

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
#WASSERTAXI
#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 DICHTER
#GEMEINSCHAFT

RINKERODE

PLANGEBIET AM ORTSRAND
9 HA
#DIREKTE BAHNANBINÜNDUNG
#QUALIFIZIERTE DICHTER
#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 Klokckers, 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?

03

SENDENHORST

STANDORTPORTRÄT
ZWEI SZENARIEN
03.1 AZUBIWERK
03.2 LEBENSPHASE+

7
12
14
45

SENDENHORST

STANDORTPORTRÄT

Die Kleinstadt Sendenhorst liegt im Kreis Warendorf und befindet sich ca. 15 Kilometer östlich von Münster. Gemeinsam mit dem Ortsteil Albersloh liegt die Einwohnerzahl bei 13.279 (Dezember 2021). Erste Erwähnung fand Sendenhorst 890 im Abgabenverzeichnis des Klosters Werden. Rund um die Kirche von Sendenhorst siedelten sich Handwerker, Kaufleute und Tagelöhner an. Um 1300 wurde Senden-

horst durch Bischof Ludwig von Hessen als Stadt eingestuft und anschließend durch einen Wall mit vier Stadttoren umfasst.

Durch die Pest 1350/51 musste Sendenhorst Bevölkerungsverluste einbüßen. 1498 zählte Sendenhorst nur knapp 300 Einwohner. Durch Aufstände, Überfälle und Plünderungen im Laufe der nächsten 200 Jahre wuchs die Stadt jedoch auf das



Abb. 1: Sendenhorst von Osten

dreifache. So floh die Bevölkerung vom Land in die umwallte Stadt Sendenhorst. 1806 wurden über die Hälfte der Wohnhäuser sowie öffentlichen Gebäude durch einen Brand zerstört. Der Wiederaufbau brachte einen besseren Stadtgrundriss hervor. Breitere Straßen und Freiflächen entsprachen hierbei der Planung einer Kleinstadt. Den Zweiten Weltkrieg überstand Sendenhorst ohne Zerstörung. Die Stadt wuchs in der Nachkriegszeit aufgrund des Zustromes und dem dringenden Bedarf an Wohnraum erstmals über den alten Ortskern hinaus. Kreisförmig schließen die neuen Wohngebiete an den alten Kern an. Stadt und Kirchspiel Sendenhorst wurden 1967 vereint. 1975 wurden Sendenhorst und Albersloh zusammengeschlossen.

Sendenhorst verfügt über eine gute allgemeine Versorgung durch Supermärkten, Schulen und Kitas, , medizinischen Einrichtungen, Gastronomie sowie Gemeinde- und Kulturangebot.

Stadtbild

Der historische Ortskern welcher durch einen Wall im Mittelalter errichtet wurde ist noch klar durch seine Struktur zu erkennen. Innerhalb dieses Kerns ist die Bebauung bestimmt durch Fachwerk und Klinker. Auch die in der Stadt bekannte „Liebesgasse“ im Ortskern oder die St. Martin Kirche formen das Stadtbild. Sendenhorst ist geprägt von Einfamilienhaus-siedlungen, die insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg außerhalb des alten Stadtkerns entstanden.

Nähert man sich Sendenhorst von Oben, erkennt man östlich das große Industriegebiet. Hier hat unter anderem die VEKA AG ihren Hauptsitz. Die Firma ist einer der Weltmarktführer für die Fertigung

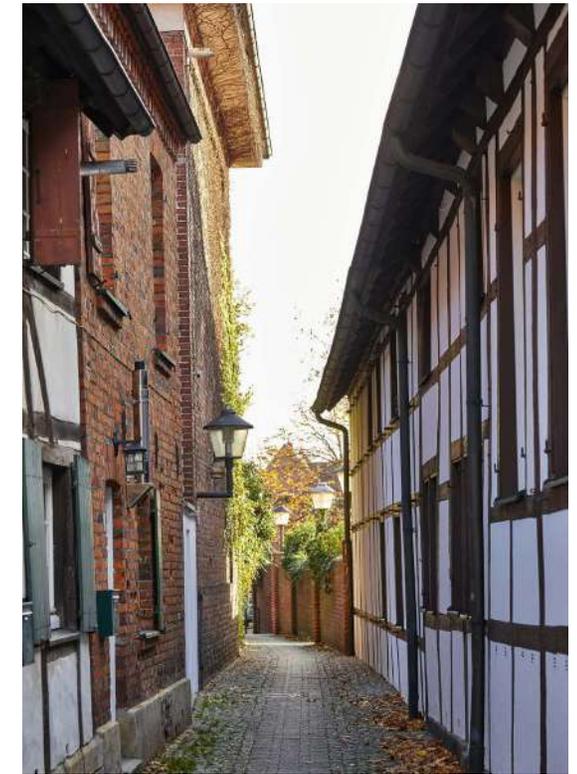


Abb. 2: Die Liebesgasse



Abb. 3: Kirche St. Martin

von Kunststoffprofilen und beschäftigt ca. 1.400 Mitarbeitende.

Bedeutend für den Ort ist ebenfalls das St. Josef-Stift. Das 1889 gegründete Stift ist ein national bekanntes Zentrum für Orthopädie und Rheuma.

Durch Sendenhorst führt eine Bundesstraße. Diese stellt eine wichtige Verbindung nach Münster her. Die vielbefahrene Straße, direkt durch den Ortskern, soll durch eine im Jahre 2029 fertiggestellte Umgehungsstraße nördlich des Ortes abgelöst werden. Im Nord-Östlichen Teil von Sendenhorst befindet sich die Bahnstrecke Münster-Warstein, welche seit 1973 ausschließlich von Güterzügen genutzt wird. Die Reaktivierung der Bahntrasse für den Personenverkehr soll, laut DB und NWL, 2026 erfolgen.

Gut und Gemeinsam Leben in Sendenhorst ist der Titel einer BürgerInnenbefragung in Sendenhorst aus dem Frühjahr 2019. Im Auftrag der Heinrich und Rita Laumann Stiftung mit Unterstützung der Stadt Sendenhorst führte die Fachhochschule Münster dieses Projekt mit ca. 2300 BürgerInnen inklusive 200 Jugendlichen und Kindern durch. Die BürgerInnen wurden nach ihrer Zufriedenheit zu verschiedenen Themen rund um Sendenhorst befragt. Anschließend fanden BürgerInnenwerkstätten statt, bei dem die Ergebnisse zusammen besprochen und eventuelle Verbesserungen diskutiert wurden.

Anhand der Ergebnisse der Befragungen wird deutlich, dass die BewohnerInnen sich sehr wohl in Sendenhorst fühlen. Es gibt ein großes soziales Engagement und die soziale Verknüpfung untereinander wird überwiegend als positiv wahrgenommen. Zur besseren Integration von neu Zugezogenen werden jährliche Will-



Abb. 4: Das St. Josef-Stift

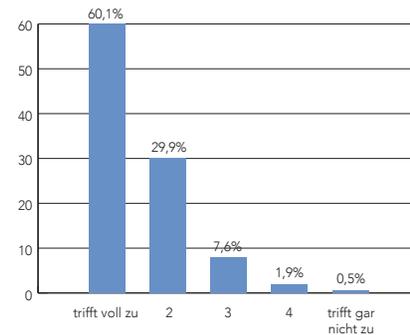


Abb. 5: Wohnzufriedenheit in Sendenhorst

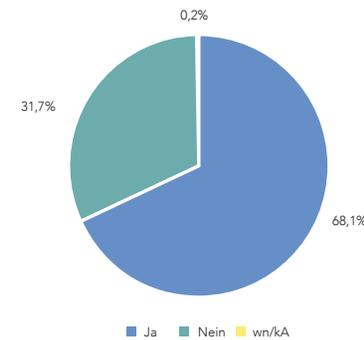


Abb. 6: Aktivität im Ehrenamt

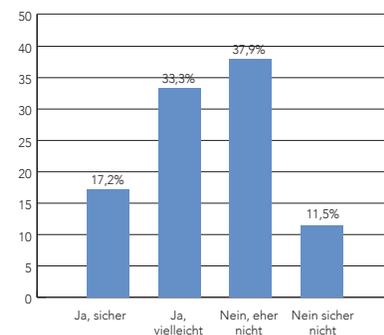


Abb. 7: Jugendbefragung nach einer Ausbildung in Sendenhorst

kommensfeste oder andere Aktionen zur sozialen Verknüpfung vorgeschlagen. Ein anderes Thema der Befragung ist die Gesundheit und Pflege. Hier gab es ebenfalls eine großteilige Zufriedenheit über das Angebot und auch der Gesundheitsstatus wurde meist als gut oder sehr gut bewertet. Pflegebedürftige Personen geben zum Teil an, dass sie Hilfe im Alltag brauchen und sich ihrer Optionen für Hilfe nicht bewusst sind. In den BürgerInnenwerkstätten wurde deshalb über alternative Wohnformen gesprochen, wie z.B. altengerechte Wohnungen, betreutes Wohnen und Wohngemeinschaften. Das Freizeitangebot in Sendenhorst wird als gut bewertet. Zufrieden sind die Befragten mit dem Angebot an Sport, Kultur, Naherholung und Bildung. Treffpunkte und Orte für Geselligkeit werden eher als durchschnittlich bewertet. Einerseits werden Freizeitangebote für Kinder und ältere Personen am besten bewertet. Andererseits werden die Angebote für Familien und Jugendliche kritisch wahrgenommen. Daraus wird deutlich, dass Sendenhorst Bedarf an einem vielfältigeren Freizeitangebot für diese Gruppen hat. Die Jugendlichen wurden nach ihrer Zu-

kunft in Sendenhorst befragt. Dabei kann sich lediglich die Hälfte der Befragten vorstellen in den nächsten 10 Jahren noch in Sendenhorst zu leben. Ebenso können sich die Hälfte der Befragten eine Ausbildung in Sendenhorst vorstellen. Damit Sendenhorst attraktiver für Jugendliche wird, muss das öffentliche Angebot für sozialen Austausch und Freizeitaktivitäten und das Image einer Ausbildung aufgewertet werden.

Die aktuelle Altersstruktur in Sendenhorst zeigt ein regelmäßiges Verhältnis unter den Altersgruppen. Den größten Anteil der 13.279 BewohnerInnen nimmt die Altersgruppe der 44- bis 64-Jährigen mit 30,25% ein. Laut der statistischen Prognose wird diese in der Zukunft um 9,5 Prozent sinken. In der Prognose fallen vor allem die Altersgruppen der 10- bis 24-Jährigen auf, die um bis zu 25 Prozent sinken sollen. Im Gegensatz dazu steigt der Anteil der 65- bis 80+ -Jährigen um 40 Prozent. Die Statistik zeigt den unausweichlichen demografischen Wandel von dem Sendenhorst wie auch viele andere Städte betroffen ist.

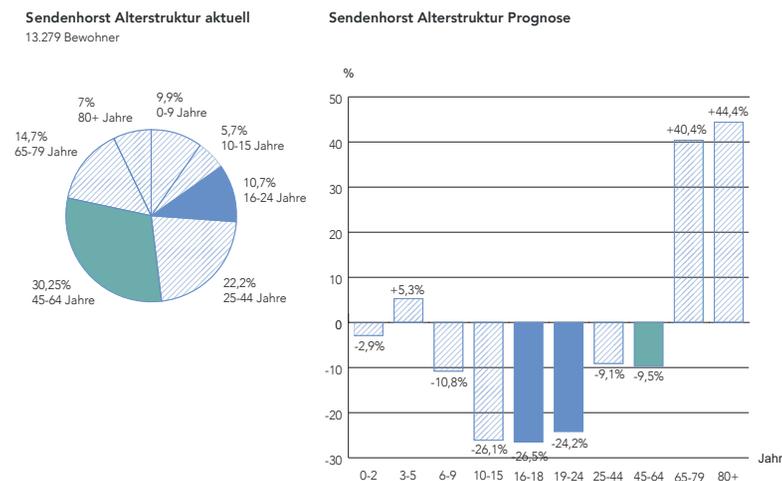


Abb. 8: Altersstruktur aktuell und Prognose



Der historische Stadtkern von Sendenhorst ist durch zahlreiche Fachwerkbauten geprägt. Viele Gebäude stehen jedoch leer, was der Fußgängerzone große Probleme bereitet. Umfasst wird der Stadtkern von einer neu angelegten grünen Promenade. Das darum liegende Sendenhorst ist erst ab Anfang der 50er Jahre entstanden.



Sendenhorst bietet ein Bildungsangebot von Kleinkinder Alter bis zum Abitur. Für die Jüngsten gibt es sieben Kindergärten in der Stadt. Es gibt eine Grundschule, die in unmittelbarer Nähe zum Stift liegt, eine Realschule mit Sportplatz und eine Montessori-Schule, die bis zur Oberstufe unterrichtet.



Die allgemeine medizinische Versorgung erfolgt über viele Praxen und Apotheken im Ort. Zusätzlich gibt es den 1889 gegründete St. Josef-Stift, welcher ein national bekanntes Zentrum für Orthopädie und Rheuma ist.



Fast ein Drittel der Stadt Sendenhorst gehört zum Industriegebiet. Der Hauptsitz der Firma VEKA AG nimmt hierbei den Großteil der Fläche ein. Sie sind einer der Weltmarktführer von Kunststoffprofile für Türen, Fenster, Rollläden und Kunststoffplatten. Von den rund 1.400 Mitarbeitenden, mit etwa 100 Auszubildenden, lebt fast Hälfte in Sendenhorst.



In Sendenhorst gibt es zwei Kleingarten Angebote. Im Norden der Stadt liegt ein Kleingartenverein und in Nachbarschaft zur alten Kläranlage ein Verbund von Gärten, welche von den Pächter*innen freigestaltet werden können.



Abb. 9: Karte der Funktionen in Sendenhorst



Abb. 10: Beschließung der Baugebiete

Mobilität

Sendenhorst befindet sich etwa 19km in südöstlicher Richtung von Münster. Innerhalb von ca. 30 Minuten mit dem Auto, 33 Minuten mit Bus und 70 Minuten mit dem Fahrrad ist die Großstadt erreichbar. Sobald die Reaktivierung der Eisenbahnstrecke erfolgt, ist auch eine etwa 30 Minuten lange Zugfahrt wieder möglich.

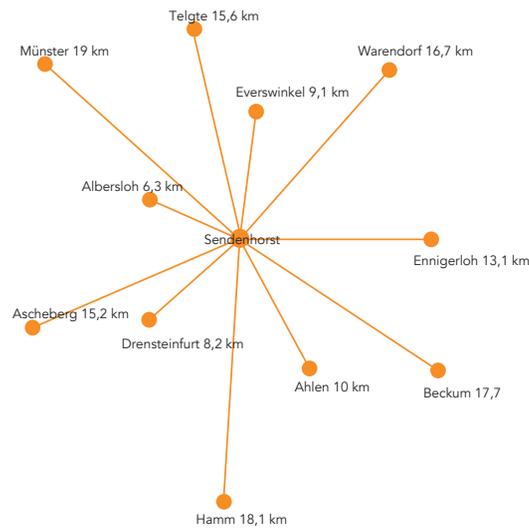


Abb. 11: Entfernung zu Nachbargemeinden

Konzepte

Die Stadt Sendenhorst hat in den letzten Jahren vermehrt an einigen Konzepten zur Änderung des Stadtbildes gearbeitet. Dazu zählen bspw. ein Wasserversorgungs-, Einzelhandels-, Wirtschaftswege-, und Handlungskonzept, aber auch besonders relevant das Integrierte Handlungskonzept von 2018.

Inhaltlich beruht dieses IHK auf dem bereits im Jahr 2013 aufgestellten und setzt diesen in seinen Grundzügen fort. Es setzt sich aus drei Umsetzungsschritten zusammen: Komm in die Stadt, Alte Wege neu erleben, Ein Stadtzentrum für alle.

Umsetzungsschritt stützte sich darauf, „im Bereich der Innenstadt vornehmlich

durch kleine bis mittlere Interventionen die Qualität des Innenstadtbereichs gesichert und behutsam neue Nutzergruppen und neue Nutzungsmöglichkeiten in der Stadt implementiert. Ziel war es, durch kleinräumige Maßnahmen, gezielt Orte in den Innenstadtbereichen zu attraktiveren und gleichzeitig die gewachsenen Strukturen anzuerkennen und als Ganzes nicht zu überformen.“ (S.9) zu den Maßnahmen zählen bspw. neues Mobiliar, Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die Aufwertung des Rathausplatzes.

Nach bereits erfolgtem Abschluss des ersten Schrittes, wird das Ziel des zweiten Umsetzungsschrittes definiert: „die Vernetzung der umgebauten Innenstadtbereiche mit den umgebenden Wohngebieten, der Promenade und dem St. Josef-Stift.“ (S.31) Im Vorfeld wurden neben der Promenade fünf Wegeverbindungen festgelegt, welche analysiert, Probleme festgelegt und Lösungen vorgeschlagen wurden. Nach intensiver Diskussionen zwischen Fachgremien und Bürger:innen wird dieser Umsetzungsschritt gegenwärtig realisiert. Darunter fallen bspw. neue Bodenbeläge, Beleuchtungen, Orientierungshilfen und Erneuerung von Spielflächen.

Der dritte und vermutlich aufwändigste Umsetzungsschritt beinhaltet den „Umbau der momentan als Ortsdurchfahrt genutzten Straßen“ (S.125) Diese sollen nach Abschluss des Baus der Umgehungsstraße um- und zurückgebaut werden. Dies soll insgesamt eine Aufwertung von Nutzungs- und Aufenthalts- und Straßenquerungsmöglichkeiten im Bereich in und um die Innenstadt bewirken.

Eine besondere Relevanz hat allerdings auch die durch die Westfälische Landeseisenbahn (WLE) aufgestellte „Planfeststel-



Abb. 12: Ist-Zustand der Verkehrssituation



Abb. 13: Soll-Zustand der Verkehrssituation



Abb. 14: Schmäler Weg im Nordosten



Abb. 15: Blick Richtung Süden



Abb. 16: Blick auf das mittlere Regenrückhaltebecken



Abb. 17: Blick Richtung Westen

lung für die Reaktivierung der SPNV WLE-Strecke Sendenhorst-Münster“ aus dem Jahr 2020. Die für Ende 2023 geplante Reaktivierung des Schienen-Personenverkehrs verzögert sich zwar auf mindestens Ende 2026, wird neben der Umgehungsstraße allerdings einen enormen Beitrag zur Mobilität der Stadt beitragen.

Grundstück

Bis 1990 war auf dem Grundstück Zum Helmbach in Sendenhorst die alte Kläranlage in vollem Betrieb. Seit der Stilllegung liegt das Gelände brach. Die Stadt plant hier ein Wohnquartier zu errichten, dafür wurde 2019 die alte Anlage zurückgebaut und die Bausubstanz der alten Anlage bis zu einer Tiefe von vier Metern entfernt. Zudem wurden die alten Becken mit Kies aufgefüllt, worauf eine ebene Fläche gesetzt wurde.

Das Grundstück der ehemaligen Kläranlage liegt am Helmbach und wird durch einen Rad- und Fußweg geteilt. Westlich davon bildet sich ein längliches Grundstück (ca. 100 x 35 Meter) und gegenüber davon ein verkürzter, breiterer Teil (ca. 75 x 63 Meter). Auf dem westlichen Grundstück befindet sich im nördlichen Bereich im Untergrund ein immer noch aktives Regenüberlaufbecken und im Süden ein Absturzbauwerk. Daher wird dort von der Stadt Sendenhorst von einer festen Bebauung abgeraten. Als bebaubare Fläche wurde der östliche breite Bereich mit einer Fläche von ca. 4.200m² angedacht. Der vorhandene Weg ermöglicht eine direkte Verbindung von der nördlichen Mischsiedlung zu den südlich gelegenen Einfamilienhaussiedlungen.

Die nördlich gelegene Siedlung ist vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt, zudem sind dort Mehrfamilienhäuser,

ein Kindergarten und eine Grundschule vorzufinden. Nordöstlich dominieren ein Reha-Zentrum und die Klinik des St. Josef-Stift das Gebiet. Westlich des Grundstücks werden Kleingärten betrieben, hier liegen einige wenige kleine Bauten vor, welche nicht der Wohnnutzung dienen. Zwischen den südlichen Siedlungen und dem Helmbach sind drei Regenrückhaltebecken und ein Regenüberlaufbecken angeordnet, welche die Überflutung der angeordneten Einfamilienhaussiedlungen verhindern sollen. Die Becken prägen durch ihre Größe das Bild des Gebietes. Ein Bebauungsplan liegt für das Grundstück nicht vor. Die dominierende Geschossigkeit ist auf zwei Vollgeschosse ersichtlich. Überwiegend tragen die Gebäude rote Klinkerfassaden, selten Putz, rote und anthrazite Satteldächer und sind zwischen sieben und zwölf Metern hoch.

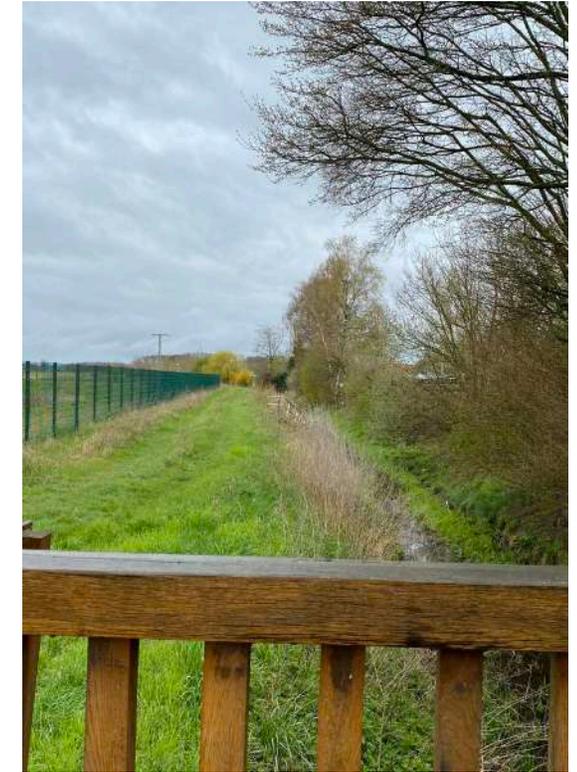


Abb. 18: Der Helmbach Richtung Westen



Abb. 19: Lageplan M1:2000

WAS WÄRE WENN?

Ein leeres Grundstück in einer unbekanntenen Stadt bietet viel Freiraum für Phantasien. Daher ist es wichtig, zu Beginn eines neuen Projektes mehrere Varianten durchzuspielen, um letztendlich die richtige Richtung auszuloten.

Nach einer ersten Analyse von Sendenhorst wird klar: Der Ort ist nicht weit von Münster entfernt, aber durch die vorherrschenden Anbindungen scheint es doch ein weiter Weg zu sein.

Ein Blick auf die Demographie verrät schnell einen überdurchschnittlich hohen Altersdurchschnitt.

Auch wenn man sich nach einem Freizeitangebot umschaute, scheint erstmal nichts Großartiges zu finden zu sein.

Beim Spaziergang durch den Ort stößt man auf das typische Bild einer kleinen Vorstadt: Wohngebiete aus jedem Jahrzehnt seit den 1960er Jahren prägen

die Silhouette. Mehrfamilienhäuser sind kaum zu sehen. Auch besondere Orte der Begegnung sind außerhalb des Stadtzentrums eher selten anzutreffen. Dennoch sieht man, dass die Stadt daran arbeitet, ihren Außenraum aufzuwerten.

Das zu beplanende Grundstück zwischen Wohngebieten aus den 1980er und 2000er Jahren bietet einen schönen Blick ins Grüne, liegt etwas außerhalb des Zentrums und bietet genug Platz für neue Ideen. Doch wie will man damit umgehen? Ein erster Ansatz dafür liefert die Ausformulierung und Beantwortung der Frage „was wäre, wenn....?“





Szenario: Junges Wohnen

Was wäre, wenn ein Quartier für junge Menschen entsteht, das bezahlbaren Wohnraum, Chancen auf Gemeinschaft und die Möglichkeit selbst mit anzupacken bietet?



Szenario: Best-Ager-Wohnen

Was wäre, wenn ein Ort für die Menschen geschaffen wird, deren Kinder das Nest bereits verlassen haben, das Eigenheim abbezahlt ist und die sich nun nochmal neu entfalten wollen?

03.1 AZUBIWERK

EINE STRATEGIE DER VERNETZUNG LOKALER AKTEURE

ANNEMARIE SCHMITZ, JÖRAN SCHÖNING



AZUBIMANGEL

Der Anteil der jungen Menschen, die heute noch eine Ausbildung beginnen, nimmt zunehmend ab. Dadurch werden in Zukunft viele Probleme auftreten. Ziel dieser Arbeit ist es, dem Mangel an Auszubildenden in Teilen vorzubeugen und eine architektonische Antwort zu liefern.

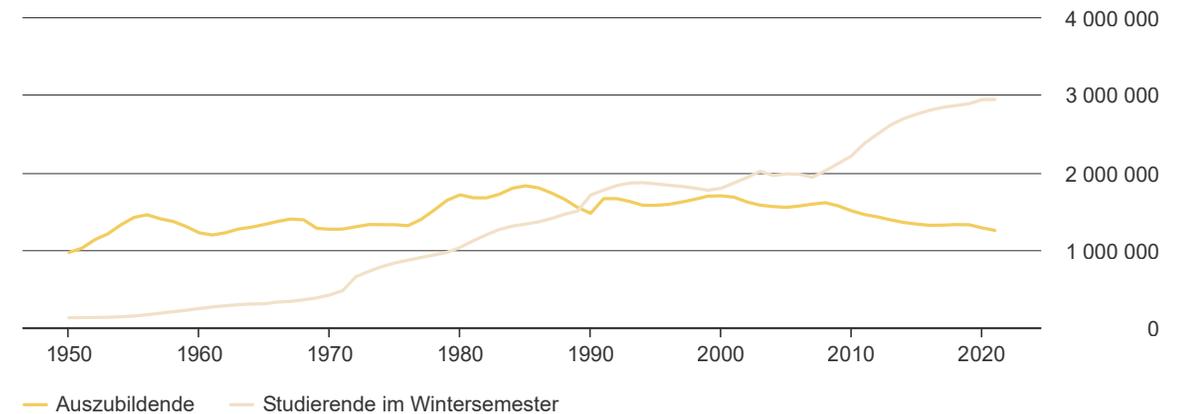
Viele Jüngere entscheiden sich immer seltener für einen Ausbildungsberuf. Stattdessen ziehen sie in die nächste Großstadt, um zu studieren. 2021 gab es bereits rund drei Millionen Studierende, demgegenüber stehen nur 1,2 Millionen Auszubildende.

Ein Grund für den Mangel ist das Bildungssystem und die Gesellschaft. Von klein auf wird einem eingebläut den höchst möglichen akademischen Grad zu erlangen. Eine Lehre im Handwerk sinkt dagegen in der Anerkennung immer weiter ab, dabei herrscht hier große Not an Personal. Gerade erst im April hat der Zentralverband des deutschen Handwerks bekannt gegeben, dass über 40.000 Ausbildungsplätze unbesetzt sind. Dabei locken Ausbildungsplätze schon ab dem ersten Monat mit einem Gehalt.

Neben Weiterbildungsmöglichkeiten locken viele Betriebe bereits mit Tablettis, E-Bikes oder Mitgliedschaften im Fitnessstudio. In der jetzigen Situation werben die Unternehmen bereits fast stärker an den Jugendlichen als andersherum. Um auf dem Markt zu bestehen und auch in der Zukunft Fachkräfte auszubilden und an das eigene Unternehmen binden zu können, müssen neue Wege eingeschlagen werden.

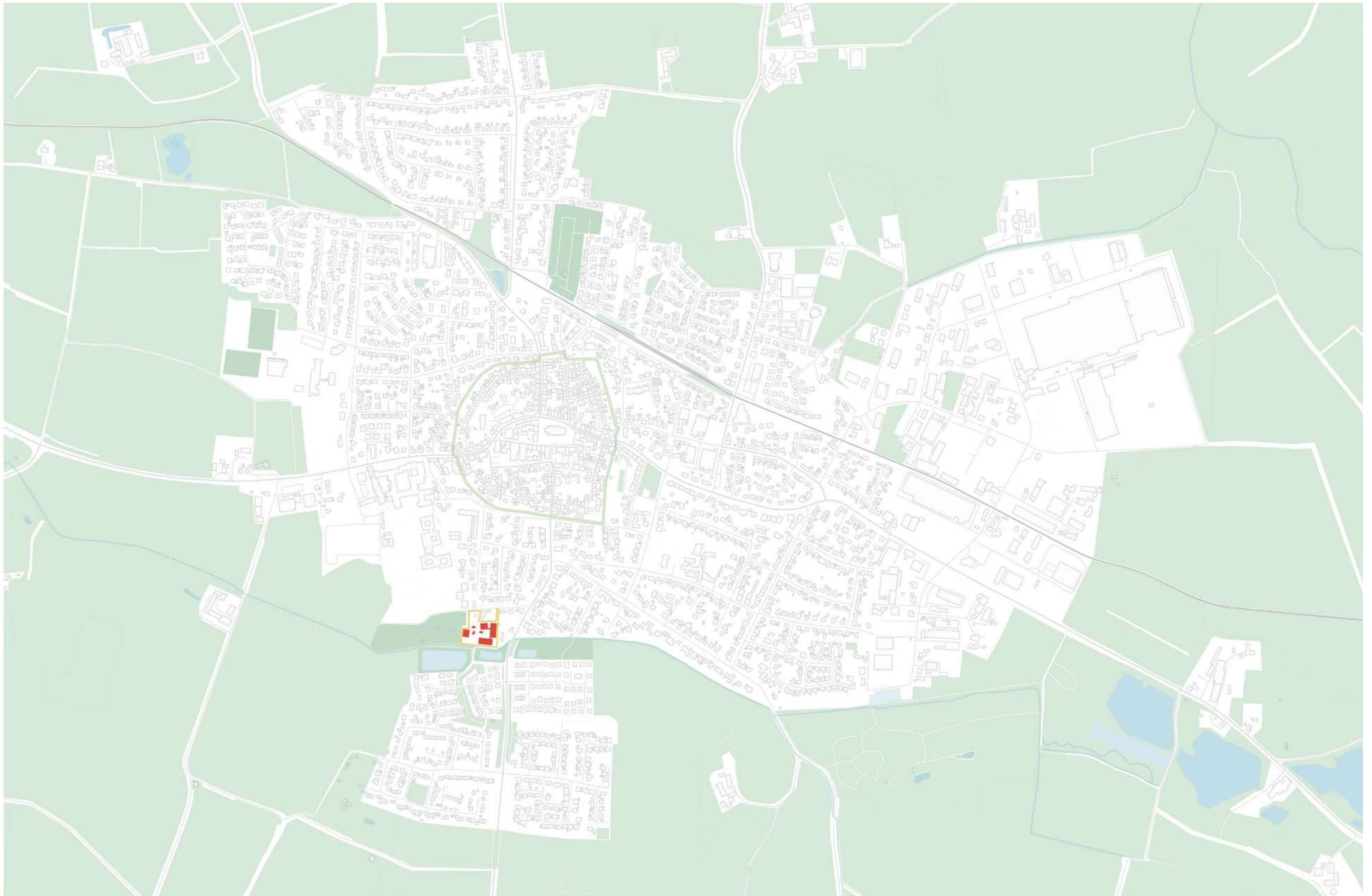


Auszubildende und Studierende
in Millionen



Bis 1989 Früheres Bundesgebiet, seit 1990 Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023



HANDSHAKE

GEMEINDE



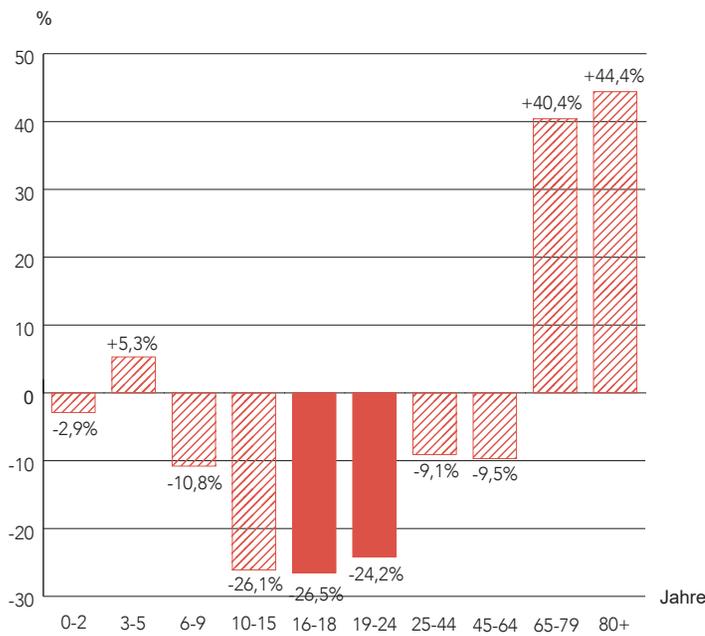
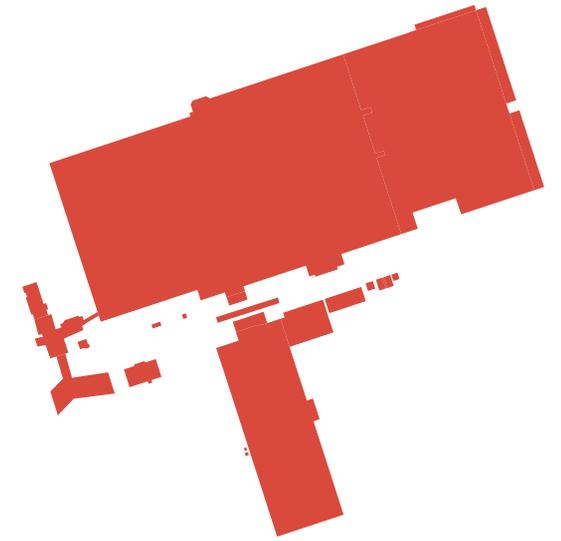
VEKA

Sendenhorsts
Aussichten

Aus Sendenhorst zieht es gerade die junge Bevölkerung weg. Somit verliert die Stadt mögliche neue Arbeitskräfte und veraltet zunehmend.

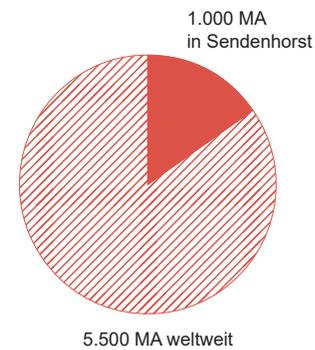
VEKA
globaler Konzern

Der Familienbetrieb agiert weltweit und erwirtschaftet jährlich aus Sendenhorst heraus einen Umsatz von 1,5 Milliarden Euro.

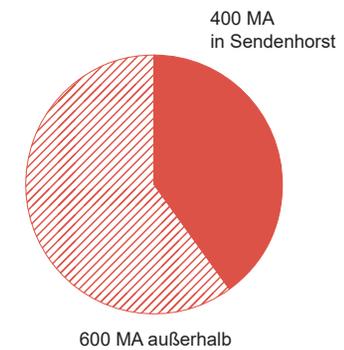


Sendenhorst Altersstruktur Prognose

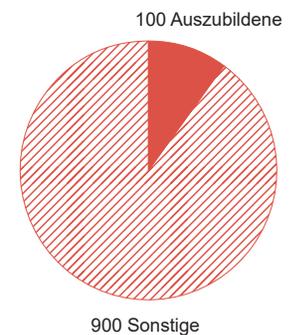
VEKA Mitarbeiter
6.500 Mitarbeiter



VEKA Sendenhorst
Wohnort der Mitarbeiter



Auszubildende Sendenhorst
Anstellung der Mitarbeiter



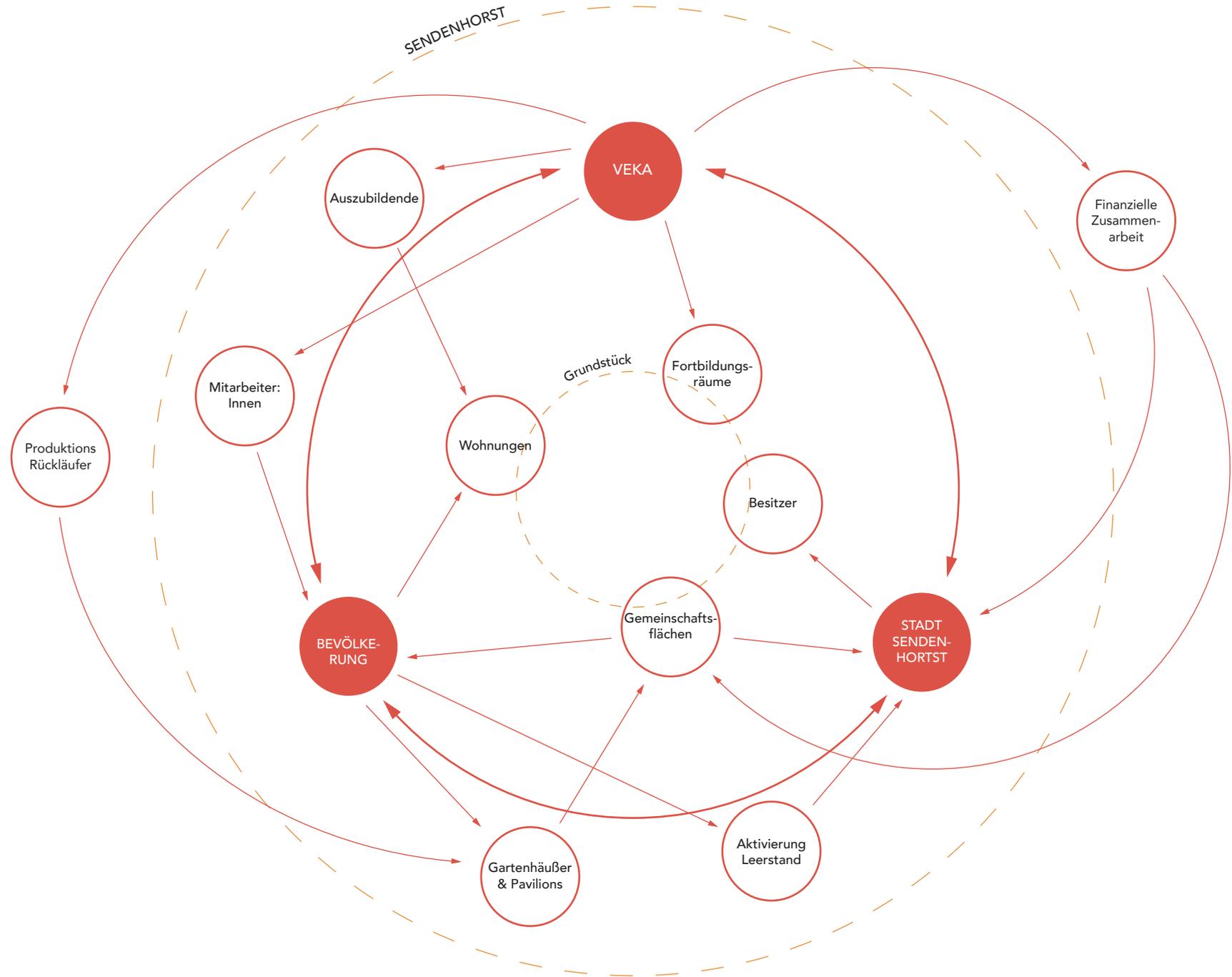
NETZWERK

Kommunales Engagement

Partner des Handshakes und somit des NetzWerks Sendenhorst sind die Firma VEKA, die Stadt selbst und die BewohnerInnen.

Aus persönlichen Gesprächen mit VEKA, mit der Bürgermeisterin Katrin Reuscher und weiteren Akteuren der Stadt Sendenhorst wird ein starkes Interesse an neuem Wohnraum für junge Menschen - vor allem für Auszubildende - deutlich. Ebenso äußert sich der Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnen von der Seite der Azubis in einer Umfrage mit VEKA.

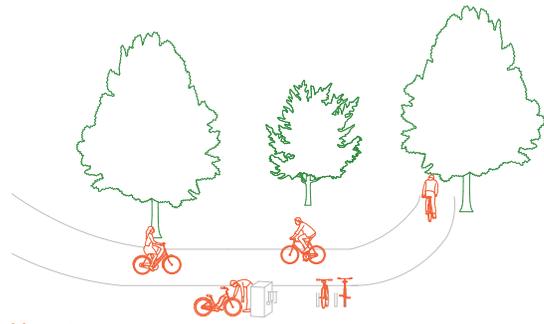
Auf der basierenden lokalen Vernetzung zwischen VEKA und Sendenhorst baut das NetzWerk mittels Aktivierungen im Stadtraum auf. Dabei entsteht auf dem Grundstück des Alten Klärwerks nicht nur Wohnraum, der die Selbstständigkeit der Azubis fördert und die Attraktivität einer Ausbildung steigert. Das AzubiWerk wird darüber hinaus zu einem Anger für die Gemeinde und damit ein Aushängeschild für die Stadt. Es wächst ein NetzWerk, von dem alle profitieren.



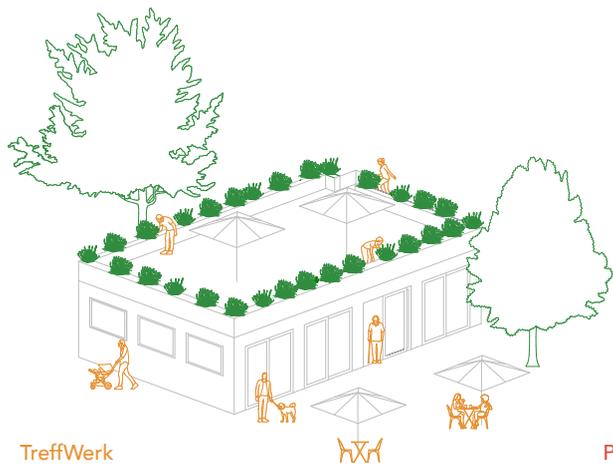
NETZWERK



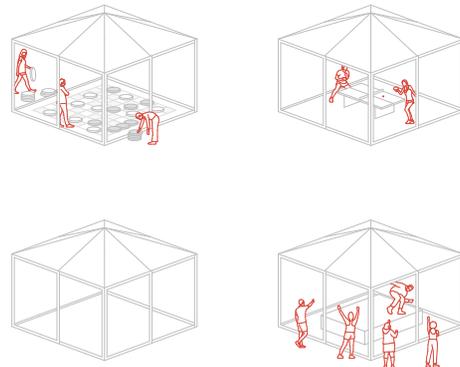
Innenstadt Aktivierung



Vernetzung



TreffWerk



Pavillons



GartenWerk

AzubiWerk



POTENZIALRÄUME

Sendenhorst besteht zu einem Drittel aus einem abgeschottetem Industriegebiet, welches rundum VEKA liegt. Gerade in den Neubaugebieten schotten sich die Nachbarn mit immer höheren Zäunen ab und in der Innenstadt wächst der Leerstand. Sendenhorst bietet viele Räume mit verborgenen Potenzialen und Möglichkeiten der Entfaltung.

Zwischen dem Industriegebiet und dem Rest Sendenhorsts liegen viele kleine Grünstreifen mit Trampelpfaden. Aber hauptsächlich verläuft dort eine klare Trennung mit Zäunen und Einbahnstraßen, um eine Verbindung auszuschließen. Diese Schwellen finden sich auch in den Wohngebieten wieder. Das klassische Einfamilienhaus Typ ‚Stadtvilla‘ ist von allen vier Seiten hinter Stabmattenzäunen mit Sichtschutz vom Rest der Welt verborgen. Die BewohnerInnen müssen ihren Nachbarn wieder begegnen! Hierfür müssen Angebote im öffentlichen Raum geschaffen werden, an denen sich Gleichgesinnte treffen können und aus ihrer Komfortzone herausgeholt werden.

In der Innenstadt stehen immer mehr Läden leer. Es ist ein kaum aufzuhaltender Prozess, der sich selbst bedingt. Hierdurch wird die Innenstadt immer unattraktiver und es braucht neue Gründe für

einen Besuch. Der Leerstand ist jedoch Raum in sehr zentraler Lage, mit vielen Potenzialen für neue Nutzungen.

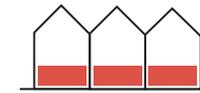
Um die Innenstadt führt die neu aufgearbeitete Promenade. Sie bietet bereits erste belebte Orte zum verweilen. Zudem liegen hier gelebte Nachbarschaftsprojekte, wie das gemeinsame Gärtnern von NachbarInnen, die als Beispiel für andere Gebiete dienen können.

Über die vielen unterschiedlichen Schulen, Vereine und Kindergärten in der Stadt gelingt es in Sendenhorst Grenzen zu verschieben und neue Ideen freizusetzen.

Der Lambertiplatz dient bei Feiern und Attraktionen als Festplatz. Die restliche Zeit im Jahr jedoch liegt er brach und bietet keine öffentliche Nutzfläche.



Grenzen zwischen Wohnhäusern

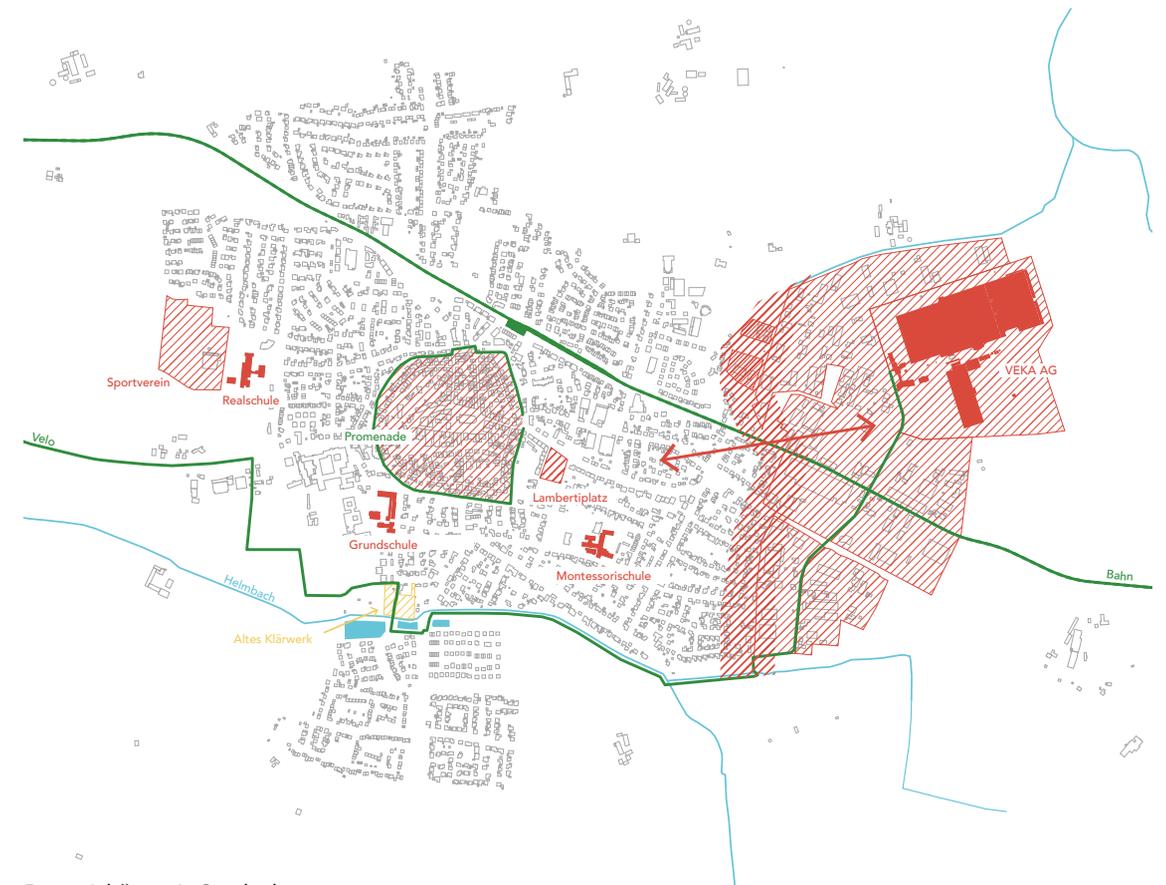


Leerstände in der Innenstadt

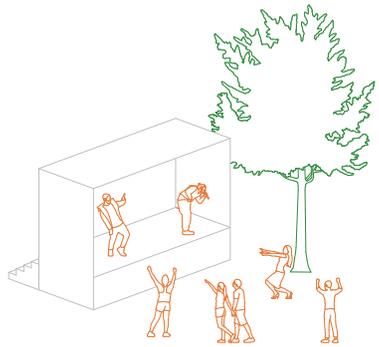


Wohnen vs. Industrie

Räumliche Schwellen in Sendenhorst

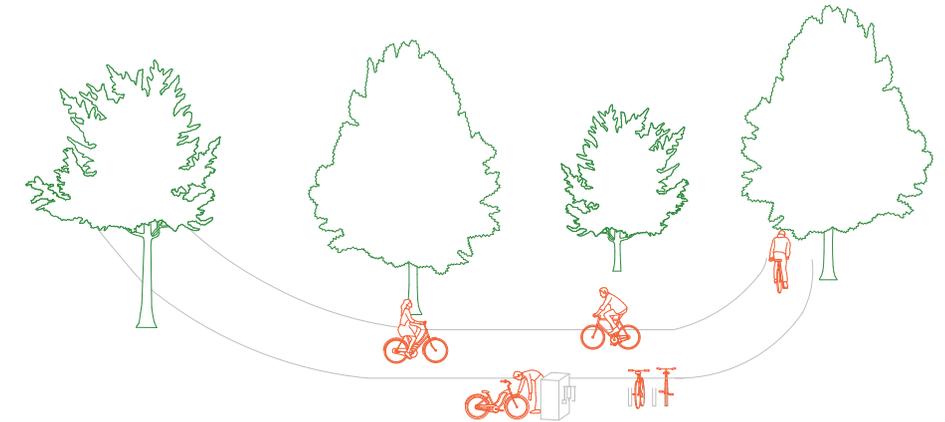
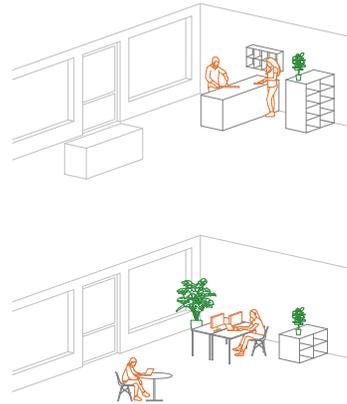


Potenzialräume in Sendenhorst



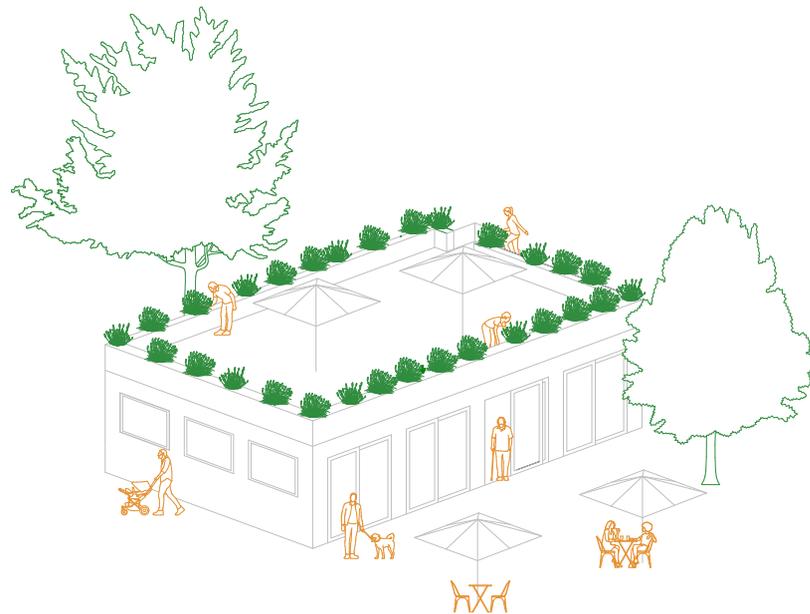
Innenstadt Aktivierung

Das Potenzial der Leerstände wird erkannt und mit neuer Nutzung die Innenstadt aktiviert. SendenhorsterInnen verlagern ihr Homeoffice in den neuen Co-Working-Space. Eine offene Werkstatt kann für das Heimwerken genutzt werden. Veranstaltungen und Auftritte sorgen für regelmäßige Besuche der BewohnerInnen.



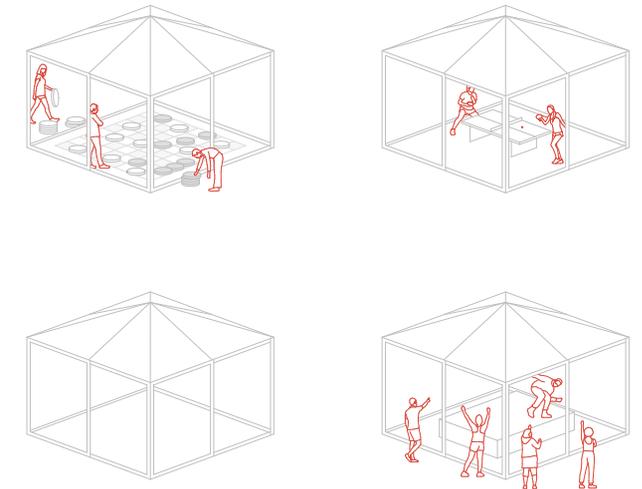
Vernetzung

Dank der neuen Veloroute ist man mit dem E-Bike in gut 25 Minuten vom VEKA Standort in Münster. Der Radweg führt über das AzubiWerk in die Stadt und schließt an das umliegende Radnetz an. Mit der Bahn ist Sendenhorst nun auch wieder aus Ahlen und Beckum erreichbar. Viele PendlerInnen steigen auf die umwelt-schonendere Variante um.



TreffWerk

Auf dem Lambertiplatz und am Sportverein entstehen feste Anlaufpunkte für SendenhorsterInnen. Das TreffWerk ist ein multifunktionaler Raum, der von unterschiedlichen Vereinen und Organisatoren genutzt wird. Über diese TreffWerke stärkt Sendenhorst die soziale Interaktion.



Pavillons

Durch konsumfreie Pavillons werden kleine Restplätze belebt. Durch die NutzerInnen werden diese unterschiedlich genutzt und immer wieder neu gestaltet. Erbaut werden sie durch SendenhorsterInnen aus alten Fensterprofilen von VEKA. Durch neue Treffpunkte in Vierteln, an Schulen und im Hinterhof der Kirche erhalten vergessene Ecken neue Bedeutungen. Man findet die Pavillons in der ganzen Stadt.



GartenWerk

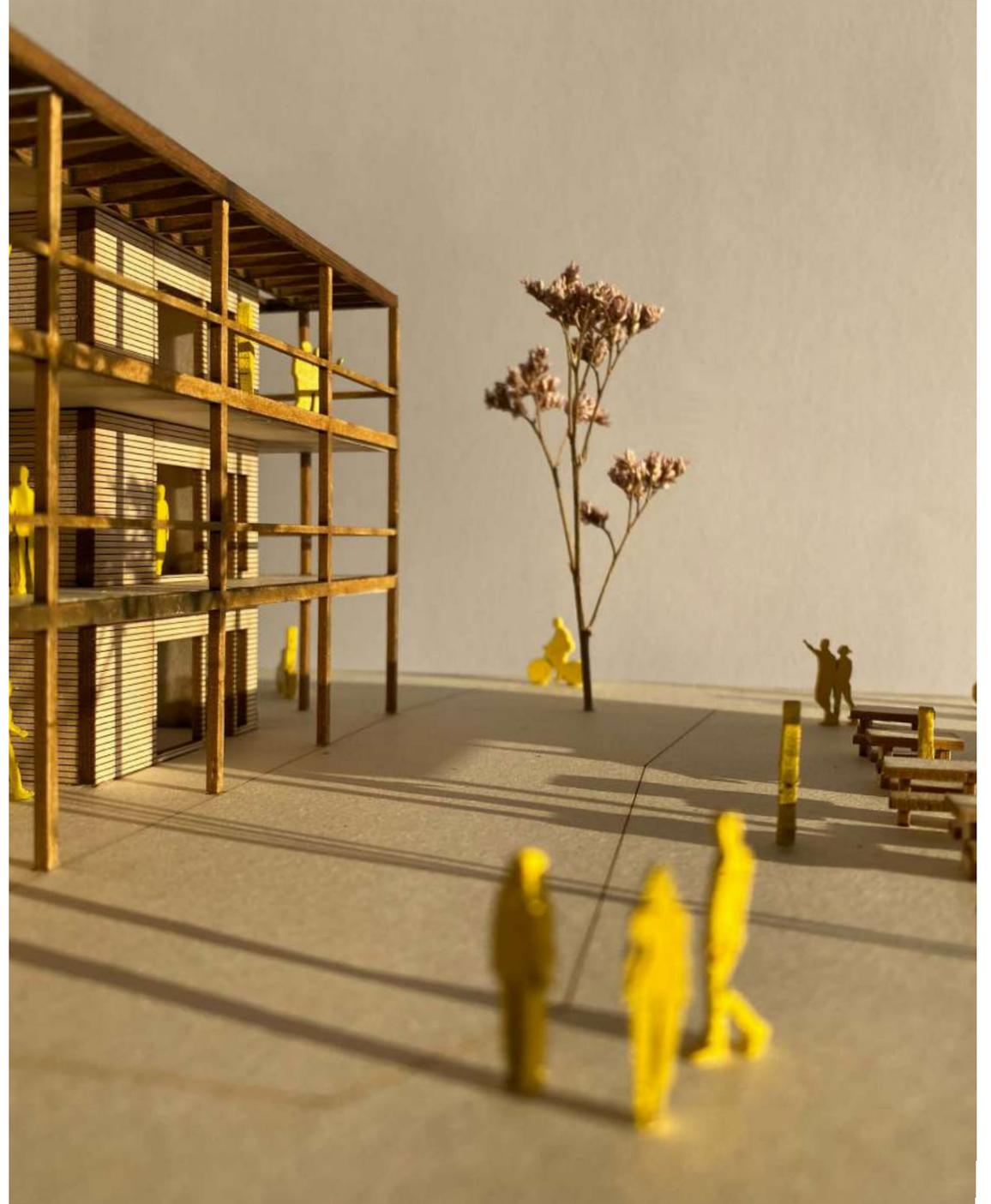
In Zwischenräumen vernetzen die grünen Oasen die abgeschottete Nachbarschaft. Unterschiedliche Gruppen finden bei der Gartenarbeit zueinander und bauen ihr eigenes Gemüse an. Die GartenWerke befinden sich am Rande der Stadt, aber auch zwischen Industriegebiet und Wohnen, um die Grenzen aufzubrechen. Sie erweitern die Möglichkeiten an der Promenade, in den Kleingärten und auch an den Schulen zu gärtnern.

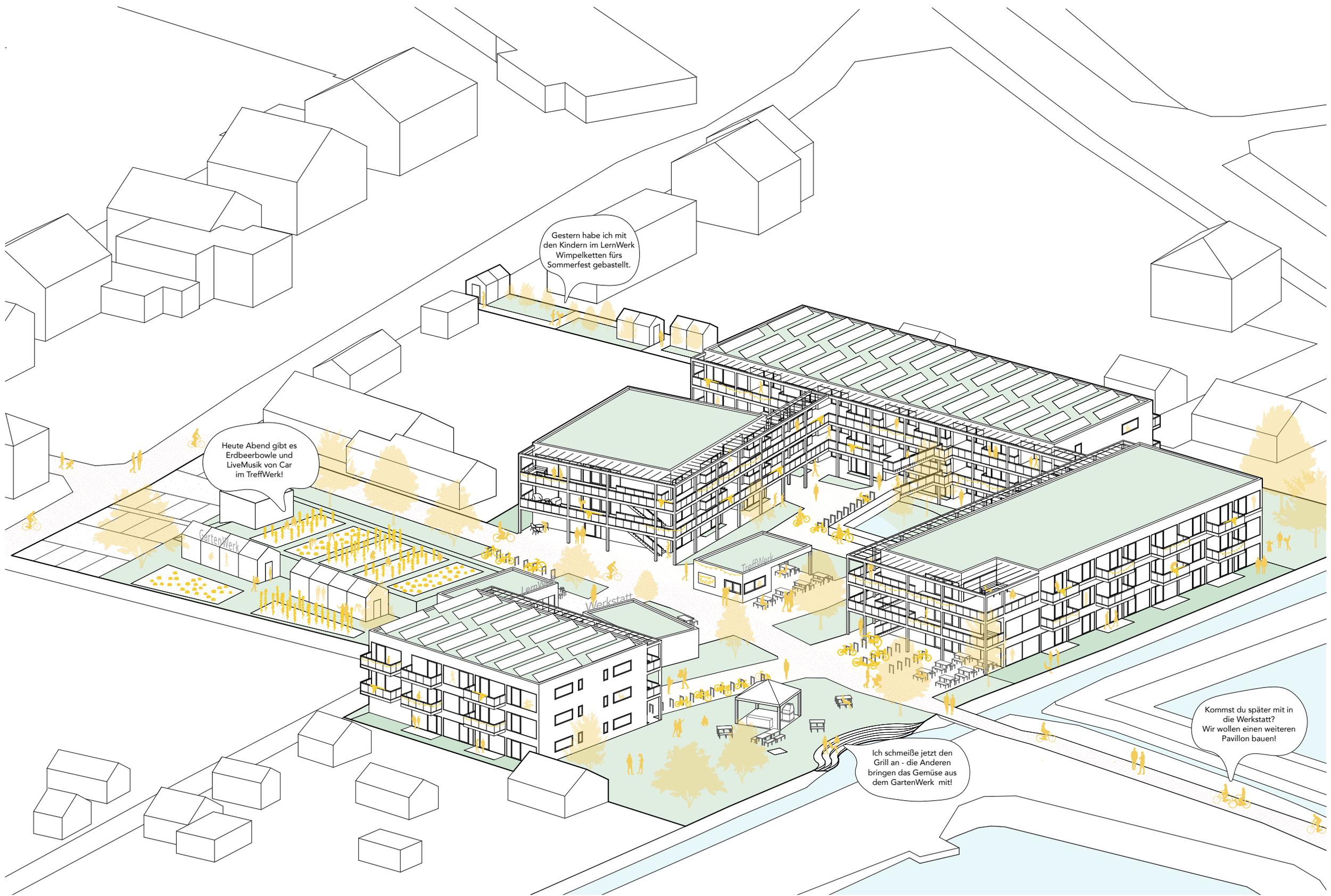


AzubiWerk

Auf dem Grundstück des ehemaligen Klärwerks entsteht das AzubiWerk. Sendenhorst bietet somit jungen Menschen die Möglichkeit, während einer Ausbildung einen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu haben. Durch die Zusammenarbeit mit dem Unternehmen VEKA gibt es ein großes Angebot von Gemeinschaftsflächen. Doch nicht nur Auszubildende profitieren von dem AzubiWerk, viele Teile des NetzWerk Sendenhorst finden sich auf dem Grundstück wieder.

AZUBIWERK



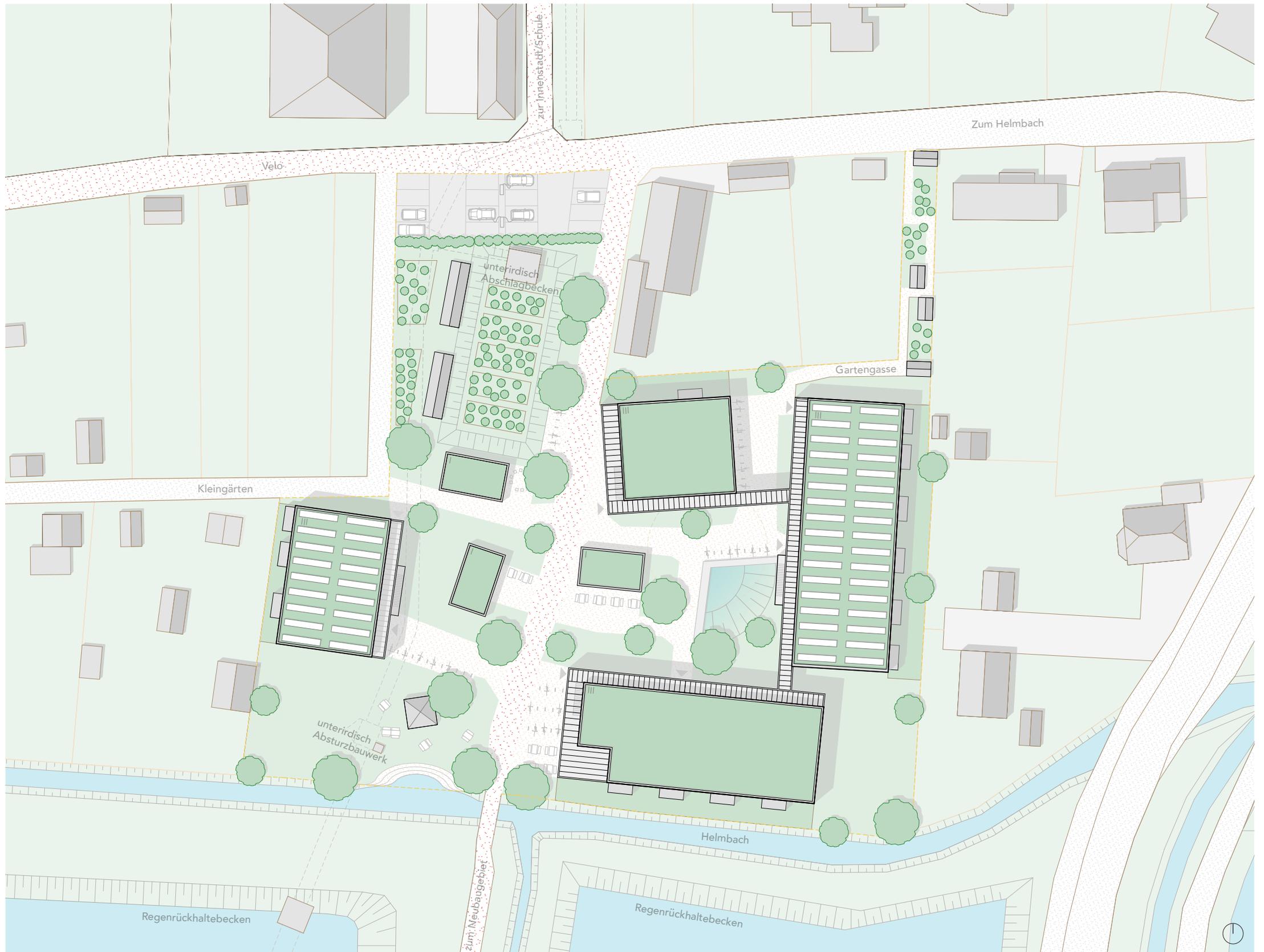


Gestern habe ich mit den Kindern im LernWerk Wimpelketten fürs Sommerfest gebastelt.

Heute Abend gibt es Erdbeerbowle und LiveMusik von Car im TreffWerk!

Ich schmeiße jetzt den Grill an - die Anderen bringen das Gemüse aus dem GartenWerk mit!

Kommst du später mit in die Werkstatt? Wir wollen einen weiteren Pavillon bauen!



Lageplan:

Das AzubiWerk liegt am Helmbach und wird von der Veloroute gekreuzt. Diese verbindet die Innenstadt mit den südlichen Wohngebieten, wodurch das Grundstück zu einer Durchfahrt degradiert war.

Nun bilden vier Gebäude einen Innenhof, in dem Pavillons aus dem NetzWerk stehen.

AzubiWerk als Anger für Sendenhorst

Anger: Öffentlicher Dorfplatz, der von allen BewohnerInnen für gemeinsame Aktivitäten genutzt werden kann.

Von der Veloroute weitet sich der neue Anger für Sendenhorst aus. Durch die Verbindung der NetzWerkräume und der Gemeinschaftsflächen für die Auszubildenden können Synergien erzeugt werden. Für Kinder aus der Grundschule ist die Möglichkeit eine Ausbildung sichtbar, da sie im LernWerk unterrichtet werden. Es entsteht ein Ort für vielfältige Aktivitäten: Hier wird gewerkelt, gefeiert und angebaut.



Erdgeschoss

An den Gemeinschaftsflächen liegen belebte Plätze und privatere Wege, die zu den Gebäuden führen.

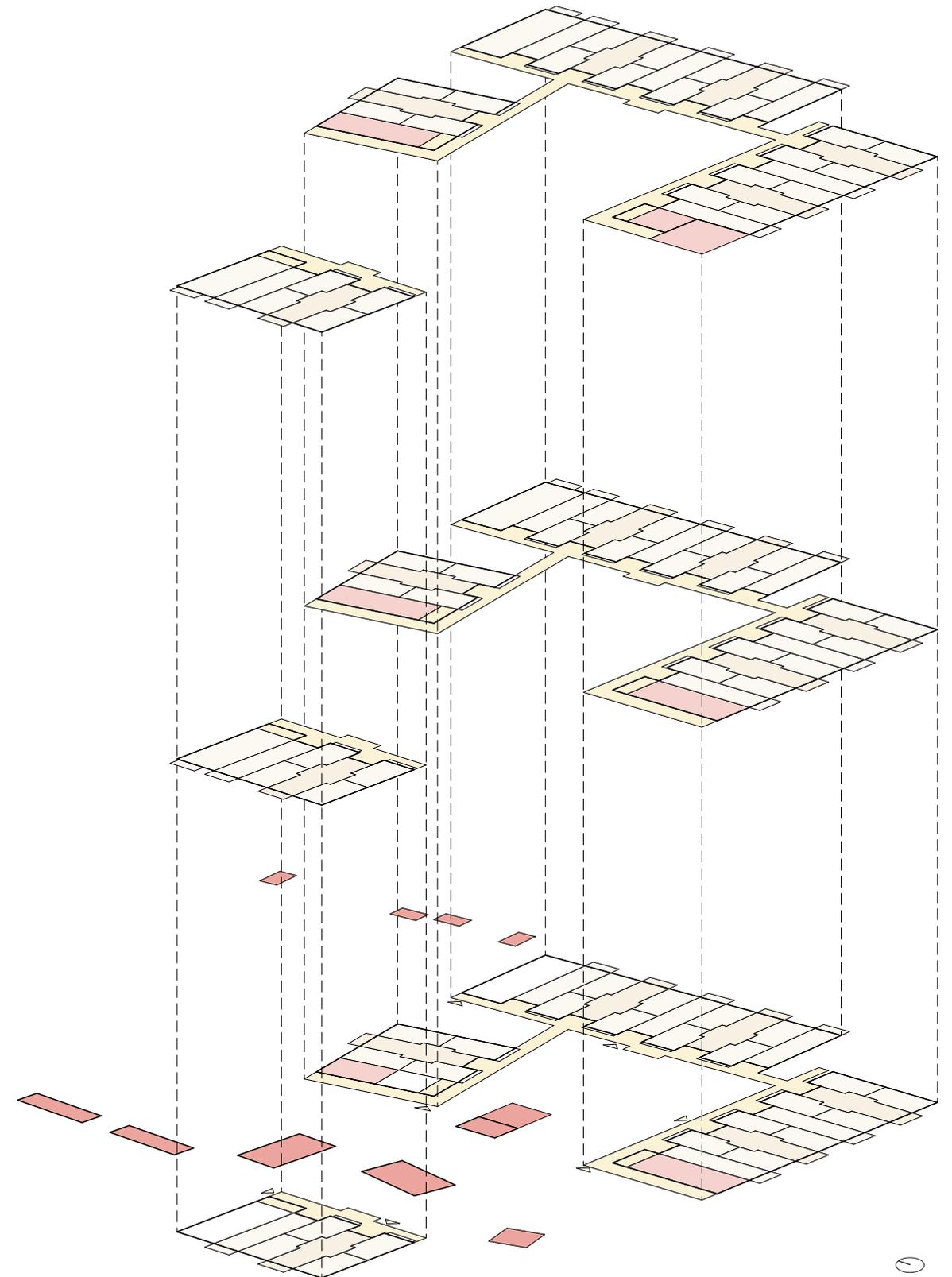


Struktur und Nutzung

Die Aufteilung aus dem Erdgeschoss zieht sich durch die oberen Geschosse weiter und verfolgt das klare Raster.

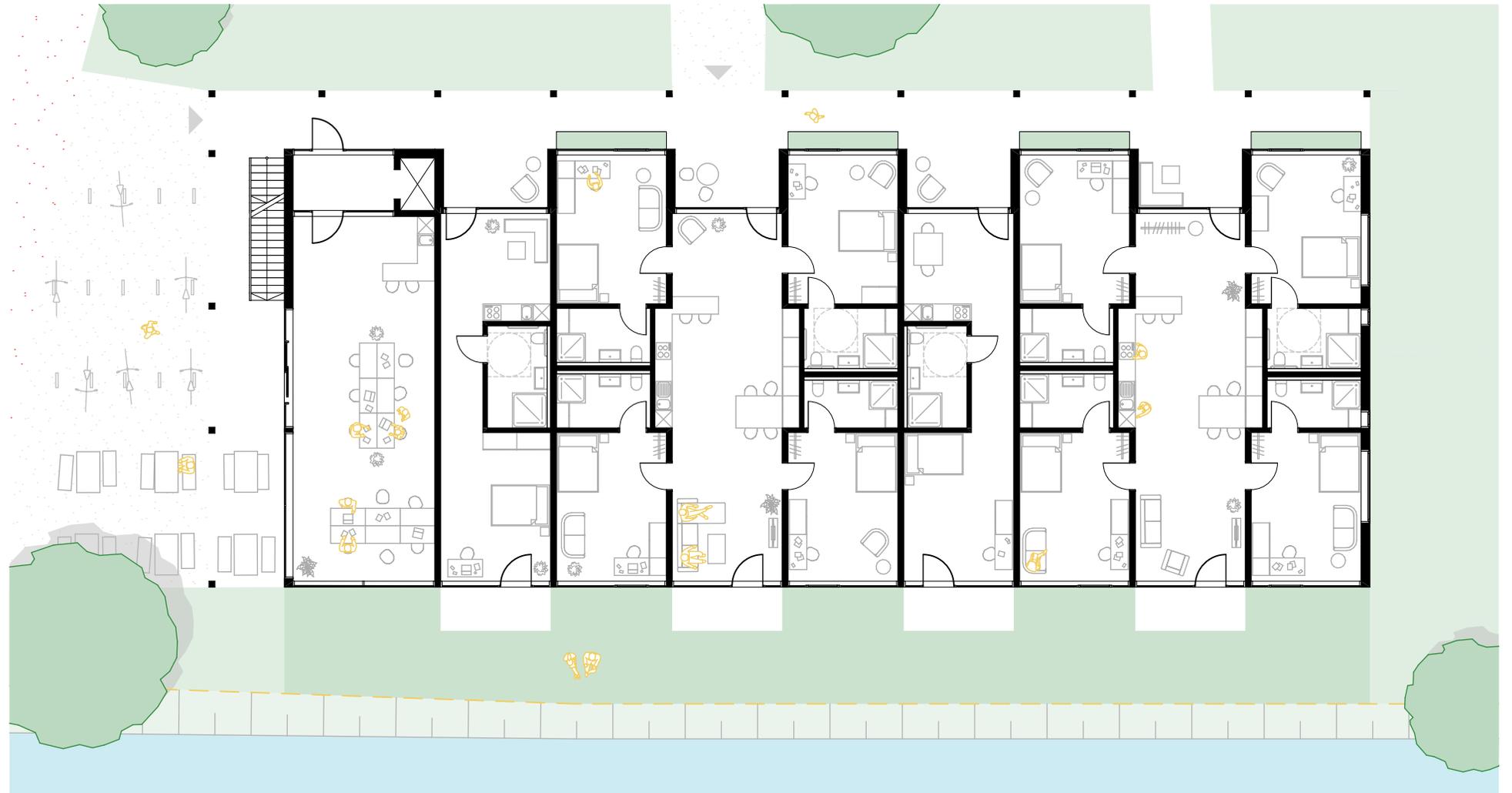
Über die Laubengänge erfolgt die Erschließung, welche sich zum Innenhof orientieren und an den Gemeinschaftsflächen vorbeiführen.

Die Wohntypen unterteilen sich in Einzelapartments und Clusterwohnungen, mit Gemeinschaftsküchen und privaten Wohneinheiten.



Erdgeschoss
1 : 200

Die Gemeinschaftsflächen für die Auszubildenden sowie die Erschließung der Wohneinheiten orientieren sich zum Innenhof und zur Veloroute. Durch die klaren Strukturen wird das Gebäude auch für BesucherInnen gut lesbar.



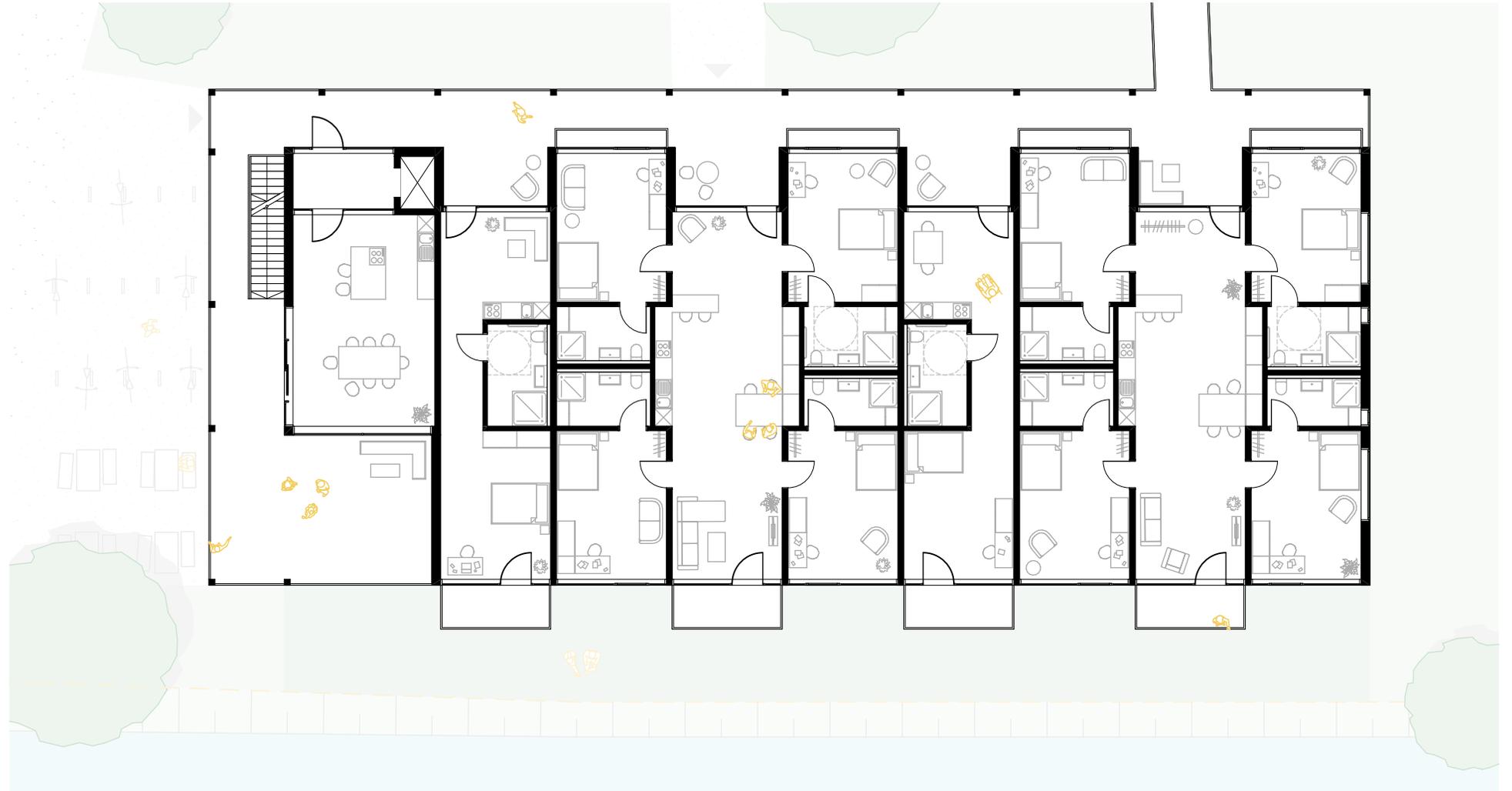
1. Obergeschoss
1 : 200

Die Laubengänge ermöglichen die Erschließung auf allen Ebenen. Durch regelmäßige Rücksprünge vor den Eingängen der Wohnungen entstehen offene Räume, die zum Verweilen und Austausch einladen.



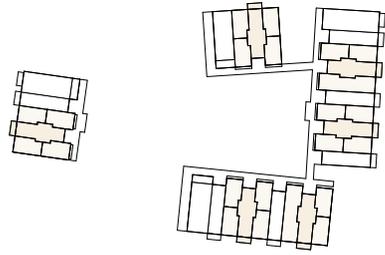
2. Obergeschoss
1 : 200

Neben den öffentlichen Laubengängen entstehen private Zonen auf der Rückseite jedes Gebäudes. Alle Wohnungen haben einen Zugang zu einem Balkon, wodurch zusätzliche Rückzugsmöglichkeit im Außenraum entstehen.



Gemeinschaftsküche des Clusters

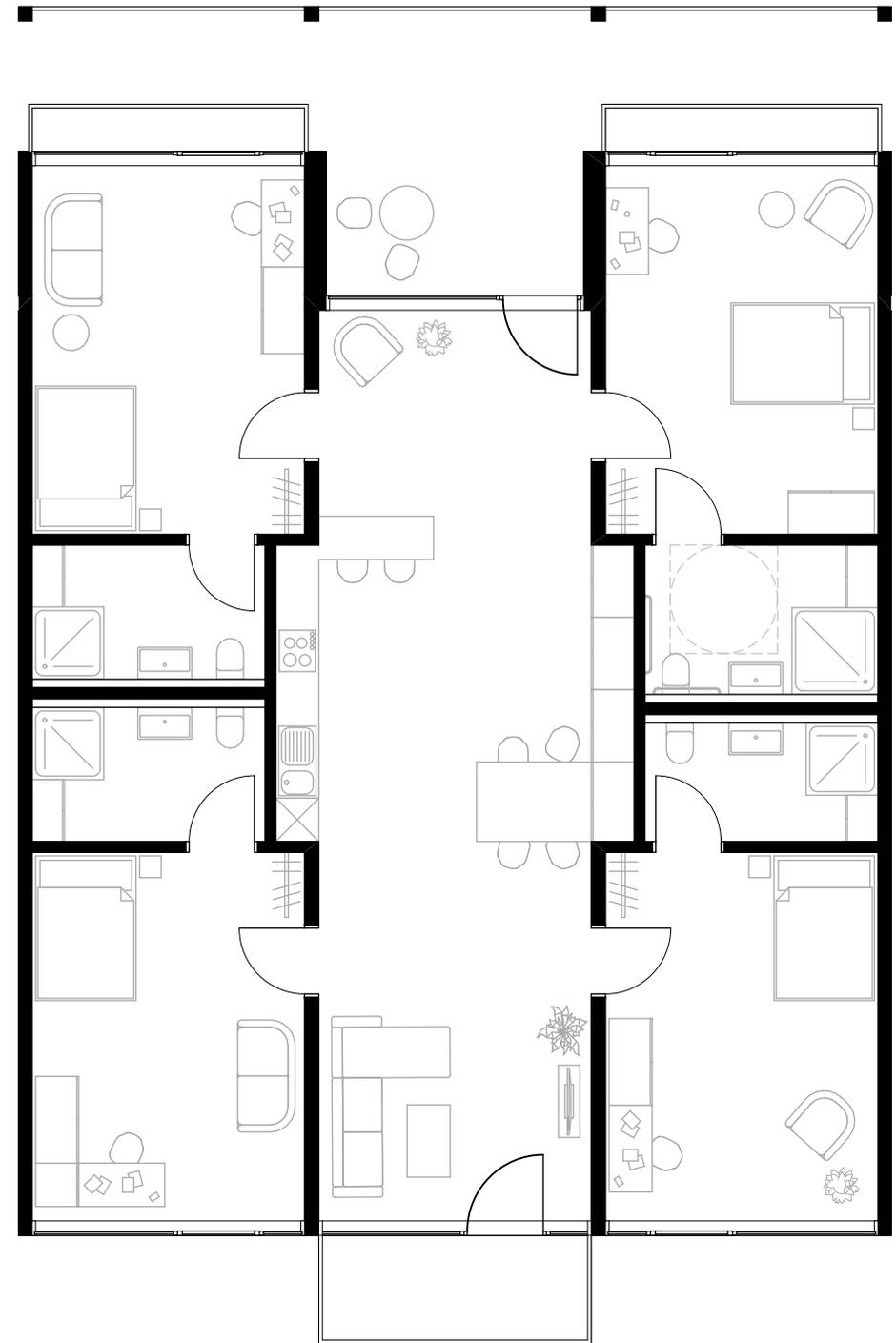


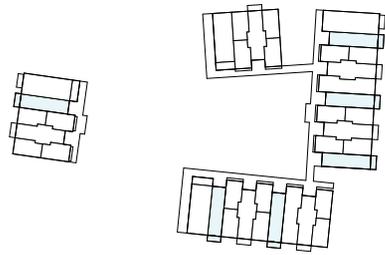


Wohnungstyp
Cluster
1 : 100

Ein Cluster besteht aus einer Gemeinschaftsküche mit vier angeschlossenen Wohneinheiten, die je ein Bad haben. Eine der vier Wohneinheiten ist für mobil eingeschränkte Personen geräumiger organisiert, sodass die Barrierefreiheit gewährleistet wird.

Flächen	
Gemeinschaftsküche	52,80m ²
Wohneinheit (3x)	25,80m ²
Individualraum	19,40m ²
Bad	6,40m ²
Wohneinheit+ (1x)	26,50m ²
Individualraum	19,40m ²
Bad	7,10m ²
Balkon	5,70m ²
Gesamt	162,40m²

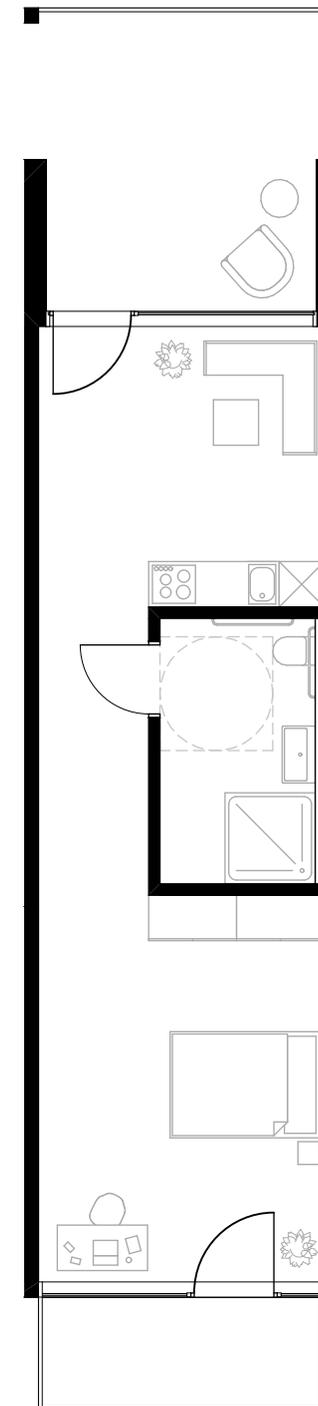


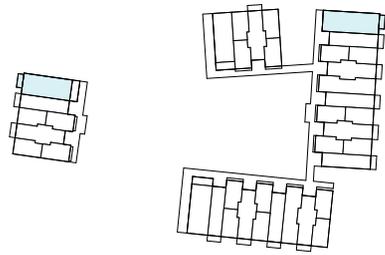


Wohnungstyp
 Einzelapartment
 1 : 100

Das Einzelapartment ist von vorne nach hinten in eine offene Wohnküche, ein barrierefreies Bad und einem privaten Wohnbereich mit eigenem Balkon angeordnet.

Flächen	
Wohnen	39,00m ²
Bad	7,60m
Balkon	5,70m ²
Gesamt	52,30m ²

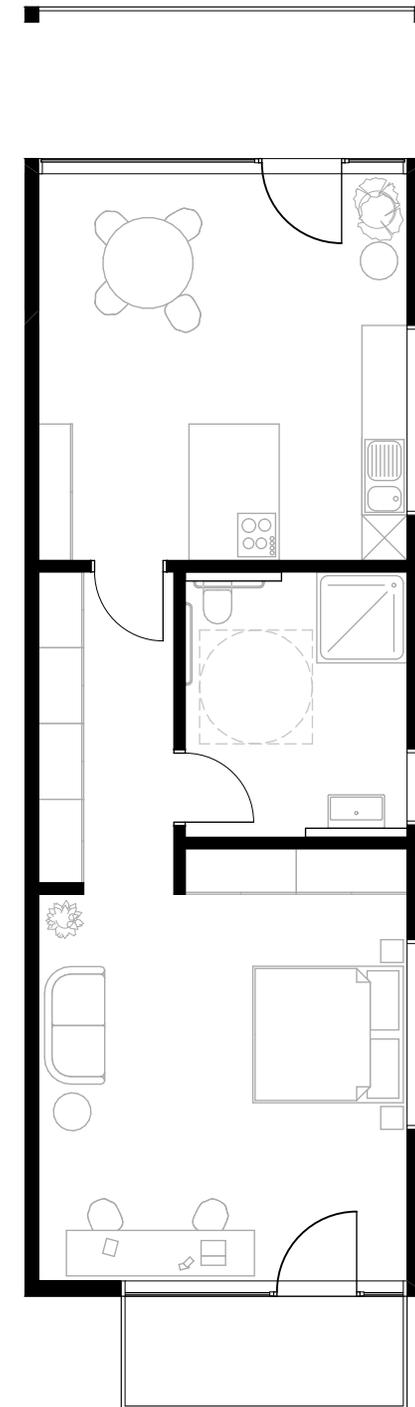




Wohnungstyp
Zweier-Apartment
1 : 100

Die Räume eines Zweier-Apartments teilen sich in drei Räume auf: eine offene Küche, ein großer Wohnbereich und ein barrierefreies Bad. Insgesamt gibt es vier Zweier-Apartments, die als Sondertypologie für Einzelpersonen oder Paare genutzt werden können.

Flächen	
Wohnen	25,00m ²
Schlafen	34,30m ²
Bad	10,30m ²
Balkon	5,70m ²
Gesamt	75,30m ²





Gemeinschaftsraum
CoWerk
1 : 100

Die Gemeinschaftsräume für die Auszubildenden sind einsehbar an der Erschließung platziert. Somit können die BewohnerInnen sehen, wo sich gerade wer aufhält. Als zentraler Ort wird in diesem Beispiel das CoWerk im Erdgeschoss gezeigt. Hier treffen sich die Auszubildenden nach der Arbeit, um gemeinsam für die Schule zu lernen oder sie arbeiten im Homeoffice. Alternativ kann das CoWerk für Seminare der Berufsschule oder Fortbildungen durch VEKA genutzt werden.

GeWerke:

CoWerk

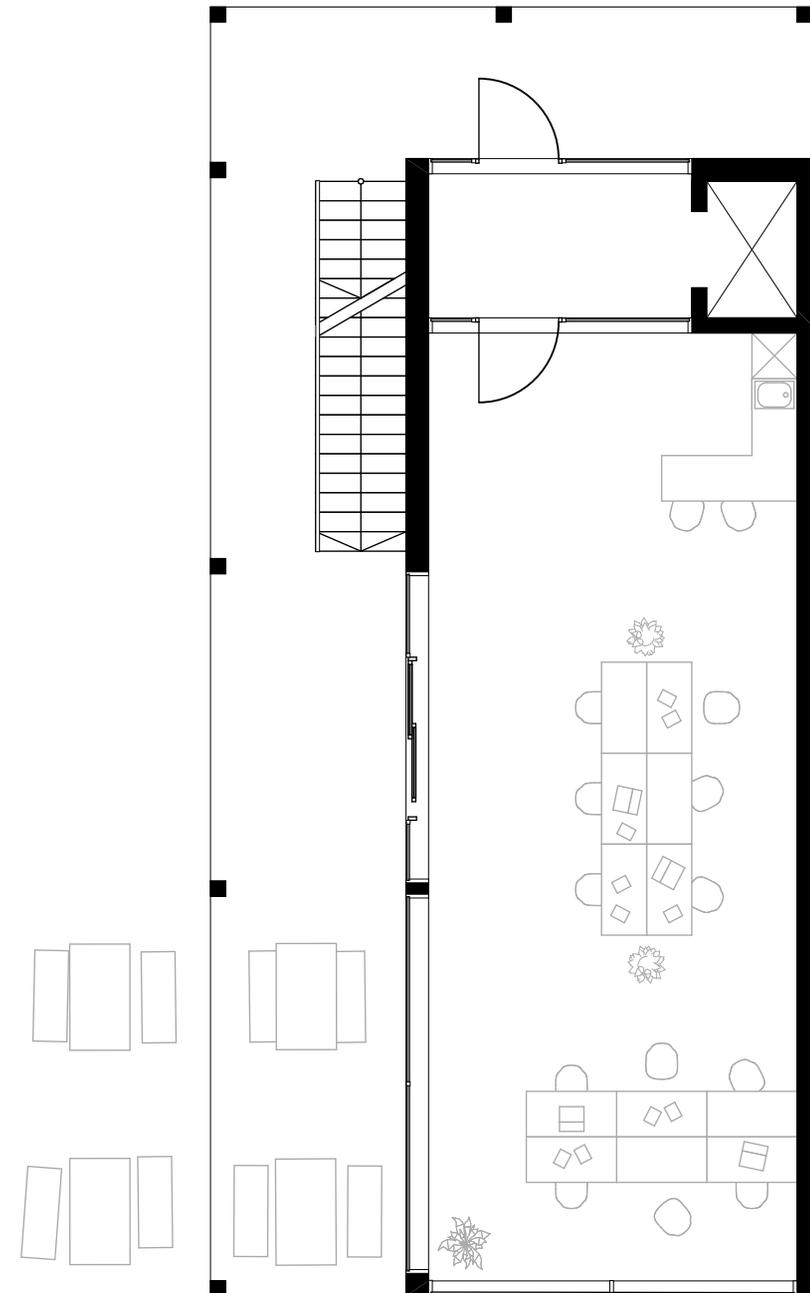
WohnWerk

KochWerk

FitnessWerk

OrgaWerk

TerrassenWerk







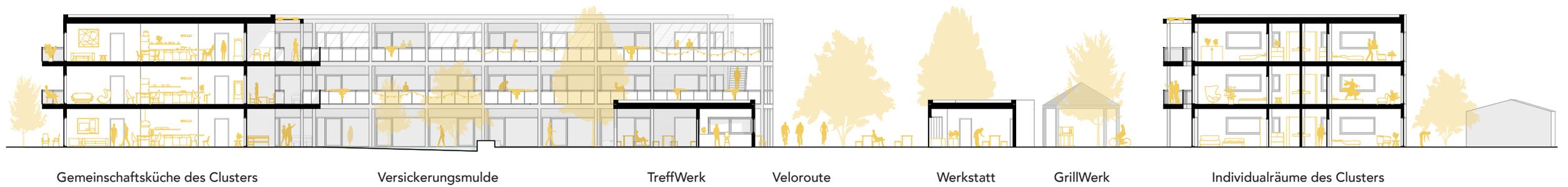
Ansicht_A Veloroute

Über die Veloroute fahren die meisten BesucherInnen und BewohnerInnen auf das AzubiWerk.
 Auf dem Nachhauseweg kurz vom Fahrrad springen und beim Kiosk auf ein Kaltgetränk zum Cornern anhalten.



Ansicht_B Helmbach

Zum Schwimmen reicht es im Helmbach nie, aber von dort weht auch an heißen Tagen immer kühler Wind vom Grün auf unseren Balkon.



Schnitt_C Innenhof

Mitten im Innenhof steht das Herzstück unseres AzubiWerks, doch das TreffWerk lasse ich heute links liegen, denn ich lackiere meinen Schrank in der Werkstatt neu.



Schnitt Innenhof
1 : 100

Jetzt aber schnell noch ins Fitness-
Werk, damit ich heute Abend recht-
zeitig zum Filmabend im Wohnzim-
mer bin.

Blick in den Innenhof



KOSTENRAHMEN

Grundlage BKI 2023, Wohnheim, mittlerer Standard

inkl. MwSt.

Ortsindex Warendorf	0,887
Baupreisindex Q2 / 2022 (2015=100)	147,2
Baupreisindex Q2 / 2023 (2015=100)	160,2
Baupreissteigerung	9%

Aufstellung nach Kostengruppen (DIN 276)

KG	Bezeichnung	Fläche	€/Einheit	ohne Indizes	inkl. Indizes	Anmerkungen
100	Grundstück	7177 m ² GF	180	1.291.860,00 €	1.247.078,45 €	unberücksichtigt, Eigentum Stadt
200	Vorbereitende Maßnahmen	7177 m ² GF	15	107.655,00 €	103.923,20 €	
300 + 400	Bauwerk (Baukonstruktion und TGA)	3994 m ² WF	2237	8.934.578,00 €	8.624.866,19 €	
500	Außenanlagen und Freiflächen	5111 m ² AF	223	1.139.753,00 €	1.139.753,00 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke	-	-	-	-	
700	Baunebenkosten	5875 m ² BGF	451	2.649.625,00 €	2.557.777,33 €	
800	Finanzierung	-	-	-	-	
				12.831.611,00 €	12.426.319,73 €	

Eckdaten

Grundstück	7177 m ²
Wohnfläche Neubau	3994 m ²
BGF	5875 m ²
Gesamtinvest	12426319,73 € gemäß Kostenrahmen
Vorlast / m ² WF	3111,25 € Kostenrahmen / WF

Marktdaten

Marktübliche Verkaufspreise	2940 €/m ² gemäß Beispiel-Recherche	Werte beruhen auf EFH und Wohnungen, kein vergleichbarer regionaler Wohnraum vorhanden
Marktübliche Kaltmiete (p. Monat)	11 €/m ² gemäß Beispiel-Recherche	
Jahresmiete	443784 €/m² KM x 12 x WF	

Kostenkennwerte

BRI	17625 m ³	705,04 €/m ³	Vergleichswerte BKI 695 €/m ³
BGF	5875 m ²	2115,12 €/m ²	2235 €/m ²
NUF	4585 m ²	2710,21 €/m ²	3510 €/m ²
NE (Betten)	98 NE	126799,18 €/NE	124340 €/NE

Sendenhorst hat eine Förderung bei der Entsorgung der Altlasten des ehemaligen Klärwerks eingestrichen. Damit hat sich die Stadt verpflichtet, Eigentümer des Grundstücks für weitere 20 Jahre zu bleiben und hier Wohnraum entstehen zu lassen. Somit kann VEKA hier nur als Zwischenträger bei der Vermietung auftreten. VEKA und die Stadt investieren in neuen Wohnraum für junge Menschen und erschaffen das AzubiWerk gemeinsam. Das Unternehmen nimmt ein Großteil der Verpflichtungen und des Aufwands von der Stadt ab. VEKA ist für die Vermietung und Verwaltung zuständig und tritt als Ansprechpartner für die MieterInnen auf. So werden den jungen Menschen in ihren ersten Schritten zur Selbstständigkeit bürokratische Hindernisse erleichtert.

Die Kosten liegen laut der groben ‚Bierdeckelrechnung‘ bei circa 12,5 Mio. Euro. In den Kostenkennwerten befindet sich das AzubiWerk im Durchschnitt der Vergleichswerte von Wohnheimen des BKIs von 2023.

03.2 LEBENSPHASE+

GESTERN FÜR MORGEN PLANEN – BEST AGER WOHNEN IN SENDENHORST

FRANZISKA BÜSCHER, MAIK JANETZKO, CARLOTTA KNUST

Dein Haus gehört erst dir, wenn du es nicht mehr brauchst. Die Kinder sind ausgezogen, das Rentenalter erreicht, das Haus abbezahlt: Doch nun stehen die Zimmer leer. Und beim Blick auf den Garten stellst Du Dir die Frage: Zeit für Veränderung? Lebensphase+ ist ein Wohnkonzept mit großzügigen, hochwertigen Apartments für Menschen im besten Alter. Eine gute Kaffeemaschine, eine Bar, eine Tanzfläche mit guter Musik, ein Fitnessbereich, eine Hobbywerkstatt. Die große Gemeinschaftsküche als Treffpunkt – Raum für täglichen Austausch, Feste oder gemütliche Abende bei einem Glas Wein. Draußen ein Garten mit Gemüsebeet und Obstbäumen und ein öffentlicher Platz für die neue und alte Nachbarschaft. Der Beginn eines neuen Lebensabschnitts – ein Ort zum Wohnen, Leben und Entfalten. Hier kann jeder Tag ein Samstag sein!

In Sendenhorst werden aus dem Mangel fehlender Wohnalternativen neue Wohnungen für Menschen, die das Einfamilienhaus hinter sich lassen wollen geschaffen. Die Zielgruppe entspricht dabei Menschen in der Lebensphase der „Best Ager“. Das Projekt Lebensphase+ schafft eine Verbindung zwischen Wohnraum, Gemeinschaft und Bezug zur Nachbarschaft.

Dies bewirkt einen Anschwung des Umzugskarussells der Stadt, beabsichtigt Wohnraum in bestehenden Einfamilienhäusern freizuräumen und jungen Familien zur Verfügung zu stellen.

Durch ein, für beide Seiten, ansprechendes Finanzierungsmodell, in dem die

Familie den Besitzern eine monatliche Tilgung zahlt, von der diese Ihre Miete oder ihren Kredit für die neue Wohnung abbezahlen können, geht das EFH langsam und zinsfrei in den Besitz der Familie über.

Neben den entstehenden 25 Wohnungen bietet das Quartier auch unterschiedlich bespielte innen- und außen liegende Gemeinschaftsflächen.

Das Gemeinschaftshaus umfasst dabei Räumlichkeiten für Fitness, Zusammenkünfte, ein Café und Werkräume. Im Außenraum besteht die Möglichkeit zum Grillen, Entspannen und Gärtnern – Persönliche Entfaltung wird hier groß geschrieben.



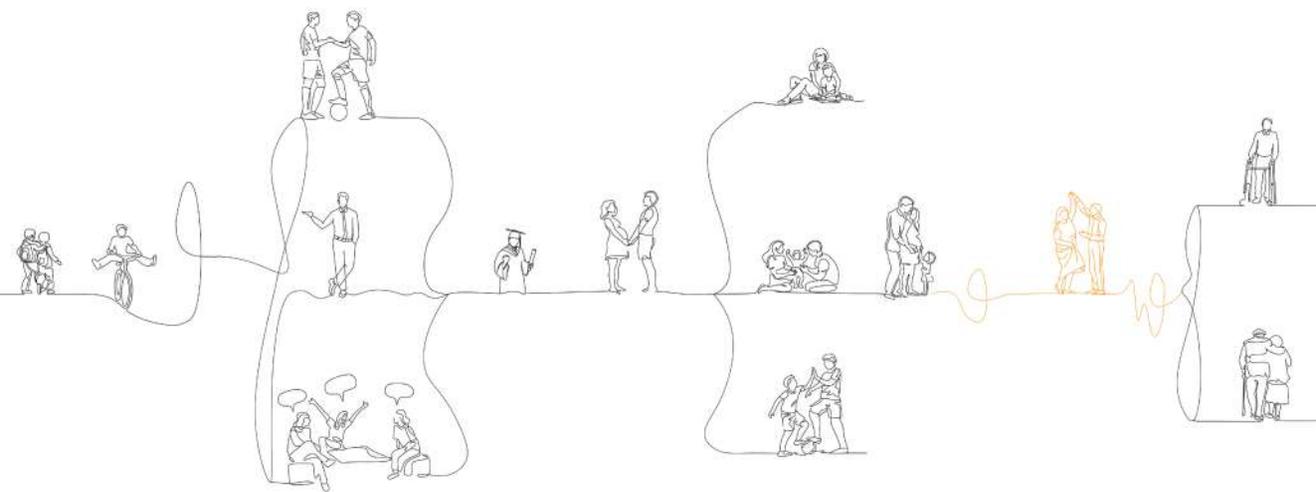
HERLEITUNG

Best Ager befinden sich in der heutigen Zeit oft in einem Zwiespalt. Ihr gesamtes Leben haben sie schon in jungen Jahren ihrer Familie gewidmet. Sie haben sich fortgebildet, sind die Karriereleiter hochgeklettert, haben Kinder bekommen, ein Haus gebaut. Alles, damit es den Liebsten gut geht.

Doch nun steht ein Wechsel der Lebensumstände bevor. Die Kinder sind ausgezogen und eifern nun dem guten Beispiel ihrer Eltern nach, eines Tages eine eigene Familie zu gründen und zu versorgen. Die Kinderzimmer stehen leer, werden notbe-

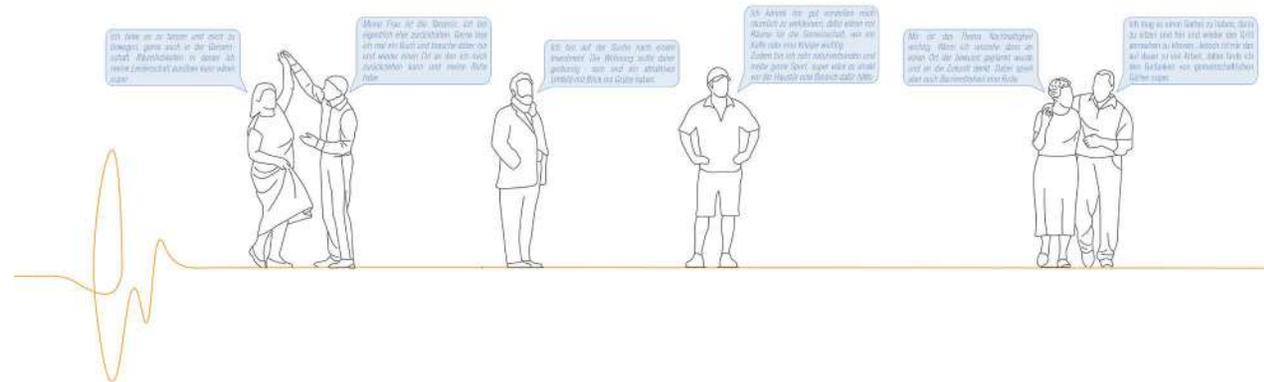
dürftig umgenutzt oder gar freigehalten – „falls sie doch noch einmal zurückkommen...“. Die körperliche Ausdauer und Kraft lassen langsam leider auch nach – auch wenn dies noch nicht ganz eingesehen werden möchte. Dennoch gibt es noch den riesigen Garten, der zuwuchert wenn er nicht gepflegt wird. Außerdem möchte man doch gar nicht mehr so viel zuhause sein sobald der Arbeitsalltag nach Rentenantritt wegfällt. Viel lieber die Welt erkunden, die Kinder besuchen, sich mit Freunden treffen, Sport treiben, neue Hobbies ausprobieren,... Es wird so

Multigrafie des 21. Jahrhunderts



Lebensabschnitt											
Einschulung	Weiterführende Schule	Abschluss I	Studium	Abschluss II	Geburt erstes Kind	Ehe	Geburt zweites Kind	Auszug Kinder	Rente	?	
6 Jahre	10,5 Jahre	19 Jahre	20,9 Jahre	23,6 Jahre	30,2 Jahre	33,2 Jahre	34,2 Jahre	55,8 Jahre	64,4 Jahre	?	
Durchschnittl. Alter											
								Hauskauf	Kredit vollständig Abbezahlt		
								38 Jahre	64,4 Jahre		

Wünsche und Gedanken von Best Ager

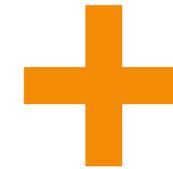


viel Zeit für schöne Aktivitäten geben, soll diese Freizeit wirklich damit verbracht werden, 150 Quadratmeter Wohnraum und 600 Quadratmeter Garten zu bewirtschaften?

Wenn sich alles ändert, wieso sollen sich dann die Wohnverhältnisse nicht ändern? Das Bild der Biografie hat sich jahrzehntelang in das einer Multigrafie gewandelt. Es gibt nicht mehr „den einen richtigen“ Lebensweg, jede*r führt das Leben, welches das größte persönliche Glück beherbergt. Niemand muss im eigenen Haus leben bleiben, wenn auch die Möglichkeit besteht, an einem anderen Ort unter den richtigen Umständen glücklich zu sein. Diese Erkenntnis kann genutzt werden, um die gegenwärtige Situation des Wohnungsmarktes zu beeinflussen. Viele junge Menschen suchen nach dem geeignetem Eigenheim für die Zukunft, werden

allerdings nur schwer fündig, da Städte und Kommunen nicht unbegrenztes Bauland zur Verfügung stellen können. Nicht jede*r Bürger*in kann in einem Einfamilienhaus wohnen, dazu fehlt es einfach an Fläche. Die Versiegelung wäre enorm. Betrachtet man die Zahlen, wie viel ungenutzte Wohnfläche in den bestehenden Häusern vorhanden ist, nach dem andere Menschen bedürftig suchen, muss unbedingt etwas unternommen werden. Jetzt, wo das Thema von Bestandsbau ohnehin schon immer lauter wird, muss man auch im EFH-Sektor für einen Umschwung sorgen. Indem man Best Ager attraktiven Wohnraum bietet und diese ihre Häuser anderen Leuten zur Verfügung stellen, könnte dieser Wandel stattfinden.

WAS BRAUCHST DU ZUM LEBEN ?



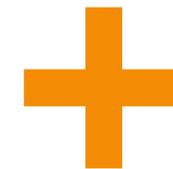
NACHBARSCHAFT

**WARUM SOLLTEST DU DEINEN WOHN-
RAUM IM ALTER VERKLEINERN?**



GEMEINSCHAFT

**WARUM SOLLTEST DU EIN LEBEN IN
DEINER KAPITALANLAGE AUFGEBEN ?**



NATUR UND RUHE

**WELCHEN MEHRWERT HAT ES FÜR
DEIN LEBEN, WENN DEIN GELD IN
DEINEM HAUS VERANKERT IST ?**



ENTFALTUNG

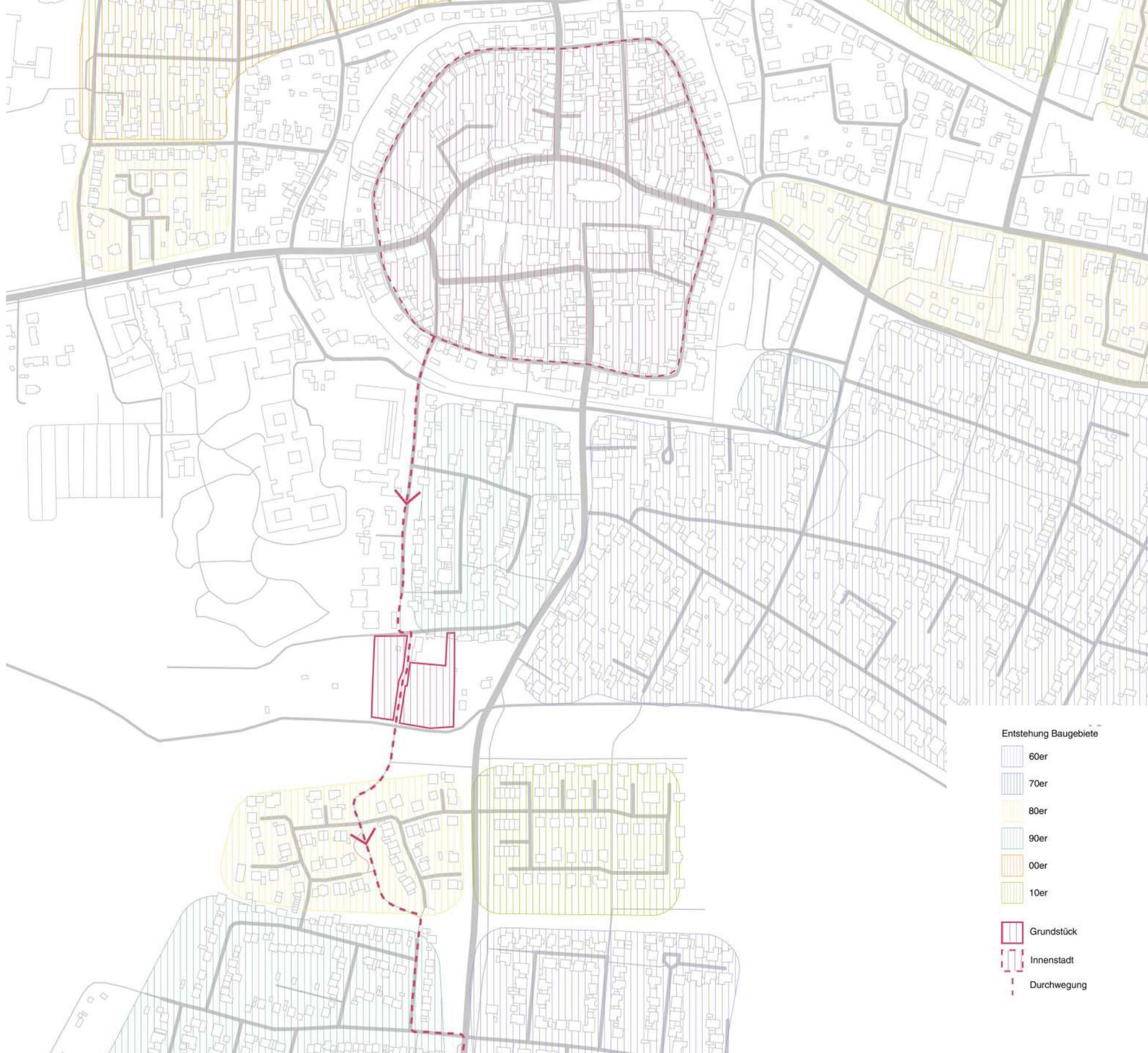


+ NACHBARSCHAFT

Verbindung zum Ortskern und zu Bürgern

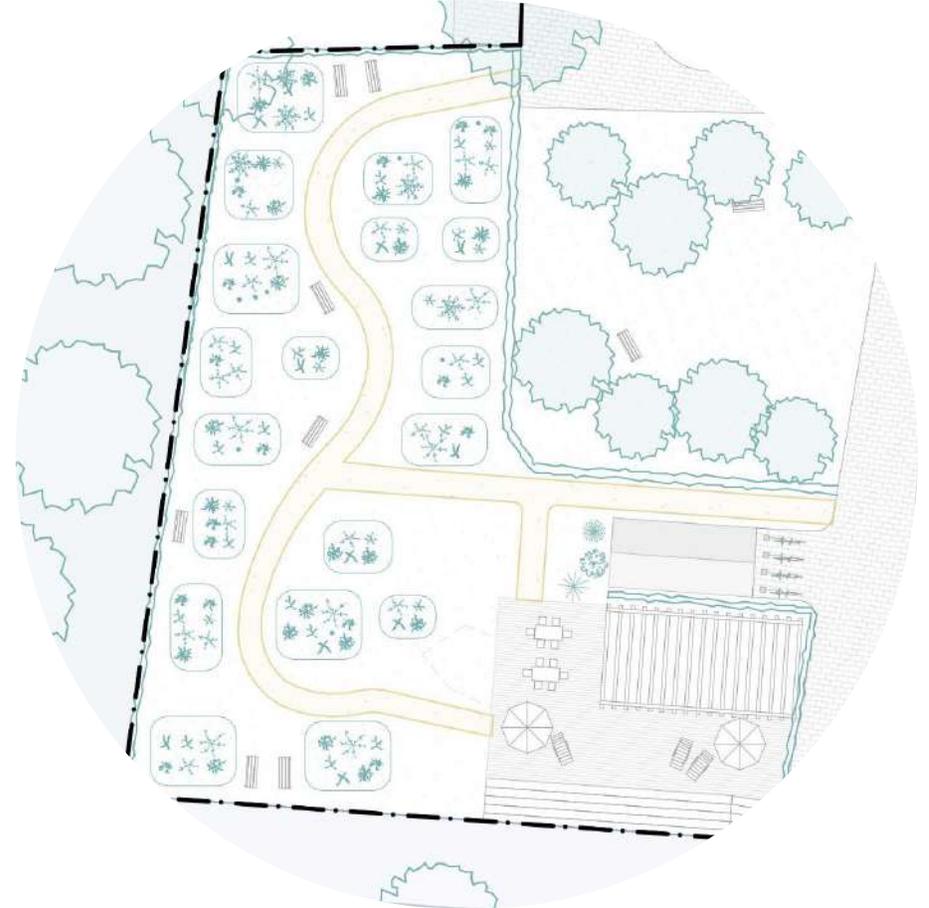
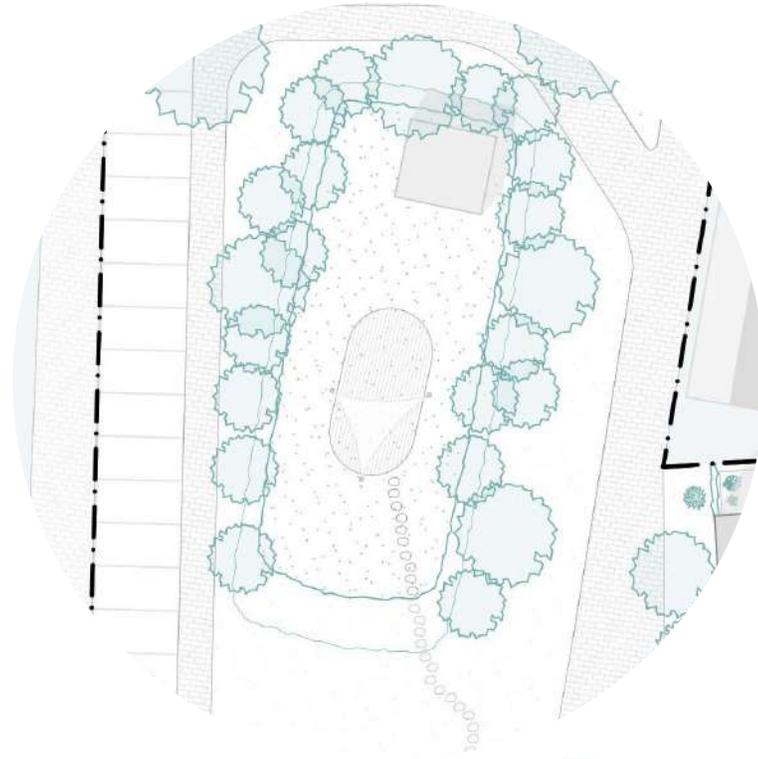
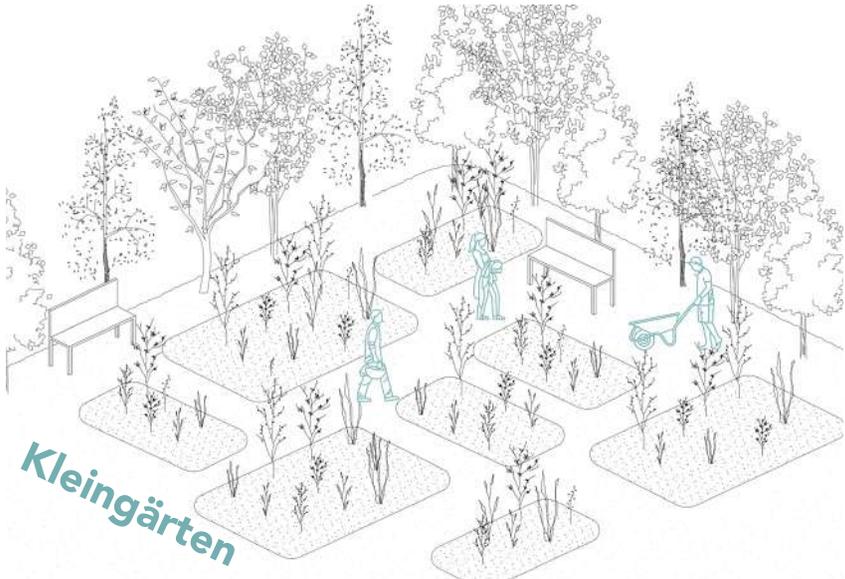
Integrierung öffentlicher Nutzungen für alle Bürger

Verbindung zu umliegenden Nachbarschaften und Wohngebieten



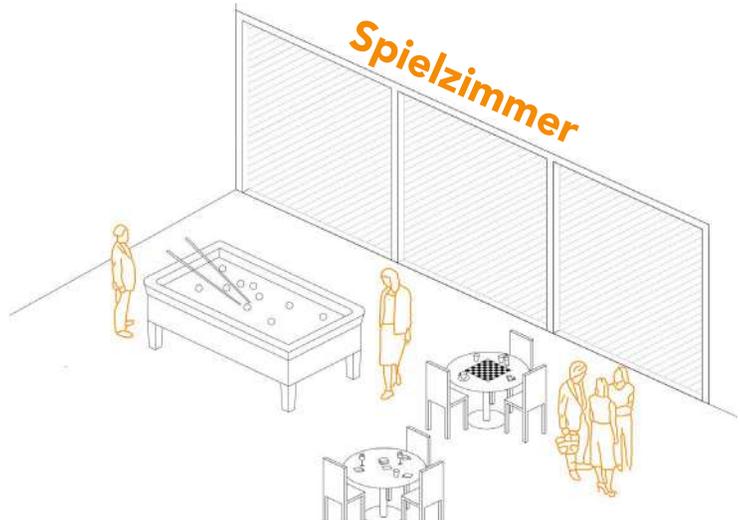
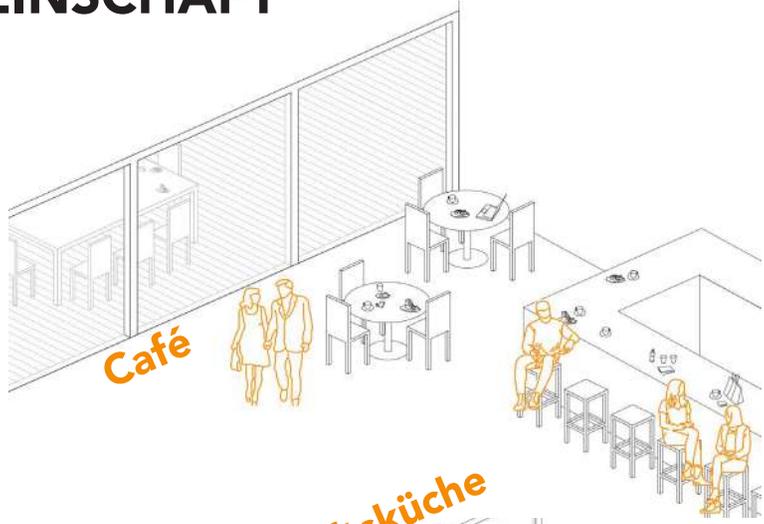


+ GESUNDHEIT NATUR UND ERHOLUNG

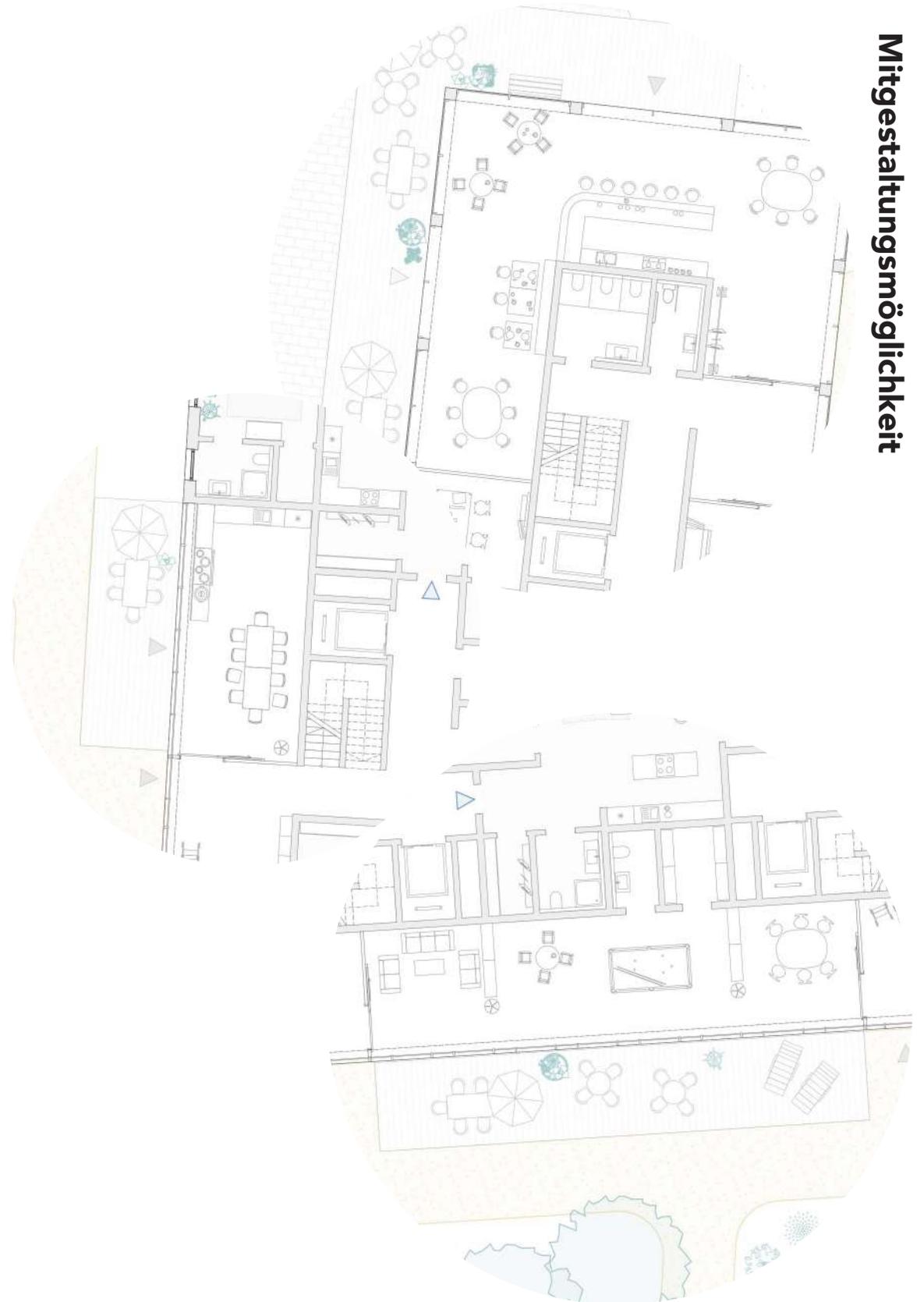


Intergration der umliegenden Gartenstrukturen auf dem Grundstück
Natur als Rückzugsort

+ GEMEINSCHAFT

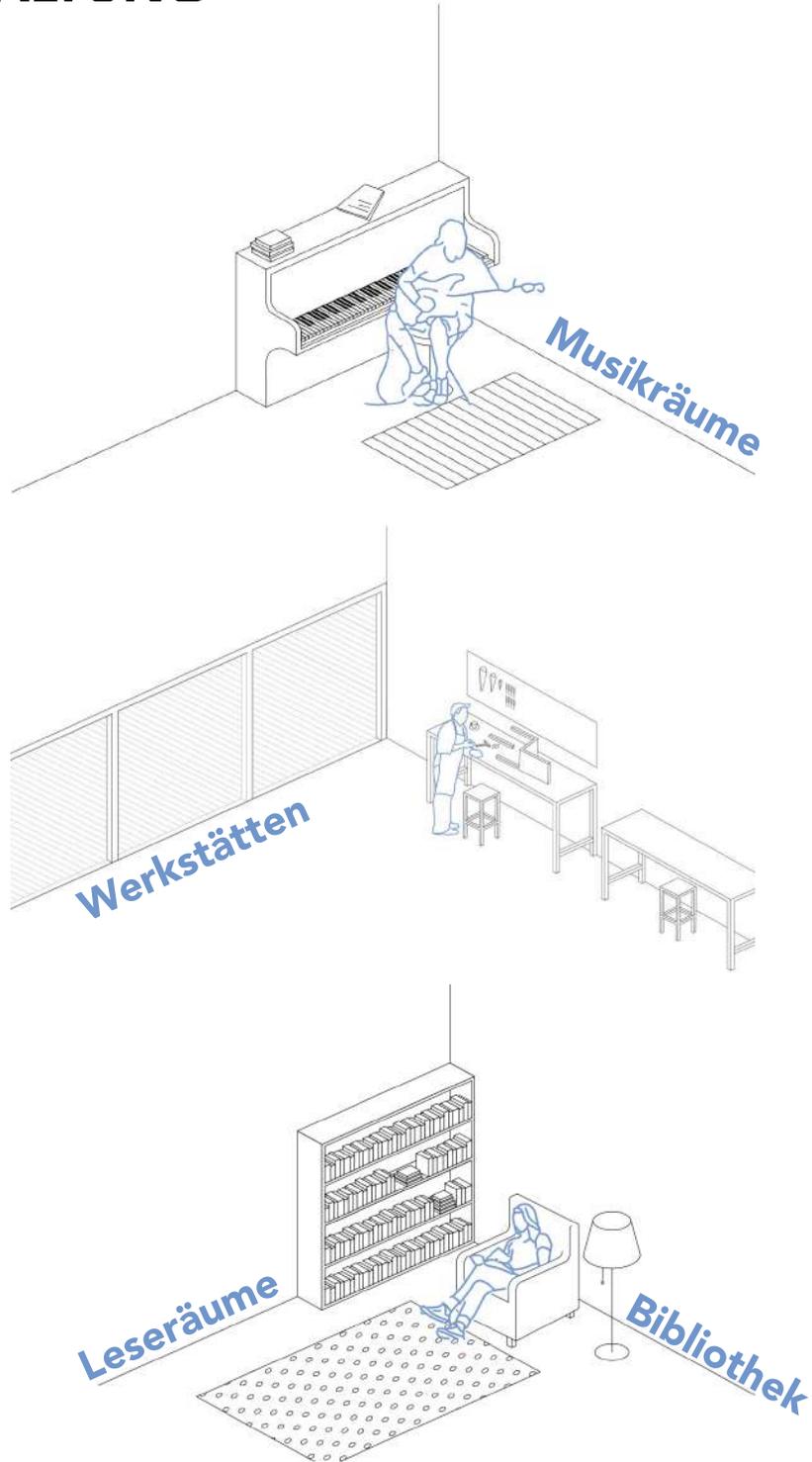


spielen – kaffee trinken – kochen – speisen – lachen – genießen – beisammen sein

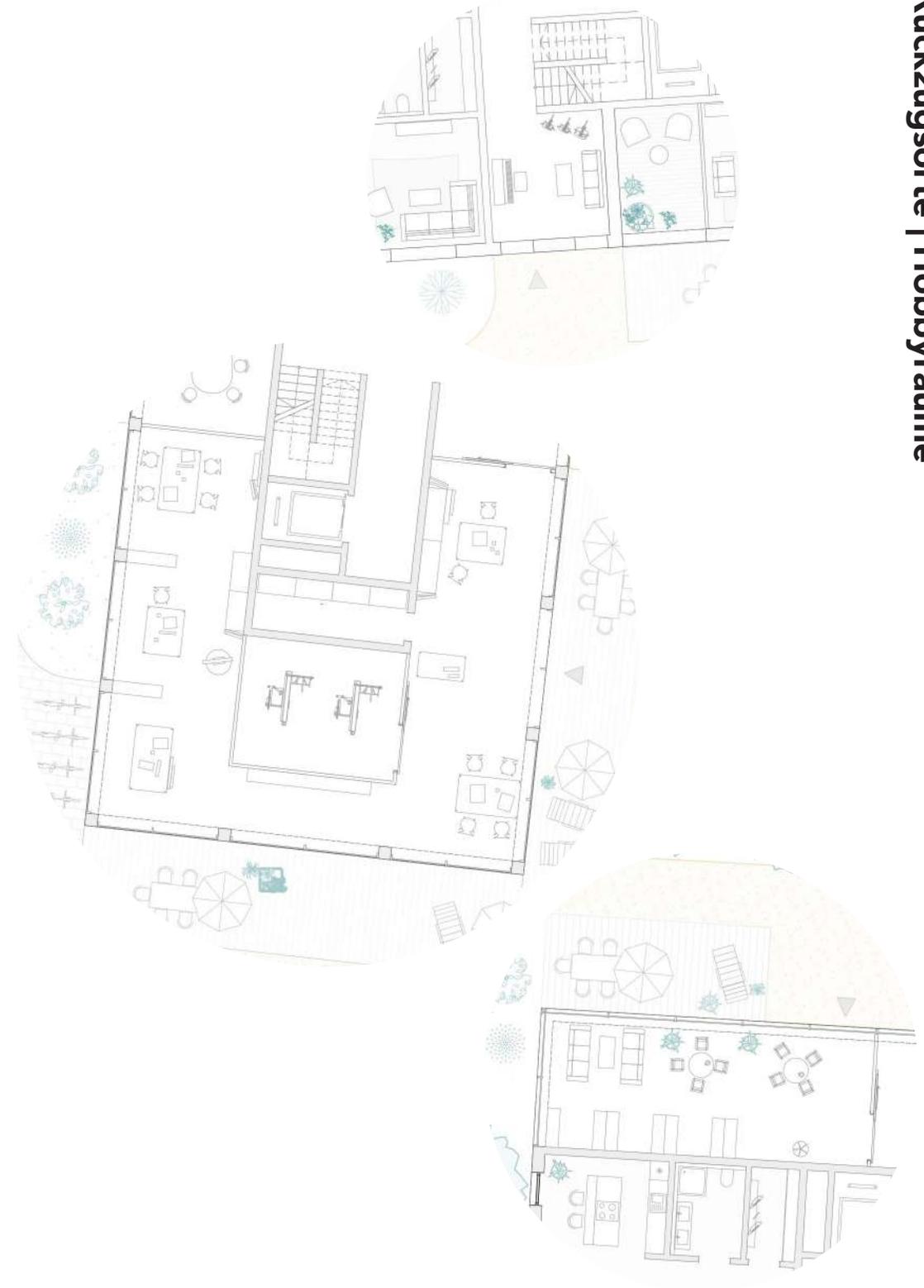


Unterstützung und Rückhalt im Alltag | Begegnungsorte | Freizeitangebote

+ ENTFALTUNG

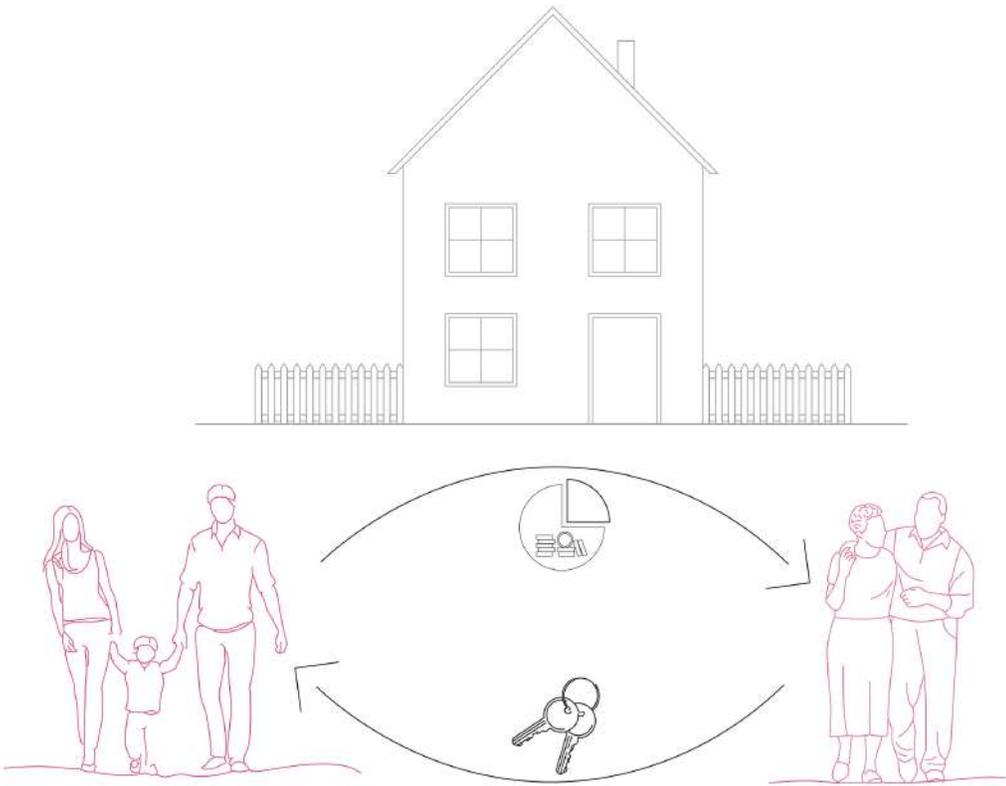


ausprobieren – neu erfinden – aufleben – sich wiederfinden – ausruhen – werken



basteln – musizieren – lesen – sich zurückziehen

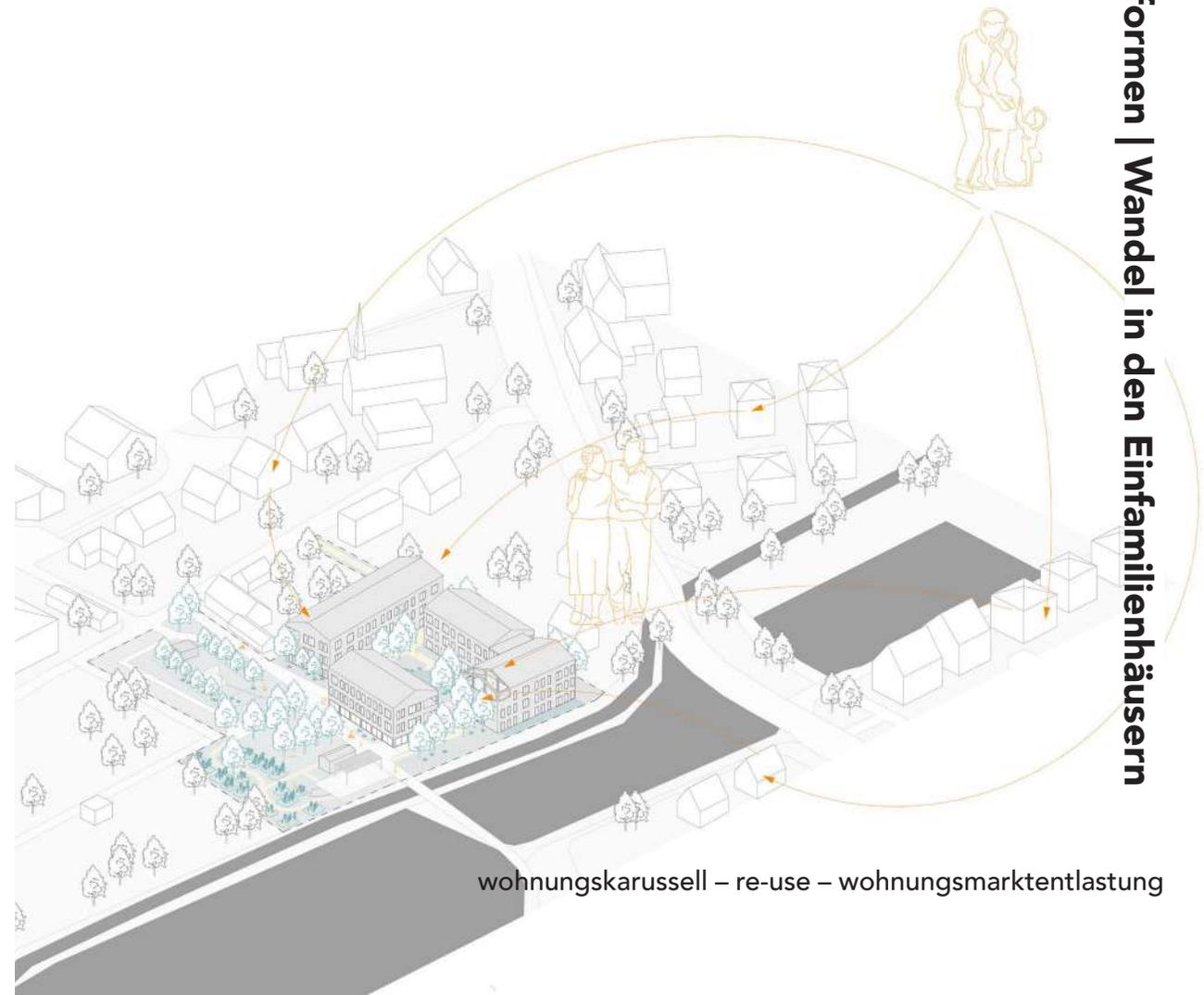
+ Sorgenfreie Finanzierung



sorgenfrei – wohlhabend – fair – guten gewissens

Angebot an Miet- und Kaufoptionen | Fair Agreements | Bonuszahlungen

+ Tauschmöglichkeit



wohnungskarussell – re-use – wohnungsmarktentlastung

Investition in alternative Wohnformen | Wandel in den Einfamilienhäusern



lageplan
1 : 750

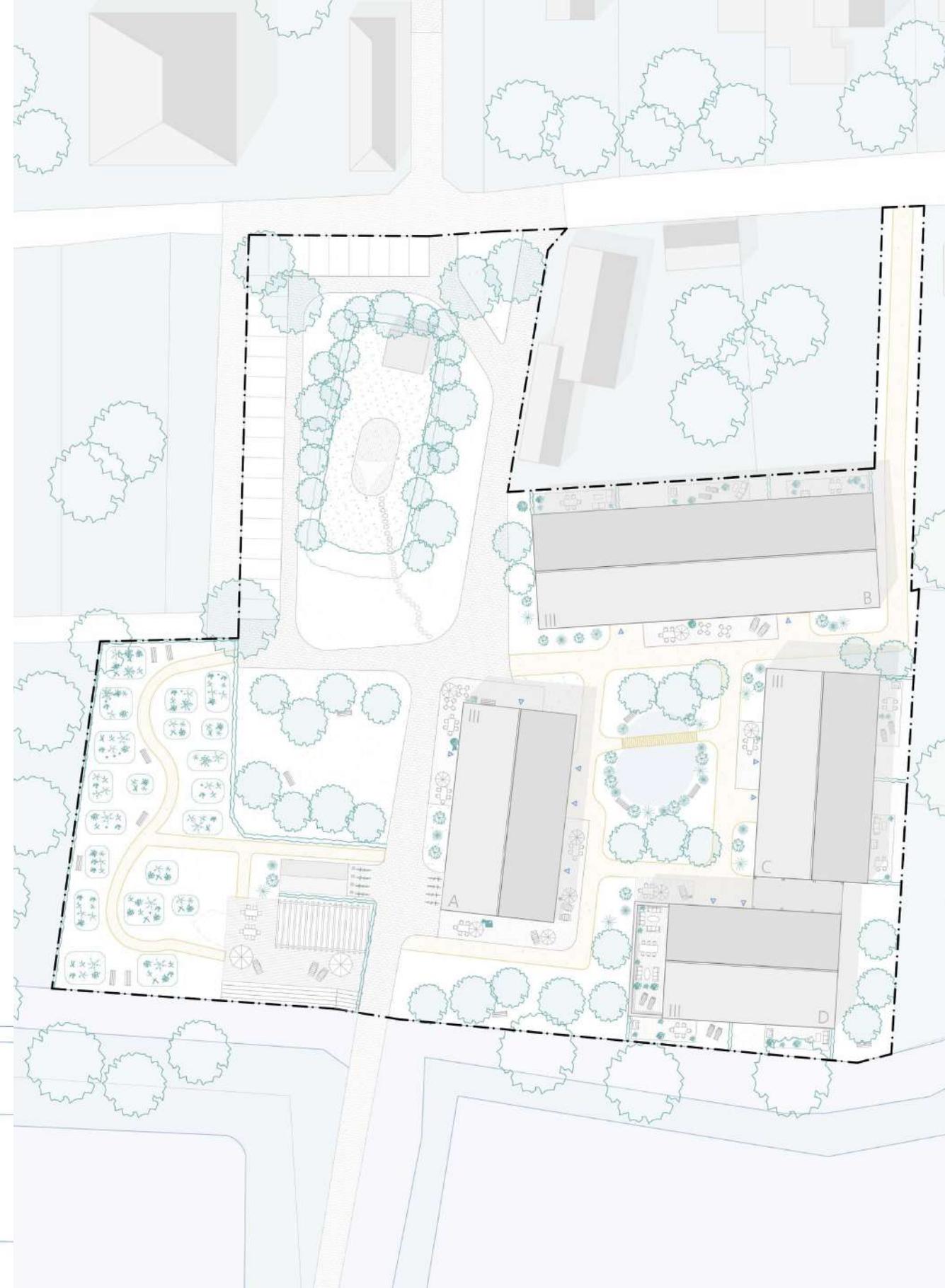
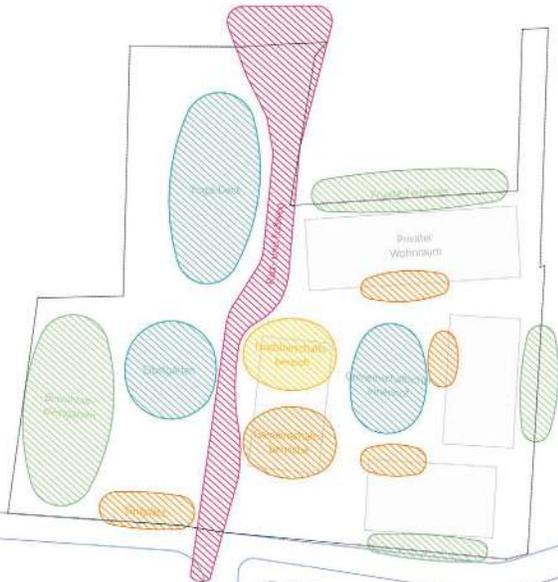
Das große Grundstück gliedert sich in eine West- und eine Osthälfte, getrennt durch den bereits bestehenden Rad- und Fußweg, der das Gebiet mit Innenstadt und südlichem Teil der Kleinstadt verbindet und somit eine belebte Sehne direkt durch das Gelände darstellt.

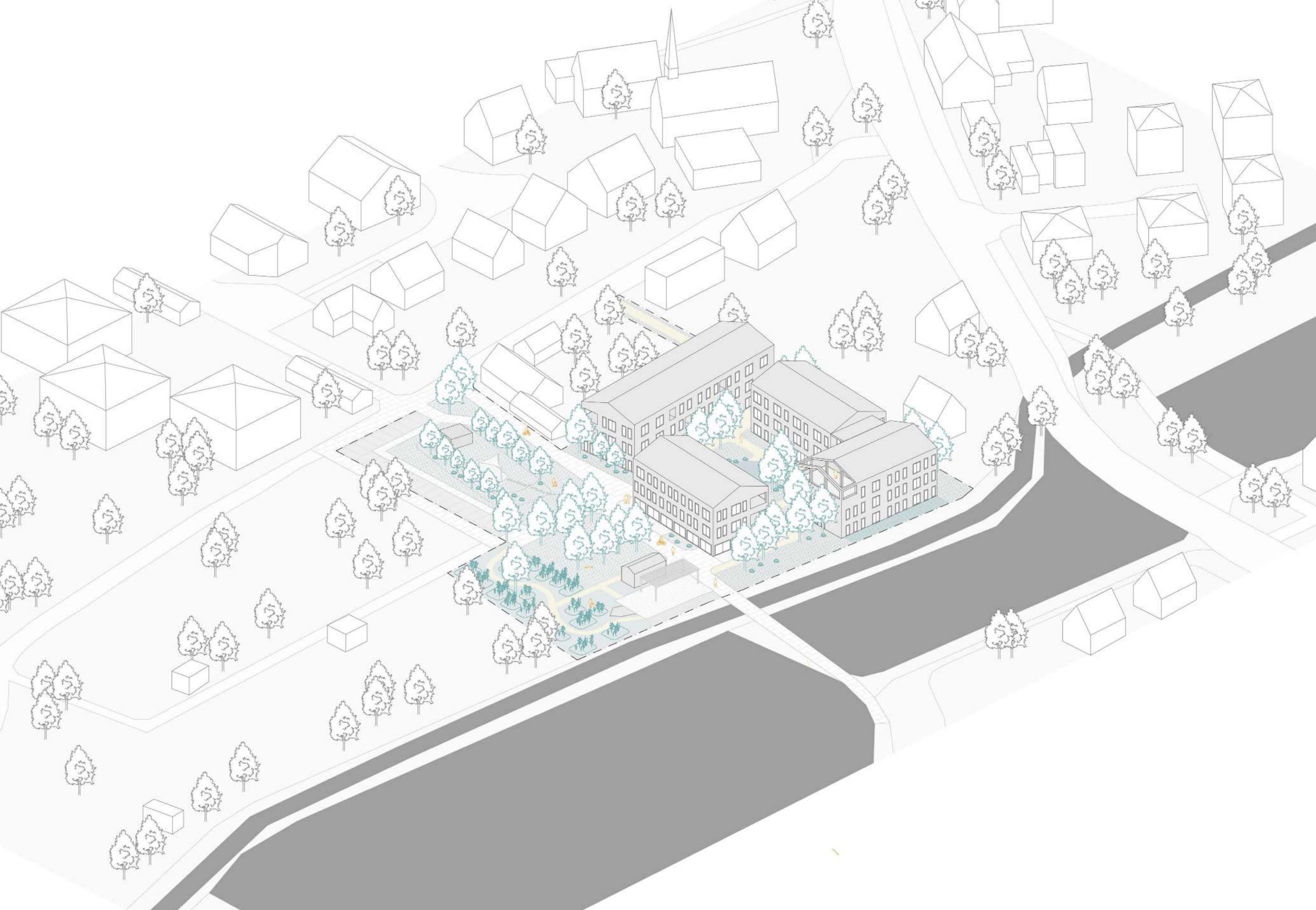
Der östliche Teil, auf dem sich damals das alte Klärwerk befand, stellt dabei mit drei dreigeschossigen, neuen Wohngebäuden aus Holz das Herz dar. Das kleinste, westliche Gebäude beherbergt in den unteren Geschossen Gemeinschaftsflächen, die anderen dienen hauptsächlich zu Wohnzwecken. Zwischen den Gebäuden befindet sich ein großzügiger Innenhof, der durch Bepflanzung und einen Teich eine schöne Atmosphäre zum Verweilen schafft.

Der westliche Teil ist ohne Bebauung durch unterschiedliche Grünzonen geprägt. Nördlich wird die Aufschüttung des Regenüberlaufbeckens zum Grünen Hügel umfunktioniert, der durch eine kleine Freifläche, das Yogadeck, nutzbar gemacht werden soll. Umgeben wird dies von Begrünung und weiter den Bewohnerstellplätzen.

Südlich befinden sich Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeit, ein Obstgarten und Kleingartenflächen für die Bewohner, die einen privaten Garten, den sie selbst bewirtschaften können, nicht missen möchten. Am Bach liegt ein großer Platz mit Freitreppe und Pergola für gemeinschaftliche Feste und ein Schuppen für die Gärtnerausrüstung der Hobbygärtner.

zonenkarte
1:1500





erdgeschoss 1 : 300

Das Gemeinschaftshaus A beherbergt im Erdgeschoss ein Café, auf das man von Norden kommend direkt zusteuert, und den Werkstattbereich. Eine nahezu umlaufende Terrasse bietet Platz zum Kaffeetrinken an frischer Luft.

Auch die Eigangsbereiche der Wohnhäuser sind für gemeinschaftliche Zwecke entworfen.

Jede Wohnung im Gebiet verfügt über einen großzügigen Außenbereich, im Erdgeschoss in Form von Terrassen, in den Obergeschossen in Form von Loggien.

Die Häuser B und D beinhalten im Erdgeschoss insgesamt fünf Pärchenwohnungen. Haus C hingegen bietet Platz für zwei WGs.

Wasch- und Abstellräume befinden sich in jedem Geschoss zwischen den Wohnungen. So ist der Weg zu den jeweiligen unverzichtbaren Räumen nicht weit. Zudem wird dadurch keine Fläche in den Wohnungen selbst zu diesem Zweck beansprucht.





erstes obergeschoss
1 : 300

In Haus A befindet sich ein Appartement, sowie ein Fitnessbereich, ausgestattet mit Umkleiden und Duschen.

Haus B beinhaltet vier Wohnungen, welche für Paare geeignet sind. Dazwischen befindet sich zum einen eine Gästewohnung für Besucher der Bewohner und zum anderen ein Musikraum.

Haus C bietet Platz für eine 2er WG, eine 3er WG und zusätzlich ein weiteres Gästezimmer.

Haus D verfügt über zwei Appartements, welche neben Schlaf- und Wohnzimmer noch ein weiteres Zimmer beherbergen.

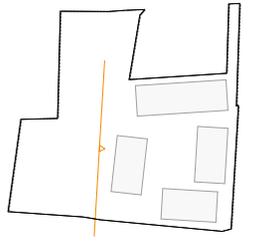
Zwischen Haus C und D befindet sich ein vertikaler Garten, welcher von den Wohnungen zu erreichen ist, und einen erweiterten Außenbereich zum Gärtnern oder zum Ruhe finden bietet.

zweites obergeschoss
1 : 300

Das zweite Obergeschoss beinhaltet meistens dieselben Räumlichkeiten wie das erste Obergeschoss – Apartments, Gästewohnungen, Gemeinschafts- und Waschräume.

Haus D bietet eine gemeinschaftliche Dachterrasse, welche sowohl den Blick über das gesamte Grundstück als auch auf den südlich gelegenen Helmbach schweifen lässt.





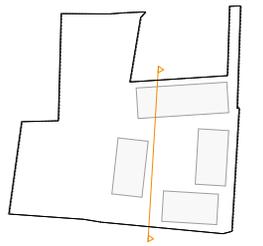
Haus B

Gemeinschaftshaus A

Haus D

Helmbach

ansicht west 1 : 300



Haus B

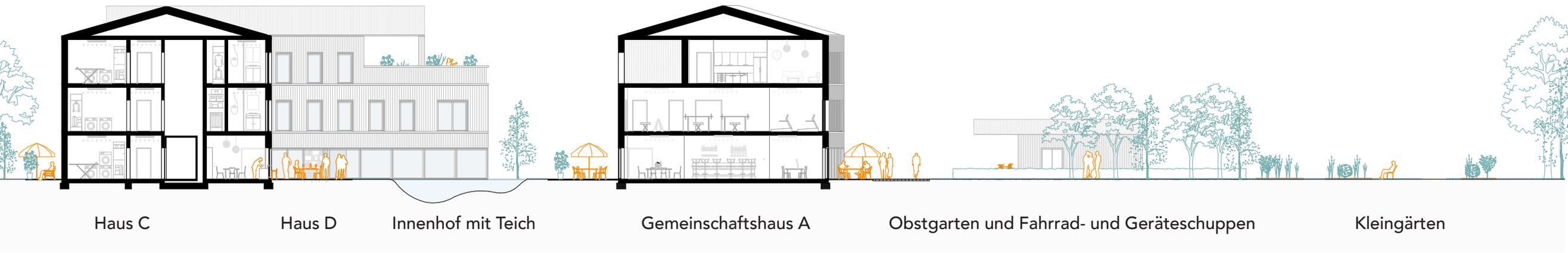
Gemeinschaftshaus A

Haus D

Helmbach

Regenrückhaltebecken

schnitt a-a 1 : 300



Haus C

Haus D

Innenhof mit Teich

Gemeinschaftshaus A

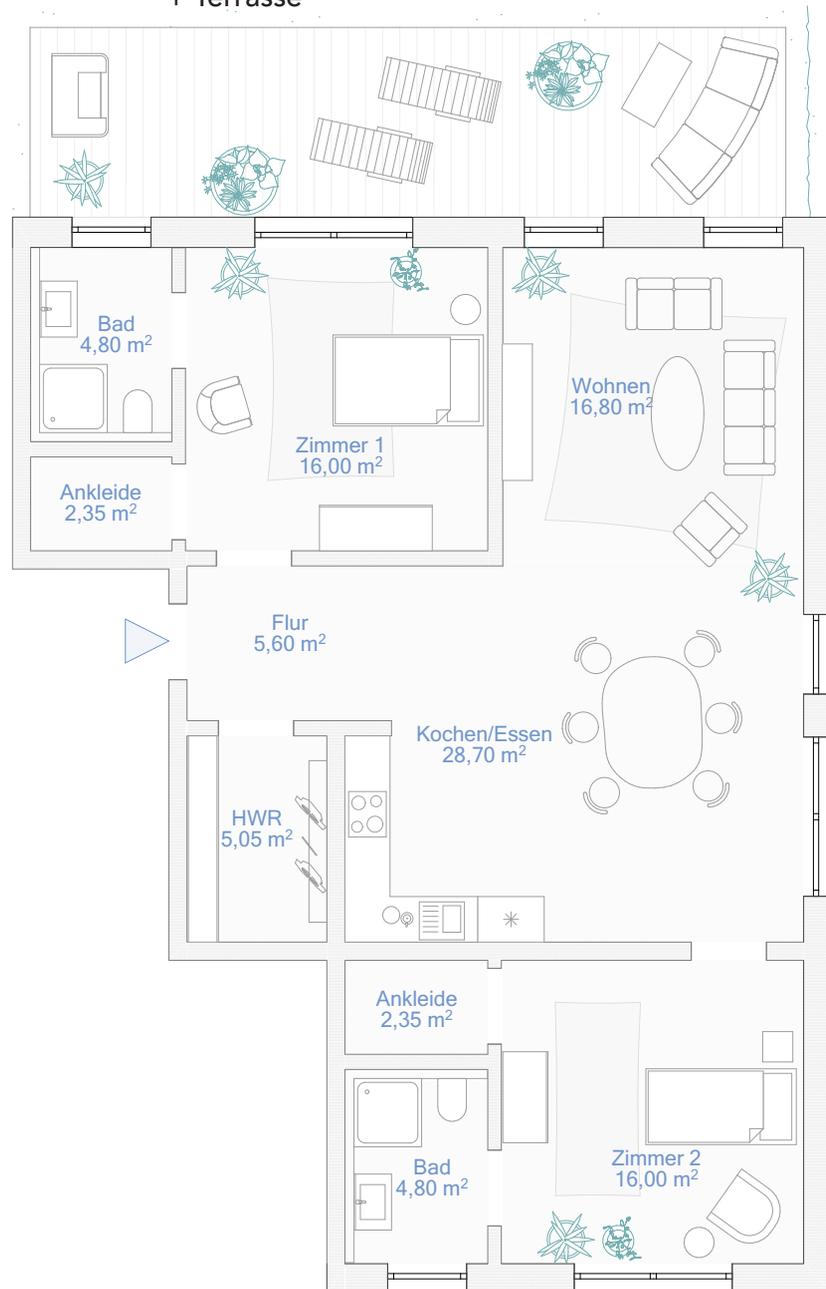
Obstgarten und Fahrrad- und Geräteschuppen

Kleingärten

schnitt b-b 1 : 300

WOHNUNG TYP I_WG ERDGESCHOSS

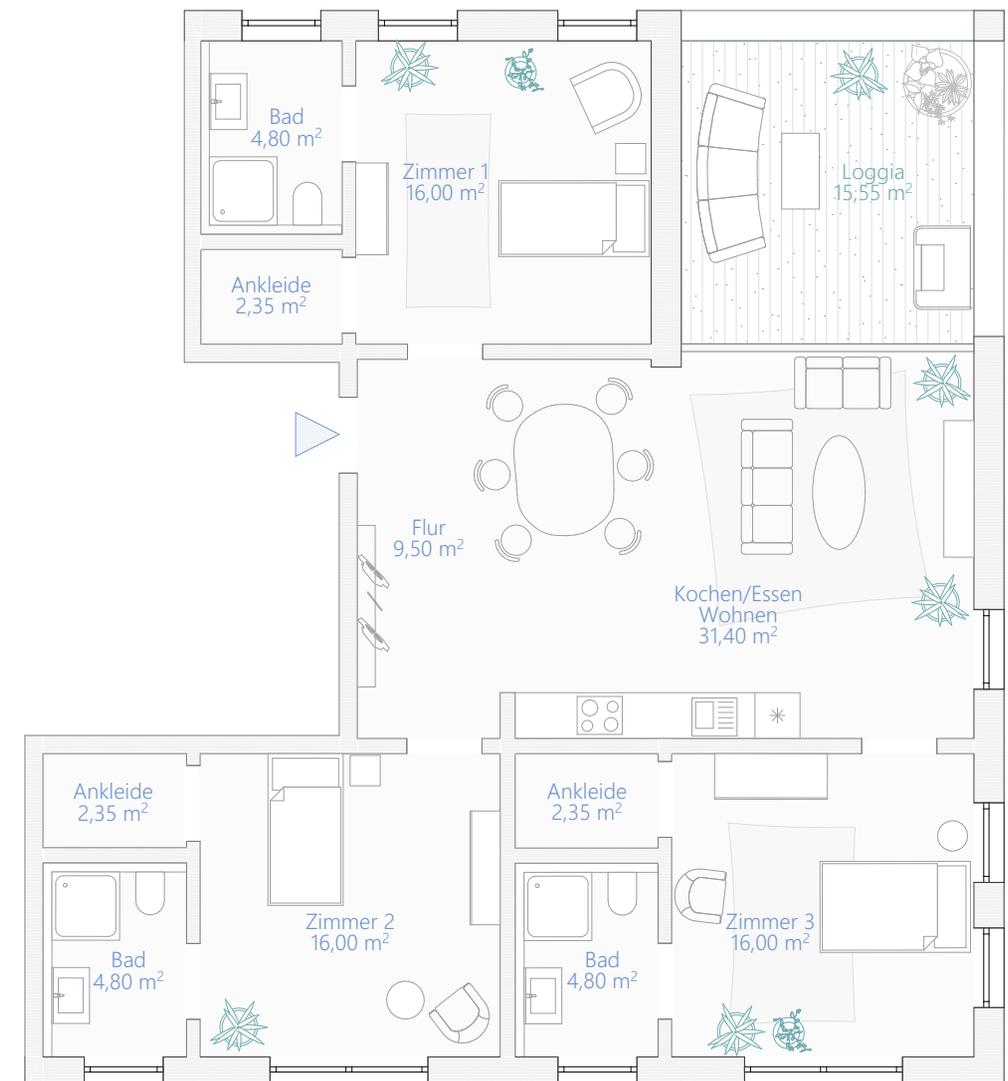
Wohnfläche 102,45 m² (+ Terrasse) Anzahl Bewohner 2
 Zimmer 3 Besonderheiten Je Bewohner ein Bad
 + 2 Bäder
 + 2 Ankleiden
 + HWR
 + Terrasse



1 : 100

WOHNUNG TYP II_WG OBERGESCHOSS

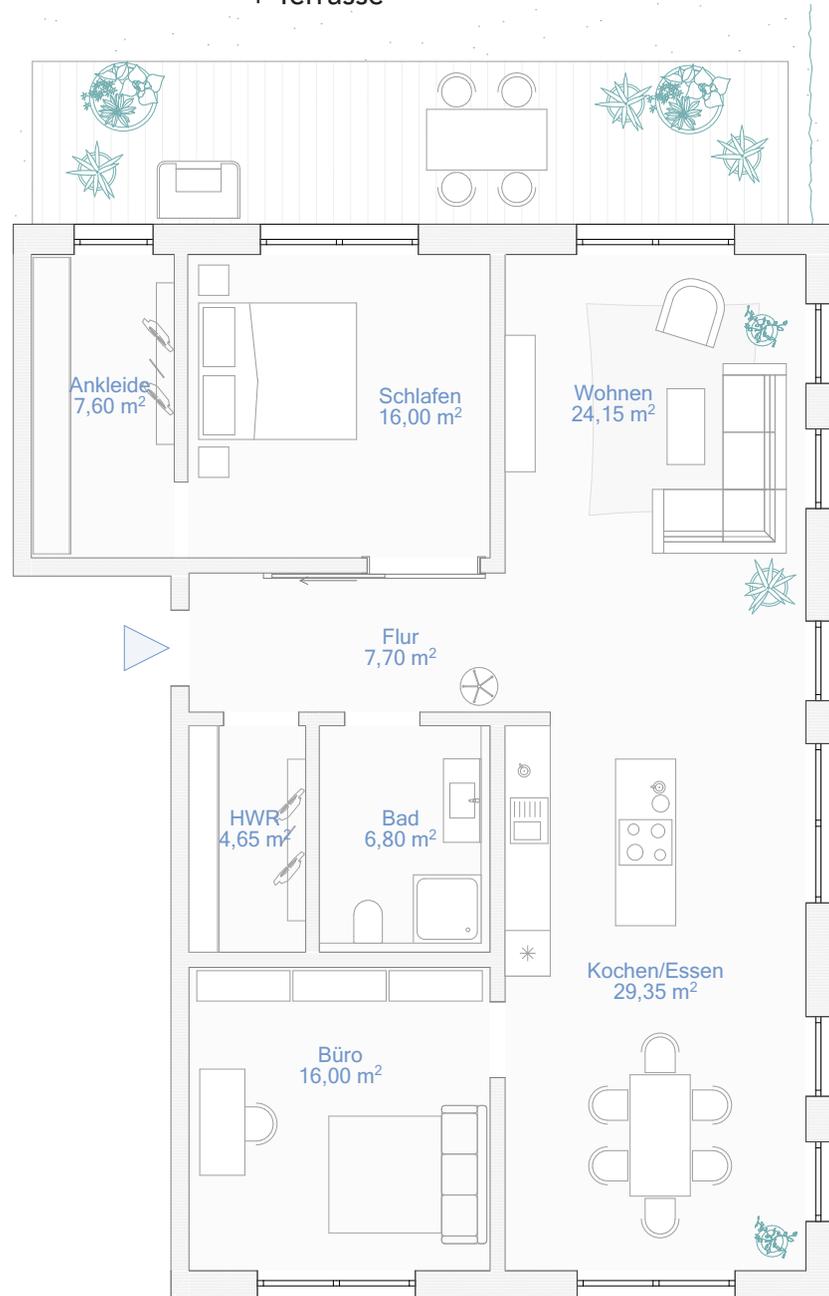
Wohnfläche 117,81 m² Anzahl Bewohner 3
 Zimmer 4 Besonderheiten Je Bewohner ein Bad
 + 3 Bäder
 + 3 Ankleiden
 + Loggia



1 : 100

WOHNUNG TYP III_WOHNUNG ERDGESCHOSS

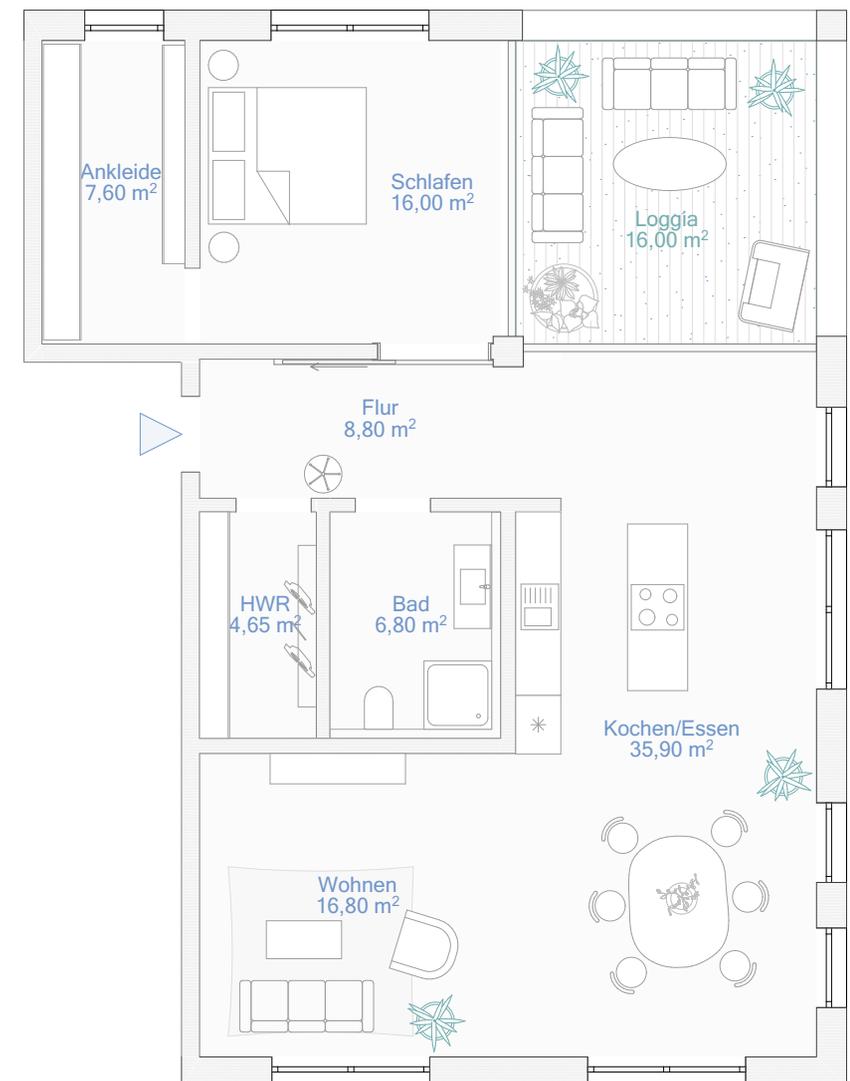
Wohnfläche 112,25 m² (+ Terrasse) Anzahl Bewohner 2
 Zimmer 3 Besonderheiten Ankleideraum
 + Bad Büro/Gästezimmer
 + Ankleide
 + HWR
 + Terrasse



1 : 100

WOHNUNG TYP IV_WOHNUNG OBERGESCHOSS

Wohnfläche 104,55 m² Anzahl Bewohner 2
 Zimmer 2 Besonderheiten Ankleideraum
 + Bad
 + Ankleide
 + HWR
 + Loggia



1 : 100