

Studio Landraum

ZUKUNFTSTRATEGIEN FÜR DAS MÜNSTERLAND

NOTTULN-SCHAPDETTEN
PLANGEBIET ORTSKERN,
2 HA
#DEMOGRAPHISCHER WANDEL
#LANDWIRTSCHAFT DER ZUKUNFT
#NEUER ORTSKERN

SCHMEDEHAUSEN
PLANGEBIET AM ORTSRAND
2 HA
#KANAL
#WSSERTAXI
#GESUNDES WACHSTUM

OSTBEVERN
INNERÖRTLICHES GRUNDSTÜCK,
8 HA
#TEILEN UND TEILHABE
#JUNG UND ALT
#„BOOM VILLAGE“

TELGTE
INNERÖRTLICHES GRUNDSTÜCK MIT RANDBEZUG
6 HA
#BESTANDSGEBÄUDE HOLZHANDEL
#QUALIFIZIERTE DICHTHE
#GEMEINSCHAFT

RINKERODE
PLANGEBIET AM ORTSRAND
9 HA
#DIREKTE BAHNANBINDUNG
#QUALIFIZIERTE DICHTHE
#UMZUGSKARUSSEL

SENDENHORST
INNERÖRTLICHES GRUNDSTÜCK
2 HA
#BESTANDSBAUTEN
#KLÄRANLAGE
#SILICON VALLEY

IMPRESSUM



FH MÜNSTER
University of Applied Sciences



MSA FB Architektur
Münster School of Architecture

Raumstrategien und Entwurf: Jan-Niklas Kippelt, Prof. Joachim Schultz-Granberg
Narrative Progressiver Provinzen: Adeline Seidel
Guess the Price / Kostenstrategien: Mareike Babel, Manuel Böwing
Gastkritik: Christian Holl, Marlowes
Initiator und strategische Begleitung: Stadtregion Münster, Detlef Weigt
Mit freundlicher Unterstützung der LBS West: Carsten Lessmann



Für die Projekte geht ein Dank an: Anna Ebbert, Anna Penkert, Annemarie Schmitz, Annika Hahn, Antonia Booke, Carlotta Knust, Christian Plenz, Eliane Binder, Franziska Büscher, Galina Siratova, Henrik Heimes, Jeannie Schwiegershausen, Johanna Banowski, Jonathan Rickhoff, Jöran Schöning, Lelia Bosfeld, Leoni Kuzka, Maik Janetzko, Marcel Klaus, Mario Wiesner, Nele Lucas-Melcher, Pia Klokckers, Rosa von Ostrowski, Ruth Dyzmann, Sontje Mölders und Tobias Greve.



Department D6 Städtebau

Prof. Joachim Schultz-Granberg, Jan-Niklas Kippelt
Mareike Babel, Adeline Seidel, Manuel Böwing

Leonardo-Campus 5, D-48149 Münster
T +49 251 8365 118 F +49 251 8365 002
www.fh-muenster.de/D6

EDITORIAL DOKUMENTATION

STUDIO LANDRAUM

Das STUDIO LANDRAUM fand im Sommer 2023 statt und ist ein Projekt der MSA | Münster School of Architecture in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle Münster, angegliedert an die Stadt Münster und ihre Umlandgemeinden. Im Fokus steht das ländlich geprägte Münsterland als eine Region, in der Projekte bisher meist nur innerhalb der Ortsgrenzen betrachtet wurden. So zeigt sich im Schwarzplan auf dem Titelbild die ungeplante Logik einzelner Siedlungsabschnitte. Vor dem Hintergrund der regionalen Einbettung Münsters in das Umland und einer zunehmenden Siedlungsdynamik in den angrenzenden Kommunen sucht das STUDIO LANDRAUM nach neuen Raumstrategien und Typologien für die Zukunft des ländlich geprägten Münsterlandes.

Die Auslotung von aktuellen Entwicklungen, die Suche nach neuen Programmen und das Antizipieren von möglichen Zukünften für eine lebendige und vernetzte Stadtregion waren das Ziel. Das Entwurfsprojekt fand als Superstudio mit drei integrierten Modulen statt: Der städtebauliche Entwurf wurde konzipiert und geleitet von Jan-Niklas Kippelt und Joachim Schultz-Granberg. Die Kommunikation wurde strategisch durch Narrative einer Progressiven Provinz und den wertvollen Impulsen von Adeline Seidel fundiert. Zudem wurde von Mareike Babel und Manuel Böwing der Kostenrahmen der entstandenen Ideen betrachtet, die sich so mit der oft schlanken ökonomischen Realität im ländlichen Raum messen mussten. Auf diese Weise entstanden rurbane Typologien, Strategien für Wachstumspotenziale, Typologien für Innenentwicklungen und Visionen für sechs Orte im Münsterland, die in dieser Dokumentation gezeigt werden. Die Ideen sind nach Themen geordnet und können so auch auf andere Orte übertragen werden.

Durch das große Engagement der Kommunen wurde nicht nur viel Wissen zusammengeführt, sondern auch eine große Motivation für die Projektarbeiten geschaffen. Der Dank geht vor allem an: Julia Breuksch für Nottuln-Schapidetten, Christoph Britten und Franziska Neumann für Rinkerode, Daniel Fühner für Sendenhorst, Julia Lückfeldt

für Telgte, Klaus Hüttmann für Ostbevern und Marco Scheil für Greven-Schmedehausen.

Durch das engagierte Schaffen aller Studierenden wurden Räume und Abbilder einer neuen, progressiven ländlichen Zukunft geschaffen. Der Umfang und die Qualität der Projekte erreichten dabei ein überdurchschnittliches Niveau. Für die Projekte stehen: Anna Ebbert, Anna Penkert, Annemarie Schmitz, Annika Hahn, Antonia Booke, Carlotta Knust, Christian Plenz, Eliane Binder, Franziska Büscher, Galina Siratova, Henrik Heimes, Jeannie Schwiegershausen, Johanna Banowski, Jonathan Rickhoff, Jöran Schöning, Lelia Bosfeld, Leoni Kuzka, Maik Janetzko, Marcel Klaus, Mario Wiesner, Nele Lucas-Melcher, Pia Klokkers, Rosa von Ostrowski, Ruth Dyzmann, Sontje Mölders und Tobias Greve.

Wir hoffen, dass die hier präsentierten Visionen nicht nur den beteiligten Gemeinden, sondern auch anderen Kommunen als ein „Buffet der Inspirationen“ dienen und helfen, den Weg in eine rurbane und lebendige Zukunft zu ebnen.

Münster, 20. November 2023

Raumstrategien+Entwurf

Jan-Niklas Kippelt

Prof. Joachim Schultz-Granberg

Kommunikation und Narrative der Progressiven Provinz

Adeline Seidel

Kostenstrategien „Guess the Price“

Mareike Babel

Manuel Böwing



DIE ENTDECKTE REGION

Das Wohnen wird zusehends zu einer gesamtgesellschaftlichen Frage der Daseinsvorsorge. Die jüngsten Immobilienmarktentwicklungen sowie die Baukosten- und Zinssteigerungen verschärfen nicht nur in den Kommunen der Stadtregion die wohnungspolitischen Herausforderungen und bleiben nicht ohne Wirkung auf das Planungs- und Investitionsgeschehen.

Erhöhte Aufmerksamkeit erfordern hierbei auch die Begrenzung des Flächenverbrauchs und die Energieversorgung, Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, die Verfügbarkeit bezahlbarer Mietwohnungen und die Realisierbarkeit der traditionell verankerten Eigentumsbildung für breite Schichten der Bevölkerung. Neben diesen planerischen Aufgabenstellungen gilt es auch sozio-demographische Trends zu berücksichtigen.

Welche Ansprüche und Qualitäten sind vor diesem Hintergrund in der Wohnungspolitik und im Städtebau alternativ zum „weiter so wie bisher“ gefragt? Diese Frage ist in der Stadtregion nicht allein kommunal, sondern, mit Blick auf die Zugehörigkeit zu einem gemeinsamen Wohnungsmarkt, auch regional zu stellen.

Die damit verbundenen Fach- und Optimierungsdiskurse werden auch bundesweit diskutiert, sie fokussieren oftmals auf den urbanen Raum. Die ländlich geprägten Räume werden, wenn überhaupt, eher kritisch betrachtet.

Gerade hier gilt es aber, zukunftsfähige Strategien und Qualitäten im Städtebau zu entwickeln, die gleichsam auf die Bedarfe antworten, Akzeptanz im Wohnungsmarkt und in der Bewohnerschaft finden sowie die Identitäten der ländlich geprägten Ortsteile wahren und zukunftsfähig transformieren. Es ist wichtig und konsequent, in der Stadtregion diesen Diskurs zur Zukunft des Wohnens auch im stadtregionalen Zielkanon mit einem besonderen Fokus auf ihre ländlicher geprägten Teile zu führen.

Ich freue mich sehr, dass auf Vermittlung der Geschäftsstelle Stadtregion eine Kooperation der stadtregionalen Ansprechpartnerrunde mit der Fachhochschule Münster begründet werden konnte.

Im Masterprojekt „Studio Landraum“, unter der Leitung von Prof. Joachim Schultz-Granberg, Münster School of Architecture, sind hierbei von Architekturstudierenden beeindruckende und diskussionswürdige Vorschläge, Bilder und Antworten in sechs Umlandgemeinden in jeweils einem Plangebiet erarbeitet worden. Diese Ergebnisse verdienen unsere Aufmerksamkeit, insbesondere, weil sie auch auf andere Orte übertragen werden können.

Ich danke insbesondere den 26 Studierenden wie auch Prof. Schultz-Granberg und seinem Betreuersteam für Ihr Engagement, ihren Einsatz und ihre Mitwirkung im „Studio Landraum“ und der Landesbausparkasse NordWest für ihre Unterstützung.

Ich freue mich sehr, dass es gelungen ist, die Ergebnisse des Projektes mit diesem Manual der interessierten Öffentlichkeit zugänglich zu machen und in die stadtregionale Diskussion zu tragen.

Münster, 23. November 2023

Thomas Stohldreier
Bürgermeister der Gemeinde Ascheberg
Vorsitzender der Stadtregion

WORUM GEHT ES? ZUKUNFT ANTIZIPIEREN ...

Die ländlich-geprägten Teile in der dynamischen Stadtregion Münster vereint, neben der Zugehörigkeit zu einem Wohnungsmarkt, das Erfordernis, Strategien und Bilder zu entwickeln, die geeignet sind, überzeugende Antworten zu **aktuellen Entwicklungsfragen** im Städtebau zu vermitteln. Diesem Anspruch hat sich das „Studio Landraum“ gestellt:

- Wie sollte mit der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauland sowie mit dem erhöhten/ wachsenden Bodenpreisniveau umgegangen werden?
- Welche erschwinglichen Alternativen gibt es zum klassischen Einfamilienhaus mit seinem hohen Flächenverbrauch?
- Wie können bezahlbare Wohnraumangebote im Mietsegment geschaffen werden?
- Welche Zielgruppen bedürfen mehr Aufmerksamkeit?
- Welche Wohnraumangebote brauchen die Flexibilisierung der Lebensmodelle oder die Betriebe vor Ort?
- Wie kann das Zusammenleben verschiedener sozialer Gruppen in den Ortsteilen gestaltet und unterstützt werden?
- Welche Anordnung/Gestaltung öffentlicher Flächen und Freiräume, verkehrsarmer Räume, Gemeinschaftsflächen und privater Räume sichern gleichzeitig die Erreichbarkeit, attraktive Nutzungs- und Funktionsvielfalt sowie Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten?
- Wie können in den Ortsteilen Gemeinschaft und Zusammenhalt ausgebaut/ genutzt und die Vielfalt sozialer Kontakte erhöht werden?
- Welche erkennbar belebten Ortszentren oder Begegnungsorte können dazu weiterentwickelt oder neu geschaffen werden?
- Wie kann der Einsatz erneuerbarer Energien und die Einsparung von Energie unterstützt werden?
- Welche Vorsorge kann gegen die Auswirkungen des Klimawandels (Starkregen, Trockenheit, hohe Temperaturen, etc.) getroffen werden?
- Wie können Freiräume geschützt und ihre Verfügbarkeit und Nutzbarkeit erhöht werden?
- Wie kann die notwendige Abkehr vom „weiter so wie bisher“ vereinbar sein mit der erlebbaren Identität des Ortsteiles und gleichzeitig die Verbundenheit und Identifikation der Bewohnerschaft mit diesem stärken?
- Wie kann in einem Ortsteil eine größtmögliche, tragfähige und verkehrsvermeidende Nutzungs- und Funktionsvielfalt erreicht werden?

04

DRENSTEINFURT - RINKERODE

STANDORTPORTRÄT	7
WAS WÄRE WENN	14
04.1 DIE NEUE ALTSTADT	17
04.2 MACH MIR DEN HOF	39

7
14
17
39

DRENSTEINFURT - RINKERODE

STANDORTPORTRÄT

Rinkerode ist ein Dorf in der Region Nordrhein-Westfalen in Deutschland. Es liegt in der Nähe der Stadt Münster und gehört zum Kreis Warendorf. Das Dorf hat eine Fläche von etwa 10,9 Quadratkilometern und eine Bevölkerung von rund 3.500 Einwohnern, was einer Bevölkerungsdichte von etwa 320 Einwohnern pro Quadratkilometer entspricht. Rinkerode liegt etwa 20 Kilometer südöstlich von Münster und 30 Kilometer nordöstlich von Dortmund.

Umliegende Städte und Gemeinden sind Sendenhorst, Albersloh und Drensteinfurt. Die Lage des Dorfes ist günstig für Pendler, da es eine gute Anbindung an die Autobahnen A1 und A2 sowie an den öffentlichen Nahverkehr gibt. Der historische Ortskern ist geprägt von traditioneller Architektur und zahlreichen Fachwerkhäusern. In den neueren Stadtteilen gibt es vermehrt moderne Einfamilienhäuser und Wohnanlagen..



Abb. 01: Luftbild Rinkerode

Historischer Hintergrund

Im 12. Jahrhundert wurde Rinkerode erstmals urkundlich erwähnt. Zu dieser Zeit gehörte das Dorf zum Bistum Münster und war von einer dichten Waldlandschaft umgeben. Im 14. Jahrhundert wurde die Region von Kriegen und Auseinandersetzungen geplagt, insbesondere während des Hundertjährigen Krieges. Rinkerode blieb jedoch weitgehend verschont.



Abb. 03: Rinkerode

Im 18. Jahrhundert erlebte Rinkerode ein wirtschaftliches Wachstum. Die Landwirtschaft wurde intensiviert und neue Handelsbeziehungen wurden aufgebaut. Im Jahr 1802 wurde das Bistum Münster aufgehoben und Rinkerode wurde Teil des Königreichs Preußen.



Abb. 02: Alter Stadtkern

Im 16. Jahrhundert wurde Rinkerode durch die Reformation stark beeinflusst. Die meisten Einwohner waren zu dieser Zeit Katholiken, aber es gab auch einige Protestanten. Im Jahr 1555 wurde der Augsburger Religionsfrieden unterzeichnet, der die Religionsfreiheit in Deutschland gewährleistete. In Rinkerode führte dies zu einer friedlichen Koexistenz zwischen Katholiken und Protestanten.



Abb. 04: Haus Borg

Im 19. Jahrhundert wurde Rinkerode durch die Industrialisierung stark verändert. Neue Fabriken und Unternehmen siedelten sich in der Region an und die Bevölkerung wuchs schnell. Im Jahr 1875 wurde eine Bahnstrecke gebaut, die Rinkerode mit den umliegenden Städten verband und den Transport von Waren und Personen erleichterte.



Abb. 05: Stadtplatz Rinkerode

Im 20. Jahrhundert war Rinkerode von den Auswirkungen der beiden Weltkriege betroffen. Während des Ersten Weltkriegs wurden viele junge Männer zum Militär eingezogen, was zu einem Mangel an Arbeitskräften führte. Während des Zweiten Weltkriegs wurde Rinkerode mehrmals bombardiert und viele Gebäude wurden zerstört.



Abb. 07: Ristorante Costa Smeralda



Abb. 06: Kirche Rinkerode

Nach dem Krieg wurde Rinkerode wieder aufgebaut und erlebte in den 1950er und 1960er Jahren ein erneutes wirtschaftliches Wachstum. Heute ist Rinkerode ein beliebter Wohnort und Touristenziel, das für seine schöne Landschaft, seine historischen Gebäude und seine traditionelle Kultur bekannt ist.

Rinkerode erlangte durch seine Teilnahme am Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“ lokale Bekanntheit. Als Gewinner der Goldmedaille erhielt Rinkerode den Spitznamen „das Golddorf im Münsterland“. Heute hat das Dorf aufgrund seiner wachsenden Einwohnerzahl die Teilnahmekriterien des Wettbewerbs überschritten. Dennoch ist das Engagement der Bewohner nach wie vor stark spürbar, wie am Beispiel der alljährlichen Rinkeroder Gartentagen gut zu sehen ist.

Rinkerode zeichnet sich zudem durch eine vielfältige Vereinsaktivität aus. Im Jahr 1975 wurde der Heimatverein gegründet, dem mittlerweile etwa 10% der Einwohner angehören. Dieser Verein widmet sich der Pflege der regionalen Geschichte und Tradition. Neben dem Heimatverein gibt es eine Vielzahl von Sportvereinen, die den Bewohnern die Möglichkeit bieten, sich sportlich zu betätigen und Teil einer aktiven Gemeinschaft zu sein. Auch die Schützengilde, deren Ursprünge bis ins Jahr 1840 zurückreichen, sowie musikalische Vereine spielen eine wichtige Rolle im kulturellen Leben Rinkerodes.

Ein weiteres Merkmal des Dorfes sind die Radwege, die durch die umliegende Landschaft führen. Regelmäßige Radtouren

bieten den Bewohnern und Besuchern die Gelegenheit, die malerische Natur der Region zu erkunden und die ländliche Umgebung zu genießen.

Rinkerode bleibt auch heute ein lebendiges und engagiertes Dorf. Mit seinem regen Vereinsleben, dem kulturellen Erbe und der Landschaft bietet es Bewohnern und Besuchern gleichermaßen eine hohe Lebensqualität.



Abb. 08: Rinkerode, das Golddorf



Abb. 09: Schwarzplan Münsterland

Lage

Rinkerode liegt im Münsterland, einer Region im westlichen Teil von Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Genauer gesagt gehört Rinkerode zum Kreis Warendorf. Geographisch gesehen liegt Rinkerode etwa 30 Kilometer südwestlich von Münster, Nachbarorte sind Hilstrup, Albersloh, Drensteinfurt, Ascheberg und Davensberg sowie Amelsbüren. In Nord-Süd-Richtung wird Rinkerode von der Bahnstrecke Münster–Hamm mit Bedienung des Bahnhofs Rinkerode durch Nahverkehrszüge und der nahezu parallel laufenden Bundesstraße 54 durchkreuzt.

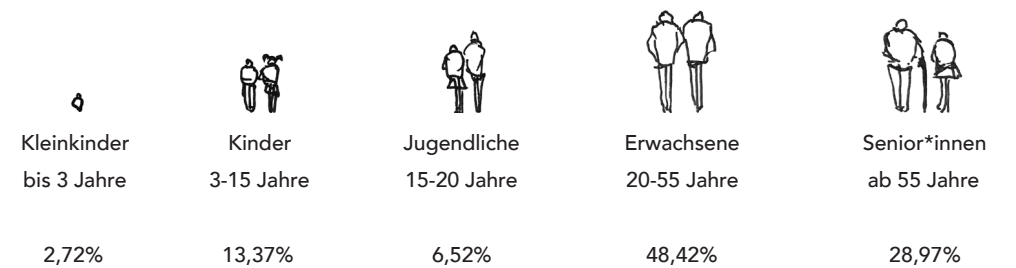


Abb. 10: Verteilung Bevölkerung

Topografie & Landwirtschaft

Münsterlandtypisch ist Rinkerode sehr flach mit geringen Höhenunterschieden und einer Vielzahl von kleineren Gewässern die sich über die breite landwirtschaftlich genutzte Fläche verteilen. Die Agrarwirtschaft in Rinkerode zeichnet sich neben kleineren Tierzuchtbetrieben größtenteils durch monokulturell angebaute Energiepflanzen für Mensch und Tier aus. Einige weniger Landwirte spezialisieren sich auf ökologisch nachhaltigere Lebensmittelproduktionen wie Lupinen, die lokal hergestellt und vertrieben werden.

Bevölkerung

Die Gesamteinwohnerzahl von Rinkerode liegt aktuell bei rund 3.500 Menschen. Die Gemeinde zieht sowohl junge Familien als auch ältere Menschen an, die die ruhige und naturnahe Umgebung schätzen. Die Altersstruktur ist relativ ausgeglichen, wobei jedoch einige Altersgruppen besonders hervorstechen. Rinkerode ist besonders attraktiv für junge Familien und Menschen im Alter zwischen 20 und 55 Jahren aufgrund der nahen Lage an Münster. Senior*innen finden in Münster eine ruhige und idyllische Landschaft.

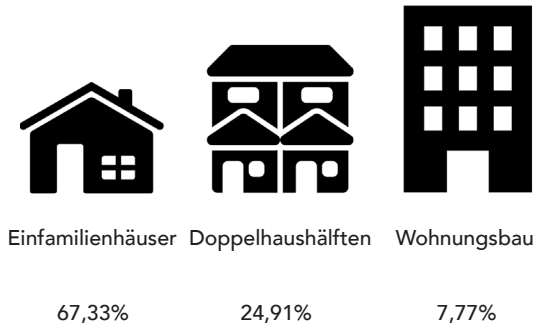
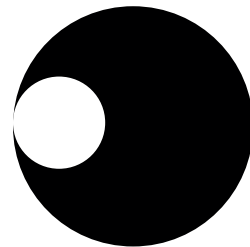
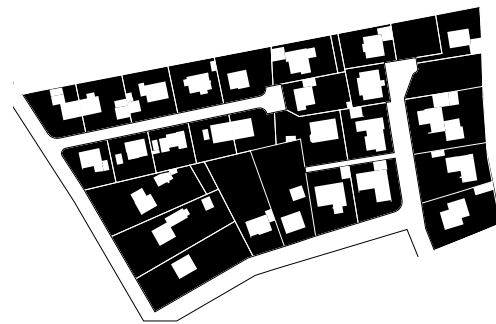


Abb. 11: Verteilung Wohngebäude

Dichte

Die bestehenden Einfamilienhausgebiete in Rinkerode sind typischerweise mit geringer Dichte bebaut. Eine beispielhafte GRZ/GFZ in dem Baugebiet südlich des neuen Planungsgebietes beträgt ungefähr 0,17 GRZ und 0,3 GFZ. Die bestehende Bebauung auf dem Planungsgebiet ist nicht repräsentativ für ein kohärentes Planungsgebiet. Zwischen 20 Meter langen Erschließungswegen für ein einzelnes Gebäude und villenartigen Bebauungen mit unverhältnismäßig großen Grundstücksflächen zeichnet sich die Bebauung durch rücksichtslose Planungen nicht im Sinne zeitgenössischer Ansprüche aus.



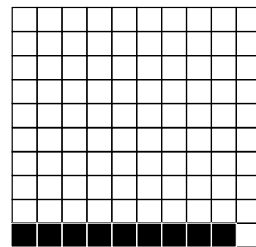
GRZ: 0,17



GFZ: 0,3

Typische Nachbarschaft

Ort	Rinkerode
Grundstück	27 196m ²
Bebaute Fläche	4 623 m ²
Erschließung	4 633 m ²
Priv. unbebaut	17 940m ²
Anzahl	26 EFH Häuser
Geschossigkeit	1-3



9 Häuser/ha

Abb. 12: Beispieldichte

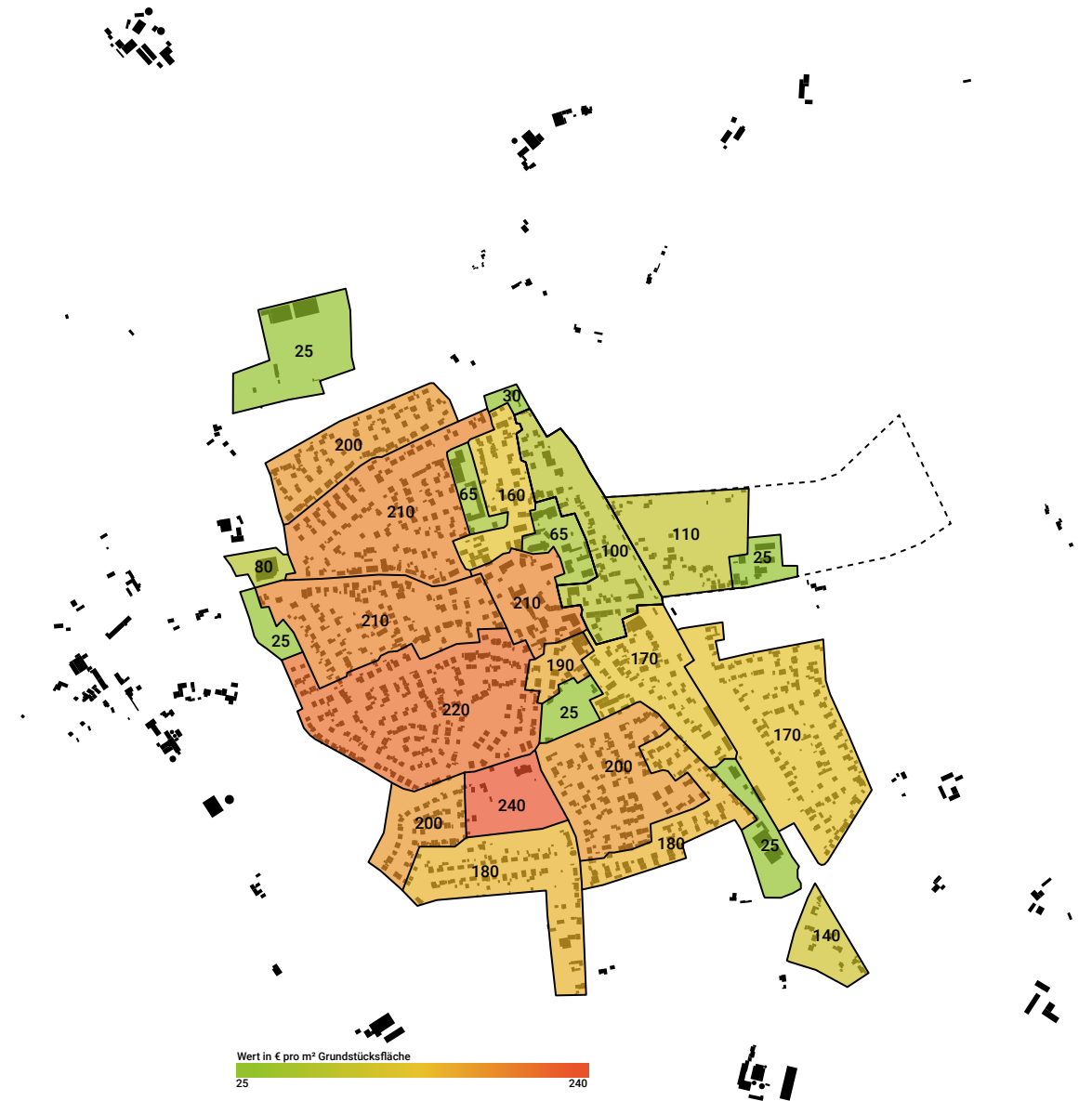


Abb. 13: Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte

Aktuelle Bodenrichtwerte der bestehenden Wohngebiete bewegen sich zwischen 150-240 €/m². Aktuelle kommunale Planungsgebiete in der Fläche Drensteinfurts bewegen sich laut der Stadtverwaltung zwischen 240-280 €/m² erschlossene Grundstücksfläche. Grundstücke aus privater Hand im kommunalen Einzugs-

gebiet wurden teilweise schon mit 350-400 €/m² gekennzeichnet. Der aktuelle Bodenrichtwert des neuen Planungsgebietes beläuft sich im unerschlossenen Zustand auf 110 €/m². (vgl. boris.nrw, abgerufen 25.06.2023)

Anbindung

Rinkerode ist gut an die umliegenden Städte und Dörfer angebunden. Die Zuglinie RB89 bietet eine Verbindung von Münster nach Hamm und darüberhinaus bis ins Ruhrgebiet. Den Bewohnern wird so die Möglichkeit gegeben, in die nahegelegenen größeren Städte zu gelangen und so Freizeitliche Aktivitäten zu unternehmen oder Berufen nachzugehen.

Für Autofahrer*innen bietet die naheliegende Bundesstraße B54 eine Verbindung nach Münster, Ascheberg und Drensteinfurt und darüberhinaus an die Autobahnen A1 und A2.

Die Landstraße L850 (Albersloher Straße) verbindet Rinkerode mit den umliegenden Siedlungsgebieten wie Albersloh. Zusätzlich verbindet die Buslinie 341 Rin-

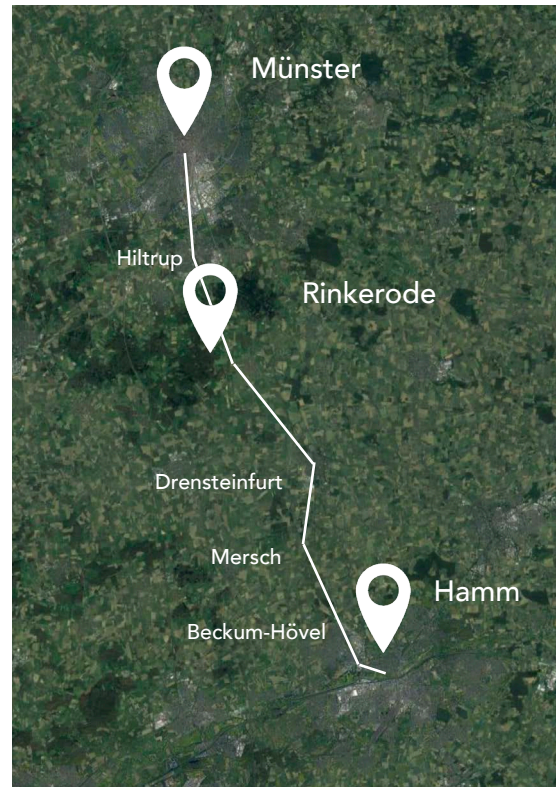


Abb. 14: Einzugsgebiet Rinkerode



Abb. 15: Auto, Bus, Bahnanbindung

kerode und die umliegenden Dörfern wie Ascheberg und Herbern mit Münster.

Ein bedeutendes Projekt im Münsterland ist die Veloroute, ein Netzwerk von Fahrradschnellstraßen. Diese Route erstreckt sich über das gesamte Münsterland und bietet auch den Bewohnern von Rinkerode die Möglichkeit, Fahrradwege für Pendelfahrten oder Freizeitaktivitäten zu nutzen. Die einzelnen Wege enden in Münster auf der Promenade, was eine einfache Anbindung an die Stadt ermöglicht.

Die Mobilitätsanbindung in Rinkerode bietet Bewohnern verschiedene Transportmöglichkeiten via Auto, Fahrrad, Zug und Bus. Diese Optionen ermöglichen es den Bewohnern, flexibel in der Region zu reisen.



1 Supermarkt



2 Bäcker



7 Restaurants
& Imbisse



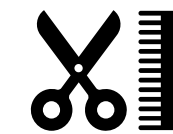
1 Kneipe



1 Apotheke



1 Arztpraxis



2 Haarsalons



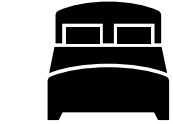
1 Steuerberater*in



1 Grundschule



2 Kindergärten
4 Spielplätze



2 Hotels



2 Autohäuser

Abb. 16: Angebot

Angebot

Rinkerode bietet unterschiedliche öffentliche Infrastrukturen für den alltäglichen Bedarf der Bewohner. Ein Supermarkt deckt zusammen mit kleineren Lebensmittelmärkten wie Fleischerein und Bäckereien die Nahrungsmittelversorgung ab. Friseure, Fahrschulen und verschiedene private Gewerbe bieten darüberhinaus verschiedene Annehmlichkeiten.

Einige Kindertagesstätten und eine Grundschule bieten grundlegenden Bildungsmöglichkeiten für Kinder. Weiterführende Schulen sind in Drensteinfurt und in Münster zu erreichen.

Eine kleine Anzahl an Restaurants verschiedener kulinarischer Ausrichtungen finden sich verstreut über Rinkerode wieder. Einige davon sogar mit interregionaler Bekanntheit, wie zum Beispiel das italienische Ristorante Costa Smeralda.

Ein neues Quartier in der Stadt müsste sich mit dem Bedarf für Plätzen in Kindertagesstätten auseinandersetzen und möglicherweise neue gewerbliche Flächen anbieten, um Aufenthalts- und Einkaufsmöglichkeiten zu fördern.

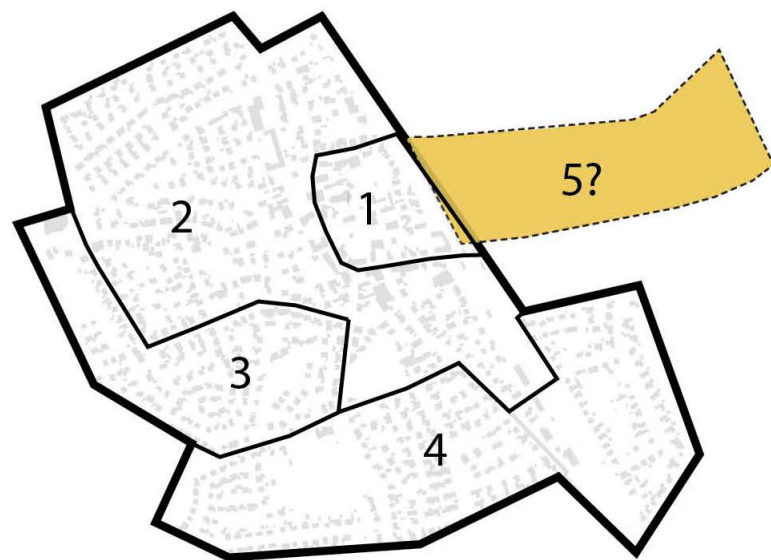
Entwicklung

Rinkerode hat in den letzten Jahrzehnten eine bedeutende Entwicklung um ihren Stadtkern herum erfahren. Diese Entwicklung umfasst vor allem infrastrukturelle Verbesserungen und städtebauliche Maßnahmen.

Im Bereich der Infrastruktur wurde die Verkehrsinfrastruktur erheblich ausgebaut. Neue Straßen wurden angelegt und bestehende Straßen wurden erweitert, um den steigenden Verkehrsanforderungen gerecht zu werden.

gen gerecht zu werden.

Im städtebaulichen Bereich wurden mehrere Wohngebiete rund um den Stadtkern erschlossen. Diese neuen Wohngebiete bieten modernen Wohnraum und tragen zur Entlastung des Wohnungsmarktes bei. Gleichzeitig wurden öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen geschaffen. Obwohl die Bevölkerung Rinkerodes über die letzten Jahre nicht rasant gestiegen ist, kann ein Zuwachs junger Familien deutlich verzeichnet werden.



- 1 Kern-Altstadt
- 2 Zentrum um Kern
- 3 Einkaufsmarkt/
Wohnen
- 4 EFH-Siedlungen
- 5 Entwicklung
östlich der Gleise

Abb. 17: Entwicklung

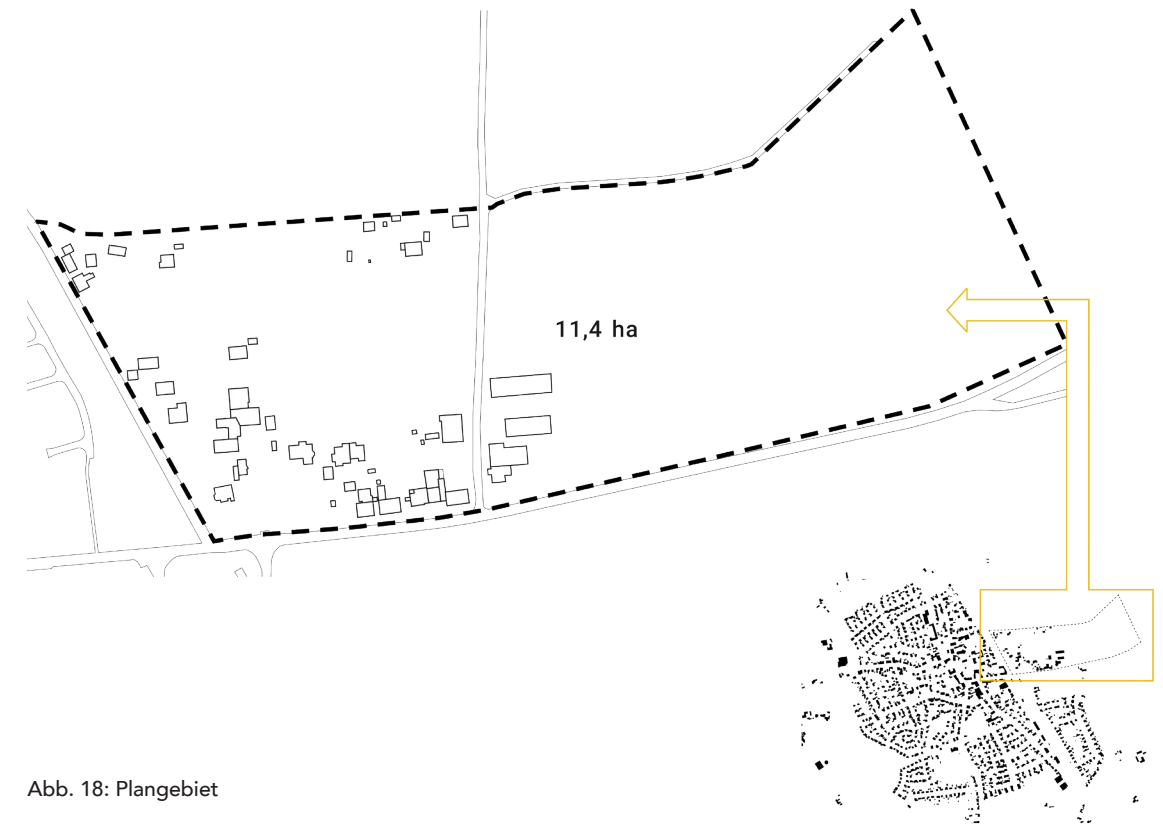
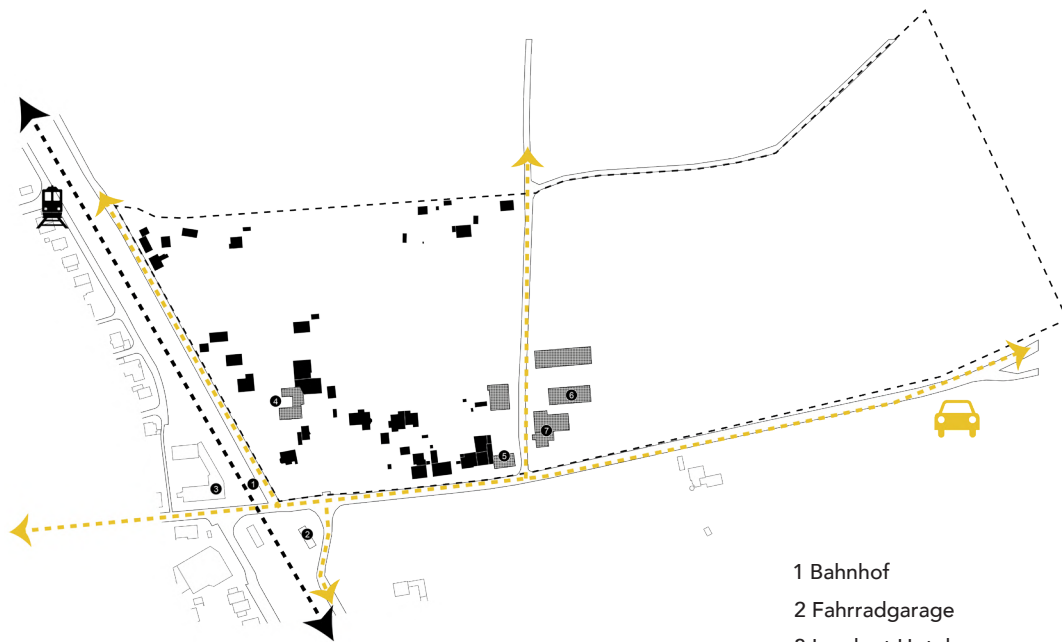


Abb. 18: Plangebiet

Neues Plangebiet

Seit seiner ersten Verzeichnung hat sich Rinkerode von seinem inneren Kern hauptsächlich in nördliche, südliche und westliche Richtung entwickelt. Das örtliche Leben spielt sich fast ausschließlich links der Gleise ab. Da der Ort in seinem Wachstum von außen begrenzt wird, liegt das meiste Potenzial im östlichen Teil Rinkerodes. Das, von der Stadt ausgewählte Entwicklungsgebiet, wird durch die Bahngleise von dem Rest Rinkerodes abgetrennt. Auf 11 Hektar Land finden sich zur Zeit einige wenige Gebäude, die sich unabhängig von einander in Erschließung und Ausrichtung zu einem Wildwuchs entwickelt haben. Das Gebiet zeichnet sich unter anderem auch durch den direkten Zugang zum Bahnhof Rinkerodes aus. Der Standort Rinkerode befindet sich auf der Bahnverbindung zwischen Münster

und Hamm und spielt daher eine wichtige Rolle für die Anbindung Rinkerodes an seine Umgebung. Sowohl der Bahnhof, als auch das angrenzende Gebiet haben daher noch viel Potenzial für städtebauliche Entwicklung. Desweiteren könnte die Fläche an den Gleisen eine Brücke schlagen zwischen potentiellen weiteren Entwicklungsgebieten östlich der Gleisen mit dem Ortskern im Westen. Aktuell mangelt es hier jedoch noch an Infrastruktur und Bezug. Mit der hohen Nachfrage an Wohnen im münsterländischen Rinkerode und dem Potenzial des Wachstums rechts der Gleisen erhält das neue Planungsgebiet eine gewisse Wichtigkeit für den Ort, die es jetzt auszunutzen gilt.



- 1 Bahnhof
- 2 Fahrradgarage
- 3 Landgut Hotel
- 4 Raumausstatter
- 5 Steinmetz
- 6 Gelände Steinmetz
- 7 Auto KFZ Pieper

-  Gewerbe
-  Wohngebäude

Abb. 19: Erschließung Planungsgebiet

Erschließung

Im Nordosten der Stadt, soll ein neues Wohngebiet geplant werden. Das Grundstück ist durch den Schienenverkehr vom eigentlichen Dorfkern und dem Rest des Dorfes getrennt. Um zum Dorfkern zu gelangen, stehen den neuen Bewohnern entweder der Bahnübergang am Bahnhof oder eine kleine Fahrrad- und Fußgängerunterführung nördlich des Gebiets zur Verfügung. Mehrmals täglich fährt ein IC-Zug mit voller Geschwindigkeit durch den Bahnhof, was zu einer hohen Lärmbelastung beiträgt.

Das Neubaugebiet ist aktuell eine zufällige Ansammlung von Wohngebäuden ohne große Kohärenz. Neben der Wohnbebauung finden sich hier auch verschiedene Gewerbe. Von einem Nagelstudios über Designer bis hin zu Steinmetzen und

Autowerkstätten mit größeren Gebäuden und Lagerstätten ist eine breite Palette von Gewerbetreibenden vertreten.

Die Erschließung der lockeren, verstreuten Bauten erfolgt durch eine Straße entlang der Schienen und einer Straße, die sich mittig durch das Gebiet zieht. Diese wird vom Süden her über die Landstraße Albersloher Straße erschlossen. Entlang dieser Landstraße bilden die Gebäude eine Vor- und Zurückspringende Linie, die das Gebiet charakterisiert.

Gen Norden führen vom Gebiet aus Wege in die landschaftlichen und landwirtschaftlichen Gebiete, die auch Wanderwege, Naherholungsgebiete und Möglichkeiten für Naturerkundungen bieten.

Äußere Einflüsse

Das Grundstück ist durch die Anbindung an die Bahn stark geprägt. Durch die lose Bebauung wird Lärm der regelmäßig vorbeifahrenden Zügen tief in das Grundstück getragen.

Erschlossen wird das Grundstück südlich von der Albersloher Straße.

Das Grundstück fällt in Nord-West Richtung um etwa 3 Meter ab.

Die aktuell in dem Gebiet vertretenen handwerklichen Gewerbe sind in größeren Hallentypologien mittig entlang der zentralen Erschließungsachse angesiedelt. Ein adäquater Umgang mit diesen Nutzungen muss gefunden werden und bei Bedarf entsprechende Ersatzflächen angeboten werden.

Die restliche Bebauung fügt sich ungünstig zusammen und ist durch die kleinteilige Zersiedlung schwer als Bestand in ein



herkömmliches Planungsgebiet einzugliedern. Ein entsprechender Umgang muss in einer zeitgenössischen Planung gefunden werden.

Der Anschluss zum bestehenden Stadtkern muss mitgedacht werden, um die bestehende Zweiteilung so gut wie möglich zu verbessern. Eine zweite Mitte zu erzeugen muss geprüft und Vor- wie Nachteile klar abgewägt werden.

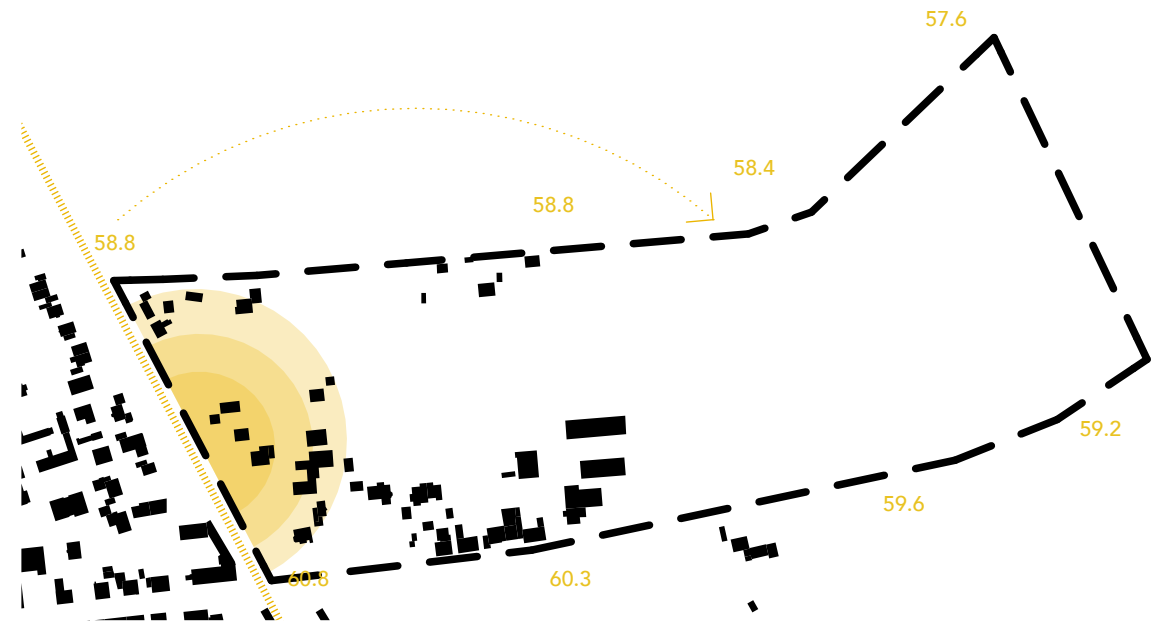


Abb. 20: Topografie und Lärm

WAS WÄRE WENN?

Der kleine Ort Rinkerode zwischen Münster und Hamm plötzlich in neuem Glanz. Durch seine strategisch günstige Bahnanbindung zwischen den beiden Großstädten eröffnen sich ungeahnte Möglichkeiten für die Entwicklung eines Leuchtturmprojekts auf einem bisher wenig beachteten Grundstück. Rinkerode erkennt die Notwendigkeit, den Fokus auf seine spezifischen Potenziale zu lenken und sein bahnhofnahes Quartier zu einem attraktiven Anziehungspunkt zu machen.



Abb. 21: Szenario 1

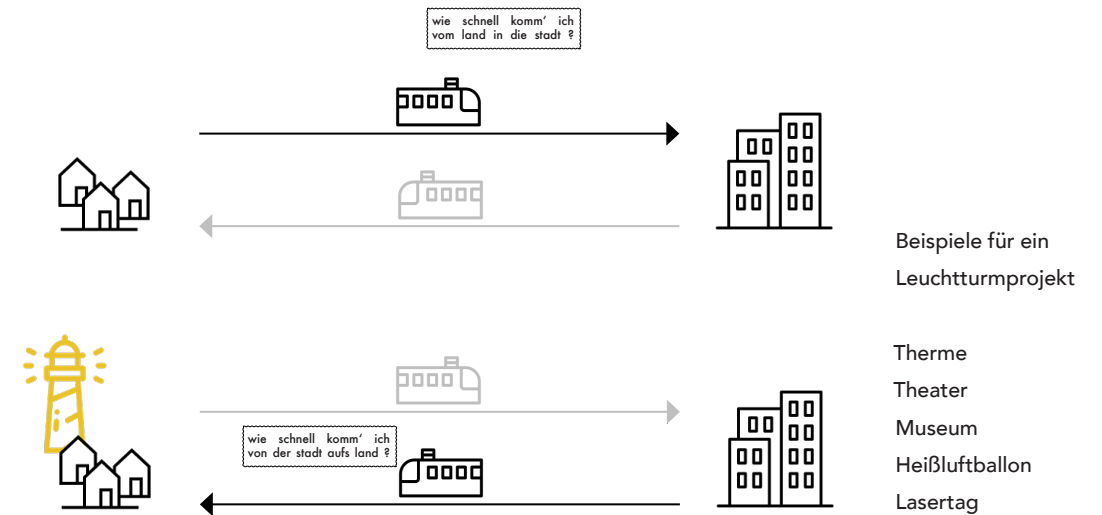


Abb. 22: Pictogram Leuchtturmprojekt

Die Bahnanbindung zwischen Münster und Hamm erweist sich hierbei als wahrer Segen. Die schnelle und bequeme Erreichbarkeit lockt nicht nur Pendler und Reisende an, sondern eröffnet auch die Möglichkeit, ein Leuchtturmprojekt auf einem bisher brachliegenden Grundstück zu realisieren. Rinkerode entscheidet sich für eine wegweisende Idee, die die Herzen der Menschen höherschlagen lässt.

Das besondere an dem bisher wenig beachteten Grundstück in Rinkerode ist der unverbaute Blick ins Grüne, der sich den Besuchern bietet. In den angebundenen-Großstädten ist eine solche Weitläufigkeit kaum noch vorhanden. Die idyllische Lage ermöglicht es den Menschen, dem

hektischen Alltag zu entfliehen und inmitten der Natur zur Ruhe zu kommen. Das Gefühl von Freiheit und die Möglichkeit, ungestört die Schönheit der grünen Umgebung zu genießen, macht Rinkerode zu einem einzigartigen Ort, der in den hektischen Stadtzentren oft vermisst wird. Die konkrete Nutzung des Aushängeschildes steht hierbei noch offen - ob Therme, Museum, Kletterhalle, oder Konzerthaus - was zählt ist, das Rinkerode ein Leuchtturmprojekt erhält, was über die Grenzen des Ortes hinweg strahlt.



Abb. 23: Szenario 2

WAS WÄRE WENN?

Im Speckgürtel Münsters haben die Bewohner eine einzigartige Lösung gefunden, um ihren Wohnraum bedarfsorientiert anzupassen - inspiriert vom Prinzip der Einsiedlerkrebse. Wenn die Kinder aus dem Haus ziehen und die nun alleinstehenden Eltern merken, dass ihr Zuhause zu groß geworden ist, öffnet sich eine Tür für neue Möglichkeiten.

Konzept Tauschfest

In Rinkerode hat sich eine lebendige Gemeinschaft entwickelt, in der die Bewohner bereit sind, ihre Wohnräume mit anderen Familien zu tauschen. Dieses innovative Konzept ermöglicht es den Menschen, ihre Wohnsituation den jeweiligen Bedürfnissen anzupassen, ohne dass sie ihr geliebtes Dorf verlassen müssen.

Wenn also eine junge Familie mit Kindern nach Rinkerode zieht, können die nun alleinstehenden Eltern ihre Wohnungen oder Häuser mit ihnen tauschen. So entsteht ein harmonischer Austausch, der den jungen Familien den Raum gibt, den sie benötigen, während die älteren Bewohner in gemütlicheren, kleineren Häusern oder altersgerechten Wohnungen weiterleben können.

Dieser Wohnraumaustausch bringt viele Vorteile mit sich. Zum einen fördert er den sozialen Zusammenhalt und den generationsübergreifenden Austausch innerhalb der Gemeinschaft. Dieses einzigartige Konzept hat auch eine positive Auswirkung auf die Entwicklung des Dorfes insgesamt. Die Anpassung des Wohnraums nach Bedarf sorgt dafür, dass keine überflüssigen Gebäude leer stehen und verfallen. Es wird Platz für neue Bewohner geschaffen und eine nachhaltige Nutzung der Wohnfläche gewährleistet.

Mit dem Vergleich der Verteilung der Bevölkerung Rinkerodes mit dem Angebot an Wohnformen, ergibt sich ein Schlüssel mit dem bestimmt werden kann welche Wohnformen ergänzt werden müssten um das Tauschfest zu ermöglichen.



Es müssten ca. 100 1-2 Zimmer Wohnungen und ca. 300 3-5 Zimmer Wohnungen geschaffen werden damit das System funktioniert. Im gleichen Zuge würden 400 Einfamilienhäuser freierwerden, wenn die neu geschaffenen Wohnungen von Bewohner*innen Rinkerodes bezogen würden.

Abb. 24: Schlüssel Wohnbauten vs. Einwohner

WAS WÄRE WENN?

In dem Bestreben, nachhaltige Lösungen für den Wohnraum zu finden, entwickelt der kleine Ort Rinkerode ein innovatives Szenario. Hier werden Einfamilienhäuser nachverdichtet und zu Reihenhäusern umgebaut. Dieser Ansatz bietet eine Vielzahl von Vorteilen, die sowohl ökologische als auch finanzielle Aspekte berücksichtigen.

Ein zentraler Vorteil der Nachverdichtung besteht darin, dass keine neuen Flächen versiegelt werden müssen. Wir nutzen den bereits vorhandenen Raum effizienter, anstatt neue Grundstücke zu erschließen und damit wertvolle Naturräume zu beeinträchtigen. Dies reduziert unseren ökologischen Fußabdruck und schont die Umwelt.

Ein weiterer Pluspunkt liegt in den niedrigen Grundstückspreisen. Da die Grundstücke bereits erschlossen sind, entfallen die hohen Kosten für Infrastrukturmaßnahmen. Dadurch können sich mehr Menschen den Traum vom Eigenheim in Rinkerode erfüllen. Die erschwinglichen

Preise machen den Wohneigentumserwerb für eine breitere Bevölkerungsschicht zugänglich und fördern die soziale Vielfalt und das Zusammengehörigkeitsgefühl in unserer Gemeinschaft - das Dorf wird divers.

Der Umbau von Einfamilienhäusern zu Reihenhäusern bringt auch energetische Vorteile mit sich. Durch den Anbau an bestehende Gebäude müssen wir eine Außenwand weniger beheizen.

Rinkerode zeigt beispielhaft, dass es möglich ist, den steigenden Wohnraumbedarf auf eine verantwortungsvolle Art und Weise zu decken. Durch die Nachverdichtung von Einfamilienhäusern zu Reihenhäusern erzielen wir sowohl ökologische als auch ökonomische Vorteile. Unser wegweisendes Modell kann inspirieren und in anderen Gemeinden nachgeahmt werden, um eine nachhaltige und lebenswerte Zukunft zu schaffen.



Abb. 25: Szenario 3

Das Einfamilienhaus ist Schnee von gestern. Trotzdem können Reihenhäuser in Rinkerode im Vergleich zu den EFGs nicht gut vermarktet werden. Wie wäre es also, wenn es die flächenineffizienten Einfamilienhäuser gar nicht mehr gäbe? Wenn ganz Rinkerode zur Reihenhaussiedlung wird, kann die Dichte fast verdoppelt werden und jeder Haushalt muss zwei Wände weniger heizen.

04.1 DIE NEUE ALTSTADT

ELIANE BINDER
CHRISTIAN PLENZ

Einfamilienhäuser sind Schnee von gestern, die kann sich doch eh keiner mehr leisten! Eine harte Wahrheit die in der Gestaltung suburbaner Räume heute nicht mehr ignoriert werden kann. Der Traum vom Einfamilienhaus im Grünen ist fest in unserer Gesellschaft verankert, die Nachfrage beständig hoch. Ein Konzept muss her, eine realistische Alternative, die den Ansprüchen an dichteres Wohnen genügt und ausreichend Vorteile aufweist um die breite Masse zu überzeugen.

Ein Quartier, was alles anders macht: Verspielte Gassen statt ausufernde Straßenräume, Dichte statt soziale Isolation, konsumfreie Angebote statt leerer Ladenlokale; eine Neugestaltung des suburbanen Raums.

Rinkerode sieht Handlungsbedarf und nutzt das lose bebaute Gebiet östlich der ortsquerenden Bahngleise. Inspiriert von Einsiedlerkrebse, die Tauschfeste für Ihre Behausungen veranstalten, baut

die Stadt ein Quartier welches bedarfsorientierten Wohnraumtausch ermöglicht. Statt im zu großen Einfamilienhaus zu versauern werden Ralf und Renate aus Rinkerode Teil der neuen Gemeinschaft, und genießen nun den unverbauten Blick ins Grüne. Dadurch wird ihr Haus am anderen Ortsende frei. Familie Hase ist auf der Suche nach einem neuen Heim, kann sich bei den steigenden Immobilienpreisen aber kein Eigentum leisten. Auch sie werden in der Neuen Altstadt fündig.



Ralf und Renate, 60, wohnen seit 24 Jahren in Rinkerode. Seit die Kinder aus dem Haus sind wohnen sie zu zweit in ihrem Einfamilienhaus.



Familie Hase aus dem Hansaviertel sucht ein neues Zuhause außerhalb des städtischen Trubels. Rinkerode ist für sie praktisch gelegen.

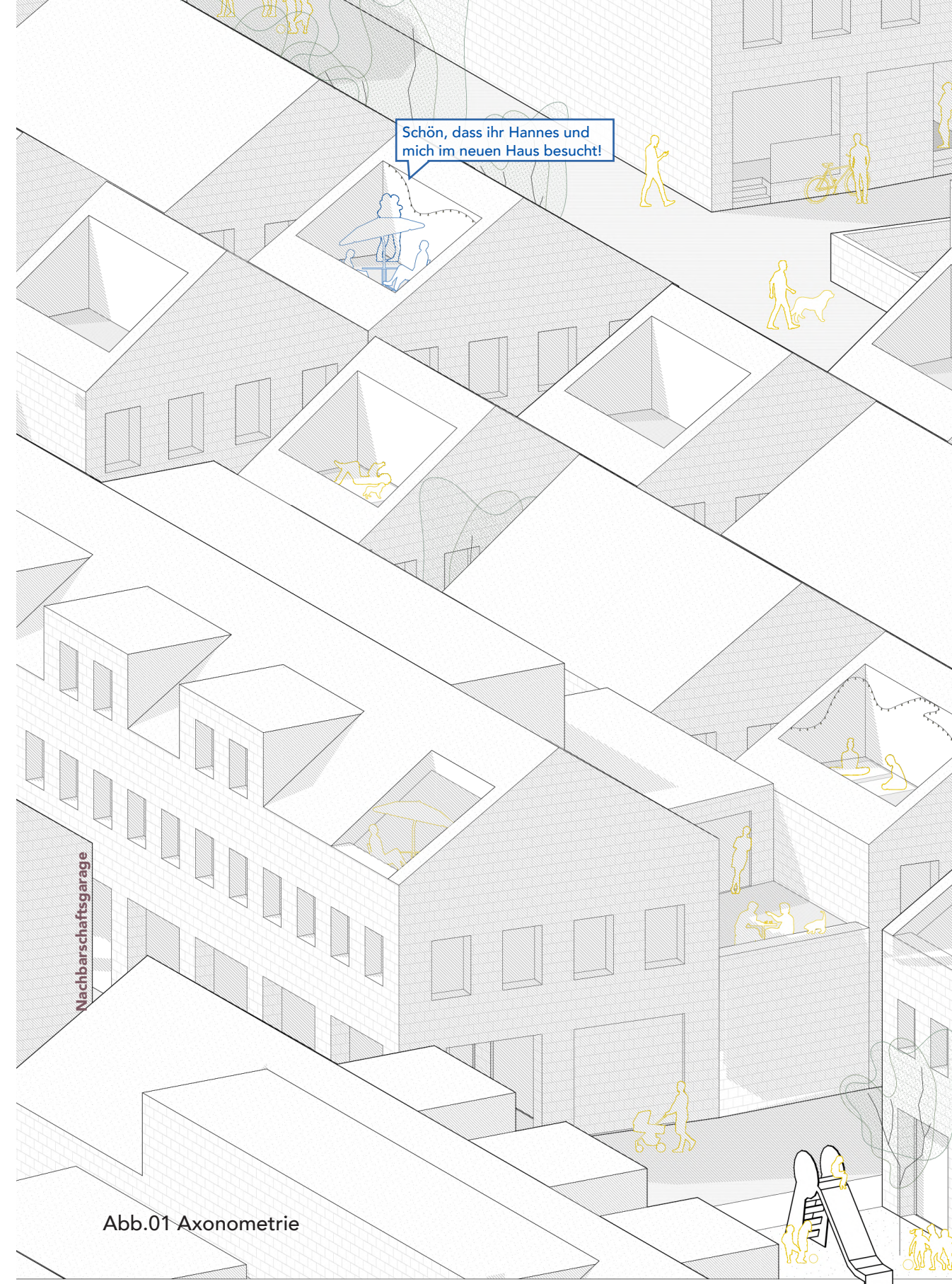


Abb.01 Axonometrie



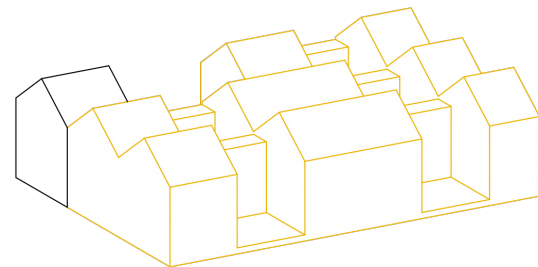
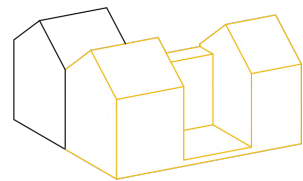
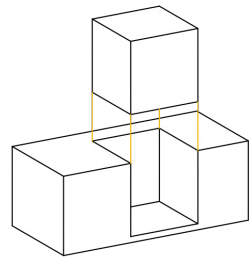
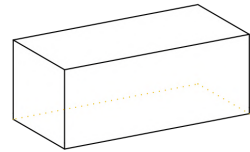
Schwarzplan Rinkerode
1 : 10000

Das, von der Stadt zur Verfügung gestellte Grundstück liegt im östlichen Teil Rinkerodes. Der Ort selbst wird von Bahngleisen geteilt. Die beplanbare Fläche liegt direkt an den Gleisen und erlaubt eine Entwicklung Rinkerodes in östlicher Richtung.

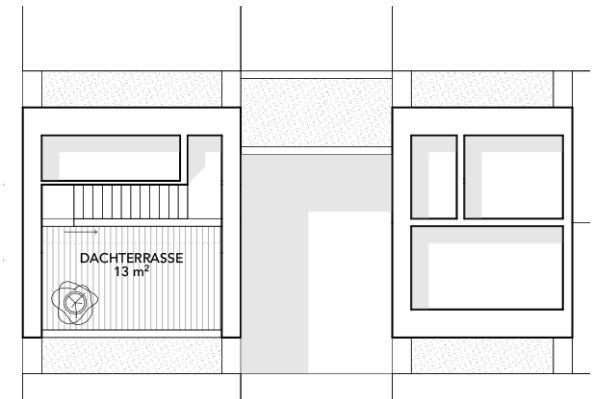
TYOLOGIE HOFHAUS

Als Alternative des herkömmlichen Einfamilienhauses orientiert sich das Hofhaus an der tatsächlich genutzten Grundfläche. Statt Raum für meist ungenutzte Vorgärten und seitliche Abstandsflächen zu lassen, nimmt das Hofhaus die gesamte Fläche ein und schließt vorne glatt zur Straße ab.

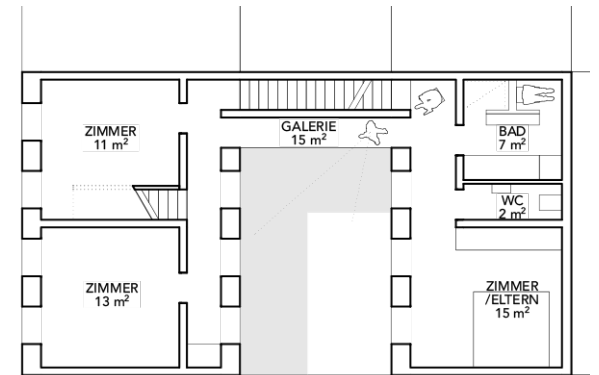
Die Grundfläche des Hofhauses beträgt 8 x 15 Meter und erstreckt sich über 2 Geschosse. Statt eines Gartens wird ein Volumen aus dem Körper subtrahiert, was einen privaten Patio mitten im Hofhaus schafft zu dem sich alle Räume öffnen. Die Erschließung liegt in der Verbindung des Vorder- und Hinterhauses. Es entsteht ein U-förmiger Körper, der sich zu einem Block reihen lässt und alleine durch seine Ausrichtung von dem nächsten Hofhaus abgeschirmt ist.



Optional: Dachterasse

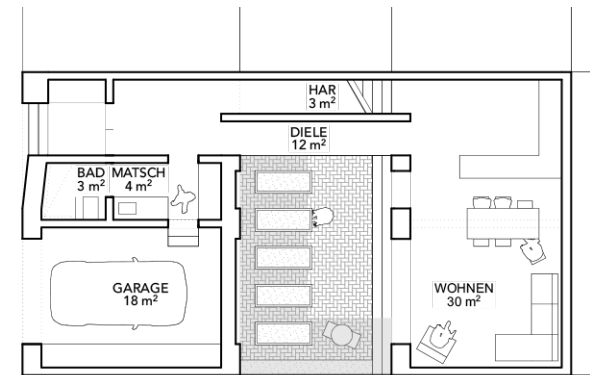


Obergeschoss



Erdgeschoss - Variante 1

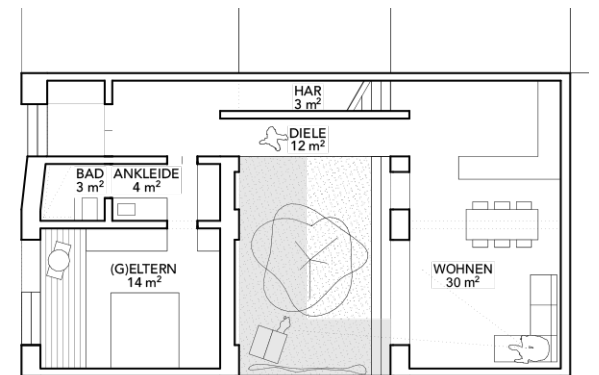
4-köpfige Familie
+ 1 Stellplatz



Der Bereich im Vorderhaus kann unabhängig vom Rest des Hofhauses genutzt werden, beispielsweise als Einliegerwohnung oder als Gästezimmer.

Erdgeschoss - Variante 3

4-köpfige Familie
+ Großeltern



Axonometrie Hofhaus
maßstabslos

Nach außen ruhig und geschlossen und nach innen offen und kommunikativ. Der Innenhof der Hofhaustypologie verbindet alle Räume miteinander und schafft einen geschützten Außenraum. Eine Dachterasse bietet einen zweiten Außenbereich mit anderen Qualitäten. Auch die Einliegerwohnung bekommt eine kleine Loggia.

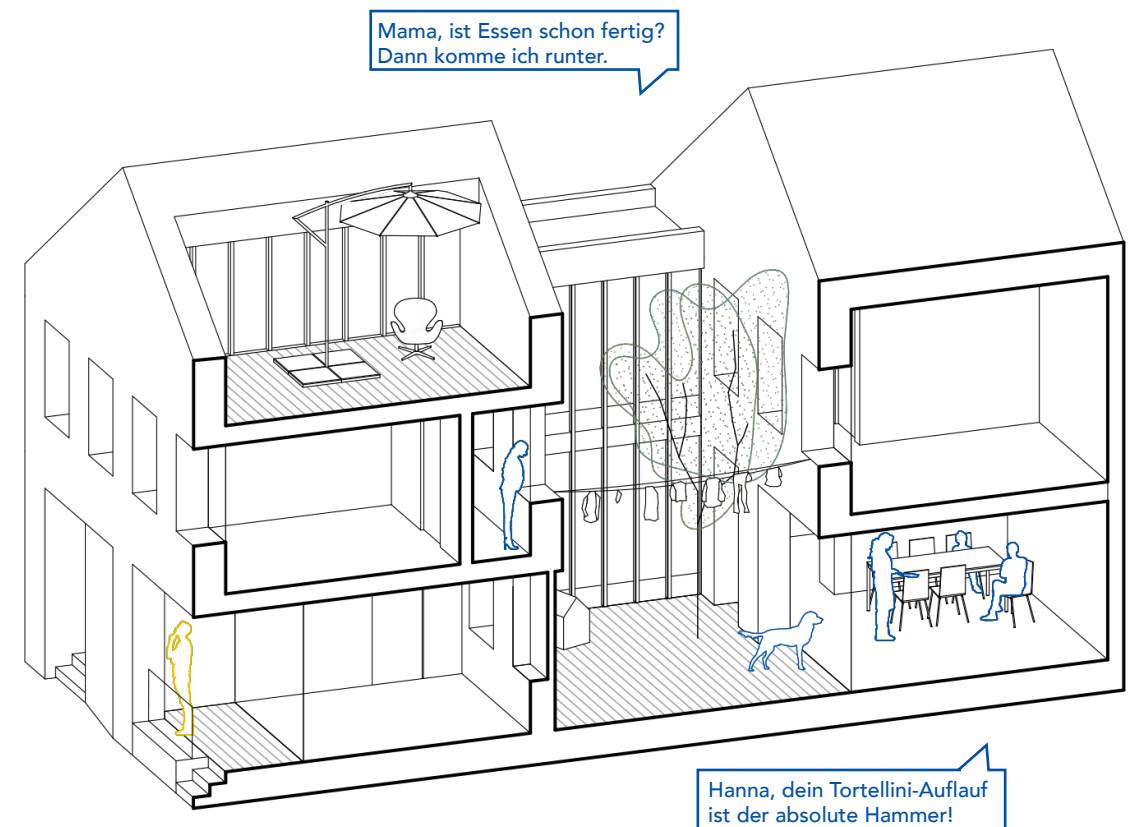


Abb. 03 Axonometrie Hofhaus



TYOLOGIE KOPFBAU

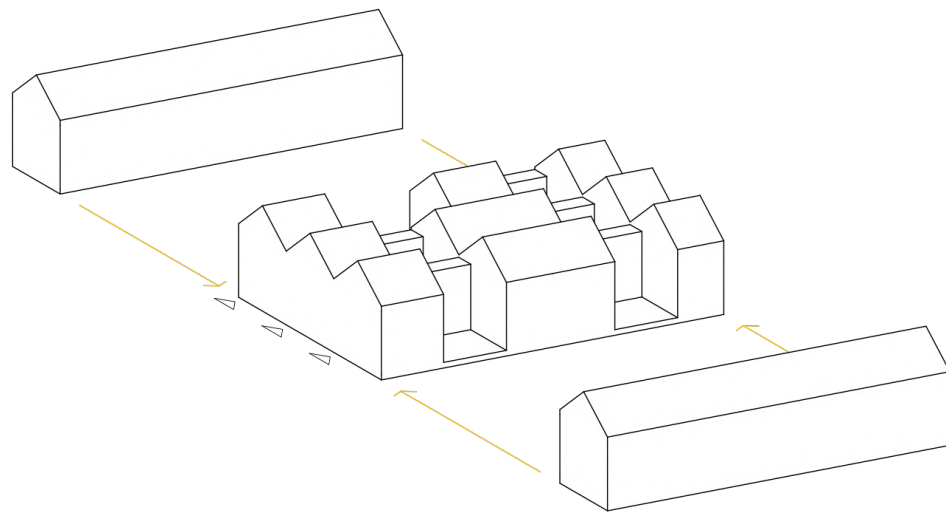
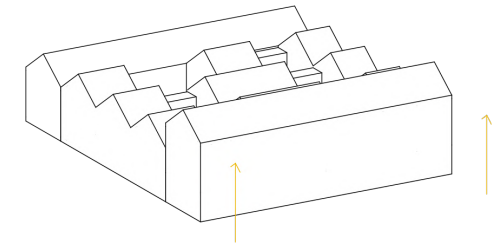
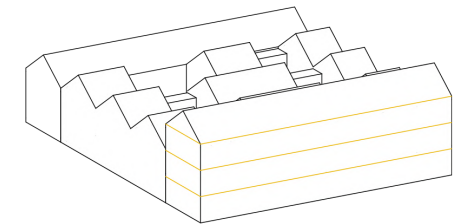


Abb. 04 Kopfbauten schließen Hofhausblöcke ab

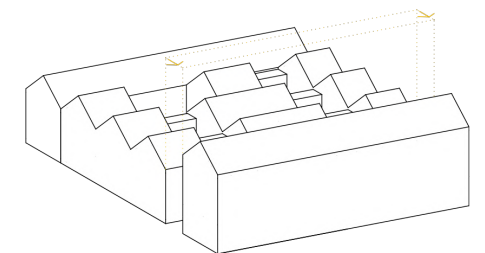
Das Hofhaus wird ergänzt durch eine weitere Typologie, die die Blöcke zur Straße hin abrunden und barrierefreie Wohnungen in sich unterbringen soll. Damit die Blöcke zu den Hauptachsen und den öffentlichen Plätzen ein Gesicht haben werden sie durch dreigeschossige Baukörper ergänzt. Hier sollen Wohnungen entstehen, die eine barrierefreie Alternative zu den Hofhäusern bieten. Das Erdgeschoss der Kopfbauten kann unterschiedliche Nutzungen annehmen, bietet aber auch die Möglichkeit öffentliche Funktionen an geeigneten Stellen unterzubringen. In der äußerlichen Erscheinung passt es sich dem Hofhaus an, betont seine unterschiedliche Nutzung jedoch unter anderem durch die höhere Geschossigkeit und durch das Abrücken vom Block. Pro Kopfbau können 4-5 Wohnungen untergebracht werden.



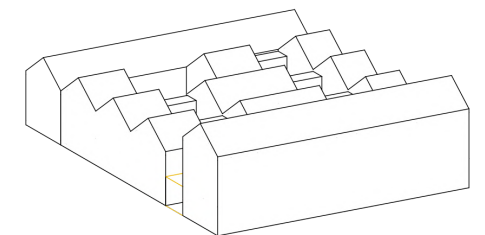
Der Kopfbau schließt mit einer höheren Geschossigkeit den Block zur Straße ab.



Auf drei Geschossen sind insgesamt 4 Wohneinheiten untergebracht.



Der Kopfbau wird abgerückt um zwischen den verschiedenen Höhen zu vermitteln.

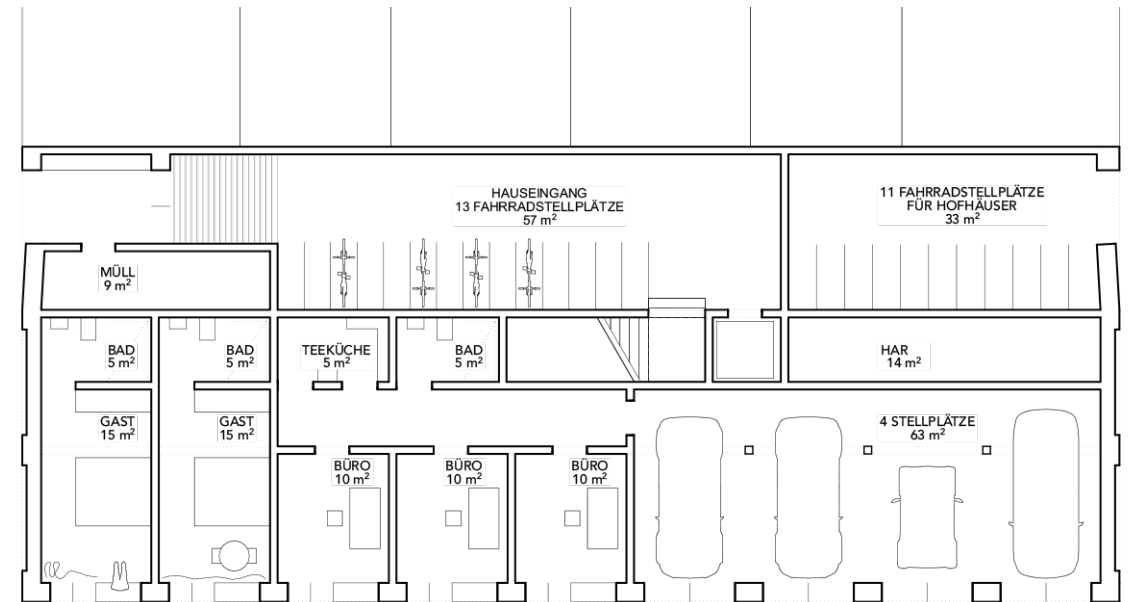


In der Fuge liegt ein eingeschossiger Körper, der an den Kopfbau angesiedelt wird.

Erdgeschoss

Variante: Rurbaner Kopfbau

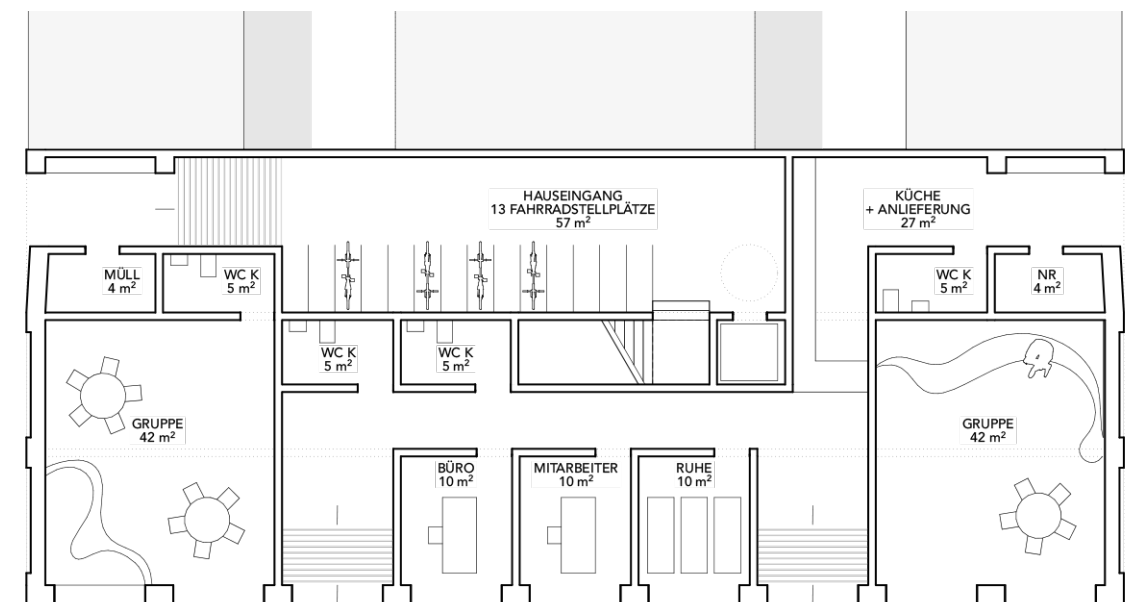
2 Gäste-Appartments
4 Mikrobüros
4 Stellplätze



Erdgeschoss

Variante: Die Alten über den Kleinen

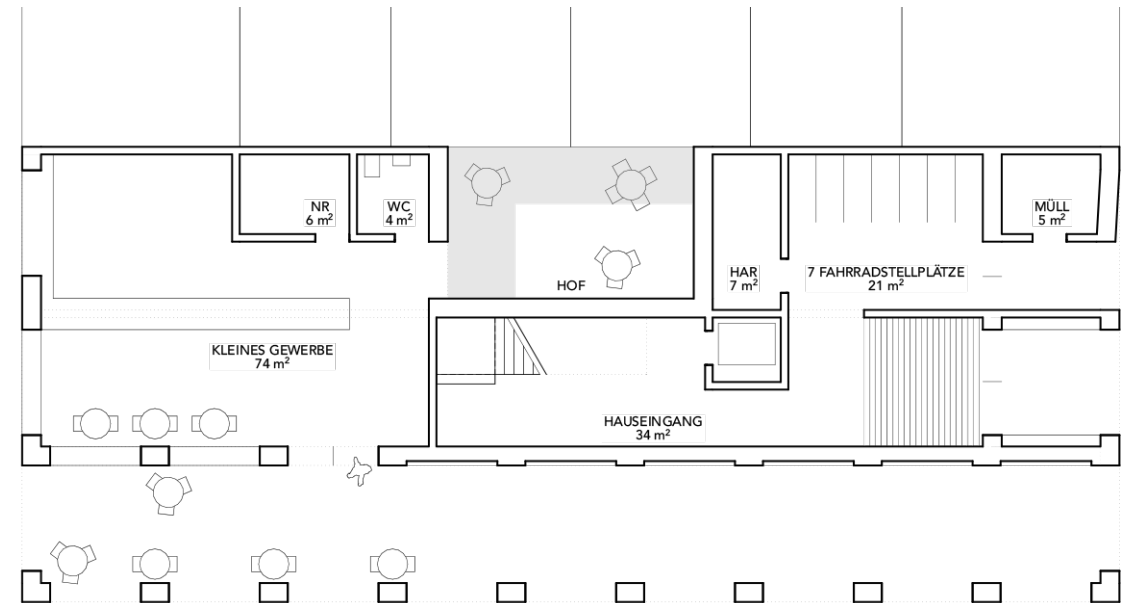
Kita mit 2 Gruppen, inkl.
Küche & Anlieferung



Erdgeschoss

Variante: Wohnen über der
Eisdiele

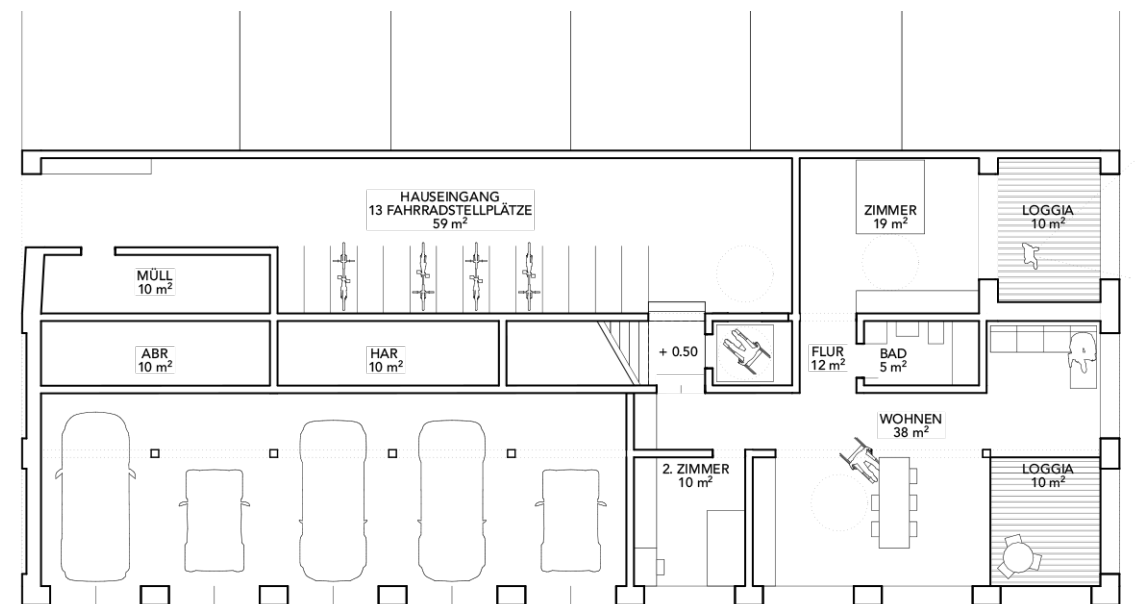
Arkadengang
Kleines Gewerbe
Innenhof



Erdgeschoss

Variante: Wohnen am
Quartiersrand

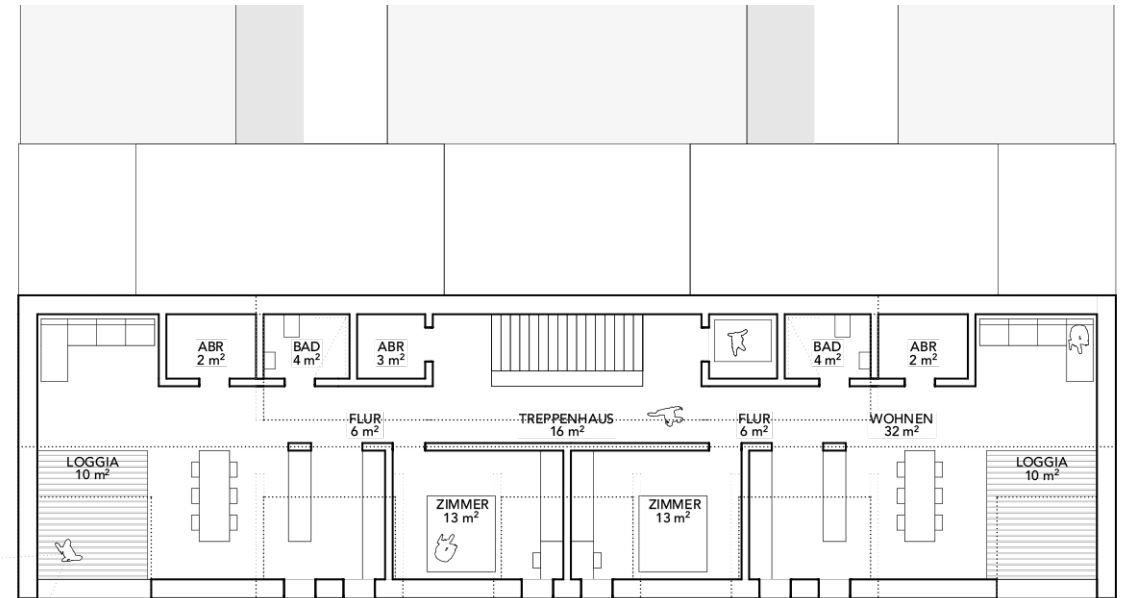
1 Hochparterre-Wohnung
5 Stellplätze



Dachgeschoss
2 Zimmer, barrierefrei

56 m² Wohnfläche
12 m² Freisitz (25%)

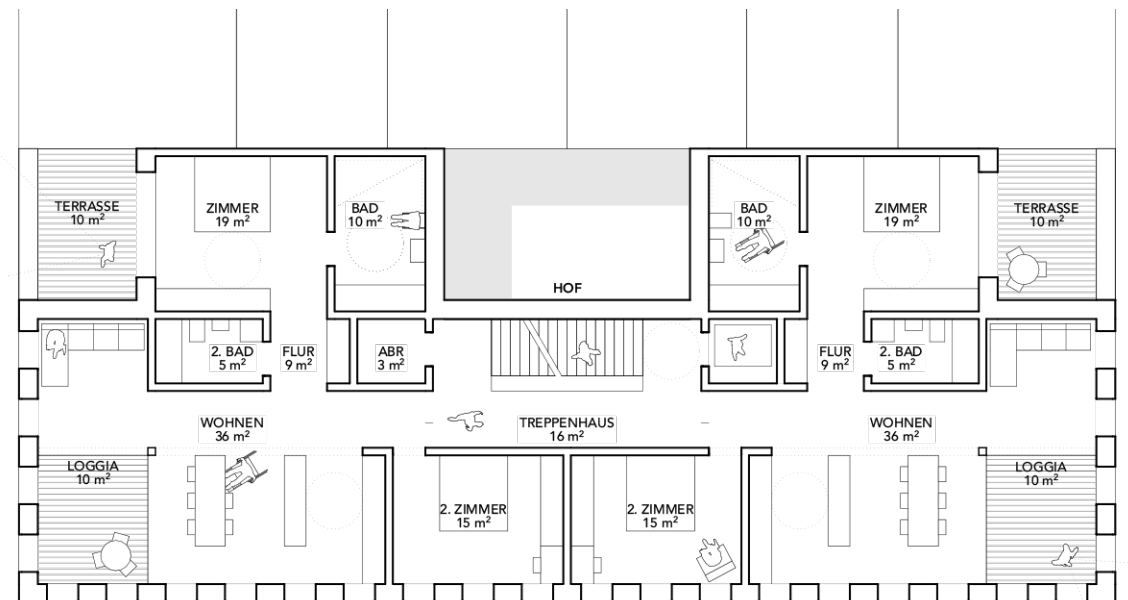
68 m² Wohnfläche



Obergeschoss
3 Zimmer, rollstuhlgerecht
(opt. Raum für Pflegekraft)

90 m² Wohnfläche
26 m² Freisitz (25%)

97 m² Wohnfläche





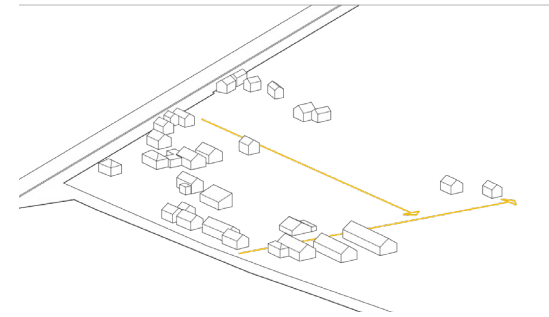
STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Die beiden vorgestellten Typologien verfolgen ein gemeinsames Ziel: Die städtebaulichen Qualitäten historischer Stadtstrukturen mit hochwertigen, dichten Wohnräumen zu verbinden. Ziel des Entwurfs ist es, eine Siedlung zu entwickeln, welche als Vorzeigebispiel das dichte Wohnen und dessen Qualitäten aufzeigt. Da der Flächenbedarf der vergangenen Jahrzehnte für die Zukunft nicht mehr tragbar ist, wird ein neuer Standard entwickelt. Dieser soll nicht zu weit von den Wohnqualitäten des Status Quo entfernt sein und doch einen eindeutigen Schritt in die richtige Richtung machen.

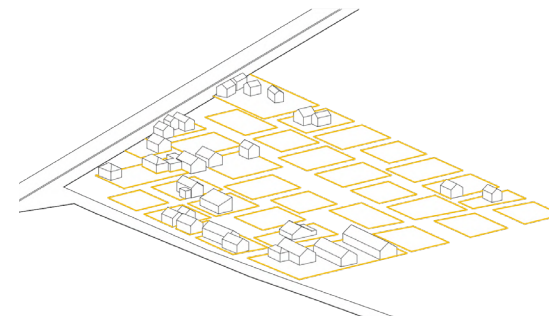
Es gilt also eine Struktur zu entwickeln, die möglichst viele Wohneinheiten in sich unterbringt, sowie ausreichend Außenflächen für Freizeit und Erholung bietet.

Hierbei ist berücksichtigt, dass durch das Minimieren der privaten Außenräume eine höhere Anforderung an die gemeinschaftlichen Außenräume besteht, welche sich in dem Verhältnis von Wohnfläche zu Erholungsfläche widerspiegelt.

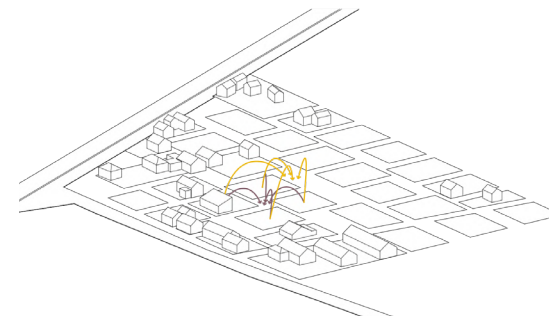
Um die elf Hektar große Fläche in einen greifbaren Maßstab zu bringen, wird eine Blockstruktur entwickelt, die sich nach festen Regeln des Städtebaus richtet. Die stadttübliche Blockbebauung wird hier in den suburbanen Kontext übersetzt und gibt die Größen der einzelnen Blöcke vor. Gleichzeitig wird der Wildwuchs an bestehenden Gebäuden integriert, um Abriss zu vermeiden. Darüber hinaus wird so die Interaktion von Alt-Rinkerode und dem neuen Quartier gefördert.



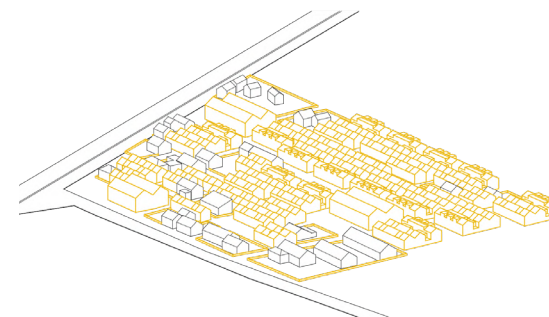
Bestehender Wildwuchs auf Grundstück



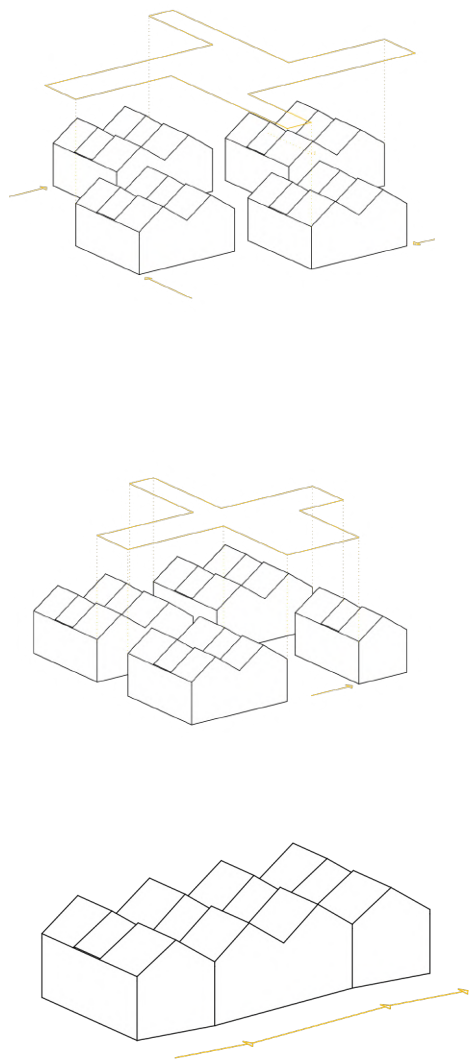
Bestimmt durch die bestehenden Achsen wird das Gebiet in Blöcke geteilt, die dem städtebaulichen Maßstab eines urbanen Dorfes wie Rinkerode entsprechen. Die Blöcke setzen klare Raumkanten und erlauben eine Greifbarkeit und Orientierung.



Durch die kleinen Plätze entsteht ein Zusammengehörigkeitsgefühl. Die jeweils angrenzenden Blöcke bilden eine Nachbarschaft, welche den mittigen Platz gemeinsam nutzt. Trotz der Dichte soll der Charm einer kleinen und sicheren Nachbarschaft nicht fehlen.



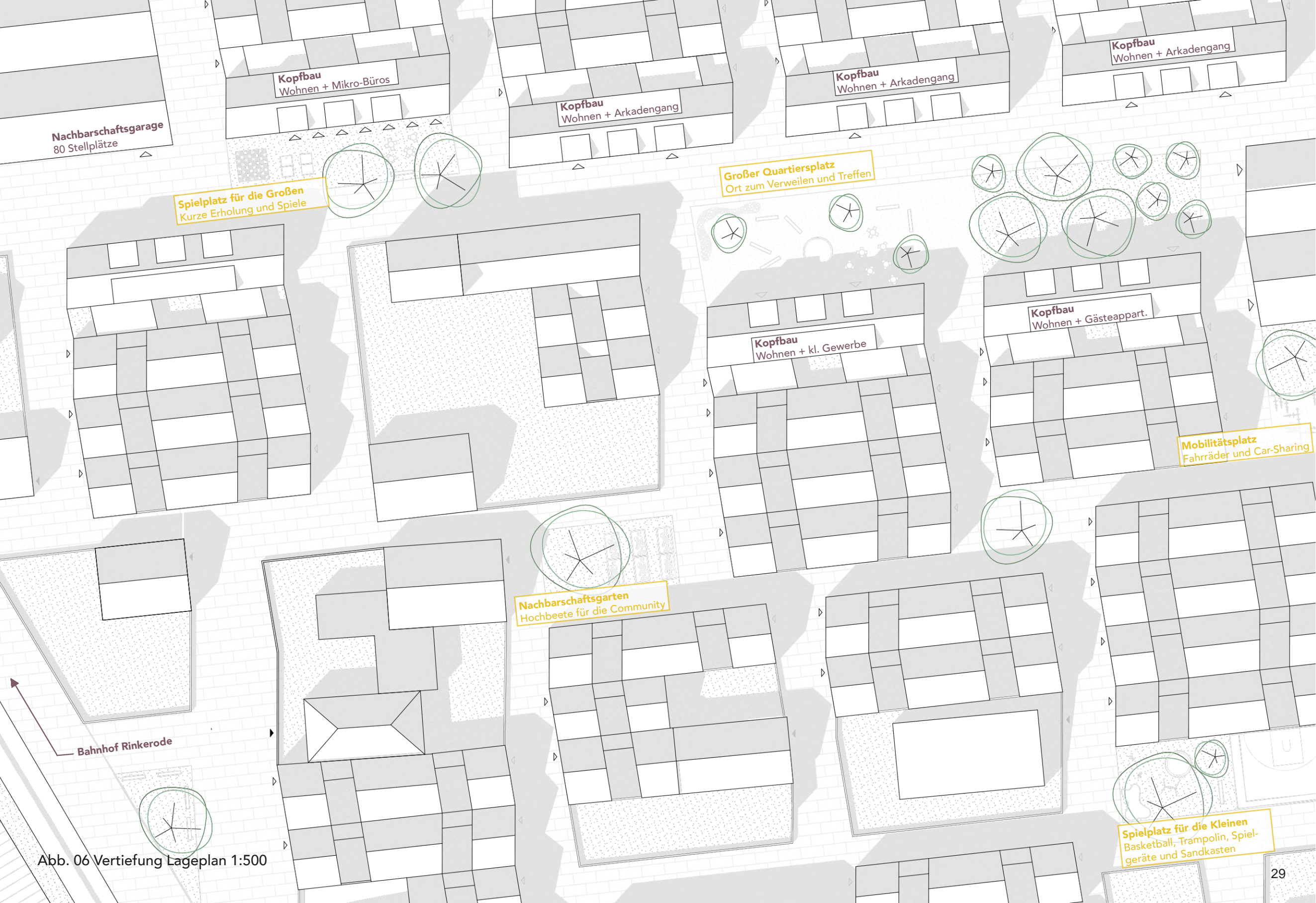
Die neuen Blöcke legen sich um den bestehenden Wildwuchs. Die bestehenden Gebäude behalten einen angemessenen Teil ihres Grundstücks und werden mit ausreichend Fläche in die neuen Blöcke integriert. Somit wird ein lose bebauter Grundstück nachverdichtet.



Innerhalb der Struktur bilden sich kleine Plätze aus. Diese entstehen entweder durch das Verschieben der Blöcke zueinander oder durch das Einrücken einzelner Blöcke. Durch diese Prinzipien werden lange Sichtachsen vermieden. Die Gebäude werden zur Straße hin angeschrägt. Die repetitiven Winkel ermöglichen einen Straßenraum, welcher die Qualitäten einer Altstadtgasse aufgreift.

Abb. 05 Lageplan M 1:2000





Nachbarschaftsgarage
80 Stellplätze

Spielplatz für die Großen
Kurze Erholung und Spiele

Großer Quartiersplatz
Ort zum Verweilen und Treffen

Mobilitätsplatz
Fahrräder und Car-Sharing

Nachbarschaftsgarten
Hochbeete für die Community

Spielplatz für die Kleinen
Basketball, Trampolin, Spiel-
geräte und Sandkästen

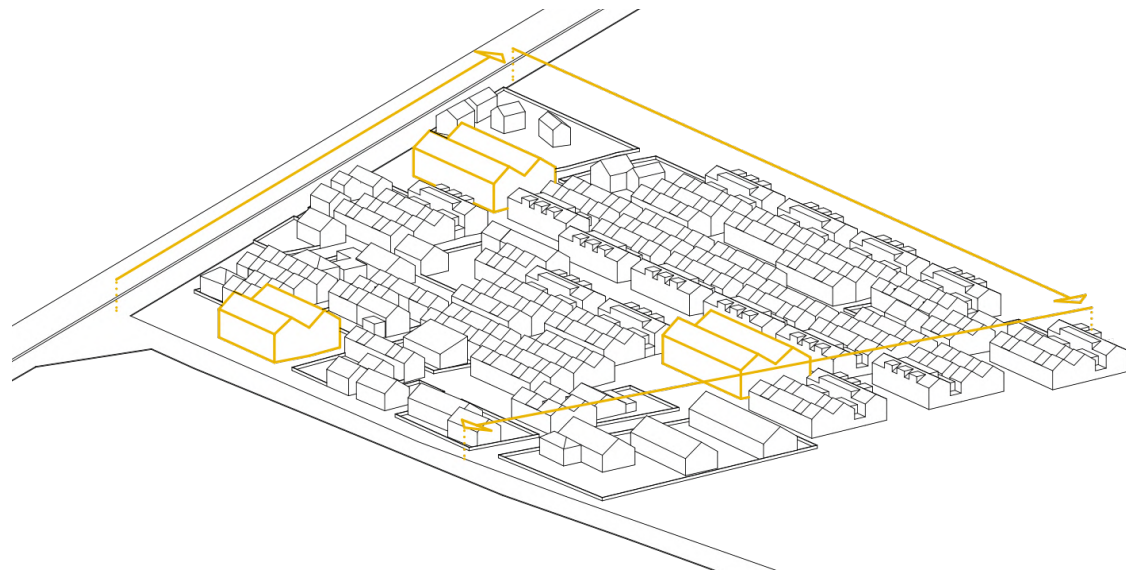
Abb. 06 Vertiefung Lageplan 1:500



Ich liebe es, dass man hier so schnell im Grünen ist

Ach meine liebe Renate, hier sitze ich mit dir am liebsten!

Abb. 07 Städtebauliche Axonometrie



VERKEHR

Direkt an der Bahngleise ist das Thema der Mobilität großer Teil des städtebaulichen Entwurfs. Um den schmalen Gassen die Sicherheit und das Ambiente einer ruhigen Spielstraße zuzusichern sollen die Autos nicht Teil des Straßenraums sein.

Im Gebiet werden insgesamt drei Nachbarschaftsgaragen verteilt, diese liegen an einer der drei Hauptverkehrsplätze. Hier finden sich mietbare Stellplätze für die Bewohner*innen sowie Parkmöglichkeiten für Pendler aus der direkten Umgebung. Direkt vor den Garagen sind kleine Mobilitätsplätze angesiedelt. Hier können Fahrräder abgestellt, Lastenräder ausgeliehen und Car-Sharing Stationen für die Bewohner*innen aufgebaut werden.

Die prominenteste Garage direkt an den Gleisen übernimmt die Aufgabe zwischen dem Bahnhof und dem Quartier zu vermitteln. Hier kann auch kurz geparkt werden, etwa um Besuch an den Bahnhof zu bringen oder dort abzuholen.

Die Garagen vermitteln in ihrer Dimension und Kubatur zwischen den großstädtlichen Gerwerbauten im Bestand. In passender Breite übernehmen sie die Mauerwerksfassade und Giebelrichtung der umliegenden Bebauung.

Die Verkehrsführung durch das Quartier erfolgt ausschließlich an den Hauptverkehrsachsen in aneinandergereihten Einbahnstraßen. Die restlichen Straßen sind an die Mindestbreite für Brandschutz zwecke angepasst, sollen jedoch weitestgehend autofrei bleiben. Ausgenommen davon sind die Wege zu den Stellplätzen, die im Erdgeschoss der Kopfbauten angesiedelt sind, da hier potenziell bewegungsbeeinträchtigte Personen leben.

REGENWASSER

Um das Regenwasser nicht über den Kanal abführen zu müssen, wird ein breiter Grünzug mit Retentionsbecken im Norden des Quartiers vorgeschlagen. Das in Nord-Süd Richtung um zwei Meter abfallende Grundstück ermöglicht eine einfache Entwässerung in die dortigen Mulden.

Zusätzlich werden sowohl die um 30° geneigten Dächer, als auch die Flachdächer der Neubauten begrünt um Niederschlagsmengen zurückhalten zu können.

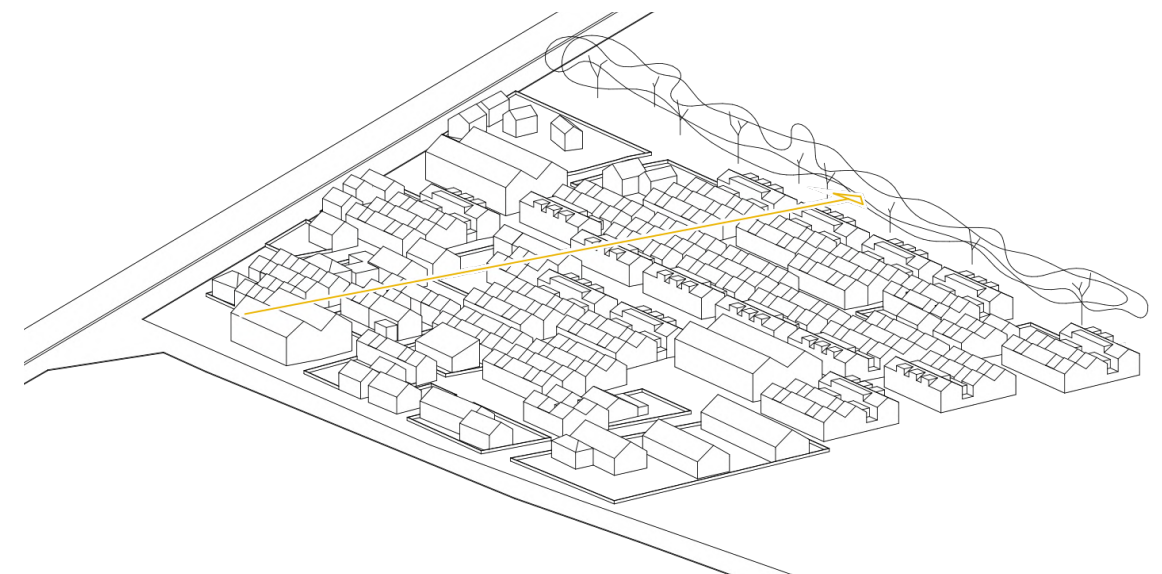




Abb. 09 Westansicht, Nord-Südschnitt 1:200

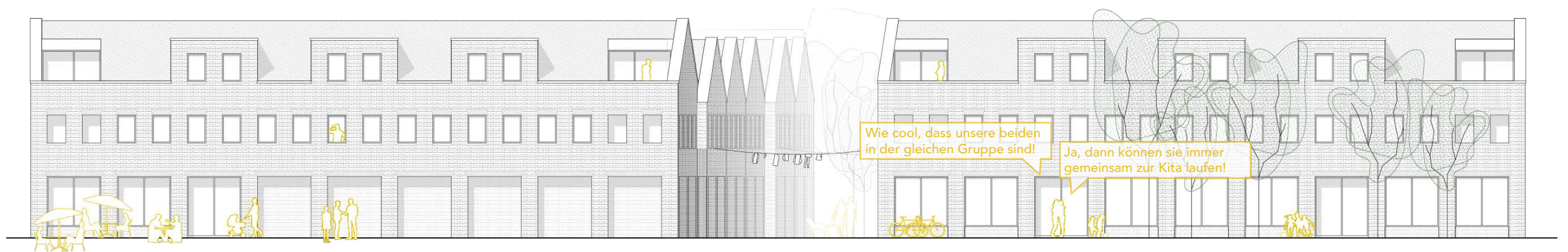
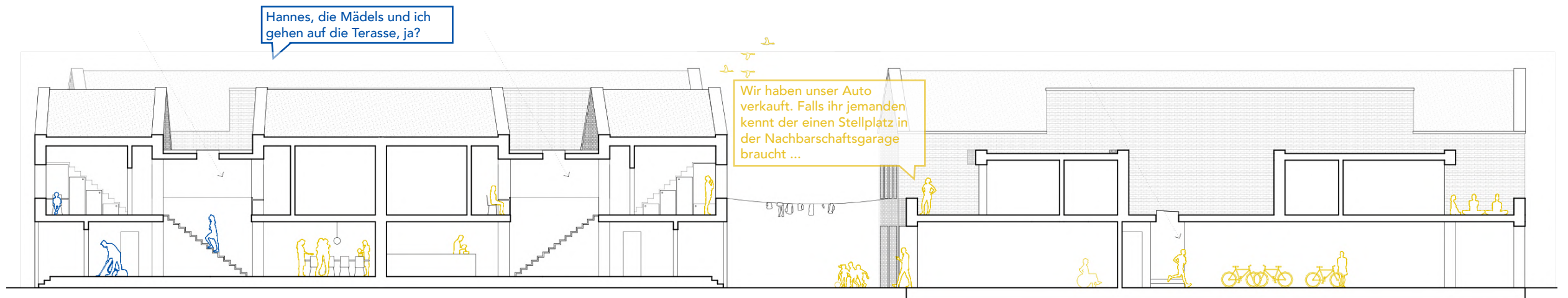


Abb. 10 Südansicht Kopfhaus, Ost-Westschnitt 1:200



FLÄCHEN & KOSTEN

Errichtungskosten

BGF x Baukosten nach BKI (Reihenhaus, nicht unterkellert, hoher Standard)
 184 m² x 1 100 € = 202 400 €

Grundstückskosten

116 m² x 130 € = 15 080 €

Erschließungskosten

116 m² x 70 € = 8 120 €

Summe pro Hofhaus

= 225 600 €

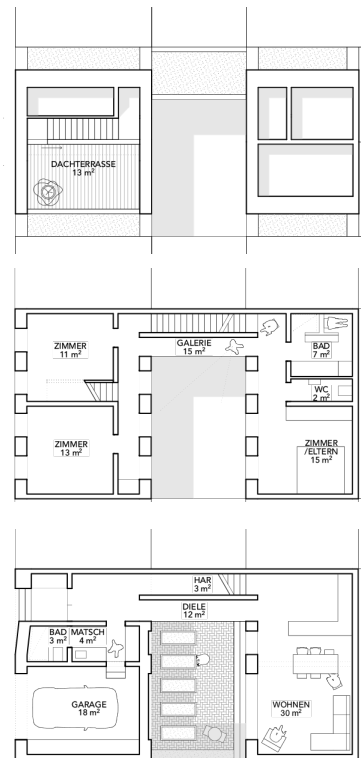
Jahresnettokaltmiete

WFL x angemessener Preis/m² x 12 Monate x 25% (Instandhaltung, Verwaltung)
 136 m² x 10 € x 12 x 1,25 = 20 400 €

Mietmultiplikator

Kaufpreis / Jahreskaltnettomiete
 225 600 € / 20 400 € = 11

„Beim Mietmultiplikator gilt: Je geringer, desto besser. Grundsätzlich sollte der Mietmultiplikator einen Wert von 20 nicht überschreiten.“



DG	3 m ²
OG	63 m ²
EG	70 m ²

**Wohnfläche
gesamt 136 m²**

Errichtungskosten

BGF x Baukosten nach BKI (Mehrfamilienhaus, nicht unterkellert, mittlerer Standard)
 297 m² x 1 500 € = 445 500 €

Grundstückskosten

348 m² x 130 € = 45 240 €

Erschließungskosten

348 m² x 70 € = 24 360 €

Summe pro Kopfbau

= 515 100 €

Jahresnettokaltmiete

WFL x angemessener Preis/m² x 12 Monate x 25% (Instandhaltung, Verwaltung)
 312 m² x 10 € x 12 x 1,25 = 46 800 €

Gemeinschaftsfläche x Preis/m² x 12 Monate x 25% (Instandhaltung, Verwaltung)
 80 m² x 6 € x 12 x 1,25 = 7 200 €

4 Stellplätze x Preis/Monat x 12 Monate
 4 x 50 € x 12 = 2 400 €

Summe pro Kopfbau

= 54 000 €

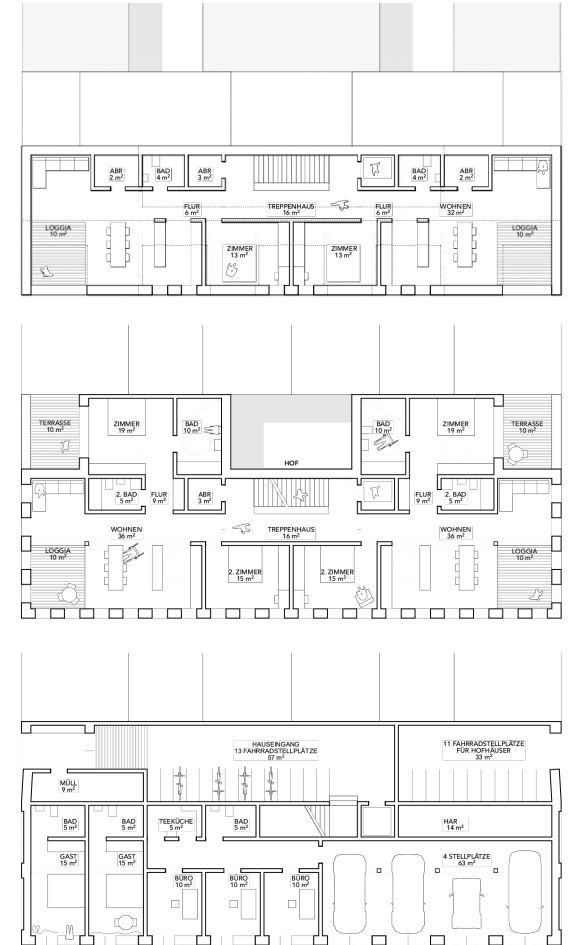
Mietmultiplikator

Kaufpreis / Jahreskaltnettomiete
 515 100 € / 54 000 € = 10

Kaufpreis Wohnungseigentum

WFL x durchschn. Erstverkaufspreis nach Grundstücksmarktbericht 2023)

Kopfbau		
1 WE (1.OG)	97 m ² x 2 600 €/m ²	= 252 200 €
1 WE (2.OG)	68 m ² x 2 600 €/m ²	= 176 800 €





Ralf + Renate

Senior*innen aus Rinkerode

tauschen ihr Einfamilienhaus gegen eine Eigentumswohnung am Quartiersrand ein und bessern sich mit den Zinsen aus dem Hausverkauf ihre Rente auf.



Hanna + Hannes

Junge Familie aus Münster

ziehen mit ihrem Kind und Hannas Mutter Helena in ein Hofhaus. So kann Hanna sich gut um sie kümmern und Helena muss nicht mehr alleine wohnen.



Dirk + Daniela

Familie aus Drensteinfurt

ziehen mit ihren beiden Kindern Daria und Dennis in das freigewordene Einfamilienhaus von Ralf und Renate.

PRINZIP TAUSCHFEST

Eine wichtige Stellschraube der effizienten Flächennutzung ist die der Notwendigkeit. Zu unterschiedlichen Lebensphasen passen unterschiedliche Wohnmodelle. Während sich ein Einfamilienhaus oder Reihenhaus optimal für die Zeit anbietet, in denen die Kinder daheim wohnen, ist die Fläche für die Zeit nachdem die Kinder aus dem Haus sind deutlich zu hoch. Etwa 20% aller Ein- bis Zwei-Personenhaushalte wohnen noch in ihren Einfamilienhäusern. Einerseits weil es an interessanten Alternativen fehlt und andererseits weil man den Kindern gerne das eigene Heim vermachen möchte. In der Zwischenzeit bewohnt man im stei-

genden Alter meist nur das Erdgeschoss während junge Familien um die wenigen freien Grundstücke wettbieten. Was wäre also, wenn man ein Anrecht auf Wohnen hat was erlaubt je nach Lebensphase in ein angemessenes Zuhause zu ziehen?

In Rinkerode wird das Tauschfest durch einen Abgleich der Bebauung- mit der Bevölkerungsstruktur ermöglicht. Da 90% aller Gebäude in Rinkerode Einfamilienhäuser sind, werden für die späteren Lebensphasen barrierefreie Wohnungen geschaffen.

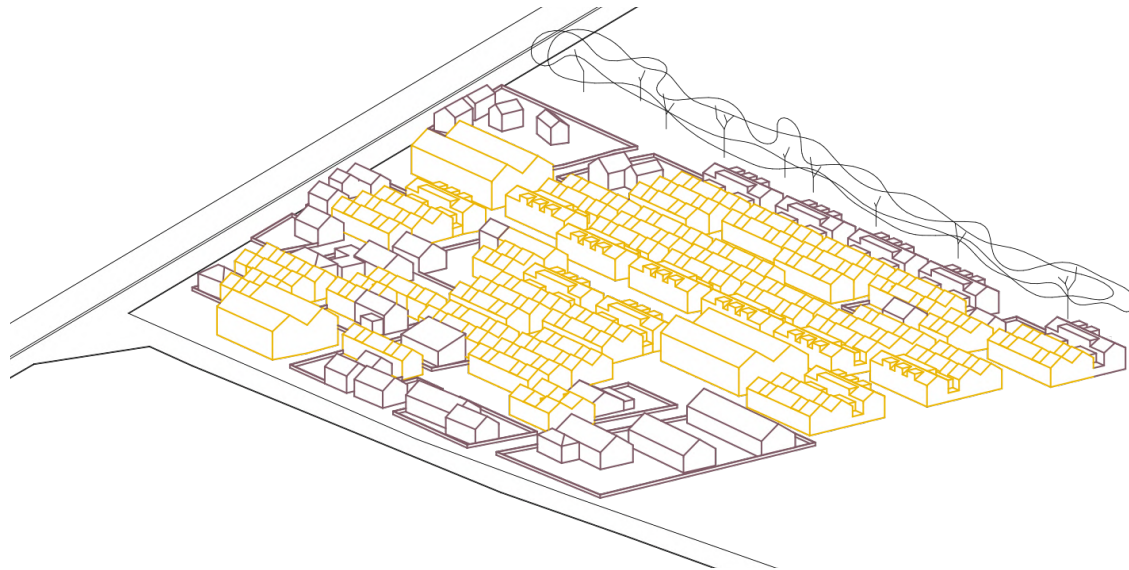
Gibt man sein Einfamilienhaus auf, kann man eine Eigentumswohnung im neuen Quartiers erwerben. Als zusätzlichen Anreiz für den Schritt in die neue -verkleinerte- Lebensphase sind alle Eigentumswohnungen am nördlichen Rand des Quartiers positioniert und erhalten einen unverbauten Blick in das angrenzende Naherholungsgebiet.

Hier kann barrierefrei gewohnt, und potenziell sogar eine Pflegekraft untergebracht werden.

Später kann die Wohnung vererbt und von den Erben wieder gegen ein Einfamilienhaus eingetauscht werden, wenn Bedarf dafür ist. Auf diese Weise erhalten die teilnehmenden Bürger*innen Rinkero des eine Sicherheit auf passendes Wohnen, nehmen jedoch zu jeder Lebensphase immer nur den notwendigen Raum ein.

EIGENTUM & SUFFIZIENZ

Mit Blick auf effiziente Flächennutzung und das Prinzip des Tauschfestes ist die Frage nach Eigentum unumgänglich. An dem menschlichen Bedürfnis nach eigenem Besitz und Absicherung scheitern die meisten gemeinschaftsorientierten Wohnkonzepte. Um sicher zu stellen, dass die verfügbare Fläche möglichst effizient verteilt wird und Wohnen bezahlbar bleibt, ist es sinnvoll die neue Quartiersbebauung in einer Hand zu lassen, etwa die der Stadt oder die einer Genossenschaft. Durch die hohe Wirtschaftlichkeit bei der Errichtung der Hofhäuser ist das Quartier eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit zahlbaren Mieten.



Um die Bewegung des „Tauschfestes“ loszutreten müssen einige der Kopfbauten die Eigentumswohnungen zum Eintauschen gegen Einfamilienhäuser bieten. Die Wohnungen direkt am Rand des Retentionsgebiets haben die meiste Qualität durch den direkten Blick ins Grün. Dort können auch in den Erdgeschoss Wohnungen angesiedelt sein. Die fünf Kopfhäuser im Norden des Gebiets ge-

hen daher nicht in den Besitz der Stadt oder Genossenschaft über sondern werden an Einzelpersonen verkauft.

Das restliche Gebiet inklusive der Nachbarschaftsgaragen wird von einer Wohn-genossenschaft oder einer Städtischen Wohnbaugesellschaft gegründet und unterhalten.

04.2 MACH MIR DEN HOF

MARCEL KLAUS
MARIO WIESNER

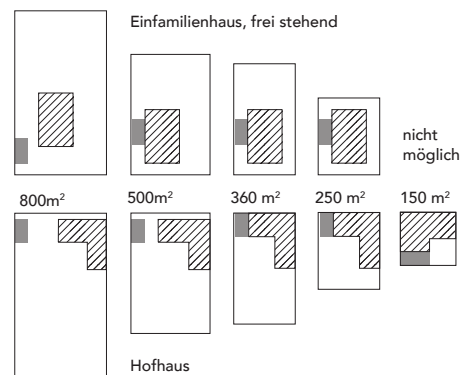
Das Projekt „mach mir den Hof“ schafft eine zeitgemäße Alternative zum EFH im ländlichen Raum. Ressourceneffiziente, veränderbare und bezahlbare Hofhäuser bewahren die Privatheit und Individualität jedes Bewohners, und das ganz ohne Zäune. Durch ein intelligentes Siedlungsraster bieten unsere Hofhäuser eine dichte und dennoch freiraumreiche Wohnumgebung, die Gemeinschaft und Individualität miteinander vereint. Das Projekt schafft damit ein neues Kapitel für das Wohnen im ländlichen Raum – eine Zukunft, in der dichte Wohnformen den Traum vom eigenen Haus für mehr Menschen zugänglich machen.

Einfamilienhaus? Du darfst. Ja, der Traum vom Einfamilienhaus ist weiterhin lebendig, doch wie wir ihn leben, wird sich verändern – zum Besseren! Wir verstehen den Wunsch nach einem Zuhause, welches einer Privatsphäre und Raum zur freien Entfaltung bietet. Eine Antwort auf die Frage, wie das heutzutage finanzierbar und umweltverträglich sei, ist die Typologie des Hofhauses. Diese bietet eine kosten- und umweltbewusste Alternative für die Zukunft des Wohnens im ländlichen Raum. Durch ein intelligentes Aneinanderreihen der Hofhäuser entsteht eine dichte und dennoch freiraumreiche Wohnumgebung, die Gemeinschaft und Individualität miteinander vereint. Schluss mit riesigen Grundstücken, die wertvolle Natur versiegeln und eigentlich nur viel Arbeit bedeuten. Im tatsächlichen Sinne der Floskel, macht dir dein Nachbar mit

seinem Gebäude den Hof. So entsteht für alle eine kleine Oase des Rückzugs. Abgrenzung durch Zäune braucht es nicht, die nötige Privatsphäre ergibt sich aus der Positionierung der Gebäude zu einander. Die frei werdenden Flächen am Rand der Bebauung bleiben unversiegelt und werden mit gemeinschaftlichen Grünflächen und Treffpunkten angereichert. So wird der Anteil naturbelassener Flächen maximiert und eine enge Quartiersgemeinschaft ermöglicht. Unser Hofhausprojekt bietet kostenbewussten Wohnraum durch Reduktion der zu erwerbenden Grundstücksfläche, denn nachhaltiges selbstbestimmtes Wohnen im Eigentum darf auch in Zukunft keine Luxusoption sein. Das Hofhauskonzept bewahrt die Essenz des Einfamilienhauses, während es sich zugleich den Anforderungen der Zeit anpasst.



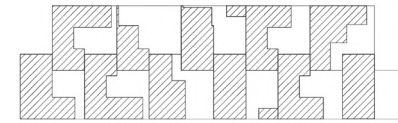
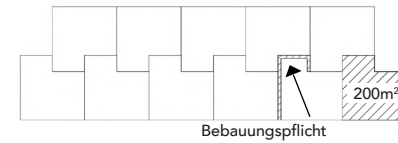
WARUM HOFHÄUSER?



Bei einem Spaziergang durch die ein oder andere Neubausiedlung werden viele Diskrepanzen des aktuellen Städtebaus mit dem Wunsch nach dem freistehenden Einfamilienhaus im ländlichen Raum schnell ersichtlich. Die Entwicklung zu kleineren Grundstücken ist bereits vorhandene Realität, denn der Boden ist begrenzt und Bauland teuer wie nie zuvor. Trotzdem werden weiter Siedlungen mit freistehenden Einfamilienhäusern im herkömmlichen Sinne entwickelt. Dabei stößt das freistehende Einfamilienhaus bei den aktuellen Grundstücksgrößen schon länger an seine Grenzen. Bei kleinen Grundstücken wird der Garten des freistehenden Einfamilienhauses zum schlecht nutzbaren Ring. Hohe Zäune und Hecken prägen das Ortsbild in vielen Neubausiedlungen. Das Einfamilienhaus scheint dem Wunsch der Leute nach maximaler Privatsphäre nicht mehr gerecht zu werden. Zusätzlich verkümmert die Architektur im Schutze der Vorgärten. Sie wird jeglicher Repräsentationsfunktion beraubt und bleibt passiv und gleichgültig.

Die Typologie des Hofhauses hingegen bietet trotz kleiner Grundstücke so viel Flexibilität wie kaum eine andere auf sehr kleinen Grundstücken. Durch die Grenzbebauung wird Architektur wieder repräsentativ und schafft je nach Bauform intime Rückzugsorte trotz dichter Bebauung, ganz ohne Zäune oder Hecken.

KONZEPT

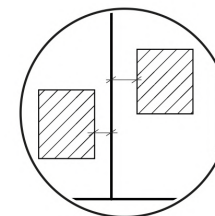


Jeder Bauherr muss 3 Wände auf den 200qm großen Grundstücken bauen. Die restliche Fläche kann- muss aber nicht bebaut werden.

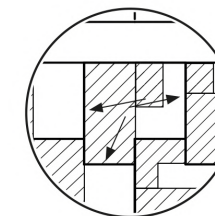
Durch die Aneinanderreihung der Baukörper entstehen private Wohnhöfe. Wie sehr sich die Eigentümer zur Straße öffnen möchten, entscheidet jeder für sich.

REGELKATALOG

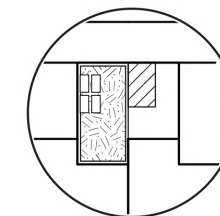
verpflichtend für jeden Bauherr



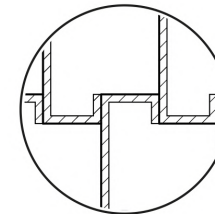
Es gibt keine Abstandsflächen!



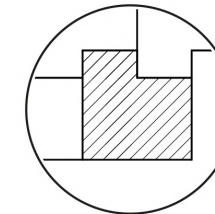
Jeder baut unabhängig! Es bedarf keiner Abstimmung



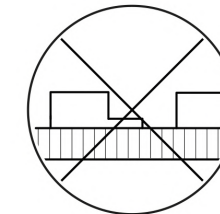
Gründachpflicht



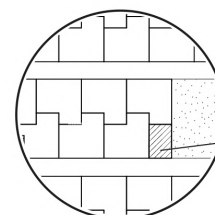
3 Wände müssen bebaut werden



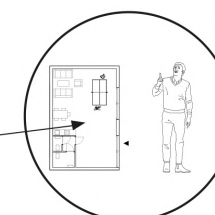
Das ganze Grundstück kann bebaut werden



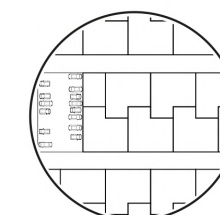
Zaunverbot



Variable Nutzungen im Kopfgrundstück

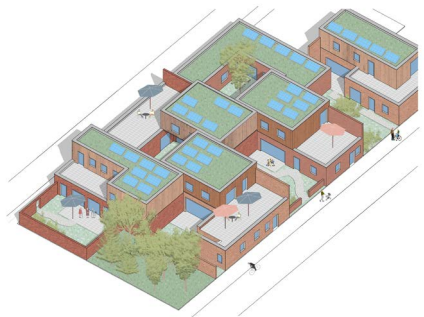
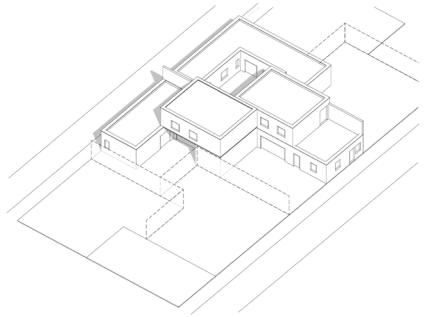
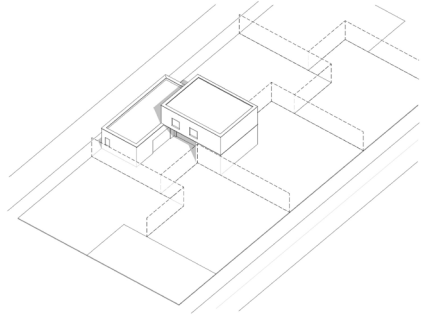
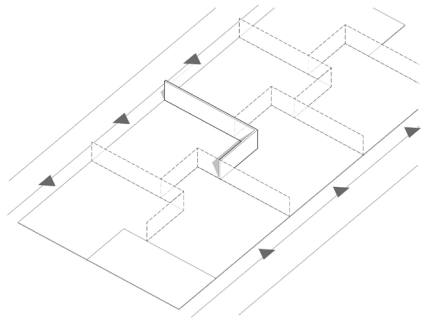


Gemeinschaftsbereiche verwaltet ein Hauswart aus der Siedlung



autofreie Siedlung, Zufahrt gestattet

ISOMETRIE



Die Positionierung der drei Wände auf jedem Grundstück und die zweiseitige Erschließung der einzelnen Grundstücke.

Ein beispielhafter Entwurf der die drei Wände bebaut. Entlang dieser Wände werden keine Öffnungen platziert. Das Gebäude ist in Richtung der Straße und des Hofes orientiert.

Die einzelnen Gebäude werden aneinander gereiht. Es entstehen Höfe zwischen den Volumen. Die Position der drei Wände diktiert die Außenfläche der umliegenden Nachbarn. Etwaige Dachterrassen und Außenflächen mit Einblick in Nachbargärten müssen Mauern zum Sichtschutz errichten.

Ein bebauter Rasterabschnitt. Belebte Dachterrassen maximieren die mögliche Außenfläche. Die Bewohner können selbst entscheiden, wie sich die jeweiligen Höfe von der öffentlichen Straße abgrenzen. Zäune sind verboten. Mauern, Hecken oder gar nichts sind mögliche Alternativen. Das Kopfgrundstück ist naturbelassen mit Bäumen bepflanzt.

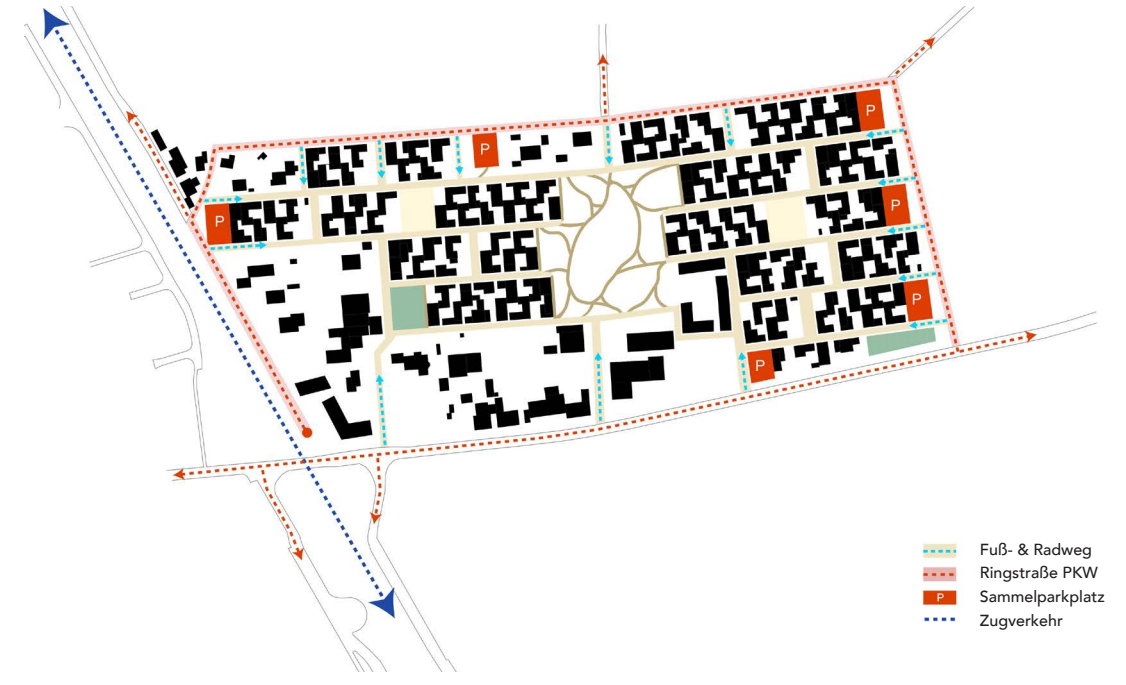




Das Raster der Hofhäuser fügt sich in die bestehende Bebauung ein. Das Grundelement des Rasters in ein Quadrat mit 15 m Kantenlänge. Der Versatz ineinander ermöglicht das Prinzip der Hofhäuser durch dicht aneinander gebaute Gebäude. So wird die Grundstücksgröße weiter reduziert. Zwei Bestandsgebäude müssen abgerissen werden um so ein schlüssigeres Quartier zu schaffen. Einerseits wird ein Wohnhaus an der Ecke im Süd-Westen des Grundstücks an dem Bahnhof abgerissen. An dieser repräsentativen Stelle werden neue Gebäude mit zusätzlichen öffentlichen Nutzen geschaffen. So wird ein Mehrwert an prominenter Stelle direkt am Bahnhof geschaffen.

Das Raster der Wohnbebauung positioniert zwei Gebäude mit dem Rücken zueinander. Dies erfordert eine Erschließung von unterschiedlichen Seiten mittels einer entsprechenden Zuwegung. An gewähl-

ten Stellen wird das Raster auseinandergezogen um so Freiraum zu schaffen, der entweder Naturbelassen oder mit einem Sonderbau gefüllt werden kann. Der geschaffene Freiraum ermöglicht eine individuelle Wegeführung und bricht die Monotonie des Rasters auf. Die Anordnung unterstützt die Orientierung innerhalb des Quartiers durch Vermeidung von Kreuzungen und zu langen Sichtachsen. Die dichte Bebauung ermöglicht es mehr Freifläche in der Mitte des Quartiers zu schaffen.



Das Grundstück wird über eine umlaufende Straße vom Osten und Norden erschlossen. Diese Straße wird im Osten des Grundstücks über die Landstraße erschlossen. Diese Zuwegung führt über Stichstraßen in das Quartier. Jeweils an der Zufahrt einer solchen Stichstraße gibt es Möglichkeiten, PKWs abzustellen. Das Quartier ist funktionsarm, die Zufahrt ist erlaubt, Stellflächen im Innern werden nicht geboten. Die Straßenquerschnitte bieten genügend Fläche für Lieferverkehr und Feuerwehr. Auf den PKW Stellflächen gibt es auch ein Carsharingangebot, welches den Bewohnern des Quartiers jeder Zeit zur Verfügung steht. Der nahegelegene Schienenverkehr verringert die Anzahl an PKW.

Die von Osten nach Westen verlaufenden Wege orientieren sich an dem Raster der Bebauung und die-

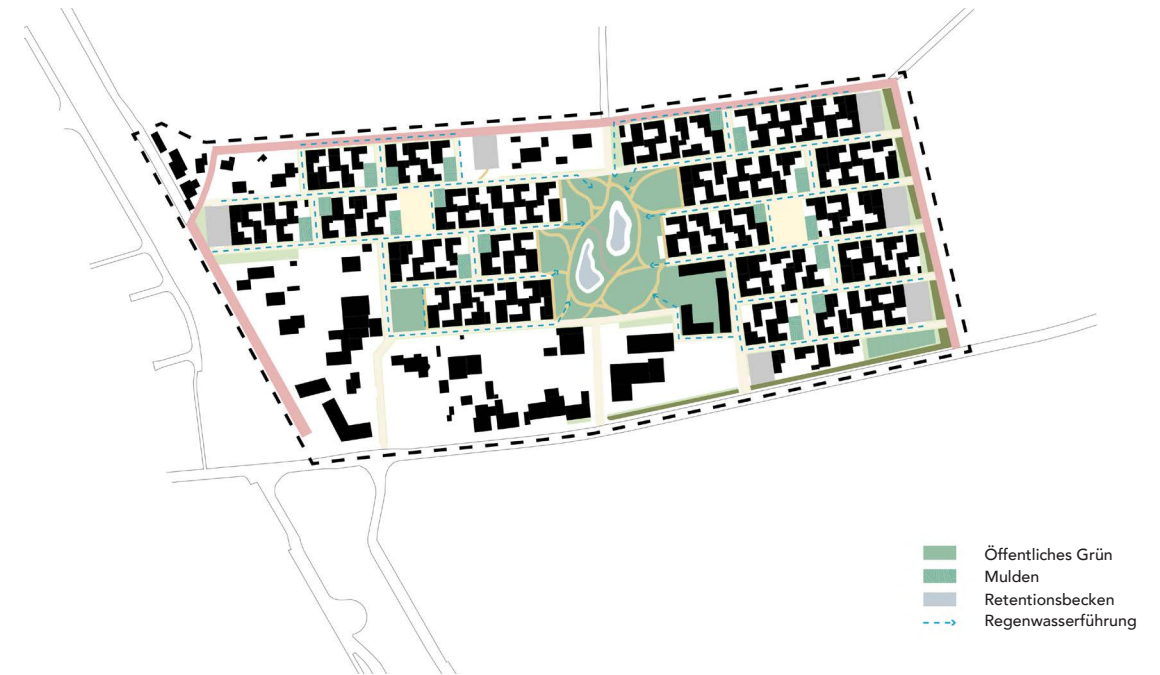
nen primär Fuß- und Radverkehr. Die bestehende Zufahrt entlang der Schienen wird geschlossen, damit kein Rückstau durch den erhöhten Straßenverkehr aufkommt. Die dortigen Wohnungen können über die Nordzuwegung erschlossen werden.

Die bestehende Südzufahrt bei dem Steinmetz und dem Autohaus wird weiterhin für Lieferverkehr bis zu den jeweiligen Gewerben ermöglicht. Darüberhinaus wird der Weg zu einem Fuß- und Radweg umgewandelt.



Der überwiegende Teil der Bebauung ist Ein- bis zweigeschossig. Sondertypologien befinden sich am Bahnhof und bei der Kindertagesstätte im Zentrum des Quartiers. Die am Kopfe der Wohnbebauung positionierten Grundstücksflächen bedürfen Sondertypologien, die der Gemeinschaft dienen sollen. Gebäude in rückwertigeren Bereichen des Quartiers werden als Lagerräume für die Abfallentsorgung und für Fahrräder mit Ladestationen sowie Stauraum für gemeinschaftlich genutzte Geräte wie Rasenmäher verwendet. Zentraler gelegene Kopfbauten können als multifunktionale Räume genutzt werden. Hier können Arbeitsplätze für Bewohner geschaffen werden. Darüberhinaus kann auch je nach Initiative Vereine und Versammlungen, ein Quartiersladen oder anderweitig ge-

werblich genutzte lokale Initiativen hier Platz finden. An einigen Stellen werden die Grundstücke nicht bebaut und der Natur als Wildwiesen überlassen. In der linken und rechten Hälfte sind zentral zwei größere Plätze offen gelassen. Hier ist Raum für Versammlungen und die Gemeinschaft oder einfach für Kinder zum bespielen gelassen.



Im Herzen des Quartiers entsteht eine große Freifläche für die Gemeinschaft. Verspielte Wege, Bäume und Pflanzen umschließen eine Versickerungsmulde im Zentrum. Anfallendes Versickerungsfähiges Wasser wird über die Stichstraßen in die Mitte geleitet. Hier kann es in zwei dafür vorgesehenen Vertiefungen natürlich versickern. So wird ein natürlicher Verdunstungszyklus gefördert und noch dazu Ausgaben durch Verringerung der Tiefbauarbeiten gespart. Staudengewächse und feuchtebeständige Bäume werden hier gepflanzt um so ein lokales Biotop zu fördern. Die umliegenden Freiflächen werden mit Rasen bepflanzt und den Bewohnern zum Verweilen zur Verfügung gestellt. An einigen Stellen befinden sich weitere öffentliche natürlich belassene Flächen an den Fronten der Bebauungsraster. Ein Spielplatz für Kinder ist im Süd-

Westlichen Teil des Quartiers vorgesehen. An das grüne Zentrum angrenzend ist eine Kindertagesstätte verortet mit direktem Übergang in die Grünflächen. Die privaten Grünflächen der Grundstücke können frei gestaltet werden. Die einzige Vorgabe zur Begrünung ist die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik.

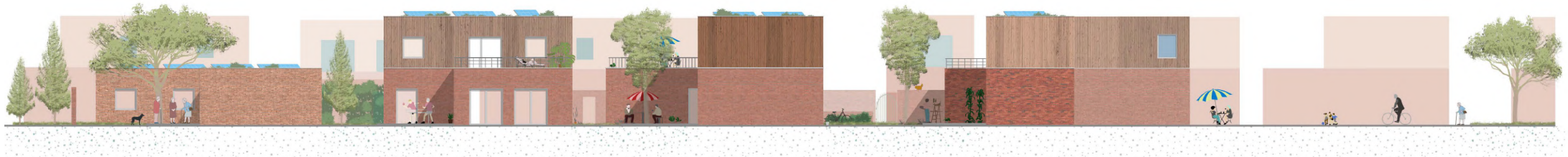


- 1 KITA „Hofkinder“
- 2 Dorfplatz
- 3 Co-Working
- 4 Retentionsbecken
- 5 Gemeinschaftsküche
- 6 Multifunktionsraum
- 7 Spielplatz
- 8 Sharing Garage
- 9 Gemeinschaftsgärten
- 10 Fahrradgarage
- 11 Autohof
- 12 Gastronomie & Geschosswohnungsbau

Lageplan M 1_2000



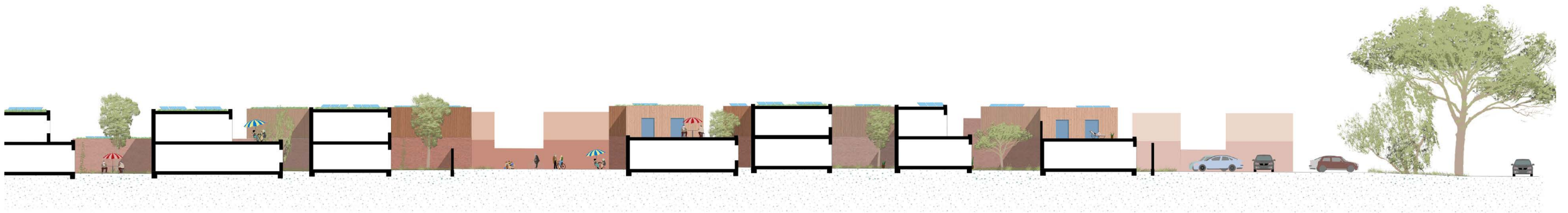
Ansicht M 1_250



Ansicht M 1_250



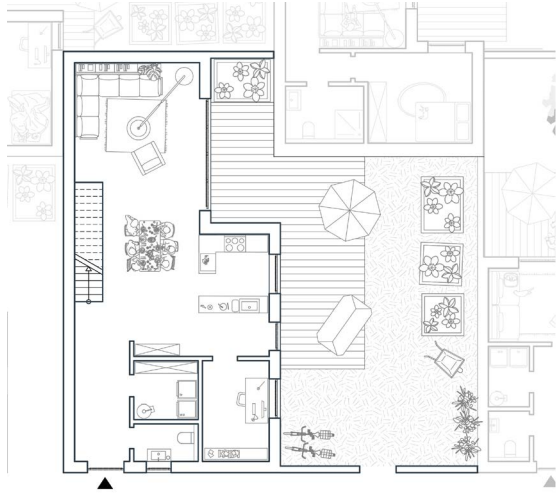
Längsschnitt M 1_300



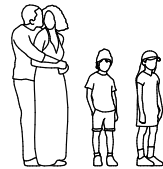
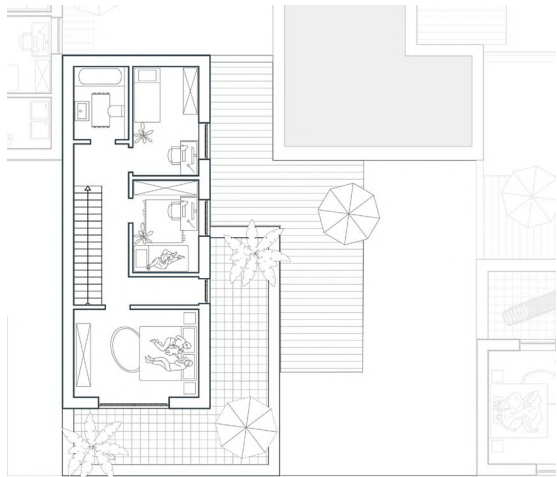
Längsschnitt M 1_300



ENTWURF EINFAMILIENHAUS



Dieser Entwurf entspricht einer vierköpfigen Familie. Drei Schlafzimmer in der oberen Etage und ein großzügiger Wohnraum im Erdgeschoss mit Übergang zur Küche und darüberhinaus zu einem Arbeitszimmer. Der Entwurf macht einen Versatz entlang einer der Grenzwände und ermöglicht so einen großen Wohnraum nach hinten raus. Der Versatz wird zum Nachbarn mit einer Mauer abgedeckt um die Privatsphäre zu erhalten. Zur Straßenseite grenzt der Entwurf den Garten mit einer Mauer ab. Im ersten Obergeschoss wird die Außenfläche durch eine großzügige Dachterrasse ergänzt. Diese wird zum linken Nachbargrundstück ebenso mit einer Mauer abgegrenzt.

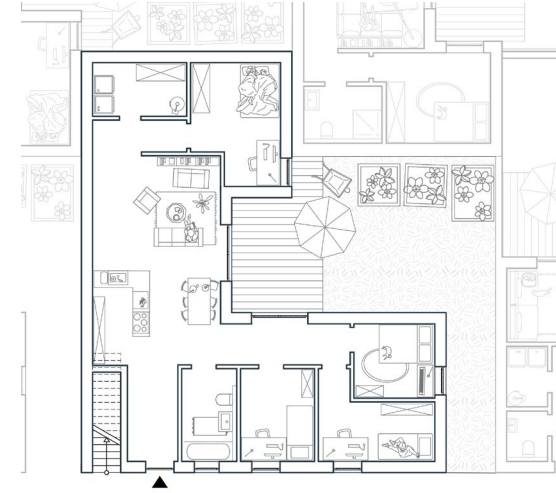


Kostenplan auf 1. Ebene nach DIN 276:2018-12

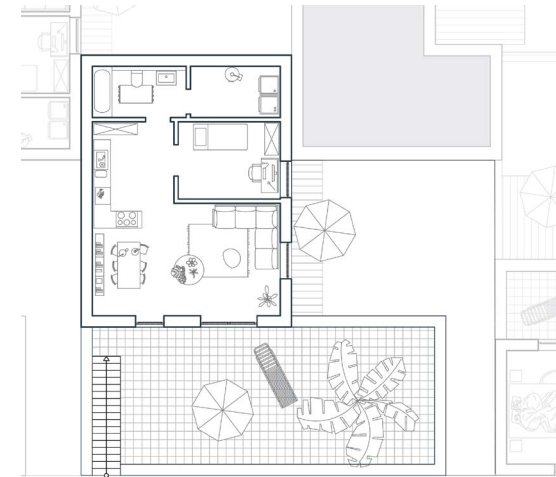
	Menge	KKW	Kosten
100 Grundstück	200 m ² FBG	240 EUR/m ² FBG	48.000 €
200 Vorbereitende Maßnahmen	200 m ² FBG	15 EUR/m ² FBG	3.000 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	167 m ² BGF	1500 EUR/m ² BGF	250.725 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	167 m ² BGF	379 EUR/m ² BGF	63.350 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	99,1 m ² AF	90 EUR/m ² AF	8.918 €
600 Ausstattung und Kunstwerke			- €
700 Baunebenkosten	167 m ² BGF	430 EUR/m ² BGF	71.810 €
Summe Baukosten (KG 100 bis 800)			445.803 €
davon Bauwerkskosten (KG 300 + 400)			314.075 €

Alle Angaben inkl. 19% MwSt., Kostenstand BKI Q1 2023, Regionalfaktor: Münster

ENTWURF ZWEI WOHN-EINHEITEN



Einige Grundstücke sollen auch an investoren veräußert werden. Hier besteht die Möglichkeit Gebäude mit zwei Wohneinheiten zum Vermieten zu errichten. In diesem Falle wurde im Erdgeschoss eine Wohnung mit vier Schlafzimmern für eine größere Familie oder eine Wohngemeinschaft gegeben. Die Zimmer sind um den innenliegenden Hof orientiert und teilen einen gemeinsamen Wohn- und Essbereich. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit einem Schlafzimmer für ein Paar. Eine große Dachterrasse über der Grundfläche des Erdgeschosses ist zur Straße orientiert. Große Öffnungen zur Straße verbinden den innenliegenden Wohnraum mit der Dachterrasse. Die Privatsphäre innerhalb dieser Mietwohnungen muss genau betrachtet werden. Zu den umliegenden Nachbarn sind entsprechende Privatsphäre schützende Wände Pflicht.

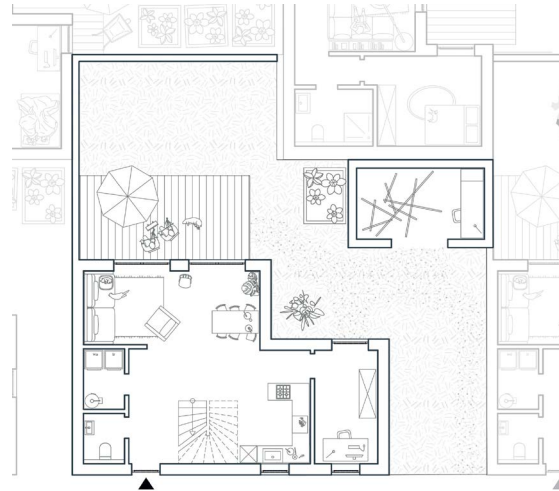


Kostenplan auf 1. Ebene nach DIN 276:2018-12

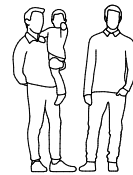
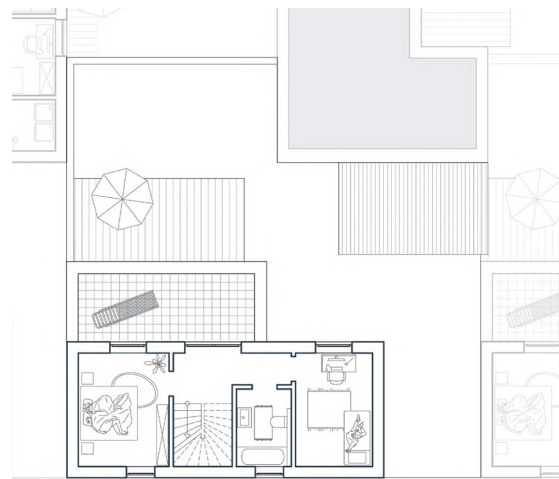
	Menge	KKW	Kosten
100 Grundstück	200 m ² FBG	240 EUR/m ² FBG	48.000 €
200 Vorbereitende Maßnahmen	200 m ² FBG	15 EUR/m ² FBG	3.000 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	208 m ² BGF	1500 EUR/m ² BGF	311.760 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	208 m ² BGF	379 EUR/m ² BGF	78.771 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	61,8 m ² AF	90 EUR/m ² AF	5.562 €
600 Ausstattung und Kunstwerke			- €
700 Baunebenkosten	208 m ² BGF	430 EUR/m ² BGF	89.440 €
Summe Baukosten (KG 100 bis 800)			536.533 €
davon Bauwerkskosten (KG 300 + 400)			390.531 €

Alle Angaben inkl. 19% MwSt., Kostenstand BKI Q1 2023, Regionalfaktor: Münster

ENTWURF ÄLTERES PAAR



Ein Wohnhaus für ein älteres Paar mit gelegentlichem Besuch vom Kind. Ein Büro ermöglicht es im Homeoffice zu arbeiten und eine zusätzliche Gartenlaube schafft weitere Rückzugsmöglichkeiten um Hobbys nachzugehen. Im oberen Geschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer mit Bad und Außenterrasse und ein zusätzliches Schlafzimmer für Besuch. Denkbar wäre auch eine dreiköpfige Familie. In diesem Entwurf wurden die drei Bebaupflichtwände in großen Teilen nicht mit Gebäude gebaut. An dessen statt wurde hier mit hohen Mauern gearbeitet. Die Dachterrasse ist mit zusätzlichem Sichtschutz zum Nachbargrundstück ausgestattet.

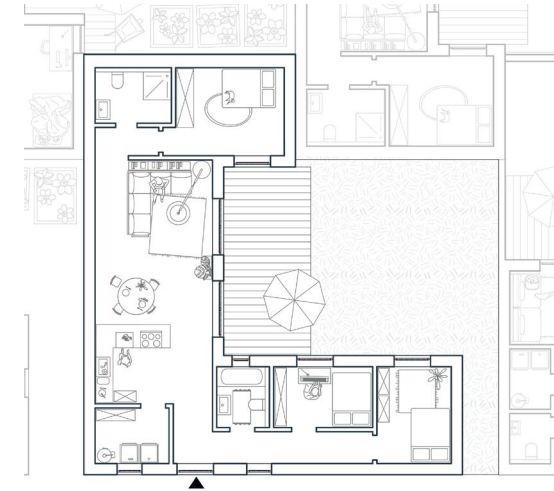


Kostenplan auf 1. Ebene nach DIN 276:2018-12

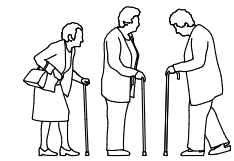
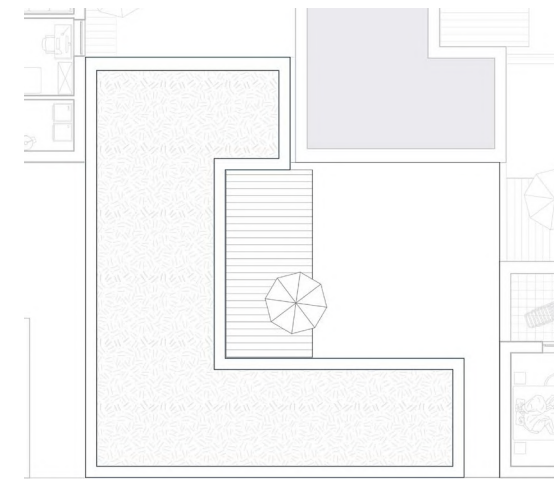
	Menge	KKW	Kosten
100 Grundstück	200 m ² FBG	240 EUR/m ² FBG	48.000 €
200 Vorbereitende Maßnahmen	200 m ² FBG	15 EUR/m ² FBG	3.000 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	130 m ² BGF	1500 EUR/m ² BGF	194.460 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	130 m ² BGF	379 EUR/m ² BGF	49.134 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	125 m ² AF	90 EUR/m ² AF	11.264 €
600 Ausstattung und Kunstwerke			- €
700 Baunebenkosten	130 m ² BGF	430 EUR/m ² BGF	55.745 €
Summe Baukosten (KG 100 bis 800)			361.602 €
davon Bauwerkskosten (KG 300 + 400)			243.594 €

Alle Angaben inkl. 19% MwSt., Kostenstand BKI Q1 2023, Regionalfaktor: Münster

ENTWURF WOHNGEMEINSCHAFT



Dieser Entwurf ist für eine Wohngemeinschaft intendiert. Komplett ebenerdig gehalten ist sie perfekt für barrierefreies Wohnen jeglicher Anforderungen. Die eingeschossige Bauweise spart Kosten und Wohnfläche. Im Sinne eines Wohnungstausches könnten hier Personen im gehobenen Alter ihre Wohnfläche reduzieren indem Sie zu erschwinglichem Preis ihr bestehendes Einfamilienhaus gegen ein altergerechteres Wohnhaus tauschen.



Kostenplan auf 1. Ebene nach DIN 276:2018-12

	Menge	KKW	Kosten
100 Grundstück	200 m ² FBG	240 EUR/m ² FBG	48.000 €
200 Vorbereitende Maßnahmen	200 m ² FBG	15 EUR/m ² FBG	3.000 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	120 m ² BGF	1430 EUR/m ² BGF	172.043 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	120 m ² BGF	379 EUR/m ² BGF	45.597 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	80 m ² AF	90 EUR/m ² AF	7.200 €
600 Ausstattung und Kunstwerke			- €
700 Baunebenkosten	120 m ² BGF	430 EUR/m ² BGF	51.733 €
Summe Baukosten (KG 100 bis 800)			327.574 €
davon Bauwerkskosten (KG 300 + 400)			217.641 €

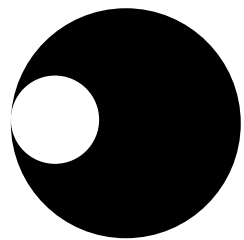
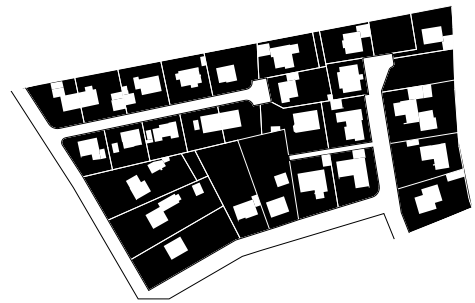
Alle Angaben inkl. 19% MwSt., Kostenstand BKI Q1 2023, Regionalfaktor: Münster



WIEVIEL IST DICHT?

„Südliche Nachbarschaft“

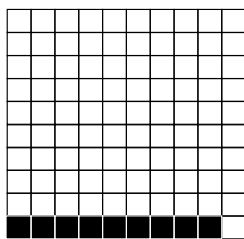
Ort	Rinkerode
Grundstück	27 196m ²
Bebaute Fläche	4 623 m ²
Erschließung	4 633m ² (Straße)
Priv. unbebaut:	17 940m ²
Anzahl	26 EFH Häuser
Geschossigkeit	1-3



GRZ: 0,17



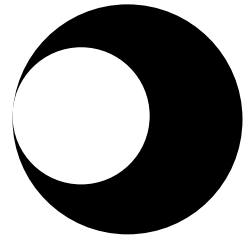
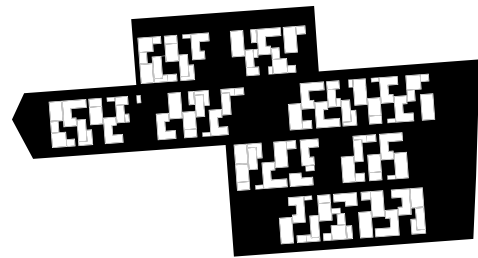
GFZ: 0,3



9 Häuser/ha

„mach mir den Hof“

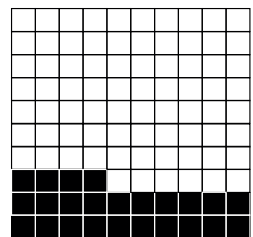
Ort	Rinkerode
Grundstück	22 739m ²
Bebaute Fläche	7 694m ²
Max. Bebaut	11 505m ²
Erschließung	5 552m ² (Wege)
Parkplätze	1 500m ²
Öffentl. Grün	2370m ²
Dorfmitte	2143m ²
Anzahl	52 Hofhäuser
Geschossigkeit	1-2



GRZ: 0,34
max. GRZ: 0,51



GFZ: 0,68
max. GFZ: 1,01



24 Häuser/ha

