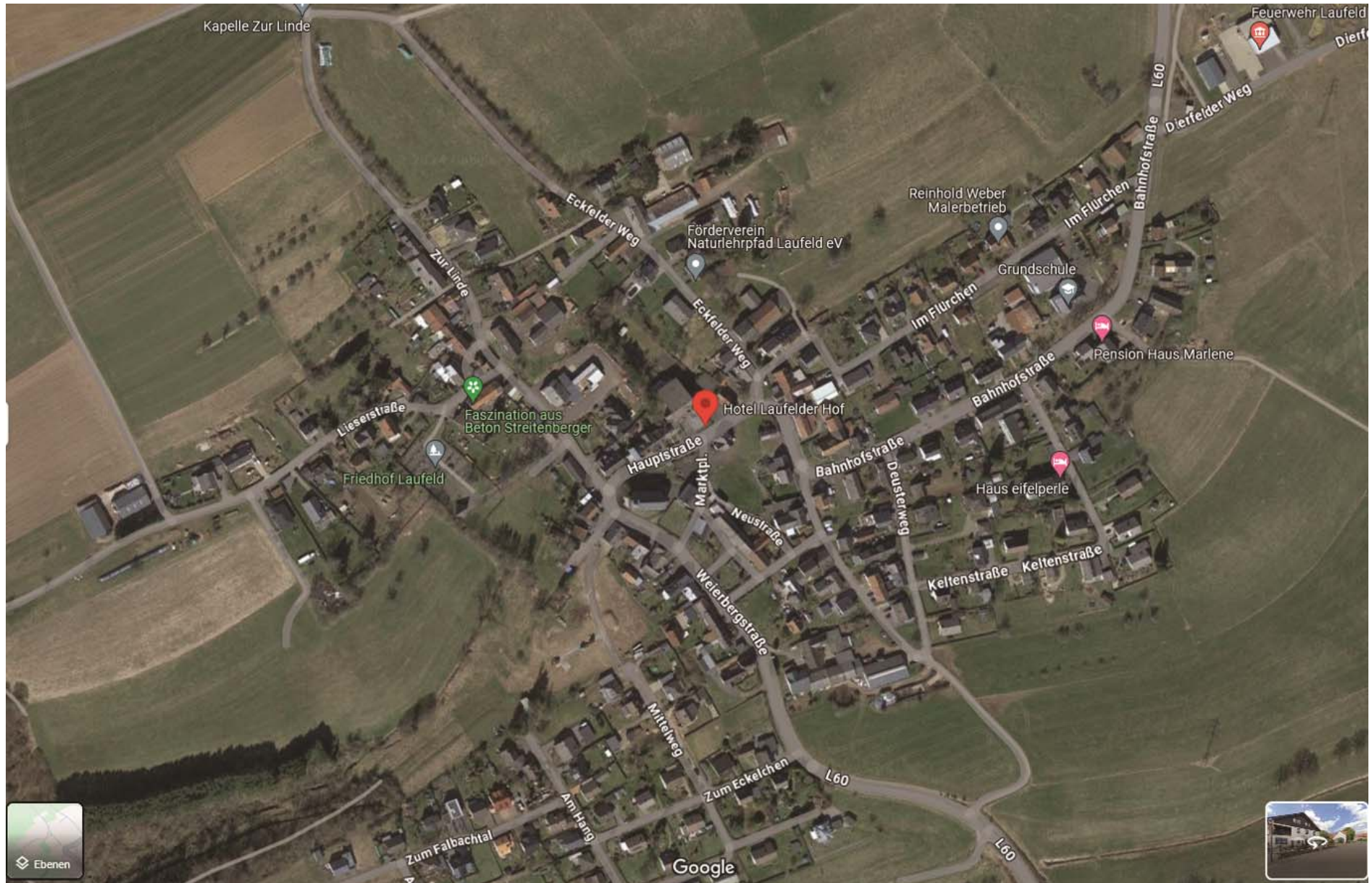








Machbarkeitsstudie Laufelder Hof

Umbau, Teilrückbau, Ergänzung und Umnutzung des bestehenden Hotels „Laufelder Hof“ zu einem Gemeindezentrum mit Tagespflege und Pflegestation oder Gemeindezentrum mit Wohnungen: Hauptstraße 7, 54533 Laufeld



Auftraggeber: Ortsgemeinde Laufeld (VG Wittlich-Land, Kreis BKS-WIL), vertr. durch Bürgermeister Jovi Junk, Zur Linde 1, 54533 Laufeld, Stand April 2024

Impressum

HEIN & PAWELKE Architekten

Thomas J. Hein, Architekt, Dipl.-Ing. (FH), AK RLP, OAI

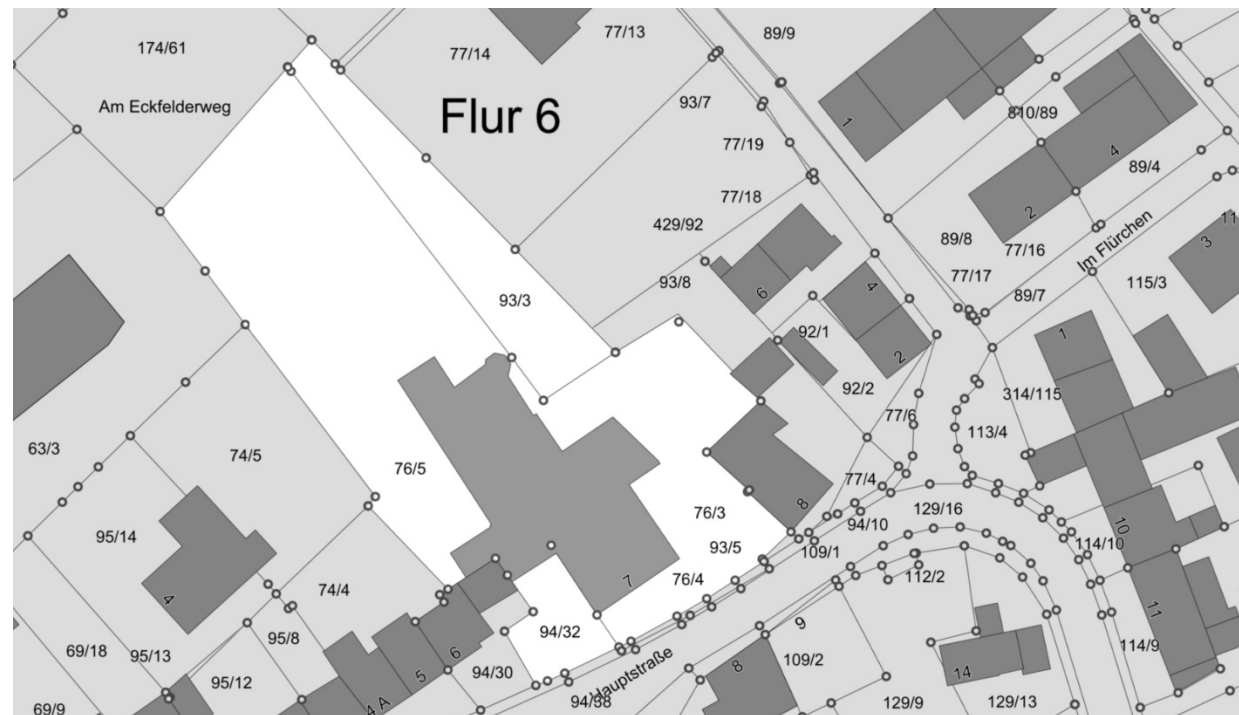
Monika C. Pawelke, Innenarchitektin, Dipl.-Ing.(FH), AK RLP

Am Weidengraben 97, 54296 Trier

Telefon 0651 / 9762994, mobil 0179 / 2141996

info@hein-pawelke.de www.hein-pawelke.de

1. Vorbemerkung und Aufgabenstellung
2. Bestandsbeschreibung
3. Machbarkeitsstudie
4. Flächenverteilung
5. Kostenschätzung
6. Empfehlung, Anhang Pläne





1. Vorbemerkung und Aufgabenstellung

Der Gemeinderat Laufeld wünscht sich mehr Raum für Dorfveranstaltungen und Vereine. Im Zuge dessen gibt es diverse Überlegungen und Planungen, das bestehende Gemeindehaus zu vergrößern oder neu zu errichten. Als neue Option für die Gemeinde erweist sich die Möglichkeit, das zentral gelegene, 3.755 m² große Grundstück Hauptstraße 7, 54533 Laufeld nebst Gebäude Hotel Laufelder Hof zu erwerben. Die Immobilie mit ca. 2.160 m² BGF wird bis September 2024 als Hotel genutzt und steht zum Verkauf.

Die zentrale Lage des Gebäudes im Ortskern von Laufeld, gegenüber von Kirche und Pfarrhaus, bietet sich für die Funktion eines Gemeindehauses an. Darüber hinaus sind die vorhandenen Flächenressourcen des Bestandgebäudes ausreichend bemessen für weitere Funktionen, wie Gastronomie, Wohnen oder Tagespflegeeinrichtungen.

Inhalt der Machbarkeitsstudie ist daher die Untersuchung, welche generellen Möglichkeiten sich durch den Erwerb der Immobilie Laufelder Hof für die Gemeinde Laufeld bieten, im Hinblick auf die Schaffung eines neuen Ortes für die Gemeinde, eines Angebots von Tagespflege und medizinischem Versorgungszentrum, ggf. in Kombination mit der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum im Dorfzentrum.

2. Objektbeschreibung des Bestandes

Das Hotel Laufelder Hof besteht aus zwei Gebäudeteilen. Der südlich zur Hauptstraße orientierte, giebelständige Bau aus den 1950er Jahren beherbergt die Dorfgaststätte und wurde 1979/80 durch einen großen nördlichen Anbau zum Hotel Laufelder Hof erweitert.

Während im straßenseitigen, teils unterkellerten Altbau Holzbalkendecken über Mauerwerk errichtet wurden, besteht der Anbau aus Mauerwerk und Stahlbeton- bzw. Stahlbetonrippendecken (mit Ausnahme der Holzbalkendecke über OG). Die Dachstühle beider Gebäudeteile sind als Holzkonstruktionen mit großformatigen, asbesthaltigen Eternittafeln gedeckt (abgesehen von den eingeschossigen Gebäudeteilen Foyer und Anlieferung, mit Flachdach und Folienabdichtung).

Die Firstrichtung wurde bei dem Anbau aus 1980 um 90 Grad zum Altbau gedreht und die beiden Dachflächen miteinander verbunden. Nach Norden hin fällt die Satteldachseite des Anbaus ab, so dass sich im DG die Nutzfläche gegenüber dem OG reduziert.

Die zentrale Erschließung im Anbau mit einer geschwungenen, einläufigen Stahlbetontreppe bedient alle Gebäudeebenen der beiden Baukörper Altbau und Anbau. Die im Untergeschoß liegende Kegelbahn, das Schwimmbad und der Sportbereich sind aktuell außer Funktion. Bei zwei Begehungen des Objektes im Januar und März 2024 waren Feuchteinträge im Dach des Altbaus und Abwasserrohrschäden im Keller festzustellen, mit Beeinträchtigung der angrenzenden



Raumflächen (Bodenaufbau und Dach- sowie Deckenverkleidungen). Der später hinzugefügte Wintergarten hat ebenfalls diverse Undichtigkeiten in der verglasten Dachfläche. Die Bodenfliesen darunter sind an mehreren Stellen lose. Der energetische Zustand ist weitestgehend bauzeitlich. Die ursprüngliche holzbefeuerte Heizung aus 1979 wurde in 2010 erneuert (2 Stück Dachs Blockheizkraftwerke). Die beiden BHKW versorgen die warmwasserführenden Wandradiatoren der beiden Gebäudeteile. Die installierte Lüftungsanlage aus den 1990er Jahren ist laut Aussage des Betreibers nicht mehr in Funktion.

3. Machbarkeitsstudie

Im Rahmen eines ersten Treffens mit dem Bürgermeister Herrn Junk, dem Gemeinde-Bauausschuss und dem beauftragten Makler fand am 09.01.24 eine gemeinsame Begehung des Laufelder Hofes statt, mit anschließendem Austausch über Vorstellungen und Ideen der Gemeinde bezüglich der Umnutzung des Hotels zu einem Haus für die Gemeinde Laufeld.

Nach Recherche, Beschaffung und Einsicht in Bauakten sowie bauzeitliche statische Unterlagen wurde der Bestand hinsichtlich Verwendbarkeit für die angestrebten Umnutzungen untersucht.

Wir beurteilen die zum Zeitpunkt der Begehung sichtbaren Bauelemente und Konstruktionen im Wesentlichen als tragfähig und verwertbar. Im Sinne einer nachhaltigen, bestandsorientierten Vorgehensweise planen wir Veränderungen entsprechend der Aufgabenstellung dort, wo bestehende Konstruktionen bei fortlaufender Nutzung ertüchtigt oder verbessert werden sollten. Eingriffe erfolgen vorrangig an leichten Konstruktionen, wie Holzbalkendecken und Dachkonstruktionen. **Gebäudehüllen und massive Deckenkonstruktionen sollen soweit möglich erhalten bleiben. Mit der Drehung der Firstrichtung des rückwärtigen Anbaus ergibt sich die Möglichkeit der Barriere freien Erschließung aller Ebenen von der Nordseite aus. Die neue, zusätzliche Erschließung mit Aufzugkern bildet für alle Geschoße einen 2. baulichen Rettungsweg. Die Drehung des Daches mit Sattelflächen in Ost-Westorientierung ermöglicht die Installation großflächiger Photovoltaik-Module auf Altbau und Anbau. Gleichzeitig gibt es einen Gewinn an Nutzfläche im Dachgeschoss. Mit einer neuen Dachkonstruktion können Bauteil- und Dämmquerschnitte auf aktuelle energetische und statische Anforderungen modifiziert werden. Die bestehende zellenartige Struktur in überwiegender Leichtbauweise mit zahlreichen Installationsführungen lässt sich gut zu Wohn-, Praxis,- und Therapiezwecken umwandeln.**

Auf den ersten Blick erscheint die große, zusammenhängende Fläche im Erdgeschoss des Anbaus, die im Hotel als Speise und Veranstaltungssaal genutzt wird, gut geeignet für eine Nutzung als Gemeindesaal. Eine frühe Variante unserer Machbarkeitsstudie (vorgestellt im 1. Kolloquium) verfolgt diesen Ansatz. Eingeschränkt ist diese Variante jedoch durch die Überlagerung divergierender Nutzungsabsichten (Veranstaltung beeinträchtigt Wohnen oder Pflege) und eine aus unserer Sicht etwas zu gering bemessene Bestandshöhe für einen Gemeindesaal.



Die bevorzugte Studie einer Umnutzung sieht die Gemeindeflächen zur Straße orientiert, als Gegenüber zu Kirche, Dorfplatz und Pfarrhaus an etablierter Stelle. Die vertikale Trennung zu Pflege und Wohnen lässt sich konfliktfreier abbilden, als die horizontale Überlagerung der verschiedenen Funktionen und die dazu erforderliche Entkernung des Altbaus mit Holzbalkendecken gestaltet sich leichter und mit geringerem physischen Aufwand, als eine Veränderung der Deckenhöhen im Anbau. **Auf zwei Ebenen gibt es demnach im Altbau für die Gemeinde einen großen Veranstaltungssaal im EG mit seitlichem Foyer und einen etwas kleineren Saal mit zugeordneten Räumen für die Ortsvereine im OG.** Die Darstellung der Grundrisse und Fassaden sind hier als exemplarisch und schematisch zu verstehen.

Die verschiedenen Varianten werden in einem Kolloquium mit Bürgermeister Herrn Junk, dem Vertreter der Verbandsgemeinde, Herrn Warscheid und dem Bauausschuss der Gemeinde Laufeld am 4. März 2024 vorgestellt und diskutiert. In der Erläuterung der Varianten anhand von Plänen und 3-D Modellen, dem Abwägen und Erörtern von Vor- und Nachteilen **wird der Variante „Gemeinde zur Straße“, „Gastronomie, Wohnen und Praxen“, bzw. „Wohnen und Pflege“ zur Gartenseite der Vorzug gegeben.** Nach Rücksprache von Herrn Bürgermeister Junk mit Vertretern der Kreisverwaltung wird angeregt, eine Variante mit Tagespflege und / oder einem medizinischen Versorgungszentrum zu entwickeln.

Es folgt unsererseits die exemplarische Entwicklung und Darstellung einer Tagespflege für 12-18 Personen, mit medizinischem Versorgungszentrum und kombinierten Wohnungen als betreutes Wohnen oder frei vermietbaren Wohnungen, im DG mit ggf. kleinen Galerielösungen und Maisonette-Charakter. Darüber hinaus sind weitere Varianten denkbar, auch die Gewichtung von Wohnen zu Pflege und medizinischer Versorgung kann variabel innerhalb der weitgehend bereits bestehenden Kubatur gestaltet werden. **An der Nordseite wird mit dem Abbruch des Wintergartens und der betonierten Außentreppe Platz für die neue Erschließung, bestehend aus Aufzug und offener Treppenanlage mit erweiterter Terrassenfläche geschaffen.**





4. Flächen

Untergeschoss VARIANTE 1 Gemeinde + Pflege			
Gemeinde	Lager Gemeinde	34,48 m ²	
	Toiletten	34,95 m ²	
	Keller 4	8,28 m ²	
	Lager	41,1 m ²	
	Flur	17,18 m ²	135,99 m²
Pflege	Keller 1	202,85 m ²	
	Keller 2	17,63 m ²	
	Sauna - Spa / Physio	75,01 m ²	
	Sauna Vorraum	16,64 m ²	
	Sauna	9,88 m ²	
	Dusche H	5,98 m ²	
	Dusche D	5,3 m ²	
	Umkleide H	4,06 m ²	
	Umkleide D	6,6 m ²	
	Flur	9,34 m ²	353,29 m²
Gemeinsame Räume	Keller 3	34,71 m ²	
	Technik Heizung	25,18 m ²	
	Technik	13,66 m ²	
Erschließung	Treppenhaus Bestand	21,7 m ²	
	Aufzug + Treppe neu	12,78 m ²	108,03 m²

Untergeschoss VARIANTE 2 Gemeinde + Wohnen			
Gemeinde	Lager Gemeinde	34,48 m ²	
	Toiletten	34,95 m ²	
	Keller 4	8,28 m ²	
	Lager	41,1 m ²	
	Flur	17,18 m ²	135,99 m²
Wohnen	Keller 1	202,85 m ²	
	Keller 2	17,63 m ²	
	Sauna - Spa	75,01 m ²	
	Sauna Vorraum	16,64 m ²	
	Sauna	9,88 m ²	
	Dusche H	5,98 m ²	
	Dusche D	5,3 m ²	
	Umkleide H	4,06 m ²	
	Umkleide D	6,6 m ²	
	Flur	9,34 m ²	353,29 m²
Gemeinsame Räume	Keller 3	34,71 m ²	
	Technik Heizung	25,18 m ²	
	Technik	13,66 m ²	
Erschließung	Treppenhaus Bestand	21,7 m ²	
	Aufzug + Treppe neu	12,78 m ²	108,03 m²



Gemeinde		135,99 m²
Tagespflege		353,29 m²
Erschließung / Gem. Räume		108,03 m²
Untergeschoss	Summe	597,31 m²

Gemeinde		135,99 m²
Wohnen		353,29 m²
Erschließung / Gem. Räume		108,03 m²
Untergeschoss	Summe	597,31 m²

ERDGESCHOSS VARIANTE 1 Gemeinde + Pflege			
Gemeinde	Veranstaltung	171,05 m²	
	Foyer	65,28 m²	
	Küche	41,53 m²	
	Kühlung	19,17 m²	
	Flur / WC	54,9 m²	
	Stuhllager	18,86 m²	370,79 m²
Tagespflege	Ruheraum 1	16,67 m²	
	Ruheraum 2	20,17 m²	
	Beschäftigung / Essen	36,18 m²	
	Beschäftigung / Therapie	35,22 m²	
	Küche	22,59 m²	
	Büro / Personal	21,27 m²	
	WC Barriere frei	7,21 m²	
	Duschbad	7,26 m²	
	WCs	5,93 m²	
	Flur 1	21,42 m²	

ERDGESCHOSS VARIANTE 2 Gemeinde + Wohnen			
Gemeinde	Veranstaltung	171,05 m²	
	Foyer	65,28 m²	
	Küche	41,53 m²	
	Kühlung	19,17 m²	
	Flur / WC	54,9 m²	
	Stuhllager	18,86 m²	370,79 m²
Wohnung 1	Küche Essen Wohnen	47,36 m²	
	Garderobe	6,72 m²	
	Gäste WC	3,65 m²	
	Schlafen	43,35 m²	
	Bad	6,05 m²	
			107,13 m²
Wohnung 2	Küche Essen Wohnen	65,41 m²	
	Garderobe	6,38 m²	
	Gäste WC	3,65 m²	



	Flur 2	26,79 m ²	220,71 m²
Erschließung	Aufzug + Treppe neu	18,34 m ²	
	Treppenhaus Bestand	44,8 m ²	
	Terrasse, Balkone	77,37 m ²	140,51 m²
Gemeinde			370,79 m²
Tagespflege			220,71 m²
Erschließung			140,51 m²
Erdgeschoss	Summe		732,01 m²

	Schlafen	33,81 m ²	
	Bad	6,05 m ²	115,3 m²
Erschließung	Aufzug + Treppe neu	18,34 m ²	
	Treppenhaus Bestand	44,8 m ²	
	Terrasse, Balkone	77,37 m ²	140,51 m²
Gemeinde			370,79 m²
Wohnung 1 + Wohnung 2			222,43 m²
Erschließung			140,51 m²
Erdgeschoss	Summe		733,73 m²

OBERGESCHOSS VARIANTE 1 Gemeinde + Pflege			
Gemeinde	Veranstaltung 2	174 m ²	
	Vereinsräume	27,44 m ²	
	WCs	14,66 m ²	
	Flur	14,7 m ²	
	Lager	15,03 m ²	245,83 m²
Pflegestation	Büro 1	24,18 m ²	
	Büro 2	24,18 m ²	
	Lager	24,18 m ²	
	Besprechung	48,73 m ²	
	Personal	24,4 m ²	
	Umkleide Personal	13,07 m ²	

OBERGESCHOSS VARIANTE 2 Gemeinde + Wohnen			
Gemeinde	Veranstaltung 2	174 m ²	
	Vereinsräume	27,44 m ²	
	WCs	14,66 m ²	
	Flur	14,7 m ²	
	Lager	15,03 m ²	245,83 m²
Appartement 1	Küche Wohnen	24,51 m ²	
	Schlafen	13,07 m ²	
	Bad	6,33 m ²	
	Ankleide	3,62 m ²	47,53 m²
Appartement 2			47,53 m²



Wohnung	Duschbad Personal	6,19 m ²	
	WC	3,38 m ²	
	Flur	25,48 m ²	
	HWR	7,64 m ²	201,43 m²
	Küche Essen Wohnen	49,13 m ²	
	Schlafen	13,95 m ²	
	Bad	6,21 m ²	
	Flur	3,63 m ²	72,92 m²
			274,35 m²
Erschließung	Aufzug + Treppe neu	18,34 m ²	
	Treppenhaus Bestand	44,8 m ²	
	Balkone	88,07 m ²	151,21 m²
Gemeinde			245,83 m²
Pflegestation			274,35 m²
Erschließung			151,21 m²
Obergeschoss	Summe		671,39 m²

DACHGESCHOSS VARIANTE 1 Gemeinde + Pflege			
Gemeinde	Lager	15,04 m ²	15,04 m²

Appartement 3	Küche Wohnen	24,41 m ²	
	Schlafen	13,07 m ²	
	Bad	6,19 m ²	
	Ankleide	3,54 m ²	47,21 m²
Appartement 4			47,21 m²
Appartement 5	Küche Wohnen	32,64 m ²	
	Schlafen	13,95 m ²	
	Bad	6,21 m ²	
	Ankleide	3,63 m ²	56,43 m²
Erschließung	Flur	23,18 m ²	
	Aufzug + Treppe neu	18,34 m ²	
	Treppenhaus Bestand	44,8 m ²	
	Balkone	88,07 m ²	174,39 m²
Gemeinde			245,83 m²
Appartements 1-5			245,91 m²
Erschließung			174,39 m²
Obergeschoss	Summe		666,13 m²

DACHGESCHOSS VARIANTE 2 Gemeinde + Wohnen			
Gemeinde	Lager	15,04 m ²	15,04 m²



Praxis 1	Warten	13,07 m ²	
	Anmeldung	19,64 m ²	
	Arztzimmer 1 + Behandl.1	16,08 m ²	
	Behandlung 2	7,81 m ²	
	Behandlung 3	7,81 m ²	
	Arztzimmer 2 + Behandl.4	16,08 m ²	
	Personal	16,08 m ²	
	Patienten WC	3,76 m ²	
	Personal WC	4,2 m ²	
	Flur + Warten	58,72 m ²	163,25 m²
Praxis 2	Anmeldung	16,53 m ²	
	Vorrat	3,72 m ²	
	Personal	7,82 m ²	
	Warten	7,8 m ²	
	Behandlung 1	7,81 m ²	
	Behandlung 2	7,81 m ²	
	Arztzimmer	24,02 m ²	
	Patienten WC	3,72 m ²	
	Personal WC	3,72 m ²	
	Flur	25,39 m ²	108,34 m²

Wohnung 1	Garderobe	3,62 m ²	
	Küche Wohnen	32,62 m ²	
	Bad	6,33 m ²	
	Flur	5,11 m ²	
	Schlafen	23,49 m ²	
	Galerie / Empore	18,07 m ²	89,24 m²
Wohnung 2	Garderobe	3,54 m ²	
	Küche Wohnen	32,62 m ²	
	Bad	3,72 m ²	
	Vorrat	3,72 m ²	
	Kind	13,91 m ²	
	Eltern	18,25 m ²	
	Flur	12,52 m ²	
	Bad	6,33 m ²	
	Galerie / Empore	17,76 m ²	112,37 m²
Wohnung 3	Flur	8,4 m ²	
	Bad	6,33 m ²	
	Küche Wohnen	35,63 m ²	
	HWR	5,57 m ²	
	Schlafen	24,55 m ²	
	Galerie / Empore	20 m ²	100,48 m²



Erschließung	Aufzug + Treppe neu	18,34 m ²	
	Treppenhaus Bestand	44,8 m ²	
	Balkone	88,07 m ²	151,21 m²
Gemeinde			15,04 m²
Praxis 1 + Praxis 2			271,59 m²
Erschließung			151,21 m²
Dachgeschoss	Summe		437,84 m²

Erschließung	Flur	23,18 m ²	
	Aufzug + Treppe neu	18,34 m ²	
	Treppenhaus Bestand	44,8 m ²	
	Balkone	88,07 m ²	174,39 m²
Gemeinde			15,04 m²
Wohnung 1-3			302,09 m²
Erschließung			174,39 m²
Dachgeschoss	Summe		491,52 m²

VARIANTE 1 Gemeinde + Pflege		
Untergeschoss		597,31 m²
Erdgeschoss		732,01 m²
Obergeschoss		671,39 m²
Dachgeschoss		437,84 m²
Summe		2.438,55 m²

VARIANTE 2 Gemeinde + Wohnen		
Untergeschoss		597,31 m²
Erdgeschoss		733,73 m²
Obergeschoss		666,13 m²
Dachgeschoss		491,52 m²
Summe		2.488,69 m²



Gemeinde	31,48%	767,66 m²
Pflege	45,93%	1.120,03 m²
Erschließung	22,59%	550,87 m²
	100,00%	2.438,55 m²

Gemeinde + anteilige Erschließung	40,67%	991,76 m²
Pflege + anteilige Erschließung	59,33%	1.446,79 m²
	100,00%	2.438,55 m²

Gemeinde	30,85%	767,76 m²
Wohnen	45,15%	1.123,64 m²
Erschließung	24,00%	597,29 m²
	100,00%	2.488,69 m²

Gemeinde + anteilige Erschließung	40,59%	1.010,16 m²
Wohnen + anteilige Erschließung	59,41%	1.478,53 m²
	100,00%	2.488,69 m²







6. Empfehlung & Anhang Pläne

Mit dem Erwerb des Hotels Laufelder Hof zum Zwecke der Umnutzung bietet sich der Gemeinde Laufeld die Möglichkeit, eine nachhaltige Belebung des Dorfkerns zu initiieren. Die Aufteilung der verschiedenen, aus der Aufgabenstellung geforderten Funktionen lassen sich sinnvoll auf die beiden Baukörper verteilen. Der ursprünglich für einen Neubau des Gemeindehauses vorgesehene Bauplatz an der Hauptstraße könnte für weitere innerörtliche Wohnbebauungen / Bauplätze genutzt werden, ebenso wie das derzeitige Haus der Gemeinde Zur Linde 1. Auf diesen Flächen ließen sich Bauplätze im Dorfkern erschlossenen ausweisen. Die Nachfrage nach Bauplätzen im Ort ist offensichtlich vorhanden. Das potentiell zur Verfügung stehende Grundstück des Hotels Laufelder Hof ist ausreichend groß bemessen, um Stellflächen und Außenanlagen mit Aufenthaltsqualität für Gemeinde (Kinderspielfläche, Grillhütte), Bewohner und / oder Tagespflegegäste zu integrieren. **Die angestrebte Kombination von Gemeindehaus, Wohnen und / oder sozialen Pflegeeinrichtungen mit medizinischem Versorgungszentrum wären ein sehr positiver, enorm wünschenswerter Impuls für die Dorfentwicklung. Vor allem im Hinblick auf die Überlegung: Was passiert dort, wenn die Gemeinde nicht aktiv wird? Welche Interessenten kommen dann für den Erwerb der Immobilie in Betracht? Wie sähen potentielle Nachnutzungen aus? Will die Gemeinde sich diesen Entscheidungsspielraum nehmen lassen?**

Sollte sich die Gemeinde Laufeld zum Erwerb des Gebäudes entschließen, empfiehlt es sich frühzeitig Fachkompetenzen mit einzubeziehen: Neben der genauen Klärung der vorhandenen Anschlüsse hinsichtlich Ver- und Entsorgung (Höhenlage Kellerentwässerung, Vorbereitung Trennsystem, Stromversorgung) sind das insbesondere: TGA-Planer, zertifizierte Energieberater & Tragwerksplaner.

