

B&B

Neunutzung eines Familiengebäudes

Bachelor Thesis
Technische Hochschule OWL

01.07.2020

Prof. Carmen Amelia Munoz de Frank
Prof. Anna Tscherch



von Sara Wöstheinrich

15371027

Gliederung

Bestandsanalyse

Recherche

Konzeptentwicklung anhand von 5 Entwürfen

Konzeptpläne

Material- und Farbkollage

Perspektiven

Technische Pläne

Zusammenfassung und Schlusswort

Bestandsanaylse

Standort

Lageplan

Grundriss im Lageplan

Ansichten

Innenraumbilder

Bestandszonierung

Geschossunterschiede

Standort

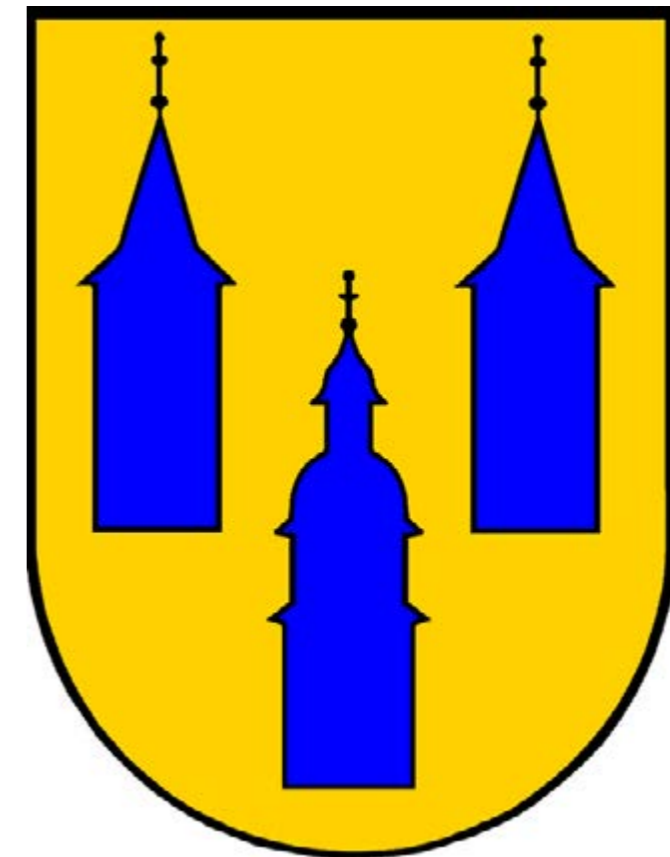
Gemeinde Nordkirchen
Ortsteil Südkirchen

Erschließung:
- öffentliche Straße

Ortsanalyse:
- Finanzhochschule
- Mischgebiet
- Busverbindung, 5min Gehweg vom Haus
- Kostenloses Parken an der Straße

Geschichte des Hauses:
- Wahrscheinlich um 1900 in Etappen erbaut
- 1962 umgebaut und modernisiert
- 1989 neue Pläne und Gutachten erstellt

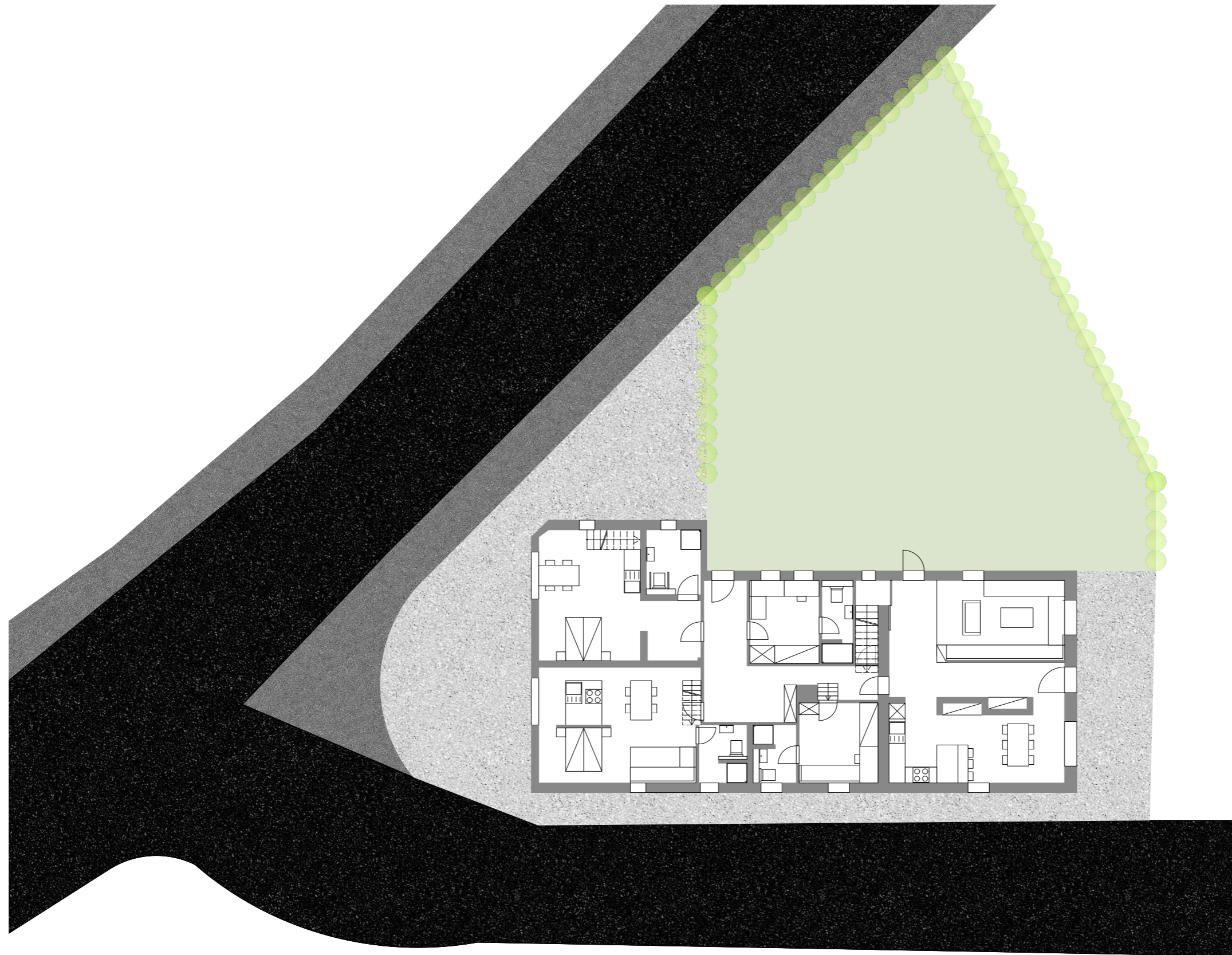
Bisherige Nutzungsveränderung:
- Bauernhaus
- Drei-Generationen-Haushalt
- Zwei-Peronen-Haushalt



Lageplan



Grundriss im Lageplan



1:100

Ansichten



Norden



Osten



Süden

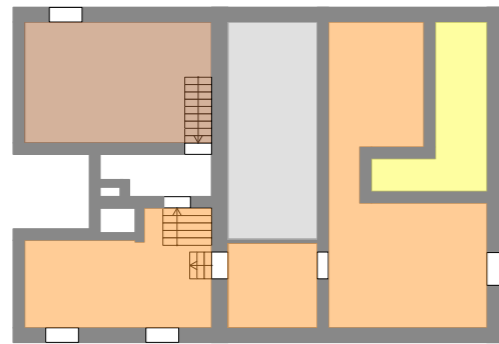


Nord-West

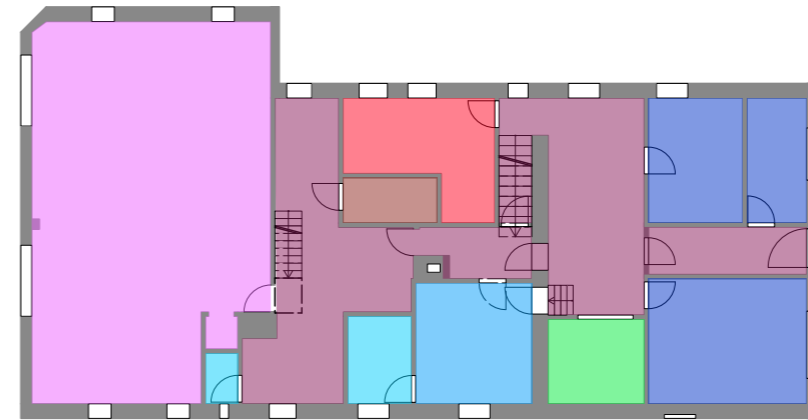
Innenraumbilder



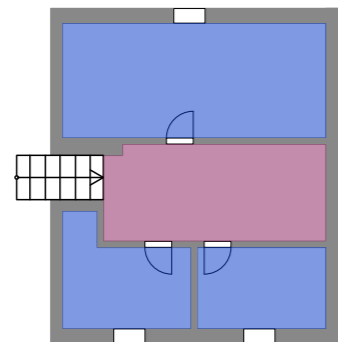
Bestandszonierung



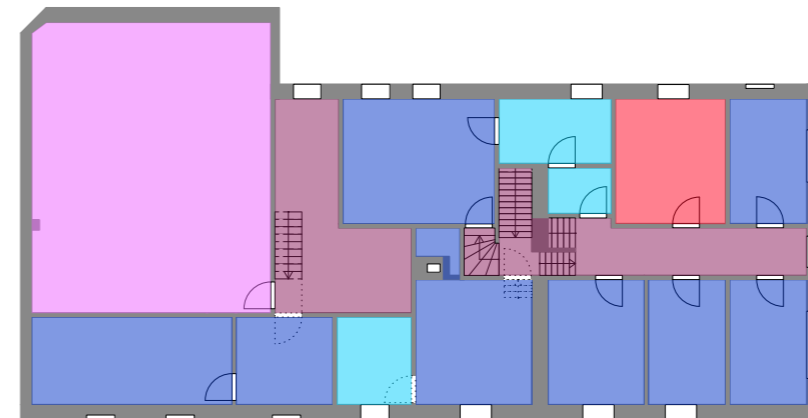
- Kellergeschoss**
- nicht unterkellert
 - Kriechkeller
 - Entwässerungskeller
 - Lager



- Erdgeschoss**
- Zimmer
 - Küche
 - Bad
 - Zimmer mit Badanschlüssen
 - Garage
 - Bar
 - Heizungsraum
 - Flur



- Dachgeschoss**
- Zimmer
 - Flur

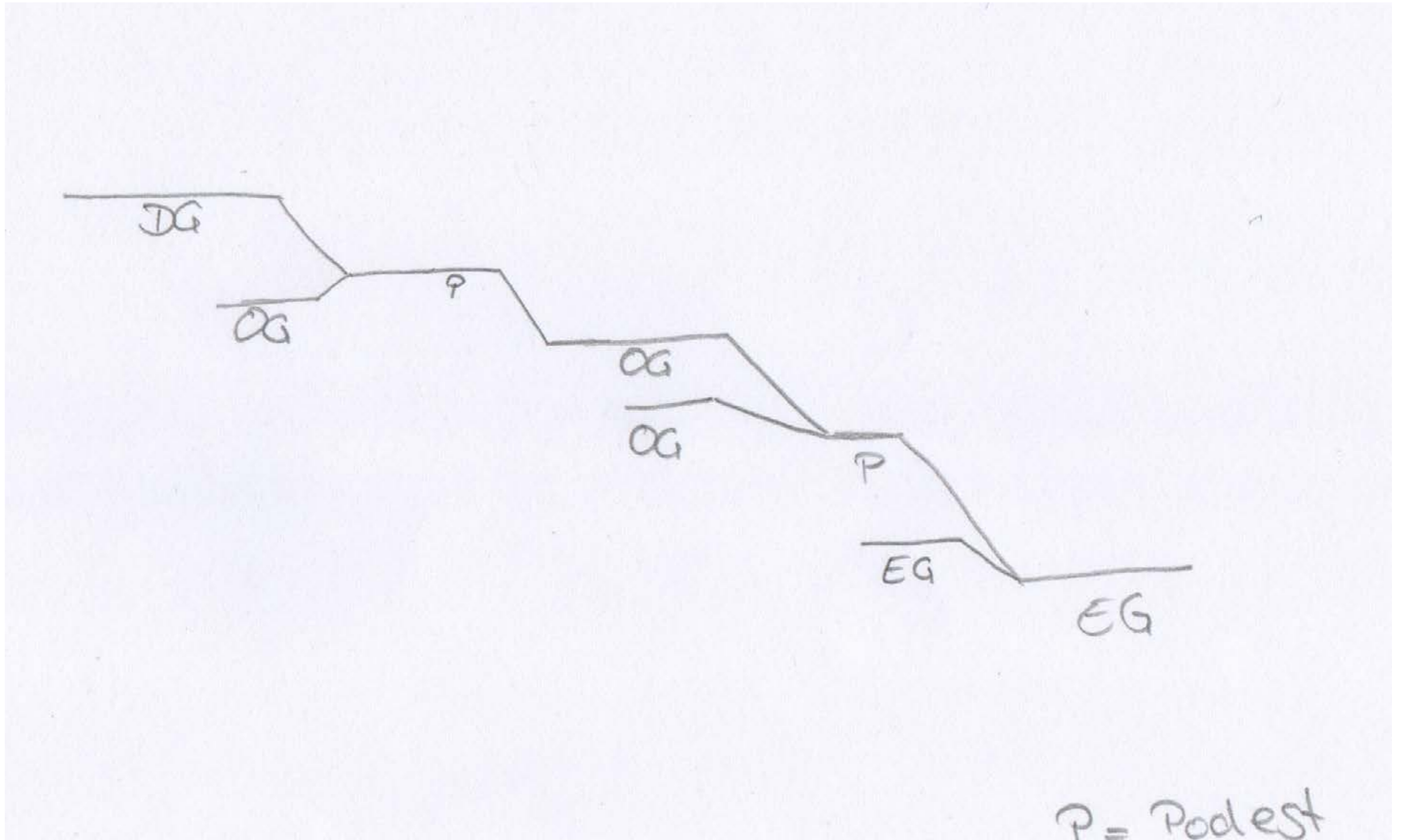


- Obergeschoss**
- Zimmer
 - Küche
 - Bad
 - Garage
 - Flur



1:200

Geschossunterschiede



Recherche

Was ist ein B&B?

Vorzüge

Voraussetzungen zur Eröffnung in Deutschland

Beherbergungsstättenverordnung

Was ist ein B&B?

B&B = Bed and Breakfast

- Trend seit 1990
- Unterkunft bei Privatpersonen

Unterschiede zwischen Hotel und B&B:

B&B

- > individuelle Atmosphäre
- > nur Frühstück durch Gastgeber
- > Zimmer selbst aufräumen
- > eher für wenige Tage ausgelegt
- > Preise sind oft günstiger

Hotel

- > einheitliche Atmosphäre
- > Frühstück, Mittagstisch, Abendessen
- > Zimmer werden aufgeräumt
- > auch viele Übernachtungen
- > Preise teurer

Vorzüge eines B&Bs

- Familiärer Flair und Freundlichkeit
- Authentischer Kontakt zu den Gastgebern
- Kontakt zur Kultur in der Urlaubsregion, Insidertipps
- gemütliches Ambiente
- Frühstück in einer kleinen Runde und heimischer Atmosphäre
- Preis niedrig, da nicht der ganze Service gezahlt werden muss

Voraussetzungen zur Eröffnung eines B&Bs in Deutschland

Eröffnung eines B&Bs

Voraussetzungen vor den ersten Geldausgaben:

B&B-spezifische Voraussetzungen:

- IHK-Gaststättenunterrichtung mit Lebensmittelbelehrung für das Gesundheitszeugnis
- Gewerbeanmeldung
- beim Frühstück Alkoholausschank (z.B. Sekt) = Gaststättenerlaubnis nötig
- Ordnungsamtliche Abnahme der Maßnahme

Allgemeine Voraussetzungen:

- Einrichtungen eines Geschäftskontos (Vergleich verschiedener Modelle)
- Kalkulation zur Gewinnermittlung erstellen
- Einkommen über 17.500 € -> Umsatzsteuerpflicht
- Einkommen über 24.500 € -> Gewerbesteuer

Beherbergungsstättenverordnung

Notwendige Flure

- Bekleidungen, Unterdecken und Dämmstoffe, die aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen
- Stufen in notwendigen Fluren beleuchten
- Ausgänge ins Freie max. 15 m

Rettungswege

- Mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege
- Führung innerhalb eines Geschosses über denselben notwendigen Flur

Brandschutz

- Tragende Wände, Stützen und Decken müssen feuerhemmend sein

Barrierefrei

- ab 13-20 Gäste mind. ein barrierefreies Zimmer

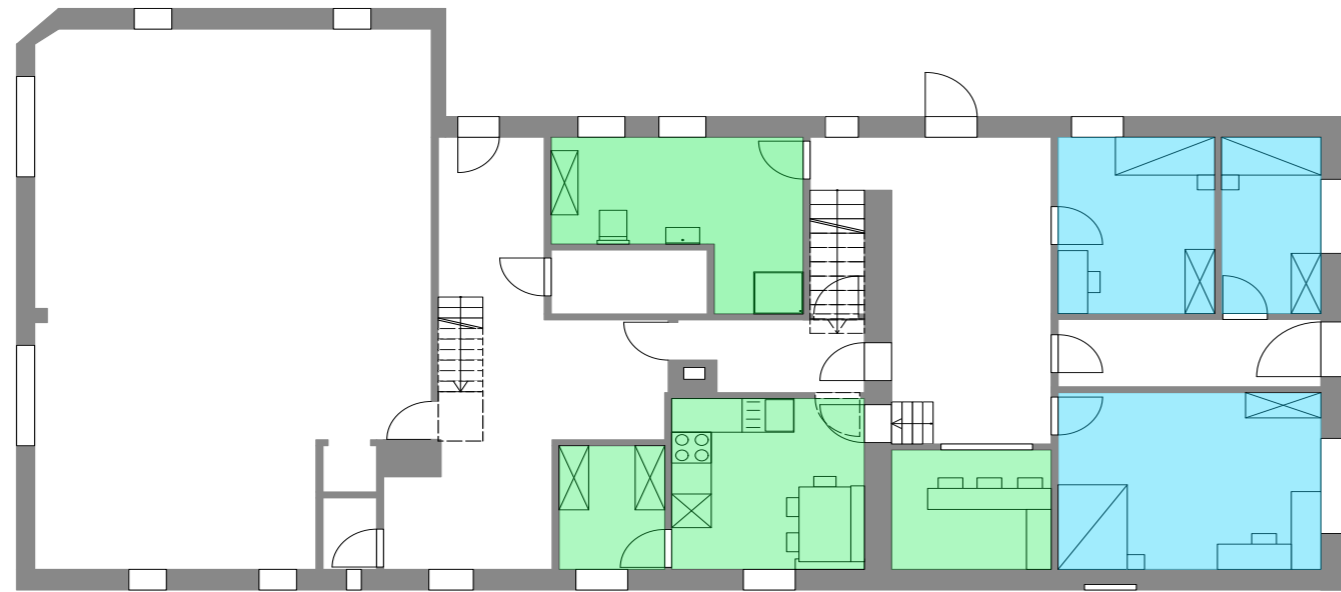
Konzeptentwicklung

Varianten 1-5

Inspirationsbilder

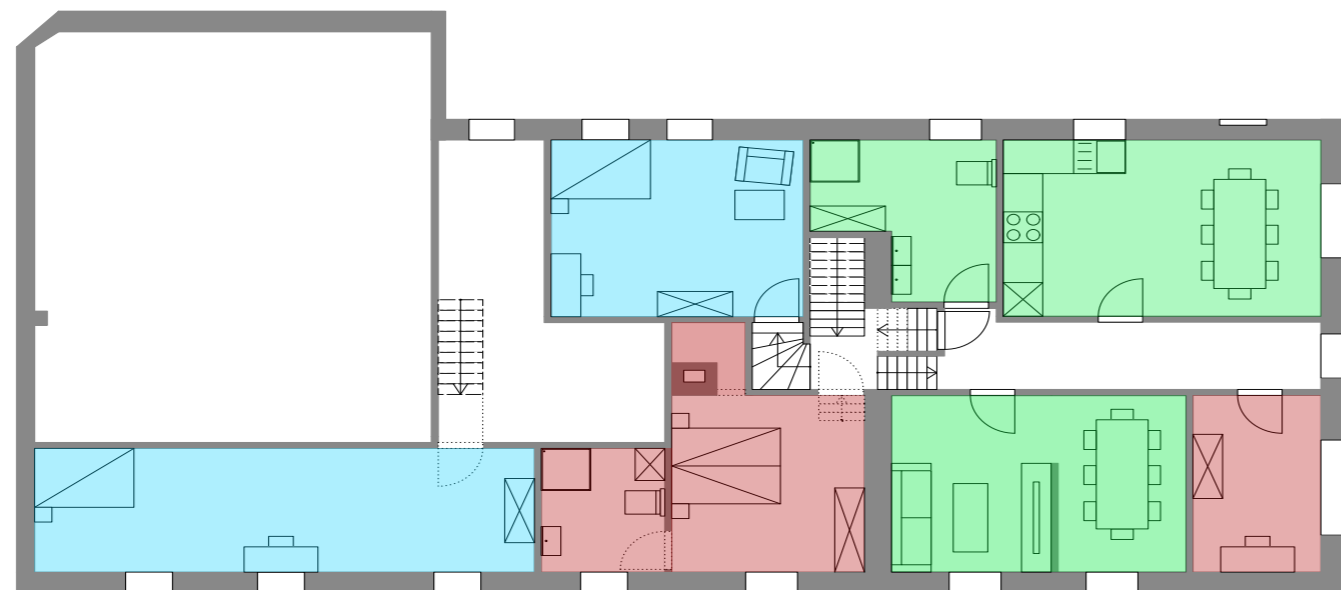
Konzept

Varianten 1

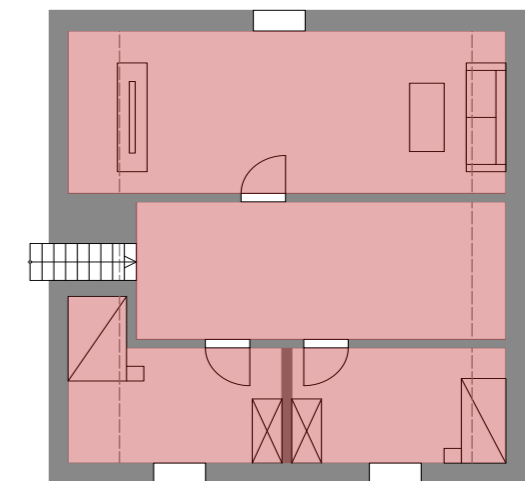


Erdgeschoss

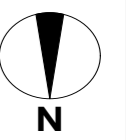
- Privatbereich
- Halboffener Bereich
- Gästezimmer



Obergeschoss

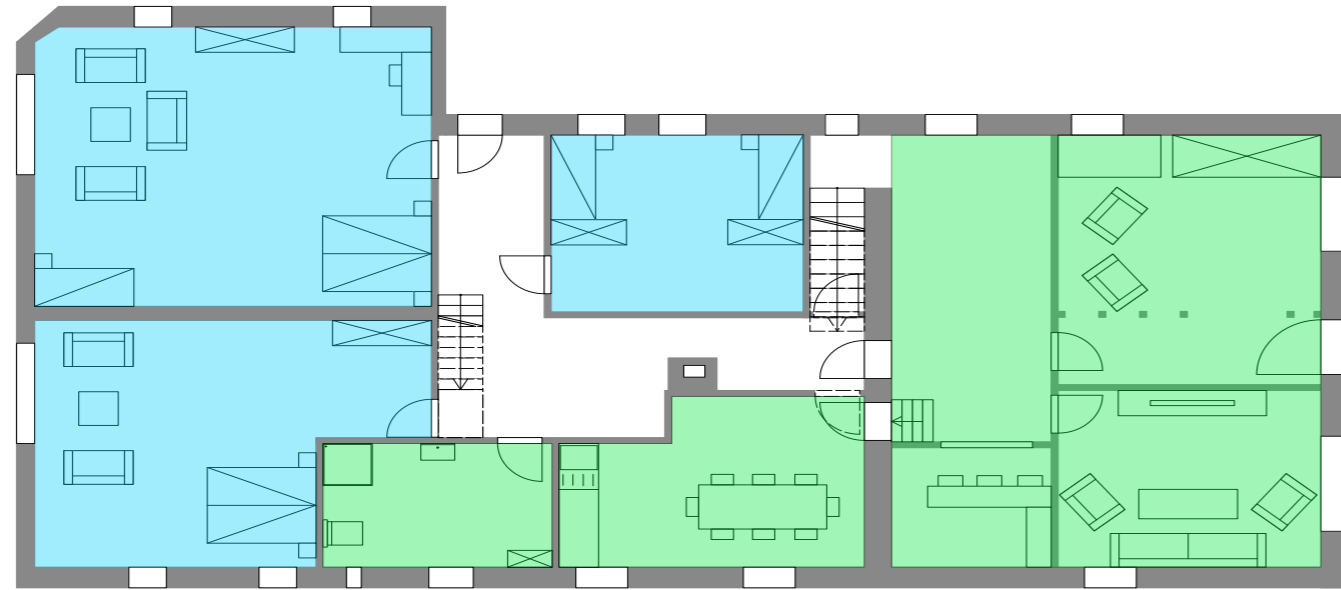


Dachgeschoss



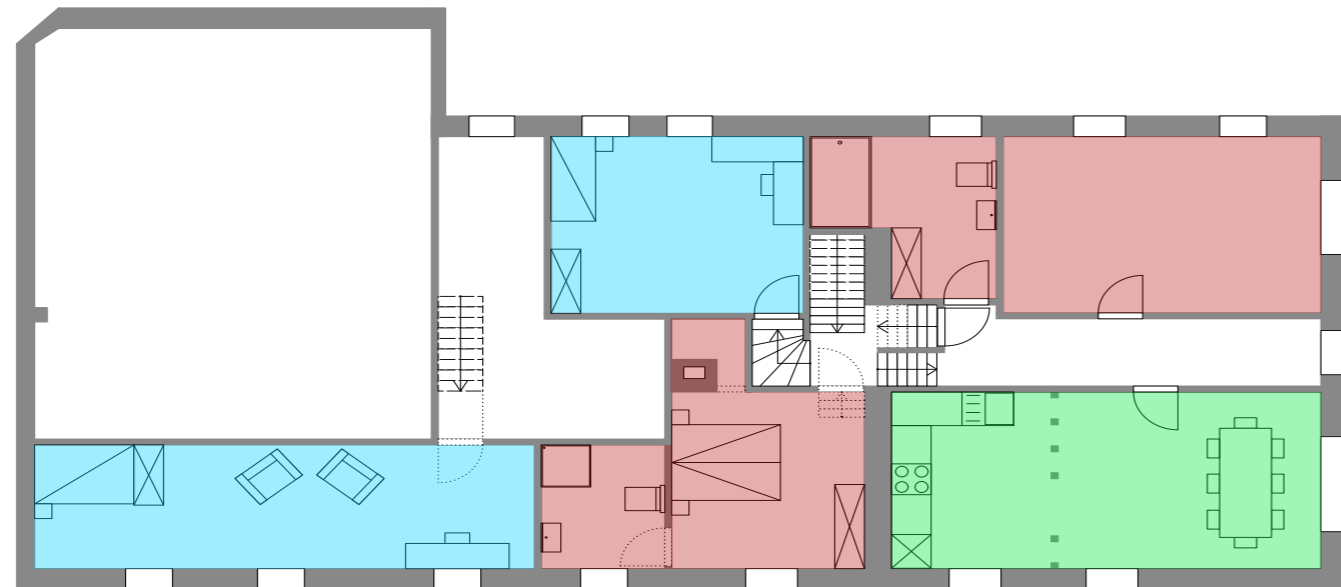
1:100

Varianten 2

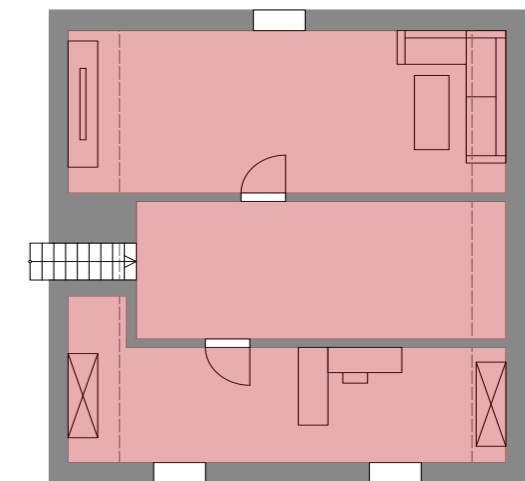


Erdgeschoss

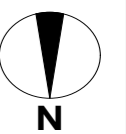
- Privatbereich
- Halboffener Bereich
- Gästezimmer



Obergeschoss

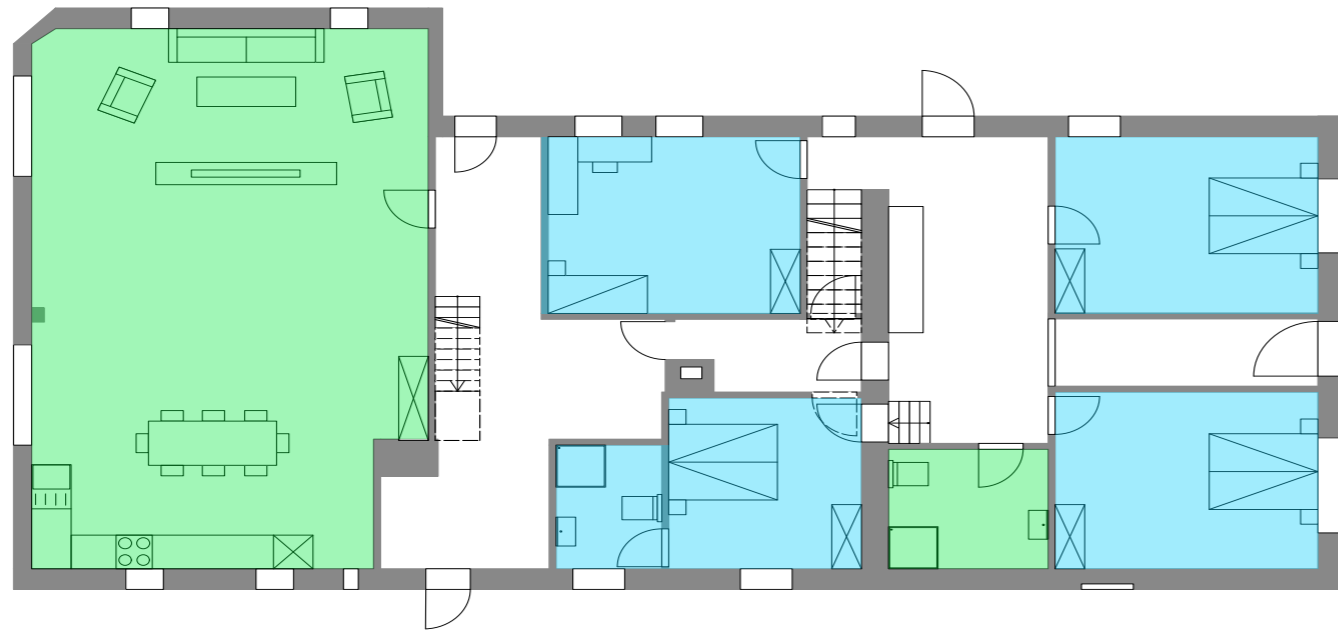


Dachgeschoss



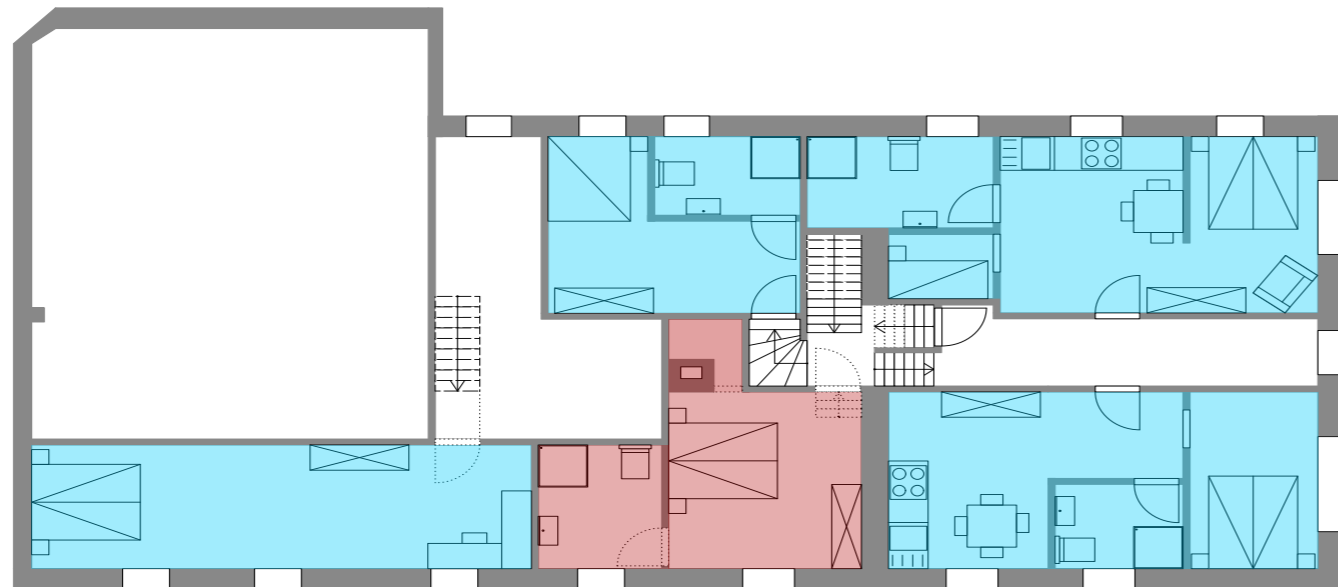
1:100

Varianten 3

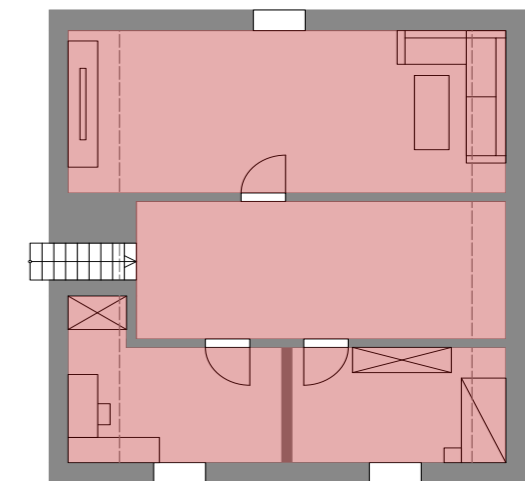


Erdgeschoss

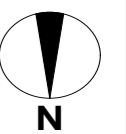
- Privatbereich
- Halboffener Bereich
- Gästezimmer



Obergeschoss

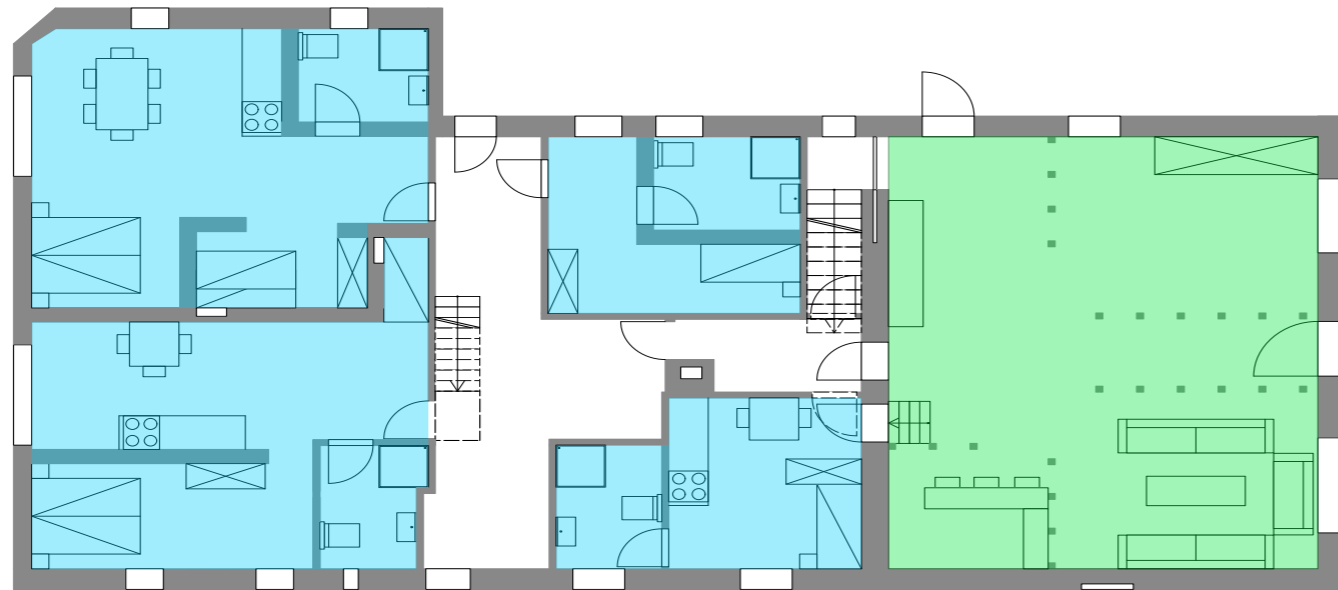


Dachgeschoss



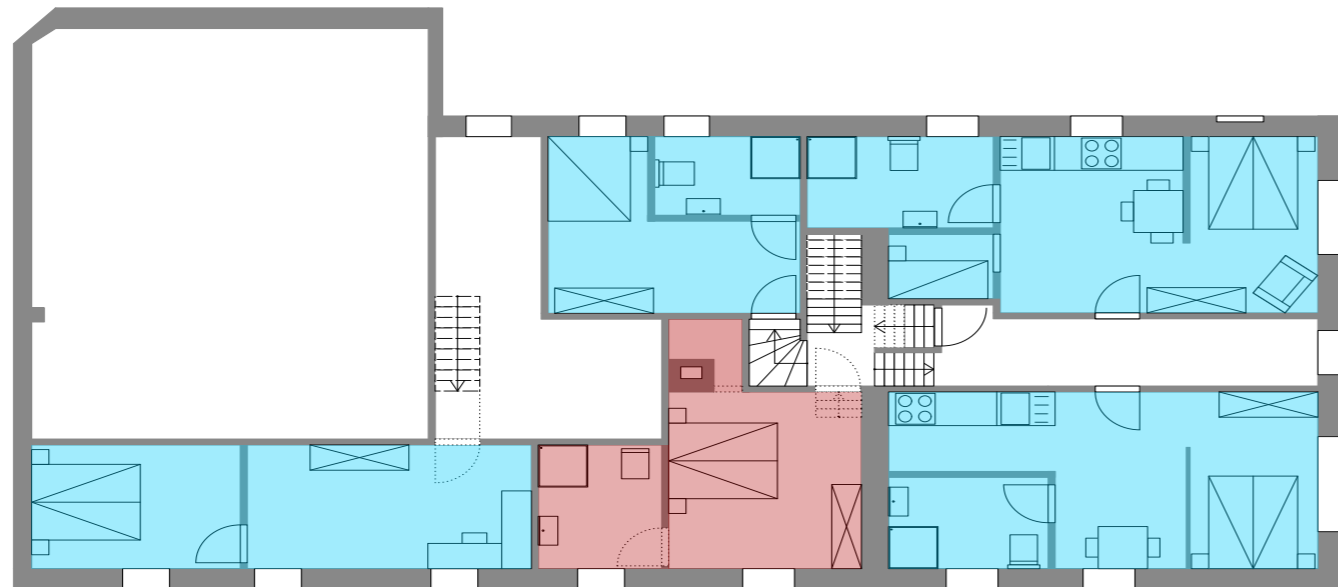
1:100

Varianten 4

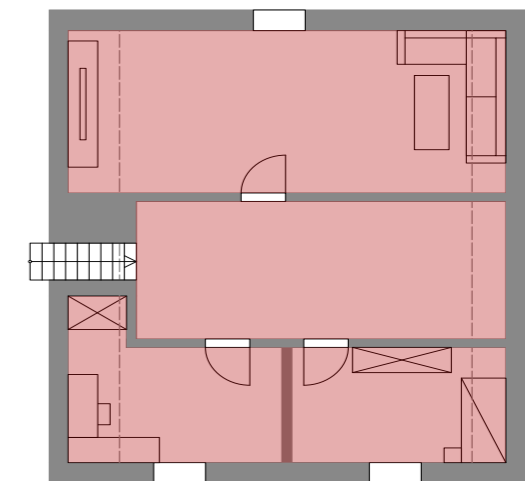


Erdgeschoss

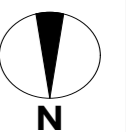
- Privatbereich
- Halboffener Bereich
- Gästezimmer



Obergeschoss

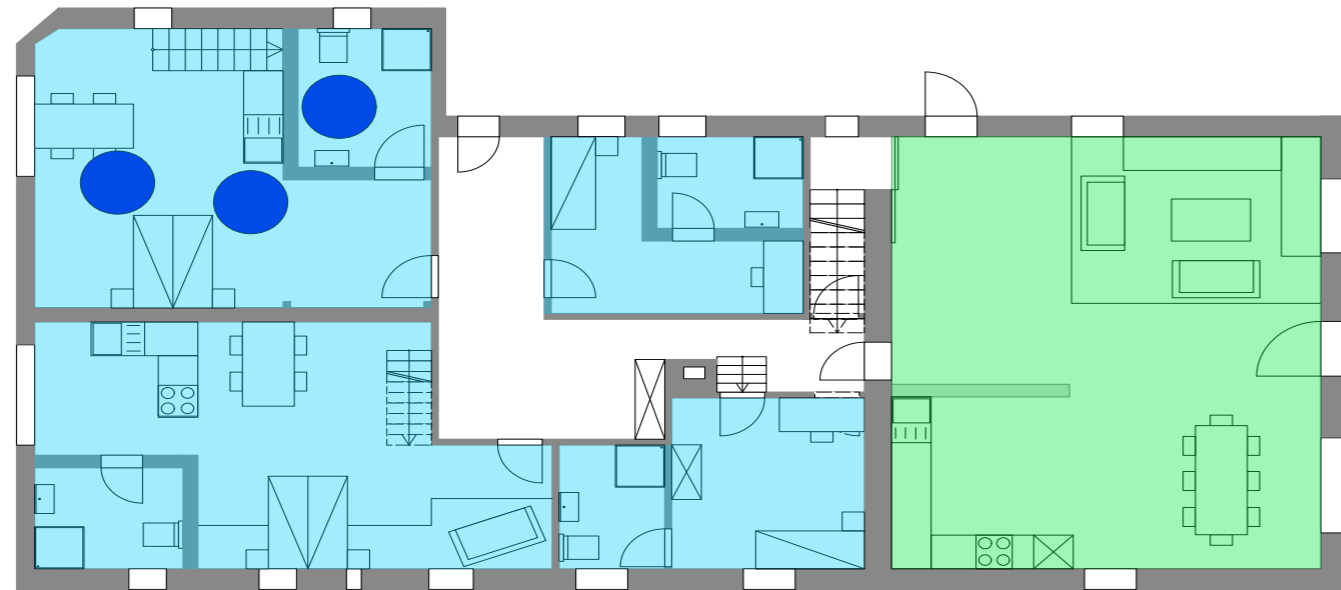


Dachgeschoss



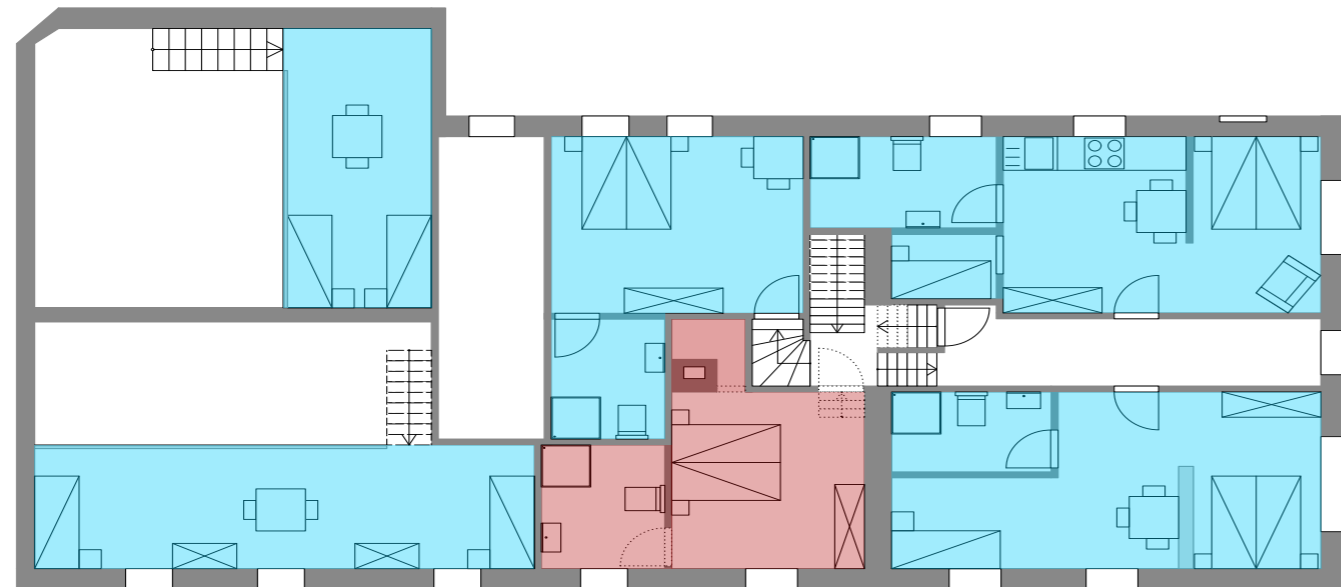
1:100

Varianten 5

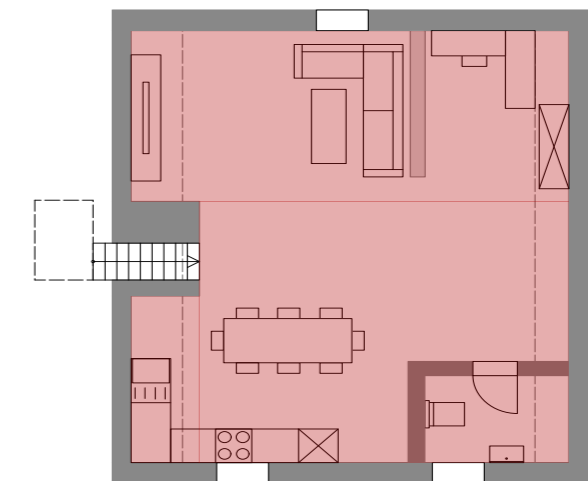


Erdgeschoss

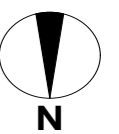
- Privatbereich
- Halboffener Bereich
- Gästezimmer



Obergeschoss



Dachgeschoss



1:100

Inspirationsbilder



B&B

Neunutzung eines Familiengebäudes

Einem bestehenden Familiengebäude wird durch die Eröffnung eines B&Bs ein neuer Nutzen gegeben.

Das Raumkonzept des B&B-Bereichs basiert auf Höhenunterschiede in Form von Podesten, die sich durch das komplette Gebäude ziehen und den einmaligen Charakter des Bestands widerspiegeln.

In einigen Räumen sind die Möbel mit anderen Möbeln verbunden, wodurch drei Nutzen kombiniert werden. Diese Kombinationen repräsentieren die Einheit zwischen den drei Orten der Gemeinde.

Die ehemalige Garage wird ausgebaut und in zwei Familienzimmern umgewandelt, wobei das eine Zimmer barrierefrei sein wird. Diese beiden Zimmer besitzen eine kleine Küche, damit die Eltern den Kindern etwas mehr Aufmerksamkeit schenken und gemeinsam kochen können.

Die Einzelzimmer sind mit Schränken und Schreibtischen ausgestattet, damit auch Studenten, Dozenten und Gasthörer der Finanzhochschule gut arbeiten können.

Somit kann die Familie die sonst leer stehenden Räume besser nutzen. Das Gebäude bekommt wieder einen neuen Lebensinhalt.

Konzeptpläne

Ansichten

Zonierung

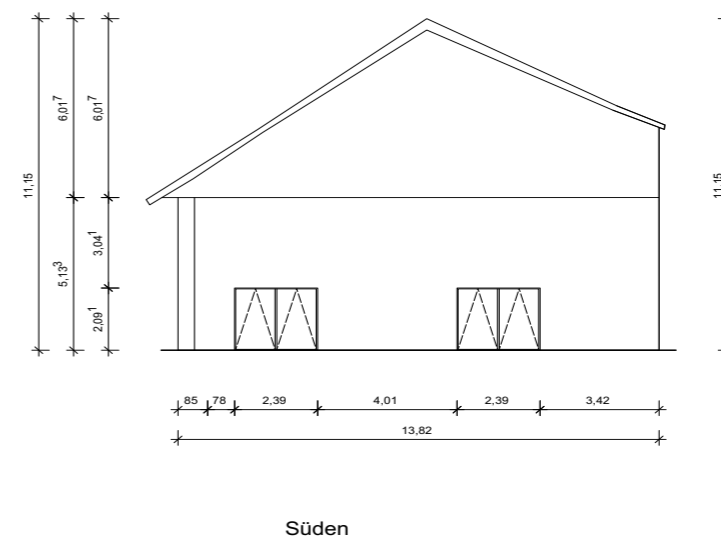
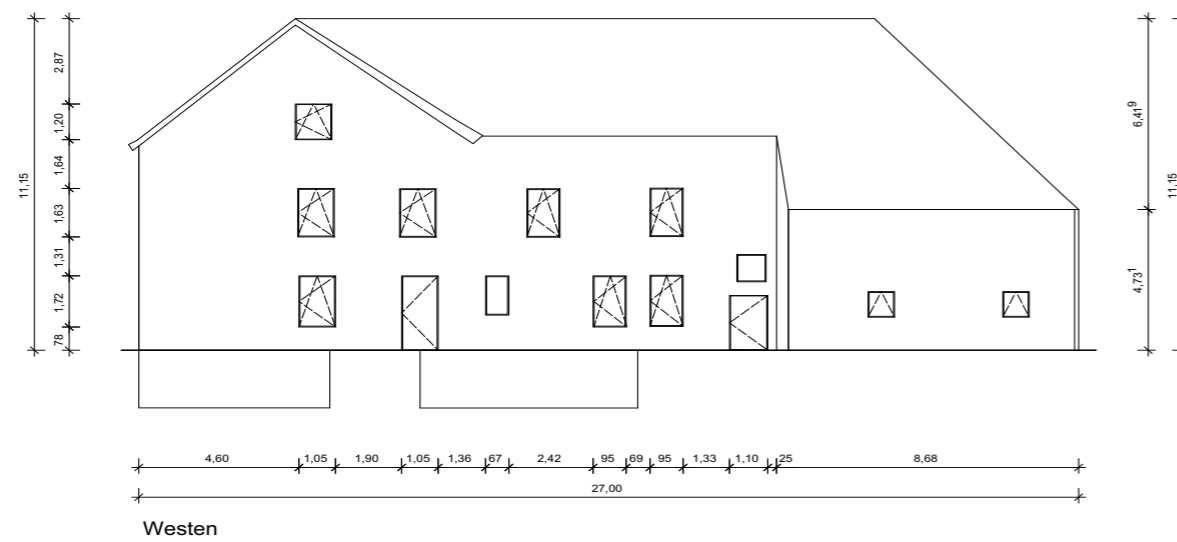
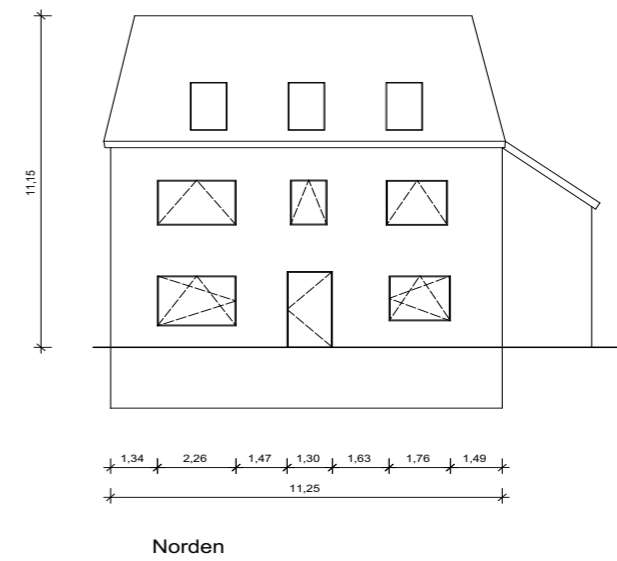
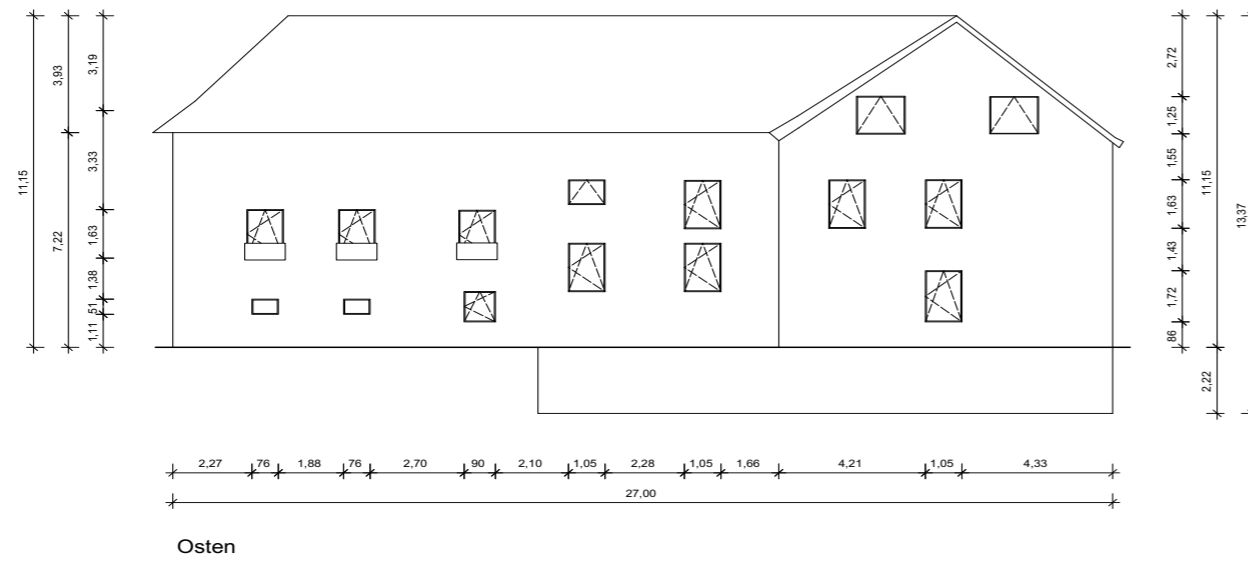
Abriss-/Neuplan

Fluchtwege

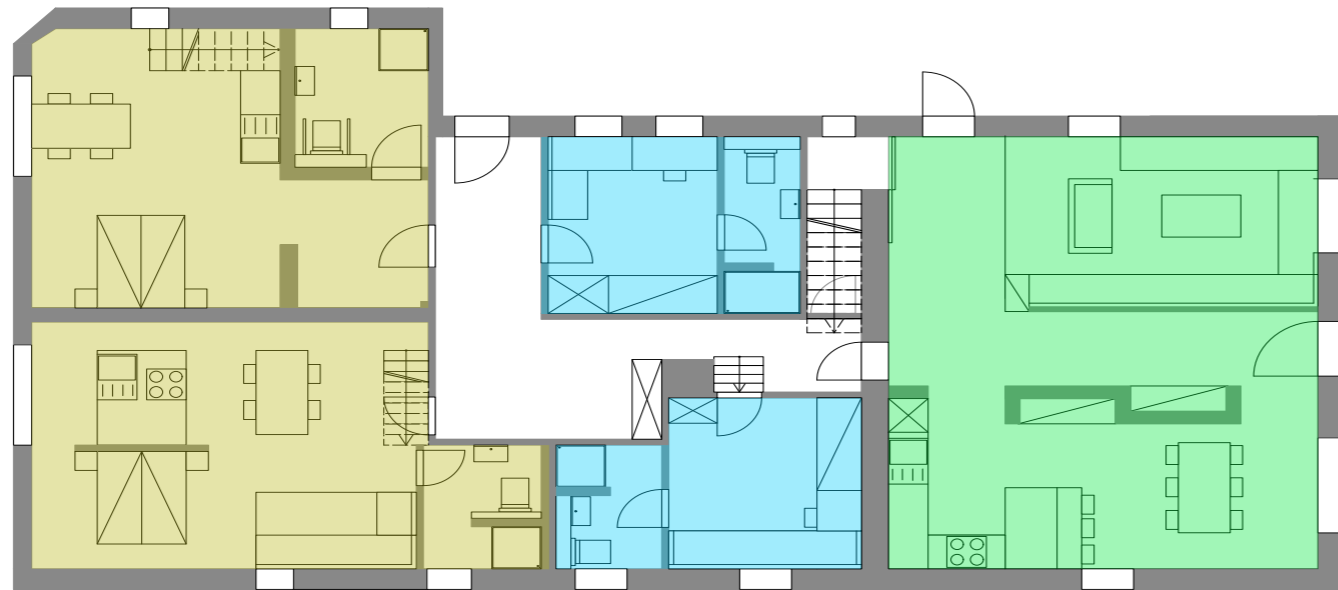
Verlegepläne EG, OG, DG

Ansicht A-A

Ansichten

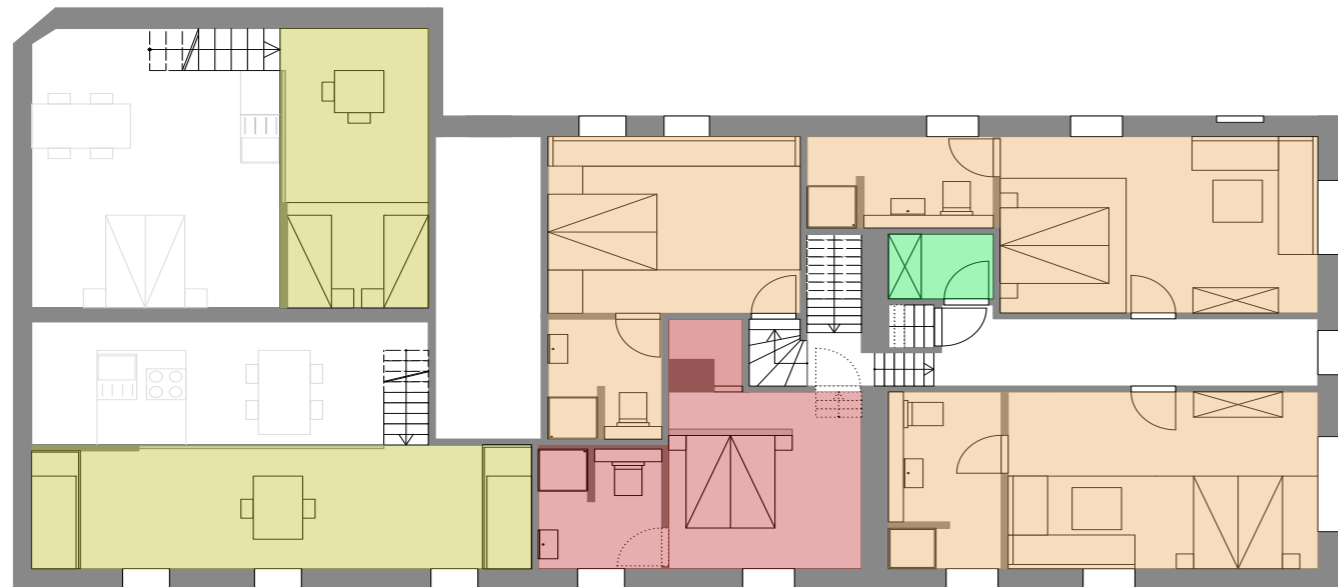


Zonierung

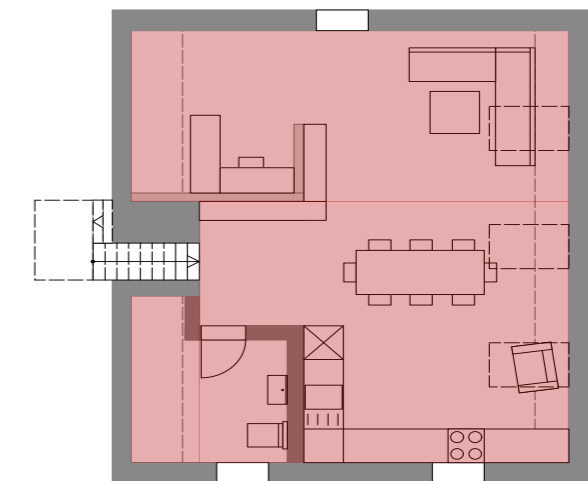


Erdgeschoss

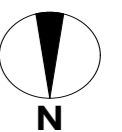
- Privatbereich
- Halboffener Bereich
- Gästezimmer Einzelzimmer
- Gästezimmer Doppelzimmer
- Gästezimmer Familienzimmer



Obergeschoss

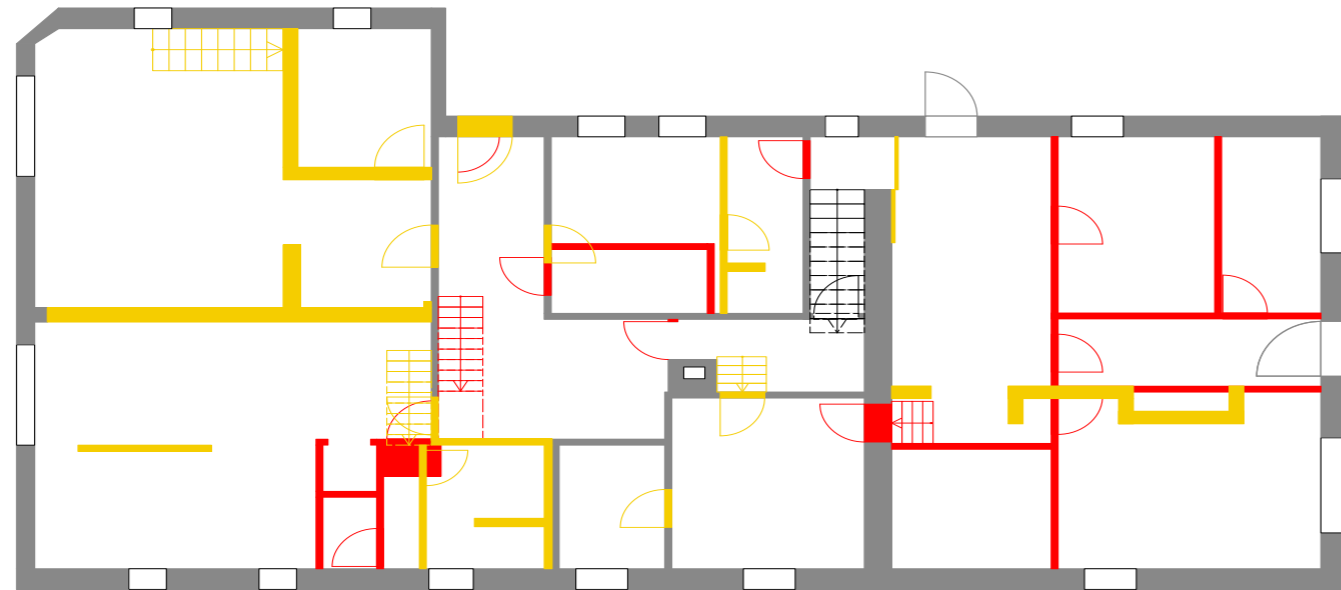


Dachgeschoss



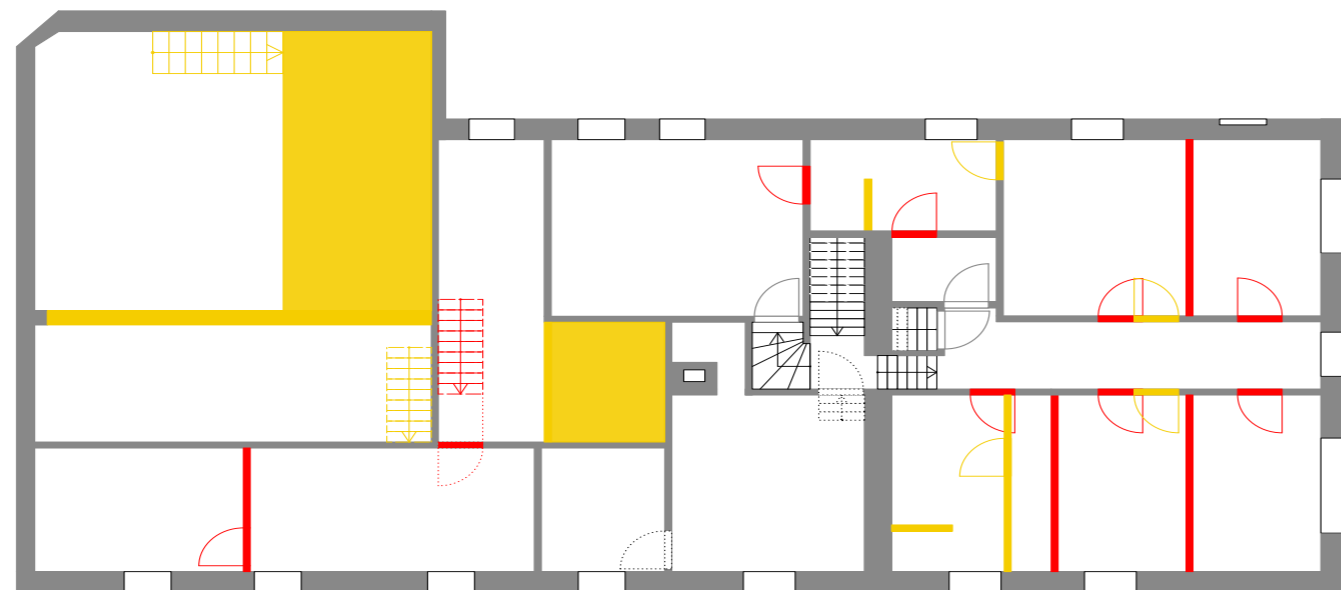
1:100

Abriss- /Neuplan

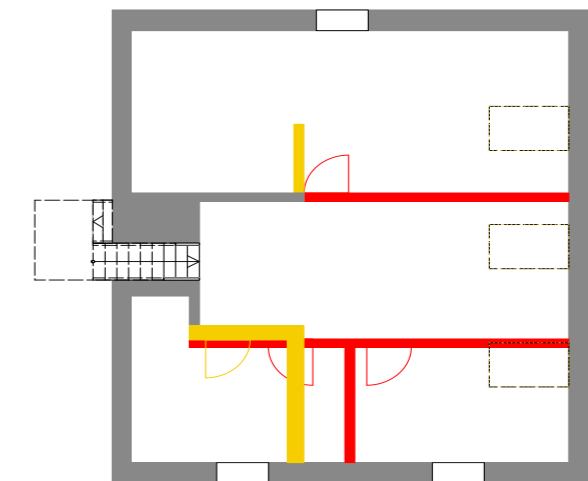


Erdgeschoss

-  Abrissplan
-  Neuplan
-  Bestand



Obergeschoss



Dachgeschoss



1:100

Fluchtwege

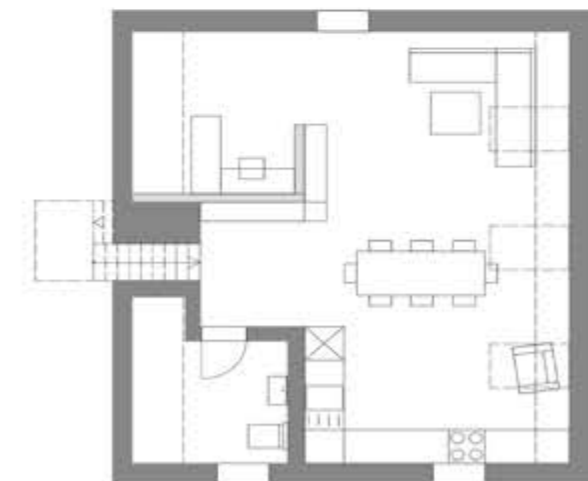


Erdgeschoss

-  Erste Hilfe
-  Notausgang
-  Feuerlöscher



Obergeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss Verlegeplan



Bodenfliesen: AGROB BUCHTAL, Farbe 'graphit'
 Verlegung auf Halbverband
 Format: 30 x 60 x 0,9cm
 Fugenfarbe gem. Farb- und Materialkonzept

Wandfliesen: AGROB BUCHTAL, Farbe 'weißgrau'
 Verlegung auf Parallelverband
 Format: 30 x 60 x 0,9cm
 Fugenfarbe gem. Farb- und Materialkonzept

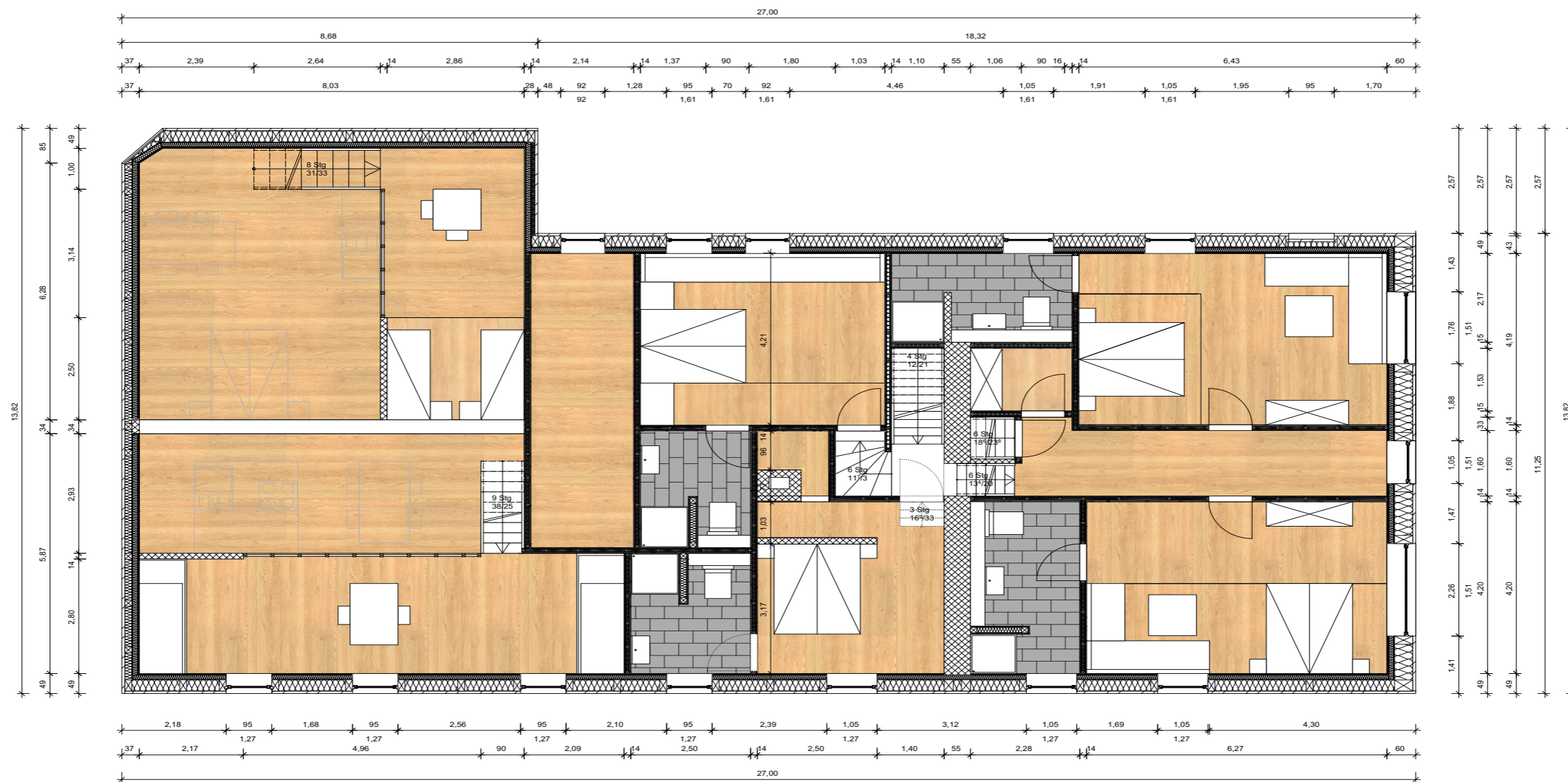
Paket Admonter, Farbe 'Eiche natur- geölt'
 Verlegung auf Englischer Verband
 Format: 2000 x 192 x 10 mm

Erdgeschoss



1:50

Obergeschoss Verlegeplan



Bodenfliesen: AGROB BUCHTAL, Farbe 'graphit'
 Verlegung auf Halbverband
 Format: 30 x 60 x 0,9cm
 Fugenfarbe gem. Farb- und Materialkonzept

Wandfliesen: AGROB BUCHTAL, Farbe 'weißgrau'
 Verlegung auf Parallelverband
 Format: 30 x 60 x 0,9cm
 Fugenfarbe gem. Farb- und Materialkonzept

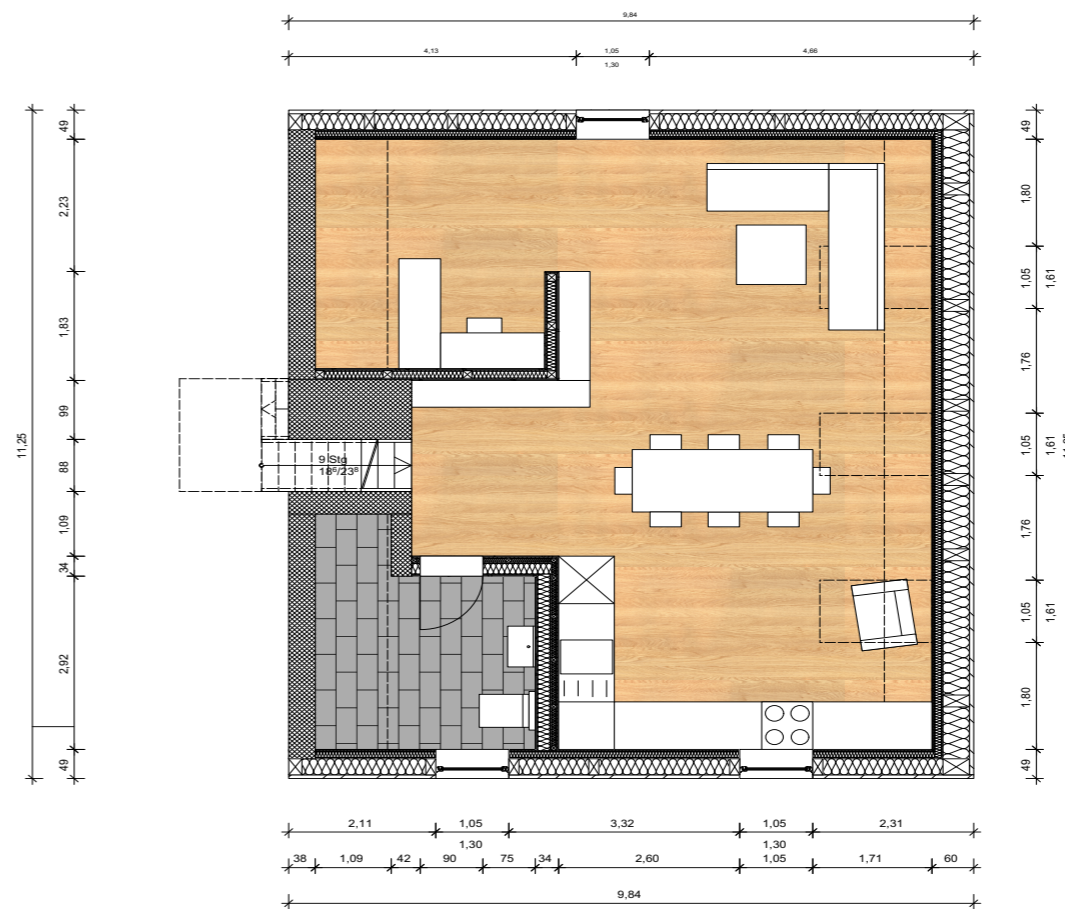
Pakett Admonter, Farbe 'Eiche natur- geölt'
 Verlegung auf Englischer Verband
 Format: 2000 x 192 x 10 mm

Obergeschoss



1:50

Dachgeschoss Verlegeplan



Bodenfliesen: AGROB BUCHTAL, Farbe 'graphit'
 Verlegung auf Halbverband
 Format: 30 x 60 x 0,9cm
 Fugenfarbe gem. Farb- und Materialkonzept

Wandfliesen: AGROB BUCHTAL, Farbe 'weißgrau'
 Verlegung auf Parallelverband
 Format: 30 x 60 x 0,9cm
 Fugenfarbe gem. Farb- und Materialkonzept

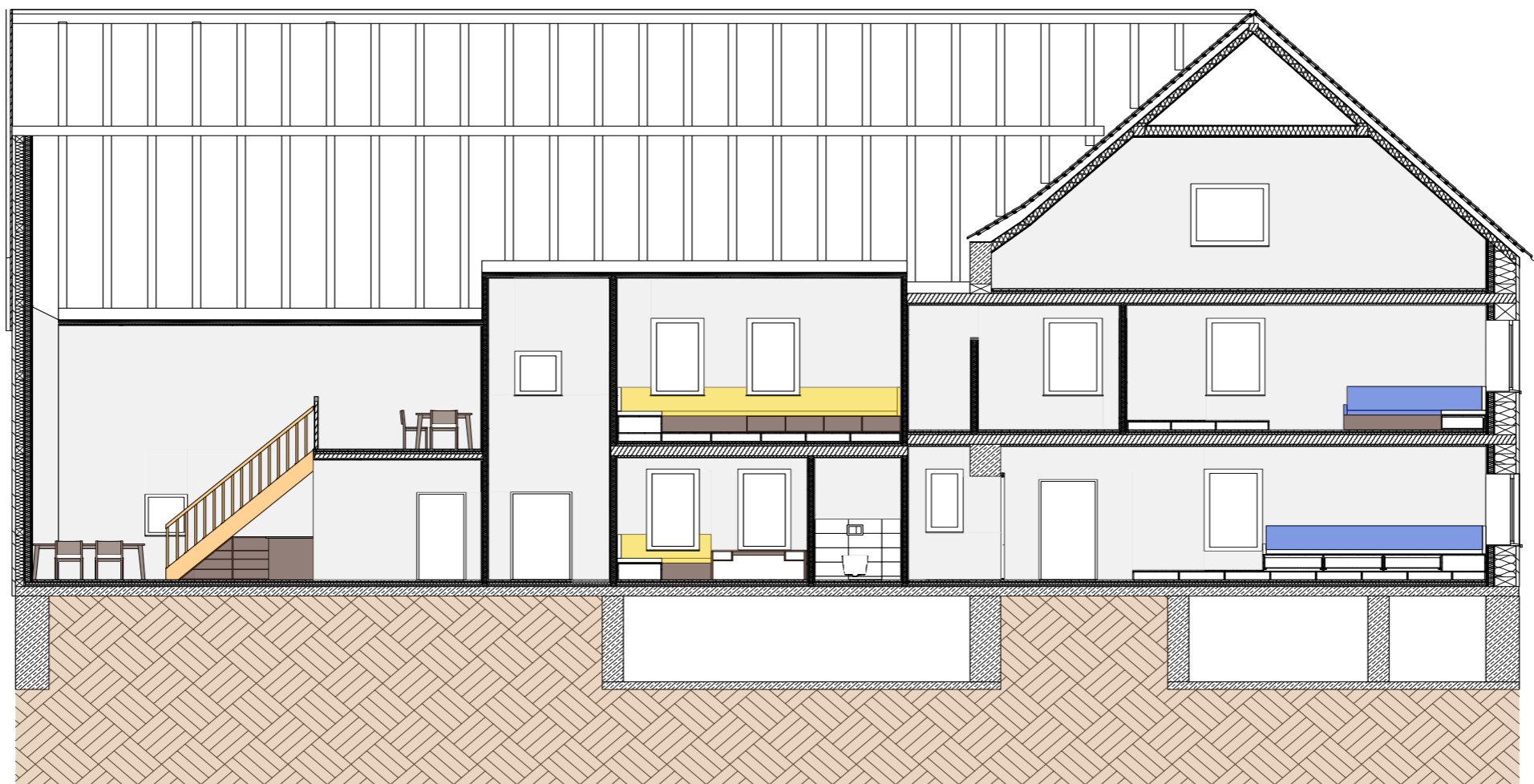
Paket Admonter, Farbe 'Eiche natur- geölt'
 Verlegung auf Englischer Verband
 Format: 2000 x 192 x 10 mm

Obergeschoss

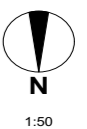


1:50

Ansicht A-A



Schnitt A-A



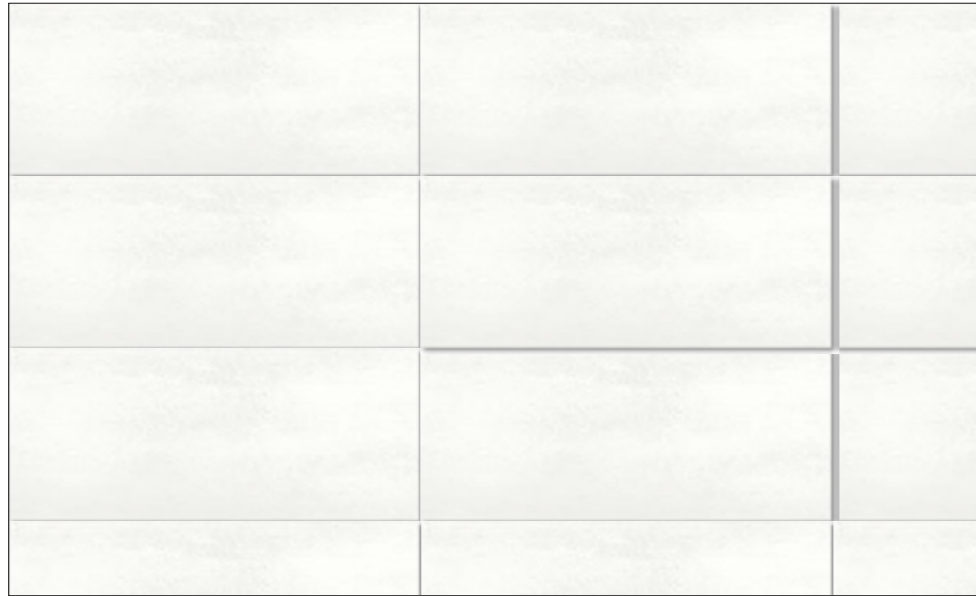
1:50

Material- und Farbkollagen

Materialkollage

Farbkollage

Materialkollage



Argob Buchtal
Wandfliese 282801H
30 x 60 x 0,9



Admonter Eiche natur geölt
Parkett AN-2b-plus-1000-0030
200 x 19,2 x 1

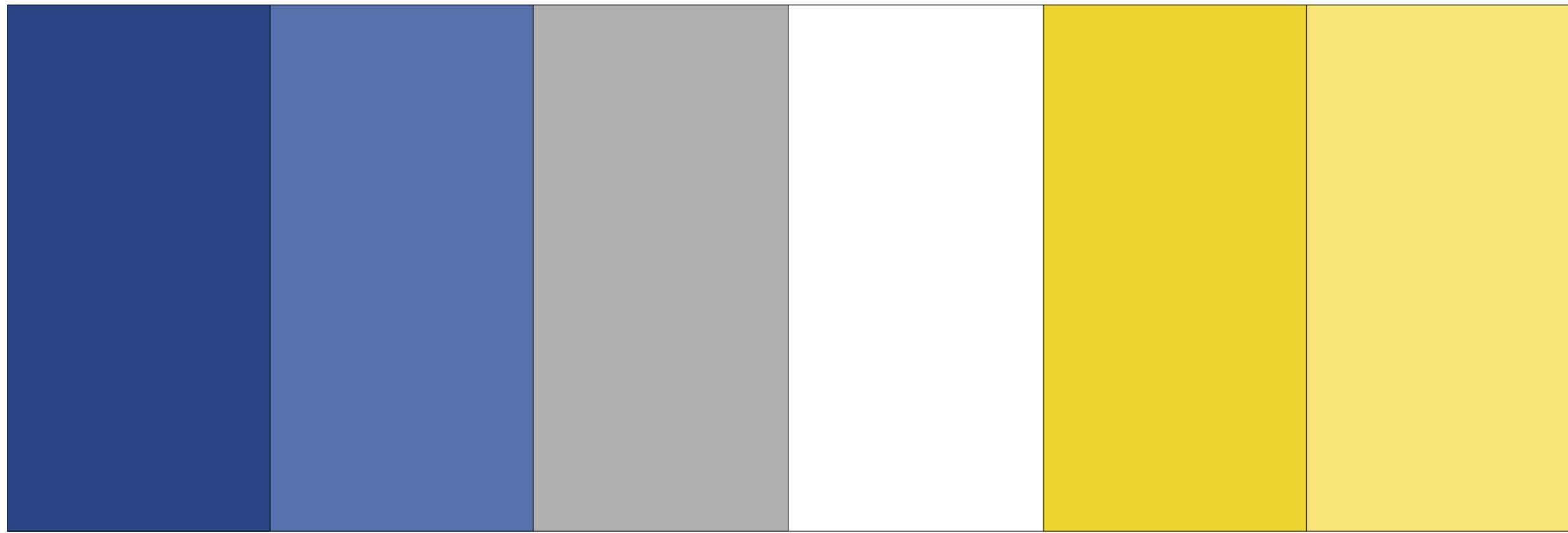


Argob Buchtal
Bodenfliese 059722
30 x 60 x 0,9



Eiche natur lackiert

Farbkollage



Brillux SD
57.18.27

Brillux SD
57.18.21

Brillux SH
99.00.24

Brillux
Malerweiß Extra Elf 954

Brillux SH
96.24.09

Brillux SH
03.15.06

Perspektiven

Eingangsbereich

Einzelzimmer

Doppelzimmer

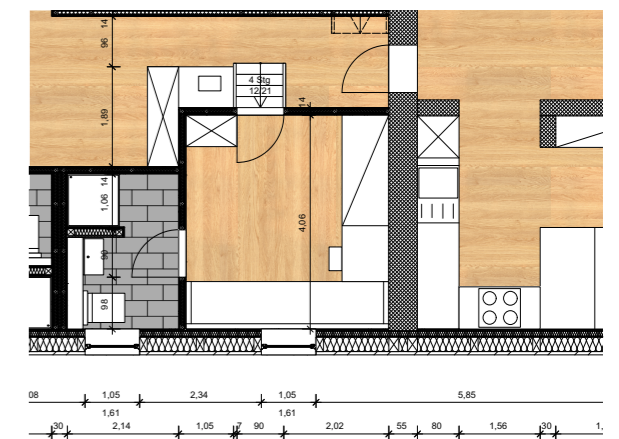
Familienzimmer

Badezimmer

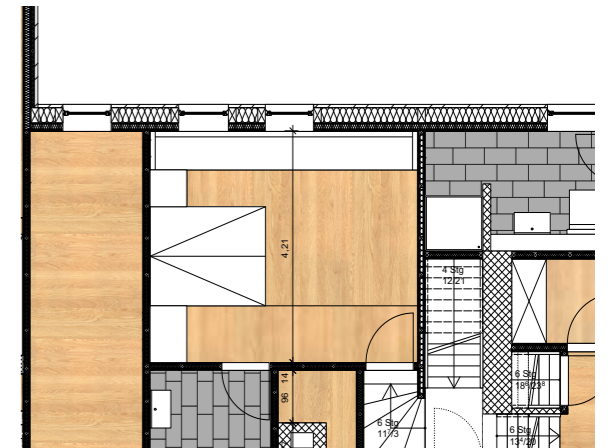
Eingangsbereich



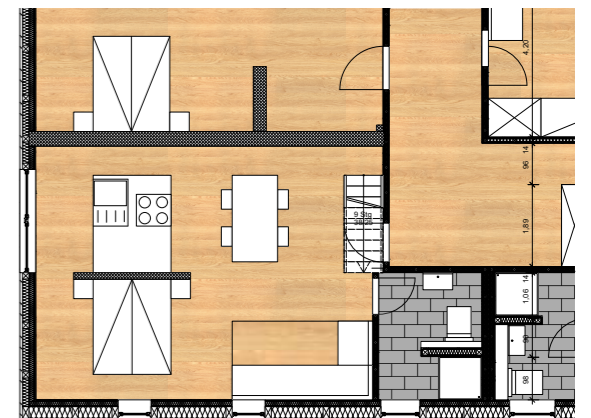
Einzelzimmer



Doppelzimmer



Familienzimmer



Technische Pläne

Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss

Schnitte A-A

Schnitt B-B

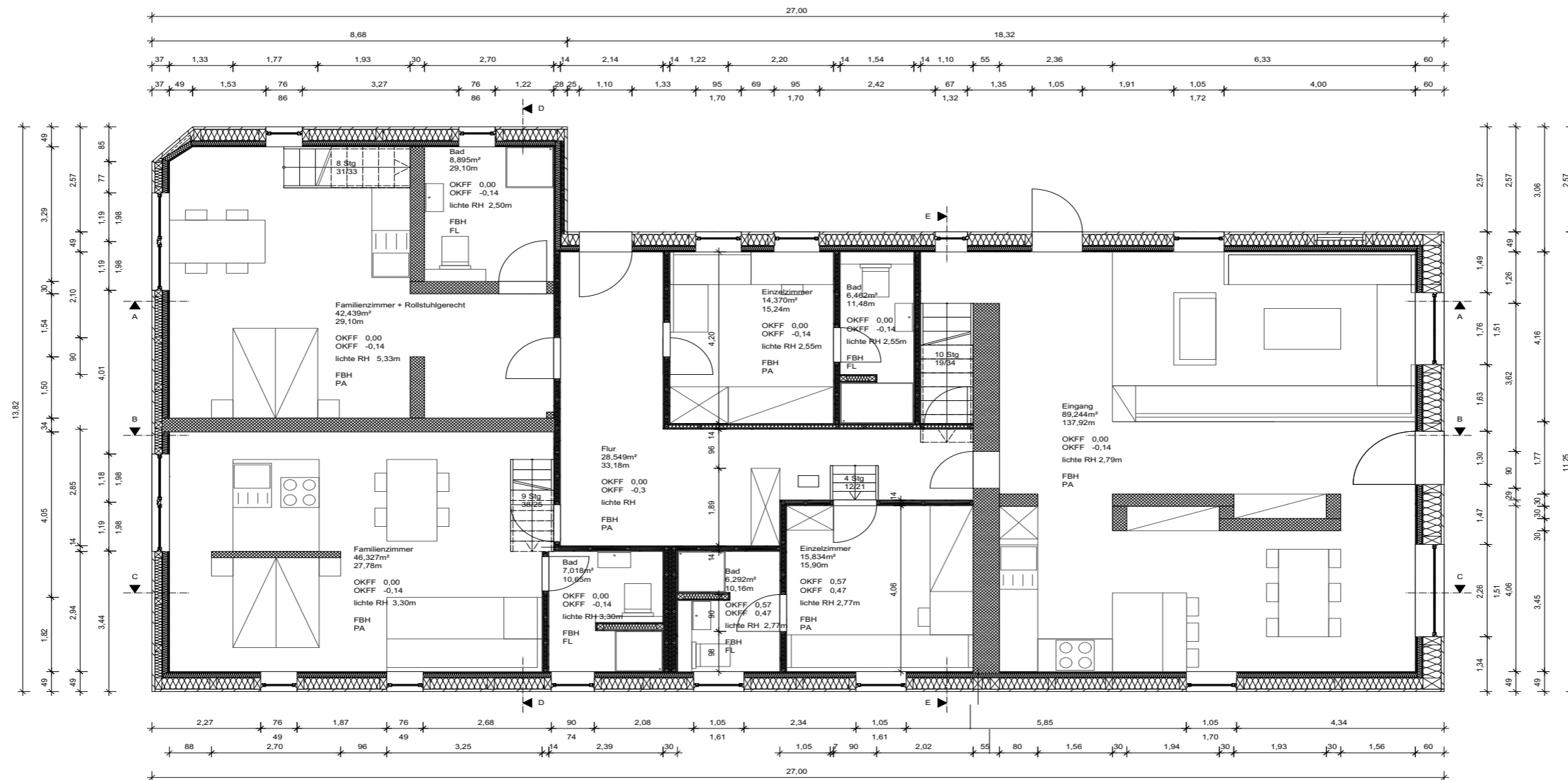
Schnitt C-C

Schnitt D-D

Schnitt E-E

Detail

Erdgeschoss

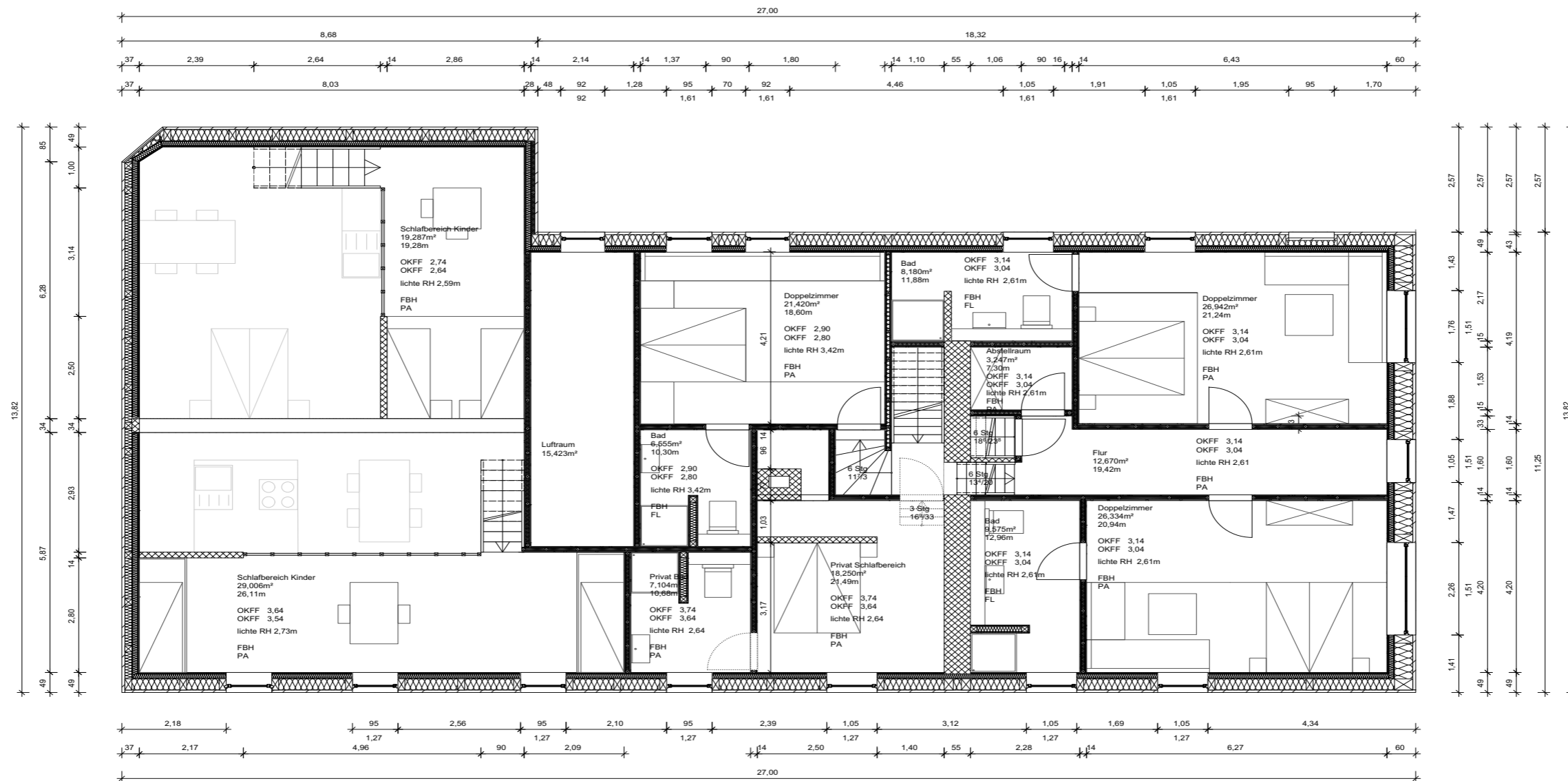


Erdgeschoss



1:50

Obergeschoss

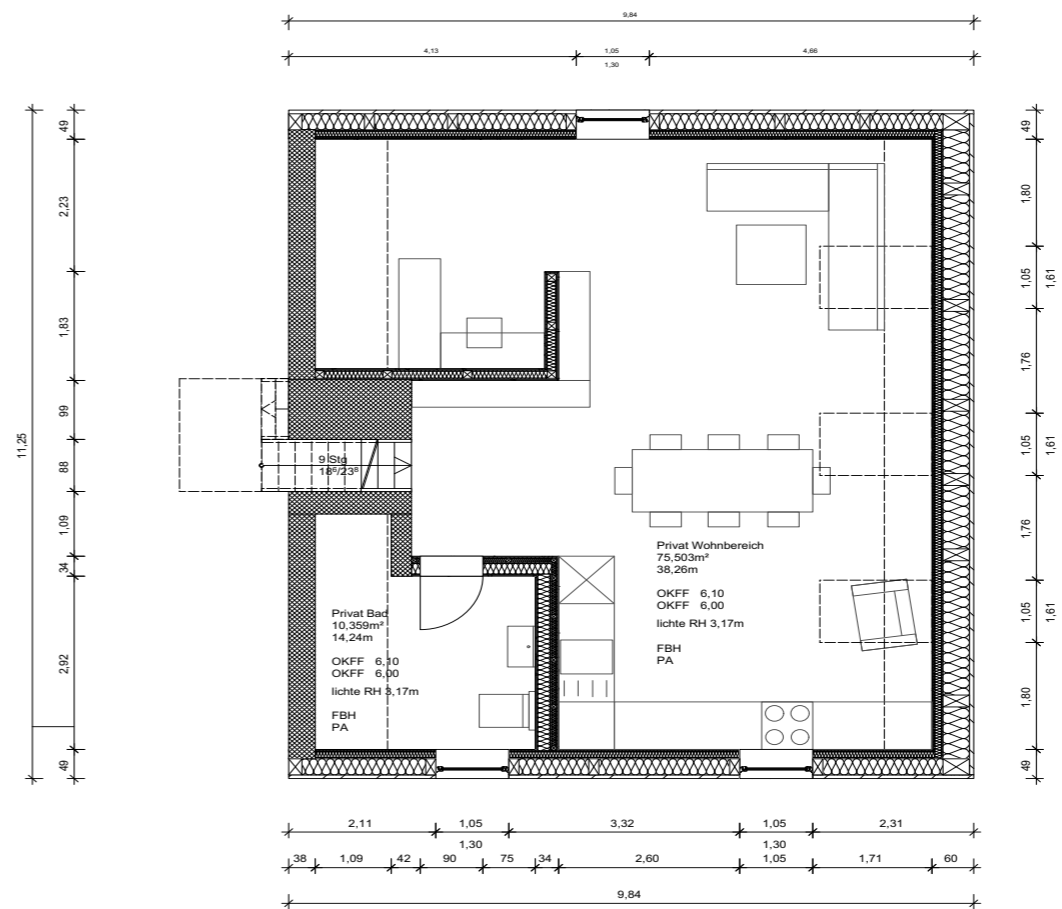


Obergeschoss



1:50

Dachgeschoss

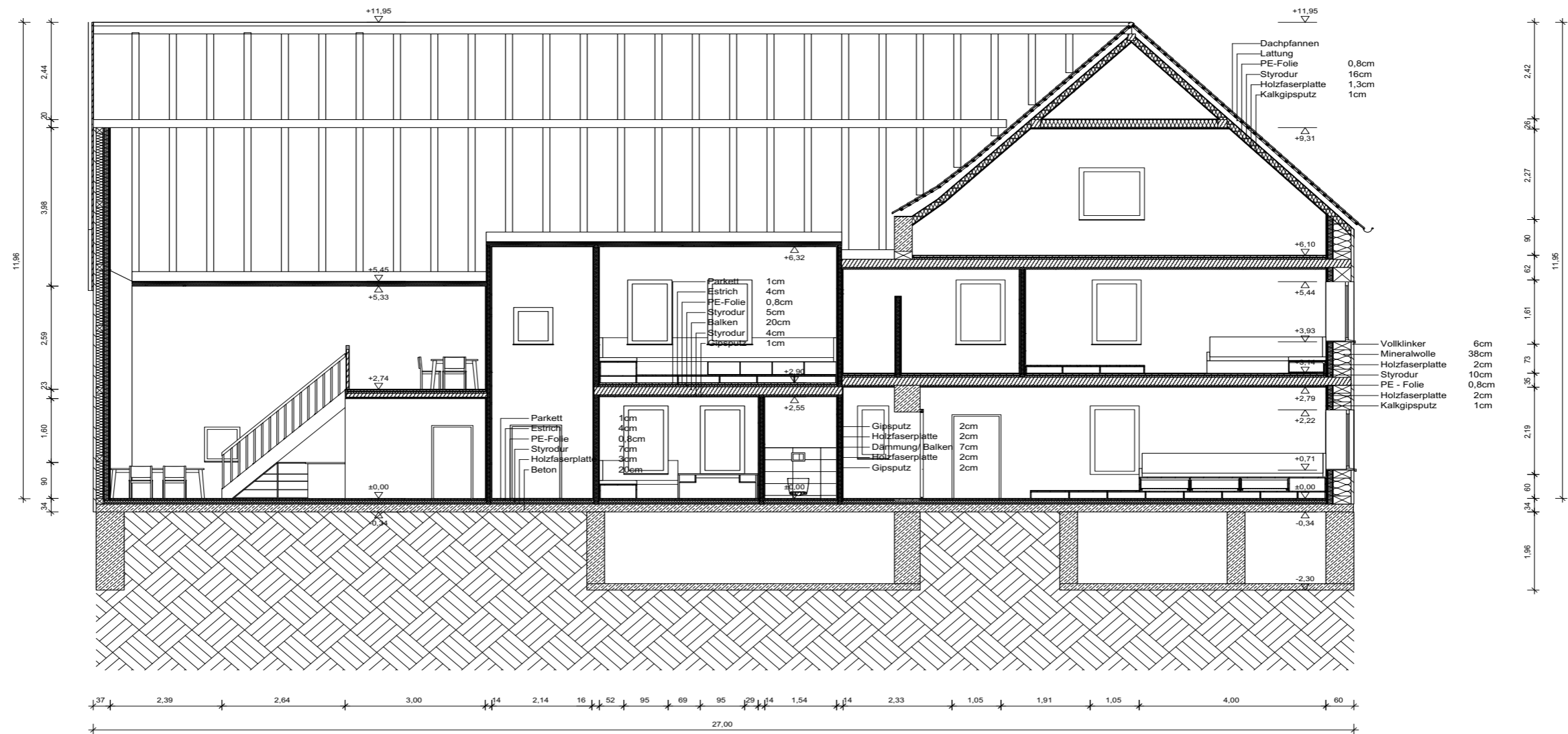


Dachgeschoss



1:50

Schnitt A-A

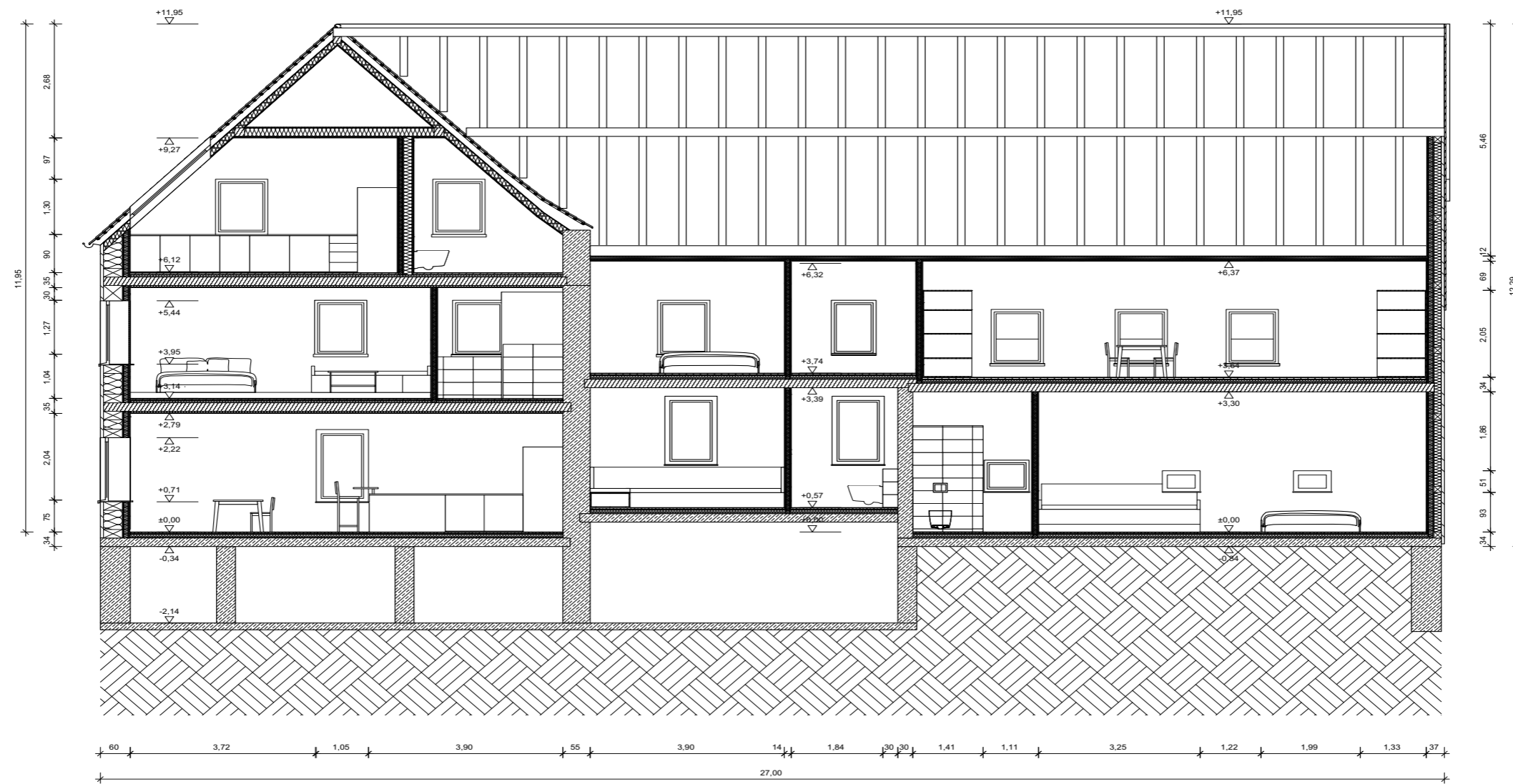


Schnitt A-A



1:50

Schnitt B-B

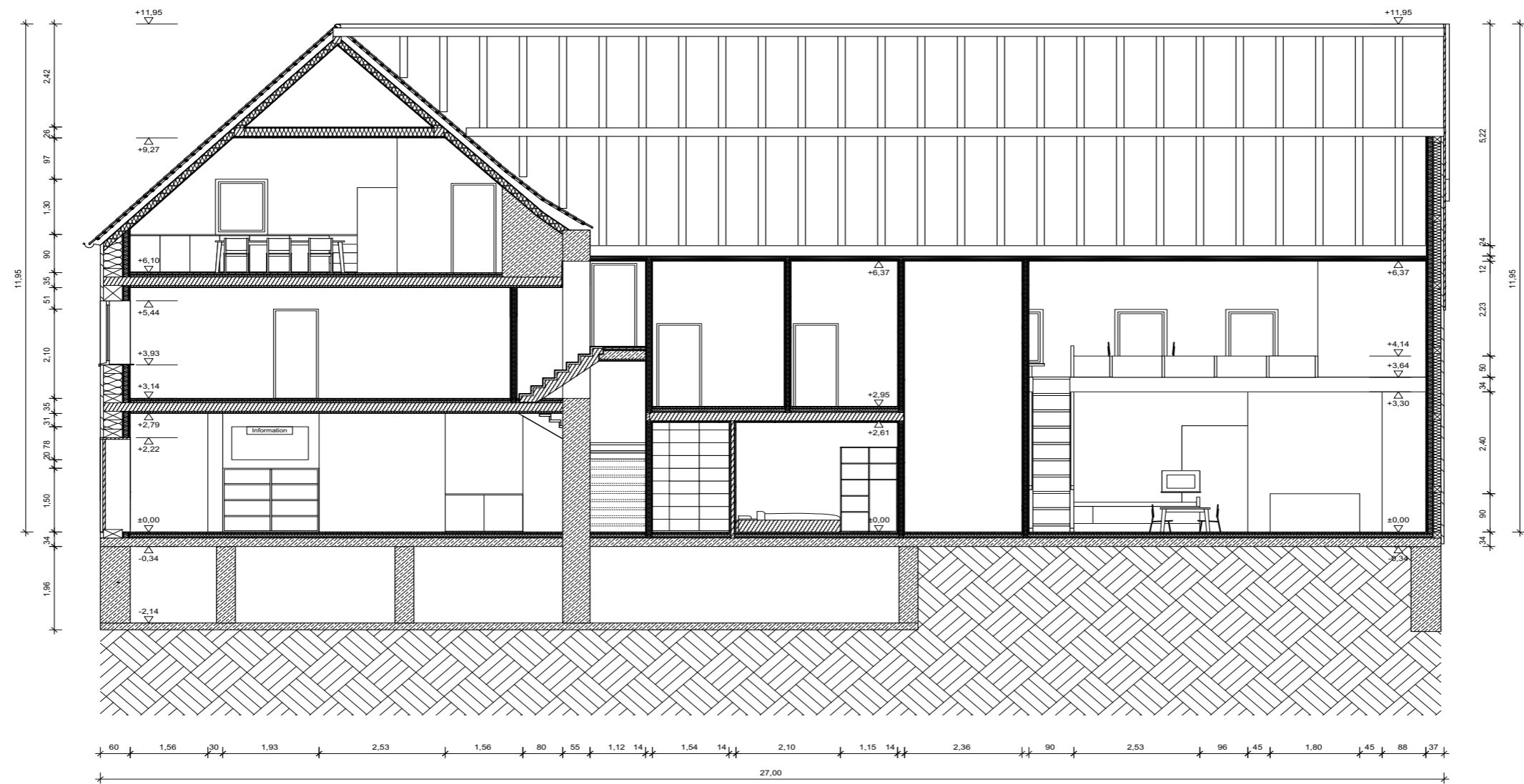


Schnitt B-B



1:50

Schnitt C-C

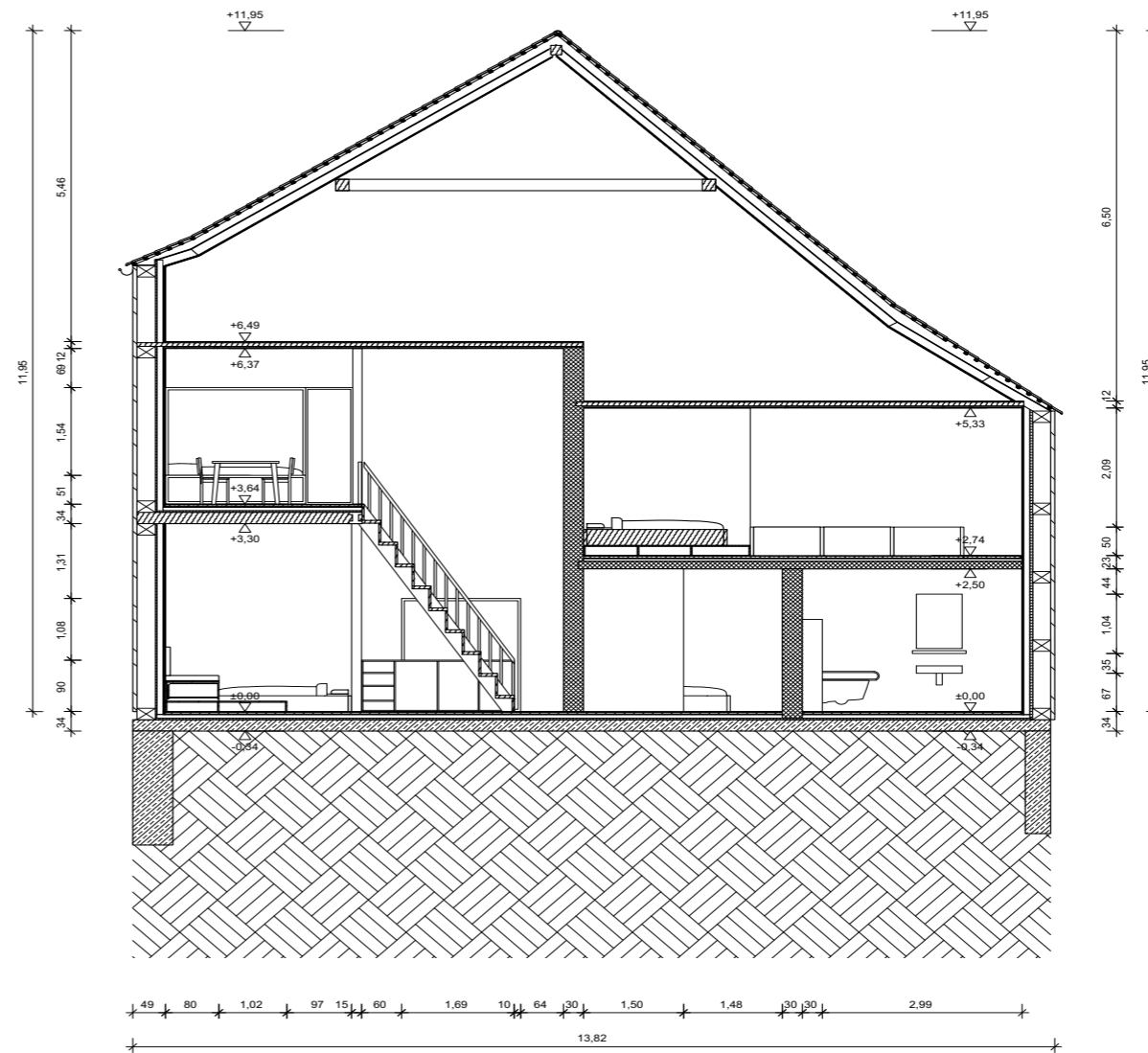


Schnitt C-C

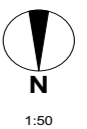


1:50

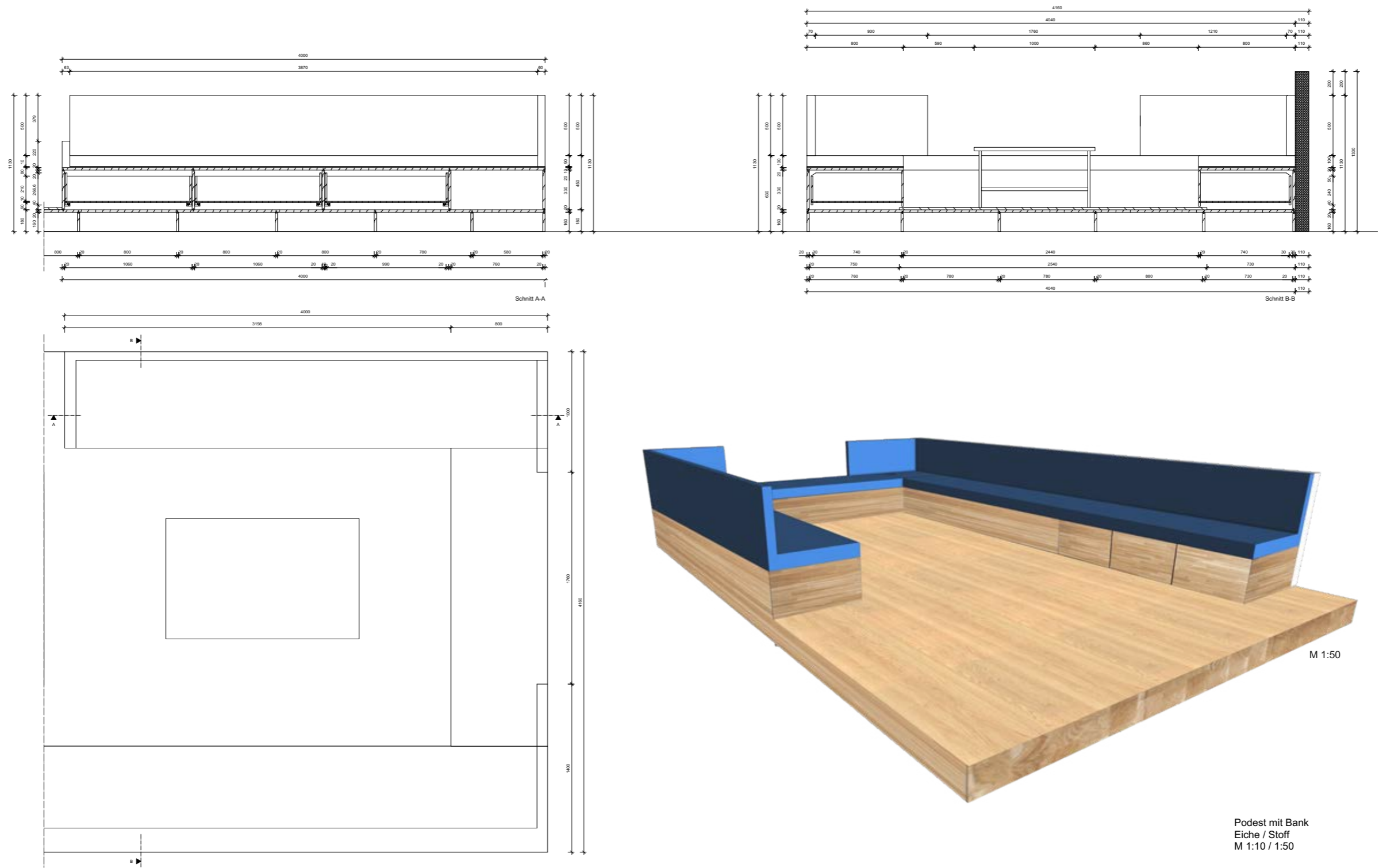
Schnitt D-D



Schnitt D-D



Detail



Zusammenfassung und Schlusswort

Zusammenfassung:

- Neunutzen eines Drei-Generationen-Haushalts zu einem B&B
- Raumkonzept mit Podesten für den Charakter des Bestands
- Möbel-, Material- und Farbkonzept als Repräsentation der drei Orte in der Gemeinde
- Nutzung für Familien und Gasthörer der Finanzhochschule
- Kontakt zu Einwohnern

Schlusswort:

Das Gebäude bekommt wieder einen neuen Lebensinhalt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.