

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 BAHNANBINÜDUNG
#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 Betreuerteam 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?

01

TELGTE

STANDORTPORTRÄT	7
SZENARIO: TELGTE WÄCHST ZUSAMMEN	14
01.1 TELGTE WÄCHST ZUSAMMEN: QUARTIER DER VIER HÖFE	15
01.2 WOHN-CAMPUS TELGTE	23

TELGTE

STANDORTPORTRÄT

ÜBERBLICK

Telgte ist eine Kleinstadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Münsterland, etwa 12 Kilometer östlich von Münster an der Ems. Die münsterländische Stadt beeindruckt durch ihre reizvolle landschaftliche Lage direkt am Ufer der Ems und durch ein schönes historisches Altstadtbild.

Telgte gehört zum Kreis Warendorf und grenzt an Münster, Greven, Ostbevern, Warendorf und Everswinkel. Telgte gliedert sich in die Kernstadt sowie die zwei Ortsteile Westbevern-Dorf und Westbevern-Vadруп.

STADTSTRUKTUR UND STADTBILD

Die Geschichte von Telgte reicht bis ins Mittelalter zurück. Die Stadt wurde erstmals im 10. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Besonders bekannt ist Telgte für seine Wallfahrtskapelle, die jährlich zahlreiche Pilger anzieht.

Die historische Altstadt von Telgte ist das Herzstück der Stadt. Der Lieblingsplatz der Gäste und Einheimischen ist der Marktplatz mit der Kapellenstrasse im Zentrum der Telgter Altstadt. Mit ihren gepflasterten Straßen, Fachwerkhäusern und den historischen Gebäuden strahlt der Stadtkern eine mittelalterliche Atmosphäre aus. Hier finden regelmäßig Märkte und Veranstaltungen statt, bei denen

man lokale Produkte und Kunsthandwerk entdecken kann. Jährlich besuchen über 400.000 Gäste die Stadt und sind begeistert vom Flair der großartigen Kleinstadt. Die Umgebung von Telgte hat zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren. Die Landschaft des Münsterlandes zeichnet sich durch grüne Wiesen, Flüsse und Wälder aus und bietet Möglichkeiten zur Erkundung der Natur und zur Entspannung.

STADTENTWICKLUNG

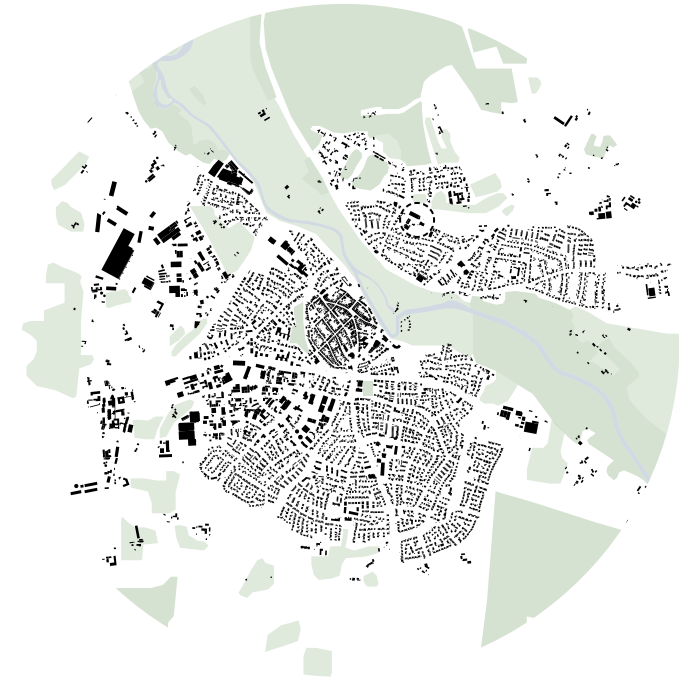
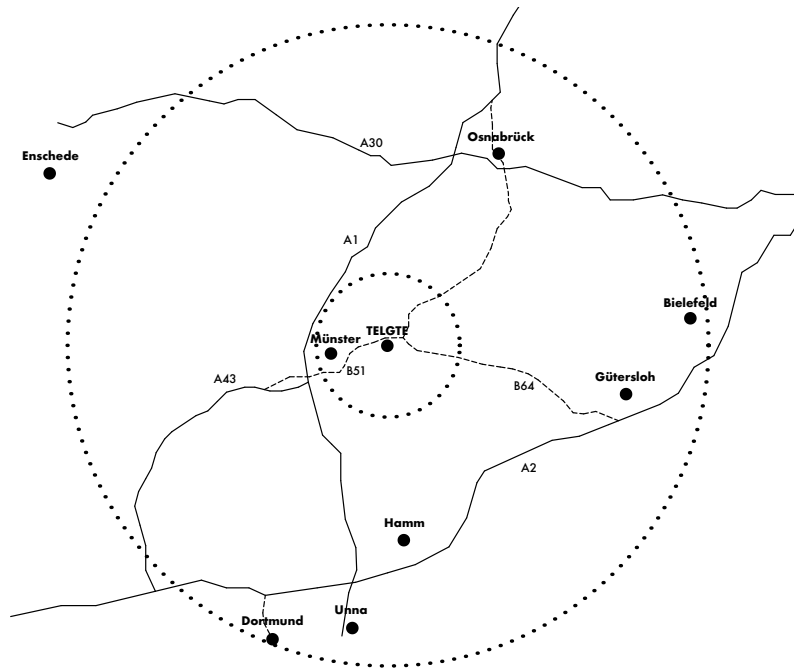
Der Einzelhandel ist eine der prägenden Nutzungen der Stadt und gestaltet maßgeblich das Erscheinungsbild der Telgter Innenstadt sowie der verschiedenen Versorgungszentren in den Ortsteilen mit. Im nördlichen Teil von Telgte befindet sich ein Standort, der vielfältige Freizeit- und Sportaktivitäten bietet. Dazu gehören ein Waldschwimmbad, sowie verschiedene Fußballplätze, die weiter ausgebaut werden. Im westlichen Teil von Telgte befindet sich der Gewerbeteil der Stadt, der kontinuierlich anwächst und sich zunehmend nach außen ausdehnt. Dies zeigt eine aktive Stadtentwicklung und das Bestreben, neue wirtschaftliche Möglichkeiten zu schaffen und Arbeitsplätze anzubieten.



Abb. 01: Roter Dächer der Altstadt

TELGTE

DATEN & FAKTEN



LAGE

Kreis Warendorf
Nordrhein - Westfalen

Entfernung zu Großstädten

10,5 km Münster
35,6 km Osnabrück
58,2 km Dortmund

VERKEHRSANBINDUNG

Telgte liegt östlich des Münsterlandes, zwischen Münster und Warendorf. Dadurch besteht eine gute verkehrsmäßige Anbindung über die Bundesstraße 51. Die Fahrzeit mit dem Auto nach Münster beträgt etwa 25 Minuten. Telgte ist außerdem Ausgangspunkt der Bundesstraße 64, die in Richtung Paderborn bis zum Harz führt. Die Stadt ist mit der Station Telgte an die Warendorfer Bahn (RB 67) angebunden. Die Fahrzeit mit dem Zug von Telgte nach Münster beträgt etwa 13 Minuten, außerdem gibt es zwei Regional- und eine Nachtbuslinie.

STRUKTUR

Fläche
90,9 km²

Bevölkerungsdichte
220 Einwohner je m²

Demographietyp
Große Kleinstadt

MÜNSTER

Kleine Großstadt
100.000 - 500.000 EW



LIPPSTADT

Große Mittelstadt
50.000 - 100.000 EW



TELGTE

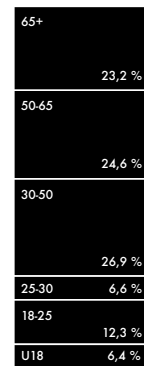
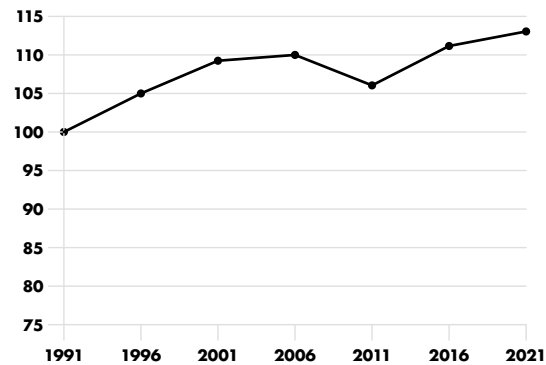
Große Kleinstadt
10.000 - 20.000 EW



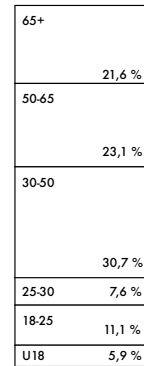
BEVÖLKERUNG

Bevölkerungsentwicklung 1991-2021

1991 = 17.725 Einwohner



Telgte



Deutschland

STRUKTUR

Einwohner | 2021

19.982

Altersdurchschnitt | 2020

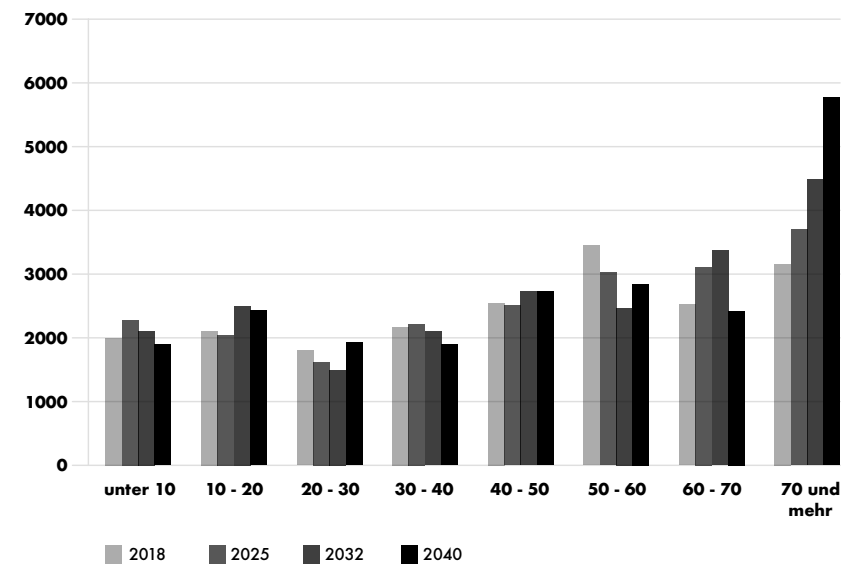
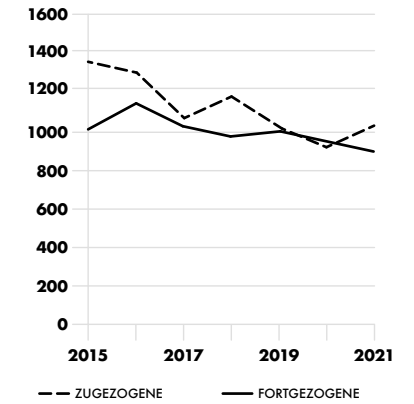
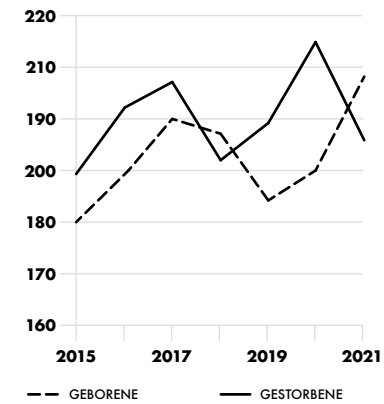
44,4 Jahre

Altenquotient | 2021

0,4

Telgte ist eine Stadt mit einer Einwohnerzahl von etwa 20.000 Menschen. Die Bevölkerung setzt sich aus verschiedenen Altersgruppen zusammen, was zu einer ausgewogenen Altersstruktur führt. Die Stadt verzeichnet ein moderates, aber kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Die Bevölkerungszahl von Telgte ist zwischen 2001 und 2021 um 3 Prozent gestiegen. Für den Zeitraum bis 2030 ist ein weiterer Zuwachs vorausgesagt. Grundsätzlich ist die Stadt aber von Überalterungstendenzen betroffen.

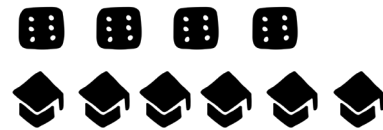
MIGRATION



EINRICHTUNGEN

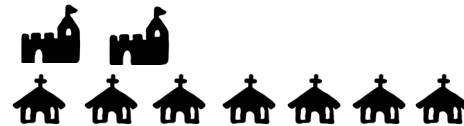
Bildung

4 Kindergärten, 6 Schulen, 18 Spielplätze



Kultur

2 Museum, 1 Bücherei, 7 Kirchen



Einzelhandel

8 Supermärkte, 7 Bäckerei



Gesundheit und Pflege

2 Krankenhäuser, 6 Apotheken



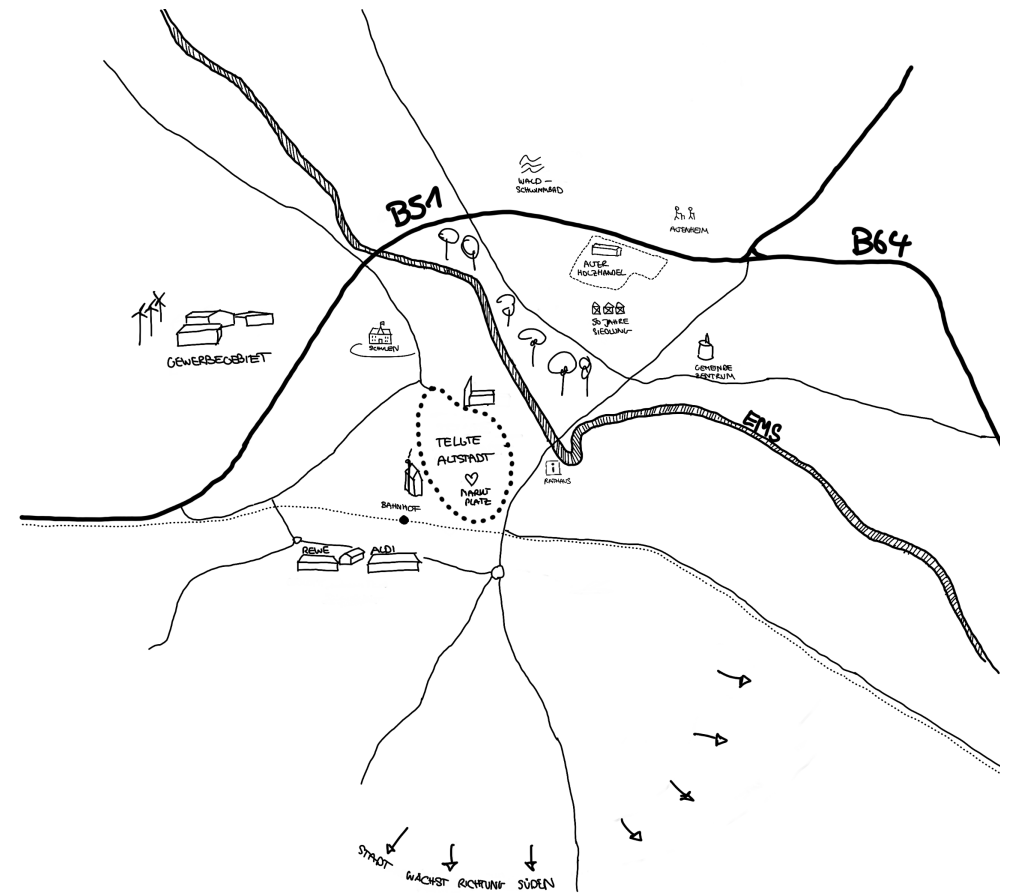
Gastronomie

3 Hotels, 13 Gasthäuser



Sport und Freizeit

Schützenvereine und Sportvereine



SOZIALE INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG

Telgte bietet auch ein kulturelles Angebot mit Museen, Galerien und Veranstaltungsorten, die den Einwohnern den Zugang zu Kunst, Kultur und kulturellen Veranstaltungen ermöglichen.

Die Stadt bietet ein ausreichendes Angebot von Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamtschule und ein Gymnasium.

Die Gesundheitsversorgung ist in Telgte ebenfalls gut aufgestellt, mit mehreren Arztpraxen, Apotheken und einem nahegelegenen Krankenhaus, das medizinische Versorgung und Notfallbehandlungen gewährleistet.

Die Stadt verfügt über Sportvereine, Fitnessstudios, Parks, Schwimmbäder und gut ausgebaute Radwege.

Die Haupteinkaufsbereiche in Telgte befinden sich am Ortkotten, mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Banken und weiteren Einzelhandelsgeschäften, die den Bedarf an täglichen Gütern decken.

BAULANDPOLITIK & WOHNUNGSMARKT

*Der EmsRadweg ist
direkt um die Ecke!*

*Bei gutem Wetter ist der
Marktplatz viel zu voll...*

*Es fehlen Orte um
sich zu treffen!*

*Der Zug fährt nur
einmal die Stunde!*

*Die Altstadt mit den
süßen kleinen Gassen
ist mein Lieblingsort.*

*Hier ist die
Welt noch in
Ordnung!*



68,2 %
EINFAMILIENHÄUSER



22,4 %
DOPPELHÄUSER
MIT 2 WE

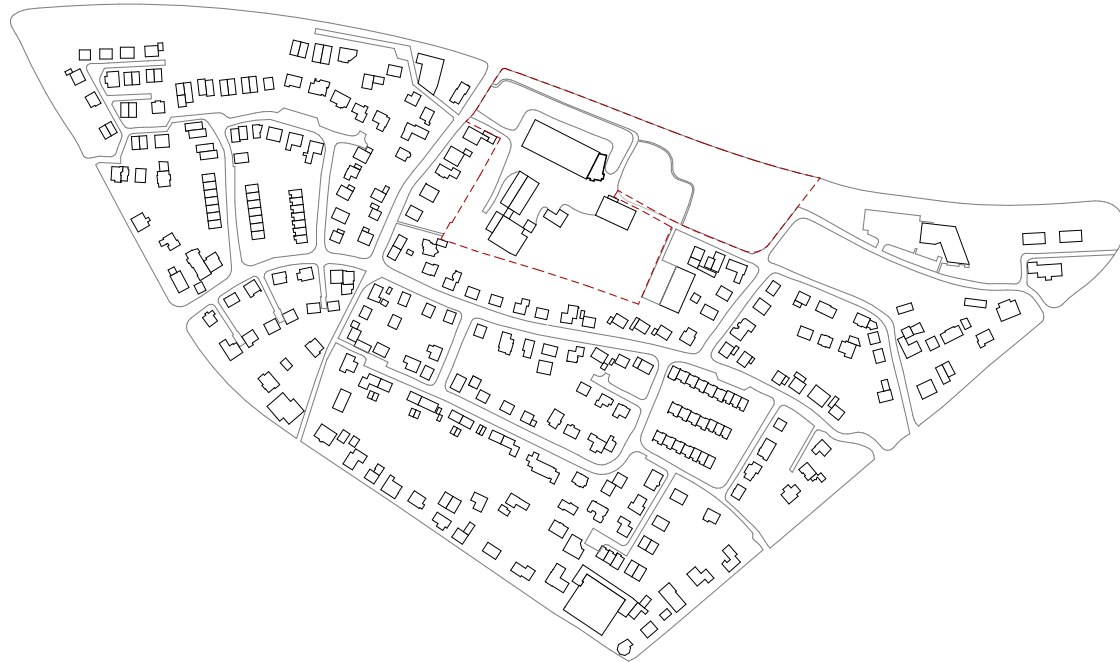


9,4 %
WOHNGBÄUDE
MIT MIN. 3 WE

Telgte verfolgt eine gezielte Baulandpolitik, um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Die Stadt hat mehrere Neubaugebiete entwickelt. Einfamilienhäuser machen mit 68 % den Großteil der Bebauung auf dem Wohnungsmarkt aus und prägen somit die Struktur des Wohnungsangebots deutlich. In Telgte sind die Preise auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren deutlich angestiegen, aufgrund der attraktiven Lage in der Nähe von Münster und der hohen Nachfrage. Insbesondere Einfamilienhäuser verzeichnen hohe Preise. Die Leerstandsquote liegt bei nur 2 Prozent. Aber auch Mietwohnungen sind aufgrund der hohen Nachfrage und begrenzten Verfügbarkeit begehrt. Der durchschnittliche Mietpreis in Telgte liegt bei 10,85 €/m². Die Kommune ist Mitglied einer Arbeitsgruppe (AG IstaG) mit dem Ziel eine interkommunale Wohnungsgesellschaft in der Stadtregion Münster zu gründen, um den Bestand an öffentlich-geförderten Mietwohnungen auszubauen.

TELGTE

ALTER HOLZHANDEL

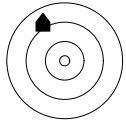


EINORDNUNG IN GESAMTSTADT

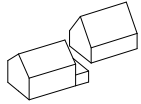
Im nördlichen Teil der Stadt Telgte befindet sich das Grundstück oberhalb des Dümmer-Parks, der sich durch die Stadt zieht. Das 3,2 Hektar große Grundstück ist die einzige teilweise unbebaute Fläche in der Siedlung. Es grenzt unmittelbar an die B51, die das Grundstück vom nördlichen Teil von Telgte abtrennt.

ENTWICKLUNGSGESCHICHTE

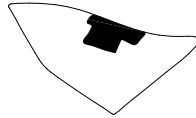
Das Gebiet wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt, bis in den 1950er Jahren erste Siedlungsaktivitäten begannen. Nach und nach wurden weitere Grundstücke erschlossen und bebaut, sodass sich das Gebiet zu einem Wohngebiet entwickelte. In den 1960er und 1970er Jahren erfolgte eine verstärkte Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern.



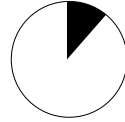
Distanz zur Dorf-
mitte
1,0 km



EFH
Aufgelockert
GFZ 0,4



Gebietsfläche
29,15 ha
Grundstücksgröße
3,2 ha

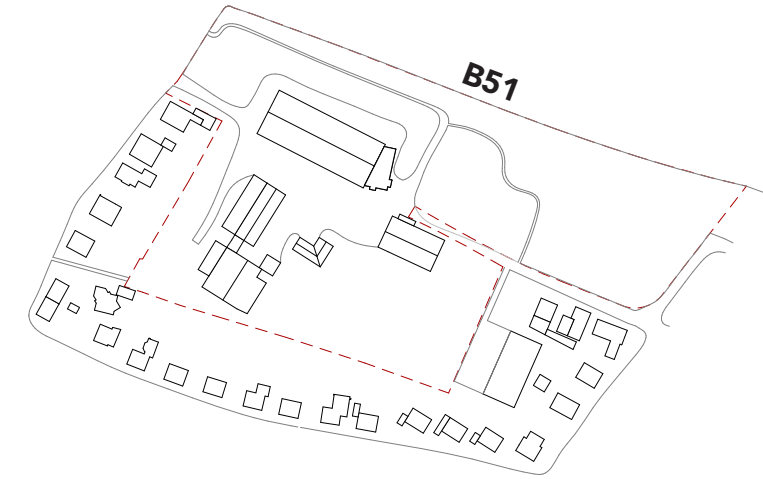


LAGE IN STADT

BEBAUUNGS-
STRUKTUR

FLÄCHE

UNGEBAUTE
FLÄCHE



BEBAUUNG

Die städtebauliche Planung wurde in einem Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 festgehalten.

Das Gebiet wurde schrittweise entwickelt und besitzt eine übergeordnete Planungsidee, bei der vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelt auch Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser errichtet wurden. Die Grundstücke weisen im Durchschnitt eine Größe von 800 m² auf. Die stark befahrene Ostbeverner Straße, eine Hauptverkehrsachse zwischen den Stadtteilen, begrenzt das Gebiet im Osten und zerschneidet den Ortsteil in zwei Hälften.

PLANUNGSRECHT

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 ausgewiesen. Die Dachneigung ist mit 20° – 30° und 45°–50°, die Bauweise insgesamt als offene Bauweise festgelegt.

Es gab bereits Nachverdichtungsmaßnahmen, wie einzelne Aufstockungen und Anbauten in dieser Siedlung. Das zu beplanende Grundstück ist der einzige Bereich in der Siedlung, für den es keinen Bebauungsplan gibt. Die größeren Bestandstrukturen auf dem Grundstück, die als Gewerbeflächen genutzt wurden, weichen stark von den angrenzenden Siedlungstypologie ab.

AUSBLICK

Die Nähe zum Ems Radweg und damit Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren machen das Gebiet interessant. Überdies erhalten die Nähe von Kindergarten und Schule das Gebiet auch für Familien mit Kindern attraktiv. Hingegen stellt die Aussicht auf die nahe gelegene B51, sowie die Barrierewirkung durch die Straße mit Lärmbelastung einen Nachteil des Gebiets dar.

Das Untersuchungsgebiet steht derzeit vor einem Generationenwechsel. Die meisten Gebäude sind in gutem Zustand, aber ihre energetische Effizienz ist in der Regel niedrig. Bisher durchgeführte Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen fügen sich nicht immer harmonisch in das ursprüngliche Siedlungsbild ein.

Innerhalb dieses Gebiets befindet sich ein Grundstück von rund 3.2 Hektar Fläche, das für eine Innenentwicklung genutzt werden könnte.



WAS WÄRE WENN,...?

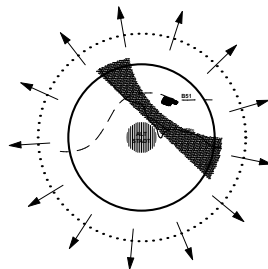
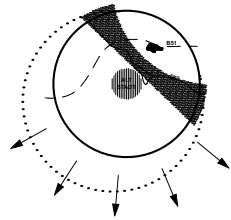
DIE STADT IMMER WEITER WÄCHST?

Die Kleinstadt boomt!

Die steigenden Einwohnerzahlen zeigen die zunehmende Attraktivität der Kleinstadt. Immer mehr Menschen schätzen die lebens- und lebenswerte Stadt und sehnen sich nach der Kleinstadtidylle.

Die aktuelle Entwicklung zeigt eine kontinuierliche Ausdehnung der Stadt in südlicher Richtung. Um den Mangel an fehlenden Wohnraum gerecht zu werden, werden immer weitere Flächen versiegelt. Die erhöhte Flächenversiegelung führt zu der Verlagerung des Altstadtkerns. Aufgrund dessen sollte das übergeordnete Ziel ein umfassendes, ganzheitliches Wachstum sein.

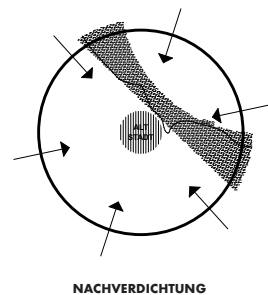
Um die weitere Flächenversiegelung zu stoppen, ist es sinnvoll, die bestehende Stadtstruktur nachzuverdichten.



WIE WÜRDE TELGTE WEITER WACHSEN?



WIE MUSS TELGTE WEITER WACHSEN?



Telgte ist...

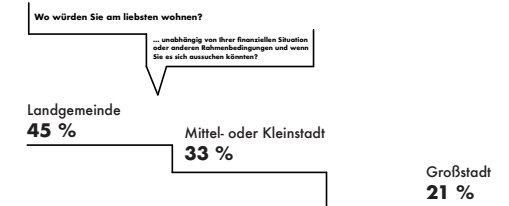
eine lebens- und lebenswerte Kleinstadt, in der man sich herzlich Willkommen fühlt!

3 Dinge, die das Leben in Telgte einzigartig machen:

Die Altstadt mit ihren Gassen und Fachwerkhäusern mit den kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants, die zum stöbern und verweilen einladen
Die Menschen, die herzlich und persönlich sind und aufeinander noch achten
Die kulturellen Veranstaltungen, die Telgte zu einem Anziehungspunkt machen

Wunsch für Telgte:

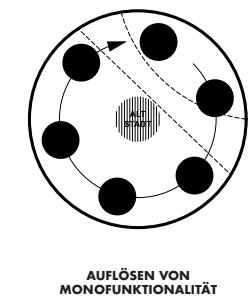
Dass die Telgter ihre Stadt „hegen und pflegen“ wie sie ist
Dass Telgte mit der Zeit geht, aber seinen alten Charme nicht verliert
Dass Telgte vernünftig wächst



WIE DICHT KANN TELGTE WERDEN?



WIE MUSS SICH DIE STRUKTUR VERÄNDERN?



01.1 TELGTE WÄCHST ZUSAMMEN

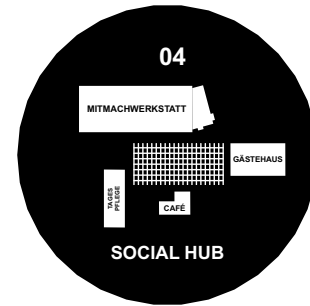
NACHVERDICHTUNGSKONZEPT

RUTH DYZMANN
ANNA PENKERT

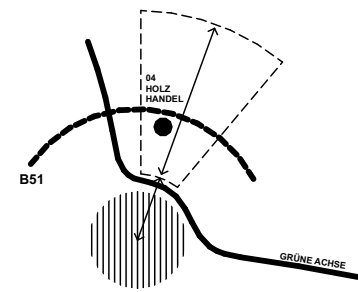
Das kontinuierliche Wachstum stellt neue Herausforderungen an die bestehenden Stadtstrukturen. Neben dem Ausbau der technischen Infrastruktur ist auch eine Anpassung der sozialen Infrastruktur erforderlich.

Die Stadt ist derzeit in monofunktionale Bereiche unterteilt. Die klare Trennung von Funktionen kann bei weiterem Wachstum der Stadt nicht erweitert werden. Die Bildung von Stadtvierteln löst die bisherige Monofunktionalität auf und schafft neue Zentren in den entstehenden Vierteln. Das Konzept entlastet die Altstadt und bietet neue Qualitäten für die bestehenden Viertel. In jedem Viertel werden Social Hotspots gebildet, um die Nachbarschaften zu stärken. Das Konzept bietet mit dem Versorger ein Angebot an Grundfunktionen, die zur Infrastruktur gehören. Ein weiteres Element ist der Verbinder, der die Funktion des Austausches hat und in jedem Viertel ein kostenloses Angebot an Freizeit- und Kulturangebot bietet.

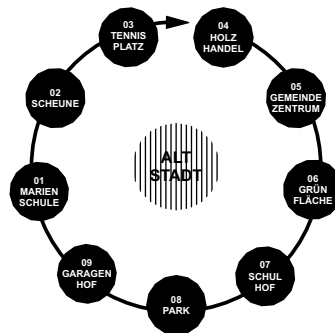
Der Vernetzer verbindet die Stadtviertel miteinander und fördert damit auch den Kontakt mit anderen Social Hotspots der Stadt.



Grundstück



Gebiet



Stadt



Social Hotspot

SOCIAL HOTSPOT

VERSORGER - VERBINDER - VERNETZER

VERSORGER Grundfunktionen



UMSTIEGSORT
Fahrrad, Scooter,
Lastenrad

Ladestation für
E-Bikes
Abstellmöglichkeit



ENERGIEQUELLE
bsp. Heizzentrale

Quartiersübergrei-
fende Versorgung



SITZBANK
Ort zum Treffen

Überdachung
und Beleuchtung



TO GO KISOK
Automat
für Eier, Milch,
Brötchen, ...

Befüllung vom
Bauern aus
Umgebung



TAUSCHBÖRSE
Kleidung und
Bücher

Benutzung von
Bewohner*innen



PAKETSTATION
Verschiedener
Anbieter

Verkehr in
Umgebung
reduzieren



JEDES QUARTIER BEKOMMT MITTELPUNKT!

STATION MIT VERSCHIEDENEN FUNKTIONEN:

STATION JEWEILS AN VERBINDER
Markierungen mit Funktionen
Anschluss an Ringlinie



APP Großartige Kleinstadt

- Wohnungsmarkt
- Tauschbörse
- Veranstaltungen
- Schwarzes Brett

VERBINDER Potenzialorte



NATUR | ERHOLUNG

01

MARIENSCHULE
Schulhof
|
Multicodierung
|
Gemeinschafts-
garten
|
Obst-Gemüse-
Kiosk

06

GRÜNFLÄCHE
Wendeplatz
|
Umnutzung
|
Pavillion
mit Grillplatz
|
Treffpunkt
der Nachbarn



FREIZEIT | SPORT

05 Gemeindezentrum

03

TENNISPLATZ
Verlassener Ort
|
Multicodierung
|
Vereinsheim
|
Getränke
Kiosk

08

PARK
2x Kita
|
Austausch
|
Pavillion
mit Lager
|
Spiel + Sport
Sitzplätze für
große Gruppen



BILDUNG | KULTUR

04

HOLZHANDEL
Lagerhalle
|
Umnutzung
|
Hof und Halle
|
kreatives Arbeiten
Bildung | Förderung
Workshops

09

GARAGENHOF
Parkplätze
|
Umnutzung
|
Aufstockung
Garagen
|
Co-Working



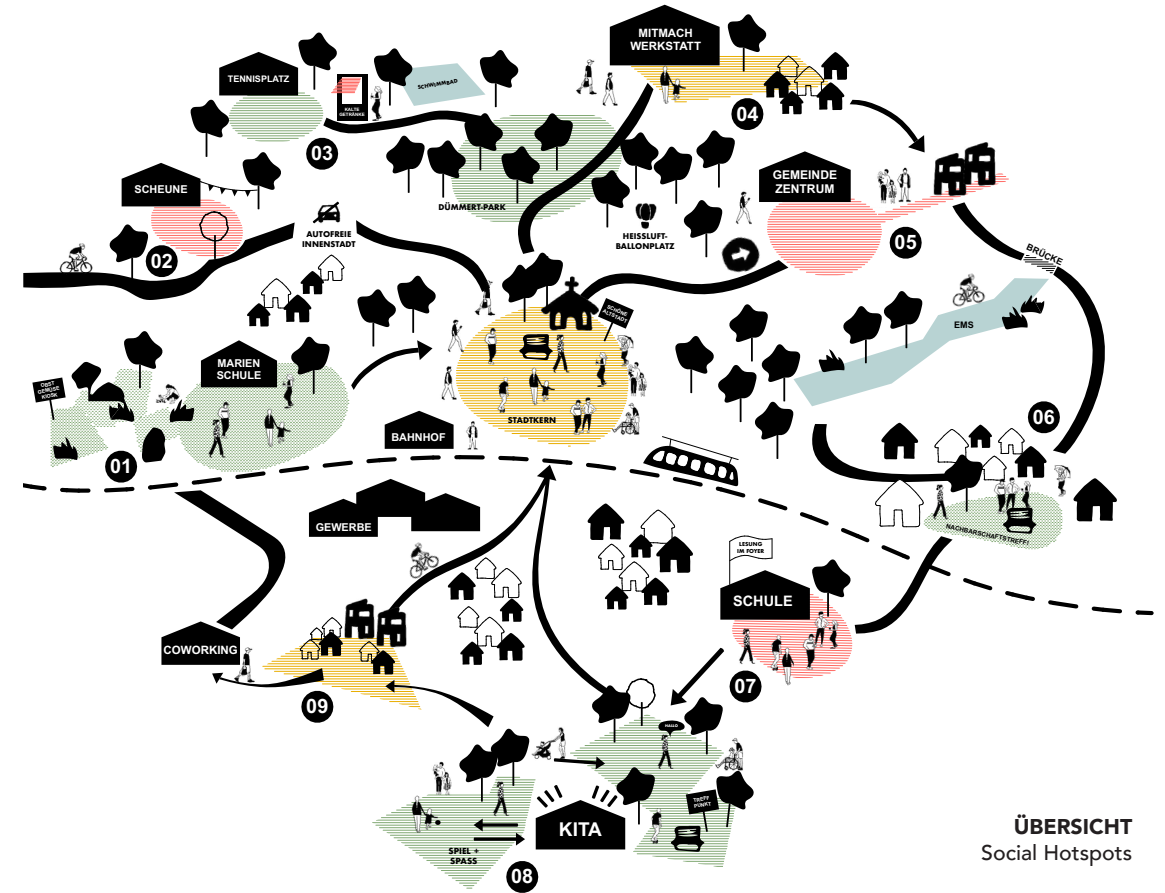
VERANSTALTUNG

07

GRUNDSCHULE
Foyer
|
Multicodierung
|
Umgestaltung
Erweiterung
|
Räumlichkeiten
für größere
Gruppen

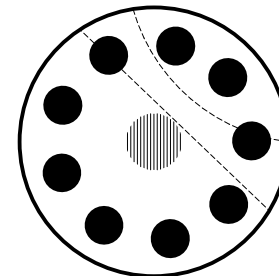
02

SCHEUNE
leere Scheune
|
Umnutzung
|
Ausbau
|
Veranstaltungs-
ort

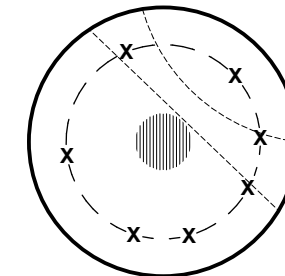


ÜBERSICHT
Social Hotspots

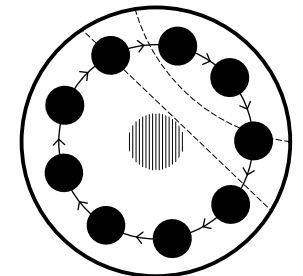
VERNETZER Wegesystem Shuttle



ZIEL
Nachbarschaften
vernetzen



PROBLEM
Barrieren und
Schwellen



LÖSUNG
Ringlinie um
Stadtkern

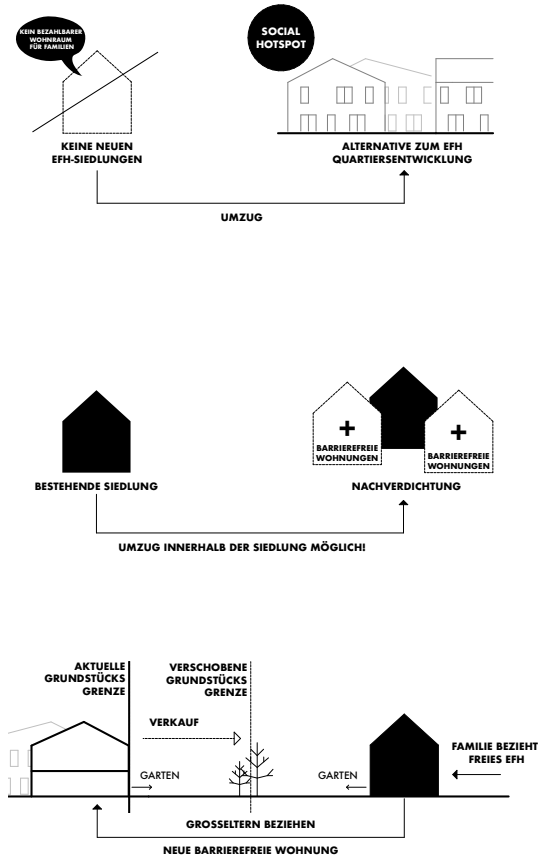
STRATEGIE

QUARTIER DER VIER HÖFE

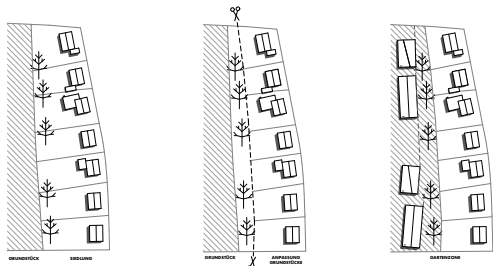
In kleineren Städten wie Telgte besteht ein hoher Bedarf an kleinen und barrierefreien Wohnungen. Durch die Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Strukturen haben die Bewohner die Möglichkeit, innerhalb ihrer vertrauten Umgebung umzuziehen. Dies eröffnet jungen Familien die Chance, in bestehende Einfamilienhäuser zu ziehen. Die Erschließung neuer Einfamilienhaus-Siedlungen wird damit nicht mehr erforderlich.

Die Entwicklung des neuen Quartiers am Holzhandel ermöglicht durch die Typologie der Wohnhöfe verdichtetes Wohnen. Das Konzept leitet sich von dem historischen Bestandshof ab und fördert das gemeinschaftliche Zusammenleben.

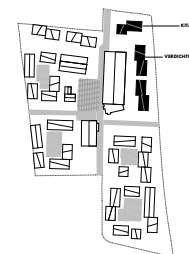
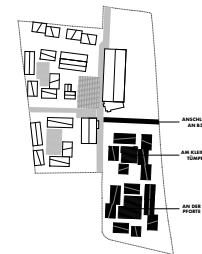
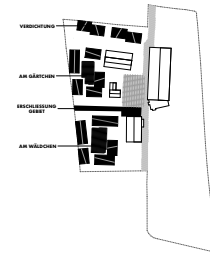
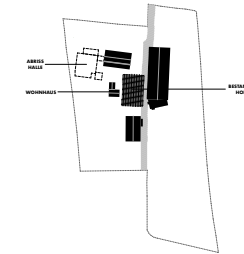
Jeder Hof wird anders gestaltet und schafft eigene Identitäten. Der Wohnungsmix bringt verschiedene Lebensformen zusammen. Flexibilität und individuelle Anpassungen der Typologie ermöglicht es auf verschiedenen Lebensphasen zu reagieren.



Um verdichtetes Bauen zu ermöglichen, werden die angrenzenden Flurstücke verändert. Die Nachverdichtung soll attraktiv werden, indem das Bauen in zweiter Reihe entzerrt wird. Das Konzept unterstützt das Wohnungskarussell, indem es durch neu geschaffenen Wohnraum Möglichkeiten zur Wohnraumveränderung fördert.



BAUPHASEN



ANSATZ

ENTWICKLUNG SOCIAL HUB

NEUBAUTEN ERGÄNZEN DEN BESTAND

ERWEITERUNG GEBIET

VERDICHTUNG

PRINZIPIEN

1. Urbane Qualitäten
2. Nachbarschaft stärken
3. Gemeinschaft stärken

Konzept 2. Reihe
Wohnungskarussell
Neue Wohnformen
Wohnbaugesellschaft

Geförderter
Wohnungsbau
Verdichtetes Wohnen
Investor

Verdichtetes Wohnen
Öffentliche Einrichtung
Wohnbaugesellschaft

FINANZIERUNG

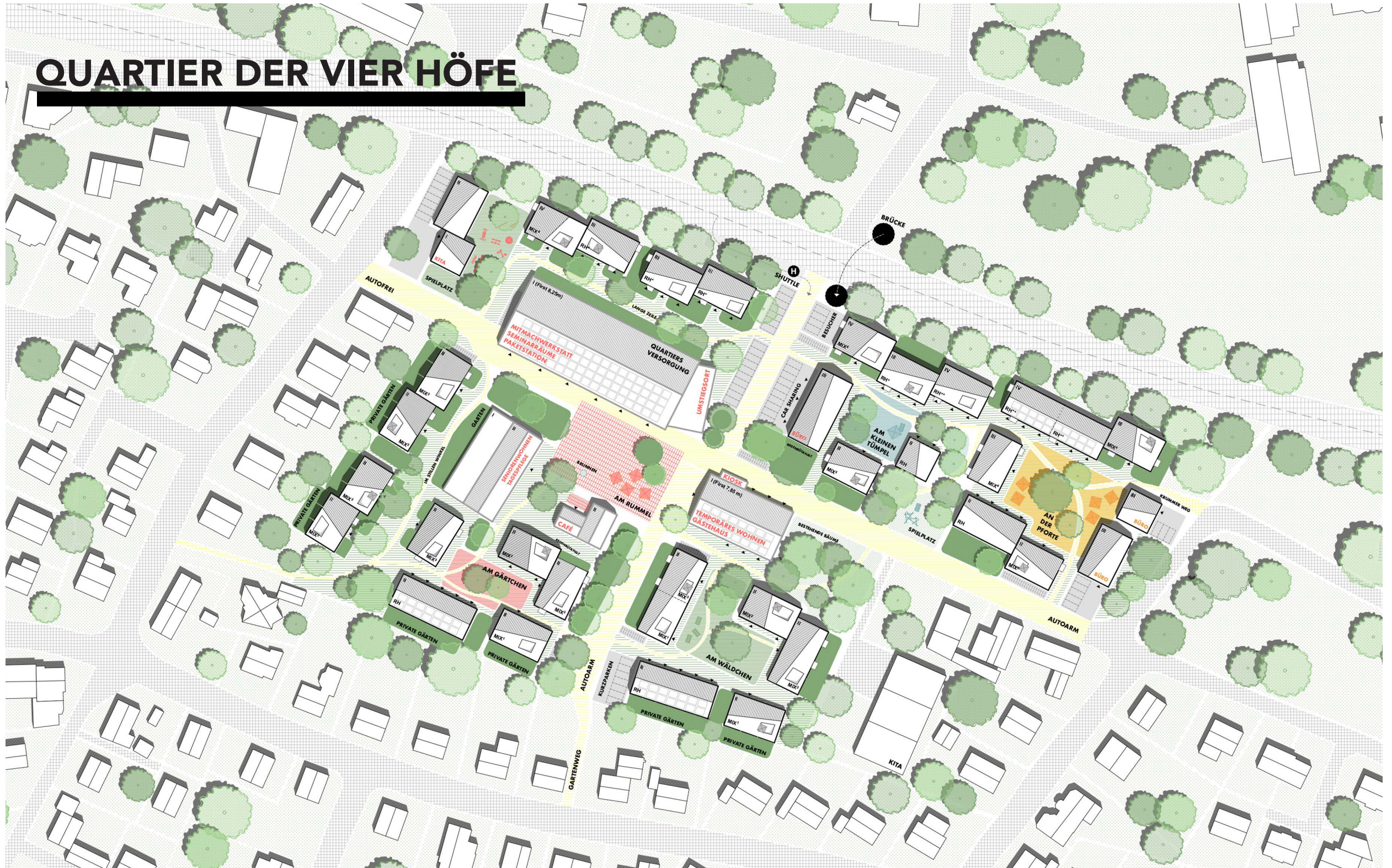
Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzept übernimmt die Stadt die bestehenden Strukturen

MIETEN + VERKAUF
3 x MIX¹ = 24 WE
2 x MIX² = 12 WE
8 x MIX³ = 48 WE
10 x RH = 10 WE

MIETEN
2 x MIX³ = 12 WE
3 x MIX⁴ = 40 WE
6 x RH = 6 WE
1 x RH⁺ = 9 WE
3 x RH⁺⁺ = 33 WE

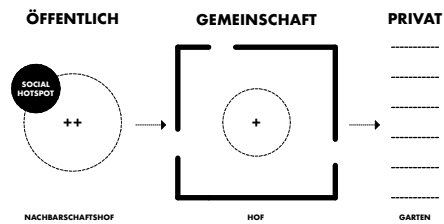
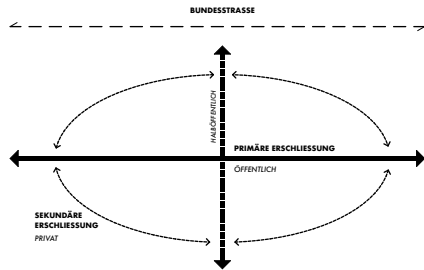
MIETEN
1 x MIX⁴ = 16 WE
3 x RH⁺ = 27 WE

QUARTIER DER VIER HÖFE



BAUSTEINE

ENTWICKLUNG DER HOFTYOLOGIE

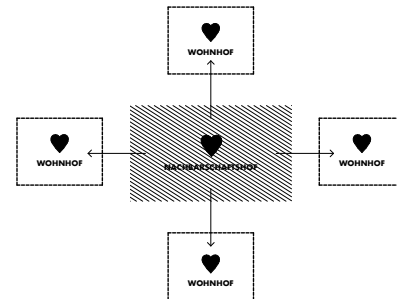
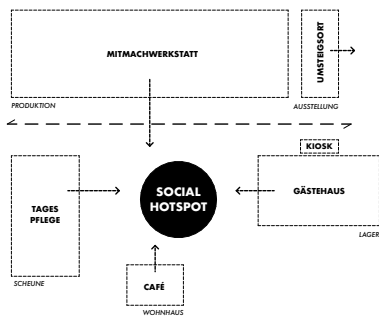


ERSCHLIESSUNG

Das Quartier wird durch zwei Hauptachsen erschlossen. Die primäre Erschließung führt horizontal durch das Gebiet. Ergänzend gibt es eine vertikale Achse, die den Zugang zur Siedlung ermöglicht.

ZONIERUNG

Der zentrale Nachbarschaftsplatz ist öffentlich und auch für die Nachbarschaft zugänglich. Innenhöfe werden gemeinschaftlich genutzt. Gärten und Dachgärten dienen als Rückzugsorte und werden privat genutzt.



SOCIAL HOTSPOT

Der zentrale Nachbarschaftsplatz bildet den Social Hotspot, der auch für die umliegende Nachbarschaft zugänglich ist. Öffentliche Einrichtungen beleben den Social Hotspot.

WOHNHÖFE

Die Bildung von Höfen ermöglicht ein verdichtetes Wohnen. Die räumliche Nähe führt zu mehr Interaktionen und sozialen Aktivitäten unter den Bewohnern.



Wohnen am kleinen Tümpel



RH+

Am kleinen Tümpel

MIX³

MIX²

Am Wäldchen

MIX¹

Am kleinen Tümpel | Am Wäldchen

AM WÄLDCHEN

Der Wohnhof bietet durch eine Erweiterung des Baumbestands eine ruhige und naturverbundene Umgebung.



AN DER PFORTE

Der Wohnhof mit verschiedenen Terrassen dient als Treffpunkt der Nachbarschaft.



AM KLEINEN TÜMPEL

Der Teich erfüllt wichtige ökologische Funktion, indem er als natürlicher Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten dient und zur Verbesserung der Wasserqualität beiträgt.

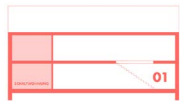


AM GÄRTCHEN

Die angelegten Grünanlagen bieten den Bewohner eine grüne Oase mit vielfältigen Bepflanzungen und Erholungsmöglichkeiten.

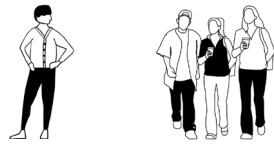


XS

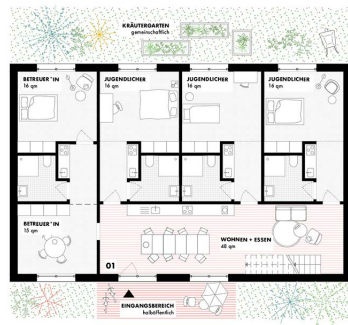


MIX¹

45 m² + 29 m² + 29 m² + 29 m²
+ 48 m² Gemeinschaft



1 Betreuer*in
3 Jugendliche

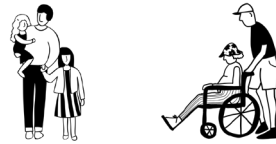


S

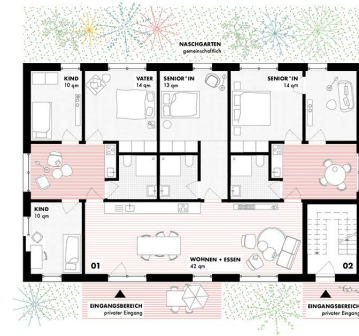


MIX²

56 m² + 25 m² + 45 m²
+ 43 m² Gemeinschaft



1 Familie
3 Senior*in



M

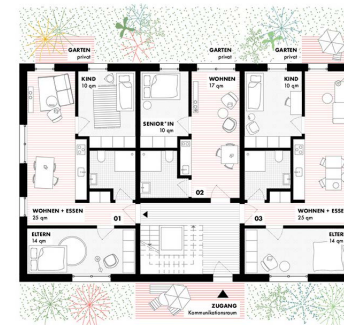


MIX³

60 m² + 37 m² + 60 m²
Geförderter Wohnungsbau



2 Alleinerziehende
1 Senior*in



L

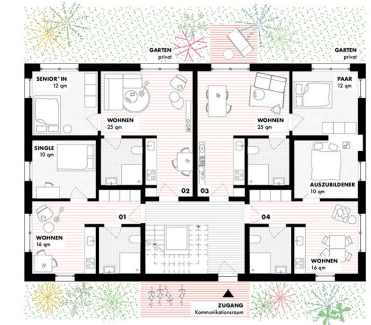


MIX⁴

35 m² + 43 m² + 43 m² + 35 m²
Geförderter Wohnungsbau



1 Auszubildener
1 Single
1 Paar
1 Senior*in



S



RH

55 m² + 55 m² + 55 m² + 55 m²
+ privater Garten

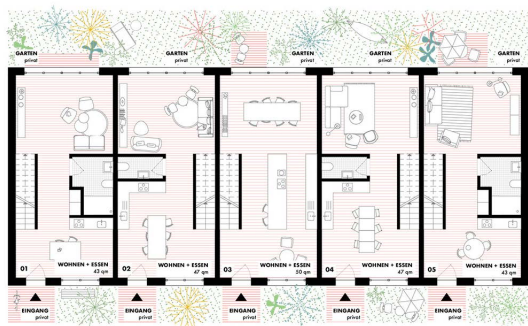


4

Familien

1

WG



M



RH+

60 m² + 37 m² + 60 m²
+ Schaltwohnung



1

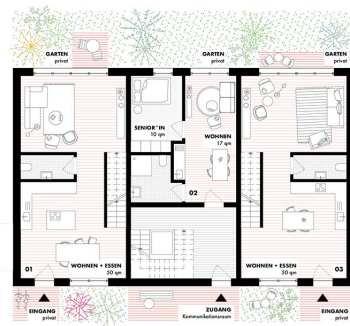
Familie

1

Senior*in

1

Alleinerziehende

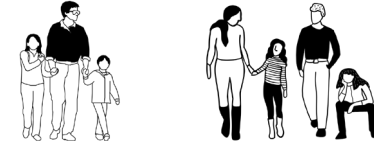


L



RH++

79 m² + 79 m²
+ privater Garten

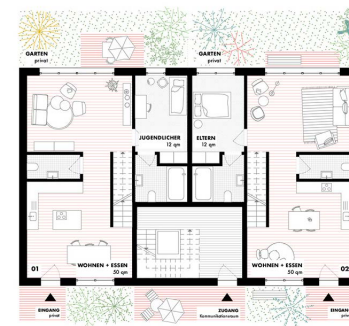


1

Familie

1

Familie +

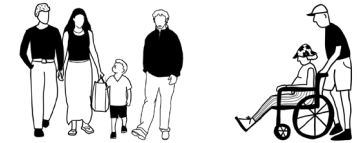


XL



RH++

98m² + 60 m²
+ Schaltwohnung

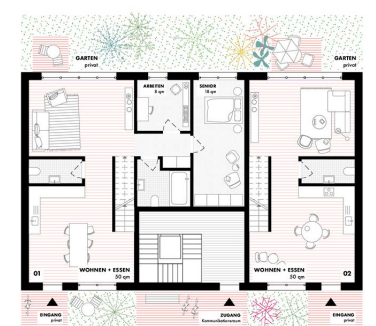


2

Familien

1

Senior*in



01.2 WOHN-CAMPUS TELGTE

HENRIK HEIMES
JOHANNA BANOWSKI



Blick über Campusplatz auf alte Scheune und Halle mit Aufstockung



Lageplan, Originalmaßstab 1:1000

Gemeinschaft und Bezahlbarkeit

Immer mehr Menschen haben den Wunsch nach einem Leben auf dem Land. Dieser Wunsch ist unerreichbar, wenn das Budget nicht reicht. Groß ist die Sorge, den Anschluss an das soziale Leben nicht zu finden.

Der neue Wohncampus in Telgte bietet eine neue Form des Wohnens. Er macht das Leben auf dem Land möglich. Durch die zentrale Architektur und den hohen Anteil an Gemeinschaftsflächen fördert der Wohncampus das Zusammenleben und den Austausch zwischen den einzelnen Bewohnern.

Durch die modulare Bauweise der Wohngebäude können die Kosten gesenkt werden. So bietet der Campus n bezahlbaren Wohnraum in Telgte.

Doch das Beste an dem Konzept? Man muss nicht den Campus verlassen, denn es gibt Angebote für alle Lebensphasen.

Werden Sie Teil des neuen Lebens auf dem Campus!

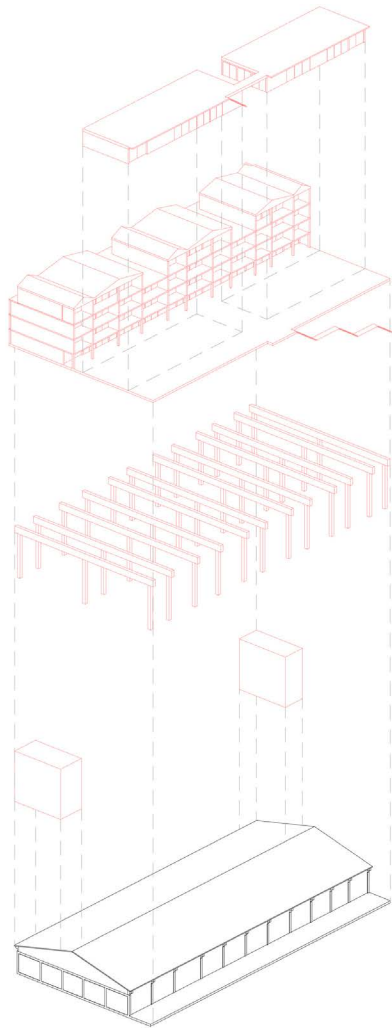
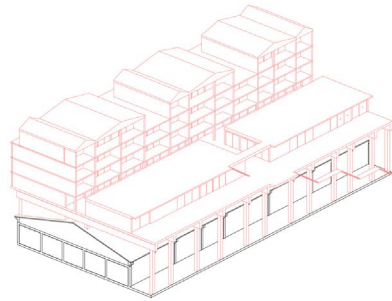


KONZEPT

NACHVERDICHTUNG

AUFSTOCKUNG

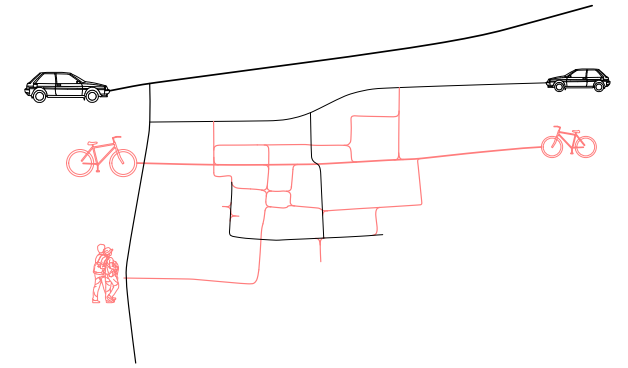
Bestehende Gewerbebauten bieten ein Potenzial, dem Bedarf an sozialem Wohnraum gerecht zu werden. Die Aufstockung ermöglicht es, wertvolle Flächen in städtischen Kerngebieten nachhaltig zu verdichten. Dadurch wird Energie für weitere Versiegelungen und den Aufbau von Infrastruktur gespart.



Sprensisometrie

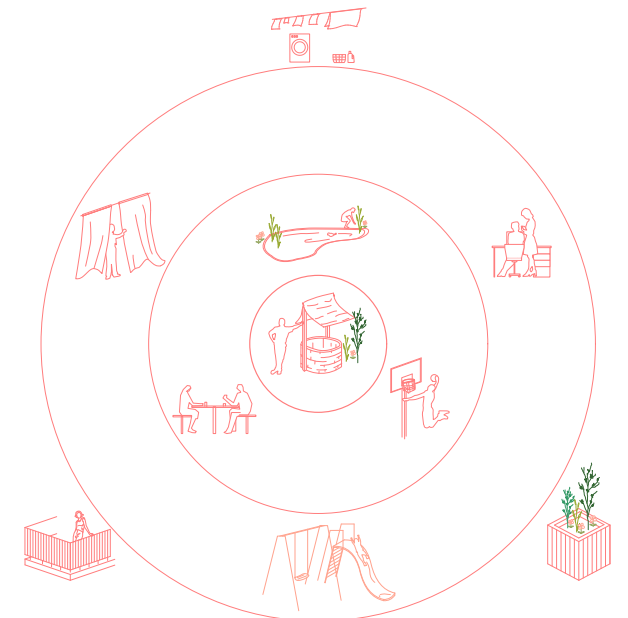
DURCHWEGUNG

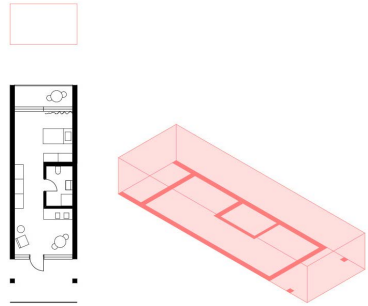
Radfahrerinnen profitieren von der für sie angelegten Hauptschließungsachse, die quer über den Campus führt. Im Allgemeinen wird darauf geachtet, den Autoverkehr zu minimieren und die neu angelegte Straße im Norden des Grundstücks weitgehend zu reduzieren. Die vorhandenen Schleichwege werden für die Fußgängerinnen aufgegriffen und als Anbindung genutzt.



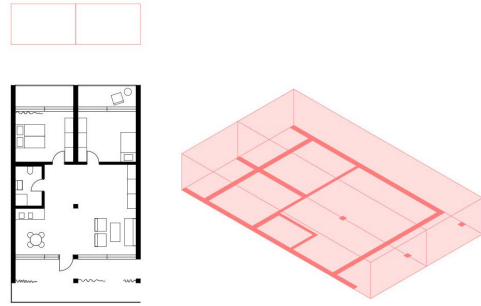
GEMEINSCHAFT

Gemeinschaft spielt für den Wohncampus eine zentrale Rolle. Dem alten Hof mit Brunnen soll neues Leben eingehaucht werden und er soll eine essentielle Rolle als sozialer Treffpunkt spielen. Gemeinsames Kochen, Sportplätze und die Wiederbelebung des Teichs sorgen für Programm und Begegnung. Die Wohnungen werden über Laubengänge mit Vorhängen erschlossen, wodurch Interaktion ermöglicht wird und die Möglichkeit besteht, zu sehen und gesehen zu werden. Co-Working Spaces bieten zusätzlichen Raum für Austausch. Anstelle des Waschkellers gibt es gemeinsam nutzbare Waschbereiche mit angeschlossenen Terrassen. Jedes Wohnhaus verfügt darüber hinaus über Gemeinschaftsgärten, die das Miteinander weiter stärken.

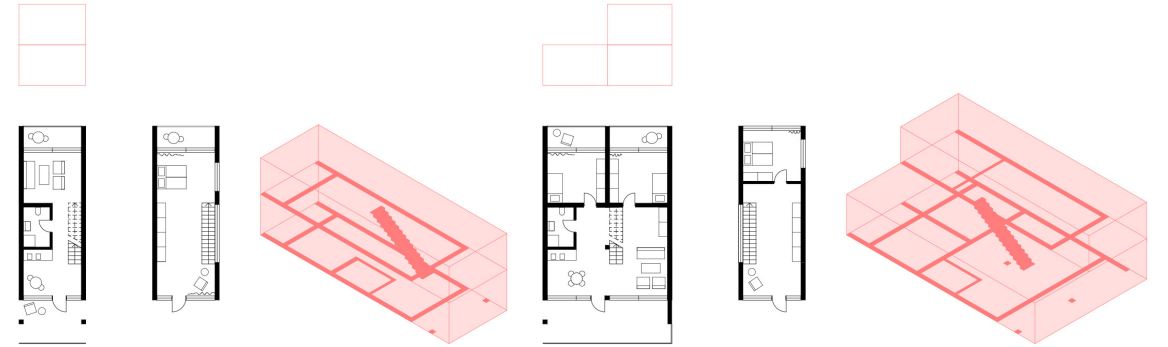




Modul Single



Modul Paar mit Kind

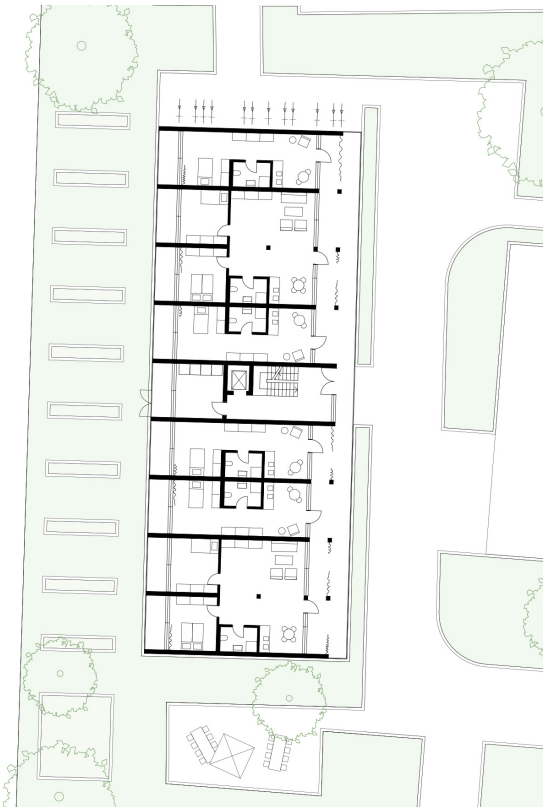


Modul Paar

Modul Paar 2 Kinder



Grundriss EG



Grundriss 1.OG



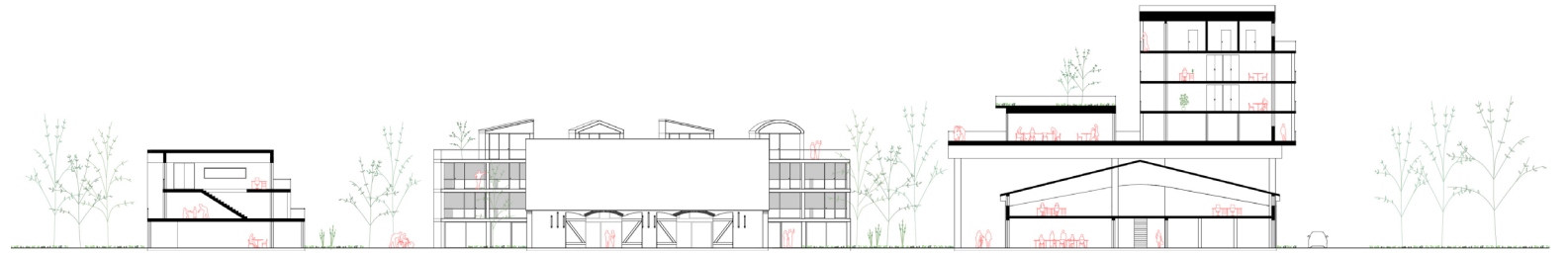
Grundriss 2.OG



Grundriss DG



Perspektive Laubengang



Schnitt durch Halle und Neubau, Ansicht auf alte Scheune



Ansicht auf Aufstockung der Halle



Schnitt durch Aufstockung der Halle