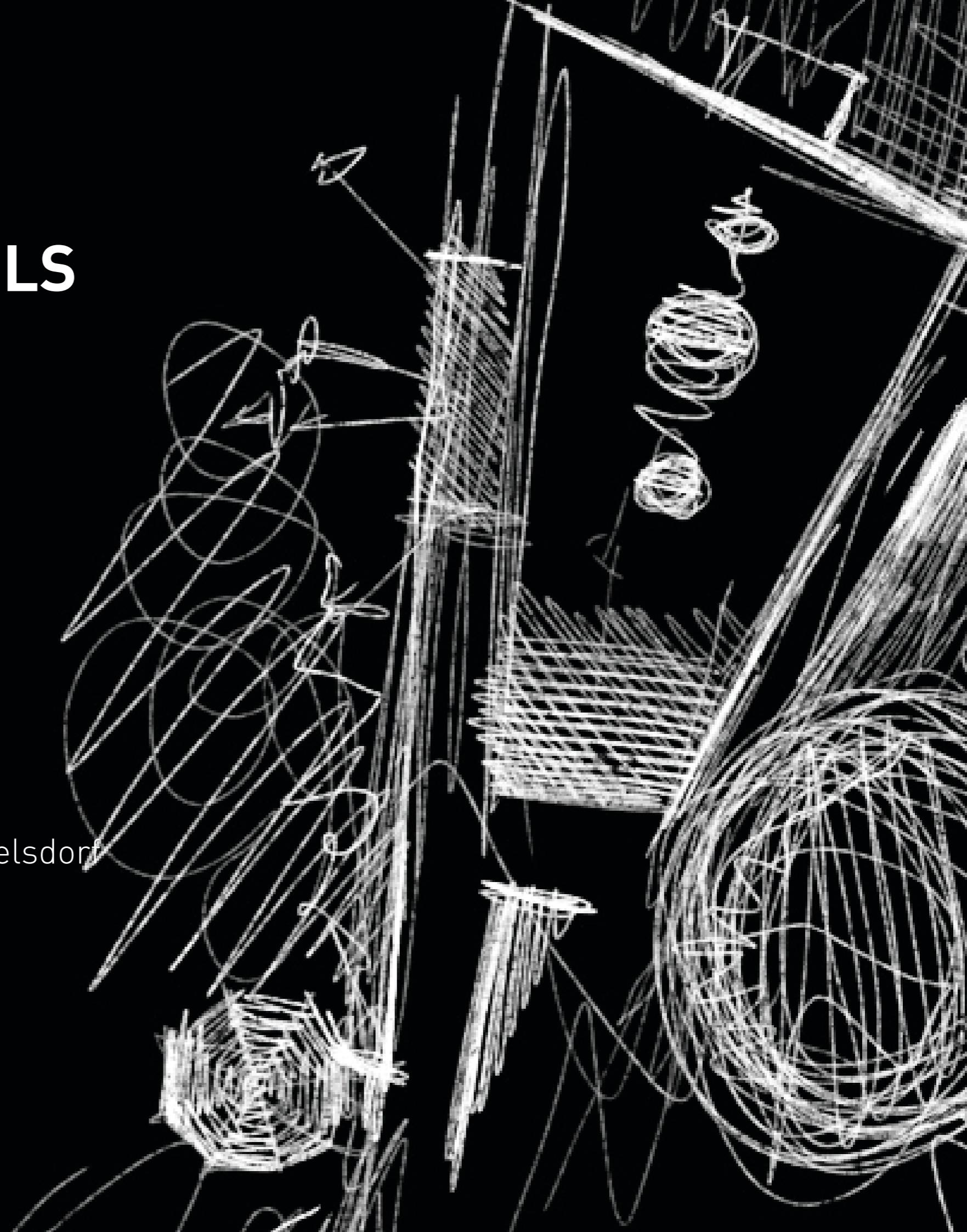


ENTWURF EINES HOTELS IN LIMBOURG

Manès Marian Schäffer
ENDPRÄSENTATION 16.07.2020

Sose 2020
Bauhaus-Universität Weimar
Bauwirtschaft & Baumanagement
Prof. Dr. Bernd Nentwig / Klaus Schmitz-Gielsdorf

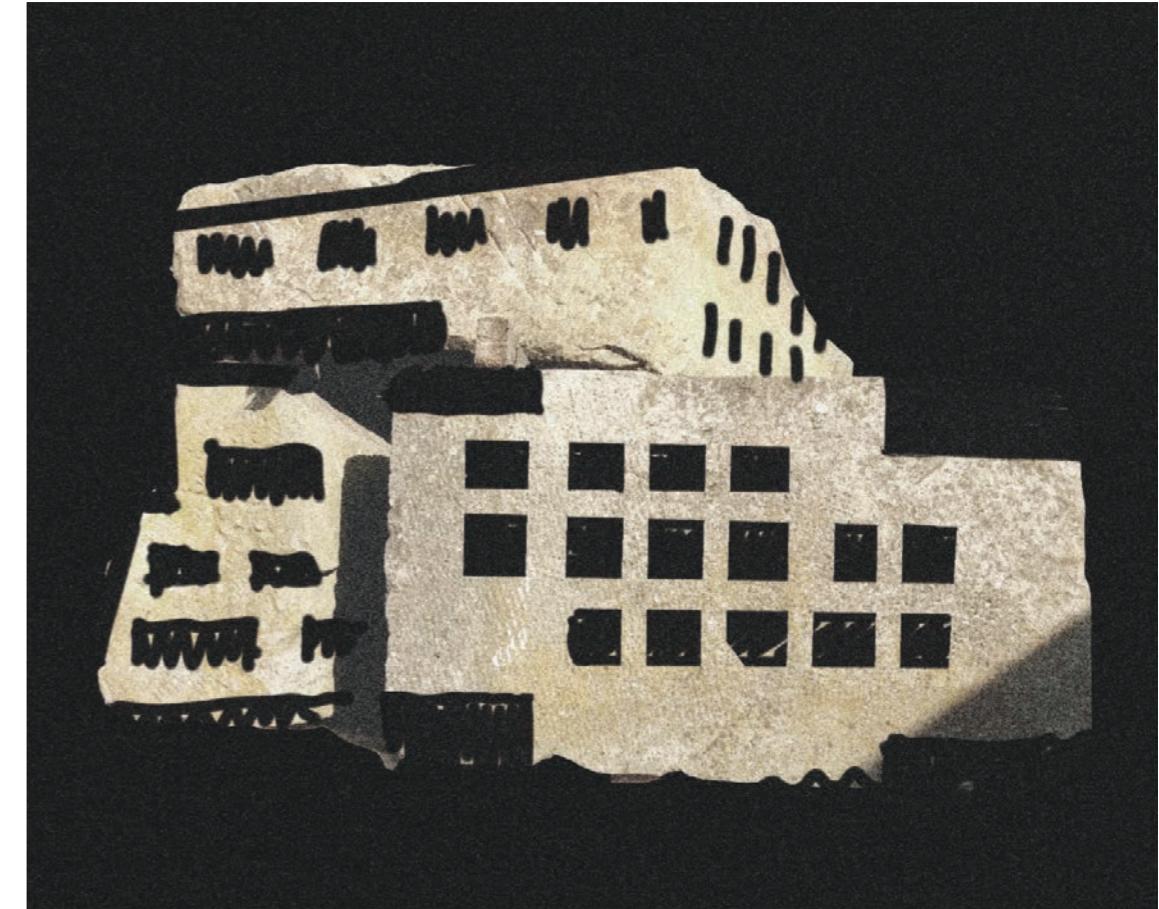


IDEENMODELL

KULTUR - HISTORIE - LANDSCHAFT



SOLITÄR
STANDHAFT
UNVERWÜSTLICH
ERHABEN
KÖRPERHAFT
KRAFTSPENDEND



LIMBOURG

ATMOSPHÄREN ALS LEITMOTIV



Einfassung in Ziegel -
akzentuierte Details



„Steinerne Architektur“

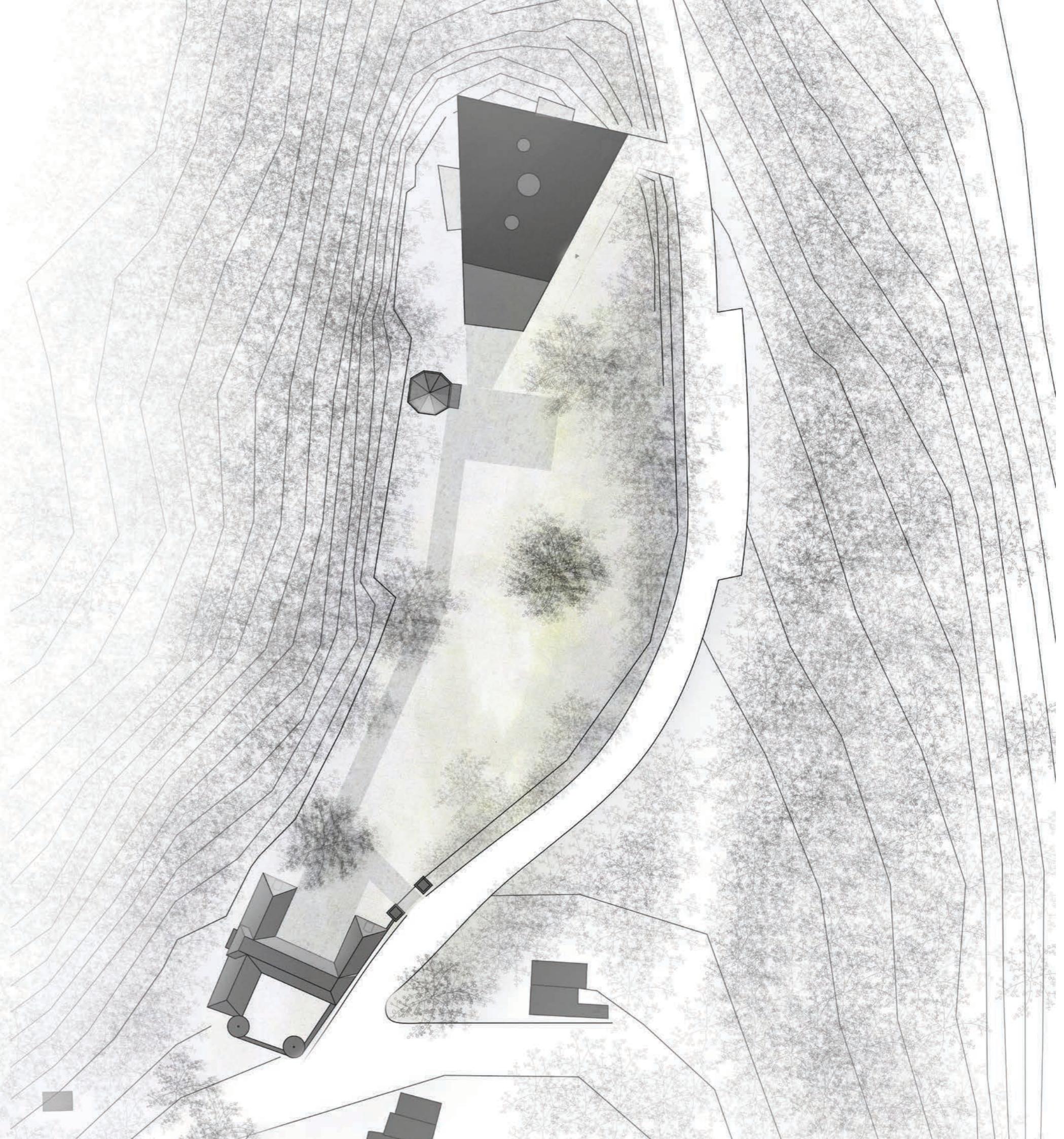
Lochfassaden
überwiegend geschlos-
sene, historische Bebau-
ung

LAGEPLAN

Als größte Qualität des Grundstücks, neben dem schönen Ausblick auf die Landschaft, empfinde ich den parkähnlichen Charakter, den ich mit dem platzierten Gebäude möglichst wenig beeinträchtigen will.

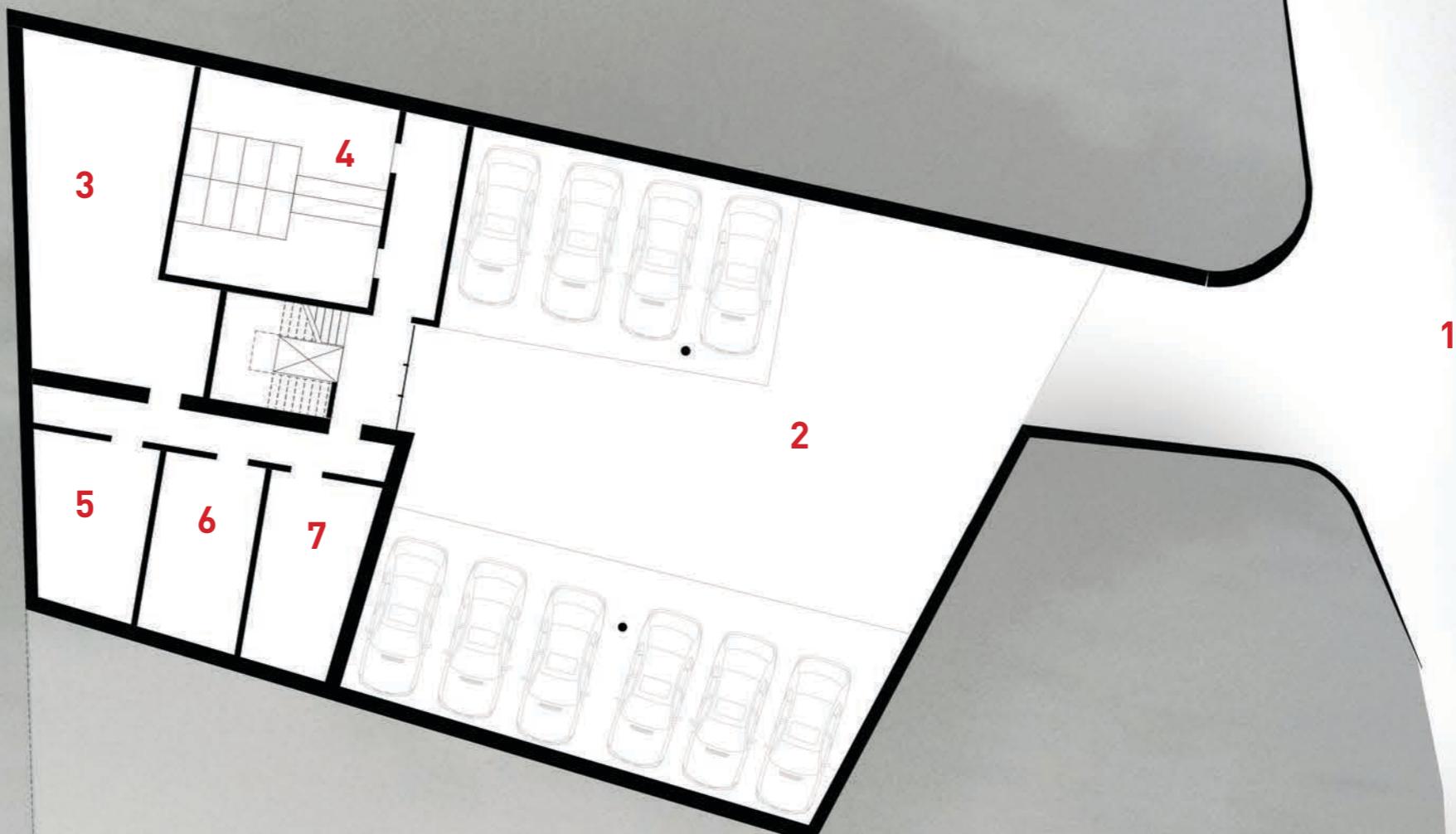
Zudem ist von der Rasenfläche aus eine ansteigende Bebauung im südlichen Bereich erlebbar, die aus der Materialität Ziegel und Naturstein besteht.

Ein Pendant dazu zu schaffen war ein wesentlich entwurfsprägender Grundgedanke



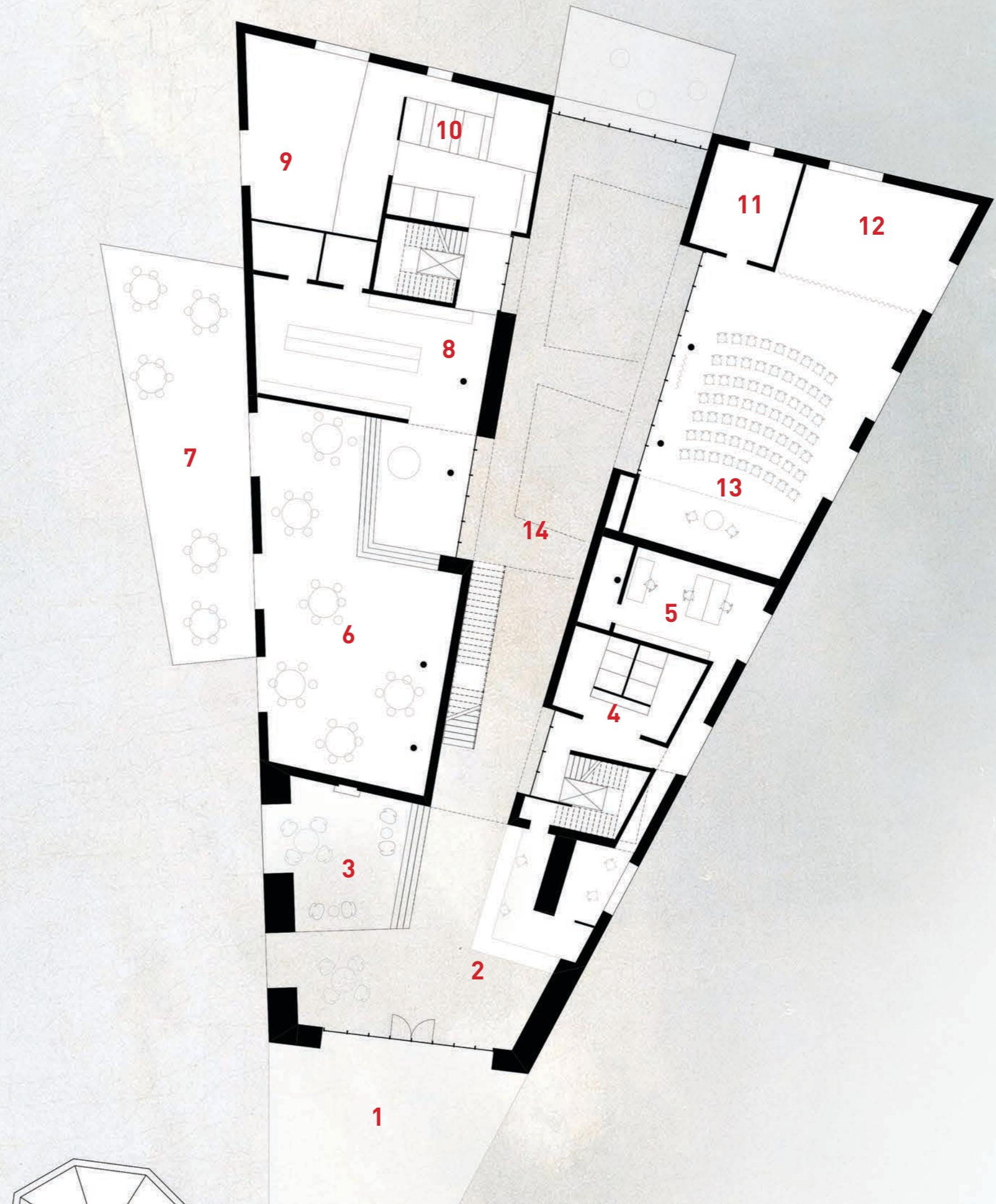
UNTERGESCHOSS

- 1 Zufahrtsstraße
- 2 10 Tiefgaragen-Stellplätze
- 3 Technik
- 4 WC's Tagungsbereich
- 5 HA Elektro &
- 6 Heizung
- 7 gekühlter Müll



ERDGESCHOSS

- 1 Vorplatz
- 2 Rezeption
- 3 Lobby
- 4 WC's
- 5 Back of House
- 6 Gastraum
- 7 Terrasse Restaurant
- 8 Küche mit Lager
- 9 Sole-Therme
- 10 Umkleidekabinen
- 11 Möbellager
- 12 zuschaltbarer Raum
- 13 großer Seminarraum
- 14 Halle



OBERGESCHOSSE

West **1** 31 qm

West **2** 32 qm

West **3** 30 qm

West **4** 39 qm

West **5** 51 qm (Suite)

West **6** 72 qm (Suite)

Ost **1** 27 qm

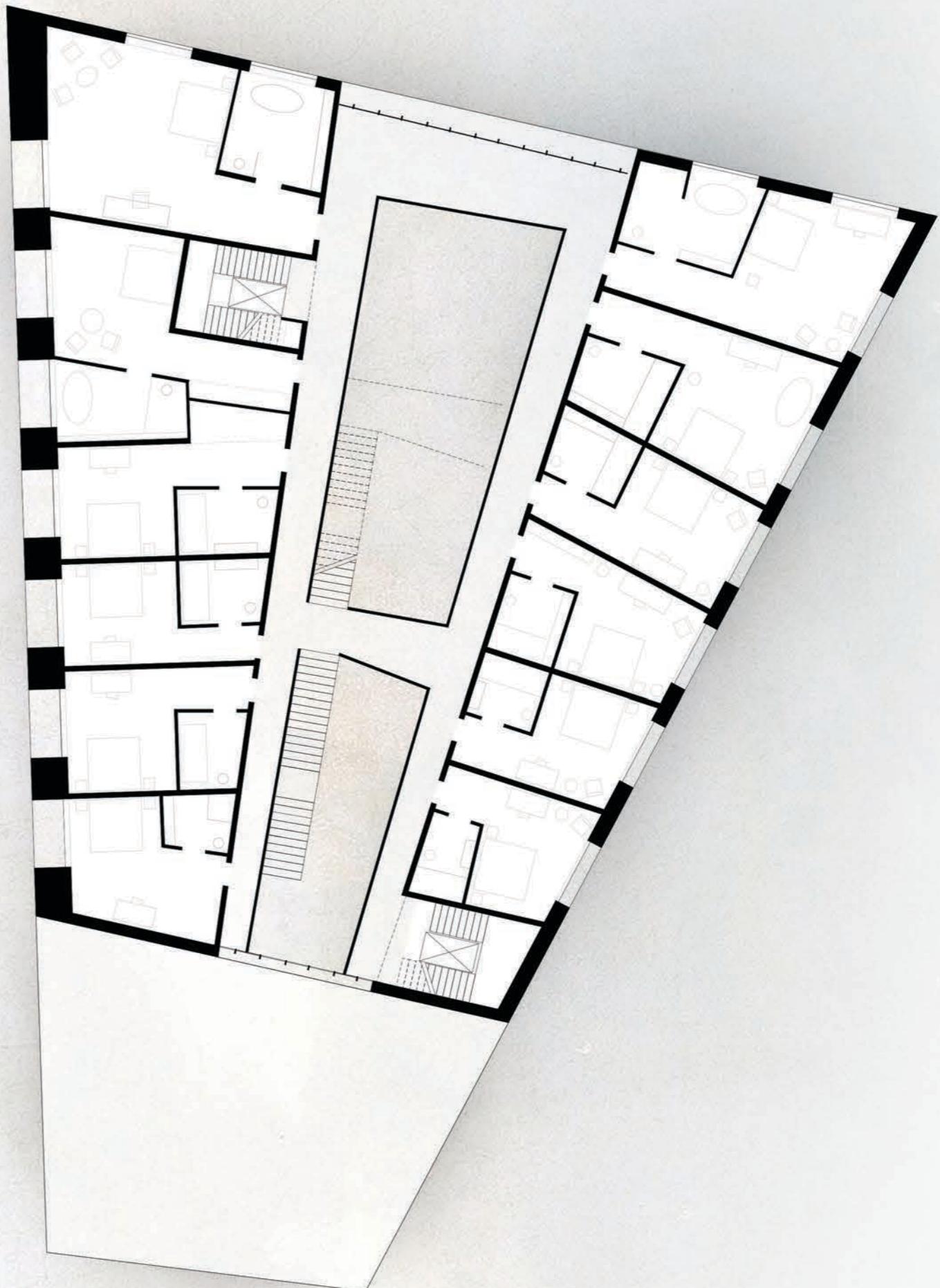
Ost **2** 28 qm

Ost **3** 33 qm

Ost **4** 35 qm

Ost **5** 46 qm

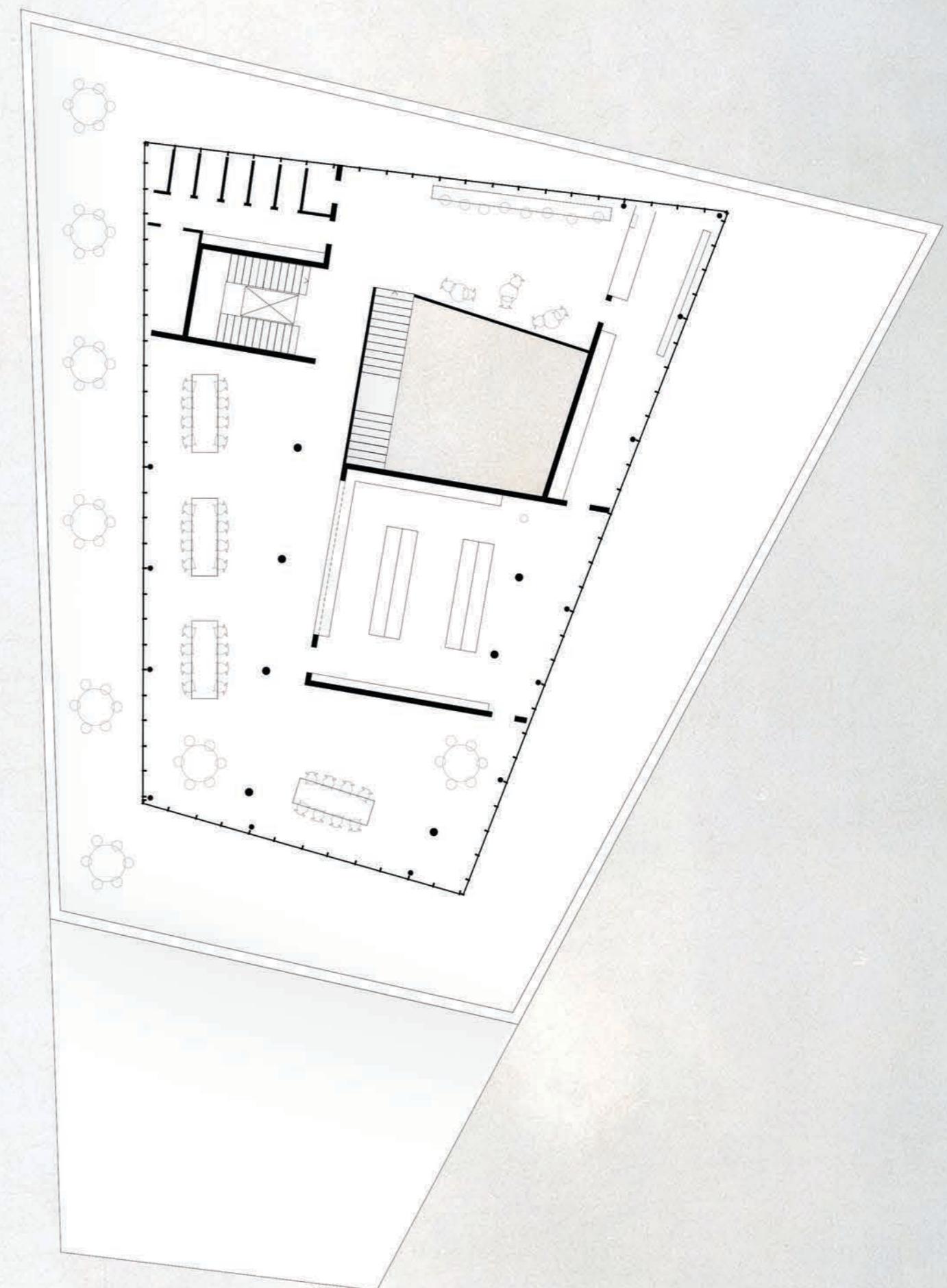
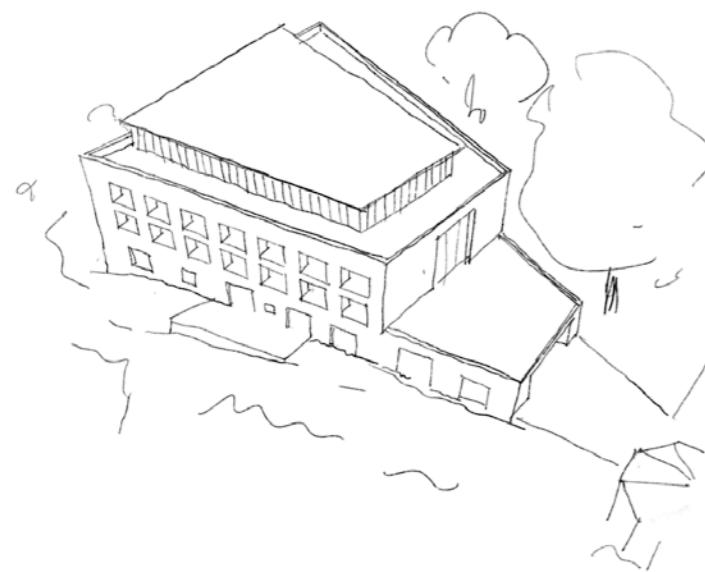
Ost **6** 55 qm (Suite)



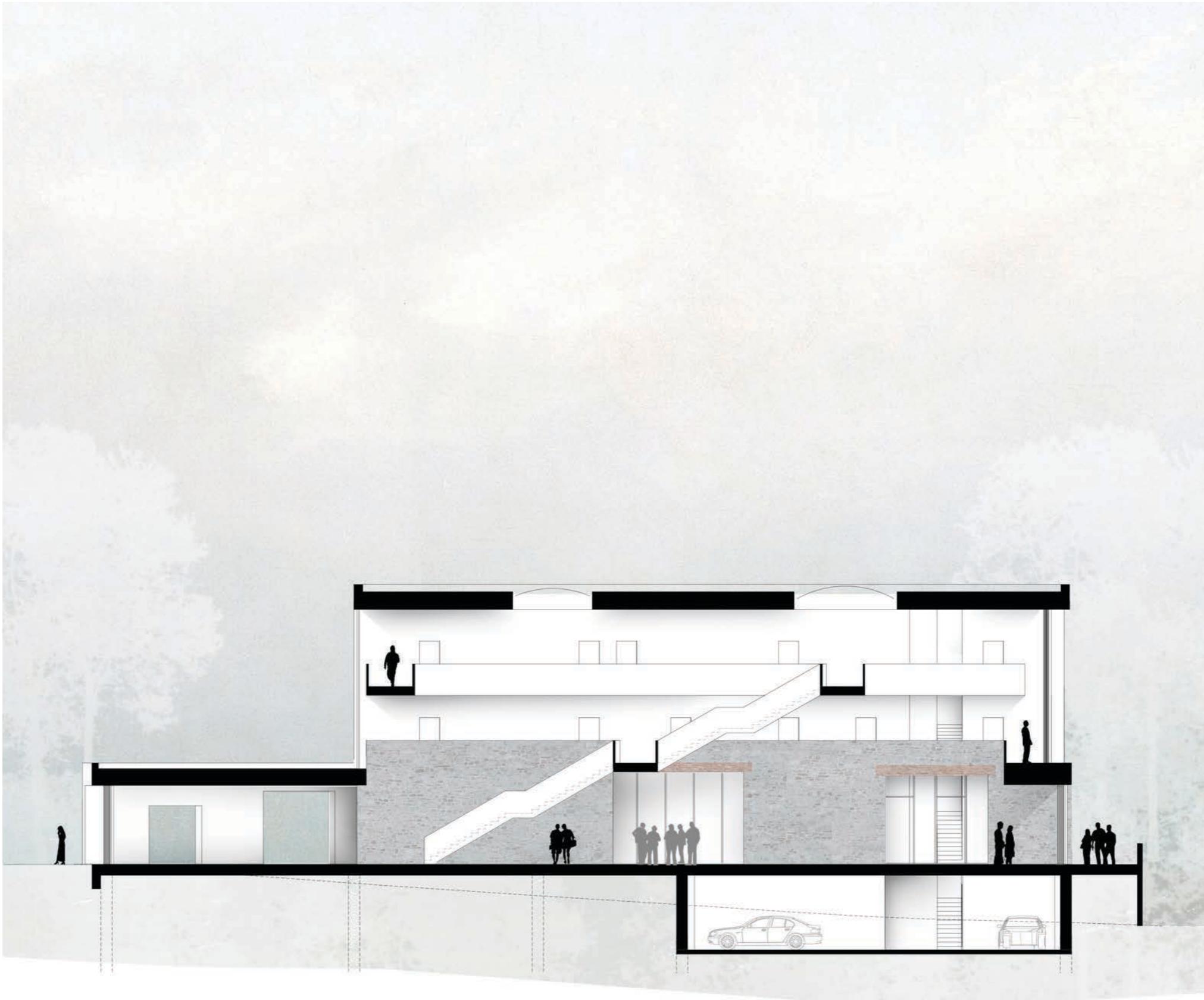
STAFFELGESCHOSS

OPTIONAL

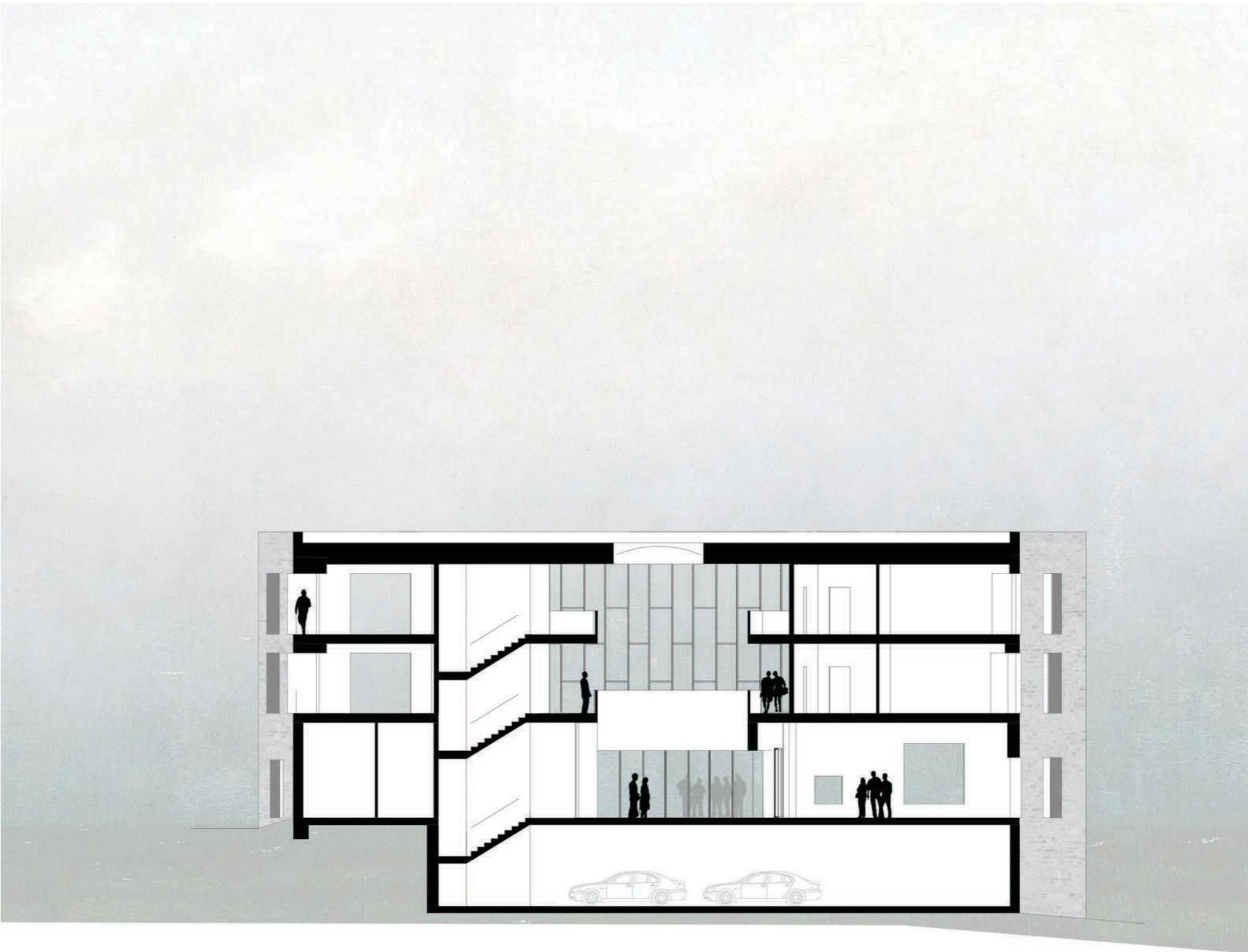
- 1 WC-Bereich
- 2 Bar mit Bartresen
- 3 Lager
- 4 Showcooking
- 5 Gastraum
- 6 Dachterrasse



SCHNITT LÄNGS



SCHNITT QUER



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



ANSICHT NORD







RAUMPROGRAMM

	BGF	TF	VF	NF	KGF	
UG	612qm	95qm	187qm	264qm	66qm	
EG	1.112qm	10qm	298qm	695qm	109qm	
01. OG	772qm	10qm	175qm	477qm	110qm	
02. OG	772qm	10qm	145qm	477qm	140qm	
Gesamt	3.268qm	125qm	805qm	1.913qm	425qm	
UG			200qm			
KFZ						
Stellplätze						
VF inkl.			187qm			
AUffahrt						
Müll kühl			20qm			
Elektro,						
Heizung TF	40qm					
Pool Technik						
WC Seminar	55qm					
EG			67qm			
Lobby						
Rezeption			50qm			
Gastrraum				156qm		
Restaurant						
Küche &			75qm			
Lager						
WC Zentral			24qm			
Back-Office				33qm		
Tagungsbereich					189qm	
Sole-Therme				101qm		
01 & 02 OG						
West 1			31qm		x2	
West 2			32qm		x2	
West 3			30qm		x2	
West 4			39qm		x2	
West 5			51qm		x2	
West 6			72qm		x2	
Ost 1			27qm		x2	
Ost 2			28qm		x2	
Ost 3			33qm		x2	
Ost 4			35qm		x2	
Ost 5			46qm		x2	
Ost 6			55qm		x2	

HotelKalkulator.xls - Ergebnis Herr Schäffer

Projekt: Standortanalyse Hotel
Standort: Limbourg, Belgien
Datum: 15.07.2020
Szenario: Szenario Analyse - Schäffer

Allgemeine Daten

Kategorie: First Class 4-5*
Bettenanzahl: 24
Wellnessbereich: Ja
Beschreibung: 2 Restaurants, Bar, Tagungs- und Banketträume, Wellnessbereich, großzügige öffentliche Flächen

Zeitplanung

Projektstart: 2021
Bauzeit: 3 Jahre
Eröffnung: Offenhaltetage: 350 Tage
2024

Investition

Bruttogrundfläche	3228 m ² (inkl. 108m ² Wellness)		
Investition pro Zimmer	242.736,03 €	24	5.825.664,76 €
FF&E mit SOE pro Zimmer	32.802,17 €	24	787.251,99 €
Wellnessbereich Anschaffung			297.581,25 €
Zuschlag (Stadtmauer, Denkmals)			250.000,00 €
			7.160.498,01 €

Summenbetrachtung

Auslastung			
Logis- Bereich	80%	6.720 Buchungen / Jahr	
F & B	50%	4.200 Buchungen / Jahr	
OOD	50%	4.200 Buchungen / Jahr	
Wellness	60%	5.040 Buchungen / Jahr	

Preise	brutto	netto
Zimmerpreis	200,00 €	162,00 €
Verpflegung	30,00 €	27,90 €
OOD	20,00 €	16,20 €
Wellness	40,00 €	32,40 €

Einnahmen pro Jahr

Logis- Umsatz	1.088.640,00 €		
F & B- Umsatz	117.180,00 €		
OOD- Umsatz	68.040,00 €		
Wellness	163.296,00 €		
Summenbetrachtung	1.437.156,00 €		

Ausgaben pro Jahr

Wareneinsatz	13,4%	192.054,24 €	
Gebäude	15,0%	215.573,40 €	
Management	14,0%	201.201,84 €	
Personal	14 Arbeiter	354.412,80 €	
		-	963.242,28 €

Steuerlast von 15 %

Überschuss	473.913,72 €	71.087,06 €	402.826,66 €
-------------------	---------------------	--------------------	---------------------

Finanzierung

Eigenkapital	- €	Tilgung [€/mtl.]	33.000,00 €
Tilgungsanteil	100%	Tilgung [€/a]	396.000,00 €
Kreditsumme	7.200.000,00 €	Ertrag {€/mtl.]	568,89 €
Zinssatz	3,00%		

Kreditabruf	01.01.2021		
Start Tilgung	01.01.2024	Ende Tilgung	31.07.2058

Laufzeit

Bauhaus- Universität Weimar
Betreuer: Herr Klaus Schmitz- Gielsdorf

FAZIT

LESSONS LEARNED

- Wirtschaftlichkeit als Grundlage der Machbarkeit
- Schwierig, nur anhand von Fotos des Ortes zu entwerfen

Die Entwurfsaufgabe für ein Hotel auf dem Gelände des ehemaligen Chateaus in Limbourg habe ich als anspruchsvoll empfunden. Auch wenn ich mit dem architektonischen Ergebnis am Ende recht zufrieden bin, bleibe ich vor Allem hinter meinen Ansprüchen hinsichtlich eines wirtschaftlich-nachhaltigen Konzepts zurück.

Versuche, dieses auszugleichen führten entweder zu einer noch höheren Unwirtschaftlichkeit (Steigerung der Exklusivität), oder zu einem (für mein Befinden) zu großen Baukörper (mehr Zimmer)

Fraglich bleibt auch, ob das Hotel die angestrebte 4-Sterne Klassifizierung erhalten könnte, da der Wellness- und Spabereich in der favorisierten Ausführung recht klein bemessen, und nur eine Gastronomie mit kombinierter Bar vorgesehen ist.

Mein Ziel war von Anfang an, ein exklusives Getaway-Hotel mit Ta-

gungsbereich und anspruchsvoller Gourmet-Gastronomie in Einklang mit dem parkähnlichen Grundstück zu bringen, das den Geist des Ortes wahrnimmt und verstärkt und gleichzeitig durch diese Verbindung Anziehungspunkt für Meetings und Getaways wird.

Die dazu angestrebte architektonische Lösung einer Erschließungshalle mit Galerien, die ständigen Blickbezug in die Umgebung und nach Innen ermöglichen, wirkte sich aber nicht positiv auf das Verhältnis von umbautem Raum zur Nutzfläche aus.

Diese innenräumliche Großzügigkeit schloss auch kompaktere, aber dafür

höhere Bauformen aus, die sich theoretisch ebenfalls mit meinem entwurflichen Ansatz (viel vom vorderen Grundstück erhalten) hätten in Einklang bringen lassen.

Sehr zufrieden bin ich hingegen mit dem Gebäude selbst, der Lage und Anmutung auf der Bergkuppe sowie den funktionalen Zusammenhängen. Die Erschließung aller gemeinschaftlich sowie privat genutzten Bereiche aus einem mehrgeschossigen Luft- und Freiraum heraus schafft eine Einheit und Großzügigkeit, die dem Grundstück Rechnung trägt.