

Ferienwohnungen mit Frühstücksservice

Zentrale Kleinwohnungen mitten in Vöhl

Bestandsanalyse

Das Haus Arolser Straße 8 wurde im Jahre 1837 als jüdische Elementarschule von der in Vöhl ansässigen Familie Rothschild errichtet. Es steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz.

Das konstruktive System des Hauses besteht aus Eichenfachwerk mit einem liegenden Dachstuhl und stellt sich in einem guten Zustand dar.

Offensichtliche Bauschäden wurden nicht festgestellt. Einige Zimmertüren und Zargen im Gebäude sind in historischem Zustand erhalten. Das Treppenhaus vom Erdgeschoss bis zum Dachboden (3. OG) ist ebenfalls original erhalten.

Ausgetretene Holzstufen wurden mit Kunststoffbelägen begradigt. Das Sockelgeschoss aus Sandsteinmauerwerk verfügt über Kappengewölbe. Es ist von der Arolser Straße her ebenerdig zugänglich, während es an der gegenüberliegenden Ostseite fast vollständig in dem zur Kirche hin ansteigenden Hang steht.

Das Haus verfügt im Sockelgeschoss, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss für Gebäude dieser Epoche über ungewöhnlich komfortable Geschosshöhen (2,85 bis 3,40 m) und besticht in seinem äußeren Eindruck durch seine herausragende Höhe und durch eine klare symmetrische Anordnung der Fenster. Neuzeitliche Umbauten und Fassadenverkleidungen haben hier nur zu geringen Veränderungen und Schäden geführt, die durchaus reparabel sind.

Nutzungskonzept

Es entstehen Ferienwohnungen mit Größen von 41 qm bis 86 qm. Dabei können in den beiden mittleren Geschossen je zwei kleine Wohnungen zu einer großen Wohnung zusammengeschaltet werden. Hier können auch größere Familien oder Gruppen eine gemeinsame Unterkunft finden.

Auf den Einbau eines Fahrstuhls wird bei diesem Konzept verzichtet.

Stattdessen werden großzügigere Wohn- und Sanitärbereiche geschaffen.

Der Gewölbekeller kann vom zukünftigen Betreiber als Frühstücksraum genutzt werden. Er kann aber auch für kleinere Veranstaltungen und Familienfeiern zur Verfügung stehen.

Die Grundrisstruktur der Wohnungen folgt wie auch beim Konzept „Altenwohnungen“ der vorhandenen Gebäudesubstanz. Alle tragenden Bauteile bleiben erhalten. Durch den Einbau neuer Wände in Trockenbauweise werden kompakte Sanitär- und Küchenbereiche geschaffen.

Die als Stahlkonstruktion vorgestellten Balkone bieten attraktive, direkt von den Wohnungen zugängliche Freiräume an. Zusätzlich stehen der Hof und der Garten als gemeinschaftlicher Freiraum zur Verfügung.

Durch seine Größe eignet sich das Objekt als Vollerwerbsbetrieb (z.B. auch zur Existenzgründung). Zehn Ferienwohnungen mit insgesamt 570 qm und 123 qm Nutzfläche im Untergeschoss bilden hierfür eine solide Basis. Auch hier können durch die Einstufung des Gebäudes als Kulturdenkmal hohe steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für die Erwerber realisiert werden.

Baubeschreibung

Die neuzeitlich angebrachten Fassadenverkleidungen aus Schiefer, Eternit und Putz werden entfernt. Etwaige Schäden am Fachwerk und an den Ausfachungen werden behoben und die Gefache daraufhin neu verputzt. Dort wo Fenster zwischenzeitlich zugebaut oder versetzt wurden, wird die ursprüngliche symmetrische Fassadenstruktur wieder hergestellt. Sämtliche Fenster des Gebäudes werden durch neue Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung ersetzt. Teilweise werden die Fensteröffnungen auch als Balkontüren bis zum Fußboden erweitert.

Die komplette Haustechnik (Elektrik, Heizung, Wasser, Abwasser, ...) wird erneuert, da die vorhandene Technik heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht werden kann.

Die Außenwände werden mit einer zirka acht Zentimeter starken diffusionsoffenen Innendämmung aus Lehmputz versehen.

Das Dach wird komplett wärme gedämmt und unter Verwendung von vorhandenen Tonziegeln neu gedeckt. Dachrinnen und Fallrohre werden erneuert. Im Bereich des heutigen Dachbodens (3. OG) werden in den Achsen der vorhandenen Kniestockfenster Schleppdachgauben zur Belichtung der geplanten Wohnräume eingebaut. Die Außenseiten der neuen Gauben werden mit Zinkblech verkleidet.

Die Bodenbeläge in den Ferienwohnungen werden als Laminat ausgeführt. Die Nassräume werden gefliest.

Hof und Garten werden neu gestaltet und bilden so auch dank ihrer Orientierung nach Süden attraktive Freiräume für die gesamte Hausgemeinschaft.