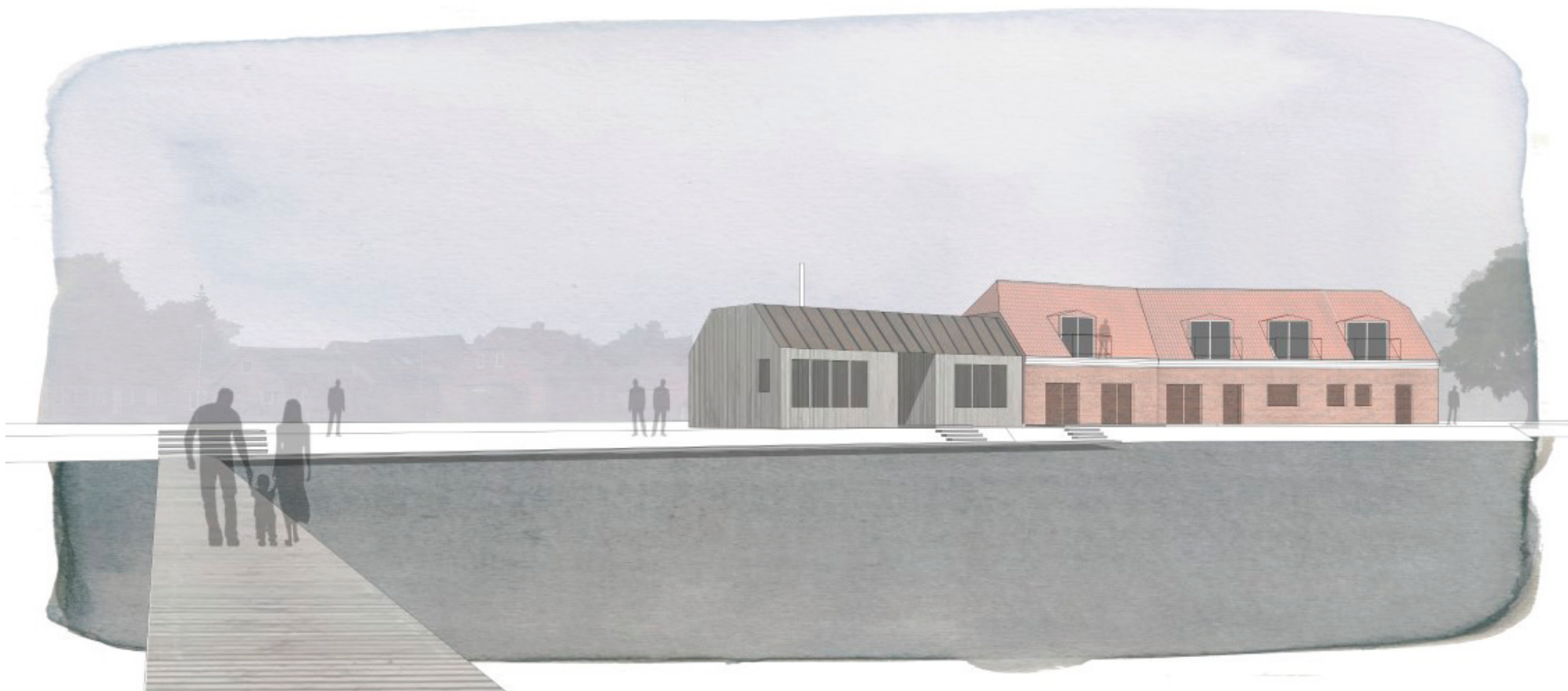


FORUNDERSØGELSE RÆKKER MØLLE KØBMANDSGÅRD
FRA KØBMAND TIL KURBAD



Kolofon

Forundersøgelsen er udarbejdet af rådgiver Johanne Bugge, Johanne Bugge Experience Consult, og arkitekt Esben Frost, BO FROST architects, i samarbejde med en lokal arbejdsgruppe. Forundersøgelsen er finansieret af Realdania. September 2018

Layout: Amanda Hjeds, Johanne Bugge Experience Consult



Indhold

Forord	3
Opsummering	4
Rækker Mølle og købmandsgården	
Rækker Mølle	6
Områdets oplevelser	11
Købmandsgården	13
Vision og koncept	
Vision	20
Forretningskoncept	21
Bygningskoncept	25
Organisation, økonomi og tidsplan	
Organisation	33
Den daglige drift	33
Anlægsøkonomi	34
Driftsøkonomi	35
Tidsplan	38
Bilag 1 – Kontaktdata på Arbejdsgruppen	
Bilag 2 – Oversigt over interviewpersoner	

FORORD

I henved 400 år har Rækker Mølle Sø været omdrejningspunkt for udviklingen af Rækker Mølle – en landsby beliggende mellem Videbæk og den skønne natur ved Skjern Å. Ud fra søen opstod mølledrift, bebyggelse og gennem tiderne en række lokale butikker og funktioner som manufakturhandel, skole og købmand. Både mølledrift og butikker er forsvundet i løbet af de sidste 10-20 år, men møllen og Møllegården har på initiativ af lokale ildsjæle fået ny anvendelse som henholdsvis Bryghus, mindestue for Søren Kierkegaard og samlingssted for byens foreninger. Hernæst har ildsjælene arbejdet på at give adgang til og aktivere de stedbundne, rekreative ressourcer i Mølle Søen og på den måde sikre, at søen fortsat spiller en væsentlig rolle i landsbyen med henblik på at tiltrække og fastholde borgere. Nu er turen kommet til den gamle købmandsgård fra 1912, som ligger på en fantastisk placering lige ud til Mølle Søen, og som vil blive et overnatningssted for turister og kurbad for både besøgende og borgere.

Rækker Mølle Købmandsgård har i over hundrede år dagligt været et vigtigt samlingspunkt for borgerne i Rækker Mølle. Tiden er dog rindet ud for købmandsgården som dagligvarehandel på trods af gentagne forsøg af byens borgere på at sikre dens overlevelse.

Det er et dybtfølt ønske, at købmandsgården fortsat skal være et samlingssted for byens borgere, men også for turister der ønsker at opleve området omkring Skjern Å og Ringkøbing Fjord. Her er mange fine oplevelsestilbud for lystfiskeren, den naturinteresserede, Søren Kierkegaard-kenderen, whisky-elskeren og øl-entusiasten. Rækker Mølle Købmandsgård skal fremover være et dejligt

overnatningssted med to ferielejligheder og tre værelser og med tilbud om et lille, men særligt attraktivt kurbad ud til Rækker Mølle Sø, som det ikke findes tilsvarende nogen steder i Danmark.

Det nye koncept for Rækker Mølle Købmandsgård bygger på områdets stedbundne ressourcer i form af kulturhistorien og den gode historie om Rækker Mølles grundvand, der kan aldersdateres til jernalderen.

Borgerne i Rækker Mølle er kendt for at få tingene til at ske på eget initiativ og ved vedholdende frivilligt arbejde. Den gamle smukke Møllegård få meter fra Købmandsgården er blevet opkøbt for over 25 år siden og drives af en forening som mødested og mindestue for Søren Kierkegaard. Den gamle mølle ved siden af er blevet omdannet til Rækker Mølle Bryghus med restauration og var en af de allerførste micro-bryggerier i Danmark for snart 15 år siden. Nu er det den gamle Købmandsgård, som skal have nyt liv og bidrage til den idylliske landsbyatmosfære ved at indgå i en smuk treenighed med de to andre bygninger og deres aktiviteter.

Denne forundersøgelse undersøger de bygnings- og forretningsmæssige forhold ved at omdanne Rækker Mølle Købmandsgård til overnatningssted og kurbad. Mange tak til Realdania for at gøre det økonomisk muligt at gennemføre denne forundersøgelse, og stor tak til Lokal Historisk Arkiv og de mange interessenter, som har bidraget med input til forundersøgelsen.

Tak for inspirerende, kyndig og professionel bistand fra turisme- og forretningsrådgiver Johanne Bugge, Johanne Bugge Experience Consult og arkitekt Esben Frost, BO FROST architects.

Vi ser frem til at begynde arbejdet med at realisere projektet!

Vores ambition

- Vi ønsker at skabe en ny type samlingssted og aktivitetstilbud, som skaber øget livskvalitet for byens borgere
- Vi ønsker at bygge på stedbundne ressourcer og kvaliteter og derved at give nyt liv til en for byen betydningsfuld gammel bygning
- Vi ønsker at tiltrække besøgende, der bruger penge i byen
- Vi ønsker at få aktiveret opholdsmulighederne ved Rækker Mølle Sø og forskønnet byen
- Vi ønsker at styrke sammenhængskraften blandt borgerne og fremhæve de gode historier i Rækker Mølle med dette vigtige projekt

Arbejdsgruppen

Hans Christian Tylvad

Bestyrelsesmedlem Rækker Mølle Købmandsgård ApS

Carsten Vennevold

Bestyrelsesmedlem Rækker Mølle Købmandsgård ApS

Olav Tylvad

Bestyrelsesmedlem Rækker Mølle Købmandsgård ApS

Jens Kjærgaard

Bestyrelsesmedlem Rækker Mølle Købmandsgård ApS

Jens Tylvad

Bestyrelsesmedlem Rækker Mølle Købmandsgård ApS

Robert Hansen

Bestyrelsesmedlem Rækker Mølle Købmandsgård ApS

Nikolaj Rørbæk De Place

Repræsentant for Rækker Mølle Borgerforening

Ejnar Tylvad

Lokal projektkoordinator

OPSUMMERING

Denne forundersøgelse har undersøgt de bygnings- og forretningsmæssige forhold ved at omdanne Rækker Mølle Købmandsgård til overnatningssted og kurbad. Det er en idé og et ønske, der er opstået hos lokale ildsjæle, for at sikre Rækker Mølle som en attraktiv landsby at besøge og bo i.

Det fremtidige koncept for købmandsgården foreslås at have tre fysiske dele: En overnatningsdel, kurbad og bro. Overnatningsdelen placeres i hovedbygningen med tre dobbeltværelser på 1. sal og to ferielejligheder i stueplan. Ferielejlighederne er indrettet handicapvenligt med hensyn til funktionsnedsatte gæster. Det samme er et nyt lille kurbad med en saltsauna, som begge opføres, hvor tilbygninger uden værdi ligger for nuværende. Kurbad og saltsauna indtænkes med et eksisterende projekt, hvor lokale har fundraiset til en 85 meter lang bro over Række Mølle Sø, søterrasser og et overdækket madpakkehus. Dele af dette projekt anlægges i efteråret 2018.

Det fremtidige forretningsgrundlag for overnatnings- og kurbadstilbud findes dels i den gruppe af borgere fra Rækker Mølle og opland, som vil bruge kurbad og saltsauna som en hyggelig fritidsaktivitet, dels i en lang række af målgrupper af turister lige fra lystfiskere til astmapatienter med ønske om et weekendophold, hvor saltsaunaen kan gøre sin gavnlige virkning på hud og lunger.

Overnatningsprodukt og kurbadsoplevelse skal især sælges på de mange gode historier og små attraktioner, der findes lokalt, som eksempelvis nærheden til Rækker Mølle Bryghus, den idylliske landsbyatmosfære ved søen, attraktive lystfiskesteder ved Skjern Å, Stauning Whisky, Restaurant Stauning Havn, fine kulturhistoriske museer og naturen.

Projektet kan ud fra de forudsætninger, der er opsat i forundersøgelsen, forventes at bidrage til 1-2 lokale deltidsarbejdspladser og afledt omsætning til områdets lokale restaurationer og attraktioner. Projektet vil herudover bidrage til at aktivere søens rekreative kvaliteter, omdanne den gamle købmandsgård til et nyt mødested for byens borgere samtidig med, det er et kvalitetsbetoget tilbud om en god overnatningsmulighed for turister. Projektet bidrager også til at bevare og styrke kulturmiljøet omkring Rækker Mølle Købmandsgård, Møllegården, Rækker Mølle Bryghus og Rækker Mølle Sø.

Købmandsgårdens driftsøkonomi vurderes bæredygtig, såfremt bestyrelse og personale hele tiden er opmærksom på at sælge overnatnings- og kurbadsproduktet til de relevante målgrupper på en appellerende og tiltrækkende måde med flotte billeder og gode salgstekster på relevante platforme samt opdyrke gode samarbejdspartnere, der kan byttes gæster med. Det kræver dygtige, servicemindede ansatte og en forståelse fra Rækker Møllens borgere om, at de alle er medværter for byens kommende gæster. Borgerne har en aktiv rolle i at hilse og byde velkommen, når de møder dem ved søen, i kurbadet og rundt om i landsbyen.

Driftsøkonomien går i *break even* ved en belægningsgrad på cirka 25 % og diverse salg af kurbadsoplevelsen ud fra de opsatte forudsætninger. Belægningsgraden er

konservativt sat, såfremt driftsbestyrelsen formår at ansætte de rigtige personer som vært(inde) og salgsmedarbejder bør den kunne opnås allerede i år 1.

Anlægsprisen for omdannelse af Rækker Mølle Købmandsgård til Bed&Breakfast og kurbad ligger på 7,5 mio. kr ekskl. moms og er i en størrelsesorden, der kræver fondsfinansiering. Driftsøkonomien vil ikke kunne forrente anlægsøkonomien. Det forudsættes derfor i konceptet, at anlægsøkonomien udgøres af ekstern fondsfinansiering suppleret med lokale donationer fra borgere og lokale virksomheder, eksempelvis til øvrige etableringsomkostninger og køb af købmandsgården.

Købmandsgården ejes af Rækker Mølle Købmandsgård ApS, som har 36 anpartshavere, der er lokale borgere og virksomheder. Planen fra bestyrelsens side er at oprette en almenyttig fond, som køber købmandsgården af anpartsselskabet for midler, der fundraises blandt købmandsgårdens eksisterende anpartshavere samt andre lokale borgere og virksomheder. Herefter lukkes anpartsselskabet ned. Den nye fond har til formål at støtte udviklingsinitiativer i Rækker Mølle og omegn. Fonden etablerer et driftsselskab, som står for drift af kurbad, saltsauna og Bed&Breakfast. Fonden har til opgave at fundraise midlerne til anlæg og øvrige etableringsomkostninger i projektet.

- DEL 1 -

RÆKKER MØLLE OG KØBMANDSGÅRDEN



RÆKKER MØLLE

Rækker Mølle er en landsby i Vestjylland med 344 indbyggere (2018), beliggende 11 km sydvest for Videbæk og 10 km nord for Skjern i Ringkøbing-Skjern Kommune. Oprindeligt bestod bebyggelsen af Rækkegaard med tilhørende vandmølle. Møllen, der blev drevet med vand fra Ganer Å, malede korn. Møllen har givet navn til landsbyen, der fra slutningen af det 19. århundrede udviklede sig omkring vandmøllen. I begyndelsen af 1900-tallet kom mejeri, smedie, missionshus og jordemoderhus til. Rækker Mølle havde fra 1920 station på Skjern-Videbæk banen. Persontrafikken blev indstillet i 1955, læssesporret og krydsningsporret blev nedlagt i 1970, og godstrafikken mellem Skjern og Videbæk stoppede i 1981. Rækker Mølle er i vore dage en virksom landsby, der fungerer som landsbycenter for fire landsbyer med områdets største skole, idrætshal, en velfungerende idrætsforening sammen cirka 30 andre foreninger og Sædding Efterskole blot 2 km væk.

Rækker Mølle Bryghus

Rækker Mølle er nu om dage kendt for Rækker Mølle Bryghus, som på initiativ af lokale ildsjæle blev etableret i 2006 i byens gamle mølle. Møllen kan dateres tilbage til 1600-tallet, hvor den i 1638 er omtalt for første gang i forbindelse med en indberetning (skat) til Biskoppen i Viborg. Der har givetvis været kornmølle før denne tid. Først var Rækker Mølle Sø drivkraft til mølledriften via vandmøllehjul og siden hen en vandturbine, inden elektrificeringen tog over i midten af 1900-tallet. Møllen var uafbrudt i drift frem til 2004, hvor kornmøllen lukkede, som mange andre landsbymøller.



Luftfoto over Rækker Mølle Sø, 2018.
Den grå købmandsgård ses midt i billedet.

Den dobbelte landsby

Kulturhistorisk set har der været to landsbyer i én i Rækker Mølle. Rækker Mølle er delt, hvor møllebroen deler byen, i henholdsvis Sædding Sogn og Hanning Sogn. Sognegrænsen adskilte byen mentalt. Der var to købmænd, to smedier og to manufakturforhandlere i Rækker Mølle, som lå i hvert sit sogn og havde sin egen kundekreds i byen fra samme sogn. Man gik ikke over og handlede hos "demovre på den anden side" – jo, dem fra Hanning Sogn, hvis der manglede brændevin, for det kunne man kun få ved købmanden i Rækker Mølle og ikke hos den indremissionske købmand i Hanning. Der er stadig spor af bygninger i byen af de gamle butikker, som lokalhistorisk arkiv fortæller om på byvandring.



Restaurant Muuh i Rækker Mølle Bryghus.

Rækker Mølle Bryghus blev etableret og blev en af de allerførste micro-bryggerier i Danmark og var med til at starte en landsdækkende trend, hvor micro-bryggerier skød op mange forskellige steder. Cirka 35 mio. kr er der gennem årene blevet fundraise til at ombygge det stemningsfulde hus til restauration, selskabslokale og bryggeri. Der er åbent for a la carte gæster torsdag, fredag og lørdag aften i Restaurant Muuh, og det er muligt at bestille rundvisninger i bryggeriet hos brygmesteren.

"Livet må forstås baglæns, men må leves forlæns" Søren Kierkegaard, 1843

Møllegården

Den gamle smukke Møllegård ligger side om side med Rækker Mølle Bryghus og er forbundet med en idyllisk have og den rislende Ganer Å, der smyer sig mellem de to ejendomme. Møllegården har sin egen stærke historie og har haft en fremtrædende plads i byens historie helt op til vore dage. Byens borgere opkøbte i 1993 Møllegården for at sikre dens bevarelse. Nu er den en selvejende institution, som er et hyggeligt samlingssted for byens borgere og foreninger i stuehusets stuer med tidsypisk indretning fra de sidste 50 år. I den ene lade har Møllegårdens frivillige et stort loppemarked hver torsdag og lørdag, som tiltrækker folk fra nær og fjern. Det giver en fin indtægt til driften.

I Møllegården er også oprettet en mindestue for Søren Kierkegaard, hvis fader var født og voksede op i nabo-landsbyen Sædding blot 2 km fra Rækker Mølle. Der findes en mindesten for den fædrene gård lige uden for Sædding Kirke, som let kan nås på cykel.

Møllegård og Bryghus ligger side om side med Ganer Å rislende i mellem sig.



Møllegårdens hyggelige have er åben for offentligheden.



I mindestuen er der en nøjagtig kopi af Kierkegaards skrivepult.



De hyggelige stuer på Møllegården.

Søren Kierkegaard har en særlig stolt plads i Rækker Møllers selvforståelse især blandt historie- og filosofi-interesserede. Han besøgte Sædding og sin fars hjemegn i 1840. Man ynder lokalt at tænke sig, at det var netop denne egn, som mere eller mindre indirekte er årsag til, at Søren Kierkegaard blev så stor filosof, som han blev. Historien går, at Søren's far blev meget gudfrygtig efter en episode på en høj ved Sædding. Søren's far forbandede Gud over sit hårde liv, da han gik og vogtede får i dårligt og mistrøstigt vejr. Faderen var brødebetyngt over episoden resten af sit liv, som formodes at have smittet af på sønnen Søren, som derfor blev ekstra tænkso og filosoferende. Historien er vel bekræftet og har givet anledning til, at Kierkegaardforskere verden over er rejst til Sædding for at se Kirken og Højestehøj, som Søren Kierkegaard besøgte i 1840.



Mindesten for Søren Kierkegaards slægts-hjem.



"Rækker Mølle har en idyllisk landsby-atmosfære med ro og fred særligt i området omkring Møllegården, Rækker Mølle Bryghus, Møllesøen og den gamle Købmandsgård"



Rækker Mølle Sø

Rækker Mølle Sø har betydet alt for møllen i mange hundrede år. En gruppe af ildsjæle har en ambition om, at søen fortsat skal være omdrejningspunkt for byens udvikling. Planen er at etablere rekreative faciliteter, som giver mulighed for borgere og turister i alle aldersklasser at bruge søen til rekreative forhold så som (vinter)badning, kanosejlads, gåture over en nyanlagt bro til et naturområde med mulighed for picnic m.m. Ønsket er, at søen fortsat skal være en vigtig del af byens selvopfattelse og skabe liv og dynamik sammen med et nyt overnatningstilbud og mini-kurbad med sauna i den ombygget købmandsgård, der ligger lige ud til bredden af Møllesøen.

Møllesøen er blevet forberedt og fremtidssikret til de rekreative aktiviteter. I 2015 omlagde Ringkøbing-Skjern Kommune Ganer Å uden om Møllesøen med et omløbsstryg med spuns-væg og dige for at give laks og havørreder i åen fri adgang til at vandre og for at sikre området mod oversvømmelse ved skybrud. I samme forbindelse blev søen rensat for slam og fremtidssikret i forhold til vanddybde og vandspejl. Projektet beløb sig til 3,4 mio. kr og var finansieret af Ringkøbing-Skjern Kommune og staten. Initiativgruppen har sammen med Ringkøbing-Skjern Kommune lagt en plan for, hvordan vandkvaliteten kan holdes i orden, så søen er rar at bade i hele året.

Man vil begrænse tilførslen af næringsstoffer til søen på en enkel måde ved at sætte et spjæld med en simpel lukkemekanisme i tilløbet. Det vil give et mindre flow af næringsrigt vand ved store regnskyl. Herudover er kommunen villig til at holde sivenes vækst i ave ved at fjerne tilvækst med rendegraver efter behov. Det gælder ved dæmningen over for øen i søen. Herudover er det planen, at nogle får skal afgræsse dæmningen langs stryget, så der vil være en naturlig og bæredygtig afgræsning af arealet, og samtidigt noget hyggeligt at se på med dyrene, der går rundt. Der er desuden tanker om at lave fire plancher ved søen, som fortæller om arbejdet med Ganer Å-systemet, og hvordan man har fjernet spærringer, genoprettet slyngninger og registreret lakseyngel. De øvrige tre plancher påtænkes historier om Møllesøen, kulturhistorien i Rækker Mølle og den sidste med ture i området på gåben, cykel eller til hest.



OMRÅDETS OPLEVELSER



Skjern Å.

Rækker Mølle er i sig selv en fin landsbyoplevelse med kulturhistoriske spor, deltidsåbent restaura-tion og naturoplevelser. Samlet set vil de øvrige oplevelser i umiddelbar cykel- og køreafstand fra Rækker Mølle være med til at tiltrække turister til det fremtidige overnatningstilbuddet i den gamle købmandsgård.

Området mellem Videbæk og Skjern er særligt kendetegnet ved store attraktioner for særlige *special interest tourists* – turister som rejser efter deres hobby og passion. Laksefiskeriet ved Skjern Å betegnes som et "lystfiskereldorado" og vurderes at tiltrække 35.000 lystfiskere hvert år. Både nordmænd, svenskere, tyskere, hollændere og danskere er blandt de besøgende. På www.riverfisher.dk findes en oversigt over de mange fiskepladser. I disse år arbejdes specifikt på at udvikle lystfiskerturismen omkring Skjern Å blandt andet i forhold til øget synlighed og at kunne tilbyde relevant overnatning til denne type turister.

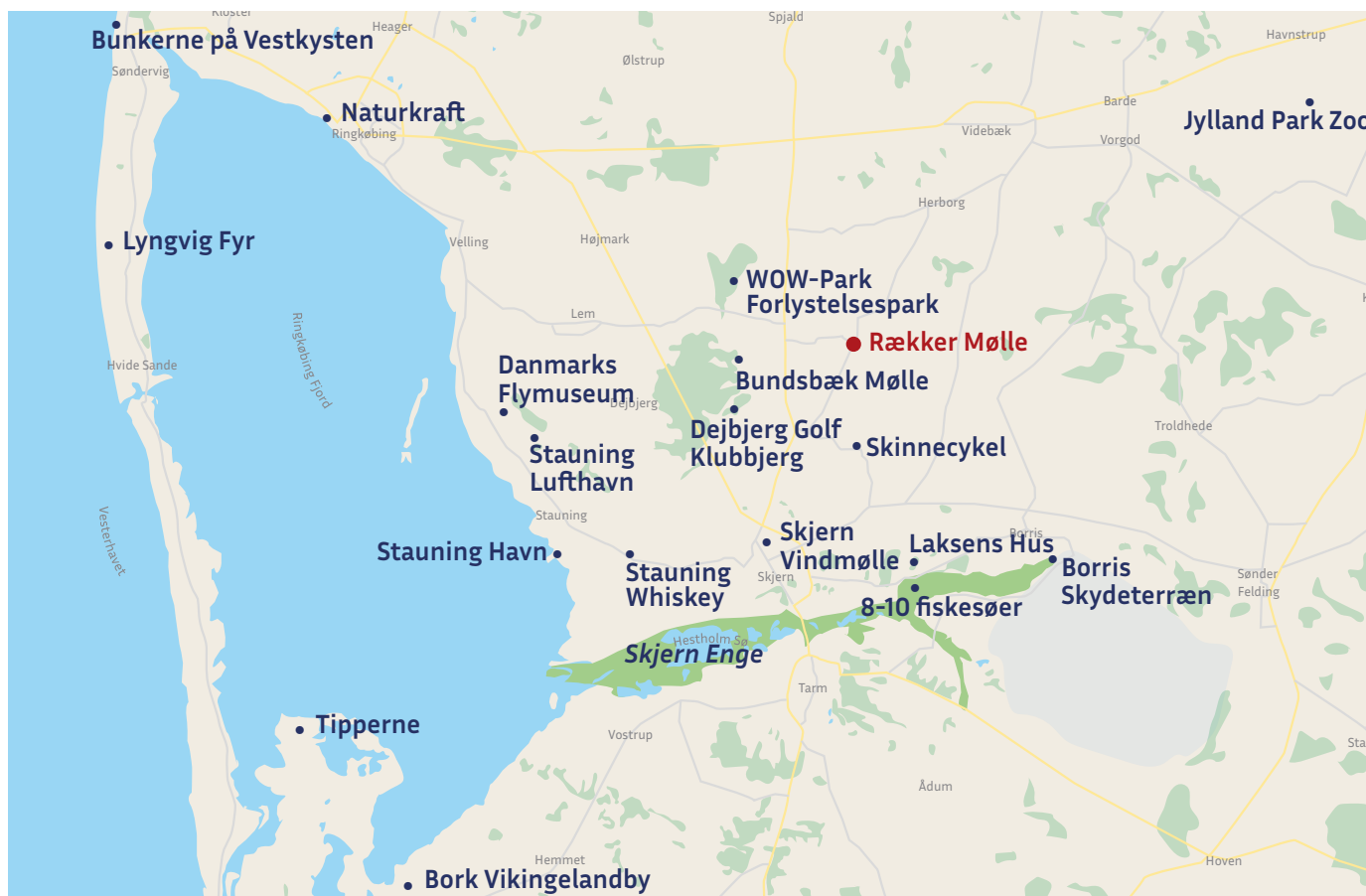
Stauning Whisky er en fascinerende historie om en gruppe venner, der ville lave Danmarks første whisky. Destilleriet er nu internationalt kendt og har i 2018 åbnet sine nye produktionslokaler. Der er dagligt rundvisninger på dansk og tysk.

Området er også kendt for produktion af fødevarer og særligt Restaurant Stauning Havn beliggende ved Stauning Havn, en lille idyllisk fjordhavn, 20 minutter fra Rækker Mølle. Restauranten har helårsåbent, er kendt for sit stærke koncept om menuer med lokale fødevarer og samarbejder med for eksempel Stauning Whisky.

Området er også kendt for sin smukke natur og fugleliv særligt omkring Tipperne og ved Ringkøbing Fjord. Personer med interesse for kulturhistorie finder også attraktioner i Bork Vikingehavn, Dejbjerg Jernalder og Bundsbæk Mølle, som alle er en del af Ringkøbing-Skjern Museer, og hvor de to sidstnævnte kan nås på cykel fra Rækker Mølle.



Lystfisker.



Området vest for Rækker Mølle tilbyder mange fine oplevelser til målgrupper, der værdsætter naturoplevelser, kulturhistorie, lystfiskeri og smagsoplevelser.

KØBMANDSGÅRDEN

Den tidligere købmandsgård i Rækker Mølle er et typisk eksempel på købmanden i den danske landsby, der både fysisk, kulturhistorisk og socialt har haft en stor rolle i lokalsamfundet. Lukningen af købmanden, der i Rækker Mølle ligger helt centralt og på kanten af Rækker Mølle Sø, har efterladt denne tidstypiske bygning uden dens oprindelige indhold. Nu skal den have nyt liv og give rum for mange hyggelige timer for både borgere og turister.

Købmandsgården har direkte forbindelse til byens udvikling fra slutningen af 1900-tallet og frem. Tilstedeværelsen af en købmand i byen udspringer på Rækker Møllegård, hvor den driftige kvinde Nanzy Esmarch fik tilladelse til at drive høkerhandel i 1875. Købmanden flyttede omkring år 1900 over på den anden side af gaden ved søen i Rækker Mølle, hvor den ligger nu.



Historisk kort over Rækker Mølle. Købmandsgården er placeret i søens syd-vestlige hjørne, overfor den firelængede Møllegård. Lave målebordsblade, produceret mellem 1901-1971, før 1950.



De tre bygninger som treenighed.

Ud over købmandsgården består den centrale del af kulturmiljøet i Rækker Mølle af pakhuset fra 1917, der delvist er bevaret og ombygget til bryghus. Tilsvarende er møllebestyrerboligen fra 1904 bevaret samt stuehuset til den gamle møllegård, der ligger umiddelbart overfor købmandsbygningen.

Tidslinje over bygning og købmænd

Denne tidslinje illustrerer de største ændringer i købmandsbygningen gennem tiden og giver overblik over stedets købmænd i samme periode. Oversigten viser, at købmanden er opstået i Møllegården i 1875, men hovedbygningen er fra 1912 med større til- og ombygninger i 1955, 1977, 2013 og 2015.

1875

1900

1950

2000

BYGNING

1875

Første købmand på stedet.

1912

Nuværende hovedbygning opføres.

1955

Bygningen udvides.
'Knækket' i hovedbygningen opstår.

1964

1. salen bygges om.
Karnappen på 1. sal mod syd kommer til.

1977

Bygningen udvides og moderniseres.
Kølerum bliver bygget til.

2009

Indvendig ombygning af købmand.

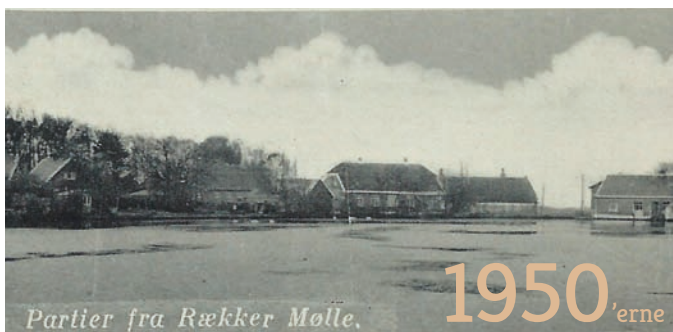
2013

Ombygning af købmand.
Tilmuring af dør- og vindueshuller
og tilbygning af rampe.

2015

Tilbygning af overdækning mod øst.





1875

1900

1950

2000

KØBMAND

1875

Nanzy Esmarch overtager Møllegaarden. På dette tidspunkt var hun allerede begyndt med høkerforretning i stuehuset. Jens Andersen, kommis hos Nanzy, åbner en høkerhandel overfor Møllegaarden. Det var den første købmand på stedet.

1916

Jens Andersen dør. Kirsten Marie Andersen driver kolonialforretningen videre.

1921

Jacob Andersen køber kolonialforretningen af moderen Kirsten Marie Andersen.

1945

Jacob Andersen sælger til Solvej og Arne Marius Pedersen.

1975

Solvej og Arne Marius Pedersen sælger til Ingrid og Bent Østergaard.

1999

Bygningerne sælges til Rækker Mølle Invest. Lene og Poul Erik Josefsen forpagter butikken.

2009

Ida Søndergaard forpagter butikken.

2013

Rikke Lindeborg Lauritsen åbner butikken igen.

2016

Abal Faragalla åbner butikken, men lukker efter tre måneder. Han er den sidste købmand.

2004

Conny Dyrholm Hansen forpagter butikken.



Bygningsanalyse af købmandsgården

Købmandsgården bærer i dag præg af den udvikling, som købmanskabet er undergået i det 20. århundrede. Udviklingen har medført ændringer og tilbygninger. Den oprindelige bygning er opført i 1912 og er sammen med tilbygningen fra 1955 i samme stil og udformning som selve hovedbygningen i købmandsgården.

Hovedbygningen har en række tidstypiske kendetegn fra perioden, der også er genkendelige i dag. Bygningen er en solid, muret bygning, der er kompakt og velproportioneret. Det er ikke til at komme uden om inspirationen og en række kendetegn fra bevægelsen Bedre Byggeskik i bygningens arkitektur. Hovedbygningen er karakteriseret ved facader i røde mursten, muret gesims i stedet for udhæng på taget, rødt tegltag med høj tagrejsning

og halvvalmet tag, samt hvidmalede trævinduer. Den er bygget i gode, traditionelle danske materialer.

Hovedbygningens arkitektur og kendetegn er dog blevet sløret i nogen grad gennem en række ændringer over tid. Mens tilbygningen fra 1955, der giver bygningen sit 'knæk', er udført harmonisk, er tilbygningen af kølerum i 1977 på bygningens østside anderledes skæmmende, selv om den dog er udført i røde tegl. Sammen med tilføjelsen af en karnap på sydsiden, flere skure på bagsiden og en større ombygning i 2013 er bygningens udtryk blevet ændret. Størst ændring kom ved ombygningen i 2013, hvor alle vinduespartier mod gaden blev blændet, og murstensmuren malet grå med hvide felter, hvilket også er bygningens udtryk i dag.

Bygningens indre er tilsvarende præget af gentagne ombygninger, og der er ingen tilbageværende detaljer tilbage fra første halvdel af det 20. århundrede. Bygningens indre er i stueetagen præget af den tidligere butik, hvor der er fjernet flere vægge i det åbne rum, blændede vinduer og anonyme overflader med fliser på gulvet. Boligen for købmanden, der havde køkken og bad i stueetage og tre værelser på 1. sal, fremstår generelt meget nedslidt og utidssvarende.

Købmandsbygningens placering på hjørnet af Søvejen og Møllebakken fortæller meget om bygningens kulturhistoriske betydning, men købmandens areal mod søen på bygningens nordside har ikke haft adgang for offentligheden historisk. Op gennem det 20. århundrede var der privat have og køkkenhave på arealet, og i dag er der et offentligt tilgængeligt græsareal øst for bygningen, mens passagen bag bygningen stadig er privat, da der indtil 2016 var beboet bolig i købmandsbygningen.

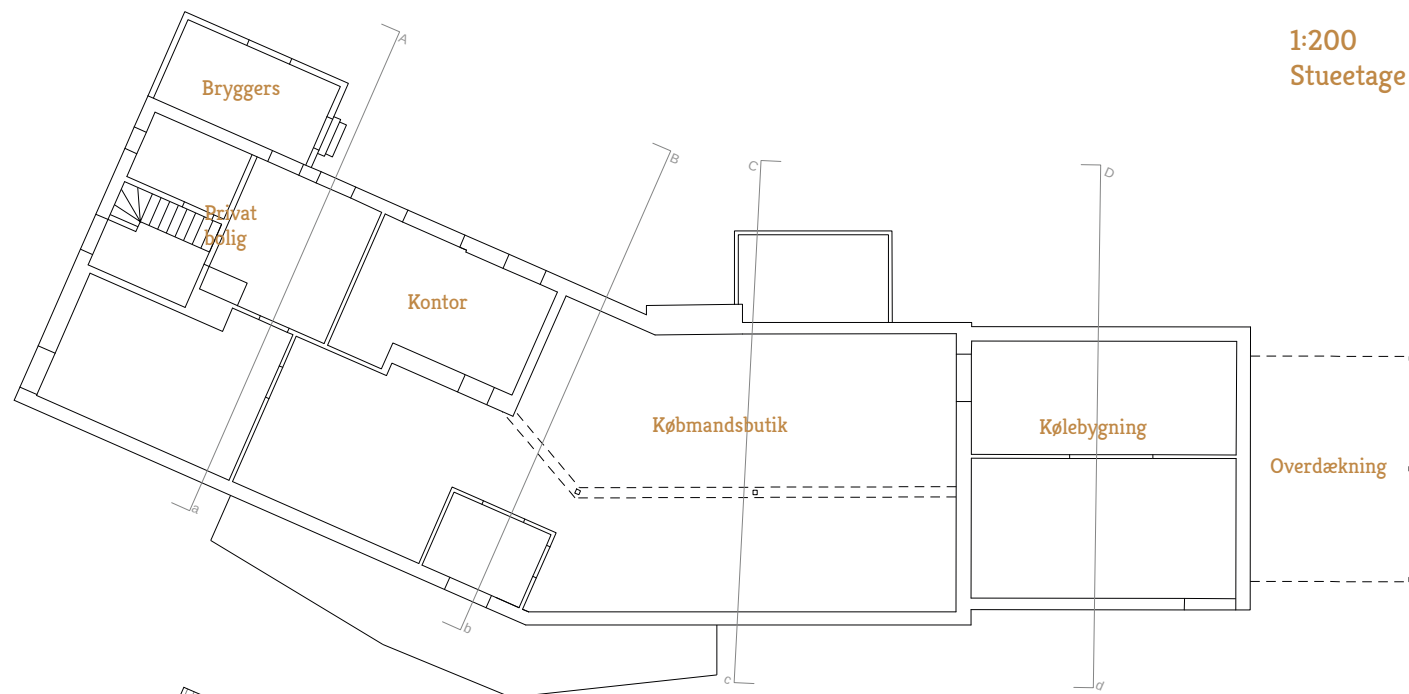


Eksisterende forhold

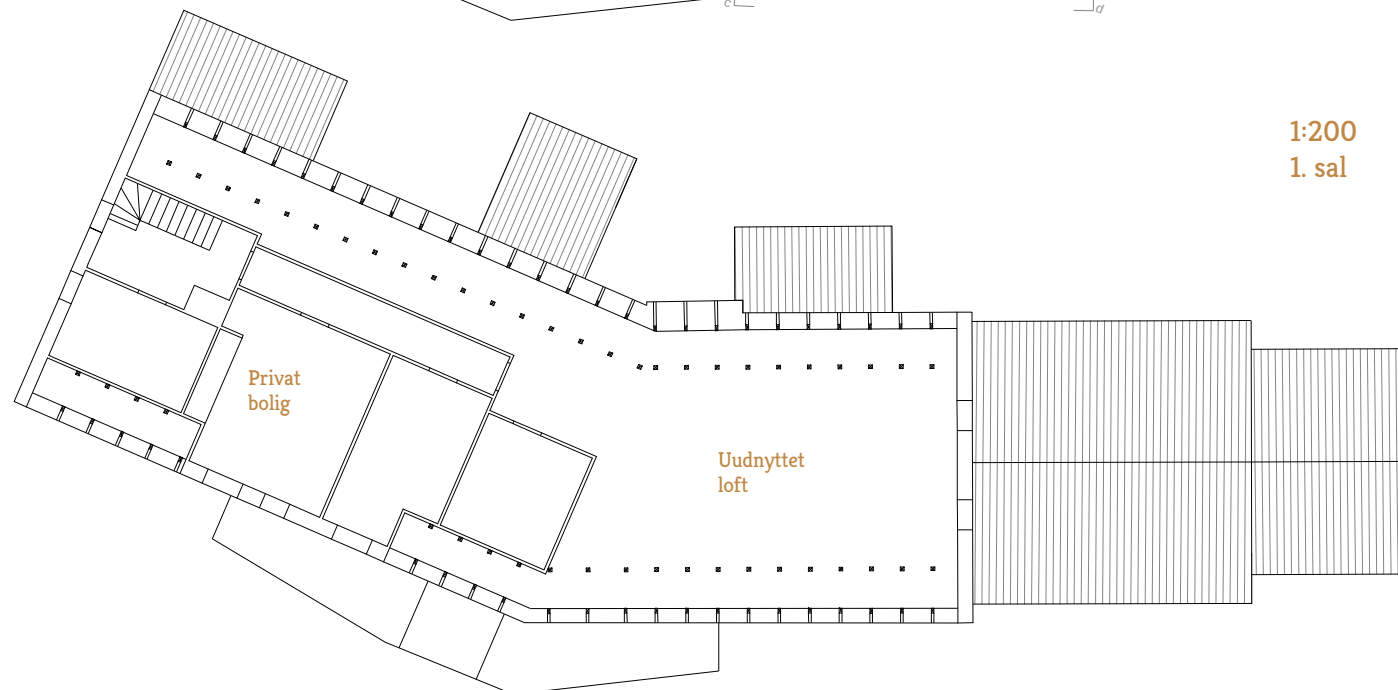
Stueetagen i købmandsgården er domineret af den tidligere butik, der efter en større ombygning i 2013 fremstår uden vinduer til omgivelserne. Ved ombygningen blev der opsat gipsplader på alle vægge, som fremstår malede, og der blev lagt marmorsplit-fliser på gulvet.

Boligen til købmanden har køkken, bad og bryggers i stueetagen, mens der er indrettet tre værelser på 1. sal. Boligen er generelt nedslidt og utidssvarende og er kun lidt isoleret mod det uudnyttede loft.

Bygningen opvarmes nu af et naturgas-fyr, der er placeret i bryggerset mod nord. Ved ny anvendelse af bygningen skal det påregnes at skifte dette samt størstedelen af installationerne.

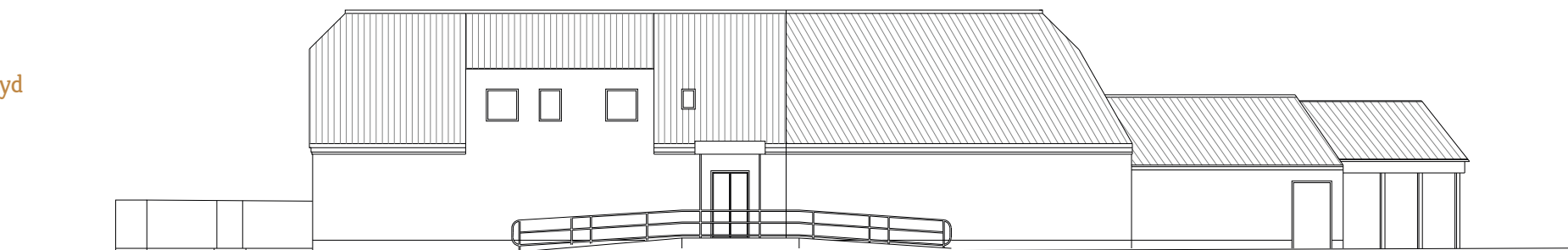


1:200
Stueetage

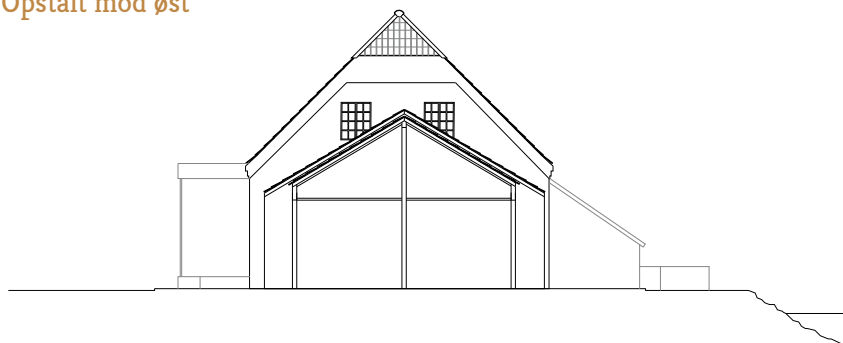


1:200
1. sal

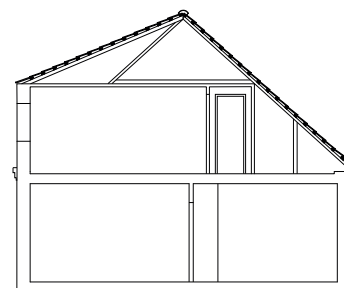
1:200
Opstalt mod syd



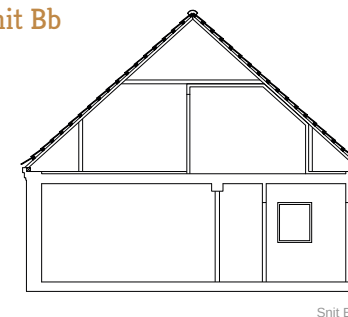
1:200
Opstalt mod øst



1:200
Snit Aa

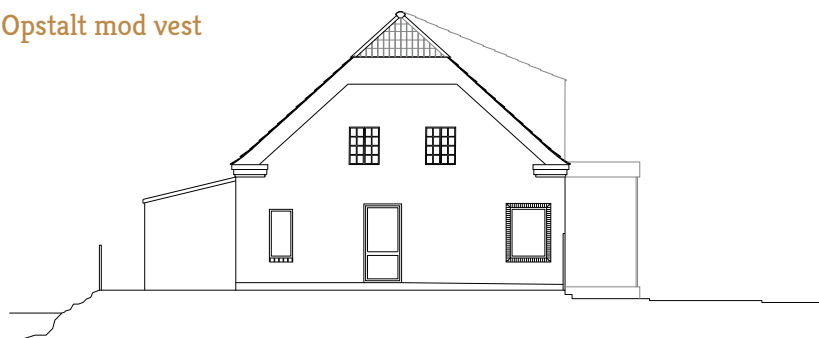


1:200
Snit Bb

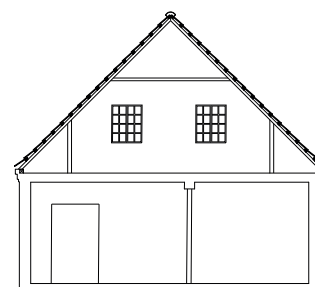


Snit Bb

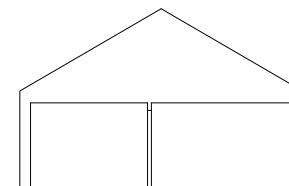
1:200
Opstalt mod vest



1:200
Snit Cc



1:200
Snit Dd



- DEL 2 -

VISION OG KONCEPT - FRA KØBMAND TIL KURBAD



VISION

Rækker Mølle Købmandsgård bliver en ny type samlingssted for byens borgere med adgang til kurbad, saltsauna og rekreativt ophold ved Rækker Mølle Sø. Her skal sludres i saunaen og pjaskes i søens vand. Her skal en smuk bro forbinde søens bredder og give adgang til grønne enge. Her skal padles i kano og fiskes med børne-fiskenet. Her skal folk muntre sig ved den årlige Nytårsbadedag den 1. januar, som traditionen foreskriver. Her skal turister nyde det fine kulturmiljø og den idylliske atmosfære omkring Købmandsgården, Møllegården, søen og Bryghuset i den gamle møllebygning. Her skal samle sig liv. Her skal blive nyt liv, og mange forskellige mennesker skal have glæde af et kvalitetsbetonet overnatningstilbud og en intim, fredfyldt mini-kurbadsstemning ved en af Danmarks eneste badesøer midt i en landsby. Rækker Mølle Købmandsgård skal være med til at skabe en god omstilling for landsbyen fra gamle tiders mølleproduktion og købmandshandel til nye tiders efterspørgsel på nærværende, autentiske oplevelser i pagt med den stedbundne kultur- og naturarv.

FORRETNINGSKONCEPT

For at opnå visionen for Rækker Mølle Købmandsgård skal konceptet for Rækker Mølle Købmandsgård skabes med blik for en række parametre, der forholder sig til bygningens potentialer og forretningsmæssige overvejelser. Parametrene er både de rekreative kvaliteter ved Møllesøen, de gode historier, der er i bygningen og lokalhistorien, hvilken efterspørgsel der er på markedet for overnatningstilbud, hvordan driftsøkonomien kan hænge sammen, hvordan den daglige drift kan varetages, og det forhold, at der allerede er fundraiset midler til sauna, bro og terrasse til Møllesøen. Forundersøgelsen anbefaler, at konceptet for Rækker Mølle Købmandsgård bliver et kvalitetsbetonet Bed&Breakfast kombineret med et lille kurbad og saltsauna.

"Vi skal finde det koncept, folk gider rejse efter, der er bæredygtigt økonomisk, og som fremelsker bygningens sjæl og skaber synergi til landsbyens liv og aktiviteter"



Købmandsgården set fra øst.

Det rigtige produktmix

For Købmandsgårdens vedkommende handler det om at finde det produktmix, som tiltrækker nok betalende brugere til, at den kan have en bæredygtig økonomi. Det rigtige produktmix findes i at overveje, hvilken destination Rækker Mølle samlet set er en del af. Det er en destination, der er kendetegnet ved at være "et bagland til Vestkysten", som ikke har samme høje gennemstrømning af turister som Vestkysten, på den anden side af Ringkøbing Fjord, men som dog har oparbejdet en profil og attraktioner for *special interest tourists* – turister, der rejser efter deres hobby eller passion. Det drejer sig især om lystfiskere, hvor der estimeres til at komme 35.000 om året ved Skjern Å. Det giver et vigtigt forretningspotentiale, som købmandsgården skal forstå at sælge sig ind på.

Lystfiskerturisme er i fremgang, og der efterspørges overnatningssteder, som indretter sig efter målgruppens behov. De ønsker ofte fileteringsbord, en vask og en fryser, hvor fangsten kan holde sig til hjemrejsen. Det kan muligvis etableres i Møllegårdens bygninger.

Det drejer sig også om personer, som finder Danmarks første whisky destilleri interessant. Stauning Whisky har forstået at lave spændende rundvisninger og har en god tiltrækningskraft på både entusiasten og den mere "almindelige" turist. Ved at arbejde på både at være et overnatningssted med en god historie, adgang til rekreative oplevelser og spiseoplevelser med lokale råvarer og samtidigt tilbyde kun den fjerde saltsauna i Danmark, som kan bruges hele året af borgere og gæster, er der et

produktmix, som har potentiale til at skabe en bæredygtig økonomi. For at have potentiale til at tiltrække et så stort publikum som muligt, skal Købmandsgården indrettes handicapvenligt og have en saltsauna i stedet for en almindelig sauna. Der findes kun omkring tre saltsaunaer i Danmark på Hotel Vejlefjord, Comwell Borupgaard og Hvidbjerg Strand Camping. Det vil være noget særligt, at der også findes én ved Rækker Mølle Købmandsgård, som bliver et helt andet overnatningstilbud end de nævnte. En saltsauna har lindrende effekt for personer med astma og andre lungesygdomme og er sundt for huden ud over det velvære, det giver at sidde i den varme luft.

Målgrupper

Rækker Mølle Købmandsgård skal arbejde på at tiltrække forskellige målgrupper i løbet af året for at sikre mest muligt indtjening. Jo flere målgrupper Købmandsgårdens koncept appellerer til, jo større er sandsynligheden for, at der kan sikres indtjening hele året til driften. Det er en fordel og et forretningspotentiale, at der er en fremherskende trend på feriemarkedet, hvor vi rejser oftere, men kortere tid af gangen. Nogle gange rejser vi som familie, andre gange som par eller med venner eller for at dyrke vores hobby. På den anden side er der store udfordringer i, at der en voldsom og prisbetonet konkurrence på overnatningsmarkedet, som betyder, at kun dem, der er dygtige til at sælge sig godt og opfylde gæstens forventninger, når de er der, overlever. Målgrupperne vil variere i styrke alt efter årstiden. Generelt vil alle målgrupper være glade for en gæstfri og hjælpsom velkomst. Der skal altid være meget, meget rent og pænt både på værelser, i fællesrum, kurbad og saltsauna.

Lyst-fiskerturisten

– rejser ofte med venner.

Målgruppen bruger ofte mund-til-mund og fora, når de finder et godt sted at fiske og bo. Markedsføring af købmandsgården vil over for denne målgruppe være at blive synlig ved Laksens Hus og de øvrige lystfisker-turismetiltag i området. Det handler også om at få indgang til et netværk hos de lokale lystfiskerforeninger, som kan sprede budskabet om et nyt overnatningssted i deres netværk.

Vinterbaderne

– kommer typisk med sin ven. De nye faciliteter ved Møllesøen indbyder til, at der bliver dannet en vinterbadeklub i Rækker Mølle, som også kan have glæde af den nye saltsauna.

Det

gode liv-turisten

– rejser som par. Her vil Rækker Mølle Købmandsgård være et sjovt alternativ til den traditionelle kroferie. De vil sætte pris på de gode senge på værelserne og den gode mad på bryghuset. Der er hård konkurrence om denne målgruppe, men med ihærdig markedsføring vil der kunne komme gæster.

Borgere

– kommer alene eller med ven eller familiemedlem. Kurbadet er tiltænkt at være et nyt tilbud for borgerne i Rækker Mølle og de omkringliggende byer. Det skal bemærkes, at der er seks selskabslokaler i nærområdet, hvilket betyder, at der ofte er familiefester, hvor der fra tid til anden kan være gæster langvejsfra, som ønsker en overnatning. Markedsføringen skal især foregå på de sociale medier og i lokalaviser.

Familie-weekend – gruppe-

tur. Købmandsgården vil kunne tilbyde familiegupper på op til 18 personer at leje hele købmandsgården til en hyggelig weekend. Her kan familien samles i fællesrummet og hygge sig med en forfriskende badetur i søen og efterfølgende hygge i saltsaunaen. Her skal ihærdigt arbejde på de sociale medier, bookingplatforme og søgemaskineoptimering på google hjælpe købmandsgården til bookninger, når denne type søger efter det gode arrangement for den næste familie-sammenkomst.

Messe-gænger

– rejser alene eller med kollega. Herning er messeby og oplever til tider mangel på overnatningskapacitet. Købmandsgården kan forsøge at få fat i det marked ved primært at henvende sig til turismeorganisationen i Herning.

Cykel-turister

– rejser alene eller som par. Rækker Mølle Købmandsgård vil være et fint stop for cykelturister i sommerhalvåret. Det kan være en mulighed at blive en del af den tyske certificering BetundBike, som er udbredt i Tyskland, og som er en blåstempling af et overnatningssted som velegnet til cykelturister. Med certificeringen følger både synlighed på den tyske og danske hjemmeside.

Funk-tionsnedsatte

– rejser med partner eller hjælper. Der er et relativt stort marked for de overnatningssteder, som forstår at indrette og sælge sig overfor personer med handicap af forskellige art. Her kan det dreje sig om at sikre synlighed på diverse forbunds eller patientforeningers hjemmeside, medlemsblad eller tjenester, hvor medlem til medlem annoncerer sommerhuse eller lignende.

Astmatikere

eller andre med en lunge-sygdom. Mellem 250.000 og 300.000 voksne danskere har diagnosen astma. Indhalering af salt skulle have en lindrende effekt, hvorfor det giver mening at sælge sig på saltsaunaen over for denne målgruppe. Det er vigtigt for denne målgruppe med god rengøring og at der ikke må komme husdyr i huset. Markedsføring til denne målgruppe foregår typisk som i målgruppe med funktionsnedsatte gæster.

Unique selling points

- Oplev det eneste B&B i gamle butikslokaler med kurbad og saltsauna
- Støt Rækker Møllens fremtid ved at overnatte i vores gamle købmandsgård
- Oplev landsbyroen og de søde værter
- Vær tæt på fiskemekka ved Skjern Å, museer, fjord, etc.
- Prøv lokale smagsoplevelser på Rækker Mølle Bryghus og Stauning Whisky og Restaurant Stauning Havn
- Nyd den idylliske landsystemning

Kerneprodukt:

- Overnatning i værelser, nogle særligt egnet til funktionsnedsatte. Her er fokus på tilgængelighed og allergivenlige produkter i forhold til sengelinned m.m. Husdyr må ikke medbringes.

Tillægsprodukter:

- Wellnesspakke – kurbad og saltsauna på timebasis (både for turister og borgere)
- Morgenmadskasse, evt. med frokostsandwich
- Pakkeprodukt med bespisning hos Restaurant Muuh på Rækker Mølle Bryghus og/eller Restaurant Stauning Havn
- Cykelleje – cykler kan evt. afhentes på Møllegården
- Opbevaring af fisk i aflåst fryser – kan forefindes på Møllegården (ønske fra lystfiskere)
- Guidet tur om Rækker Møllens historie (ved byguide)



Købmandsgården som den tager sig ud i dag, 2018.
Den eksisterende rampe bibeholdes for at sikre gode adgangsmuligheder for målgruppen af funktionsnedsatte gæster.

Vand fra før vikingetiden

Rækker Mølle får sit drikkevand fra et grundvand-magasin, der i 2006 blev aldersdateret til år 500 e.kr. Vandet er med andre ord sandsynligvis regn, der er faldet over Rækker Mølle i Jernalderen. Initiativgruppen afventer nye prøver fra Aarhus Universitet, som skal give en endnu mere præcis aldersdatering. Der vil nemlig være en fin storytelling i, at gæsterne ligger i vand fra før vikingetiden i kurbadet.

Det handler om at dyrke og sælge de gode historier

Rækker Mølle Købmandsgård skal sælges på de mange gode historier, der findes i bygningen, i byen og på egnen, og som vil være interessante for husets målgrupper. Historierne skal komme til udtryk i den måde værelserne dekorerer og de ting, som skal pynte og gøre dem hyggelige. Det er særligt vigtigt, at følelsen af, at man rent faktisk opholder sig i en købmandsbutik, er til stede. Der skal være en gammel disk og varer fra forskellige tidspunkter i købmandsgårdens historie, som pynter entreområdet. Værelserne kan indrettes i temaer eller alle have elementer af følgende:

- Købmandsgårdens liv og betydning for Rækker Mølle
- Lystfiskeri og den interessante historie om Skjern Å, Ganer Å og laksens vandring
- Søren Kierkegaard med bøger og smukke citater på væggene
- Ølbrygning og Rækker Mølle Bryghus' tilblivelse og produkter
- Kulturhistorie og naturen på egnen
- Stauning Whisky

Markedsføring

Rækker Mølle Købmandsgård kommer som nyt overnatningssted til at spille ind i en megatrend på turismemarkedet, der handler om, at turister i større og større stil efterspørger alternative overnatningsformer og også har et ønske om at opleve *localhood* – et ønske om at føle, at de er en del af det daglige, lokale liv på en hyggelig og vedkommende måde. Derfor har blandt andet tjenester som Airbnb stor succes i disse år og vil da også være et naturligt sted at sælge Rækker Mølle Købmandsgård, lige som booking.com er en oplagt salgsplatform. Derudover vil det være utroligt vigtigt, at Rækker Mølle Købmandsgård opfører sig professionelt på Tripadvisor, Facebook og Instagram. Der vil hertil være behov for en indbydende, professionel og stemningsfuld hjemmeside, som dygtigt sælger stedet og oplevelserne i lokalområdet og attraktionerne i både cykel- og køreafstand.

"Det drejer sig om at sælge overnatningen på oplevelsen af at bo i historiske rammer i en autentisk landsby-atmosfære, samtidig med gæsten kan prøve at bade i en kølende ferskvandssø, blive afslappet i et smukt karbad med lyssætning og bobler, for herefter at opnå velvære i saltsaunaen, inden den hyggelige middag med en god bøf og lokalt øl på Bryghuset. Dagen efter står den på en morgenmadskurv og sandwich til turen, der enten foregår på cykel i lokalområdet for at se kulturhistoriske museer, skue ud over det landskab, Søren Kierkegaard så ud over, eller med bilen til en dejlig fiskeoplevelse, en whisky-smagning eller noget helt tredje."



Små events i løbet af året giver liv og gode historier at sælge sig på. Sct. Hans. Store Badedag. Kun fantasien sætter grænser for sjove og hyggelige aktiviteter, der samler folk. Billedet er fra 1986.

BYGNINGSKONCEPT

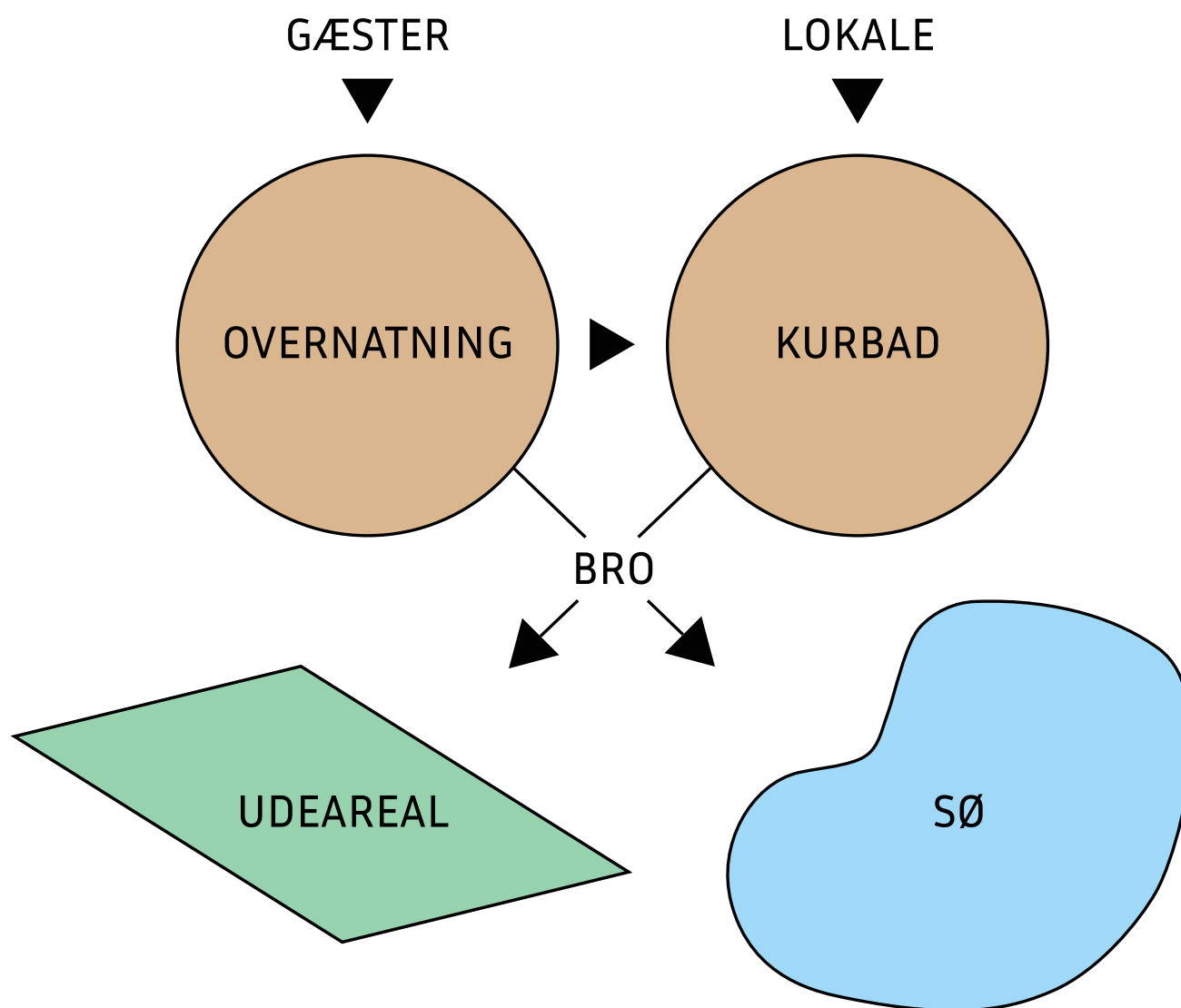
Konceptet for den tidligere købmandsbygning bygger på stedets historie, tilføjer nye funktioner til den tomme bygning og skaber ny aktivitet og omsætning i bygningen og landsbyen. Konceptet udnytter bygningens placering på kanten af søen som den største styrke og bygger med få greb bygningerne om til et attraktivt og indbydende besøgssted med overnatning, kurbad og oplevelser ved søen.

Konceptet består af tre fysiske dele, der komplimenterer hinanden og skaber en hel oplevelse.

Det anbefales, at alle tilbygninger opført efter 1955 på bygningens nord- og østside fjernes. Dette betyder, at den tilbageværende hovedbygning kan genvinde sin karakteristiske arkitektur, og i fremtiden tydeligt opleves som 'den gamle købmandsbygning' i røde mursten. Hele overnatningsdelen af konceptet med tre dobbeltværelser og to ferielejligheder, fælles køkken og reception lægges i hovedbygningen.

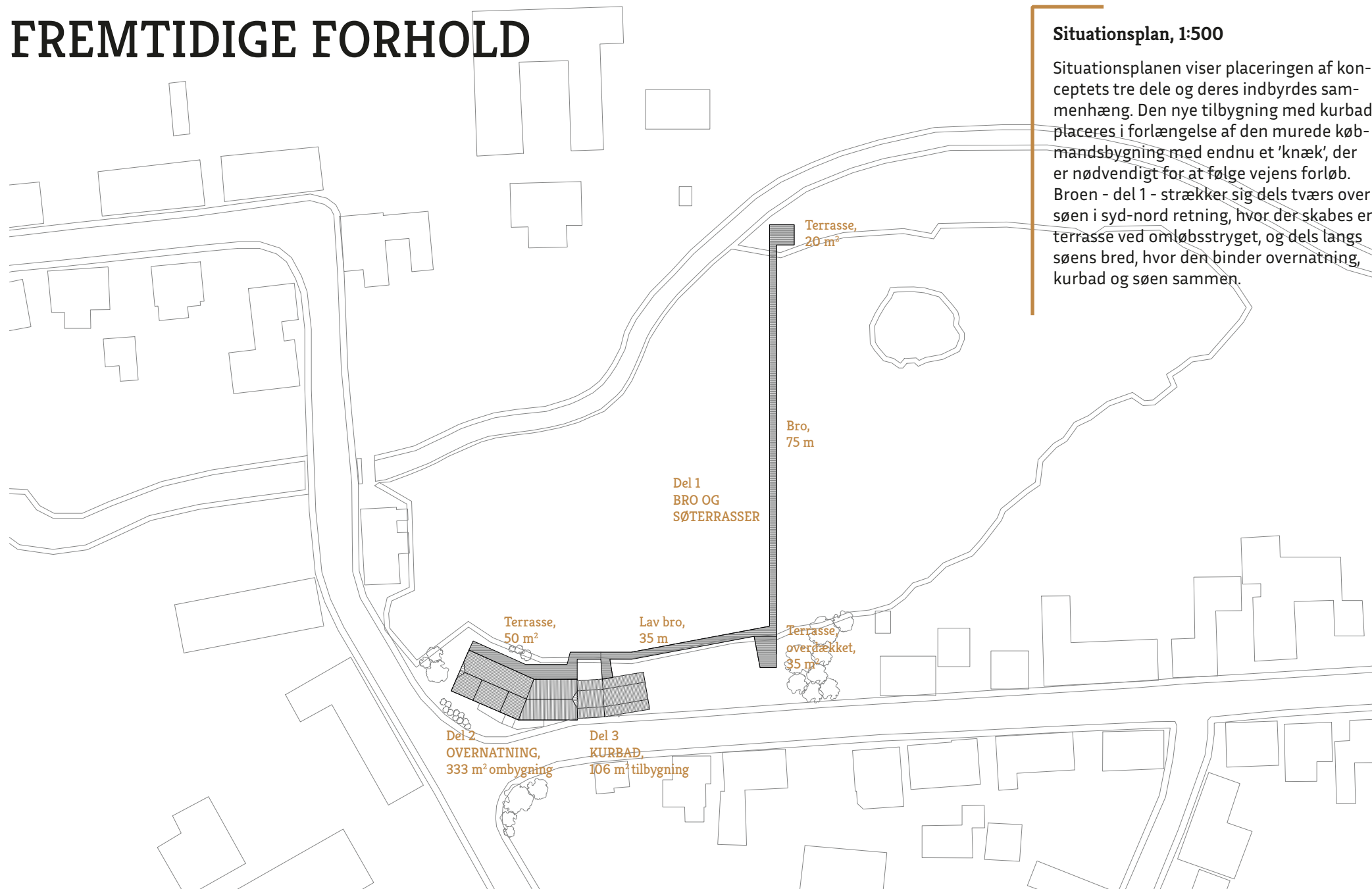
Det anbefales, at kurbadet placeres i en ny tilbygning, der bygges i umiddelbar forlængelse af hovedbygningens østside, hvor de senere tilbygninger nu ligger. Der har historisk op gennem årtierne ligget sekundære bygninger af forskellig slags på dette sted, og det har fin sammenhæng med grundens langstrakte form langs søen. Den nye tilbygning vil dermed formidle overgangen mellem hovedbygningens private karakter, og søens og græsareals offentlige karakter.

Den tredje funktion er en bro, der går langs og tværs over søen med en række søterrasser undervejs. Broen binder de tre funktioner sammen, giver adgang til søen og dens vandspejl, og skaber en markant ny oplevelse i landsbyen.



Funktionsdiagram over de fremtidige funktioner. Diagrammet viser, hvordan de to hovedfunktioner - overnatning og kurbad - bindes sammen af broen, der giver adgang til det græsklædte udeareal og søens vand.

FREMTIDIGE FORHOLD



Situationsplan, 1:500

Situationsplanen viser placeringen af konceptets tre dele og deres indbyrdes sammenhæng. Den nye tilbygning med kurbad placeres i forlængelse af den murede købmandsbygning med endnu et 'knæk', der er nødvendigt for at følge vejens forløb. Broen - del 1 - strækker sig dels tværs over søen i syd-nord retning, hvor der skabes en terrasse ved omløbsstryget, og dels langs søens bred, hvor den binder overnatning, kurbad og søen sammen.

Stueplan, 1:200

Del 2: Overnatning

I stueetagen i overnatningsdelen ankommer gæsten gennem den nuværende indgang til en reception, der viser, at bygningen har været en købmand med en gammel disk.

Fra receptionen findes der til venstre to ferielejligheder på ca. 40 m² hver, der har tekøkken, opholdsrum og værelse.

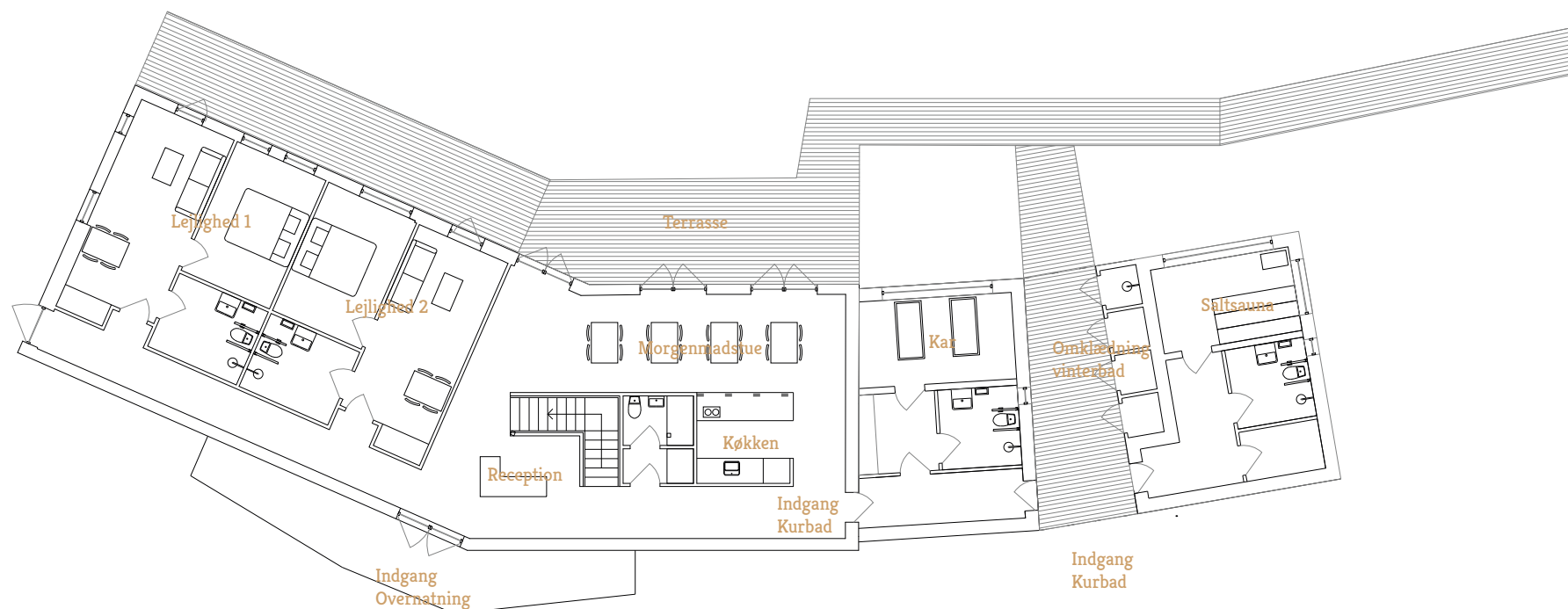
Lejlighederne er særdeles handicapvenligt indrettet, og der er mulighed for at medbringe hjælper, hvis man sidder i kørestol.

Bag receptionen findes trappe til 1. sal, køkken og opholdsstue, der kan bruges af gæsterne efter behov, men også bruges til servering af morgenmad. Stuen har flere store døre og en god udsigt mod søen samt direkte adgang til en privat terrasse.

Del 3: Kurbad

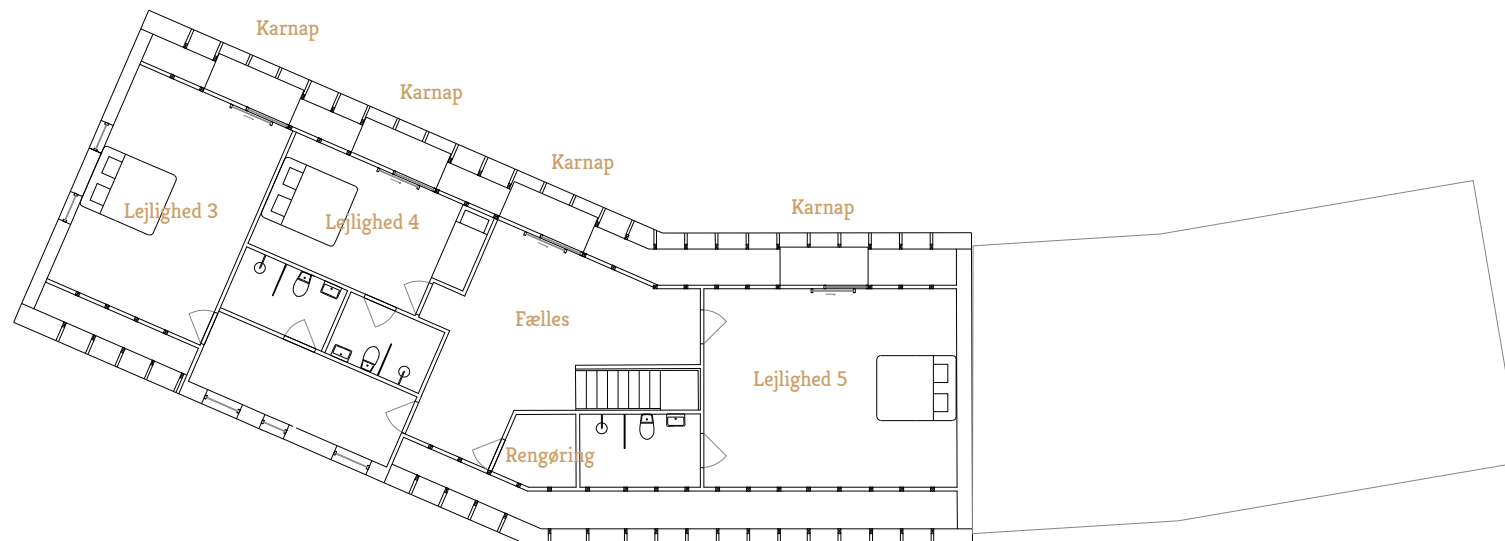
Kurbadet placeres i en enkelt tilbygning i trækonstruktion med tagpaptag, der er delt i to opvarmede dele af en åben og overdækket gennemgang, der giver direkte adgang til broen langs søen.

Adgangen til kurbadet sker for gæsterne indefra til rummet med kar, mens saltsauna-delen også kan tilgås direkte udefra. Begge dele i kurbadet har stort toilet, der også fungerer som omklædningsrum.



Overnatning, 1. sal, 1:200

På 1. sal ankommer gæsten til et fællesrum, der fordeler til de tre dobbeltværelser ovenpå på hhv. 22, 32 og 35 m². Der bygges fire nye karnapper i tegltaget, så hver lejlighed og fællesrummet har udsigt over søen gennem dobbeltdøre.



Perspektiv

Hovedbygning og tilbygning set fra midten af broen over søen. På illustrationen ses de nye karnapper og dørpartier på den murede hovedbygning samt tilbygningen med kurbadet.

Del 1: Bro og søterrasser

Projektets del 1 består af en række fysiske tiltag, der skal give adgang og skabe nye rekreative muligheder ved Rækker Mølle Sø. Tiltagene er finansieret og planlægges til etablering i slutningen af 2018.

Tiltagene omfatter dels etablering af i alt 100 m² terrasser, der placeres delvist ud over vandet, med handicapvenlig adgang, siddetrapper og lille soppebassin. Terrasserne har et overdækket areal med borde, bænke og udekøkken, som kan anvendes af besøgende/turister samt skoler, spejdere, enkeltpersoner, grupper samt til fælles arrangementer i lokalområdet. Samlingspunktet placeres i umiddelbar nærhed af søens bred, hvor der er adgang til bro og sø-terrasser. Endelig består projektets del 1 af ca. 100 m bro, der dels forbinder stryget og ådalen på søens nordside med det grønne areal ved købmandsgården, og dels etablerer en lav bro langs søens bred, der forbinder overnatning, kurbad og resten af tilbuddene ved søen.

Udsigt fra købmandsgården over søen, 2018.



Blik over købmandsgården over søen, 2018.

Del 2: Overnatning

Konceptet for projektets overnatningsdel tager udgangspunkt i kvaliteterne i den gamle købmandsgård og den helt store attraktion ved overnatningen: Udsigten over søen.

Som beskrevet herover, indrettes der Bed&Breakfast i hovedbygningen med tre dobbeltværelser på 1. sal og to ferielejligheder i stueplan. Ferielejlighederne er indrettet handicapvenligt med hensyn til funktionsnedsatte gæster.

Fokus i ombygningen er at skabe attraktive og funktionelle værelser, der alle har rigt dagslys og udsigt. Ombygningen vil kombinere oplevelsen af at overnatte i en historisk bygning med skrå vægge og tidstypiske detaljer med et højt komfortniveau.

Del 3: Kurbad

Kurbadet placeres i en ny tilbygning i forlængelse af hovedbygningens østlige ende. Kurbadet underordner sig hovedbygningen ved at hæfte sig på gavlen under gesimsen. Kurbadet er en træbygning, der vil skabe en kontrast til den murede købmandsbygning og være i familie med broens materialevalg.

Som tidligere nævnt har kurbadet en vigtig rolle i forhold til både at adskille de private lejligheder og det offentlige udendørs rum og samtidig skabe tilbud, der henvender sig både til de private gæster og landsbyens og områdets beboere. Kurbadets funktioner deles derfor i to dele.

Det anbefales, at kurbadet skal bestå af to enkle funktioner: Vandkar og saltsauna. Disse funktioner er valgt, fordi de tilbyder en unik og kvalitetsfuld oplevelse sammen med udsigten over søen, men også fordi de samtidig er teknisk enkle og driftsmæssigt overkommelige. Det er vigtigt, at kurbadet kan fungere uden konstant overvågning.

Referenceeksempel på saltsauna med udsigt, Hotel Vejlefjord.



Referenceeksempel på fritstående kar, Lungholm Gods.

Kurbadets vandkar er et eksklusivt tilbud til de overnattende gæster, men også borgere kan booke sig ind. De to kar placeres i et rum, der har direkte adgang fra lejlighederne og tilbyder en flot udsigt over søen. Karrene er forprogrammerede og selvbetjente og kan tømmes og fyldes efter behov med koldt eller varmt vand, og der er i rummet forskellige aromaterapeutiske tilbud, der kan tilsættes vandet. Rummet er enkelt indrettet og fokus er på den vide udsigt over søen.

Kurbadets andet tilbud er en saltsauna, der kan kombineres med badning og vinterbadning i søen. Saltsaunaen er offentligt tilgængelig med kontingent eller betaling, så landsbyens og områdets beboere også kan booke og benytte tilbuddet. En saltsauna er opbygget som en traditionel sauna med ovn, varme sten og damp, men i rummet er installeret en væg af saltblokke. Det er vigtigt at være opmærksom på at lave saunaen i saltbestandigt materiale. Saltet opløses i luften, hvilket er gavnligt for en række lungerelaterede sygdomme samt bidrager til at skabe en særlig oplevelse sammen med udsigten over søen. Mellem de to dele i kurbadet, under det samme tag, er der en passage til søen, hvor der placeres små omklædningsrum og en udebruser som et tilbud til alle, der vil svømme i søen.

Forhold til lovgivning

Den tidligere købmandsbygning er beliggende i landzone, og den er ikke udpeget som bevaringsværdig. I kommuneplanen er området i landsbyen udpeget som 'blandet bolig og erhverv', med en bebyggelsesprocent på 45 for blandet bolig og erhverv, som bygningen nu er registreret som, og 50 % for rent erhverv.

Det vurderes, at det fysiske koncept ligger fint indenfor den nuværende lovgivning og ikke er underlagt særlige problemstillinger. Der skal søges landzonetilladelse til projektet, både for ombygning til overnatning, ny tilbygning og broen over søen, men det er standard i landzone. Der skal altid søges byggetilladelse til denne type projekter. Det er i denne forundersøgelse ikke undersøgt, om der skal søges særlige miljørelaterede tilladelser ift. broen.

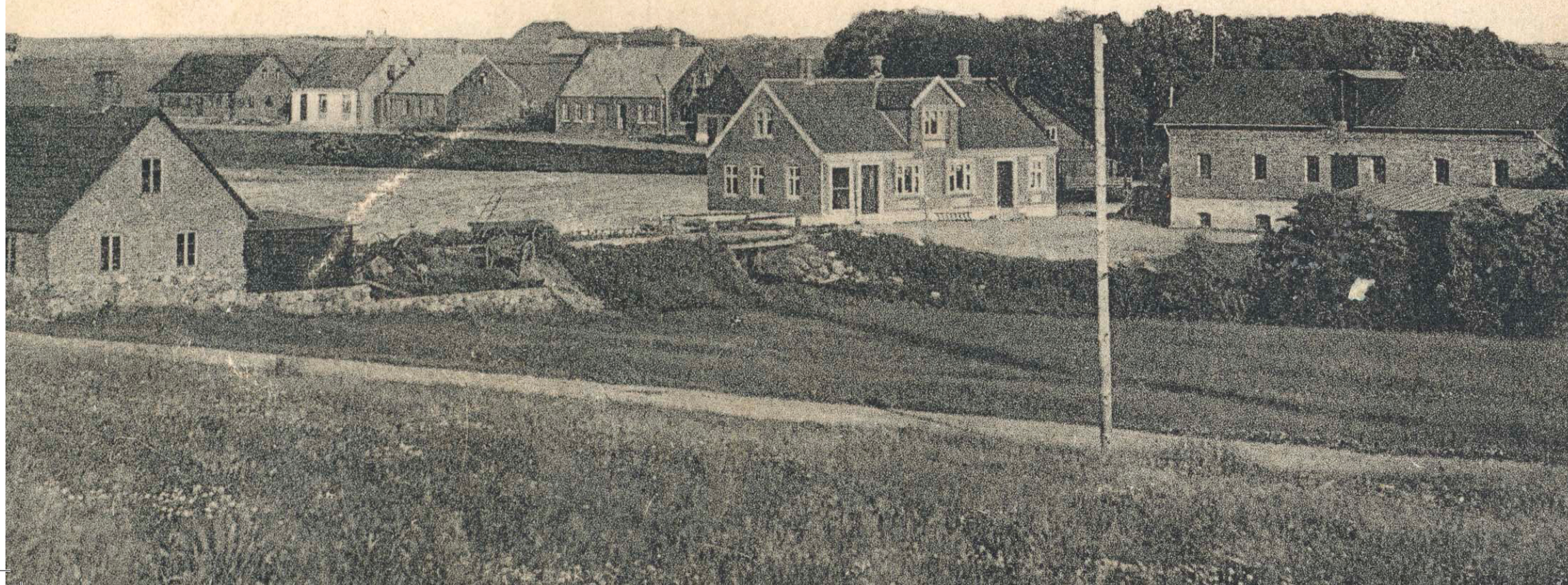
Købmandsbygningen uden tilbygninger er 364 m², og grunden er 1.089 m². Den nye tilbygning vil blive 106 m², hvilket betyder en fremtidig bebyggelsesprocent på godt 43 %, hvilket er fint indenfor kravet på 45 %.

Udsigt fra nordsiden af søen, cirka 2017.



- DEL 3 -

ORGANISERING, ØKONOMI OG TIDSPLAN



ORGANISATION

Rækker Mølle Købmandsgård ejes af 36 lokale anparts-havere. For at kunne realisere projektet er strategien at lukke anpartsselskabet og i stedet oprette en almennyttig fond, som har til formål at støtte aktiviteter, der bidrager til Rækker Møllens vækst og udvikling. Fonden skal fund-raise midlerne til at få renoveret og ombygget Købmandsgården som overnatningssted og kurbad.

Fonden køber købmandsgården af Rækker Mølle Købmandsgård ApS på baggrund af en vurdering af markedsprisen af to uvildige ejendomsmæglere. Fonden vil sikre kapital til købet ved donationer som følge af en bred opbakning fra lokalområdets beboere og virksomheder. Fonden nedsætter en bestyrelse og etablerer et driftsselskab, som driver Rækker Mølle Købmandsgård. Der vil være særligt fokus på at have kompetencer i bestyrelsen, som har erfaring med hoteldrift eller lignende fra turismebranchen.

Derfor skal lokale bakke op om projektet:

- Du bidrager til en ny start for købmandsgården og nye aktiviteter ved Møllensøen for borgere i alle aldre.
- Du bidrager til, at Rækker Mølle bliver ved med at være en attraktiv landsby at bo i og dermed også, at huspriser fastholdes.

Den daglige drift

Rækker Mølle Købmandsgård og Kurbad vil have 1-2 deltidsansatte værter/værtinder, som har til opgave at:

- **Holde øjne med bookinger og besvare mails og telefonopkald i telefontiden**
- **Rengøring og klargøring af værelser og fælles køkken**
- **Rengøring på daglig basis af saltsauna og kurbad**
- **Bestilling af sengelinned, badekåber og håndklæder**
- **Koordinere med samarbejdspartnere**
- **Vedvarende og dygtig brug af de sociale medier, TripAdvisor, AirBnB og booking.com**

Derudover er der en bogholderopgave i forhold til økonomistyringen, som i første omgang bliver varetaget af en kompetent ildsjæl. Competenceprofilen for værtinde-jobbet er:

- **Udadvendt, sød og smilende personlighed**
- **Går op i god service og at opnå glade gæster**
- **Omhyggelig med rengøring**
- **God forståelse for markedsføring via sociale medier**
- **Kan begå sig på engelsk i skrift og tale og også gerne på tysk**

Det lokale værtskab

Rækker Mølle Købmandsgård er hele områdets projekt, og alle har en rolle at spille i, at Rækker Mølle er en dejlig landsby at besøge og bruge sin ferie eller weekend i. Det betyder, at der altid skal udvises en gæstfrihed, imødekommethed og blik for, om der er nogen, der lige skal spørges, om de har brug for hjælp, hvis de ikke kan finde vej på kortet eller er i tvivl om, hvor fryseren til deres ny-indfangede fisk er. Værtskab og et smil fra alle borgere er vigtigt, hvis man vil leve af turister i Rækker Mølle.

ANLÆGSØKONOMI

Konceptets anlægsøkonomi tager udgangspunkt i de beskrevne fysiske løsninger samt estimater over de gennemsnitlige kvadratmeterpriser i de to hovedfunktioner. Anlægsbudgettet viser, at konceptet kan anlægges for samlet 8,1 mio. kr. ekskl. moms, hvilket inkluderer alle udgifter til anlæg og lønninger, uforudsete omkostninger, rådgivning og anlæg af bro og søterrasser. Heraf beløber omdannelsen af købmandsgården og nyt kurbad sig til 7,5 mio. kr.

	Størrelse, m ²	Gns. anlægspris pr. m ² , inkl. moms	Pris, ekskl. moms	Pris, inkl. moms
Del 1: Bro og søterrasser			616.000	770.000
Bro			256.000	320.000
Søterrasser			240.000	300.000
Overdækning			120.000	150.000
Del 2: Hovedbygning, overnatning	333		4.408.000	5.510.000
Opbygning af værelser og opholdsrum	281	15.000	3.372.000	4.215.000
Badeværelse og køkken	52	22.500	936.000	1.170.000
Terrasse foran bygning			60.000	75.000
Nyt naturgasfyr, dækker også tilbygning			40.000	50.000
Del 3: Tilbygning, kurbad	106		1.920.000	2.400.000
Kurbad, kar og sauna, med omklædning	87	25.000	1.730.000	2.162.500
Gennemgang, inkl. udendørs omklædning	19	12.500	190.000	237.500
Anlægspris, i alt			6.944.000	8.680.000
Uforudsete omkostninger - 10 % af anlægspris på del 2 og 3			632.800	791.00
Rådgiverhonorarer - 10 % af anlægspris på del 2, 3 og uforudsete omkostninger			556.864	870.100
Anlægsbudget kr.			8.133.664	10.341.100

Fundraisingstrategi

Del 1 af det samlede udviklingsprojekt omkring Møllesøen er finansieret. Oprensning m.m. af Møllesøen og etablering af stryget beløb sig til 3,4 mio. kr, som Ringkøbing-Skjern Kommune og staten har stået for. Søterrasse, bro og overdækket bygning beløber sig til 0,8 mio. kr., som ildsjæle har fundraiset ved hjælp af tilskud fra LAG, Friluftsrådet, Grøn Pulje, den lokale revy og en anonym pengegave. Opgradering af søen og de rekreative opholdsmuligheder har således beløbet sig til samlet 4,2 mio. kr.

Nu gælder det fase 3, som er ombygning og renoivering af Rækker Mølle Købmandsgård og etablering af kurbad og sauna. Dette projekt vil også kun kunne realiseres ved at fundraise midler til både anlægsomkostninger og øvrige etableringsomkostninger. Arbejdsgruppen forventer at indsende ansøgning til Realdania, LAG, Ringkøbing-Skjerns Vækstpulje m.fl. for at fundraise til bygninger og de forskellige etableringsomkostninger. Hertil kommer et arbejde for at mobilisere lokale private donationer til fx køb af ejendommen.

Øvrige etableringsomkostninger:

- Fundraisingaktiviteter
- Smagfuld indretning og interiør
- Hjemmeside, grafisk profil og professionelle fotos
- Booking og låsesystem til kurbad og sauna (er evt. en del af anlægsøkonomien)
- Indkøb af kano, vandcykel og redningsveste
- Kursus i fx sociale medier
- Rådgivere (advokat, revisor, etc.)
- Etablering af fond

Øvrige etableringsomkostninger estimeres til 500.000-700.000 kr.

DRIFTSØKONOMI

Der er udarbejdet et forholdsvist konservativt driftsbudget for Rækker Mølle Købmandsgård. Det viser, at driftsøkonomien vil gå i *break even* omkring en belægningsgrad på 25 %, det vil sige, omkring 450 udlejninger i alt om året fordelt på de tre dobbeltværelser og to ferielejligheder. Det svarer til, at lidt over 1 værelse er udlejet om dagen i gennemsnit, hvilket vurderes opnåeligt. Hvis der opnås eksempelvis en belægningsgrad på 45 %, vil der alt andet lige ud fra de opsatte forudsætninger kunne opnås et overskud på lidt over 100.000 kr før skat og afskrivninger.

Driftsbudgettet er opstillet ud fra en række poster, som skal finjusteres af arbejdsgruppen, som projektet skridter frem. Der er opsat forudsætninger, som naturligvis skal justeres løbende. Eksempelvis skal budgetposter til forbrugsudgifter og indkøb af morgendagsservice tilpasses løbende, som bestyrelsen får erfaringer med det reelle udgiftsniveau.

Økonomien i Rækker Mølle Købmandsgård er ikke i en størrelsesorden, som vil kunne forrente sig, hvis der skulle lånes til ombygningen hos bank og realkreditinstitut. Projektet vil dog kunne skabe 1-2 lokale arbejdspladser i form af deltidsansættelser af værter/værtinder. Projektets berettigelse skal især findes i, at omdannelsen af Rækker Mølle Købmandsgård er et bidrag til at sikre fysiske rum - ude som inde - hvor livskvalitet for det enkelte menneske kan udfolde sig, og hvor overnatningstilbud og mini-kurbad vil være en aktivitet, som vil tiltrække gæster til byen, som også vil besøge Rækker Mølle Bryghus, Restaurant Muh og Møllegården og på den måde bidrage til øget lokal omsætning og fastholde arbejdspladser.

Forudsætninger indtægter

Prisstrategi

Der er lavet prissammenligning på B&Bs og andre overnatningstilbud. Linned og håndklæder indregnes i prisen. Salgspris incl. moms pr. dag bliver i dette eksempel på kr. 650,- for dobbeltværelser på 1. sal og kr. 950,- for hver af de to ferielejligheder i stueetagen.

Belægningsprocent

Omsætning er baseret på en belægningsprocent på 25 % (451 udlejninger pr. år), og hvor det forudsættes, at udlejningerne fordeler sig på 200 udlejninger på dobbeltværelserne og 251 udlejninger på ferielejlighederne.

Tillægsprodukt kurbad og saltsauna

Tilkøb af kurbad og saltsauna har i dette eksempel en salgspris på kr. 125,- incl. moms pr. person. Det forudsættes, at der ved 60 % af udlejningerne tilkøbes kurbad og saltsauna.

Indtægter	p.a., ekskl. moms
Dobbeltværelser a 520 kr.	104.000
Ferielejligheder a 760 kr.	190.760
Tilkøb kurbad	27.060
Morgenmad tilkøb	40.410
Kurbad 10-turkort	30.000
Kurbad løssalg	30.000
Omsætning, arrangementer	10.000
Omsætning i alt	432.230

Tillægsprodukt morgenmad

Der forudsættes, at 80 % af overnatninger tilkøber morgenmad, og at der er to personer i hver overnatning. Salgspris incl. moms kr. 70,- pr. person. Morgenmaden leveres af lokal leverandør, som der indgås samarbejdsaftale med.

Øvrigt salg af kurbad og saltsauna

Det forudsættes, at der kan sælges 50 10-turskort til lokale borgere fra Rækker Mølle og Skjern og omegn til kurbad og sauna for kr. 750,- pr. stk (600 kr ekskl. moms). Det forudsættes, at der sælges 300 billetter i løssalg til kurbad og saltsauna (kr. 125,- i løssalg).

Øvrige indtægter

Arrangementer kan være events ved søen.

Forudsætninger udgifter

Vareforbrug

Morgenmad estimeres til et vareforbrug på 35 kr pr. person baseret på erfaringer fra andre B&Bs. Hvis der ønskes at tilbyde badeslippers, skal de påføres i en post her.

Lokaleomkostninger

Huslejen modsvarer udgifter i Fonden, som drifts-selskabet lejer bygninger af. Det forudsættes, at der ikke optages lån, og at alle etableringsomkostninger dækkes ved fundraising. Budgetposter til forbrugsudgifter og forsikring skal tilpasses løbende i budgetter, som ejendommejerere får erfaringer med det reelle udgiftsniveau.

El-udgift er estimeret i dette eksempel til opvarmning af sauna (100 kr pr. dag ved opvarmning af 13 m² = 32 kW pr. dag, hvilket cirka svarer til 36.500 kr om året, 365 dage). Hertil kommer cirka 3000 kr pr. værelse/lejlighed og 5000 kr for køkken-alrum.

Vandforbrug er estimeret til: 451 overnatninger x 2 personer x 50 liter = 45 m³. Hertil kommer tilkøb ved kurbad/boblebad på 200 liter x 270 gange (som er 60 % af 451 overnatninger) x 2 personer = 108 m³. Hertil kommer øvrig brug og salg af kurbad, som estimeres til 800 gange x 200 liter = 160 m³ (I fald alle 10-turs kort og løssalg benytter karbad). Hertil skal ligges rengøring estimeret til 100 m³. I alt 413 m³ x 40 kr pr. m³.

Ejendomsforsikring er sat dyrere end en almindelig husforsikring af hensyn til bygningens anvendelse til erhverv. Hertil kommer arbejdsskadeforsikring og indboforsikring.

Personaleomkostninger

Lønomsøstning er incl. AUD, FIB, ATP og feriepenge. I alt 200 kr pr. time. Der estimeres med 1 arbejdstime pr. udlejning.

"Hoteldrift"

Vaskeservice estimeres til 70 kr ex moms for sengelinned og håndklæde pr. gæst. Det forudsættes, at der ved 80% af overnatningerne skal nyt sengelinned og håndklæde på værelset. Hvis gæsterne bliver i flere overnatninger af gangen vil der være en besparelse på denne post, som vil påvirke årets resultat positiv. Hvis der ønskes at tilbyde badekåbe, vil det forøge omkostninger til vaskeservice. MobileKey-løsning dækker over et abonnement, hvor gæsten kan downloade en app og bruge sin telefon som nøglekort. Småanskaffelser kan være alt fra nye dyner til service, sengelampe og andet, som går i stykker under brug.

Salgsomkostninger

Erfaringer fra andre veltablerede B&B's er, at cirka 80 % af bookinger genereres af Online Travel Agencys som booking.com og Airbnb. Provisioner varierer og sættes derfor til 20 % i dette eksempel. Det kan være lavere. Kontingenter er her basispartnerskab hos den lokale turismeorganisation Ringkøbing Fjord Turisme. Annoncering er variabel. Ved brug af facebook bør påtænkes udgifter til annoncering, derfor er her anslået et mindre beløb.

Administrationsomkostninger

Hosting af hjemmeside, mobil- og internetabonnement er anslået til 10.000 kr om året.

Udgifter	p.a., ekskl. moms
Vareforbrug	
Indkøb morgenmad til underleverandør	25.256
Vareforbrug i alt	25.256
Lokaleomkostninger	
Husleje	40.000
Renteudgifter ved lån	-
Vedligehold	8.000
Forbrugsudgifter	
El	45.200
Varme	20.000
Vand	16.520
Renovation	2.000
Forsikring	15.000
Lokaleomkostninger	146.720
Personaleomkostninger	
Deltidsansat vært(inde)	90.200
"Hoteldrift"	
Vaskeservice	25.256
Sæber, rengøringsartikler m.m.	4.000
MobileKey-løsning abonnement	12.000
Småanskaffelser	20.000
Licens, kabel, internet	6.000
Tyverialarm	5.000
"Hoteldrift" i alt	80.256
Salgsomkostninger	
Provision OTA'er	47.162
Kontingenter	3.000
Annoncer Facebook o.lign.	5.000
Salgsomkostninger i alt	55.162
Administrationsomkostninger	
Mobil og internet	10.000
Kontorartikler	4.000
Revisor	12.500
Abonnement online bogholderisystem	2.500
Administrationsomkostninger i alt	29.000
Udgifter i alt	426.594
Resultat før skat og afskrivninger	13.636

Budget for Fond

Ejer af Rækker Mølle Købmandsgård vil blive en lokal almennyttig fond, som ønsker at sikre liv, aktivitet og udvikling i Rækker Mølle. Fonden vil have et forholdsvist beskedent budget, hvor udgifterne skal dækkes af huslejeindtægter fra Driftsselskabet, der driver værelsesudlejningen og kurbads-aktiviteterne. Budgettet for fonden skal også justeres løbende, som projektet udvikler sig.

Indtægter	p.a., ekskl. moms
Huslejeindtægt fra Driftsselskab	40.000
Omsætning i alt	40.000
Udgifter	
Lokaleomkostninger	
Ejendomsskat (7,4 promille af mio.)	22.200
Vedligehold	-
Lokaleomkostninger i alt	22.200
Småanskaffelser	
Småanskaffelser	-
"Personalepleje"	
Årlig fest for Værtsskabskorps	10.000
Administrationsomkostninger	
Kontorartikler	1.000
Revisor og bogføring	5.000
Øvrige administrationsomkostninger	1.000
Administrationsomkostninger i alt	7.000
Udgifter i alt	39.200
Resultat (før skat og afskrivninger)	800

TIDSPLAN

Del 1 omhandlende bro og søterrasser er finansieret og bliver udført i 2018, mens del 2 og 3, som er beskrevet i denne forundersøgelse, står over for arbejdet med at sikre etableringen af en almennyttig fond og dialog med fonde i forhold til fundraising. Den fase vurderes som minimum at vare et halvt år. Derfor ligger projektering af projektet og ansøgning om tilladelser i 2019. Anlægsfasen er vurderet til at vare trekvart år i 2020 med indvielse sidst på året. Tidsplanen skal justeres løbende, som projektet skrider frem.

År	2018				2019				2020			
Kvartal	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Del 1: Bro og søterrasser												
Planlægning												
Anlæg												
Del 2: Overnatning og kurbad												
Forundersøgelse												
Finansiering												
Projektering												
Ansøgning om tilladelser												
Anlægsfase												
Indvielse og start drift												

Bilag 1 – Kontaktdata til Arbejdsgruppen

Ejnar Tylvad
Sæddingvej 15
6900 Skjern
Mobil 2634 2033
Mail: ejnartylvad@gmail.com

Hans Christian Tylvad
Skårupvej 8,
6900 Skjern
Mobil 4079 2424
Mail: hc.tylvad@gmail.com

Bilag 2 – Oversigt over interviewpersoner

Tak for gode input til forundersøgelsen.

Erik Fogh Rasmussen
Lokal Historisk Arkiv

Kim Clausen
Ringkøbing-Skjern Museum

Mads Vendelbo
Foreningen Møllegården

Flemming Jørgensen
Restaurant Muuh, Restaurant Stauning Havn

Sebastian Scharper
Turistdirektør, Ringkøbing Fjord Turisme

Lisbeth Jensen
Konsulent, Ringkøbing Fjord Turisme

Per Søby
Vandløbsafdelingen, Ringkøbing-Skjern Kommune

Klaus Kevin Kristensen
Biolog, Ringkøbing-Skjern Kommune

