



REVVA B

CASO DE ESTUDIO

Edeltraud & Georg Huber

1. INTRODUCCIÓN

El “Reiberhof”, en Aichen (Alemania), es hoy en día un lugar inigualable para todo tipo de eventos, desde excursiones de clubes hasta bodas, pasando por ensayos de bandas de música.

Después de seis años de planificación y dos años de construcción, la compleja rehabilitación de la explotación agropecuaria heredada fue completada en 2010. Para la inauguración oficial de este lugar de eventos, reuniones y esparcimiento, se organizó una agradable celebración, durante la cual se procedió a la bendición eclesiástica de las habitaciones y el edificio recién creados. Lo que existe actualmente en este lugar es el resultado del excelente trabajo de todos aquellos que participaron en la construcción y asimismo de la buena cooperación con los planificadores y las autoridades. De este modo pudo crearse una situación en la que tanto la región como el negocio de la familia Huber salieron beneficiados.

Actualmente pueden alojarse allí hasta 66 personas y pueden optar por cocinar allí mismo las comidas, aunque también hay servicios regionales de catering disponibles.

<http://www.reiberhof.de>

2. PERFIL DEL PROMOTOR

- **Nombre:** Edeltraud & Georg Huber
- **Edad:** 51/52
- **Sexo:** Mujer y Hombre
- **Formación:** Ama de casa y granjero-agricultor.
- **Estado civil:** Casados
- **Número de hijos (mencionar su edad):** 2 hijos (22, 19)



3. EDIFICIO(S) REUTILIZADO(S)/REVALORIZADO(S)

- **Dirección (para utilizarla en el mapa de localización de edificios):** D-86479 Aichen.
- **Tipo de edificio(s) reutilizado(s)/revalorizado(s):** Establo, granero y edificio residencial.
- **Propósito(s) de la reutilización/revalorización:** Gastronomía y funcionamiento como

hotel.

Descripción del edificio (o edificios) antes de su reutilización/revalorización

La historia de la explotación agropecuaria se remonta hasta el siglo XIV. El actual “Reiberhof” fue construido en 1869, y tiene 44 metros de largo y 13 metros de ancho. Lo interesante acerca de la renovación de este “Langhof” protegido fue el estado original en que se encontraba en el momento de iniciar la edificación. Ya en 2002 se decidió qué se haría con el “Reiberhof” y qué uso debería dársele a un edificio tan grande. La reutilización comenzó en marzo de 2008. La zona cercada asciende a 5800 metros cúbicos y 1400 metros cuadrados de superficie útil.

Imágenes de los edificios antes de la reconstrucción/valorización

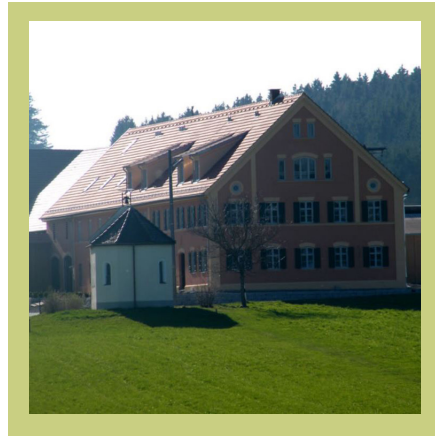


Descripción del edificio (o edificios) tras su reutilización/revalorización

El “Reiberhof” se utiliza en la actualidad como un centro de conferencias y de ocio, y se ofrecen también pernoctaciones. Los eventos sociales o privados pueden celebrarse en la sala de formación y en la de ocio (antiguamente el establo de las vacas), que cuenta con una zona cultivada para aprovisionarse. Las salas y la cocina del antiguo restaurante están rediseñadas para celebrar pequeñas fiestas. Gracias a la maestría de los albañiles, se ha logrado conservar su esencia de antiguo edificio tanto como ha sido posible y sólo se han creado las estructuras nuevas estrictamente necesarias. Esto dio como resultado una excelente y coherente apariencia general, manteniendo el encanto especial de la vivienda agrícola.



Imágenes de los edificios después de la reconstrucción/valorización



4. DESCRIPCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA

- **Dirección:** D-86479 Aichen.
- **Superficie de la explotación (en hectáreas):** 81 ha de superficie agrícola, 17 ha de terreno forestal.

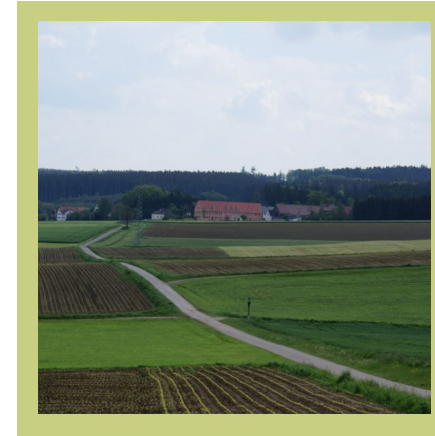
Descripción de la explotación antes del proceso de reutilización/revalorización

La explotación agropecuaria es una típica lechería de la región: vacas lecheras con sus propias crías, con una alimentación basada predominantemente en los pastizales. El funcionamiento de la parte de granja reutilizada queda al margen del resto de la explotación.

Descripción de la explotación tras el proceso de reutilización/revalorización

La empresa lechera continúa funcionando sin cambio alguno tras la reconversión de esta finca. Es más, la compañía sigue creciendo. El objetivo es preservar e incluso ampliar el desarrollo tanto de la actividad agropecuaria como del funcionamiento de las instalaciones para conferencias y demás encuentros, a fin de poder legar a cada uno de sus dos hijos sendas fuentes de ingresos rentables e independientes.

Imágenes de la granja



5. PROCESO DE REUTILIZACIÓN/REVALORIZACIÓN

Los comienzos se remontan a 1993, cuando la familia Huber heredó la finca agrícola. Tenían una conexión personal con estos edificios por lo que fue una cuestión de corazón para ellos el desarrollar algo a partir de la granja, que necesitaba una renovación. Pero, ¿qué podían hacer? Y además, ¿cómo podía hacerse de ello algo rentable?

Bajo ninguna circunstancia debían de realizarse inversiones equivocadas. Por lo tanto, el negocio familiar se tomó su tiempo para plantearse la cuestión y para hacerse con ciertas reservas de dinero provenientes de la actividad agropecuaria.

Ya de entrada, La familia Huber se benefició muchísimo del intercambio de experiencias de empresario a empresario con un granjero que había usado sus edificios para propósitos similares. Así, creció en ellos la confianza de que una oferta como la suya sería aceptada por los futuros clientes, y de que un proyecto de este tipo podría funcionar en una zona rural.

Sin embargo, la familia Huber no quería invertir a la ligera ni usar solo una pequeña parte de algo mayor. La familia junto con las autoridades encargadas de la protección del desarrollo agrícola, rural y de monumentos y con los planificadores participantes, invirtieron una ingente cantidad de tiempo en la planificación. Tras dos años de construcción, se logró tener un concepto definido y un edificio que le encaja a la perfección.

Amenazas/Retos

El entorno: por desgracia, incluso un proyecto así no está exento de tener problemas. El entorno más cercano y los vecinos no siempre promueven el desarrollo empresarial.

El tiempo empleado para la planificación, la construcción y el correcto arranque de la activi-



dad: esto fue un gran desafío puesto que la granja lechera continuó durante este tiempo con toda su producción al completo. El esfuerzo fue muy considerable.

Principal formación y destrezas o competencias del usuario

- Perseverancia, paciencia y concentración: a pesar de ciertos obstáculos, mantenerse enfocado en lo más principal.
- Confianza empresarial y calma: esto es indispensable en proyectos como este.

Consejos del promotor

- Es importante contar con reservas financieras.
- Sería recomendable esperar algún tiempo y planificar prudentemente antes que arriesgarse a contar con demasiada financiación externa.
- ¡Concéntrate en lo realmente importante!
- Un buen proyecto merece la pena de invertir en él grandes cantidades de tiempo.
- Para nosotros la población local es algo central. Nosotros nos dedicamos a la agricultura, y somos nosotros mismos los que dirigimos el “Reiberhof”. Si estás solo no puedes lograr casi nada. ¡La comunidad es una gran ventaja!

6. CONSIDERACIONES, HABILIDADES O COMPETENCIAS IMPLICADAS EN EL PROCESO DE REUTILIZACIÓN/REVALORIZACIÓN Y PETICIONES O PREGUNTAS

Consideraciones generales

Es importante no planificar con prisas.

Si todos los participantes del entorno, así como las autoridades competentes, se involucran desde el principio y mantienen buenas relaciones, entonces el proyecto podrá crear una situación mutuamente beneficiosa para ambas partes (empresa y región).

Especialmente en el caso que nos ocupa, aunque también para proyectos e inversiones inferiores, merece la pena generar inicialmente reservas de dinero suficientes. Esto servirá de ayuda tanto en caso de costes de construcción más altos de lo previsto como en caso de prolongarse los trabajos de construcción o el tiempo necesario para arrancar la actividad una vez

finalizadas las obras.

Habilidades o competencias especialmente relevantes para el proceso de reutilización/revalorización

- Enfoque emprendedor práctico y prudente
- Tener valor
- Habilidades comunicativas
- Pensar en las generaciones futuras

Peticiones o preguntas

- ¿Qué se puede hacer básicamente con el edificio ya existente?
- ¿El uso que se le pretende dar puede funcionar en este lugar en concreto?
- ¿Hay alguna otra explotación comparable y algún intercambio abierto entre empresarios dando apoyo a esa actividad?



SOCIOS DE PROYECTO



European Landowners Organization
(Bélgica)
www.europeanlandowners.org



Hof und Leben GmbH
(Alemania)
www.hofundleben.de



On Projects Advising SL
(España)
www.onprojects.es



ASAJA-Granada
(España)
www.asaja.com.es



Confederazione Italiana Agricoltori
Toscana
(Italia)
www.ciatoscana.eu



Agritour Ltd
(Bulgaria)

REDES SOCIALES Y WEB DEL PROYECTO



www.facebook.com/revabproject/

WEB: www.revab-erasmus.eu/



www.twitter.com/REVAB_PRJ



Apoyado por el
programa Erasmus+
de la Unión Europea

El presente proyecto ha sido financiado con el apoyo de la Comisión Europea. Esta publicación es responsabilidad exclusiva de su autor. La Comisión no es responsable del uso que pueda hacerse de la información aquí difundida.
Proyecto nº 2015-1-BE01-KA202-013183