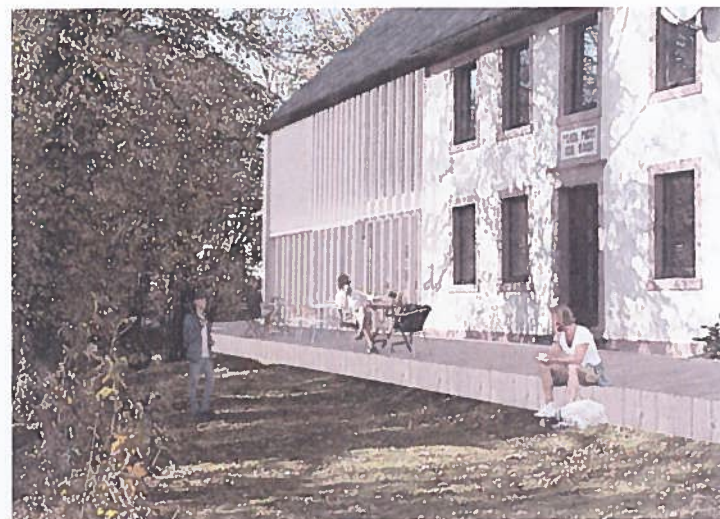
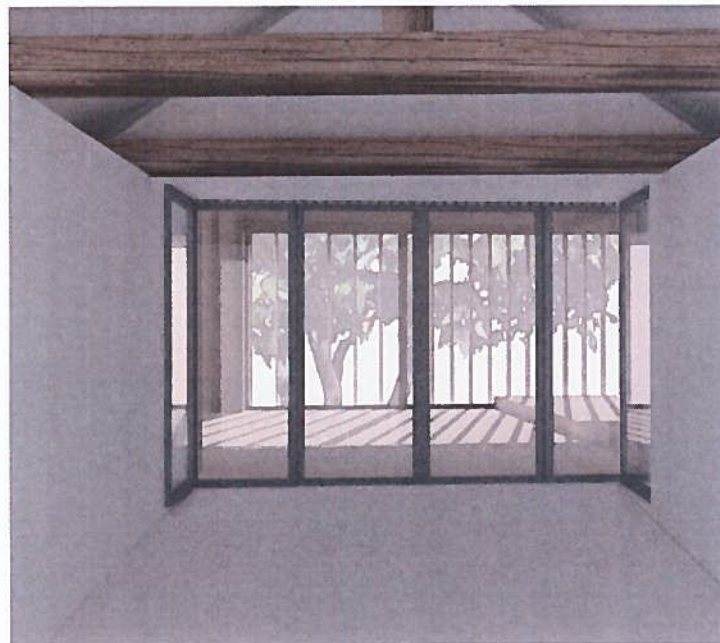
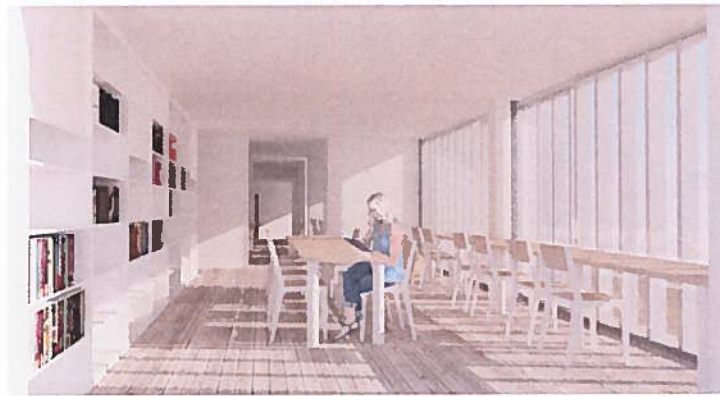
Elévation Ouest 1/100



Coupe B-B' 1/20



Source: Institut für Städtebau und Landesplanung, Prof. Dipl.-Ing. Bauass. Rolf Westerheide, Dipl.-Ing. Bauass. Stefan Krapp, Thien-Kim Ha Van & Anna Ruppert





Einschätzung

Projekt: BC Umbau: Dorfhaus und Dorfcafé Wallerode

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

1. Ein multifunktionaler Dorfsaal mit Eignung für den örtlichen Musikverein und Café ist eine sehr gute Kombination für ein kleines Dorf. Die unterschiedlich großen und spannungsvollen Räume und auch die angebundenen Freiflächen am Haus sind gut zu nutzen. Der Standort an der Kirche ist zentral und sehr gut geeignet.
2. Ein Café oder Dorfkneipe ist sinnvoll, wenn es einen standfesten Betreiber (oder Betreibergruppe) gibt. In Wallerode keine Frage 😊!
Einwände: Keine Bewirtschaftung des Saals im OG vorgesehen.
3. Die Bibliothek, ist eine echte Bereicherung des Konzepts

Wer wäre geeigneter Projektträger für ein solches Projekt?

(z.B. Privatperson(en), größerer Investor, Zusammenschluss mehrerer Privatpersonen, Firma, Verein, Dorfgruppe, Gemeinde, Gemeinschaft,...)

Das Projekt wäre gut geeignet gewesen für eine Finanzierungskonvention im Rahmen der Ländlichen Entwicklung. Ohne LE könnte das Projekt von der Dorfgemeinschaft getragen und von DG (Kultur) und Gemeinde (Dorfleben) finanziell unterstützt werden.

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

Wieviel ist der vorgeschlagene Mehrwert der Dorfgemeinschaft wert? Die Refinanzierung hängt von der Häufigkeit der Nutzung und den ggf gezahlten Nutzungsentgelten ab – und von Finanzierungshilfen der DG / der Gemeinde für die öffentlichen Aufgaben. Das geplante Gebäude bietet neben den Nutzungsoptionen für die Dorfgemeinschaft auch Raum für Feiern, Kulturveranstaltungen und Ausstellungen, die zusätzliche Einnahmeoptionen bieten und auch Fördergelder begründen können. Wenn die Dorfgemeinschaft hinter dem Projekt steht, einen Trägerverein oder eine Genossenschaft gründet und auch Nutzungsgutscheine gegen finanzielle Anteile vergibt, sollte es möglich sein.

Die Bibliothek kann von der DG gefördert werden, ggf auch an Anteil am Saal.

Die Stärken des Ortes werden genutzt und in Wert gesetzt.

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

- Schritt 1: Interessensgemeinschaften (zB VoG) für den Betrieb von Kneipe und Saal bilden, Bibliothek 5VV?) einbinden
- Schritt 2: Kampagne für die Mobilisierung von Eigenkapital, Unterstützung von DG und Gemeinde anfragen und einfordern
- Schritt 3: Kampagne für die Mobilisierung von Eigenleistung, Unterstützung von DG und Gemeinde einfordern

Haben Sie weitere Anmerkungen zu diesem Projektvorschlag?

(z.B. umgesetzte Beispielprojekte, Tipps)

Modell Mürringen

Projekt überarbeiten, Vorschlag:

Anrichte für Großveranstaltungen (mit Extrapersonal) im OG, Speiseaufzug zur Küche und direkte Anbindung des Cafés im UG an Treppe.

Name des Experten:

Björn Hartmann; WFG Ostbelgien, Arbeitsbereich Ländliche Entwicklung

UMBAU

Festsaal & Bürogemeinschaft/Co-Working

WALLERODE

Anaïs Banaszczuk

Atelier Ruralité, Universität Lüttich

Idéalement situé le long de la voirie principale, le bâtiment existant est à mi-chemin entre le centre du village (église) et le château de Wallerode. Actuellement abandonné, le bâtiment abritait une salle des fêtes, un bar et un logement. L'ensemble se veut confus de par une volumétrie et une organisation spatiale intérieure complexe. Les nouvelles fonctions de salle des fêtes et de coworking ont pour but de dynamiser le village et d'apporter une population extérieure.

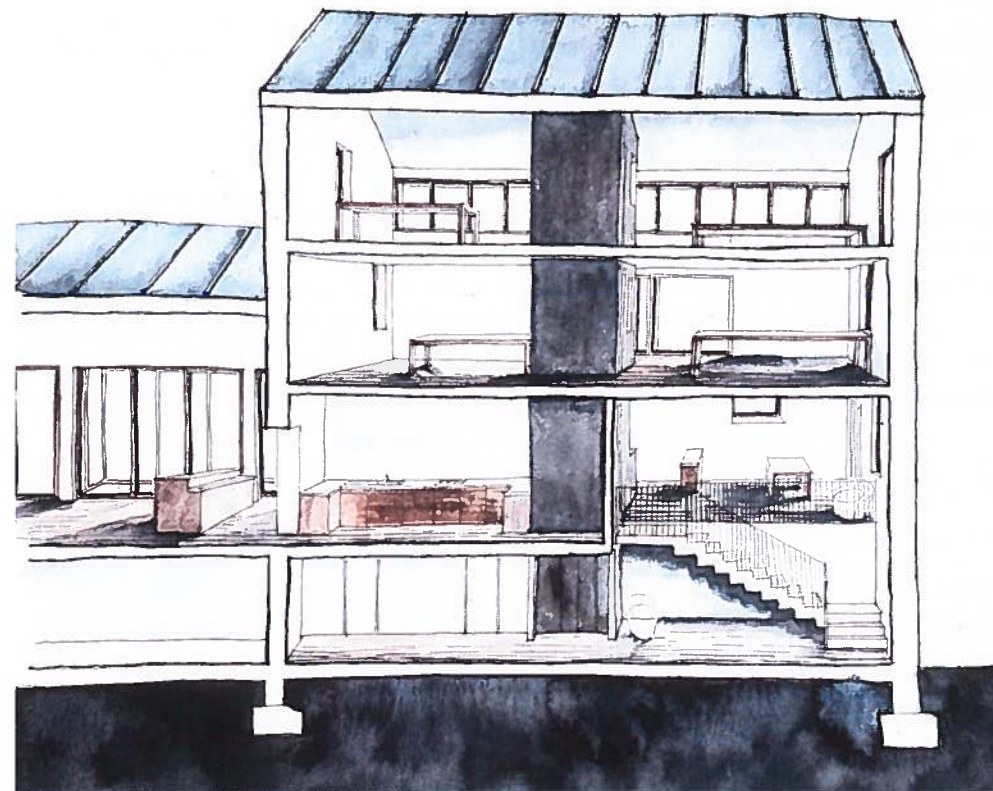
Simplifier la volumétrie, gérer la relation haute et basse et unifier l'ensemble furent mes principales ambitions. Le bâtiment s'ouvre à présent au village et à ce magnifique paysage rural.

Le caractère public des fonctions s'expriment par de larges baies.

Un nouveau parvis facilite l'accès à la salle des fêtes. Le projet se veut polyvalent par une possibilité de divisions des espaces intérieurs.

Le coworking joue également sur cette polyvalence. Un « bloc » central dessert tous les étages, libérant l'ensemble des niveaux de tout élément structurel. On peut ranger, manger, dessiner. Un cloisonnement évolutif est envisageable.

Le bâtiment «chaotique» devient unitaire et entièrement public. Accueillant et polyvalent, il s'adapte à la vie actuelle.



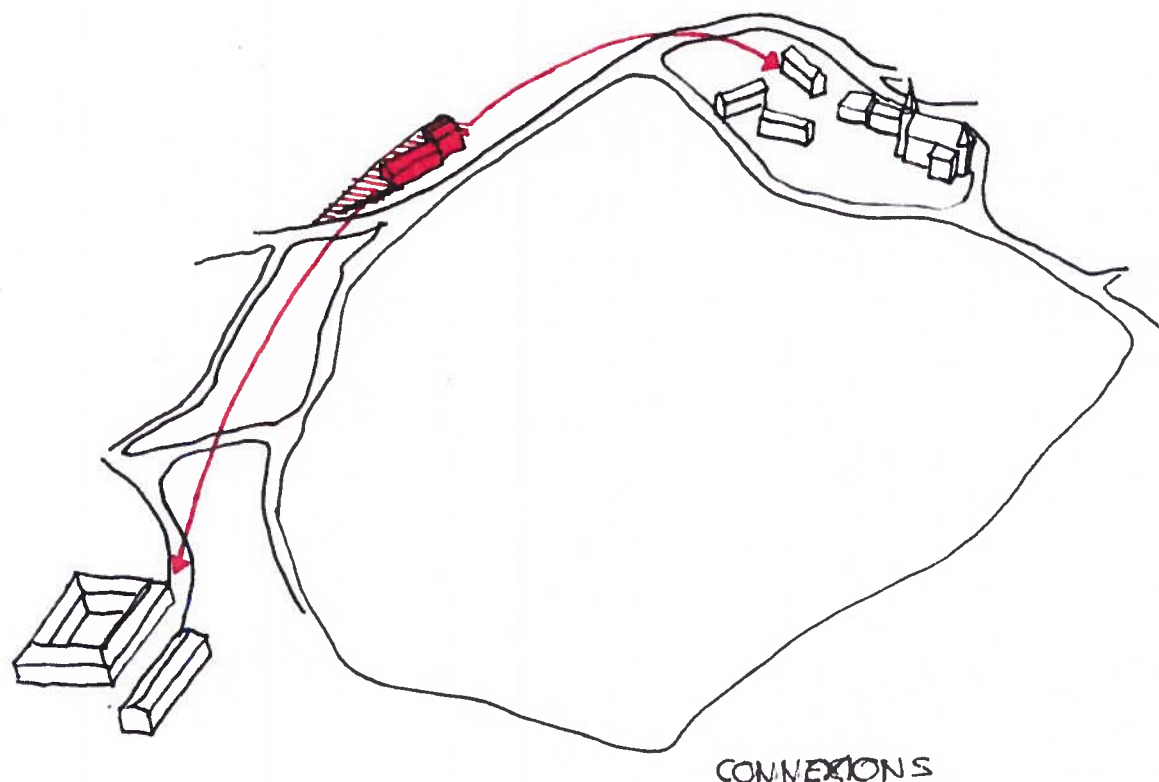
Bestand



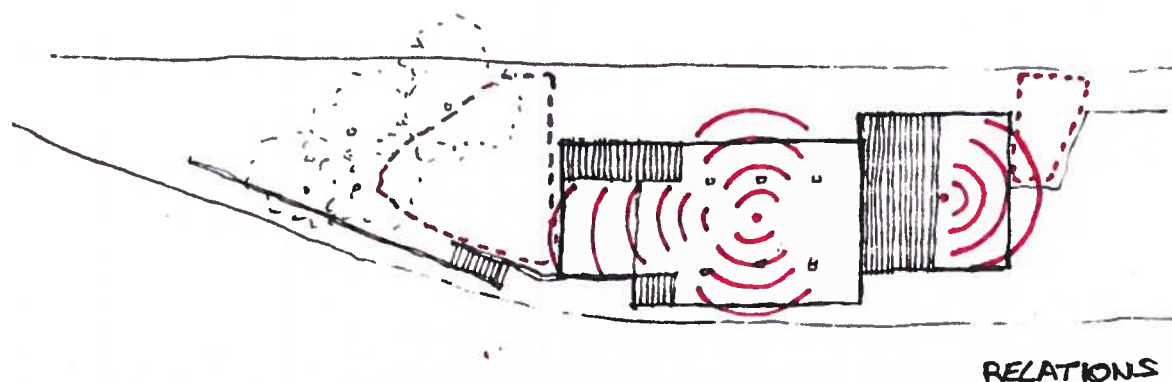


Entwurf

Salle des fêtes et espace Coworking - Wallerode

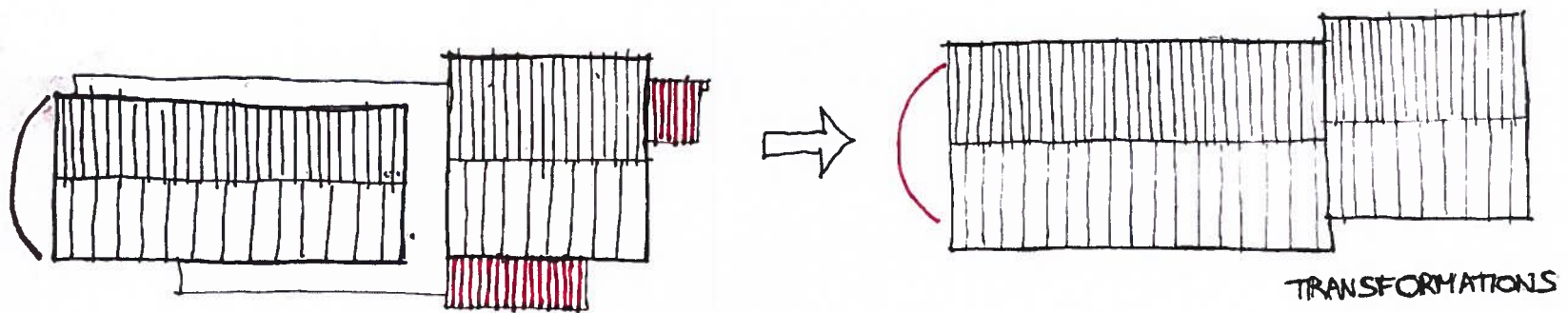


Situé le long de l'arène, à mi-distance entre le cœur du village et l'espace de formation localisé dans le château, le bâtiment de la salle des fêtes et du coworking constitue le 3^{ème} point de l'arène. La fonction salle des fêtes déjà existante a orienté cette ambition de profiter de la volumétrie pour améliorer et surtout réorganiser la salle afin de l'adapter aux exigences actuelles.

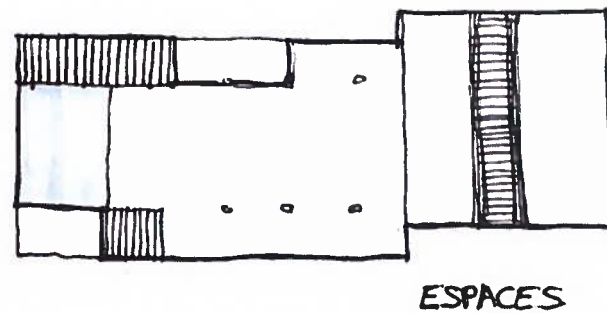
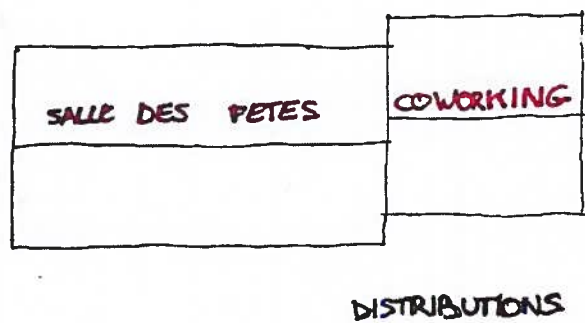


Profiter de la large spatialité intérieure pour réintégrer une salle des fêtes nous a semblé judicieux. Dans une vision d'avenir, le village doit revivre en s'adaptant aux nouvelles demandes. Ainsi, un espace coworking, en pleine nature, à deux pas de St Vith, où les liens sociaux s'établissent, nous a semblé important. Les villageois comme les citadins en recherche de lieux propices à la production pourront profiter de cet espace studieux où nature et les rencontres se créent.

Le bâtiment actuel, bien que la qualité se tourne vers la grandeur de la pièce, manque majoritairement d'unité. En effet, les successions d'extensions se ressentent autant dans la volumétrie extérieure comme au sein de l'organisation spatiale intérieure.



La volonté se tourne ainsi dans la simplification volumétrique de l'existant. Le bâtiment, beaucoup trop fermé sur lui-même, s'ouvre à présent au village et à ce magnifique paysage rural. Les baies s'élargissent, son caractère public s'exprime. Un nouveau parvis situé à l'ouest du bâtiment accueille les visiteurs et vient prolonger la salle des fêtes vers l'extérieur. La localisation géographique de l'ensemble permet une complémentarité avec les fonctions alentours.

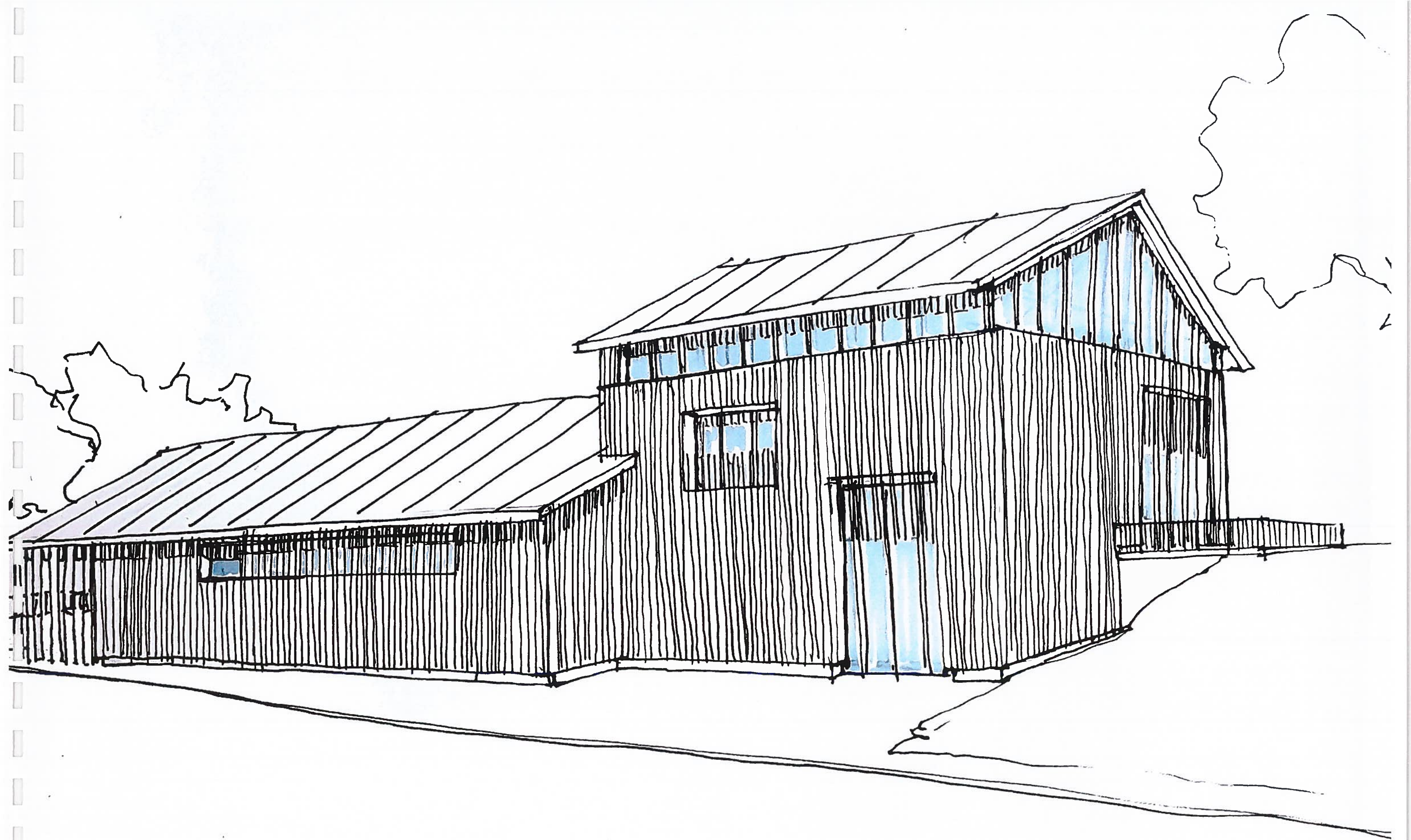


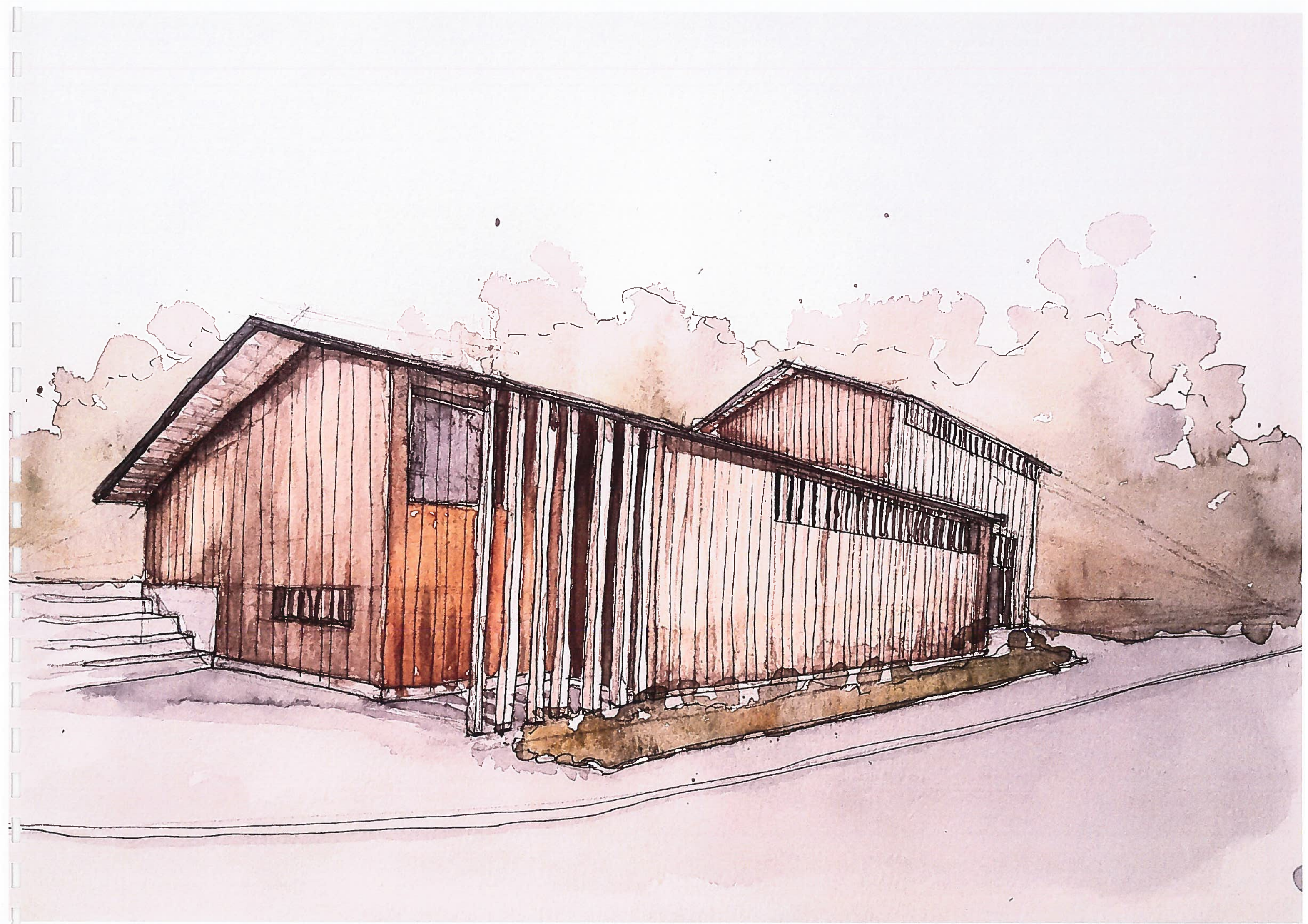
La salle des fêtes se veut polyvalente. Elle peut accueillir des festivités et des spectacles mais aussi des rencontres professionnelles, en complémentarité avec l'espace coworking et le centre de formation. L'espace scénique peut se clore pour ainsi former une division de la salle.

Le coworking joue également sur la polyvalence. Il peut accueillir des indépendants à l'année ou simplement de passage, des habitants de St Vith en recherche de nature ou des apprentis du centre de formation voisin. Un plateau libre permet un cloisonnement évolutif de l'espace, adapté à la clientèle. Nous retrouvons des OpenSpace ainsi que des bureaux individuels. Ce lieu doit cependant resté propice à la rencontre, à l'échange et à l'étude. Une salle de détente, une cuisine, des équipements (imprimantes, téléphone, internet) ainsi que des espaces de rangement sont au service de l'utilisateur.

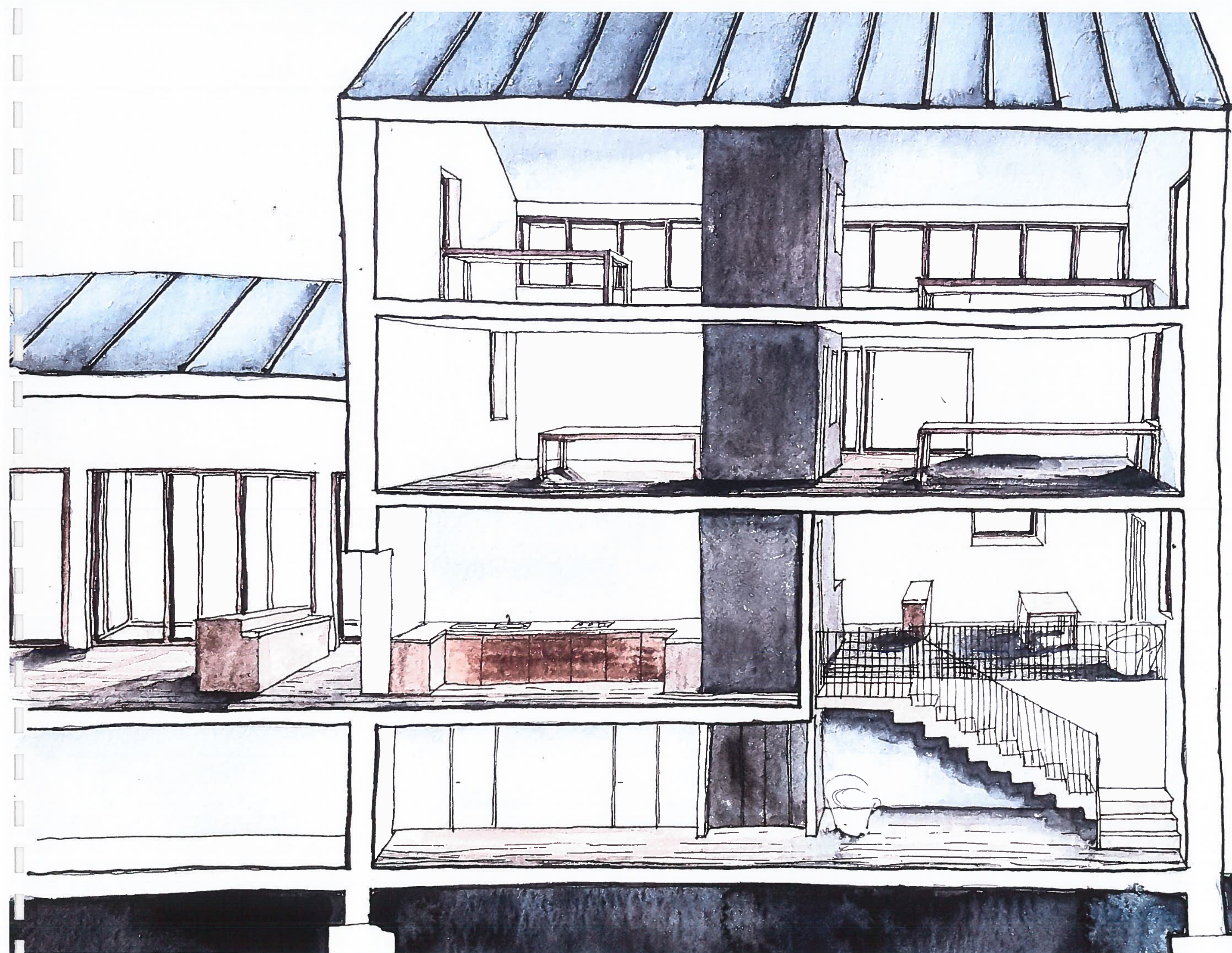
L'intention est de profiter de la large volumétrie existante pour réintégrer des fonctions publiques redynamisant le village.

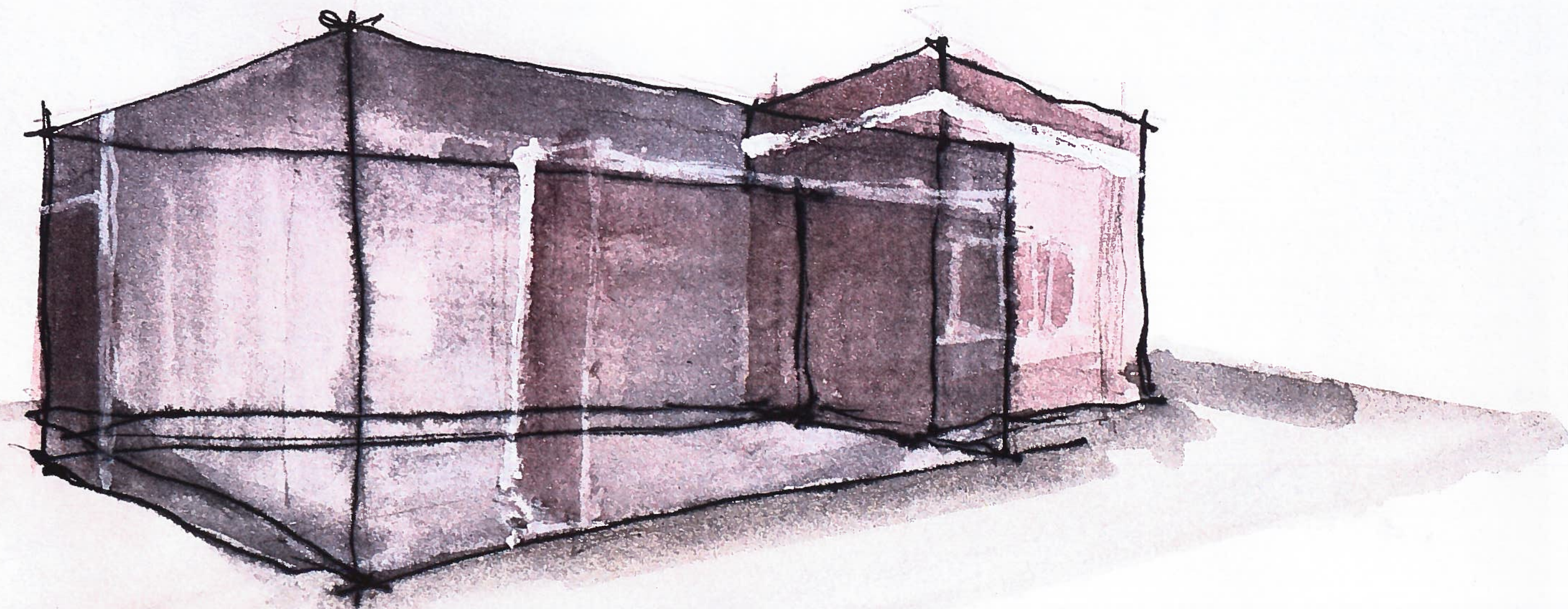


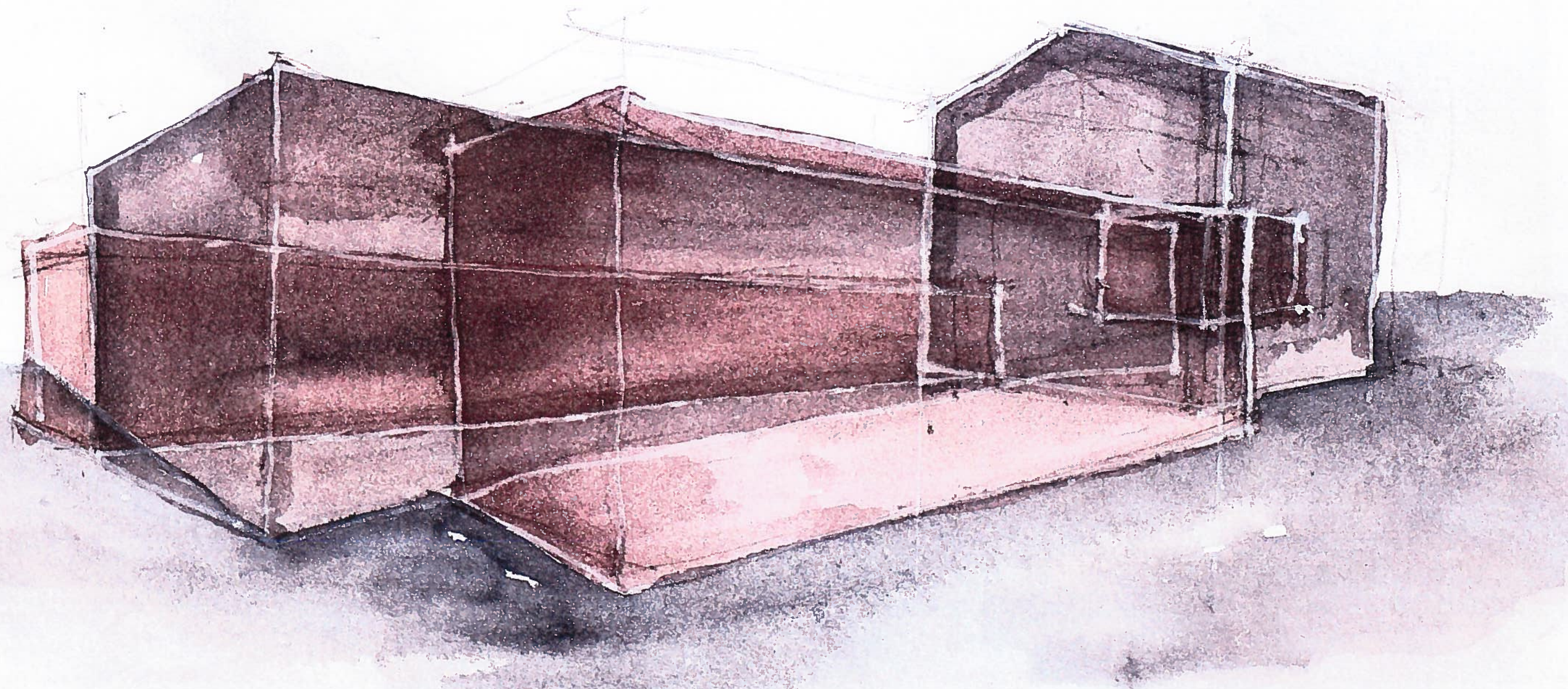


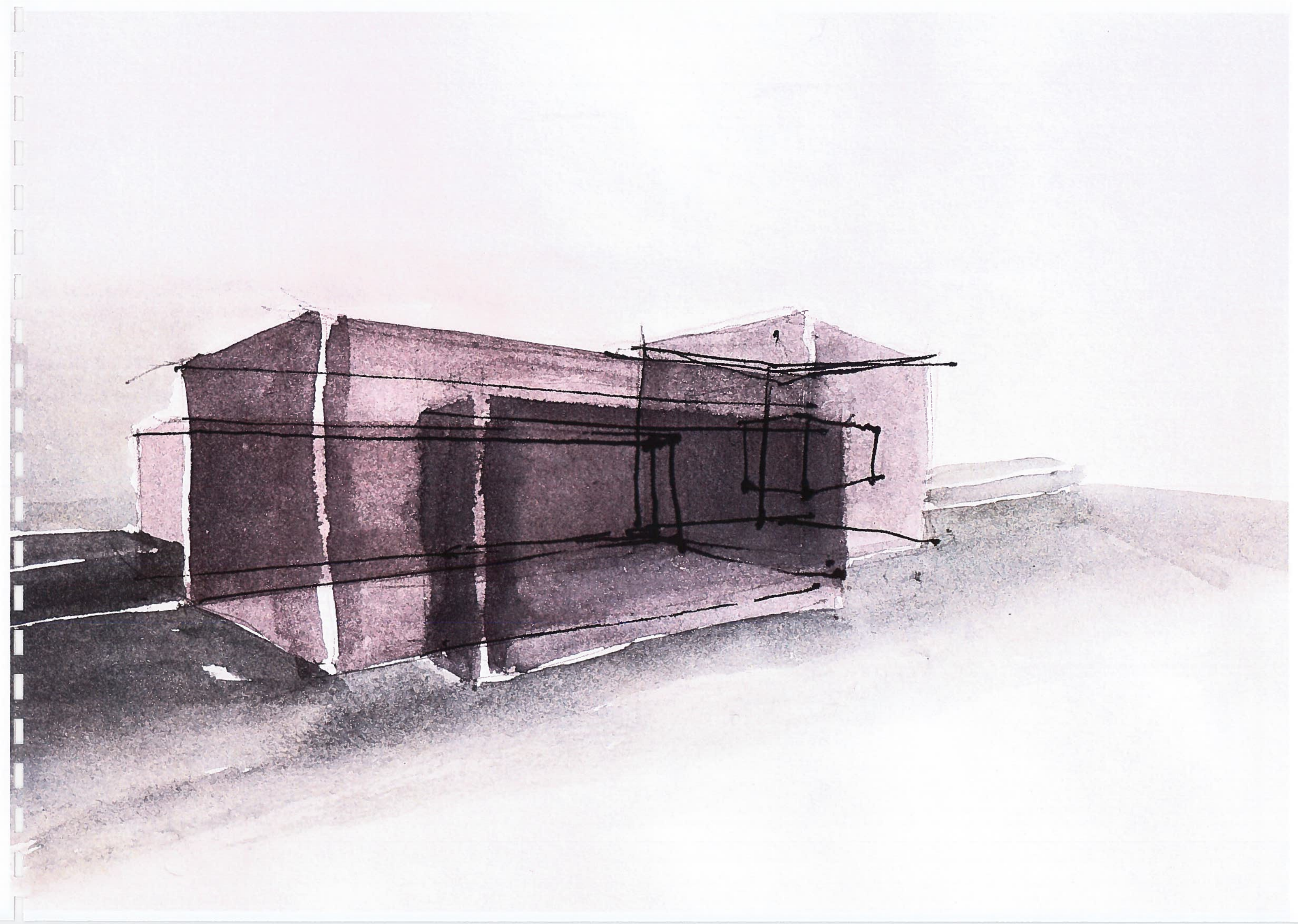










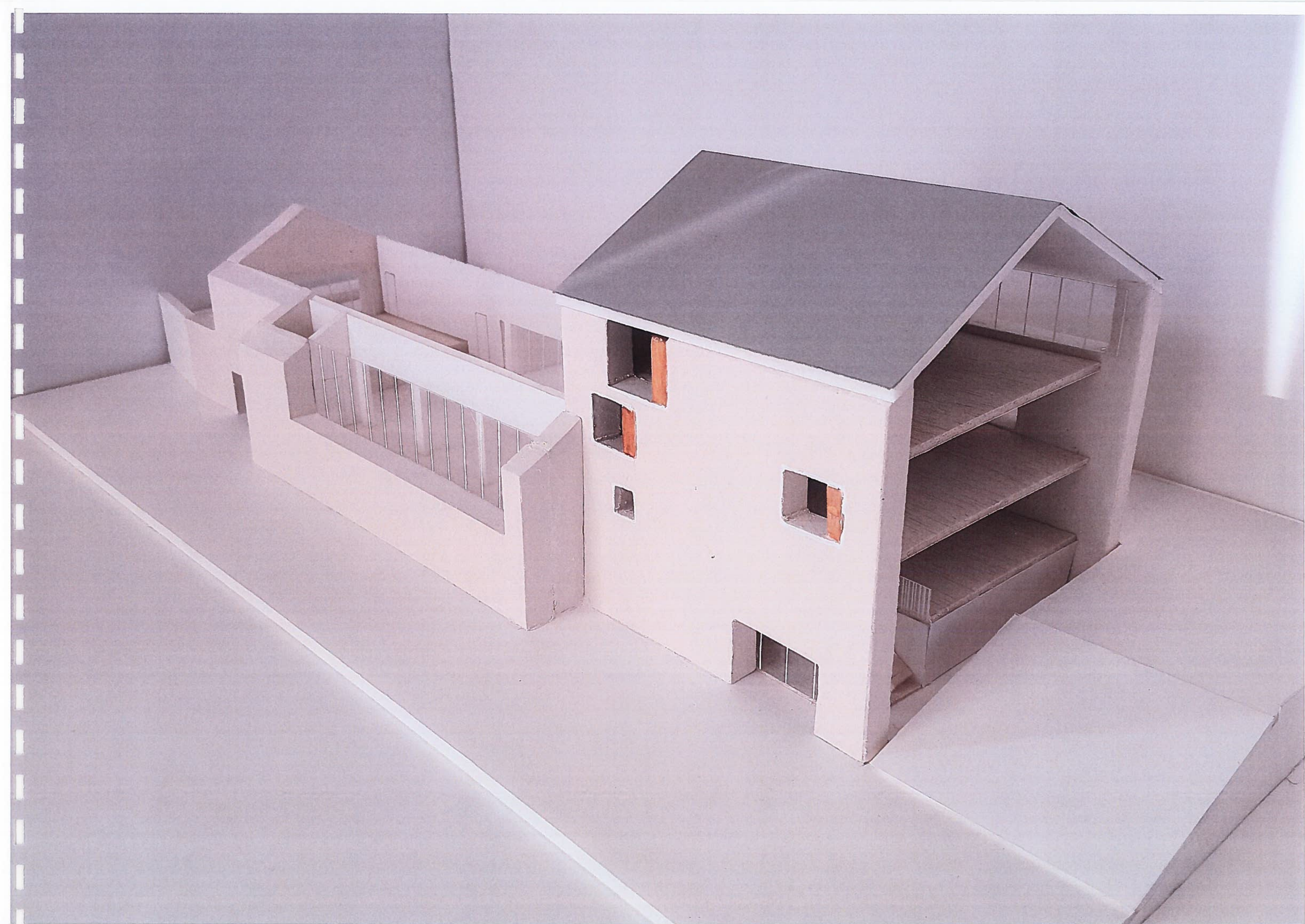


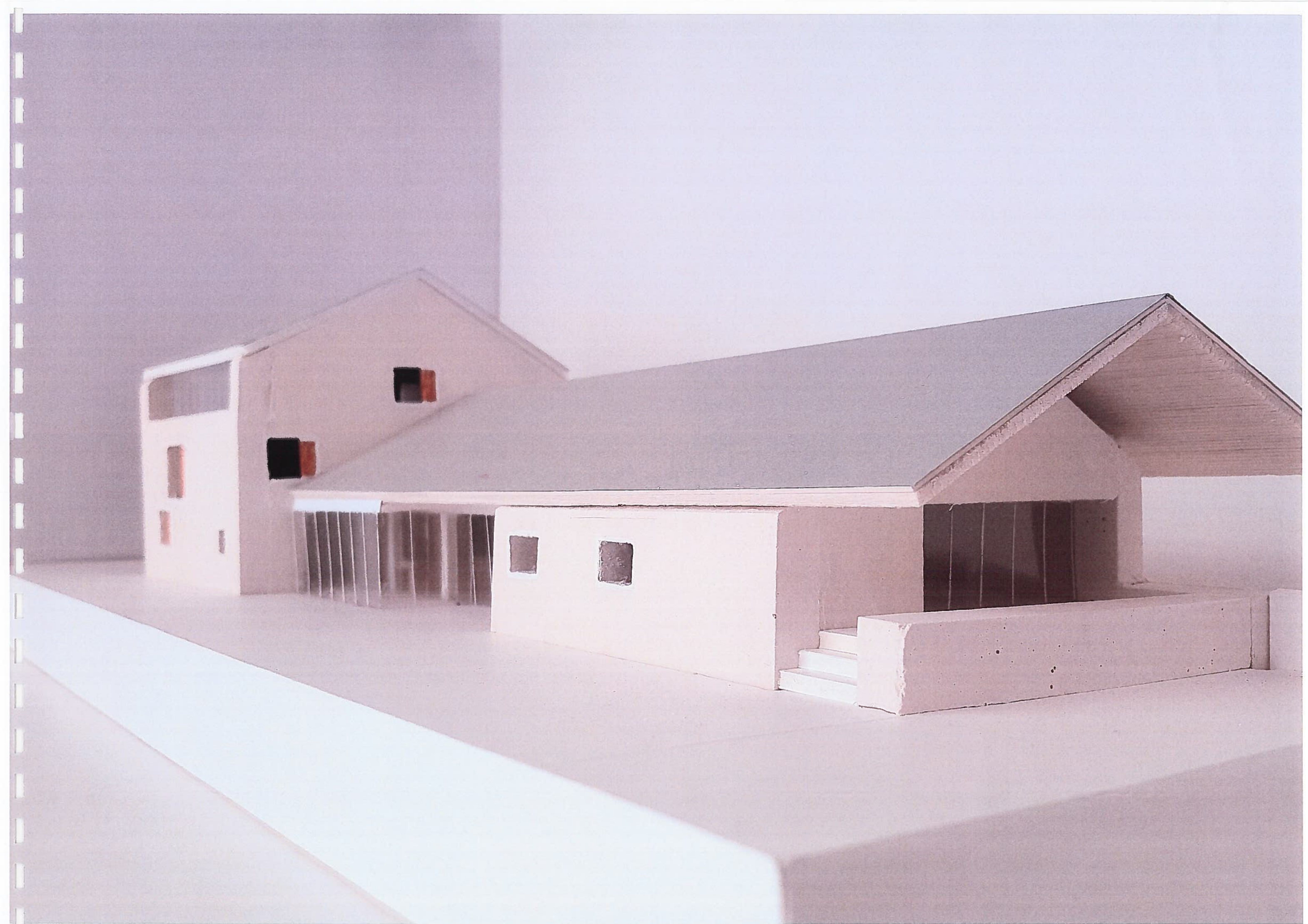


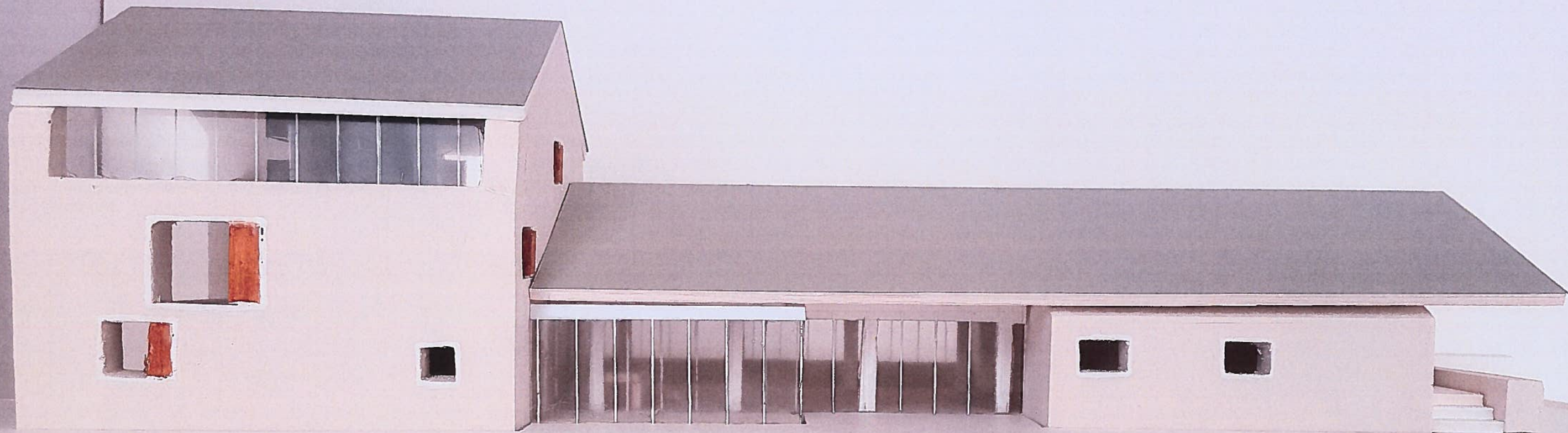












Einschätzung

Projekt: Coworking

Nachfolgend finden Sie eine generelle Einschätzung zum Thema Coworking im ländlichen Raum.

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

Zum einen gibt es in diesem Dorf noch keine Orte, an denen sich Unternehmer und Start-ups treffen können.

Zum anderen steht die Region im Allgemeinen vor einem immer wiederkehrenden Problem der qualifizierten Arbeitskräfte. Ein Coworking Area stärkt die bestehende Wirtschaft und kann junge Menschen dazu bringen, sich in ländlichen Gebieten niederzulassen.

Ein solches Projekt trägt dazu bei:

- die Isolation von Fachleuten zu bekämpfen,
- Beschäftigung in ländlichen Gebieten zu fördern,
- die lokale Wirtschaft zu stärken,
- Neuankömmlinge anziehen,
- lokale Finanzen und das Dorfleben zu stärken

In dem Coworking sollten auch Workshops angeboten werden, die für alle offen sind, mit dem Ziel, durch digitale Technologien und verstärkte Zusammenarbeit eine echte "territoriale Dynamik" zu schaffen, um die großen Herausforderungen der kommenden Welt (digitaler Wandel, nachhaltige Entwicklung, Lebensmittelautonomie, Wiederherstellung der biologischen Vielfalt, geringere Umweltauswirkungen usw....) besser zu verstehen.

Coworking Areas haben positive Auswirkungen auf den Menschen, sowohl beruflich als auch persönlich. Auswirkungen, die so viele "verkaufende" Argumente wie möglich darstellen.

Positive Auswirkungen von Coworking (berufliche Aspekte):

- Unternehmens-Netzwerk: 73%.
- Marke/Verstärkung ihrer Aktivität: 56%.
- Fähigkeiten: 48%.
- Teamfähigkeit: 40%.
- Umsatz: 33%.
- Größe des Unternehmens: 11%.

Positive Auswirkungen von Coworking (persönliche Aspekte):

- Reduzierung der Isolation: 92%.
- Motivation: 89%.
- Wohlbefinden: 88%.
- Produktivität: 71%.
- Vereinbarkeit von Privat- und Berufsleben: 68%.
- Unternehmertum: 68%.
- Konzentration: 66%.
- Kreativität: 66%.
- Selbstvertrauen: 56%.

(Quelle: Vorschau Coworking Survey 2017, Digitale Wallonia)

Wer wäre geeigneter Projektträger für ein solches Projekt?

(z.B. Privatperson(en), größerer Investor, Zusammenschluss mehrerer Privatpersonen, Firma, Verein, Dorfgruppe, Gemeinde, Gemeinschaft, ...)

Der Erfolg liegt in der definierten Strategie und der Energie, die eingesetzt wird, um den Standort professionell zu betreiben. Es reicht nicht aus, einen Platz zur Verfügung zu stellen.

Zur Erinnerung: Coworking Areas sind gekennzeichnet durch eine Kombination von Aktionen in Bezug auf :

- die Bereitstellung eines perfekt ausgestatteten Arbeitsraumes (Arbeitssäule);
- die Einrichtung eines Programms von Schulungen, Konferenzen und Workshops zur Entwicklung der Fähigkeiten und Kenntnisse der Nutzer (Lernsäule);
- eine Animation, die darauf abzielt, Verbindungen zwischen den Selbstständigen und Unternehmen herzustellen

Die Privatperson oder die Struktur, die sich für die Einrichtung eines solchen Raumes entscheidet, muss in der Lage sein, diese Art von Dienstleistung anzubieten, und sie muss über ein großes berufliches Netzwerk verfügen und in der Lage sein:

- einen strategischen Plan definieren;
- Veranstaltungen zu organisieren,
- verschiedene Zielgruppen zu animieren;
- die territoriale Entwicklung der Region auf globale und integrierte Weise zu berücksichtigen.

Ein Coworking Area ist keine isolierte Insel, sondern Teil eines Netzwerks!

Egal, wer der Projektleiter ist, er muss neugierig sein, andere Coworking-Bereiche kennenlernen und Hilfe bei der Definition seines Geschäftsmodells erhalten.

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

Seit einigen Jahren sind die Coworking Areas zunehmend erfolgreich und die globale Nachfrage steigt weiter. Coworking Spaces reagieren auf die Notwendigkeit, anders, kollaborativer und dezentraler zu arbeiten.

Coworking ist mehr als ein Arbeitsplatz, es ist vor allem ein Geisteszustand. Im Wesentlichen ist ein Coworking Space vor allem ein Collaborative Space. Es vereint eine Gemeinschaft von Einzelpersonen, die gemeinsame Werte oder Interessen teilen. Jeder arbeitet mit, entwickelt sich weiter, im Kontakt mit anderen Mitarbeitern. Der Arbeitsplatz ist somit eine sich ständig verändernde Umgebung, was eine große Flexibilität bei den Dienstleistungen und Bedürfnissen bedeutet, die typischerweise in diesen Räumen erwartet werden. Flexibilität, Freundlichkeit und Gemeinschaft sind die Kernwerte von Coworking seit ihrer Gründung.

So ein Projekt ist wirtschaftlich, wenn die erforderlichen Kapazitäten vorhanden sind.

Das Arbeiten in der Stille, auf dem Land, ohne Parkplatzprobleme ist ein Gewinn, um junge Menschen aus dem Dorf, aber auch aus den umliegenden Gemeinden oder viel weiter entfernt anzuziehen.

Darüber hinaus zeichnet sich ein neuer Trend ab: die Kombination von Arbeit und Erholung. "Abseits vom Stress der Stadt nehme ich mir vier Tage frei, um meine Arbeit zu beenden." Dies ist eine ausgezeichnete Gelegenheit, ein gemeinsames Dienstleistungsangebot anzubieten: ein vernetzter Arbeitsplatz + eine Unterkunft im Grünen.

Förderung durch Partner (Gründerzentren, Coworking Areas, Business Center, etc.) in Großstädten im Umkreis von 100 km (Lüttich, Namur, Brüssel, Aachen, Maastricht, Bonn, Köln, etc.).

Die Kooperationsgebiete in ländlichen Gebieten vervielfältigen sich und es existiert ein wallonisches Netzwerk, genannt "Cowallonia", das sie unterstützt, berät und ihnen hilft, sie bekannt zu machen: <https://www.cowallonia.be/ilovecoworking/>

Zu diesem Zweck wurde ein Pass Coworking|Digital Wallonia entwickelt. Es handelt sich um einen virtuellen Pass, der es den Nutzern ermöglicht, einzeln oder gemeinsam auf die Coworking Areas zuzugreifen, die für einen bestimmten Zeitraum Mitglieder des wallonischen Netzwerks sind.

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

- Schritt 1: Zielgruppe definieren
- Schritt 2: Für jede Zielgruppe, ein Leistungsversprechen (Value-proposition) definieren
- Schritt 3: Vernetzung und Kommunikation

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

- 1- Durchstarten im ländlichen Raum - Chancen für Start-Ups (09-2018)
https://www.hvhs-seddinersee.de/images/pdf/20180920_Programm_Start-Ups.pdf
- 2- Eine neue Generation von Hidden Champions für den ländlichen Raum? Wie Startups und Familienunternehmen die Zukunft der sozialen Marktwirtschaft in der Region sichern können
Prof. Dr. Jörn Blockblock@uni-trier.de
https://www.uni-trier.de/fileadmin/fb4/prof/BWL/MIT/Download/11-WS_1718/2018_03_Block_eine_neue_Generation_von_Hidden_Champions_f%C3%BCr_den_l%C3%A4ndlichen_Raum_Ellwangen.pdf
- 3- Coworking Spaces und Startups: die Möglichkeiten der neuen Arbeitswelt für die Entwicklung ländlicher Räume nutzen:
https://www.uni-trier.de/fileadmin/fb4/prof/BWL/MIT/Download/11-WS_1718/2018_03_Block_eine_neue_Generation_von_Hidden_Champions_f%C3%BCr_den_l%C3%A4ndlichen_Raum_Ellwangen.pdf

Name des Experten:

Sandrine Barre

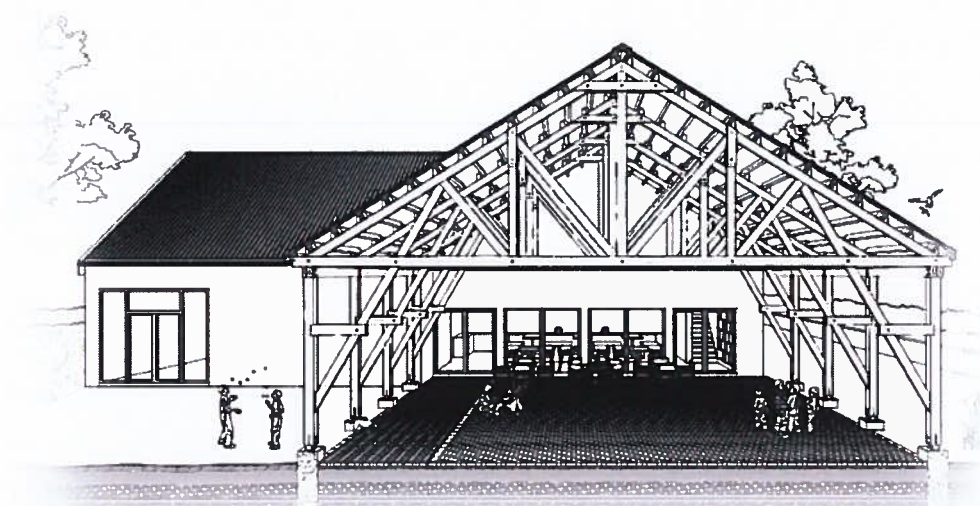
WFG Ostbelgien, Projektleiterin Inkubatorenzentrum

UMBAU

Dorfladen, Übergangswohnungen, überdachte Marktfläche, Dorfkneipe

ELSENBORN

Andy Mackels
RWTH

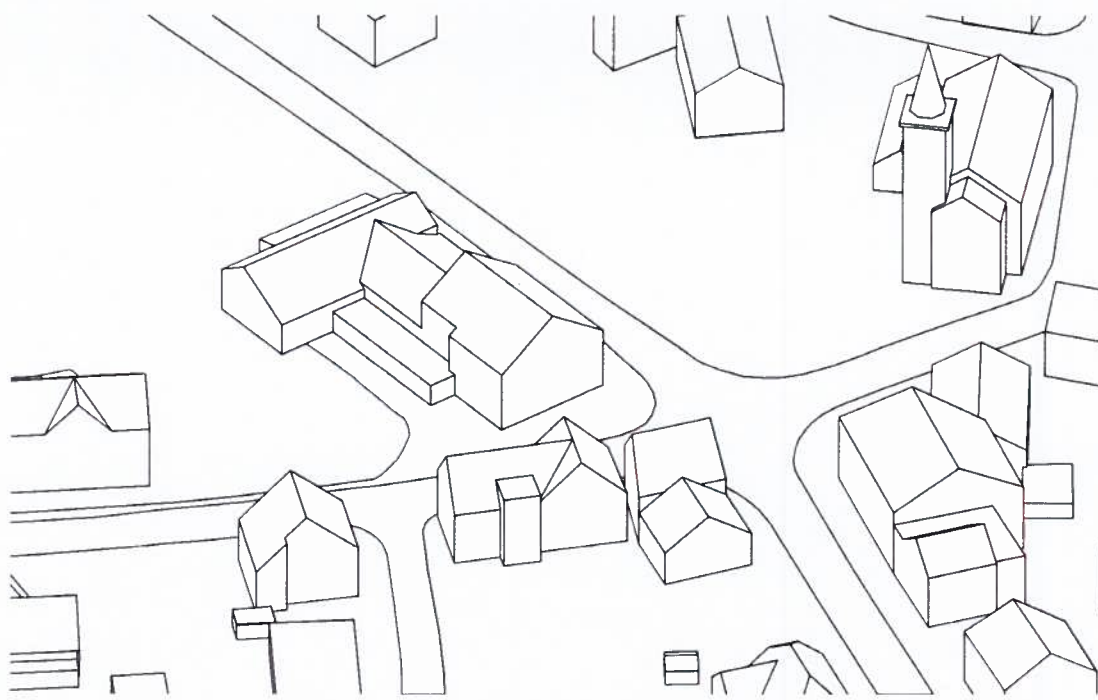


Bestand

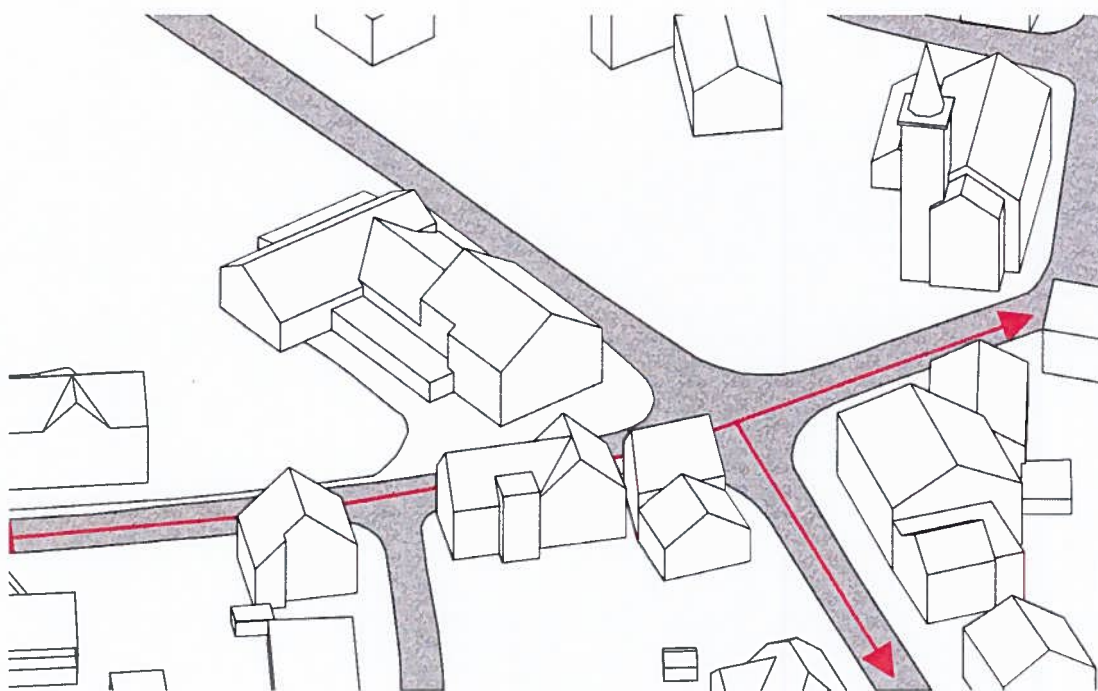


Entwurf

K O N Z E P T



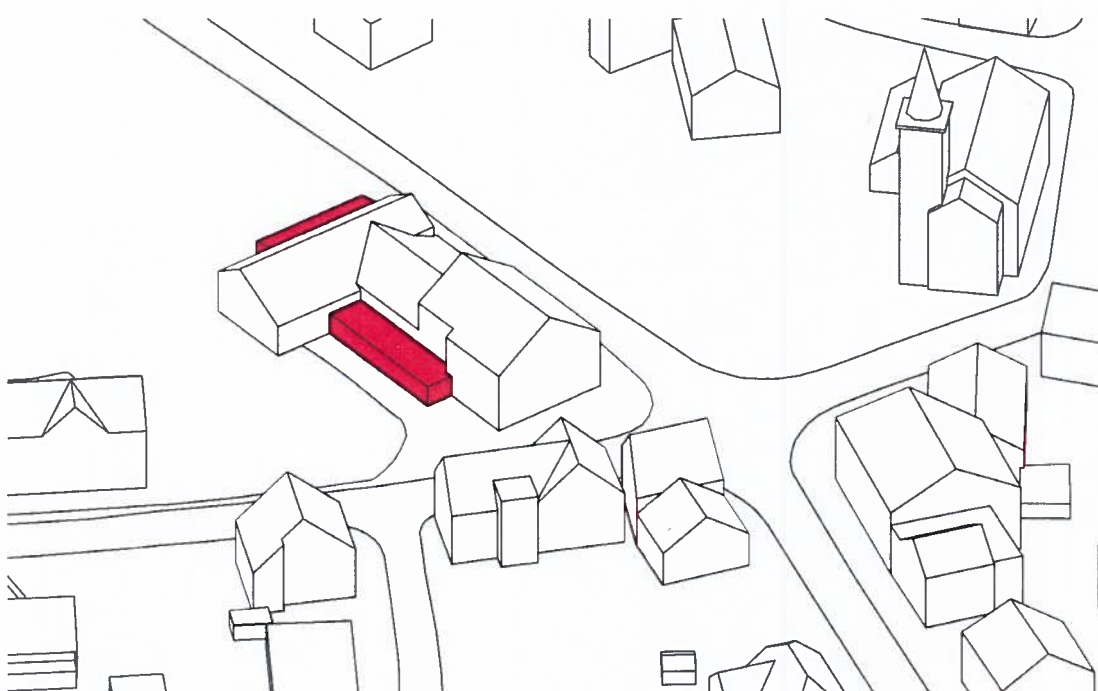
Das Gebäude der ehemaligen Hotel 'am Truschbaun' welches sich mitten im Dorf kern von Elsenborn befindet besteht aus einer Anhäufung von verschiedensten Gebäudeteilen welche im Laufe der Jahre errichtet wurden.



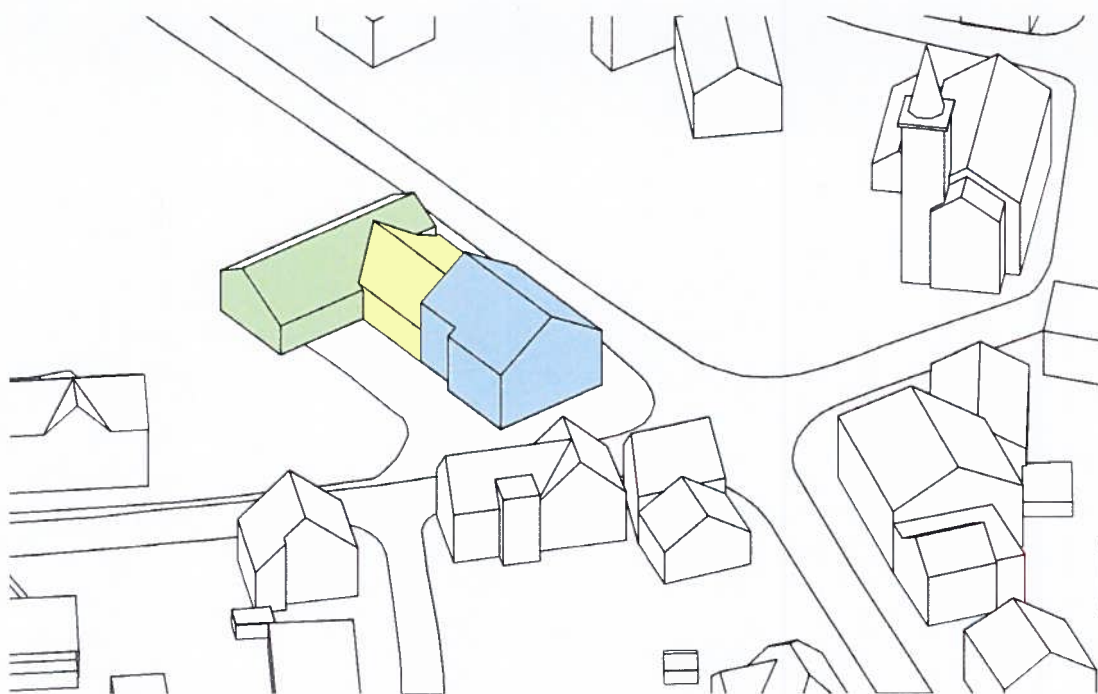
Das massive Volumen befindet sich an einer Kreuzung an der vier Strassen zusammenflossen. Drei dieser Strassen bilden die prinzipiellen Verkehrsachsen während die Vierte, die zum Naturschutzgebiet führt, hauptsächlich den Anwohnern dient und somit nur wenig befahren und ruhig ist.



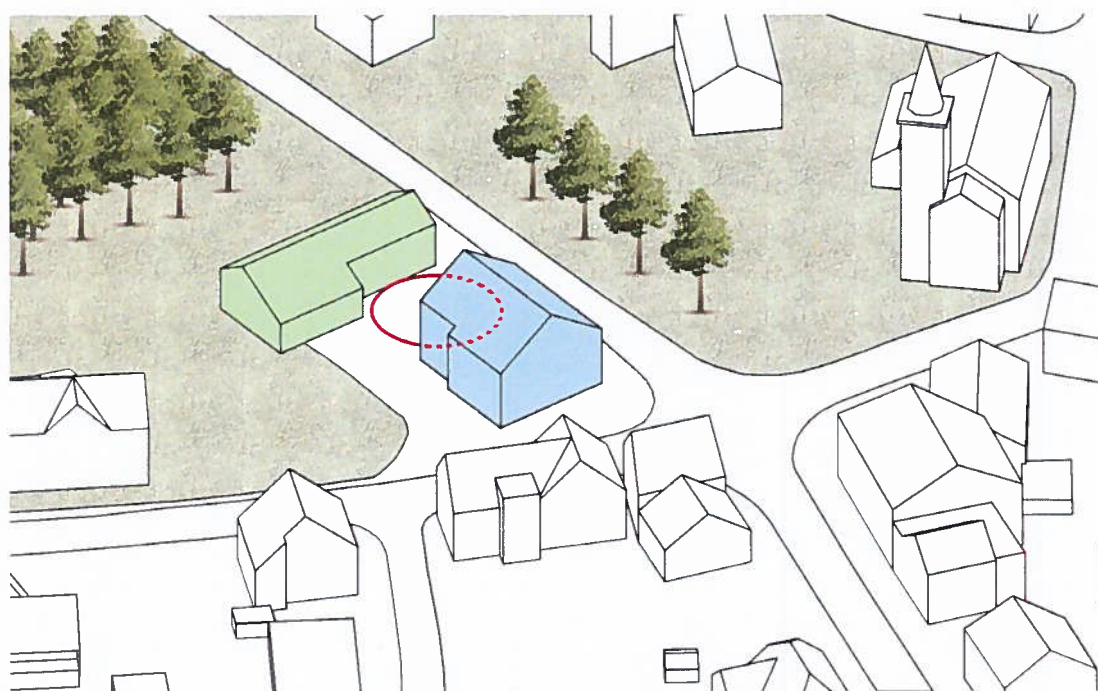
Zudem sind die angrenzenden Grünflächen auf nördlicher Seite durch den riesigen Baukörper sehr voneinander abgetrennt. Das leblose Gebäude, welches sich an einem zentralen Punkt befindet nimmt somit keinen positiven Einfluss auf das Dorfleben in seiner Umgebung.



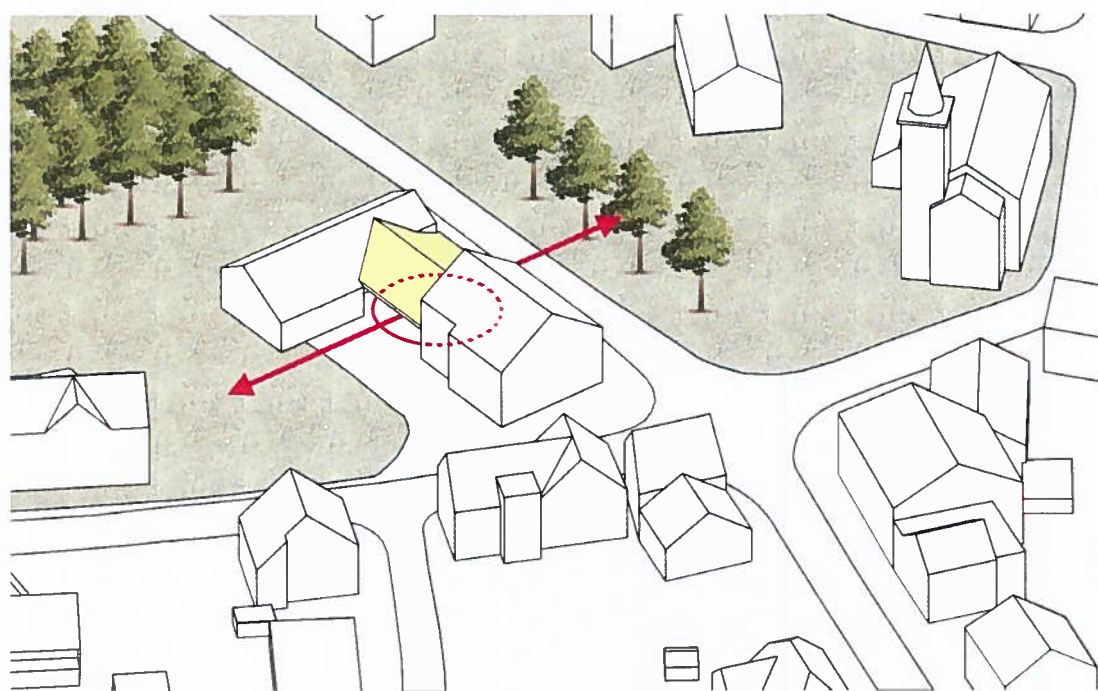
Eine erste Massnahme ist der Abriss der kleineren Anbauten der sich durch deren maroden Zustand rechtfertigt. Somit werden erste Freiflächen erstellt die den Aussenbereich vergrössern und den bestehenden Gebäudeteilen ihre Fassade wiedergibt.



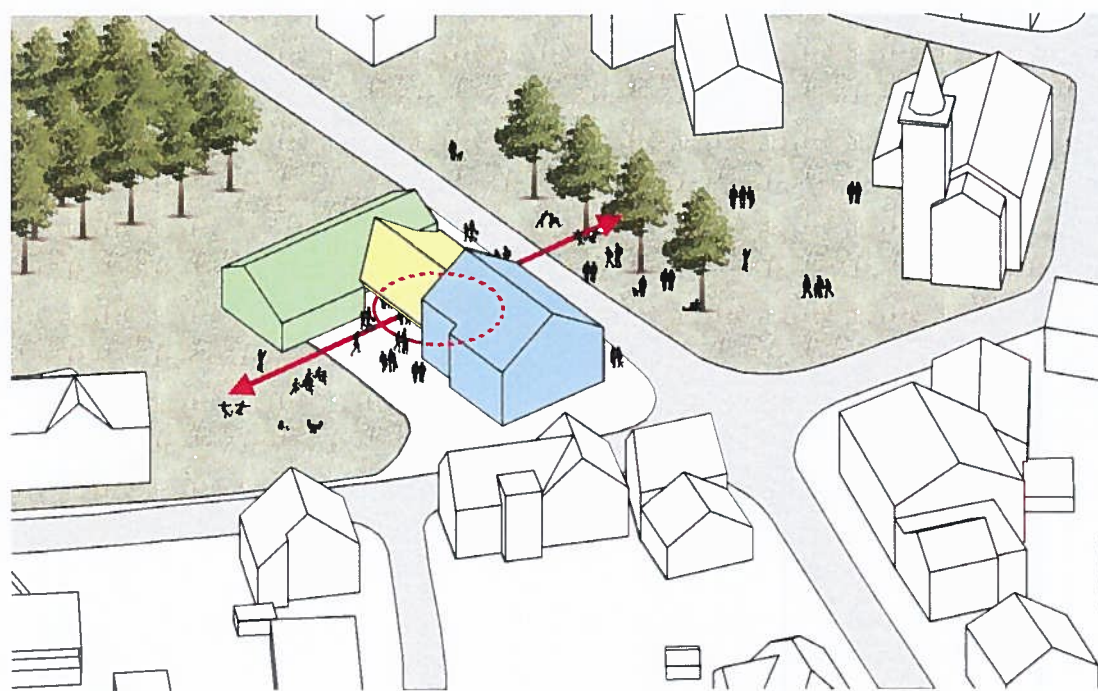
Das Gebäude stellt sich nun aus drei Körper zusammen. Während sich im vorderen Bereich (blau) das ehemalige Hotelgebäude befindet, liegt im hinteren Bereich (grün) die alte Stallung, inklusive Heuboden. Dazwischen befindet sich der ehemalige Dorfsaal, der den vorderen mit dem hinteren Bereich verbindet.



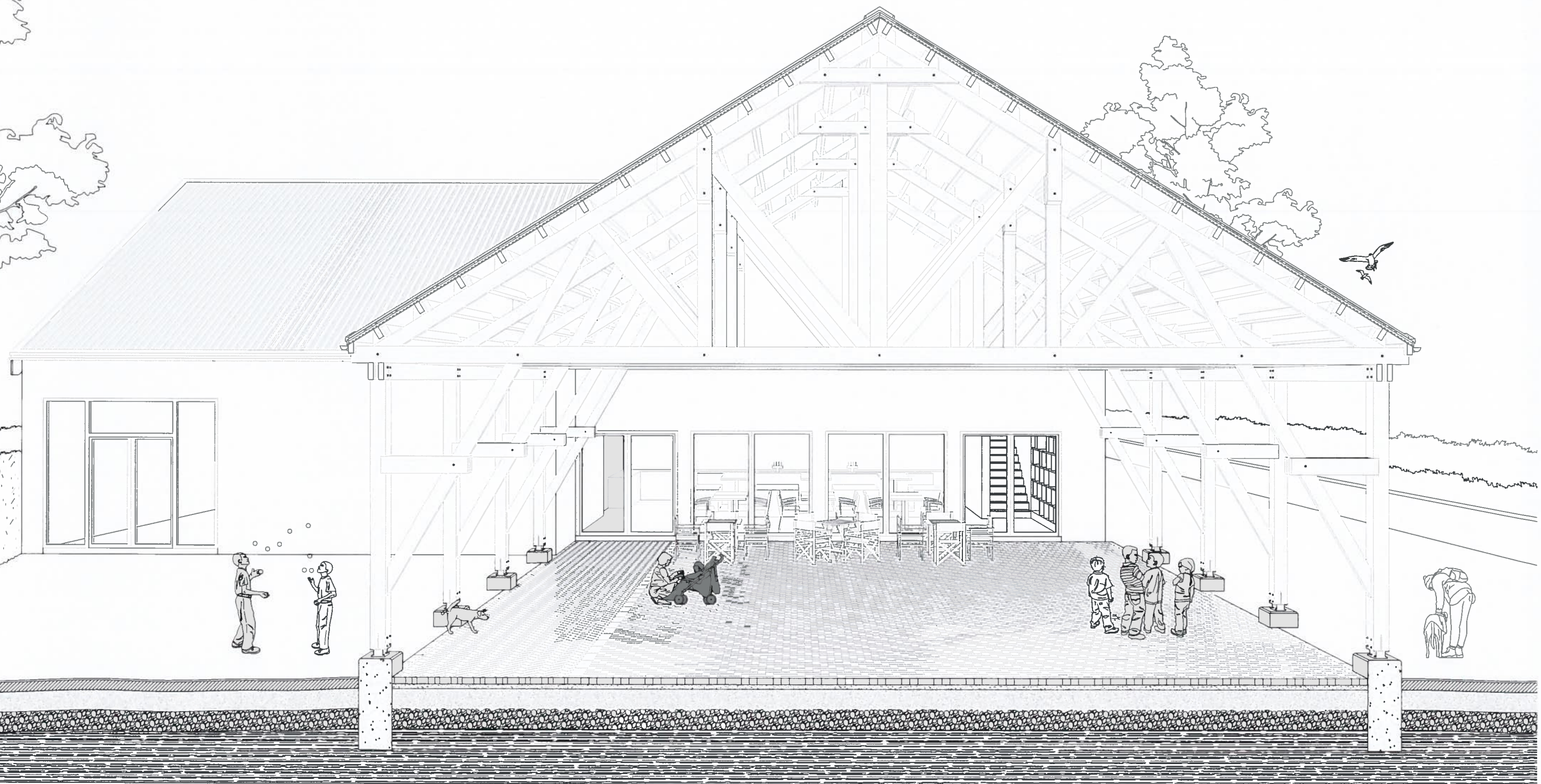
Dieser ehemalige Dorfsaal, in dem früher die Dorfkirmes und sonstige Veranstaltungen stattfanden, verfügt über eine riesige Fläche und war damals der zentrale Drehpunkt des Gebäudes. Die Idee ist es diesen Drehpunkt wiederzubeleben und den anderen Gebäudeteilen eine neue Funktion zuzuweisen.



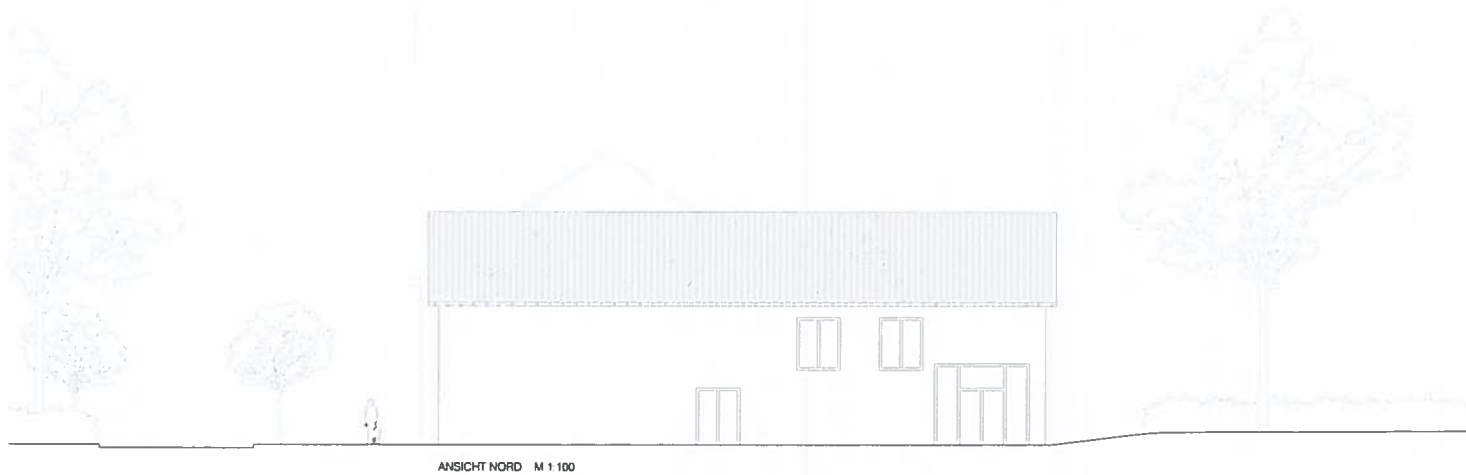
Die Dachstruktur, welche aus Fachwerklägern besteht, ermöglicht grosse Räumlichkeiten, die bis jetzt aber noch nicht komplett ausgeschöpft wurden. Die massiven Mauern, auf denen die Struktur aufliegt, sollen durch eine neue Struktur ersetzt werden und somit den ehemaligen Saal in einen ausseren überdachten Freiraum verwandeln.



Dieser Freiraum öffnet sich nach aussen und verbindet die zwei Gebäudeteile. Im vorderen Bereich (blau) befinden sich ein Dorfladen und geräumige Wohnungen, während sich im hinteren Teil (grün) eine Dorfkneipe wiederfindet. Somit wird das Gebäude wiederbelebt und hat einen positiven Einfluss auf Leben im Dorfkern.



SCHNITTPERSPEKTIVE BB M 1:100



ANSICHT NORD M 1:100



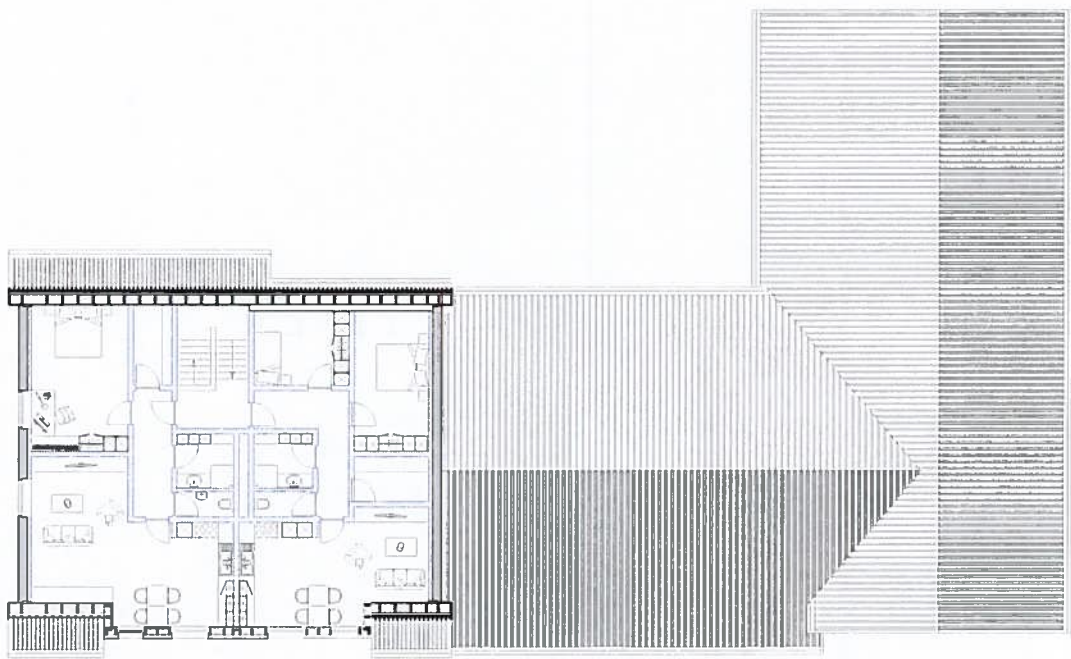
ANSICHT OST M 1:100



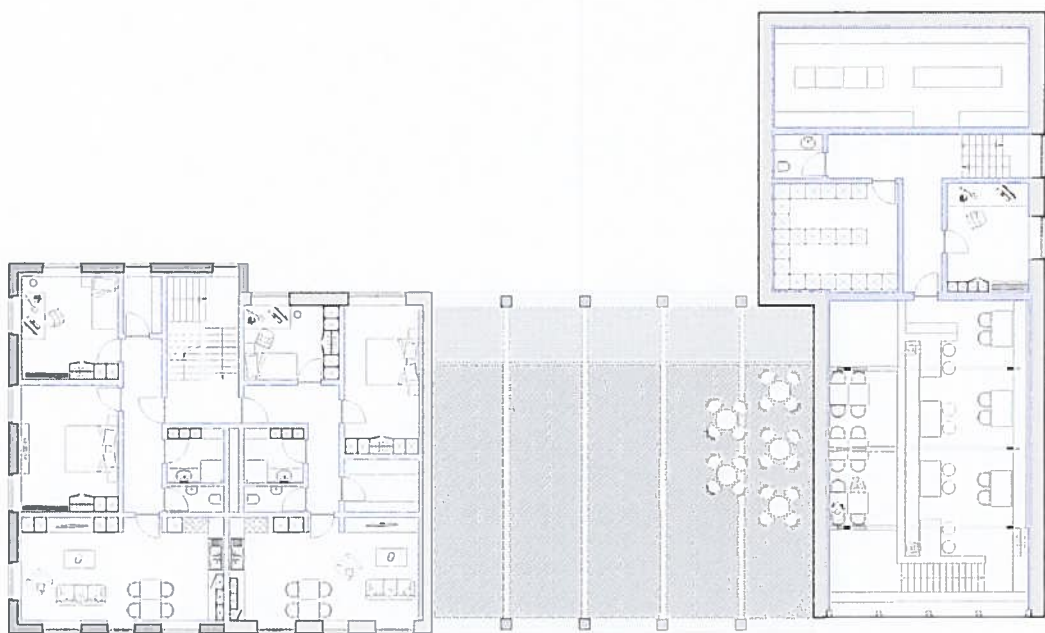
ANSICHT WEST M 1:100



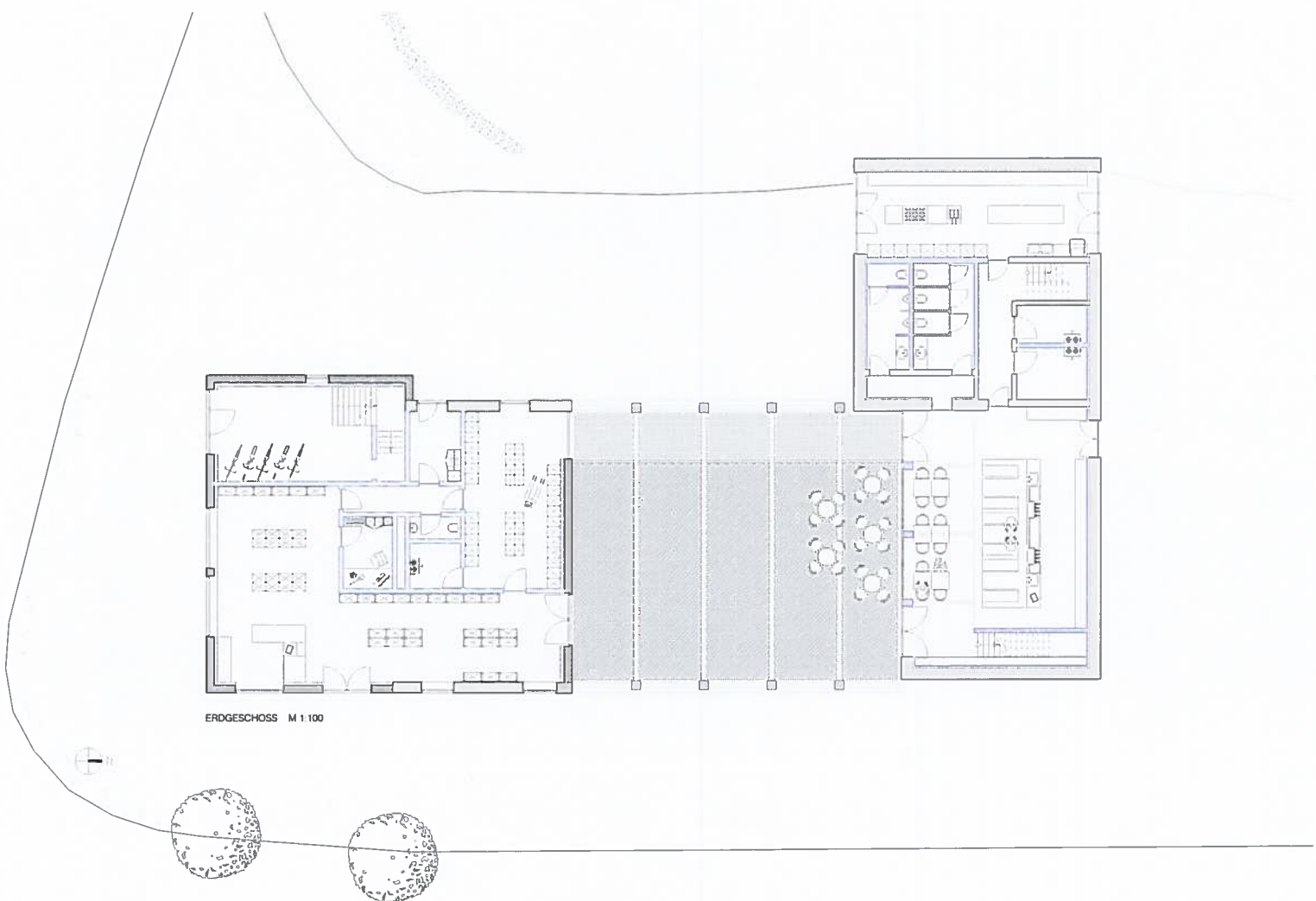
ANSICHT SUD M 1:100



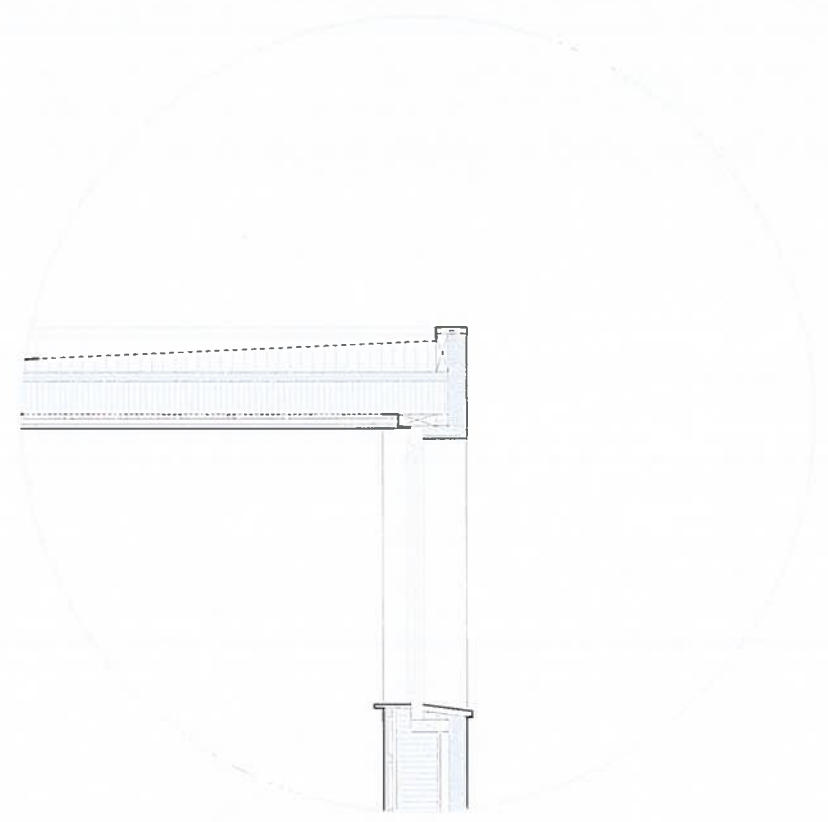
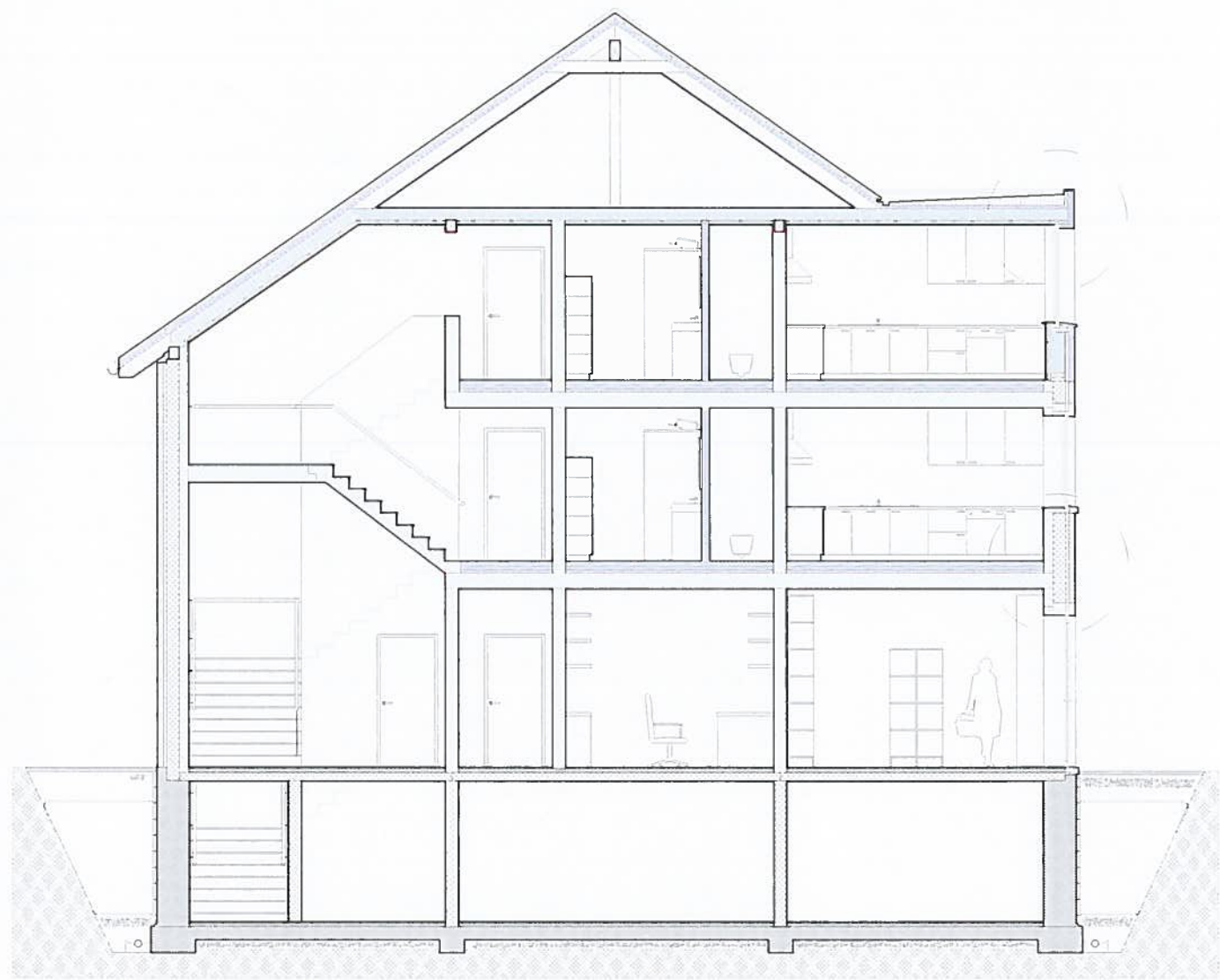
ZWEITES GESCHOSS M 1:100



ERSTES GESCHOSS M 1:100

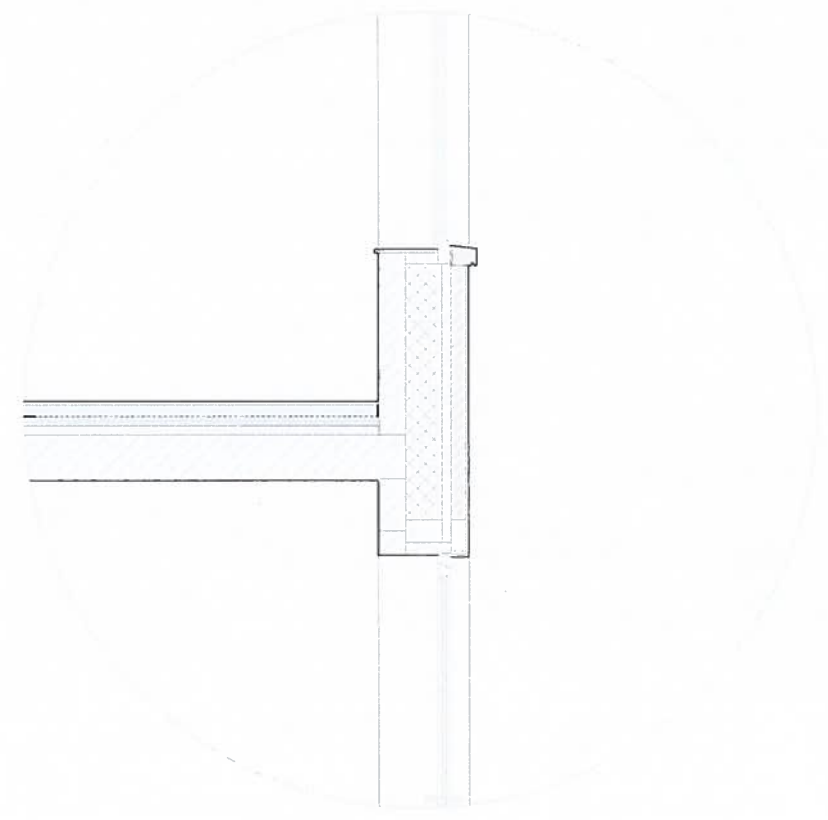


ERDGESCHOSS M 1:100



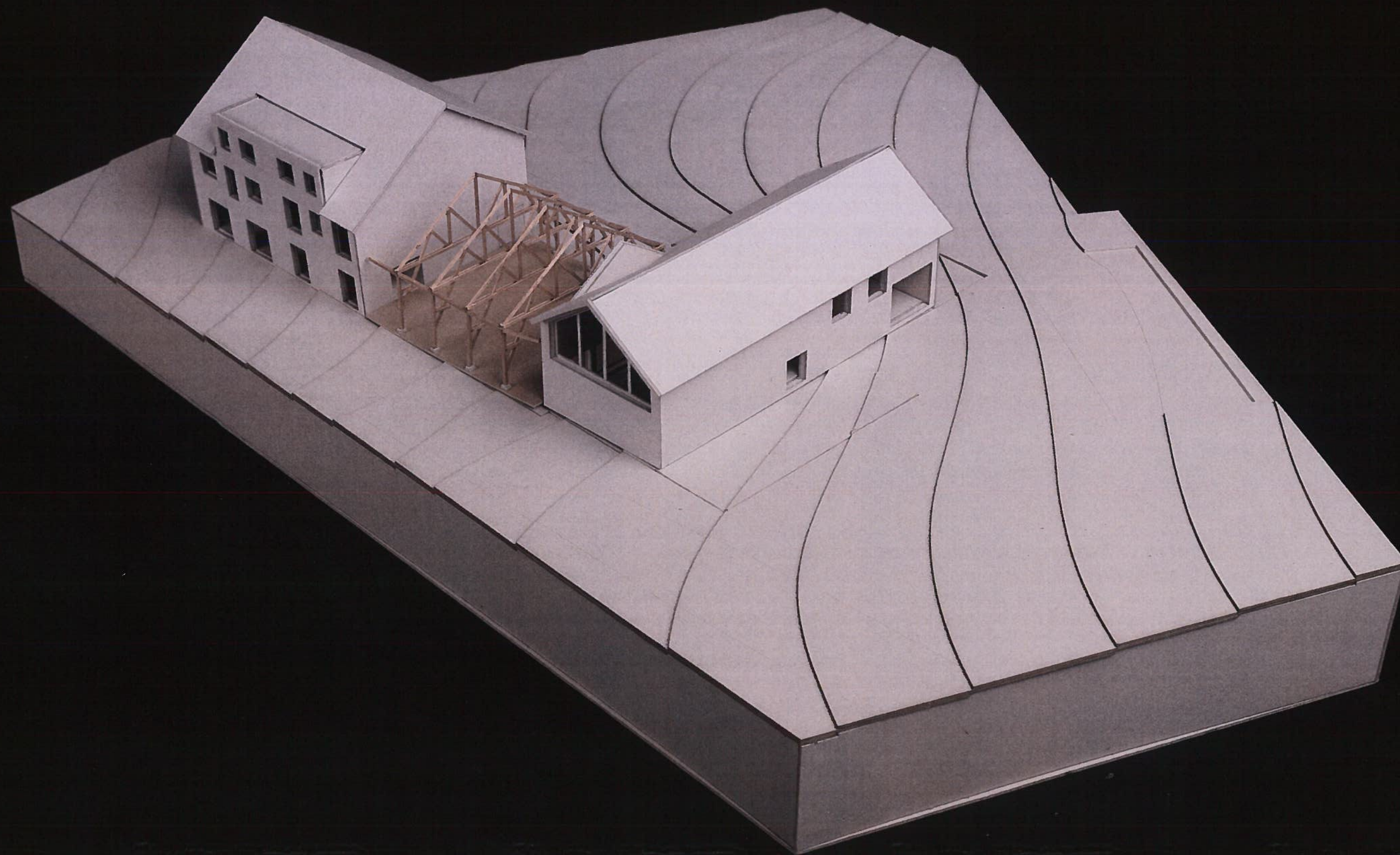
Dachaufbau (Gaube)
-Bitumenbahn, wasserdicht 2 mm
-Gefälledämmung 3% 70-150 mm
-Holzfaserdämmplatten Pavatex 52 mm
-Sparren 180/65 / Wärmedämmung 180 mm
-Dampfsperre
-Lattung 24/48 24 mm
-Konterlattung 24/48 24 mm
-innere Verkleidung (Gipskarton, 2-lagig) 25 mm
Total 377-457mm

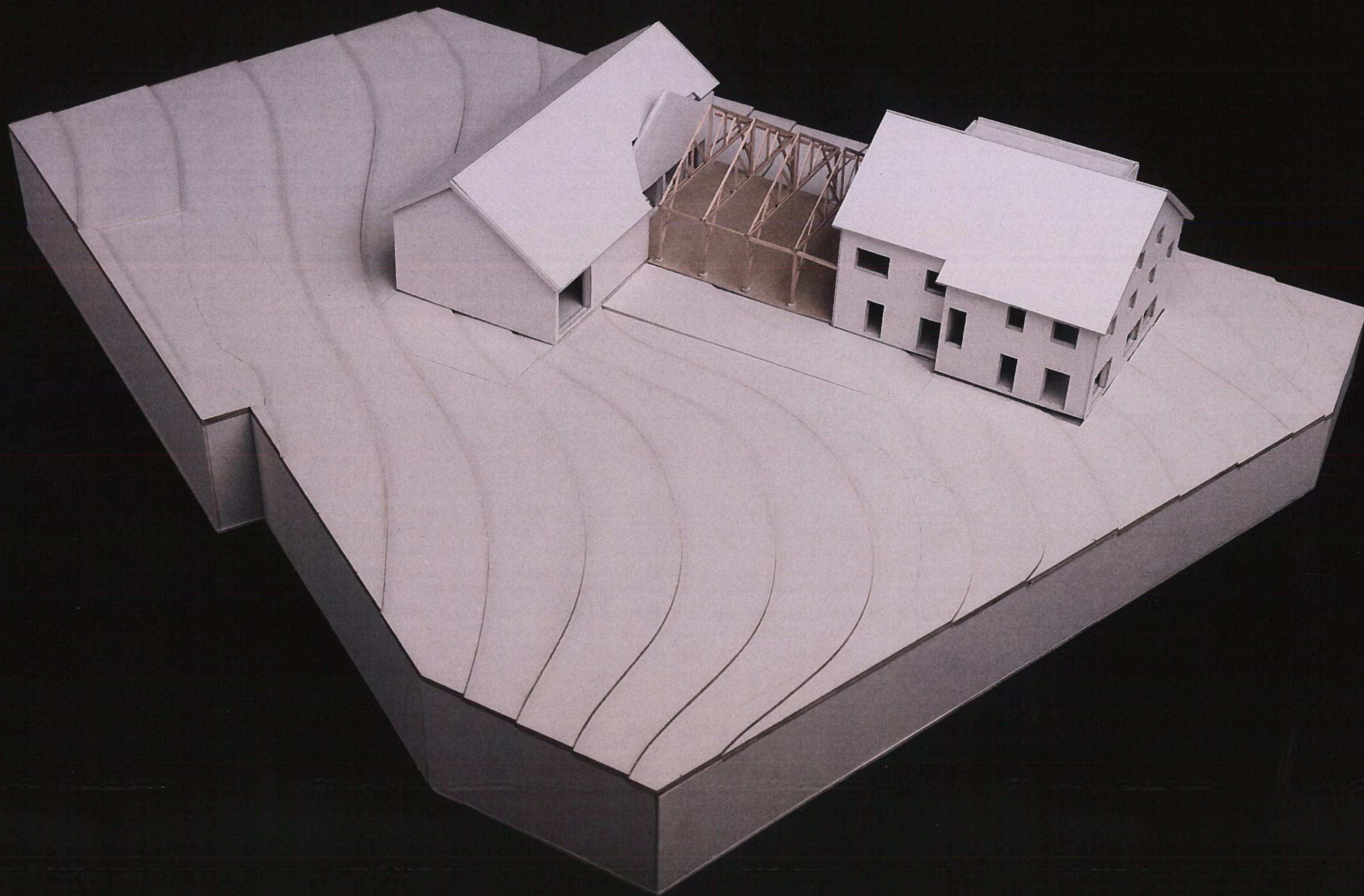
Wandaufbau
-Aussenputz 15 mm
-Holzfaserdämmplatten Pavatex 85 mm
-Lattung / Hinterlüftung 50 mm
-OSB-Platte 15 mm
-Wärmedämmung / Rahmen 210 mm
-Dampfsperre
-Lattung 24/48 24 mm
-Konterlattung 24/48 24 mm
-innere Verkleidung (Gipskarton, 2-lagig) 25 mm
Total 448mm



Wandaufbau
-Aussenputz 15 mm
-Ziegelstein 85 mm
-Hinterlüftung 50 mm
-Betonmauer 200 mm
-Porenbetonmauerwerk 140 mm
-Innenputz 10 mm
Total 500mm

Deckenaufbau
-Bodenbelag 20 mm
-Estrich 60 mm
-Dampfsperre
-Trittschalldämmung 55 mm
-Bodendämmung 50 mm
-Deckenelement Porenbeton 240 mm
-Deckenputz 10 mm
Total 435mm





Einschätzung

Projekt: AM Umbau: Dorfladen, Übergangswohnungen, überdachte Marktfläche und Dorfkneipe

**Inwiefern besteht ein Bedarf in unserer Region / in diesem Dorf für ein solches Projekt?
Worin liegt der Mehrwert des Projektes? 4-fach:**

1. Mietwohnungen / Übergangswohnungen, zB für junge und Einzeltern-familien oder neue Mitbürger werden im Dorf gebraucht. Kleiner Einwand: Wohnungen sollten direkt zugeordnete Freiflächen haben, wenigstens einen Balkon.
2. Ein Dorfladen ist sinnvoll, wenn es einen standfesten Betreiber (oder Betreibergruppe) gibt. Hier am richtigen Platz!
3. Dorfkneipe: wie Dorfladen
4. Überdachte Marktfläche ist multifunktional und im Eifler Klima durchaus sinnvoll, auch als Erweiterung der Kneipe, für Veranstaltungen, als Unterstand. Die offene Fläche ist auch im Hinblick auf die Durchlässigkeit zwischen den Grünflächen die richtige Entscheidung!
Kleiner Einwand: Gastraum mit Belichtungsmängeln

Wer wäre geeigneter Projektträger für ein solches Projekt?

(z.B. Privatperson(en), größerer Investor, Zusammenschluss mehrerer Privatpersonen, Firma, Verein, Dorfgruppe, Gemeinde, Gemeinschaft,...)

Das Projekt Wohnungen / Dorfladen/ Platzgestaltung ist ideal für eine Finanzierungskonvention im Rahmen der Ländlichen Entwicklung, welche von der Gemeinde beantragt werden kann. Die Dorfkneipe könnte im Rahmen der Ländlichen Entwicklung gefördert werden, besser aber von der Dorfgemeinschaft getragen und finanziell unterstützt werden (zB Modell Mürringen)..

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

Wohnungen: Bei angemessener Miethöhe sollte eine Refinanzierung möglich sein

Kneipe: Hängt davon ab, wie die Dorfgemeinschaft hinter dem Projekt steht, dh den Bau unterstützt und die Kneipe hinterher nutzt. Ein Trägerverein oder eine Genossenschaft wären erforderlich.

Laden: Dorfläden sterben, weil die Anwohner (am Arbeitsort, am Wochenende) preiswert in Supermärkten einkaufen. Dorfläden funktionieren, wenn die Bürger ihren Vorteil sehen und sich dafür engagieren, auch dort einkaufen. Aus diesem Grund ist auch nicht an eine Miet- oder Eigentumsfläche zu denken, sondern an eine Gemeinschaftsprojekt, siehe Kneipe.

Überdachte Freifläche: Mehrwert ohne Wirtschaftlichkeitsdruck – sehr gut.

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

- Schritt 1: Projekt in der ÖKLE / CLDR vorstellen und Unterstützung einfordern
Schritt 2: Interessensgemeinschaften für den Betrieb von Kneipe und Laden bilden, zB VoG
Schritt 3: Planung überarbeiten und anpassen, die Gemeinde für eine Finanzierungskonvention bewegen

Haben Sie weitere Anmerkungen zu diesem Projektvorschlag?

(z.B. umgesetzte Beispielprojekte, Tipps)

Modell Mürringen

Wenn die Ländliche Entwicklung nicht greift, sollte die Dorfgemeinschaft überlegen was sie in Eigenleistung und mit finanzieller Hilfe der Gemeinde / der DG stemmen kann.

Projekt überarbeiten: Barrierefreier Gastraum / WC, Belichtung sowie Balkone, Durchgang in Platzgestaltung mit einbinden.

Name des Experten:

Björn Hartmann; WFG Ostbelgien, Arbeitsbereich Ländliche Entwicklung