

## Idyllisches Ausflugsziel am Helenental Restaurant & Cafébar mit Ferienwohnungen

### Bestandsanalyse

Das Ursprungsgebäude des derzeitigen Cafés Helenental wurde zwischen 1899 und 1900 von der Firma Syring aus Bad Wildungen errichtet. Es liegt am Rande des ursprünglichen Ortskerns von Oderhausen und stellt aus Sicht der Denkmalpflege einen Teil der denkmalpflegerisch zu schützenden Gesamtanlage Oderhausens dar. Schnell zeigte sich die Qualität des gewählten Standortes. Am Ein- bzw. Ausgang des Helenentals gelegen, war das Café Helenental schon immer ein beliebter Anlaufpunkt für Wanderer, Naturliebhaber und Kurgäste. Café und Kuchen gingen jahrzehntelang reichlich über den Tresen des idyllisch gelegenen Gebäudekomplexes.

Dem „Besucheransturm“ waren wahrscheinlich auch diverse An- und Umbauten geschuldet, die im rückwärtigen Bereich vorgenommen wurden.

Außerlich zeigt sich der ursprüngliche Gebäudebestand mit liebevoll gestalteten Verzierungen. Die Innenräume sind wegen ihrer großen Fenster und der süd-südöstlichen Ausrichtung des Gebäudes weitgehend lichtdurchflutet.

Das Gebäude selbst ist in einem dem baulichen Entstehungsdatum entsprechenden Zustand, wobei Unterhaltungsmaßnahmen lediglich zur Aktualisierung der besonderen Nutzungsanforderungen vorgenommen wurden.

Der im Norden befindliche Gebäudeteil bietet zwei PKW-Abstellmöglichkeiten (Garagen), ehemalige kleine Stallungen sowie einen Lagerboden. Aufgrund des vorgefundenen baulichen Zustandes ist dieser Anbau nicht erhaltenswert.

Der Keller erstreckt sich über die gesamte Grundrissfläche. Der Abdichtung wurde zum Zeitpunkt der Errichtung des Ursprungsgebäudes keine besondere Beachtung geschenkt.

Derzeit befindet sich im Erdgeschoss ein kleines Appartement in einer Größe von zirka 32 qm. Die restlichen Flächen sind der Gastronomie / dem Café zugeordnet und beinhalten im Wesentlichen Gasträume, WC-Anlagen, Küche und Lagerflächen. Die Gaststätte im Erdgeschoss wird nur noch einmal wöchentlich für den ortsansässigen Gesangsverein geöffnet.

Im nördlich orientierten Teil des OG befinden sich derzeit zwei Mietwohnungen von zirka 41 qm und 102 qm. Die Wohnung im südlichen Teil wurde von den Eltern der jetzigen Eigentümer bewohnt und steht zur Zeit leer.

Im Bereich des Daches kam es vor geraumer Zeit zu einer Undichtigkeit, die Dachreparaturen erforderlich machten. Die dadurch entstandenen Schäden im Dachgeschoss und der Decke zum Obergeschoss wurden improvisiert geschlossen. Nach einer ersten Betrachtung wurde das Tragwerk des Gebäudes nicht in Mitleidenschaft gezogen.

Der Ausbaustand der ehemaligen Fremdenzimmer im Dachgeschoss ist nicht mehr zeitgemäß, diese werden schon länger nicht mehr genutzt.

Die Etagen werden durch ein im Gebäudezentrum liegendes Treppenhaus über eingestemmte Holzwangentreppen mit Tritt und Setzstufen (mit gedrechselten Geländerstäben) erschlossen.

Das zur Gesamtanlage gehörende Grundstück bemisst sich auf eine amtliche Fläche von 3.377 qm und soll gemeinsam mit dem Gebäudekomplex Café Helenental veräußert werden.

## Nutzungskonzept

Auch heute noch zieht das Helenental mit seinen sehenswerten Wasserfällen, dem großen Artenreichtum sowie den malerischen Schluchten Touristen, Wanderer und Sportler auf seine weitestgehend naturbelassenen Pfade.

Dieses Konzept beschreibt eine gemütliche Caf bar im Tagesbetrieb und ein Restaurant mit Bar für das Abendgesch ft.

Durch ein Angebot regionaler und saisonaler Köstlichkeiten werden junge und jung gebliebene Besucher über die Grenzen Bad Wildungens und des Kellerwaldes hinaus in den beschaulichen Ort zum entspannten Genießen eingeladen.

Der kleine Café-Bar-Bereich ist durch den direkt angegliederten Tagungs- und Gastraum individuell erweiterbar und bietet somit auch geschlossenen Gesellschaften Platz. Der barrierefreien Erschließung des Gastronomiebereichs wird besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Der Biergarten mit Außengastronomie wird saisonal geöffnet. Hier laden Tische, St hle und Bänke zum Verweilen ein. Bei schönem Wetter werden dort unterschiedlichste Speisen und Getränke angeboten. Durch Nutzung von Sonnensegeln oder Schirmen in Kombination mit Heizstrahlern und Wolldecken kann die Saison verlängert werden.

Das Gebäude bietet aus dem Bestand heraus ideale Möglichkeiten auch  bernachtungsg sten jederzeit eine Herberge zu sein. Im Obergeschoss können kleinteilige Ein- und Zweibettzimmer eingerichtet werden. Die Unterbringung kleiner Familien stellt hierbei auch kein Problem dar.

Die Möglichkeit Mietwohnraum zu schaffen ist gleichermaßen denkbar und möglich. Dies auch im Dachgeschoss.

Der nördlich gelegene Gebäudeteil ist, wie bereits beschrieben, nicht erhaltenswert und wird zur Aufwertung des äußerlichen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage abgerissen. Daraus resultierend können Flächen geschaffen werden, die zum einen die entstehenden Wohnungen im Norden durch Balkone und Dachterrassen aufwerten lassen, zum anderen finden hier Rettungswege aus den nicht anleiterbaren Geschossen ihren Platz.

Die Grundstücksgröße bietet westlich des Gebäudes ausreichend Möglichkeiten, Stellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen, um der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Wildungen gerecht zu werden.

Die restlichen, sich nach Nordosten orientierenden Flächen des Grundstücks können individuell parzelliert werden.

In diesem Beispiel entstehen Reihenhäuser auf Parzellen zwischen 230 und 350 qm Grundstücksfläche. Die Bebauung orientiert sich an der umliegenden, meist zweigeschossigen Bauweise.

Paare und kleine Familien finden dort auf kleinen Grundstücken Wohnraum sowie ausreichend Fläche für das tägliche Leben im Freien.

Die Brutto-Grundrissfläche je Wohnhaus beträgt zirka 90 qm, daraus resultiert bei einer zweigeschossigen Bauweise eine Wohn- und Nutzfläche von zirka 120 qm.

Jedes Reihenhäuser erhält zwei Kfz-Abstellplätze (1 Garage, 1 Stellplatz).

Die Reihenh userbebauung bildet gemeinsam mit dem Gebäudekomplex der S:BAR eine Gesamtanlage. Ein angedachtes zentrales Blockheizkraftwerk im Haupthaus kann die Reihenhäuser per Fernwärme mit Energie versorgen.