

PROJEKTSTECKBRIEF DORFENTWICKLUNGSKONZEPT REULAND



KONZEPT ZUR INNENENTWICKLUNG
GEMEINDE BURG-REULAND - OSTBELGIEN

DORFENTWICKLUNGSKONZEPT REULAND

KONZEPT ZUR INNENENTWICKLUNG - GEMEINDE BURG-REULAND - OSTBELGIEN



PROJEKTSTATUS
PLANUNG BIS 2013
STANDORT
BURG-REULAND [B]
PROJEKTART
DORFENTWICK-
LUNGSKONZEPT

FLÄCHE
DORFGEBIET
UMFANG
ANALYSE
RAHMENPLAN
MASSNAHMEN
UMSETZUNG

PLANUNGSPHASE
OKT. 12 - MÄR. 13
BESONDERHEIT
STUDIENPROJEKT
EU-ENTWICKLUNGS-
PROGRAMM LAG „100
DÖRFER-1 ZUKUNFT“

AUFTRAGGEBER
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSGESELLSCHAFT OSTBELGIEN VoG
PROJEKTEAM
MORITZ EBBERS, MARCEL MODES
FACHLICHE BEGLEITUNG
DIPL.-ING. BAUASSessor, APL. PROFESSOR ROLF WESTERHEIDE
RWTH AACHEN - LEHRSTUHL STÄDTEBAU UND LANDESPLANUNG



PROJEKTbeschreibung

Dorfinnenentwicklung bedeutet in einem ersten Schritt den Dorfkern zu stärken, durch Umnutzung von Leerständen im Ort sowie die Neubebauung möglichst auf das Zentrum zu konzentrieren. Dorfinnenentwicklung bedeutet dabei auch, den Blick auf das Zusammenleben im Dorf mit all seinen Aspekten zu richten, bestehende soziale Strukturen zu festigen und bei Bedarf neue zu schaffen.

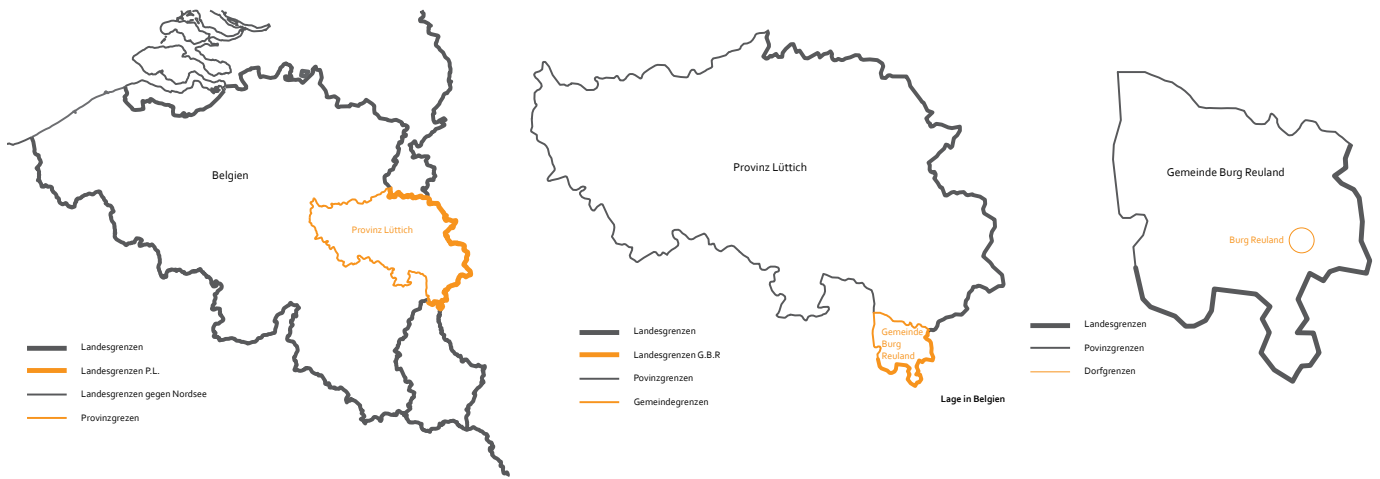
Reuland liegt relativ zentral leicht süd-östlich verschoben in der Gemeinde Burg Reuland, welches die südlichste Gemeinde der deutschsprachigen Gemeinschaft in Belgien ist, im ä-

bersten Südosten der Provinz Lüttich südlich von Sankt Vith liegt und Anteil am Tal der Our hat.

Die infrastrukturelle Situation ist in Reuland im Vergleich zu umliegenden Dörfern noch relativ gut, obwohl sie sich in den letzten Jahren verschlechtert hat. Im Dorf gibt es noch eine Bäckerei, ein Kaffee, eine Post, einen Arzt, eine Bank und ein Elektronik Geschäft. Was jedoch wirklich fehlt ist ein Geschäft für den täglichen Bedarf, für Nahrungs- und Lebensmittel, um vor allem die ältere Bevölkerung, die keinen PKW mehr besitzen versorgen zu können und

die Attraktivität des Dorfes zu steigern.

Die Bildungssituation hingegen ist in Reuland, durch die Zentralschule bis zur 6. Klasse und den Zentralkindergarten, für diese Region sehr gut und lässt auch in Sachen Betreuungsangebot, mit einer Betreuung vor und nach den Kindergarten- und Unterrichtszeiten, keine Wünsche offen. Lediglich die Betreuung von unter 3 jährigen Kindern fehlt und wäre ausbaufähig. Außerdem verfügt Reuland im Kulturhaus über eine Bibliothek, was hervorzuheben ist.



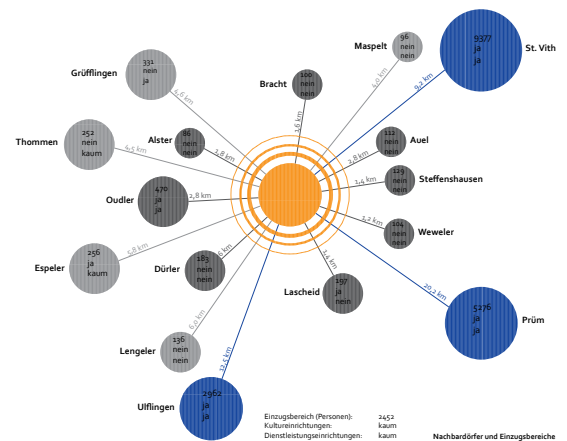
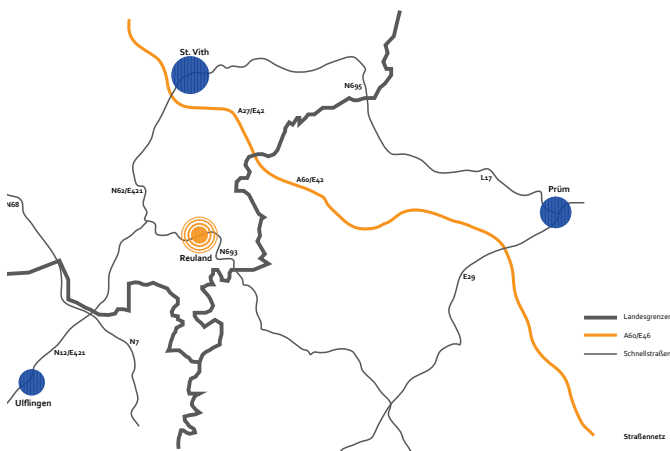
RAHMENBEDINGUNGEN

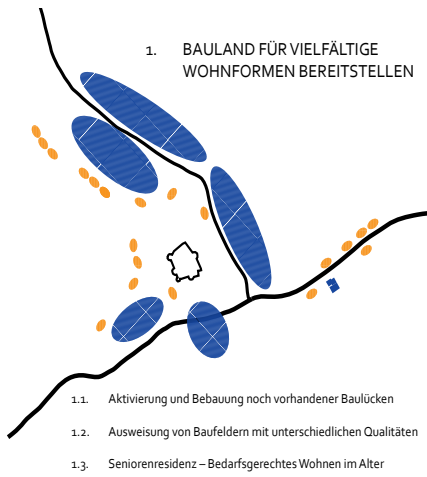
Die Situation im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist hingegen unzureichend, zwar gibt es noch einen ÖPNV, der das Dorf an die umliegenden Gebiete anbindet, jedoch taktet dieser nur zweimal täglich wodurch ein Auto unumgänglich wird und ältere Menschen es sehr schwer haben sich außerhalb des Dorfes zu bewegen.

Die Bildungssituation hingegen ist in Reuland, durch die Zentralschule bis zur 6. Klasse und den Zentralkindergarten, für diese Region sehr gut und lässt auch in Sachen Betreuungsangebot, mit einer Betreuung vor und nach den Kindergarten- und Unterrichtszeiten, keine Wünsche offen. Lediglich die Betreuung

von unter 3 jährigen Kindern fehlt und wäre ausbaufähig. Außerdem verfügt Reuland im Kulturhaus über eine Bibliothek, was hervorzuheben ist. Das Kultur- und Vereinsleben in Reuland ist mit insgesamt 11 Vereinen relativ ausgeprägt, darunter zwei Sportvereine, 4 Kulturvereine und 5 sonstige Vereine, was bei nur 336 Einwohnern erstaunlich ist und durchaus zu den Stärken des Dorfes gewertet werden kann. Außerdem gibt es noch das Kulturhaus in Reuland, das sich um das Kultur- und Vereinsleben bemüht und in dem eine Bibliothek sowie ein Heimatmuseum untergebracht sind. Insgesamt kann man das Kultur- und Vereinsleben als gut bewerten.

Ein wichtiger Faktor dieser Region ist der Tourismus, der sich vor allem in Form von Wander- und Fahrradtourismus ausdrückt und die zahlreichen Wander- und Fahrradwege nutzt sowie den nahe gelegenen Naturpark das hohe Venn besucht. In Sachen Tourismus ist Reuland durch die Burg-Reuland und durch das Kulturhaus mit dem Heimatmuseum sowie die drei Hotels relativ gut aufgestellt. Wobei es gerade auch hier noch Potenziale gibt, die es auszuschöpfen gilt. So müsste das touristische Potenzial der Burg ausgebaut werden und die Potenziale der RAVel-Route für Radler und Wanderer, die direkt an den Dorf vorbei geht, müssten besser genutzt werden.





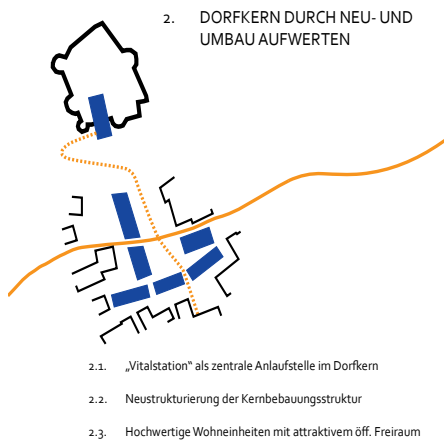
1. BAULAND FÜR VIELFÄLTIGE WOHNFORMEN BEREITSTELLEN

nsbesondere in der Dorfwerkstatt wurde das unzureichende Wohnraumangebot als größtes Problem in Reuland angesprochen. Um eine nachhaltige Innenentwicklung betreiben zu können, gilt es festzulegen, wo und in welchem Umfang Neu-, Um- oder Anbau möglich ist.

Diese neuen Wohnkonzepte sollten dabei auf sich wandelnde Ansprüche im ländlichen Raum reagieren können und gleichermaßen auf die Bedürfnisse von Jungen wie Alten Dorfbewohnern zugeschnitten sein. Neben der Schließung von Baulücken an Stellen, die keine wichtige Sichtbeziehung verstellen, lassen sich zwei zusammenhängende Baufelder (Gängelchen,

Tal) ausweisen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit mit einem Neubauenensemble bebaut werden könnten.

In den Erneuerungsfeldern (Burgfreiheit und Hang) gilt es in den bereits vorhandenen Bestand einzugreifen; Häuser mit nicht erhaltenswerter Bausubstanz rückzubauen und durch Neubau zu ersetzen, bzw. Häuser mit guter Substanz aber nicht mehr zeitgemäßen Grundrisszuschnitten umzubauen oder zu ergänzen. Der Einsatz regionaltypischer Bauformen und Materialien ist dabei in der Regel empfehlenswert. Im Dorfkernbereich ist alternativ eine im Kontrast gesetzte, modernere Formensprache und Materialwahl denkbar.



2. DORFKERN DURCH NEU- UND UMBAU AUFWERTEN

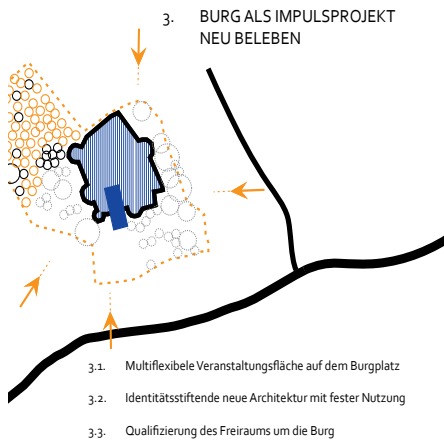
Im Zuge unserer Analyse haben wir festgestellt, dass in Reuland kein architektonisch klar gefasster Dorfkern zu erkennen ist. Eine Folge kleinerer Platzräume (z.B. vor der Kirche) haben zwar eine entsprechende Größe, sind aber aufgrund ihrer fehlenden Nutzungen am Rand nicht bespielt.

Nachdem der Dorfkern im Schnittpunkt der wichtigsten Wegeverbindungen, der N693 und der Verknüpfung von der RAVEL-Route zur Burg, identifiziert wurde, gilt es dieses architektonisch auszuformulieren und mit Nutzungen zu belegen, die teils bereits verstreut im Dorfgebiet verstreut vorhanden sind und zusammengeführt werden und teils durch neue

und zeitgemäße Angebote ergänzt werden, die eine funktionierende Nahversorgung ermöglichen sollen.

Angebote für Bewohner Reulands und umliegender Dörfer spielen dabei eine ebenso wichtige Rolle wie Anlaufstellen für Touristen. Prominent und beidseitig an der Straße angeordnet befindet sich die „Vitalstation“, die alle wesentlichen Nutzungen aufnimmt.

Ergänzt wird das Baufeld durch hochwertige Wohneinheiten in einer aufgewerteten zweiten Reihe mit einem attraktiv gestalteten öffentlichen Raum.



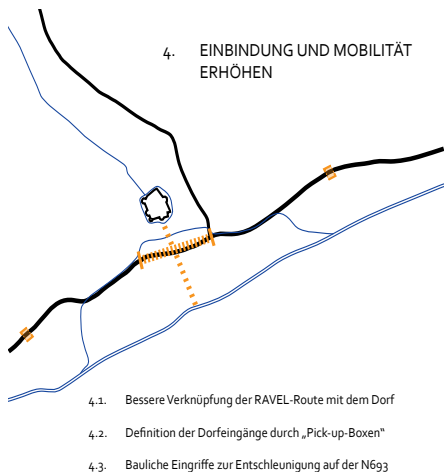
3. BURG ALS IMPULSPROJEKT NEU BELEBEN

Die Burg ist nicht nur namensgebend, sondern auch darüber hinaus das Herzstück von Reuland. Auf einer Anhöhe thronend ist sie von vielen Stellen aus als prägender Baukörper sichtbar.

Als letzte noch erhaltene Burgruine Ostbelgiens ruht in ihr ein enormes Potential für die Dorfgemeinschaft, aber auch als Anziehungspunkt für Bewohner umliegender Gemeinden. Sie stiftet Identität und erinnert zusammen mit den noch gut erhaltenen Herrschaftshäuser an die einstige herausgehobene Stellung Reulands und an den Glanz vergangener Tage. Diesen Glanz gilt es wieder freizulegen, zu revitalisieren.

Dem Freiraum um die Burg muss eine erhöhte Aufmerksamkeit zukommen. Dichtes Laubwerk hoher Bäume, aber auch ohne Bedachte gesetzte Gebäude verhindern viele spektakuläre Blickbeziehungen. Desweiteren würde die Belegung mit einer dauerhaften Nutzung in ansprechender Architektur die Strahl- und Anziehungskraft noch weiter erhöhen. Das Burginformationsbüro ist dazu ein erster Ansatz, der jedoch weitergedacht werden kann.

Trotz der zweifelsohne vorhandenen Restriktionen und Herausforderungen sollte es erklärtes Ziel sein, die Burg als Veranstaltungsort weiterzuentwickeln.



4. EINBINDUNG UND MOBILITÄT ERHÖHEN

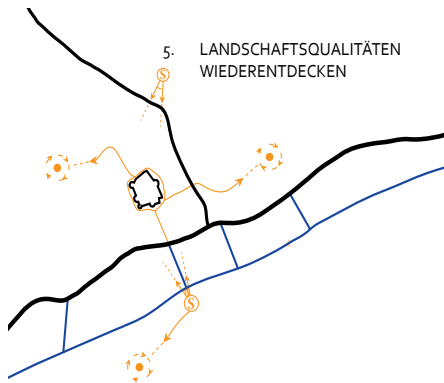
Die Analyse hat ergeben, dass Einbindung und Mobilität zentrale Fragestellungen sind, denen sich Reuland zukünftig stellen muss, da diese zwar deutliche Schwächen aufweisen, allerdings auch über große Potentiale verfügen.

Zwei Verkehrsströme sind dabei von besonderer Bedeutung. Zum einen die RAVEL-Route, die zwar südlich am Dorf vorbei verläuft, allerdings nur unzureichend ins Dorf eingebunden ist und dadurch ihr volles Potential nicht entfalten kann.

Zum anderen lässt sich eine hohe Frequenz des individuellen Personennahverkehrs auf der Ortsdurchfahrtsstraße feststellen. Diese

ist als Lärm- und Schmutzmittelpunkt sowie als Gefahrenquellen negativ behaftet, Sie birgt aber auch das Potential ausreichend externe Nachfrage für eine Nahversorgungseinrichtung zu generieren.

Ein weiterer Kritikpunkt ist die unzureichende Taktung der Busverbindung in angrenzende Gemeinden, insbesondere St. Vith. Da von Seiten des Busbetreibers eine höhere Taktung vermutlich wirtschaftlich nicht durchsetzbar wäre, gilt es neue Mobilitätskonzepte zu entwickeln, die eine aktivere Teilhabe am öffentlichen Leben ermöglichen.



- 5.1. Landmarken an markanten Aussichtspunkten
- 5.2. Blickfenster zur Burg
- 5.3. Erlebnispfad an der Ulf

5. LANDSCHAFTSQUALITÄTEN WIEDERENTDECKEN

Reuland liegt im Tal der Ulf, einem Zufluss in das malerische Ourtal. In Reuland treffen die Ausläufer der Westeifel und der Ardennen aufeinander und formen eine samt geformte Hügellandschaft, die besonders für Radfahrer und Wanderer Potentiale birgt.

Reuland schließt in südlicher Richtung direkt an stark bewaldete Gebiete an und liegt in unmittelbarer Nähe zum Deutsch-Luxemburgischen Nationalpark. Die vorhandenen touristischen Potentiale können und müssen weiter ausgebaut werden.


















Nicht nur Besucher sondern auch Dorfbewohner profitieren direkt von einem gesteigerten



































































Freizeitangebot. Ziel ist es, die empfundenen Restriktionen des Hanges und des (überflutenden) Baches in Qualitäten umzudeuten und diese gezielt in Szene zu setzen. Das Maßnahmenpaket befasst sich zum einen damit, wie Touristen an den Ort herangeführt werden, zum anderen stellt es fehlende Verbindungen in die Landschaft her, die über die RAVELRoute hinausgehen.

Von ähnlicher Bedeutung ist es, die vorhanden Qualitäten, speziell an der Ulf wiederzuentdecken und zugänglich zu machen. Landmarken und Blickfenster sollen den Bezug vom Dorfbewohner in die Landschaft stärken, aber auch umgekehrt in das Dorf hineinlocken.



Maßnahmenumsetzung (Akteure & Prioritäten)

 Belgischer Staat	 Gewerbetreibende	 Einzelpersonen (Grundbesitzer)	 Gemeinschaftsprojekt
 Deutschsprachige Gemeinschaft	 Immobilieninvestor	 Einzelpersonen (Bauvorhaben)	 Einzelprojekt
 Gemeinde Reuland	 Dorfgemeinschaft	 Bauherrngemeinschaft (Genossenschaft)	 Niedrige Priorität
 Gestaltungsbeirat	 (Jungesellen)verein		 Mittlere Priorität
 Bau- und Katasteramt			 Hohe Priorität

Maßnahme	Initialprojekte	Folgeprojekte			Langfristige Projekte
		Phase 1	Phase 2	Phase 3	
Bauland für vielfältige Wohnformen bereitstellen 1.1. Aktivierung und Bebauung noch vorhandener Baulücken 1.2. Ausweisung von Baufeldern mit unterschiedlichen Qualitäten <ul style="list-style-type: none"> Baufeld Gängelchen Baufeld Tal Baufeld Burg Erneuerungsfeld Burgfreiheit Erneuerungsfeld Hangstraße („Jung kauft alt“) 1.3. Seniorenresidenz – Bedarfsgerechtes Wohnen im Alter		    	     	     	  
Dorfkern durch Neu- und Umbau aufwerten 2.1. „Vitalstation“ als zentrale Anlaufstelle im Dorfkern <ul style="list-style-type: none"> Haus der Begegnung Nahversorgungszentrum 2.2. Neustrukturierung der Kernbebauungsstruktur 2.3. Hochwertige Wohneinheiten mit attraktivem öff. Freiraum	  	    	    	     	
Burg als Impulsprojekt neu beleben 3.1. Multiflexible Veranstaltungsfläche auf dem Burgplatz 3.2. Identitätsstiftende neue Architektur mit gastro. Nutzung 3.3. Qualifizierung des Freiraums um die Burg für neue Blickbezüge <ul style="list-style-type: none"> Sichtachsen (Bäume fällen) u. Liegewiese Obstbaumwiese u. Terrassen 	   	  	  		
Einbindung und Mobilität erhöhen 4.1. Bessere Verknüpfung der RAVEL-Route mit dem Dorf 4.2. Definition der Dorfeingänge durch „Pick-up-Boxen“ 4.3. Bauliche Eingriffe zur Entschleunigung auf der N693	  		   		
Landschaftsqualitäten wiederentdecken 5.1. Landmarken an markanten Aussichtspunkten 5.2. Blickfenster zur Burg 5.3. Erlebnispfad an der Ulf			   		    





UMSETZUNGSPHASE KURZFRISTIG

Da die Fülle von 15 Einzelmaßnahmen zur Dorfentwicklung von Burg Reuland in einem Plan nur schwer zu fassen sind, soll hier versucht werden, die Maßnahmen in ihre entsprechende zeitliche Abfolge einzuordnen und damit in drei Umsetzungsphasen in Zwischenschritten ablesbar zu machen. Dabei orientieren wir uns im weitesten Sinne an der links abgebildeten Graphik, die die Maßnahmen in Initialprojekte, Folgeprojekte und Langfristige Projekte abbildet.

Da es in dieser aber auch um Prioritäten und Abhängigkeiten der Maßnahmen untereinander geht, sind hier Abweichungen möglich. Die zentrale Maßnahme bleibt allerdings der

Bau des „Haus der Begegnung“, da dieses als Stein des Anstoßes für viele weitere Schritte verstanden werden kann. Insbesondere die Zusammenfassung der verschiedenen Serviceeinrichtungen im Dorf sorgt für Leerstand in übrigen Gebäuden, sodass diese z.B. in eine Seniorenresidenz umgenutzt werden können. Außerdem haben wir in diesem Schritt das Blickfenster von der RAVeL zur Burg mit aufgenommen, da dieses Projekt auch in professionell begleiteter Eigenleistung erbracht werden kann und eine erste sichtbare und wichtige Verknüpfung in das Dorf hinein herstellt. Als vierte Maßnahme ist die Aktivierung von vorhandenen Baulücken auf diesem Plan berücksichtigt.



UMSETZUNGSPHASE MITTELFRISTIG

Nachdem im ersten Schritt der Bau der Vitalstation, die Umwindung des bisherigen Kulturhauses in eine Seniorenresidenz sowie das Sichtfenster an der RAVeL-Route Projekte zusammengefasst wurden, die im Wesentlichen auf die Dorfgemeinschaft abzielen, soll der zweite Schritt die Problematik des Wohnraummangels beleuchten. Es muss das Ziel sein, ein möglichst breites Spektrum verschiedener Wohnangebote anzubieten. Wir unterscheiden in unserer Betrachtung zwischen Neubaufeldern auf bisher unbebauten Grundstücken und Entwicklungsfeldern im Gebäudebestand.

Nördlich der Burg befindet sich das Baufeld Gängelchen, das in direkter Nähe zur Schule

befindet und ein erschwingliches Wohnraumangebot für junge Familien darstellen soll. Der Entwurf sieht eine große Flexibilität der Gebäude vor und eignet sich dabei für Familien in allen Lebenslagen. Das Baufeld ist so angelegt, dass es je nach Nachfragesituation in drei Bauabschnitten realisiert werden kann.

Das Erneuerungsfeld Hangstraße beginnt östlich der Burg an der Dorfdurchgangsstraße und läuft senkrecht zu dieser den Hang hinauf und splitet sich auf zur Schule. Zu diesem Erneuerungsfeld sind im Folgenden genauere Aussagen bezüglich der vorgeschlagenen Gestaltungsqualitäten formuliert. Ähnliches trifft für das Erneuerungsfeld Burgfreiheit zu.



UMSETZUNGSPHASE LANGFRISTIG

Wie bereits in Phase 2 dargestellt, ist das Baufeld Gängelchen in Bauabschnitten angelegt. Auch der zweite Bauabschnitt wird zur Hangstraße erschlossen und hat die charakteristische Anordnung in Hausgruppen mit einem gemeinschaftlichen Hof. Der dritte und letzte Bauabschnitt würde voraussetzen, dass eine zusätzliche Erschließungsstraße parallel zur Hangstraße angelegt werden müsste, um dieses von Südwesten her zu erschließen.

Das letzte Baufeld ist das Baufeld Tal, das sich im Südwesten der Burg befindet und ein schmales und längliches Grundstück bietet. Hier sehen wir eine Bebauung mit zwei Apartmentgebäuden vor, die den sehr niedrigen

Anteil an Mietwohnungen erhöhen soll. Neben einer klassischen Mietwohnung für Berufsanfänger und Starterfamilien sind hier auch gemeinschaftliche Wohnformen wie Wohngemeinschaften denkbar. Diese sollen sich neben der Hauptzielgruppe der Jungesellen auch an die Gruppe der sogenannten „Best-Ager“ richten, die nicht alleine in einer großen Immobilie leben möchten, in der evtl. auch ein großer Garten gepflegt werden muss.

Diese Wohnformen haben sich in städtischen Regionen bereits bewährt und stellen auch ein Modell dar, das in dörflichen Regionen eine gute Übergangslösung für das Wohnen im Alter darstellt.