



Domaine du château
du Liebfrauenberg

AUFRUF ZUR INTERESSENBEKUNDUNG

Schaffung und Betrieb eines Wirtschafts- und Fremdenverkehrsstandorts auf dem Anwesen
des „Château du Liebfrauenberg“ in Goersdorf- Mitschdorf (Département Bas-Rhin,
Frankreich)

ZIEL UND KONTEXT DES AUFRUFS ZUR INTERESSENBEKUNDUNG

Mit dem vorliegenden Aufruf möchte der Gemeindeverband Sauer-Pechelbronn interessierte Dritte auf die geplante Umsetzung eines Projekts von öffentlichem Interesse aufmerksam machen und dazu auffordern, ihr Interesse zu bekunden. Der Aufruf richtet sich gezielt an Projektträger, die auf einem Anwesen in der typisch elsässischen Gemeinde von Goersdorf-Mitschdorf, die zum Gemeindeverband Sauer-Pechelbronn gehört, einen Wirtschafts- und Fremdenverkehrsstandort entwickeln möchten. Gewünscht sind insbesondere die Schaffung und der Betrieb von Beherbergungs-, Gastronomie-, Wellness- und Erholungs-, sowie Seminar- und Veranstaltungsangeboten, aber auch damit verbundene und ergänzende Angebote, die

der Entwicklung der lokalen Wirtschaft zuträglich sein könnten (Zielsetzung ist als Leitlinie zu verstehen). Konkret wird erwartet, dass der Projektträger, der den Zuschlag erhält, das von ihm entworfene und ausgearbeitete privatwirtschaftliche Projekt selbst umsetzt und betreibt oder betreiben lässt.

Für den Gemeindeverband geht es darum, Projekte in der Entstehungsphase und bereits bestehende Angebote zu ermitteln, welche der Erreichung der von der Gebietskörperschaft gesteckten, dem Gemeinwohl dienenden Ziele dienen und gleichzeitig mit dem historischen und kulturellen Charakter des Objekts vereinbar sind.



ZIEL UND KONTEXT DES AUFRUFS ZUR INTERESSENBEKUNDUNG

Die Zukunft des Anwesens am Liebfrauenberg ist aktuell ungewiss. Gleichzeitig ist es für den Gemeindeverband Sauer-Pechelbronn von strategischer Bedeutung, die Attraktivität der Region durch die Weiterentwicklung des außergewöhnlichen Standorts zu fördern. Daher nimmt der Gemeindeverband seine Verantwortung sehr ernst und bemüht sich aktiv um die Sicherung der Zukunft des Standorts, indem er potentielle Interessenten für die Umsetzung eines Projekts, das dem Potenzial des Anwesens am Liebfrauenberg entspricht, sucht.

Hierfür möchte der Gemeindeverband Sauer-Pechelbronn sich um den Kauf des Anwesens am Liebfrauenberg bewerben.

Als Eigentümer von Grundstück und Gebäudebestand hat der Gemeindeverband ausreichend Zeit für die Ausarbeitung vielversprechender Projekte und kann das Projekt auswählen, das das Potenzial des Standorts im Sinne der gesamten Region bestmöglich nutzt und weiterentwickelt.

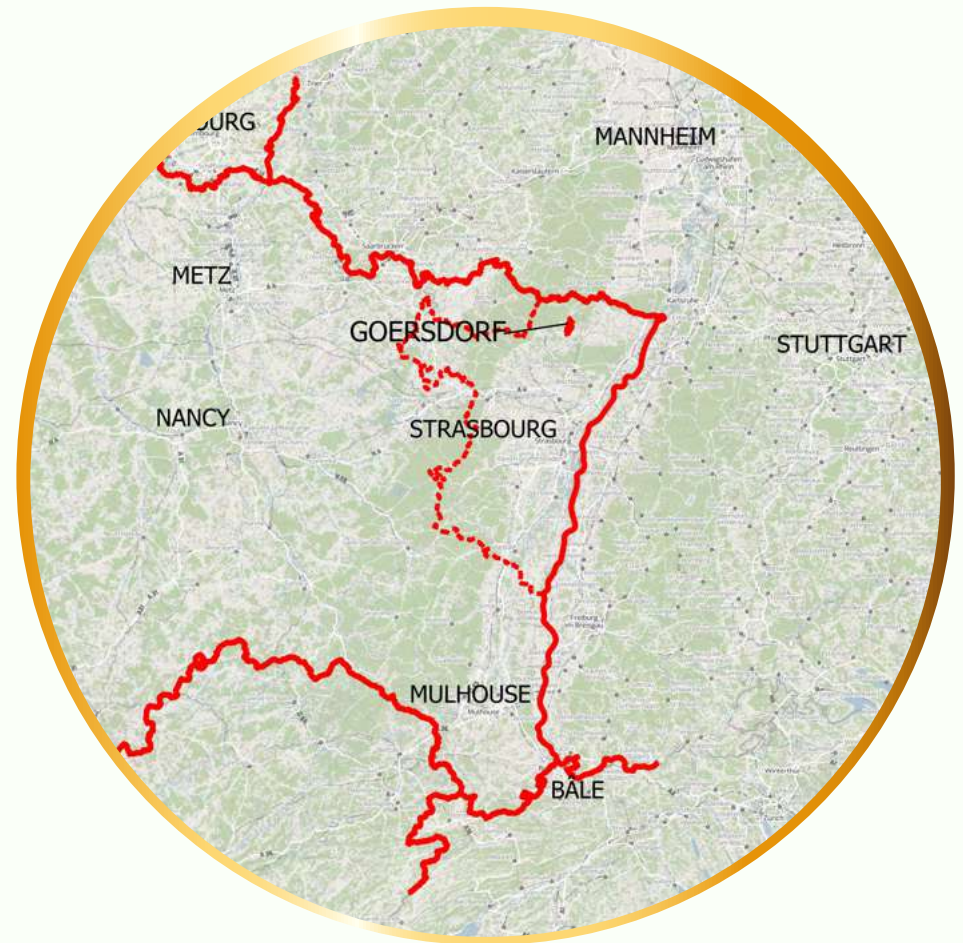
Der vorliegende Aufruf zur Interessenbekundung soll dazu dienen, den Rahmen für Gespräche und Verhandlungen mit potenziellen Projektträgern abzustecken und letztlich eine Entscheidung im Sinne der gesamten Region zu treffen.



STANDORT, EINZUGSGEBIET UND GESCHICHTE DES ANWESENS

DEUTSCH-FRANZÖSISCHE VERGANGENHEIT UND GEGENWART

*I*m Laufe der Geschichte war das Elsass oft Spielball dessen, was heute Deutschland und Frankreich ist. Besonders prägend war dabei der Zeitraum von 1870 bis 1918, als das Elsass zum Deutschen Kaiserreich gehörte. Als direkte Folge entstand eine Kultur, die unter deutschen wie französischen Einflüssen steht. Auch heute noch sind insbesondere im nördlichen Elsass relativ viele zweisprachig. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass zahlreiche Einwohnerinnen und Einwohner aus dem Nordelsass in Deutschland und dort insbesondere in der Arbeitsmarktreion in und um Karlsruhe arbeiten oder dort zum Einkaufen hinfahren. Im Gegenzug fahren zahlreiche Deutsche gerne am Wochenende oder in ihrer Freizeit ins Elsass.



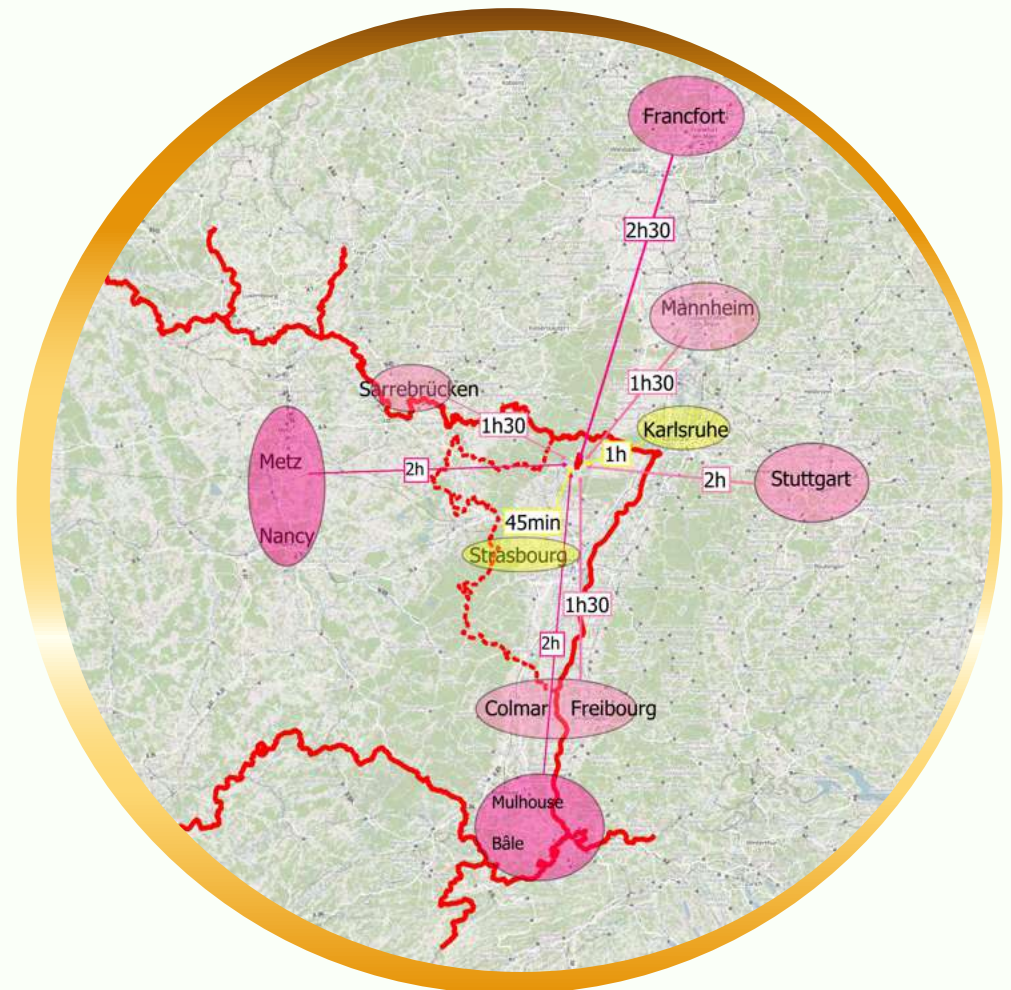
DEUTSCH-FRANZÖSISCHE VERGANGENHEIT UND GEGENWART

Fremdenverkehrsort mit grenzüberschreitender Ausrichtung

Um das potenzielle Einzugsgebiet des Anwesens am Liebfrauenberg sowie des gesamten Nordelsasses zu definieren, ist ein 360-Grad-Ansatz zu wählen. In der Grenzregion leben in einem Radius von etwa 2 - 2,5 Stunden fast 14 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner.

Sehr gute Erreichbarkeit

Goersdorf und der Liebfrauenberg sind recht gut zu erreichen. Die Autobahn erreicht man von Goersdorf aus nach etwa 15 Minuten Fahrt, den Bahnhof von Hagenau nach etwa 20 Minuten. Von dort aus fährt man mit dem in enger Taktung verkehrenden Zug in etwa 30 Minuten nach Straßburg. Paris erreicht man mit dem TGV in weniger als zwei Stunden. Des Weiteren befinden sich mehrere Flughäfen in der Nähe: Baden-Baden, Straßburg, Zweibrücken, Basel-Mulhouse oder auch Luxemburg.



14 MILLIONEN EINWOHNER WOHNEN IN EINEM UMKREIS VON WENIGER ALS 2,5 STUNDEN

Attraktives Einzugsgebiet

Die Fremdenverkehrsdestination Liebfrauenberg liegt im Herzen eines besonders attraktiven Einzugsgebiets.

300 000 Einwohnerinnen und Einwohner sind in weniger als 30 Minuten am Liebfrauenberg

In einem Radius von weniger als 30 Minuten vom Liebfrauenberg befinden sich etwa 300.000 Einwohnerinnen und Einwohner des Nordelsasses. Das entspricht über der Hälfte der Einwohnerinnen und Einwohner des Großraums Straßburg.

1 800 000 Einwohnerinnen und Einwohner sind in weniger als 1 Stunde am Liebfrauenberg

Etwa eine Viertelstunde von der Autobahn entfernt, erreicht man den Liebfrauenberg nach etwa 45-60 Minuten Fahrt von Straßburg oder Karlsruhe kommend. In diesem Umkreis kommen noch einmal 1,5 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner zum Einzugsgebiet hinzu.

Mehr als 3 Millionen Menschen im Umkreis von 1-1,5 Stunden

Zieht man den Radius etwas weiter und nimmt die Einwohnerinnen und Einwohner in den Blick, die innerhalb von 90 Minuten am Liebfrauenberg sind, kommt man auf ca. 3 Millionen, von denen 1,5 Millionen in den Ballungsgebieten Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg wohnen.

14 000 000 Menschen wohnen weniger als 2,5 Stunden vom Liebfrauenberg entfernt

Zählt man auch die Einwohnerinnen und Einwohner von Stuttgart, Frankfurt am Main, des Südsassens und des Großraums Basel hinzu und erweitert damit die Fahrtzeit auf 2-2,5 Stunden, sind es insgesamt sogar 14 Millionen.

Hinsichtlich Kaufkraft ist anzumerken, dass das Pro-Kopf-Bruttoinlandsprodukt in Baden-Württemberg im innereuropäischen Vergleich auf den vordersten Plätzen landet.

DER LIEBFRAUENBERG: GESCHICHTE EINES

Das außergewöhnliche Anwesen des Liebfrauenbergs zeichnet sich durch eine herausragende Landschaft aus, die durch Menschenhand zu Kulturgut geformt wurde.



Vor dem 14. Jahrhundert ist der Liebfrauenberg eine heidnische Kultstätte.

Im Jahr 1384 wird hier eine erste Kapelle errichtet. Der Glockenturm aus dieser Zeit ist bis heute erhalten geblieben.

Nach einer als wundersam eingestuften Heilung lässt Graf Reinhard von Zweibrücken-Bitsch 1518 dann eine neue, nunmehr dreischiffige Kirche errichten. Im Zuge der Reformation wird Goersdorf unter Graf Philipp von Hanau-Lichtenberg 1571 protestantisch. Er reißt die Kirche 1580 nieder und verschont nur den mittelalterlichen Glockenturm.

Im Jahr 1684 wird dort eine Simultankirche errichtet. Die alte Kirche wird 1717 von den Franziskanern Hagenaus als Wallfahrtsort wieder aufgebaut.

1737 erteilt der Erbprinz von Hessen-Darmstadt den Mönchen die Erlaubnis, ein Konventsgebäude und ein Hospiz neben der Kirche zu bauen.

Im Zuge der französischen Revolution verlassen die Franziskaner 1791 das Anwesen.

Der Direktor der Pechelbronner Bergbauminen Joseph Achille Le Bel kauft den Gutshof 1825. Sein Schwiegersohn Jean-Baptiste Boussingault, von Beruf Chemiker und Fabrikleiter, richtet sich in der einstigen Kirche sein Labor ein, indem er eine Zwischendecke

NACH HERBERGE UND SPIRITUELLER BEGEGNUNGSSTÄTTE BEGINNT EIN NEUES KAPITEL

*I*m Jahr 1954 entsteht unter der Schirmherrschaft der Protestantischen Kirche Augsburgischen Bekenntnisses von Elsass und Lothringen ein Freundeskreis der Kirche (Association des Amis de la Maison de l'Église). Unter seiner Leitung wird der Liebfrauenberg von 1960 bis 2022 zu einer Herberge und einer spirituellen Begegnungsstätte umgestaltet, die in den letzten Jahren auf dem 4,5 Hektar großen Gelände eine breite Palette an Möglichkeiten anboten:

Auf insgesamt 6000 m² befanden sich, verteilt auf 2 Gebäude, ein Gasthof mit Gaststätte samt Seminar- und Schulungsräumen sowie 150 Betten in Form von Einzelunterbringungen (2/3) und Mehrbettzimmern für Gruppen (1/3).

Der Betreiber des Standorts konnte jedoch nicht mit den Entwicklungen Schritt halten und hat sich insbesondere nicht von den Folgen der Pandemie erholt. Nach Konkursanmeldung wurde das Anwesen zum Verkauf gestellt. Der Gemeindeverband möchte

das große Potenzial im Einklang mit der Umgebung entwickeln und hat sich deshalb um den Kauf bemüht.

Somit suchen nun engagierte Vertreterinnen und Vertreter des Gemeindeverbands nach Investoren, die ein aussagekräftiges Projekt für das außergewöhnliche Anwesen mit der Anschrift 220, rue du Château, 67360 Goersdorf-Mitschdorf vorlegen können.



EIN PROJEKT, DAS DER PRACHT
DES LIEBFRAUENBERGS IN
NICHTS NACHSTEHT

DAS ANWESEN AM LIEBFRAUENBERG: EIN STANDORT VOLLER POTENZIAL

Der Liebfrauenberg ist einzigartig und steckt voller Potenzial. Auf halber Höhe des bewaldeten Südhangs unterhalb des Soultzerkopfs gelegen, bietet sich mittig ein herrlicher Panoramaausblick auf die Rheinebene. Im Osten wird der Blick durch den Schwarzwald, im Westen durch die Vogesen eingerahmt. Weit hinten auf französischer Seite kann man den

Gipfel Mont Saint Odile erahnen, während sich links des Rheins die Hornisgrinde abzeichnet, an deren Abhang der Mummelsee liegt. Auch die europäische Hauptstadt Straßburg ist mit ihrem Münster im Herzen der Rheinebene klar zu erkennen.

Das Anwesen liegt ruhig am Waldrand, weiter unten am Hang schließen sich die Häuserreihen von Goersdorf an, rundherum eine wunderschöne naturnahe Landschaft.

Die geografische Lage nahe mehrerer Kurstandorte und inmitten einer Region, die auf nachhaltigen und authentischen Tourismus setzt, bietet vielerlei Möglichkeiten für die Umsetzung eines qualitativ anspruchsvollen Projekts.



WO NATUR UND KULTURERBE IM EINKLANG STEHEN

*W*er das Anwesen des Liebfrauenbergs besucht, wird unweigerlich in seinen Bann gezogen.

Die einzigartige Harmonie zwischen dem historischen Gebäudebestand, der Topographie und der Natur verleiht dem Anwesen eine inspirierende Bedächtigkeit, die sich hervorragend für eine Auszeit eignet.



EIN SCHMUCKSTÜCK, DAS ES ZU BEWAHREN GILT

*E*in Standort mit derart vielen Vorzügen sucht im Elsass seinesgleichen. Hinzu kommt, dass Naturlandschaften gemäß französischem Klimaschutzgesetzes (Loi Climat et Résilience) und dessen festgestecktem Ziel der Nettonullversiegelung nicht mehr für die Umsetzung eines ganz neuen Fremdenverkehrsprojekts erschlossen werden dürfen.

Der Liebfrauenberg ist einzigartig und hat enorm viel zu bieten. Dieser Schmuckstück-Charakter ist im Rahmen des umzusetzenden Projekts zu unterstreichen und im Sinne der Region einzusetzen.

Einzig ein wahrhaft außergewöhnliches Projekt würde diesen besonderen Voraussetzungen gerecht.



DAS ANWESEN DES LIEBFRAUENBERGS ALS TOURISMUSDESTINATION

*D*as Nordelsass hat für Touristen einiges zu bieten.

Sämtliche Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten wurden mit dem zuständigen Fremdenverkehrsamt Alsace Verte zu einem stimmigen Gesamtkonzept zusammengesetzt, in das sich das potenzielle Projekt für den Liebfrauenberg hervorragend einfügen würde. Insbesondere die Nähe zu Deutschland (14 km bzw. 15 Minuten Fahrtzeit bis zur Autobahn) trägt zur Dynamik des Standorts bei.

Ein Glücksfall ist auch die Nähe zu den beiden einzigen Kurorten im Elsass: Morsbronn-les-Bains ist nur 4 km entfernt, zum Kurort Niederbronn-les-Bains sind es 10 km.

Sowohl Kassenleistungen als auch Spa-Behandlungen und Wellness-Angebote stehen dort auf dem Programm.

Die Gemeinde Goersdorf-Mitschdorf befindet sich auch im Naturpark NordVogesen, einem grenzüberschreitenden Biosphärenreservat.



Website :
<https://www.alsace-verte.com>



ECKDATEN DES ANWESENS

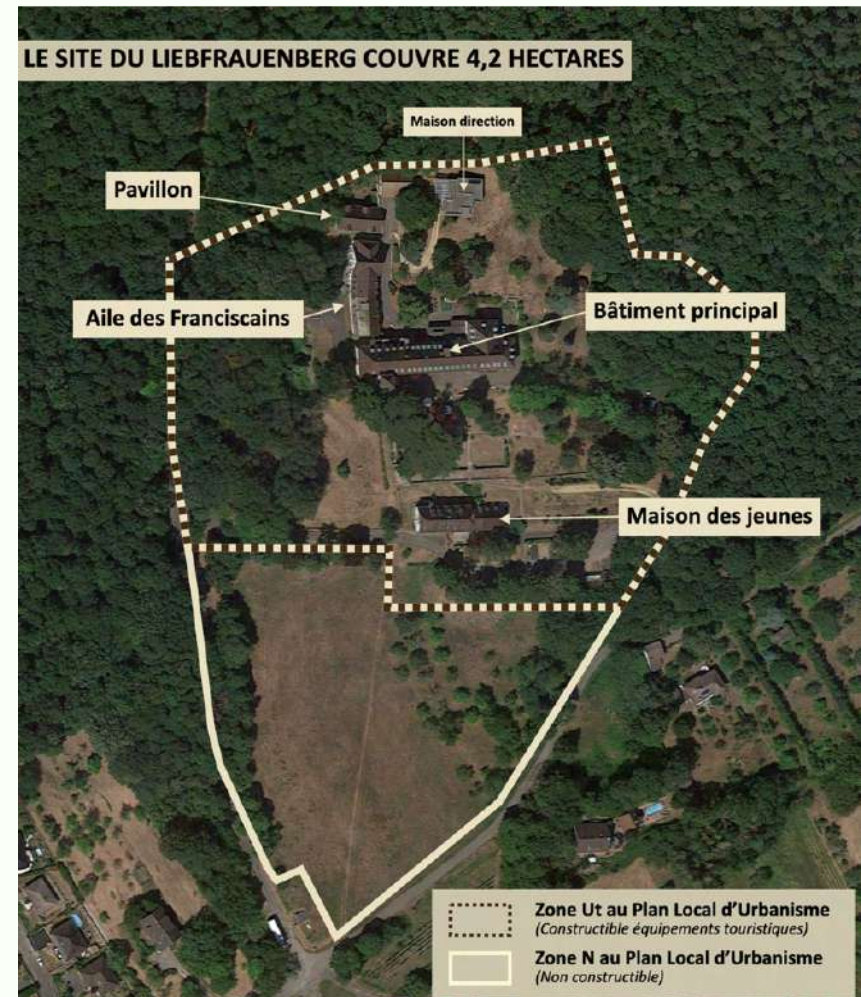
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GOERSDORF

Das Anwesen des Liebfrauenbergs erstreckt sich auf 4,21 Hektar.

Der bebaute Bereich, der gemäß FNP der Gemeinde für Fremdenverkehrs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen (zone Ut) vorgesehen ist, beläuft sich auf 2,5 Hektar. Dieser Teil kann durch Neu- oder Anbauten erweitert werden, sofern der Denkmalcharakter des Ensembles gewahrt wird.

Auf dem südlichen, unbebauten Teil herrscht auf den 1,7 Hektar, die als Wald- und Naturzone (zone N) eingestuft sind, Bauverbot. Einzig Parkplätze könnten hier eingerichtet werden.

Die Zufahrt zum Anwesen ist über zwei Straßen per Auto oder Bus möglich. Auch der Fernwanderweg GR53 verläuft in der Nähe.



DIREKTES UMFELD: ORTSKERN UND WALD

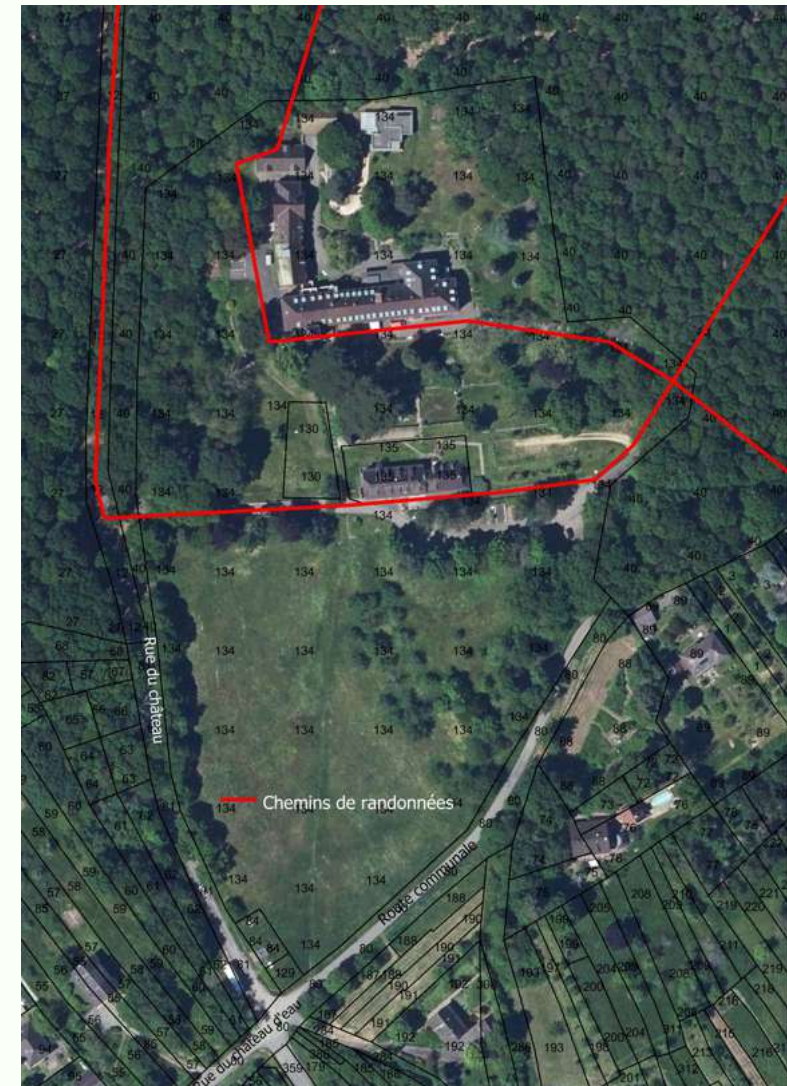
Der Liebfrauenberg befindet sich unweit der Gemeinde Goersdorf und ist durch die erhöhte Lage in der gesamten Ebene stets präsent.

Goersdorf zählt zu den Gemeinden, die im Rahmen des französischen Förderprogramms „Dorf der Zukunft“ (village d'avenir) unterstützt werden. Die Gemeinde wird durch das Programm dabei begleitet, Projekte zu identifizieren, die dem Ort eine neue Dynamik verleihen.

Um die Verbindung zwischen dem Anwesen und der lokalen Bevölkerung noch zu stärken, plant die Gemeinde einen Fußweg abseits der Verkehrsstraßen, der über die Gemarkung Weissling auf den Berg führt. Hierbei sind auf 3,5 Hektar Gesamtfläche je 50 m für zwei zu schaffende, kleine Siedlungen vorgesehen.

Drei der Wege, die in den Wald oberhalb von Goersdorf führen, durchqueren das Anwesen des Liebfrauenbergs.

Durch Fußwege können die Anwohnerinnen und Anwohner ihr direktes Umfeld erkunden und als Ressource nutzen. Daher sind die Wege und deren Zugänge bei den Projektentwürfen für das Anwesen am Liebfrauenberg unbedingt zu berücksichtigen.



DIE GEBÄUDE

Der gesamte Gebäudebestand befindet sich dank regelmäßiger Investitionen, die teilweise durch die Gebietskörperschaften getragen wurden, insgesamt in einem guten Zustand.

Hauptgebäude

- 59 Einzel-, Doppel- oder Familienzimmer mit insgesamt 93 Betten. Wichtig: Alle Zimmer verfügen bereits über eine eigene Dusche, zumeist barrierefrei. Einige Zimmer haben ein separates WC.
- 9 Seminarräume (30-200 m²)
- 3 nebeneinanderliegende Speisesäle für insgesamt bis zu 130

Das Jugendhaus und das freistehende Sommerhaus (pavillon) können gemietet werden

14 Zwei- bis Sechsbettzimmer für die Unterbringung von bis zu 57 Personen mit Gemeinschaftsduschen und -toiletten

Dienstwohnung

115 m² großes Haus, 3 Schlafzimmer, 1 Küche mit separater Kammer, 1 Ess-/Wohnzimmer, 1 Bad mit Dusche, 1 Bad mit Badezimmer, WC, 1 Keller



DIE GEBÄUDE

Die Nutzfläche der für Übernachtungs- und Herberge Zwecke genutzten Gebäudeteile beträgt ca. 4200 m². Die Gesamtnutzfläche aller Gebäude beläuft sich auf über 6000 m². Der denkmalgeschützte Charakter bezieht sich hauptsächlich auf die Zusammensetzung und die Gebäudeform.

Die einzelnen Räume sind zwar von guter Substanz, müssen aber renoviert werden.

Im Außenbereich befindet sich ein Hof mit Sitzbereich und Garten, ein Spielplatz, ein Sportplatz, sowie Wege und Wiesen.

Das Grundstück wird teilweise von einer Sandsteinmauer eingefasst und bleibt doch zur umliegenden Landschaft offen.

Neben dem Hauptgebäude, das in einem rechten Winkel vom Franziskanerflügel verlängert wird, befinden sich im südlichen Teil des Grundstücks auch noch das so genannte Jugendhaus (Maison des jeunes) sowie ein im östlichen Teil etwas nach hinten versetztes Haus zur Unterbringung des Verwalters, das 2009 in Holzständerbauweise gebaut wurde.



Fotogalerie

GEBÄUDE B



Ostfassade Gebäude B



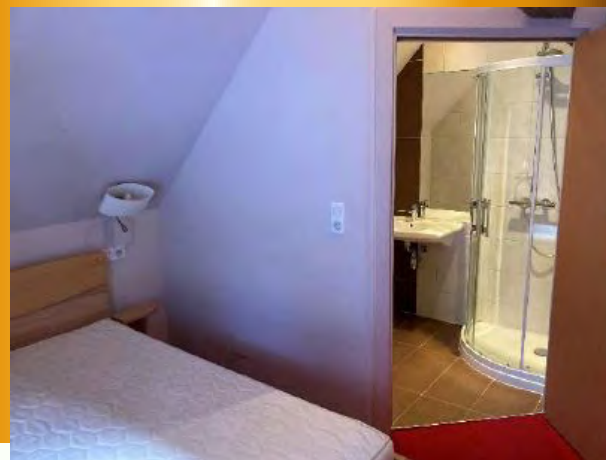
Gang Erdgeschoss



Gang Obergeschoss



Gemeinschaftsbereich mit Küchenzeile



Zimmer mit Dusche/WC



Veranstaltungsraum

Fotogalerie

GEBÄUDE A & C



Modernisiertes Zimmer



Sitzungszimmer



Unterrichtsraum im EG



Eingangsbereich mit Rezeption



Zimmer mit Stockbett



Gemeinschaftsbereich mit Küchenzeile

Fotogalerie

AUßENANSICHTEN



Hauptgebäude (Château)



Dienstwohnung



Außenansicht des Jugendhauses



Außenansicht des Jugendhauses



Nähe zur Gemeinde Goersdorf



Luftbildaufnahme



Ihre Ansprechpartnerin beim Gemeindeverband Sauer-Pechelbronn:

ANNE GLOCK

Referentin

anne.glock@sauer-pechelbronn.fr

06 13 26 94 55

Communauté de communes Sauer-Pechelbronn

1 rue de l'Obermatt 67360 DURRENBACH

info@sauer-pechelbronn.fr

Rufnummer : 03 88 90 77 60