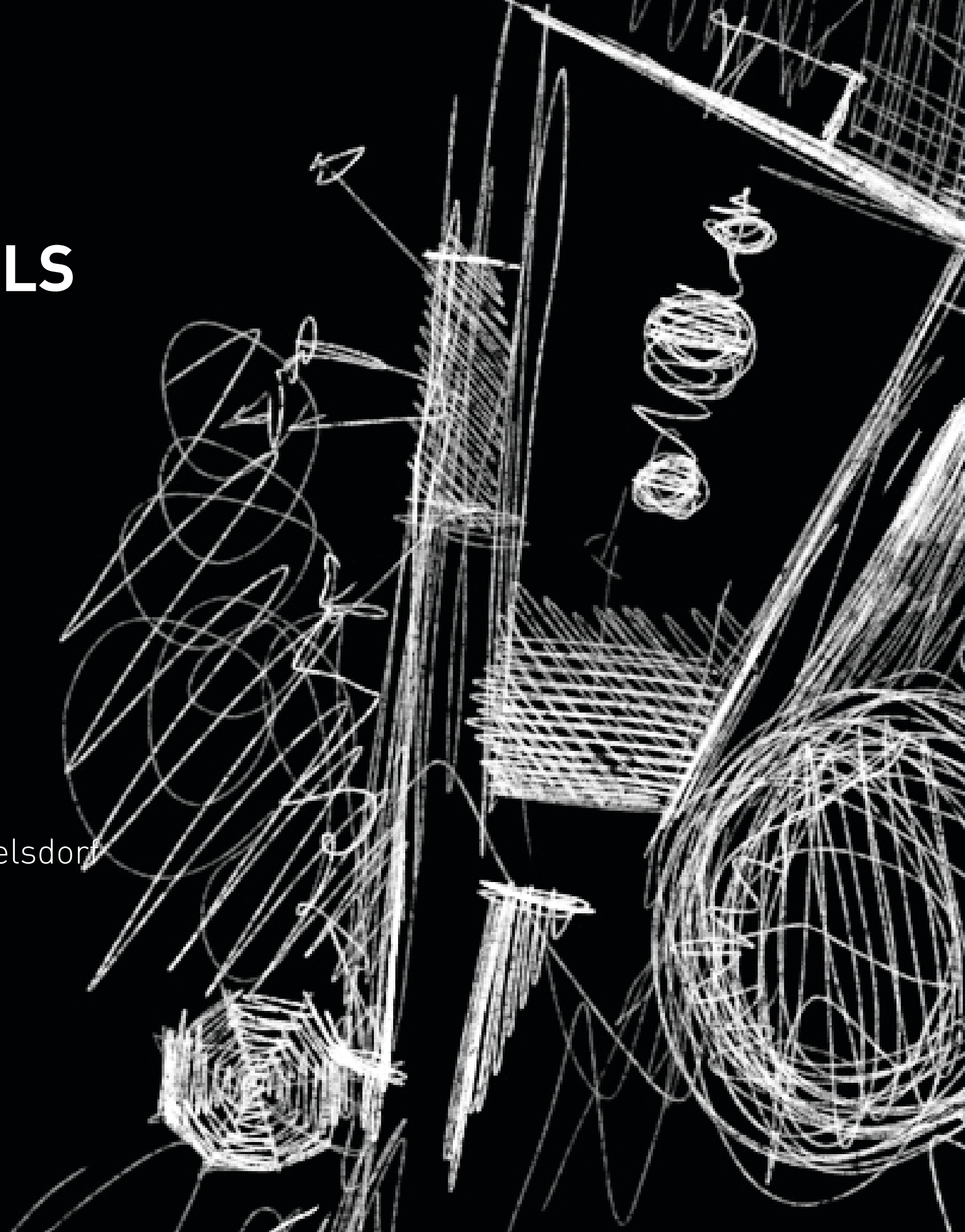


ENTWURF EINES HOTELS IN LIMBOURG

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



EDEL

EXQUISIT

FEIN

LUXERIÖS

GLAMOURÖS

DISKRET



SOLITÄR

STANDHAFT

UNVERWÜSTLICH

ERHABEN

KÖRPERHAFT

KRAFTSPENDEND



LIMBOURG

ATMOSPHEREN ALS LEITMOTIV



Elfassung in Ziegel -
akzentuierte Details



„Steinerne Architektur“

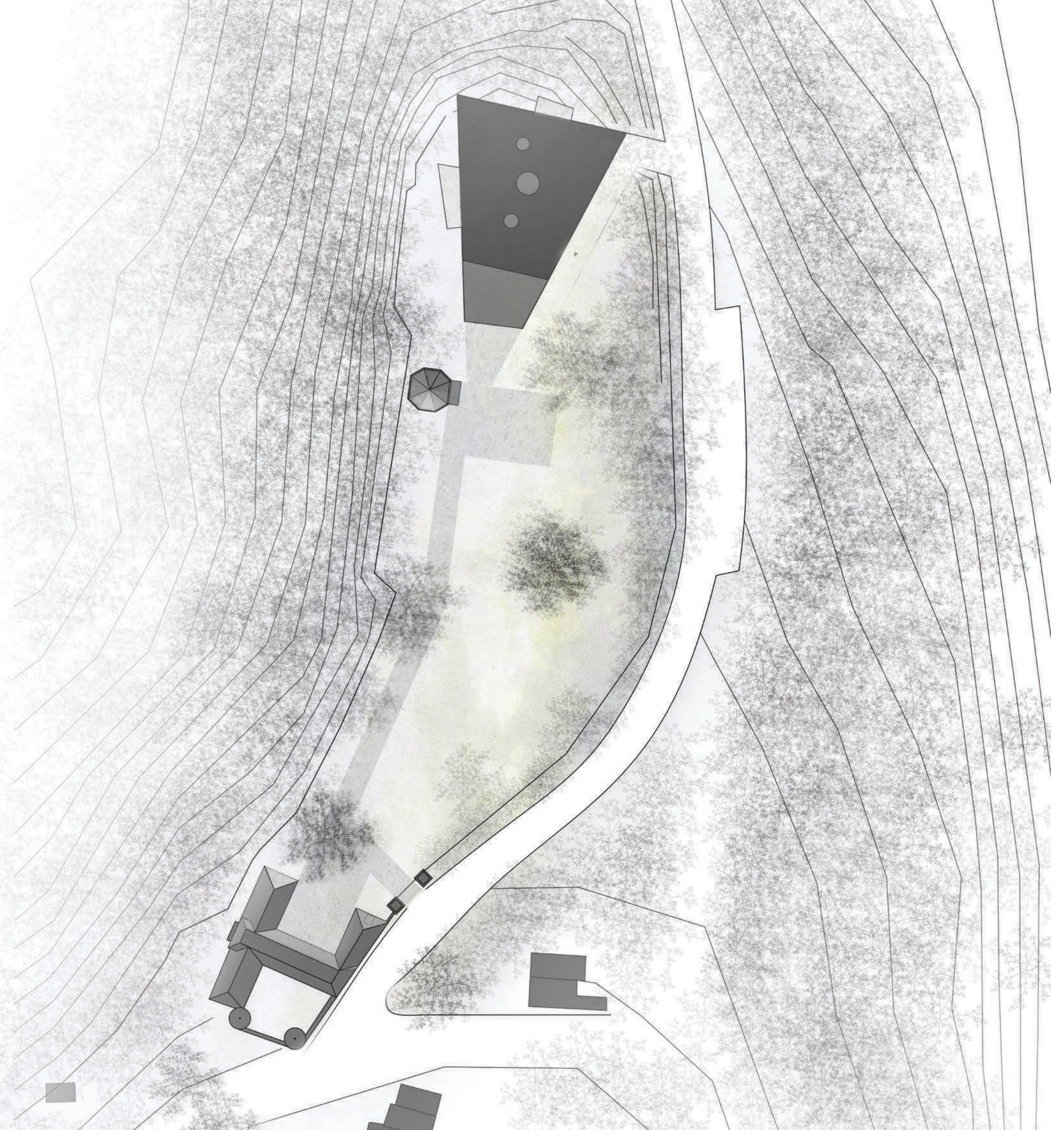
Lochfassaden
überwiegend geschlos-
sene, historische Bebau-
ung

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 Bebbauung im südlichen Bereich erlebbar, die aus der Materialität Ziegel und Naturstein besteht.

Ein Pendant dazu zu schaffen war ein wesentlich entwurfsprägender Grundgedanke



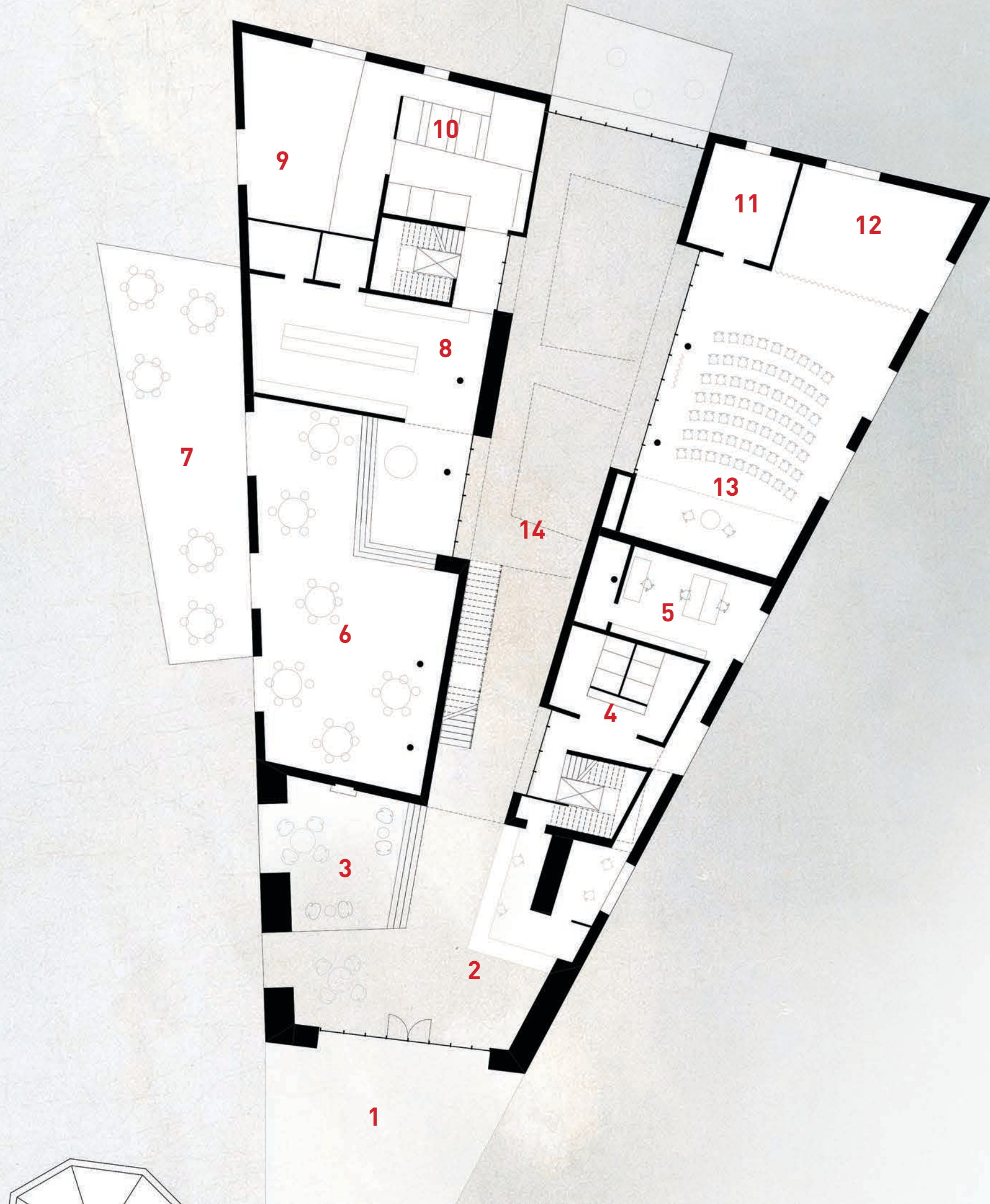
UNTERGESCHOSS

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



ERDGESCHOSS

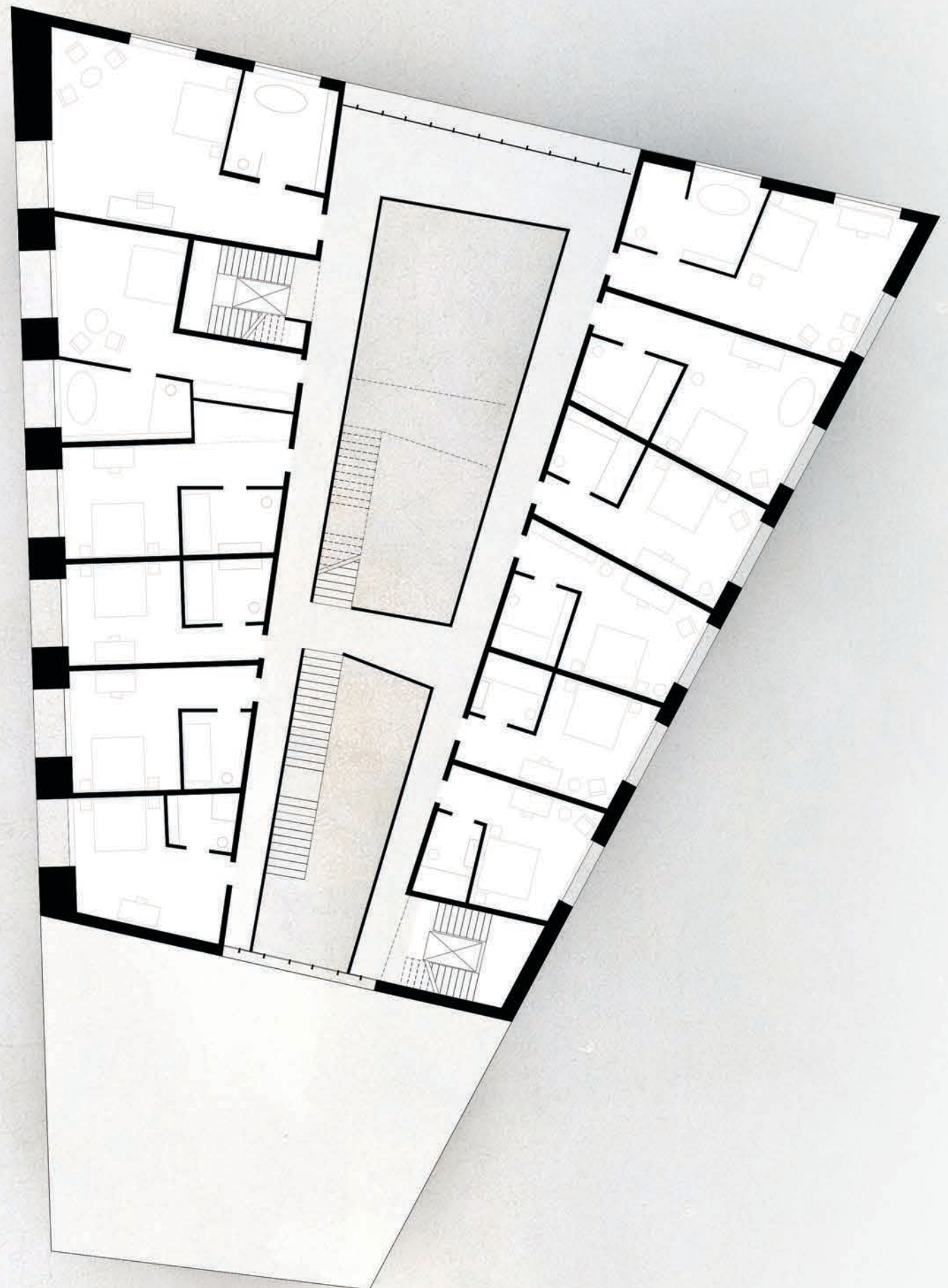
- 1 Vorplatz
- 2 Rezeption
- 3 Lobby
- 4 WC's
- 5 Back of House
- 6 Gastraum
- 7 Terrasse Restaurant
- 8 Küche mit Lager
- 9 Sole-Therme
- 10 Umkleidekabinen
- 11 Möbellager
- 12 zuschaltbarer Raum
- 13 großer Seminarraum
- 14 Halle



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)

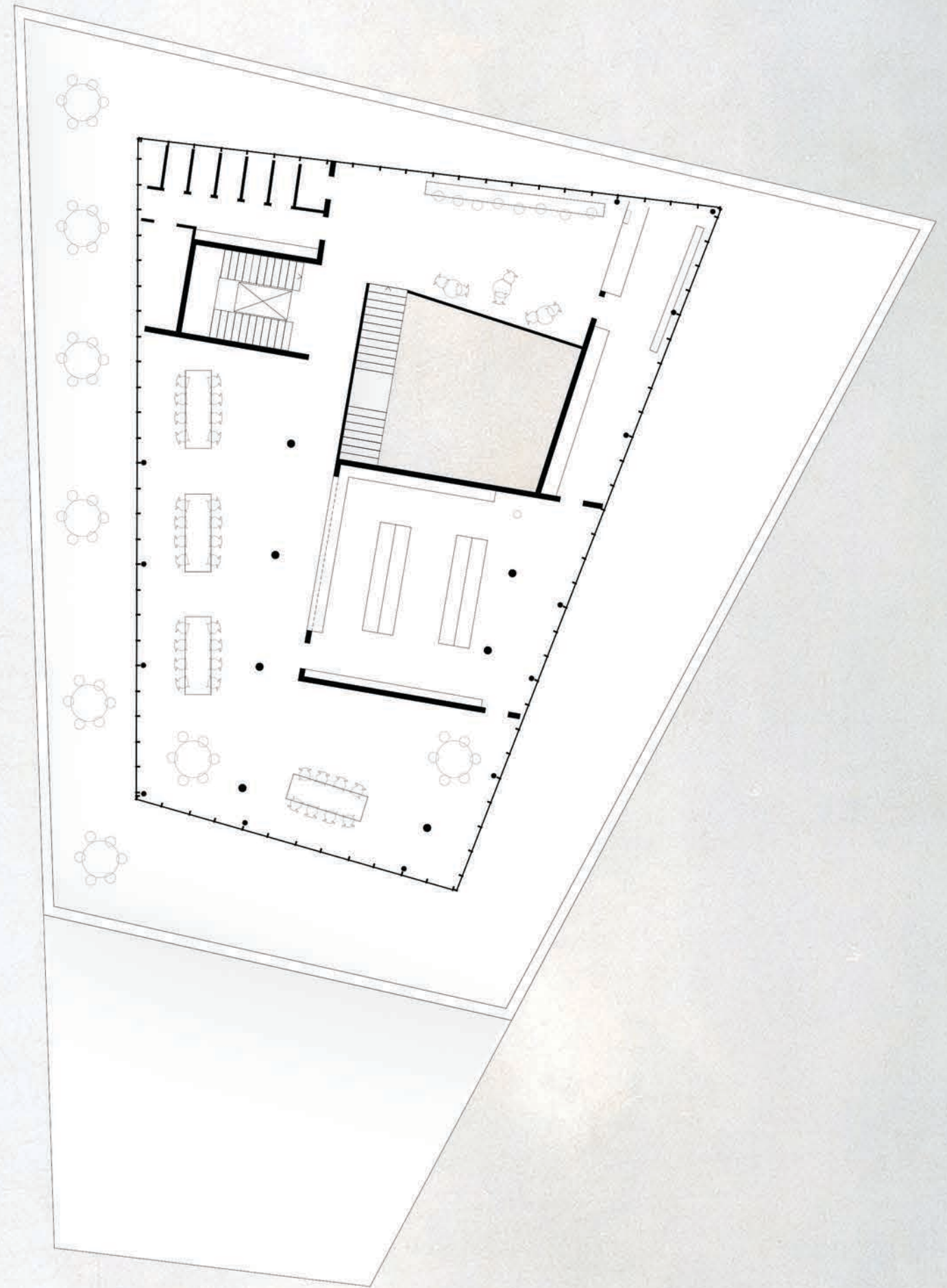
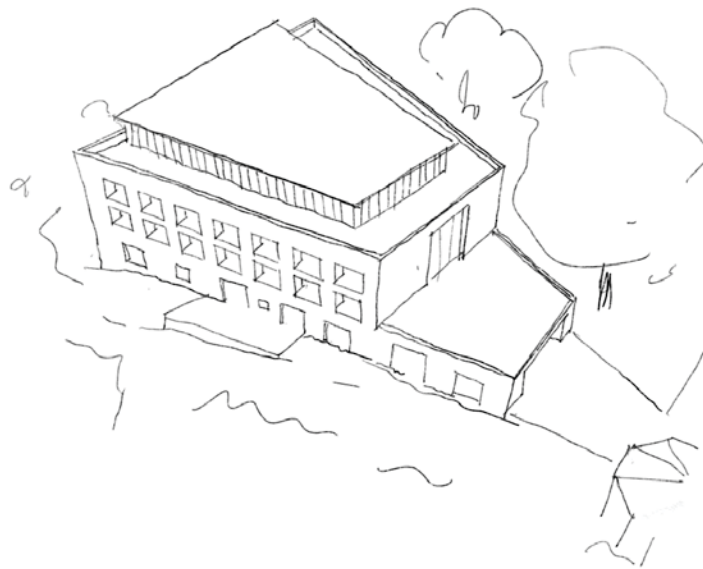
Ost **1** 27 qm
Ost **2** 28 qm
Ost **3** 33 qm
Ost **4** 35 qm
Ost **5** 46 qm
Ost **6** 55 qm (Suite)



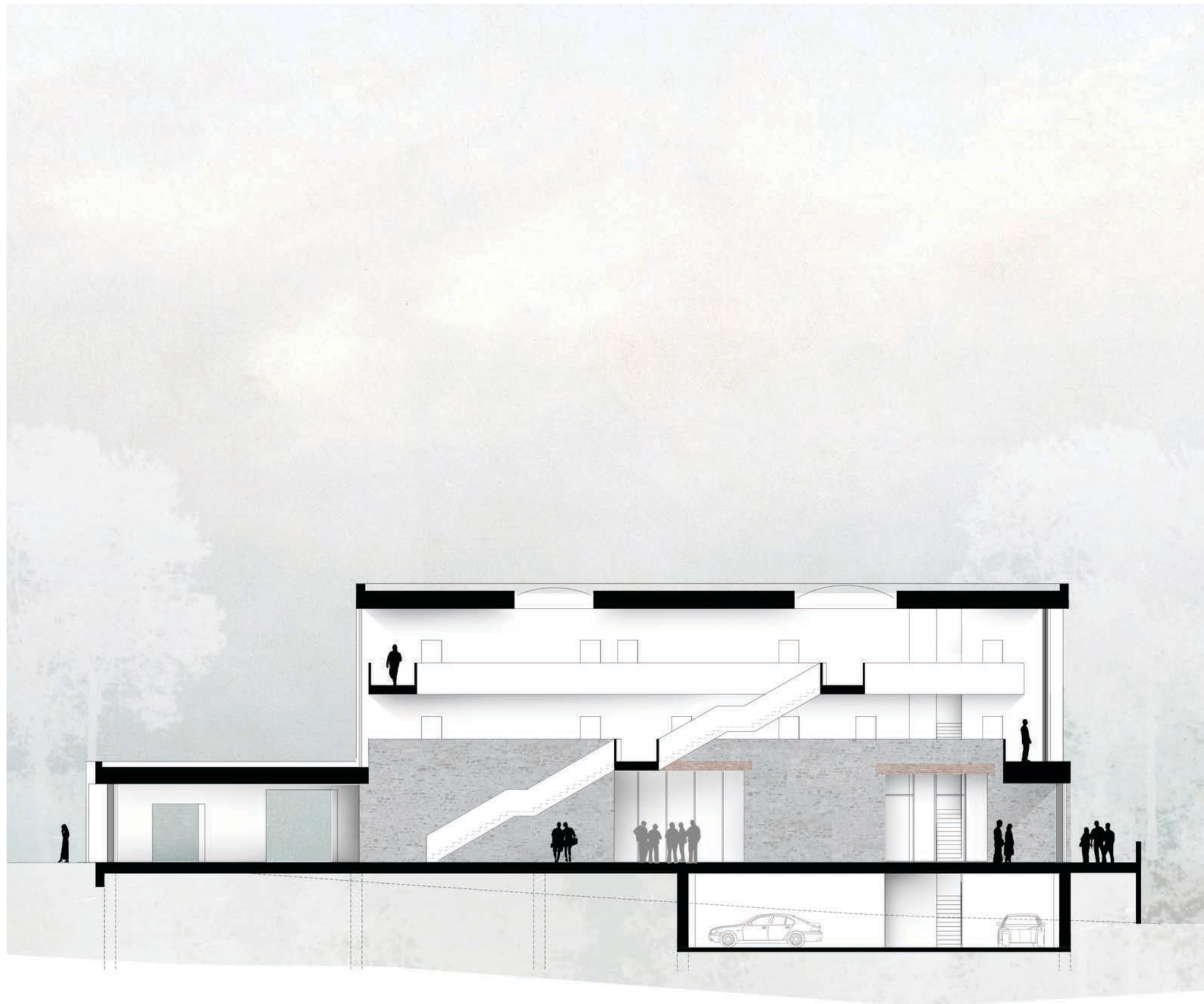
STAFFELGESCHOSS

OPTIONAL

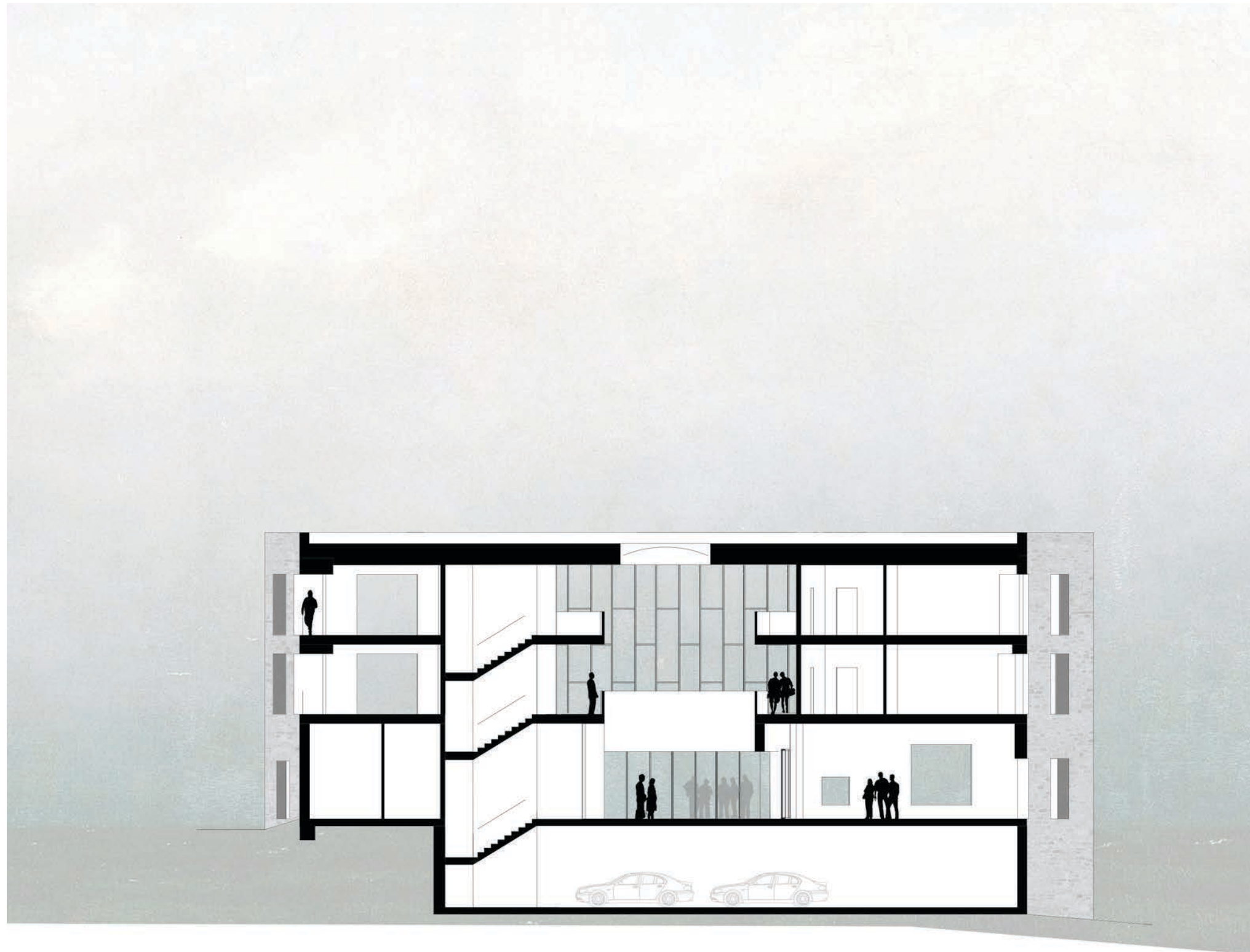
- 1 WC-Bereich
- 2 Bar mit Bartresen
- 3 Lager
- 4 Showcooking
- 5 Gastraum
- 6 Dachterrasse



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						
KFZ				200qm		
Stellplätze						
VF inkl.			187qm			
AUffahrt						
Müll kühl				20qm		
Elektro,		40qm				
Heizung TF						
Pool Technik		55qm				
WC Seminar		42qm				
EG						
Lobby				67qm		
Rezeption				50qm		
Gastraum				156qm		
Restaurant						
Küche &				75qm		
Lager						
WC Zentral				24qm		
Back-Office				33qm		
Tagungsberei				189qm		
ch						
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: Standort:		Standortanalyse Hotel Limbourg, Belgien		Datum: Szenario: 15.07.2020 Szenario Analyse - Schäffer	
Allgemeine Daten					
Kategorie:	First Class 4-5*		Beschreibung:	2 Restaurants, Bar, Tagungs- und	
Bettenanzahl:	24			Banketträume, Wellnessbereich,	
Wellnessbereich	Ja			großzügige öffentliche Flächen	
Zeitplanung					
Projektstart:	2021		Eröffnung:	2024	
Bauzeit:	3 Jahre		Offenhaltetage:	350 Tage	
Investition					
Bruttogrundfläche	3228 m² (inkl. 108m² 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, Denkmalschutz)				250.000,00 €	
Summenbetrachtung			7.160.498,01 €		
Auslastung			Preise		
Logis- Bereich	80%	6.720	Buchungen / Jahr	brutto	netto
F & B	50%	4.200	Buchungen / Jahr	Zimmerpreis	200,00 € 162,00 €
OOD	50%	4.200	Buchungen / Jahr	Verpflegung	30,00 € 27,90 €
Wellness	60%	5.040	Buchungen / Jahr	OOD	20,00 € 16,20 €
				Wellness	40,00 € 32,40 €
Einnahmen pro Jahr			Ausgaben pro Jahr		
Logis- Umsatz	1.088.640,00 €		Wareneinsatz	13,4%	192.054,24 €
F& B- Umsatz	117.180,00 €		Gebäude	15,0%	215.573,40 €
OOD- Umsatz	68.040,00 €		Management	14,0%	201.201,84 €
Wellness	163.296,00 €		Personal	14 Arbeiter	354.412,80 €
Summenbetrachtung			-		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			37 Jahre und 6 Monate		

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 Wellnes- 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 entwerflichen 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.