

# Studio Landraum

## ZUKUNFTSTRATEGIEN FÜR DAS MÜNSTERLAND

**NOTTULN-SCHAPDETEN**  
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](http://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-Schadetten, 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?

# 06



## GREVEN - SCHMEDEHAUSEN

STANDORTPORTRÄT	7
WAS WÄRE WENN	11
06.1 CANAL CONNECTS	15
04.2 WERKSIEDLUNG	28

# GREVEN - SCHMEDEHAUSEN

## STANDORTPORTRÄT

Schmedehausen befindet sich im Osten Grevens, nördlich von Münster und direkt am Dortmund-Ems-Kanal. Umgeben von Feldern bildet der Siedlungskern eine kleine Idylle für die 176 Einwohner.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Flughafen Münster Osnabrück (FMO). Außerdem, die über den Zug zu erreichenden Orte, Ladbergen, Ostbevern und Greven.

### Woher kommt der Begriff eigentlich?

Schmedehausen - Namensgeber ist wohl eine alte Schmiede der Bauernschaft „Smithehuson“.

Um 1200 bildete Schmedehausen die Grenze zwischen dem Hochstift Münster und der Grafschaft Tecklenburg.

Die Zollstation des Grenzgebietes existiert noch heute – mit einer neuen Funktion.

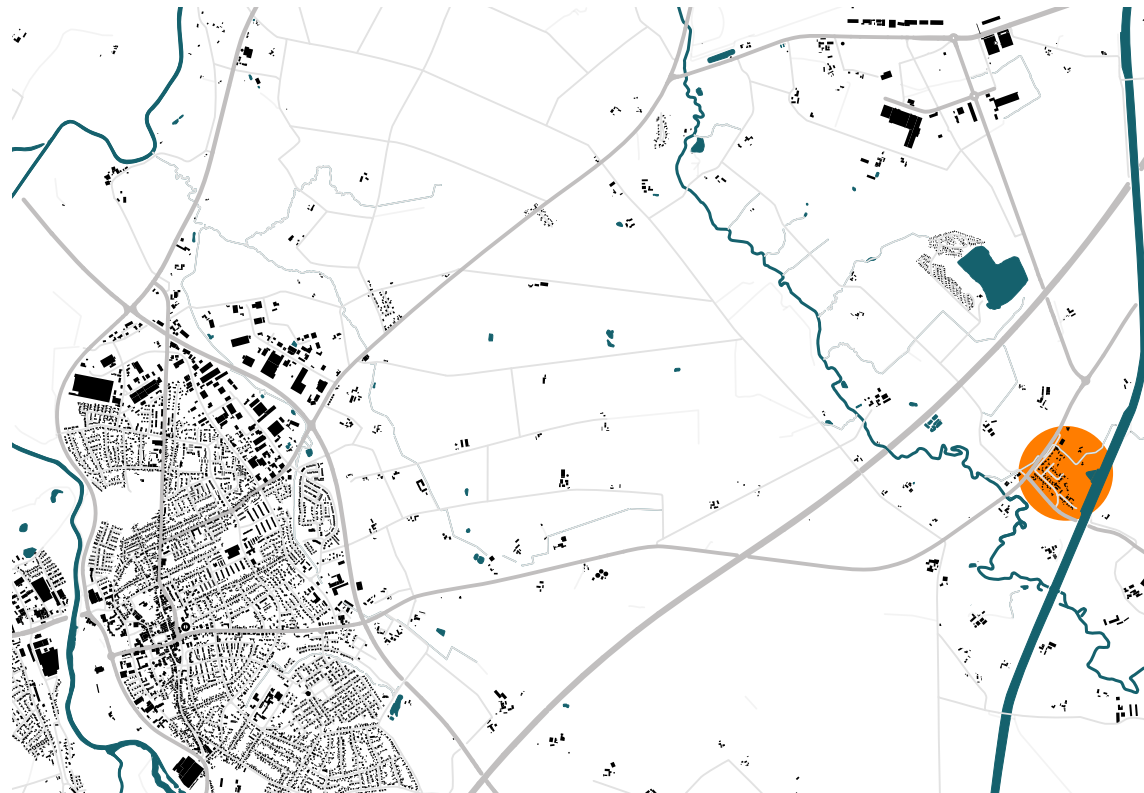


Abb. 01: Die Bauernschaft direkt am Kanal

### Haus Eltingmühle:

Das alte Zollhaus ist das einzige Restaurant in Schmedehausen und näherer Umgebung. Die Straße, an der das alte Zollhaus liegt, wurde im dreißigjährigen Krieg als Verbindungsachse zwischen Münster und Osnabrück benutzt.

### Das Zentrum:

Die Kirche „Zu den heiligen Schutzengeln“, die 1859 erbaut wurde, bildet das Zentrum des Ortes. Vor allem Pilger des deutschen Jakobswegs können sich an dem Turm orientieren. Das dahinter liegende Pfarrheim „Haus St. Michael“ lädt Pilger sogar zum Übernachten ein. Ebenfalls Vereine und auch private Veranstaltungen können hier stattfinden. Neben der Kirche befindet sich das alte Feuerhaus und ehemalige Schule, die aufgrund der geringen Einwohnerzahl zu gewerblichen Nutzen der Firma Fiege verwendet werden.

### Außenraum:

In Schmedehausen bietet der Außenraum viel Potenzial für Gemeinschaftsflächen. Vor allem der Dortmund-Ems-Kanal lädt durch seine ruhige, idyllische Umgebung zum Verweilen ein.

Der Kanal dient als wichtige Transportroute zwischen dem Ruhrgebiet und Emden an der Nordsee.



Abb. 02: Altes Zollhaus



Abb. 03: Die Kirche



Abb. 04: Ehemalige Schule



Abb. 05: Blick von der Kanalbrücke

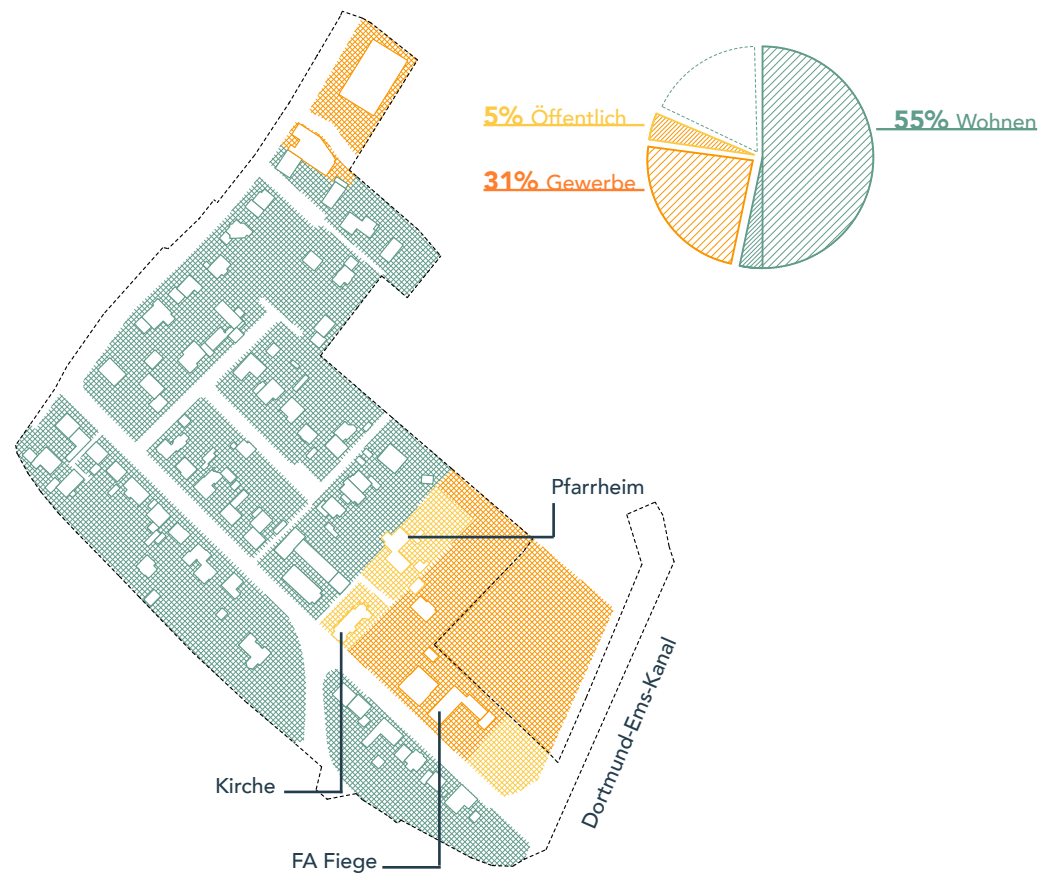


Abb. 06: Flächennutzungen

Kommt man mit dem Auto nach Schmedehausen, fährt man frontal auf die Dorfkirche mit dem angrenzenden Dorfgemeinschaftshaus zu. Zur Rechten befinden sich die drei Gebäude der Logistikfirma Fiege, linkerhand ein Großteil der Wohnbebauung.

#### **Wohnbebauung:**

Die Häuser der Schmedehausener sind meist freistehende Einfamilienhäuser, umgeben von mehreren 100m<sup>2</sup> Garten. Durch die vielen privaten Wohngebäude hinterlässt Schmedehausen einen verschlossenen Eindruck.

#### **Öffentliche Flächen:**

Das Restaurant Haus Eltingmühle und die Tankstelle und liegen außerhalb des Dorfkernes an der Kreuzung Schmedehausener Straße-Ostbeverner Straße. Die Tankstelle stellt einen der einzigen Punkte der Nahversorgung dar.

Für die nötigsten Lebensmittel sind am nördlichen Dorfrand zwei Automaten aufgestellt, aus denen man Eier und ähnliches beziehen kann. Wird mehr benötigt, muss man mit dem Auto in den nächsten Ort fahren.

Innerhalb des Dorfkernes gibt es kaum weitere Aufenthaltsfläche. Lediglich für Kinder gibt es einen Spielplatz, der mit ein paar Spielgeräten ausgestattet ist.

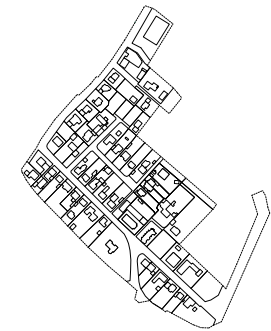


Abb. 07: Grundstücke

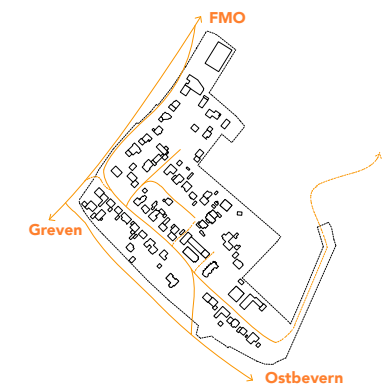


Abb. 08: Mobilität

Außerdem wird der Kanal zahlreich von Jugendlichen aus den umliegenden Dörfern angenommen. Oftmals kommen die Leute zum Baden extra aus Greven. Einen richtigen Treffpunkt für Versammlungen oder ähnliches gibt es jedoch nicht. Auch das Dorfgemeinschaftshaus bleibt dieses oftmals leer. Bis auf den traditionellen Schützenverein existieren kaum noch Vereine in Schmedehausen.



### **Logistikunternehmen Fiege:**

Am Standort Schmedehausen arbeiten derzeit 80-100 Mitarbeiter im Immobilienbereich der Firma Fiege.

Das Unternehmen hat viele verschiedene Standorte, wobei Schmedehausen mittig davon liegt.

Ein Großteil der Angestellten kommt aus der Umgebung, aber nicht direkt aus Schmedehausen.

Durch das Homeoffice System sind die Mitarbeiter flexibel und sind nicht immer alle vor Ort.

Ein Großteil der Fläche von Fiege wird durch den internen Garten bespielt, dieser ist nur privat zugänglich. Er wird zusätzlich mit Kameras überwacht. Außerdem wäre es für Fiege möglich eine bauliche Anlage dort zu planen.

Der nächstgelegene Standort liegt am Flughafen Münster Osnabrück mit einer hauseigenen Kantine, die auch von den Mitarbeitern aus Schmedehausen benutzt wird, da es vor Ort kaum Angebote gibt.

### **Mobilität:**

Der Flughafen ist mit dem Auto nur fünf Minuten entfernt, mit dem Fahrrad lediglich zehn Minuten. Außer auf die Mitarbeiter Fieges hat der FMO allerdings kaum Auswirkungen auf Schmedehausen. Weder liegt der Siedlungskern in der Schleuse des Fluglärms, noch arbeiten

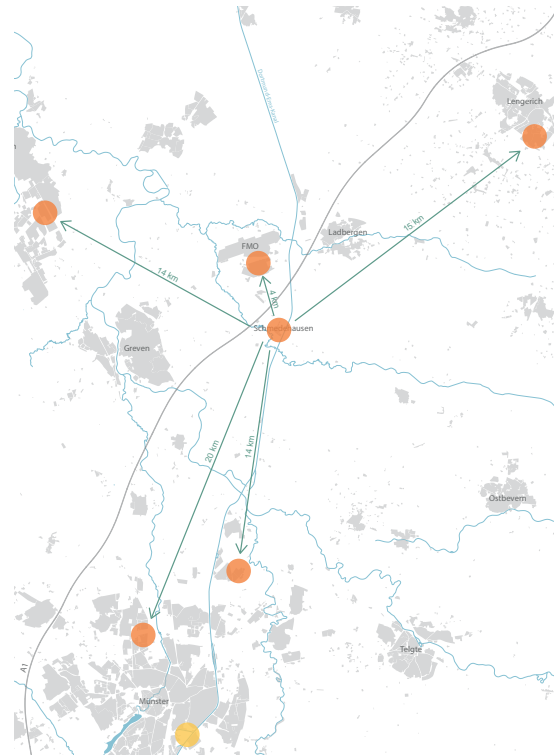


Abb. 09: Fiege Standorte

besonders viele Einwohner dort.

Die einzig aktuelle Relevanz des Flughafens für Schmedehausen betrifft die Buslinie, welche wegen der geringen Auslastung nicht mehr durch das Dorf selbst fährt. Dort kommt nur noch der Schulbus. Wollen die Einwohner nun den Bus nehmen, müssen sie die Haltestelle am nördlich gelegenen Kreisverkehr nutzen. An dieser kommt die Linie vorbei, da sie Ladbergen und den Flughafen verbindet.

In Zukunft könnte der Standort Fieges am FMO jedoch weitere Schmedehausener anlocken, denn das Unternehmen Fiege baut dort gemeinsam mit einem Träger vom Fach eine offene Kita. Ein Angebot zur Kinderbetreuung besteht derzeit in Schmedehausen nicht.

### **Biodiversität:**

Eine geschützte Eichenreihe und andere Baumgruppen, sowie Blumenwiesen bieten ein artenreiches Biotop für unterschiedlichste Insekten- und Vogelarten, aber auch Fledermäuse. Der Kanal bietet außerdem ein Zuhause für Fische und am Rand der kleinen Bucht im Norden Schmedehausens auch für Schilf.

Da der künstlich angelegte Kanal über verschiedene Gewässer reguliert wird, ist ein Austrocknen in der vorhersehbaren Zukunft äußerst unwahrscheinlich.

### **Demographie:**

In dem beschaulichen Dorf am Kanal wohnen viele ältere Leute, und statistisch gesehen ist die Bevölkerungsgruppe der Senioren in den Bauernschaften Grevens die einzige, die wächst. Bis 2035 prognostiziert die Stadt Greven, dass der Anteil der unter 65-Jährigen in den ländlichen Bauernschaften stark zurückgehen wird. Junge Leute ziehen wegen einer Ausbildung oder eines Studiums weg und kommen

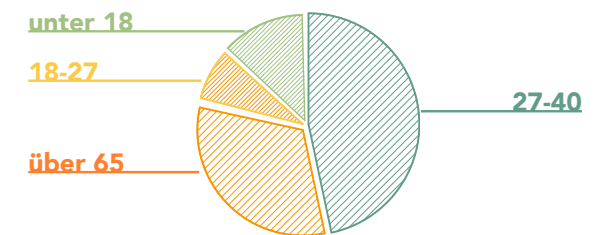


Abb. 10: Statistik Demographie 2021

oft nicht zurück, da vor Ort kein Angebot besteht. Da der Mensch nunmal altert und irgendwann auch stirbt, geht auch der Anteil an Personen zwischen 18 und 65 Jahren zukünftig zurück, wenn kein Zugang generiert wird.

Tendenziell wäre also von einem Schrumpfungsprozess in Schmedehausen auszugehen, wenn keine Interventionen umgesetzt würden.

### **Befragungen:**

Die Frage nach mehr Wohnraum kam aus Schmedehausen selbst. Die 176 Einwohner kennen einander. Erwachsene Kinder möchten nach dem Studium zurückziehen. Mit dem Wunsch des eigenen Einfamilienhauses, mit 1000m<sup>2</sup> Grundstück und Garten. Wohnen die eigenen Kinder nebenan können, sich diese um den Garten der Eltern kümmern.

### **Schmedehausen ist ein Ort der Gewohnheit.**

Man weiß, dass ein Supermarkt in Schmedehausen undenkbar ist. Seit dem Tod von Tante Töni gibt es auch kein Laden mehr, denn das hätte sich nicht rentiert. Stattdessen gibt es einen Automaten, aus dem die Schmedehausener das Nötigste beziehen können. Wenn dann doch mal ein Großeinkauf ansteht, geht das nur mit dem Auto. Dann fährt man nach Ladbergen oder nach Greven.

Für einen kleinen Snack geht man jedoch zur Tankstelle, wobei man dort öfters bei einem Gespräch verweilt. Wenn die Betreiberin verreisen will, dann springen die Nachbarn für eine Weile ein.

Schmedehausen ist nicht einfach ein Örtchen, es ist **die Heimat einer Dorfgemeinschaft, die füreinander einsteht.**

Dies merkt man vor Allem, wenn es um das Thema der Mobilität geht. Der Bus fährt nur noch zu regulären Schulzeiten.

Wegen der geringen Auslastung entfällt der Halt. Oft entstehen Fahrgemeinschaften.

Die Vertretung der Bauernschaften und alle Bewohner ziehen auch hier an einem gemeinsamen Strang, wenn es darum geht, die Buslinie wiederzugewinnen. Ohne ist man von der Außenwelt abgeschnitten, was gerade für Jugendliche eine große Herausforderung darstellt.

Klar könnte man auch Radfahren, dafür ist das Münsterland bekannt. Nur ist Schmedehausen abgesehen von der minder gut ausgebauten Strecke am Dortmund-Ems-Kanal ausschließlich über Landstraßen ohne Fahrradwege erreichbar.

Da fahren die Schmedehausener ihre Kinder doch lieber mit dem Auto zum Sport oder der Musikschule in den Ortskern von Greven.

In einem kleinen Ort wie Schmedehausen ist es für die Dorfbewohner wichtig, dass die Firmenstandorte begrüßen. Daher werden die Schmedehausener, sowie ihre Wünsche und Ansichten auch bei internen Entscheidungen mitberücksichtigt.

Da die Gründer- und Inhaberfamilie dort aufwuchs, ist ihnen besonders wichtig einen guten Ruf aufzubauen und die Heimat zu stärken. Der **emotionale Hintergrund** sichert dem Standort auch den zukünftigen Fortbestand, trotz dem die aktuell

dort arbeitende Immobilienabteilung an den Stadthafen Münsters umzieht.

Die Mitarbeiter genießen besonders den großen Garten, der sowohl in der Mittagspause genutzt wird als auch für ernste Gespräche. Sowie die Nähe zum Kanal, der in den Sommermonaten oft genutzt

wird. Für viele Angestellte ist dies ein Grund nicht nach Münster zu wechseln.

Durch die Befragungen, konnten wir feststellen, dass folgende Themen in Schmedehausen eine wichtige Rolle spielen:

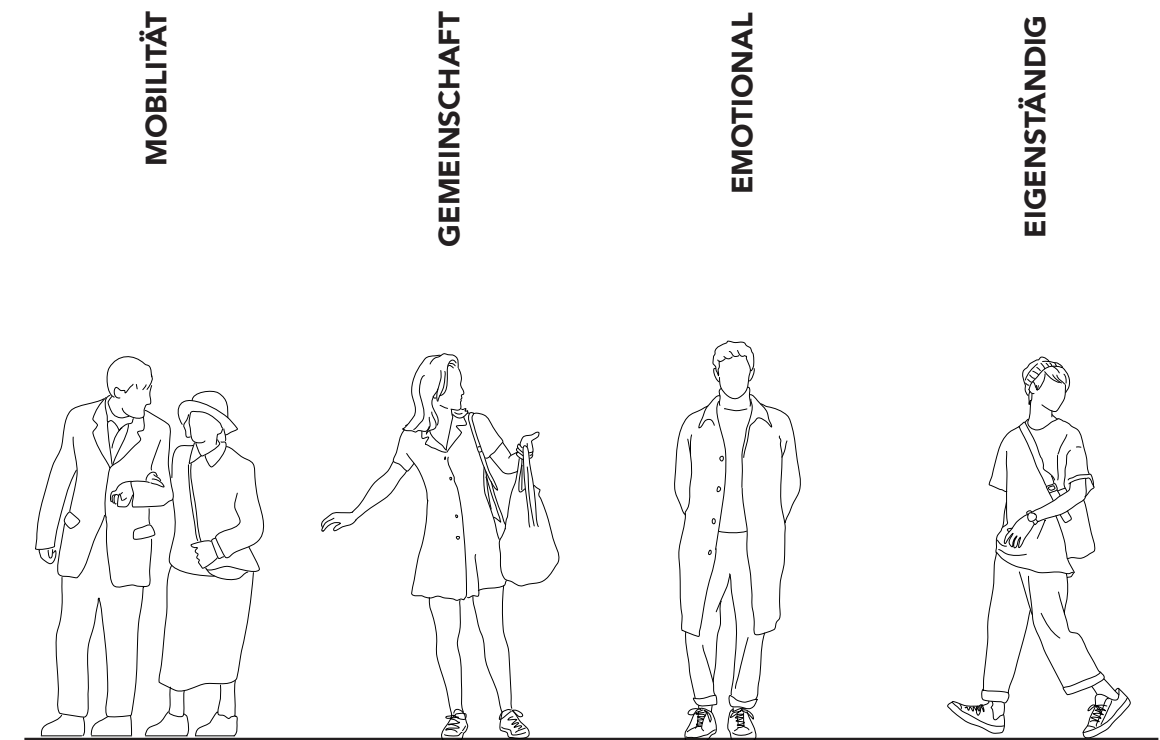


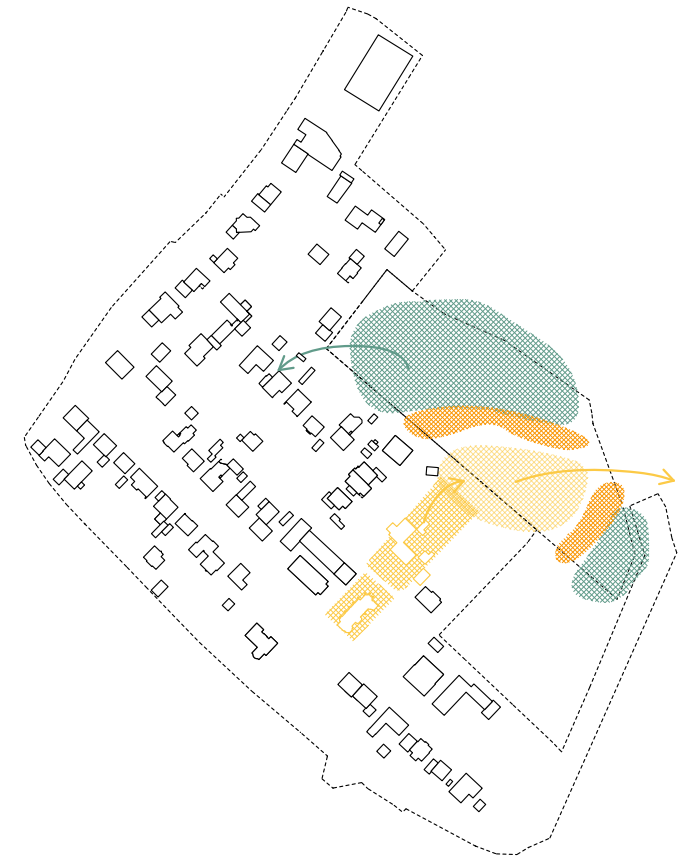
Abb. 11: Stereotypen der Schmedehausener

# WAS WÄRE WENN?

**Schmedehausen bietet uns nicht nur einen Einblick in seine gegenwärtige Dorfkultur, sondern gibt uns auch die Möglichkeit zukünftige Szenarien vorzustellen. Gerade auf dem Land scheinen die Vorurteile fest zu stehen und man möchte an alten Gegebenheiten festhalten. Mit einem frischen Blick wollen wir auf zwei verschiedene Szenarien in Schmedehausen blicken. Dazu haben wir uns die Fragen nach dem ‚Was wäre wenn?‘ gestellt.**

Was wäre, wenn in Schmedehausen ein neuer Dorfkern entsteht, der darauf abzielt, die Gemeinschaft zu stärken und das soziale Leben im Dorf zu bereichern. Bei unseren Recherchen und Befragungen vor Ort haben wir festgestellt, dass Schmedehausen eine funktionierende Dorfgemeinschaft hat, es jedoch an gemeinsamen Treffpunkten fehlt. 55% der Fläche von Schmedehausen wird für das Wohnen genutzt. Aus diesem Grund können wir uns vorstellen, dass die uns zugewiesene Fläche als Erweiterung des Dorfes gesehen wird. Vom Pfarrhaus aus soll eine Verbindung zum Kanal entstehen, die sowohl als neue Wegeverbindung als auch Ort der Begegnung funktionieren soll. Eine zentrale Platzanlage bildet das Herzstück unseres Grundstückes. Hier finden regelmäßig Veranstaltungen, Märkte und Vereinstreffen statt. Die Bewohner kommen zusammen, um sich auszutau-

schen, gemeinsam zu feiern und die Vielfalt des Dorflebens zu genießen. Entlang des Platzes befindet sich ein gemütliches Cafe und Gemeinschaftsorte, damit die Bewohner die Möglichkeit haben, ihre Fähigkeiten und Interessen zu teilen und das Zusammenleben aktiv zu gestalten. Von der Platzanlage weiter abgerückt, befindet sich die Wohnbebauungen, wo Platz für Senioren, junge Familien, Alleinstehende und Alleinerziehende entsteht. Es gibt Gemeinschaftsgärten und Treffpunkte für Bewohner, um das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern. Das Wohnen in Schmedehausen bietet eine attraktive Alternative zur städtischen Hektik. Hier finden die Bewohner Ruhe, Naturverbundenheit und eine hohe Lebensqualität.

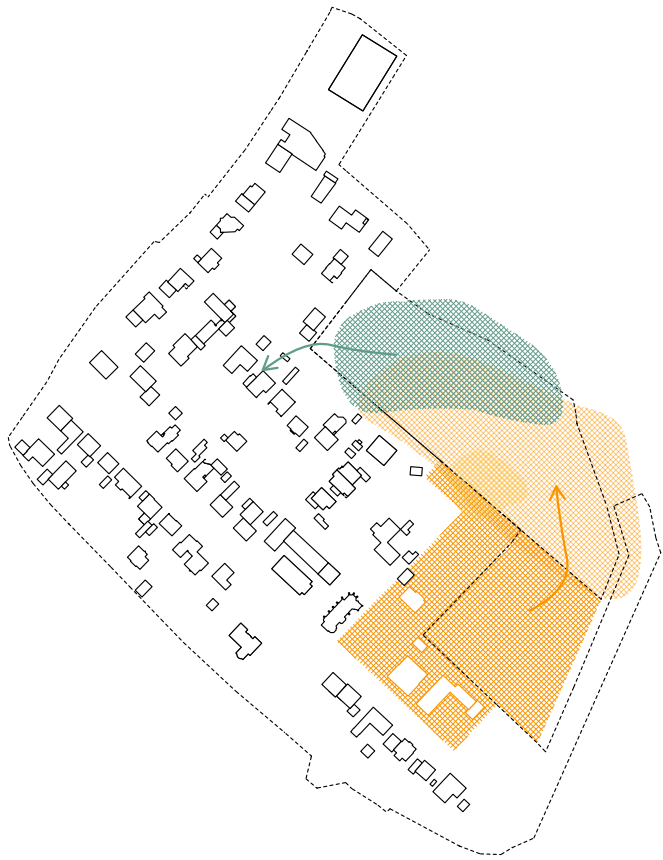


WOHNEN GEWERBE ÖFFENTLICH

**SZENARIO I**

Abb. 12: Flächennutzung Szenario I





## SZENARIO II

WOHNEN GEWERBE ÖFFENTLICH

Abb. 13: Flächennutzung Szenario II

Was wäre, wenn sich Schmedehausen zu einem dynamischen Zentrum für Innovation Technologie und Fortschritt entwickelt. Hierbei spielt das Logistik-Unternehmen Fiege eine entscheidende Rolle. Mit seinen Ursprüngen in Schmedehausen möchte Fiege einen neuen Impuls setzen, um in Zusammenarbeit mit der Gemeinde einen Campus zu schaffen, der sowohl für das Unternehmen als auch für die Bewohner von Schmedehausen einen Mehrwert bietet. Der Campus von Fiege würde eine Vielzahl von Arbeitsplätzen schaffen und somit die lokale Wirtschaft stärken. Dies würde nicht nur neue Beschäftigungsmöglichkeiten für die Bewohner von Schmedehausen bieten, sondern auch Fachkräfte aus der Region anziehen. Durch die enge Verknüpfung von Wohn- und Arbeitsraum auf dem Campus würde Fiege zudem die Möglichkeit bekommen, Wohnungen sowohl für seine Mitarbeiter, also auch für die Bewohner von Schmedehausen bereitzustellen. Diese Entwicklung hätte zahlreiche Vorteile für Schmedehausen. Zum einen würde das Wachstum von Fiege und anderen Unternehmen auf dem Campus zu einem Anstieg der Einwohnerzahl führen und somit zu einer Belebung des Dorfes und einem neuen kulturellen und sozia-

len Zusammenleben führen. Darüber hinaus würde die Schaffung eines Campus auch dazu beitragen, die Attraktivität von Schmedehausen als Wohnort zu steigern. Die neuen Wohnungen auf dem Campus wären sowohl für die Mitarbeiter von Fiege als auch für die Bewohner von Schmedehausen zugänglich. Dies würde nicht nur die Wohnraumsituation verbessern, sondern auch eine neue Vielfalt an Menschen und Ideen in das Dorf bringen. Die Entwicklung von Schmedehausen würde neue Chancen für die Bewohner schaffen, die lokale Wirtschaft zu stärken und Schmedehausen zu einem attraktiven Ort machen, an dem Menschen gerne leben und arbeiten möchten. Durch die enge Zusammenarbeit von Fiege und der Gemeinde könnten innovative Lösungen und nachhaltige Projekte vorangetrieben werden, die sowohl die Bedürfnisse des Unternehmens als auch die Interessen der Gemeinschaft berücksichtigen. Rückblicken lässt sich sagen, dass die folgende Collage eine zu urbane Sicht des Campus zeigt. Es soll deutlich werden, dass die Idee vom Campus urbane Züge erhalten soll. In der Vision von einer stark wachsenden Dorfstruktur, sind möglicherweise neue, bisher nicht vorstellbare Möglichkeiten zu denken.



## 06.1 CANAL CONNECTS

ANTONIA BOOKE  
PIA KLOKKERS

**Mit dem Wassertaxi erreicht ihr uns in Schmedehausen. Die Baugruppe Canal Connects schafft einen neuen Anlaufpunkt für Menschen in allen Lebensphasen. Gemeinschaftlich finanzierte Flächen ermöglichen bezahlbaren Wohnraum in Kanalnähe.**

Das gemeinschaftliche Wohnen in der Baugruppe Canal Connects zeichnet sich durch vier Leitgedanken aus.

Viele haben den Wunsch nach einem Eigenheim, aber aktuelle Baupreise und Zinsen lassen den Traum in die weite Ferne rücken. Diesem Gedanken wirken wir entgegen.

Durch die Reduktion des individuellen Wohnflächenverbrauchs und des niedrigen Bodenrichtwertes in Schmedehausen, ermöglichen wir das Leben am Kanal. Das neue Naturbad, im alten Schiffwendehammer, bietet direkten Zugang zu Naherholungsflächen.

Wer zu Canal Connects gehört, lebt in einer Gemeinschaft. Die Strukturen der Gebäude und Freiflächen bieten Gelegenheiten zur Begegnung wie zum Rückzug. Gleichzeitig sollen die Gemeinschaftsflächen selten genutzte Privaträume ersetzen.

Das Herzstück der Baugruppe bilden die Gemeinschaftshöfe, die zum Gärtnern einladen, als auch das Gemeinschaftshaus mit den angrenzenden Gästeapartments. Der Raum bietet ausreichend Platz für

größere Veranstaltungen, wie Geburtstage oder Nachbarschaftsfeste.

Bei der Planung wird nicht nur auf die Bedürfnisse der Jüngeren eingegangen, sondern auch auf die der Älteren. Dies äußert sich durch, zentrale Parkmöglichkeiten, barrierefreie Erschließung, sowie eine altersgerechte Versorgung.

Durch die Niederlassung der Baugruppe wird gleichzeitig ein Mehrwert für den Ort geschaffen. Verschiedene öffentliche Funktionen übernehmen Aufgaben, wie die Gesundheits- und Nahversorgung. Für ein ausreichendes Freizeitangebot sorgen das Naturbad und das alte Pfarrhaus, welches zu einem Vereinsheim umgeplant wird. Die Revitalisierung des Pfarrheims und der Kirche bilden die Schnittstelle zwischen altem und neuem Schmedehausen.

Ein innovatives Mobilitätskonzept, bestehend aus dem Wassertaxi und Car-Sharing, verbindet Schmedehausen mit den umliegenden Orten und wertet somit das gesamte Dorf auf.

# 1

### KANALNÄHE & BEZAHLBAR

Niedriges Preisniveau ermöglicht Leben am Kanal  
Rückkehr in die Heimat wird so möglich  
Naherholungsflächen direkt vor der Haustür  
Max. 3min Gehweg bis zur Uferzone

# 2

### WOHNEN IN ALLEN LEBENSPHASEN

Generationen Wohnen  
Bedürfnisse an verschiedenen Altersgruppen angepasst  
Ausreichendes Versorgungs- & Gesundheitsangebot  
Attraktive Angebote für junge Familien  
(Co-Working- & Freizeitflächen)

# 3

### SYNERGIEN SCHAFFEN

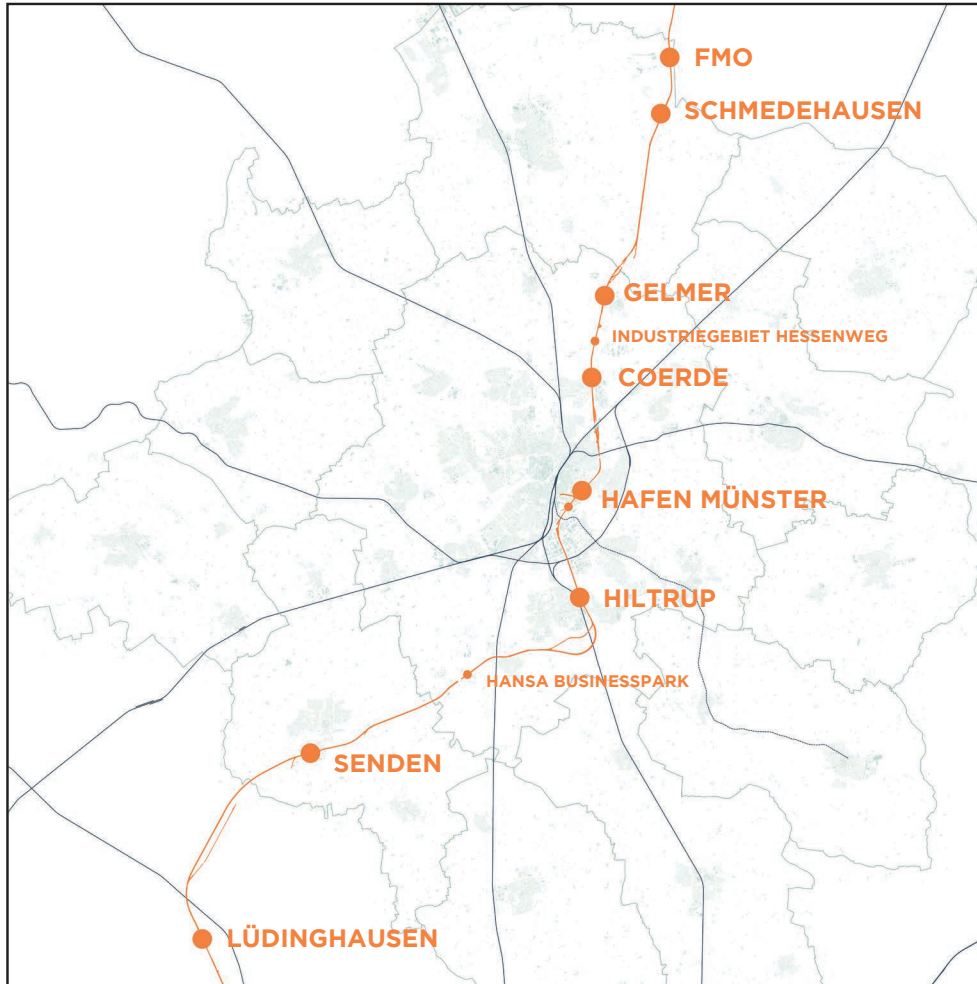
Leben in der Gemeinschaft  
Offenheit für Schmedehausen-Neulinge  
Begegnungsflächen für täglichen Austausch  
Ausreichende Rückzugsmöglichkeiten  
Mehrwert für ‚Durchreisende‘

# 4

### FLEXIBEL MOBIL

Innovatives & nachhaltiges Mobilitätskonzept  
(Car-Sharing Points & Wassertaxi)  
Barrierefreie Infrastruktur  
Flexible Anbindung  
Mehrwert durch angrenzende Orte

# WASSERTAXI



## BUS

MS-Schmedehausen = 1.30 std  
MS-Gelmer = 50 min  
MS-Senden = 40 min  
MS-FMO = 1.00 std

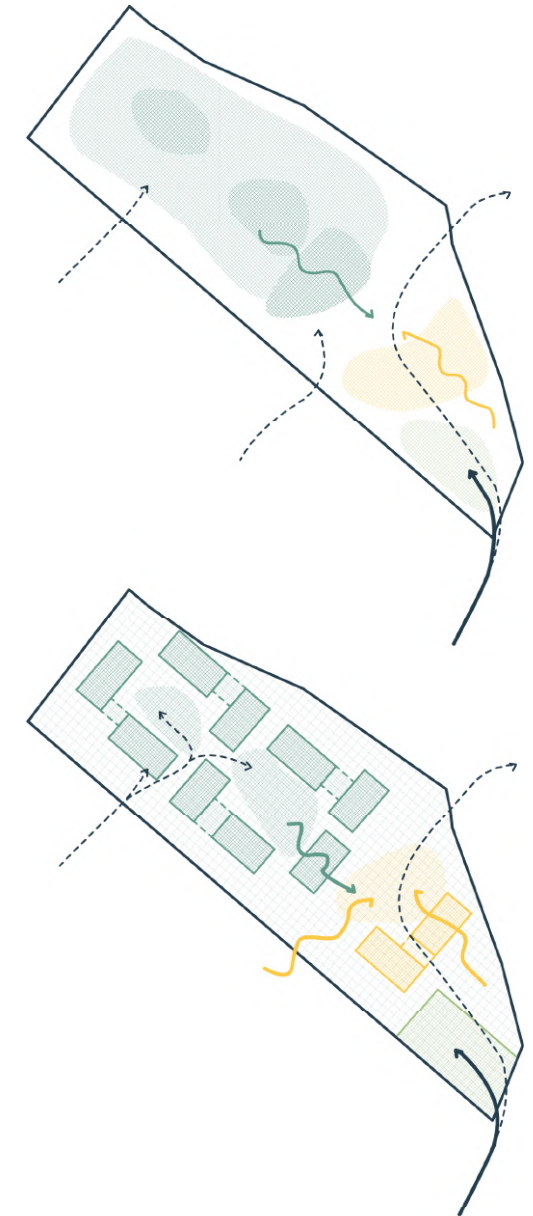
## WASSERTAXI

MS-Schmedehausen = 45 min  
MS-Gelmer = 22 min  
MS-Senden = 36 min  
MS-FMO = 50 min

Das Quartier schließt im Norden an die vorhandene Wohnbebauung an. Die zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäude zeichnen sich durch die offene Struktur mit Laubengängen aus. Ausgerichtet zum Gemeinschaftshof, entsteht eine belebte Erschließungszone, welche zufällige Begegnung fördert. Diese werden zusätzlich durch Community Spaces gestärkt. Das, auf dem Grundstück zentral liegende, Gemeinschaftshaus bildet die Verbindung zwischen der privaten Baugruppe, die öffentlichen Gebäude am Kanal und das bestehende Dorf. An dem Gemeinschaftshaus grenzt ein öffentlicher Platz. Bespielt wird dieser durch das Quartierscafé, sowie die Nahversorgung des Tante Tönni Ladens. Die Obergeschosse bieten Fläche für die nötige Gesundheitsversorgung und Co-Working Spaces.

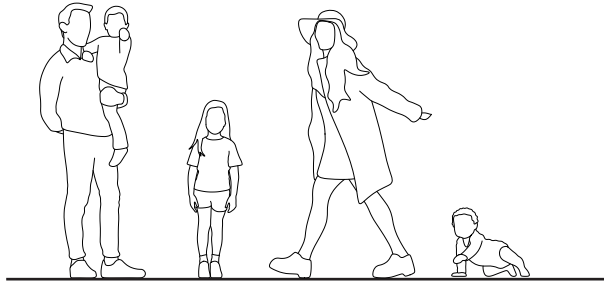
Die Hauptquartierserschließung erfolgt von Süden. Dort befindet sich ein Parkhaus, welches für die Baugruppe und die öffentliche Nutzung ausgelegt ist. Der Lesegarten auf dem Dach der Parkanlage dient als Wartezone mit Blick auf das kommende Wassertaxi.

# KONZEPT





Familie Fischer, mit Paul, Lisa und Theo  
Wir kommen aus Münster und suchen schon lange nach einem bezahlbaren Eigenwohnheim mit ausreichenden Platz.



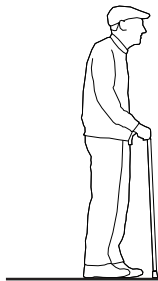
Gisela und Hermann,  
Wir freuen uns auf die Unterstützung der Baugruppe. Durch das Wassertaxi sind wir wieder mobil.



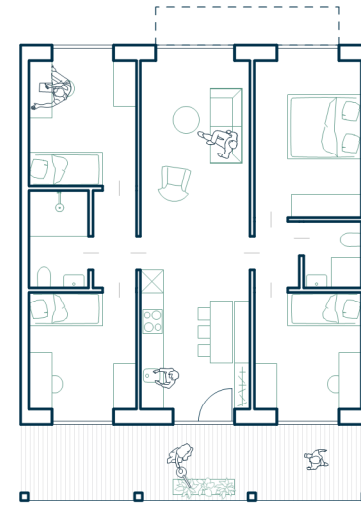
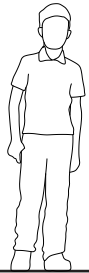
Laura und Fritz,  
Wir sind frisch aus Münster hergezogen, durch die Gemeinschaft hier fühlen wir uns zuhause.



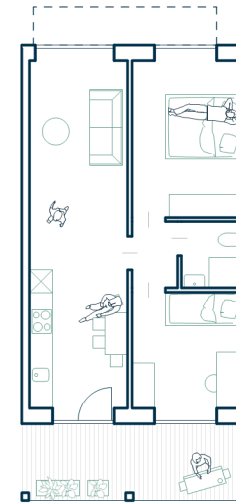
Hermann,  
Ich vermisse meine Gisela. Zum Glück hatte ich die Möglichkeit unsere Wohnung zu verkleinern.



Theo,  
Ich bin als Kind in der Baugruppe aufgewachsen und freue mich auf meine eigene Wohnung.



**77m<sup>2</sup>**  
5-Zimmer Einheit



**49m<sup>2</sup>**  
3-Zimmer Einheit



**25m<sup>2</sup>**

**25m<sup>2</sup>**  
1-Zimmer Einheit

Lageplan  
1 : 1200



Durch die Revitalisierung der Kirche und des Vereinsheims wird das neue Quartier mit dem bestehenden Dorf verbunden. Die Bebauung wird von einem Nest aus Grün umgeben und öffnet sich zur Kanalseite.





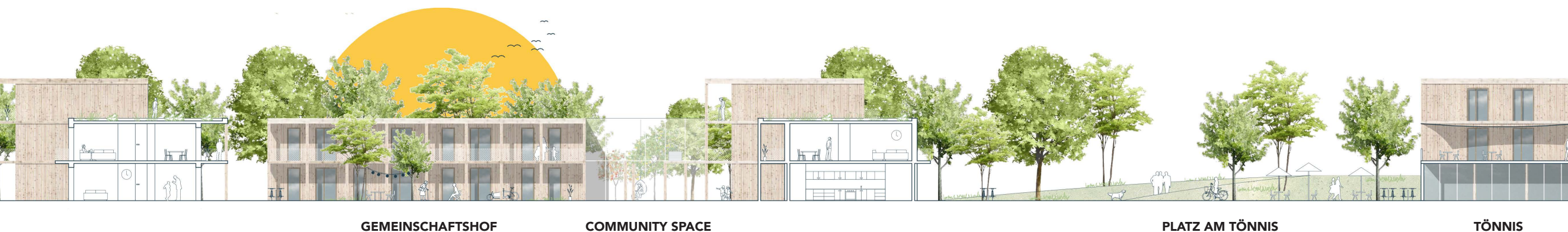
**GRÜNHANG**

**PLATZ AM TÖNNIS**

**QUATIERSEINGANG**

**PARKEN + LESEGARTEN**

**QUATIERSEINFAHRT**



**GEMEINSCHAFTSHOF**

**COMMUNITY SPACE**

**PLATZ AM TÖNNIS**

**TÖNNIS**

Quatierschnitte  
1 : 333

Ausschnitt Gemeinschaftshof  
1 : 200



Im Mittelpunkt steht der Gemeinschaftshof. Den Übergang zum privaten Rückzugsort schaffen offene Laubengänge. Die Wohneinheiten besitzen jeweils einen eigenen kleinen Garten oder Balkon.



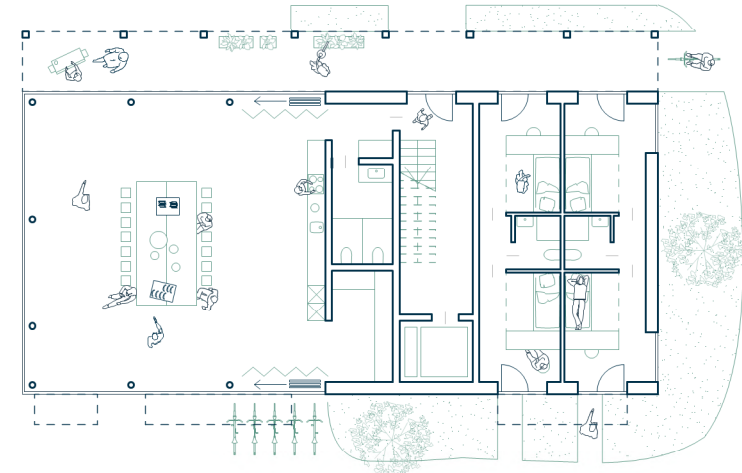


Gemeinschaftshaus  
1 : 250

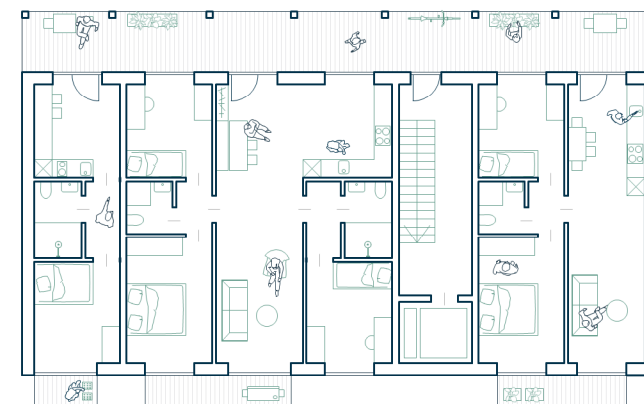


Der Gemeinschaftsraum bietet Möglichkeiten zum Kochen, Nachbarschaftsfesten, Geburtstage usw.. Die angrenzenden Gästepartments können von der Baugruppe genutzt werden.

Gäste 48m<sup>2</sup>  
Gemeinschaft 110m<sup>2</sup>



Erdgeschoss



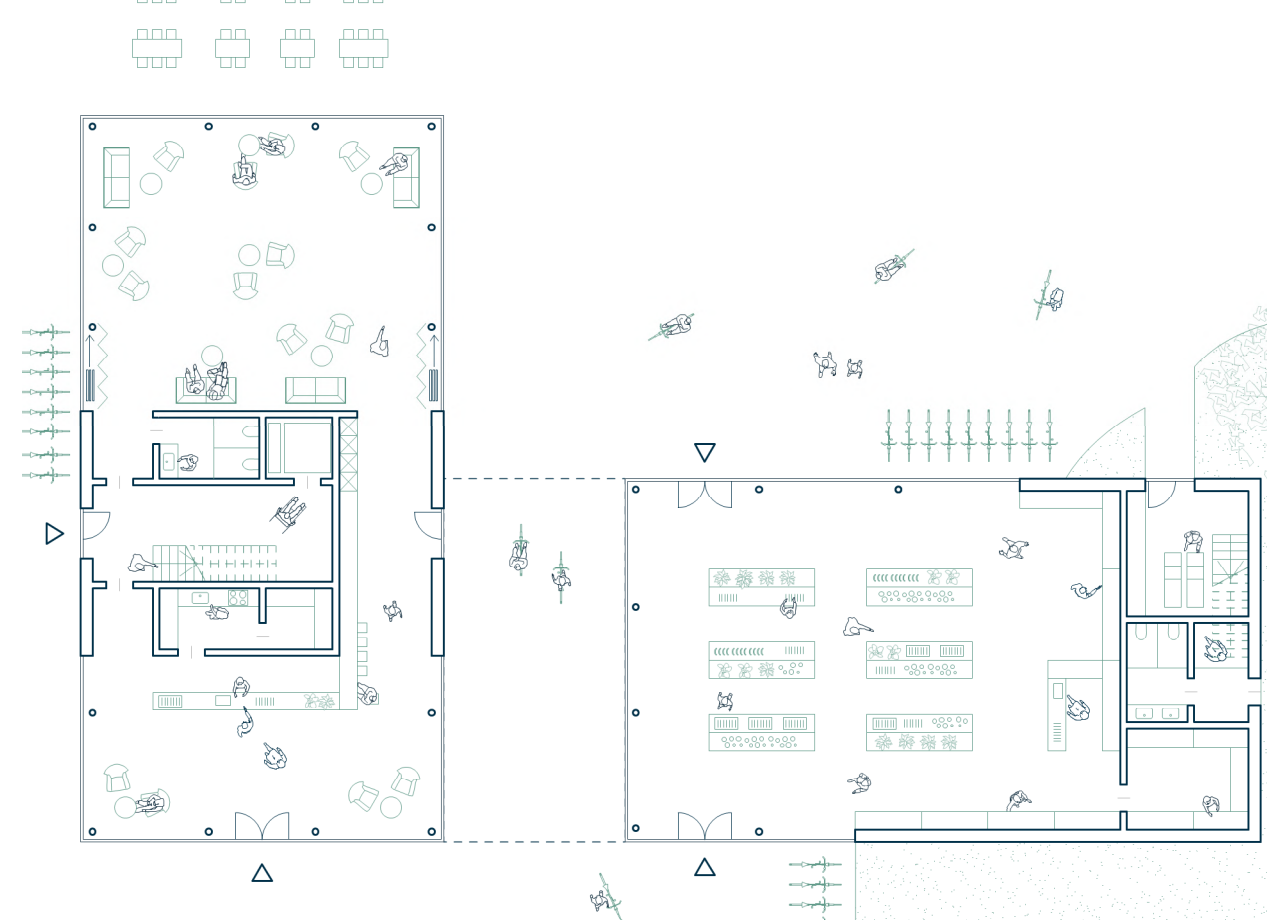
Obergeschoss

Tönnis  
1 : 250/500



Angelehnt an den alten Tante Tönnis Dorfladen, bietet das neue Lokal umliegenden Landwirten die Möglichkeit, ihre Erzeugnisse zu verkaufen. Das Obergeschoss dient als notwendige Gesundheitsversorgung und Co-Working Spaces. Das Staffelgeschoss wird von der Mobilitätsabteilung der Stadtwerke genutzt, für die Entwicklung und den Betrieb des Wassertaxis.

Verkauf 208m<sup>2</sup>  
Café/ Bäcker 219m<sup>2</sup>  
Arztpraxis 207m<sup>2</sup>  
Co-Working 288m<sup>2</sup>  
Büro Stadtwerke 207m<sup>2</sup>



Erdgeschoss



Obergeschoss



Staffelgeschoss

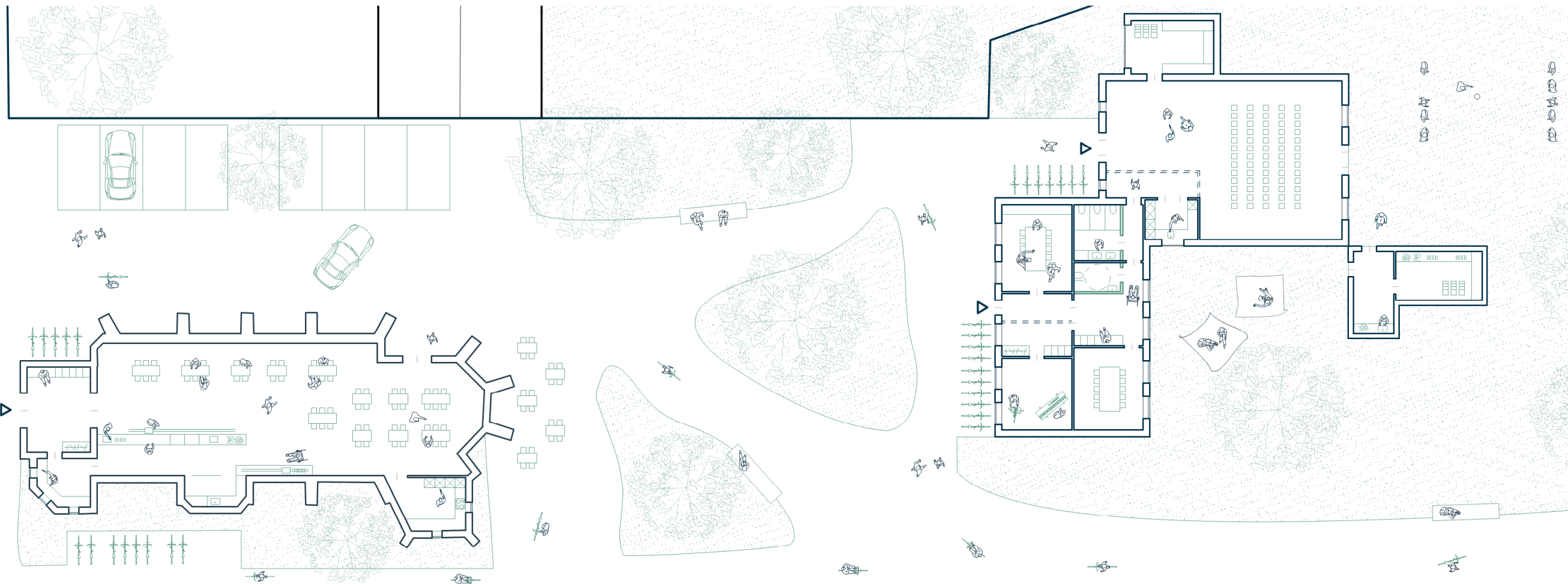
Revitalisierung  
1 : 250



Genusswerkstatt 210m<sup>2</sup>  
Vereinsheim 235m<sup>2</sup>

Die Kirche wird zu einer Genusswerkstatt umgenutzt. Diese ermöglicht ein Mittagsangebot, sowie Essen auf Rädern für die älteren Bewohner.

Das alte Pfarrheim dient als Vereinsheim. Hier finden unter anderem Versammlungen, Musikunterricht uvm. statt.







**GEMEINSCHAFTSHOF**

**GEMEINSCHAFT**

**NATURBAD**

**PLATZ AM TÖNNIS**

**TÖNNIS**

„Ich arbeite heute vom Co-Working Space aus“  
Jara, 37

„Wir grillen heute und stellen den Maibaum auf“  
Antonia, 25

„Heute wieder Friseurtag im Gemeinschaftsraum“  
Wilma, 52

„Eine Runde Schwimmen und ab zum Tönnis“  
Pia, 25

**VEREINSHEIM**

**GENUSSWERKSTATT**

„Endlich lerne ich Gitarre spielen.“  
Ben, 10

„Hier kann ich mein Buch lesen bis das Wassertaxi kommt“  
Tommi, 30

**WASSERTAXI MS**

**LESEGARTEN**



## CANAL CONNECTS

**WFL: ca. 3.540 m<sup>2</sup>**

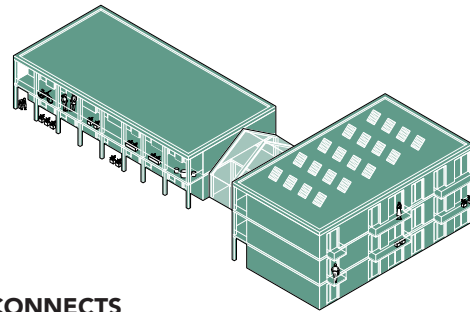
**69 WOHN EINHEITEN**

- 24 4/5-Zimmer-Wohnungen
- 24 2-Zimmer-Wohnungen
- 21 1-Zimmer-Wohnungen

**213 PERSONEN**

- 4.10% Gemeinschaft
- 4.90% Co-Working
- 91.00% Wohnen

**100% CANAL CONNECTS**



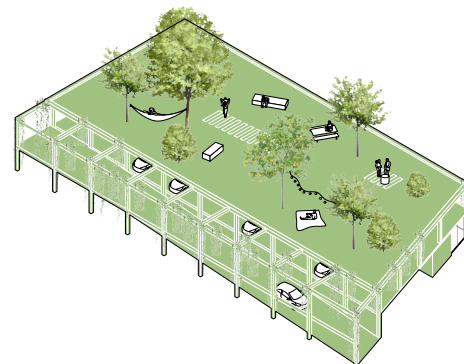
## QUARTIERSPARKEN

**NUF: ca. 1.260 m<sup>2</sup>**

**60 Stpl. nach Stellplatzsatzung MS**  
weitere 4 Stpl. im Quartier

15% ÖPNV

- 33 Stpl. Canal Connects
- 4 Stpl. Verkauf
- 10 Stpl. Gaststätte
- 3 Stpl. Arztpraxis
- 4 Stpl. Büro
- 6 Stpl. Co-Working

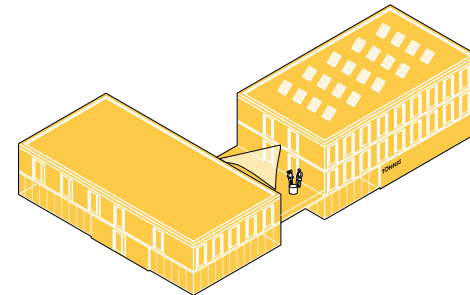


## TÖNNIS

**NUF: ca. 826 m<sup>2</sup>**

**43 Co-Working Space**  
18 Räume für Canal Connects

- 208 m<sup>2</sup> Verkauf
- 219 m<sup>2</sup> Gaststätte
- 116 m<sup>2</sup> Arztpraxis
- 207 m<sup>2</sup> Büro Stadtwerke
- 288 m<sup>2</sup> Co-Working



## PRIVATE FINANZIERUNG

Wohngebäude  
Anteilig Co-Working Plätze  
Gemeinschaftshaus

Anmietung der Parkplätze  
im Quartiersparken

## STADTWERKE MS | GREVEN

Wassertaxi Zentrale  
Ticketverkauf  
Parkplätze  
Lesegarten

## INVESTOR | STADTWERKE

Anmieten der Gewerbefläche  
für Café und Tönnis Laden  
Anteilig Co-Working Spaces  
Baugruppe und eventuell Fiege  
Anmieten Arztpraxis  
Stadtwerke Mobilitätsabteilung

## KOSTENBERECHNUNG

**1.EBENE**

**NUF + WFL.**

- 63.3% Canal Connects
- 6.42% Büro
- 6.42% Café + Tönnis
- 23.85% Quartiersparken

**KG 100** 15.000m<sup>2</sup> x 70€ **2.550.000€**

**KG 200** 15.000m<sup>2</sup> x 86€ **1.290.000€**

**KG 300 + 400** **9.106.050€**

WOHNEN 3.540m<sup>2</sup> x 1685€ 5.964.900€

BÜRO 610m<sup>2</sup> x 2463€ 1.502.430€

CAFÉ+TÖNNIS 450m<sup>2</sup> x 1718€ 773.100€

PARKEN 1260m<sup>2</sup> x 687€ 865.620€

**KG 500** 7.940m<sup>2</sup> x 163€ **1.294.220€**

**KG 600** --

**KG 700** 7.060m<sup>2</sup> x 415€ **2.929.900€**

**KG 800** --

**GESAMT** **17.170.170€**

77m <sup>2</sup>	WOHN EINHEIT	240.777€
49m <sup>2</sup>	WOHN EINHEIT	153.222€
25m <sup>2</sup>	WOHN EINHEIT	78.174€

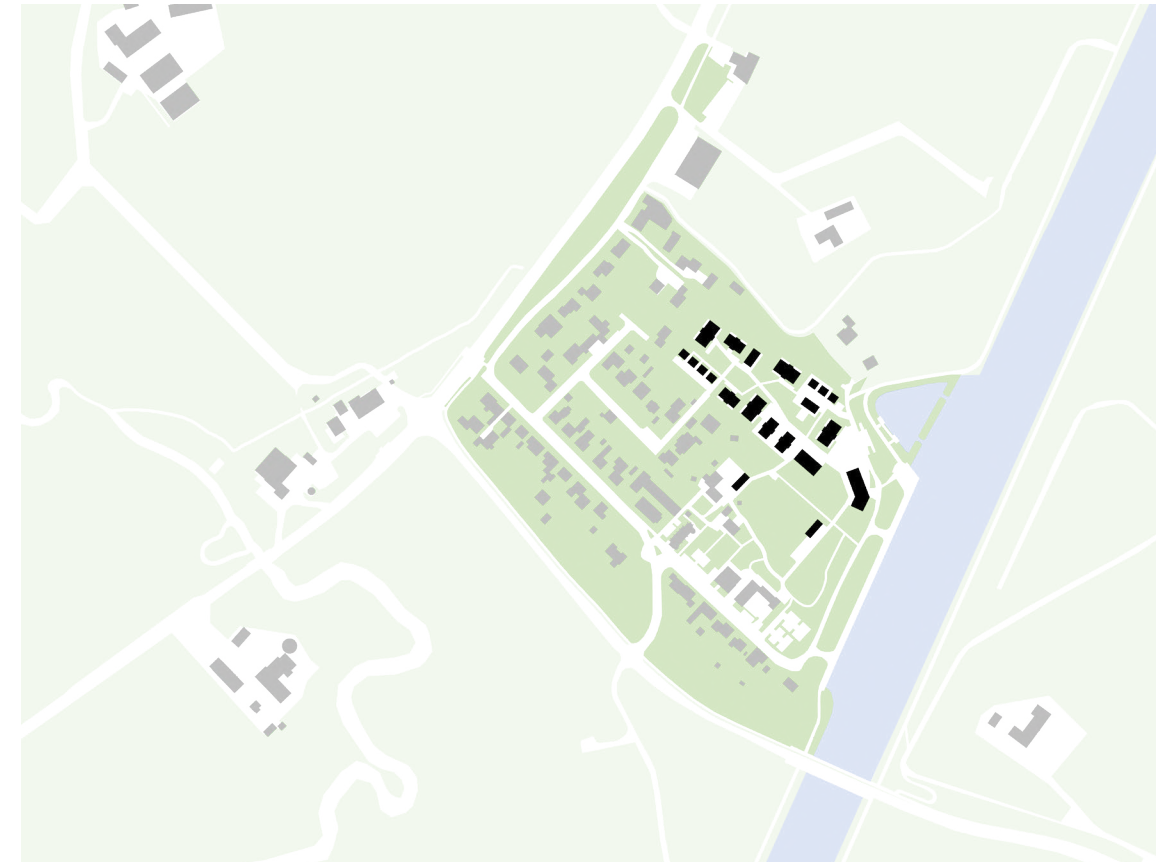
**BEZAHLBAR.**  
CANAL CONNECTS

## 06.2 WERKSIEDLUNG 2.0

Fiege und Schmedehausen wachsen zusammen

ANNIKA HAHN  
SONTJE MÖLDERS

Die Werksiedlung 2.0 gewinnt Arbeitskräfte für das Lokalunternehmen Fiege und löst Schmedehausens Problem der sinkenden Einwohnerzahl. Dazu schafft sie das geschlossene System der traditionellen Werksiedlung ab und öffnet sich dem Ort. Werksiedlung 2.0 ist, wenn das Büro direkt um die Ecke liegt, aber man nach Feierabend nicht mehr an die Arbeit denkt; wenn man beim Wäscheaufhängen ins Gespräch kommt, aber man zuhause auch Mal seine Ruhe genießen kann und wenn Fiege-Mitarbeiter und Schmedehausener in der Mittagspause zusammen am Kanal sitzen. Werksiedlung 2.0 ist, wenn aus Schmedehausen und Fiege Gemeinschaft entsteht.



Schwarz-Grün-Plan

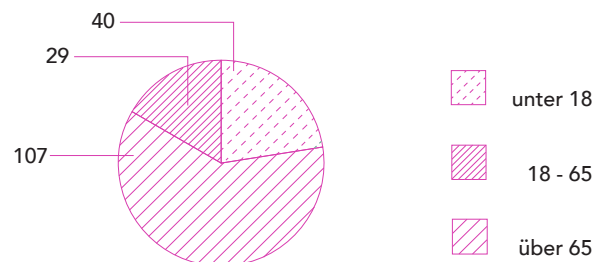


# WERKSIEDLUNG 2.0 ?

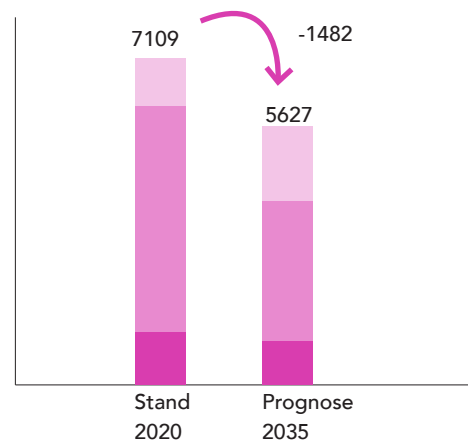
## WARUM SCHMEDEHAUSEN EINE WERKSIEDLUNG BRAUCHT

In den nächsten Jahren schrumpft Schmedehausen laut Prognose der Stadt Greven, insbesondere da der demografische Wandel hier besonders stark ist. In dem kleinen Ort rentiert es sich nicht, einen Laden zu betreiben oder eine Busverbindung anzubieten, da die Nachfrage durch die geringe Einwohnerzahl einfach zu niedrig ist. Wegen der hohen Pendlerzahl beschäftigt dies auch das lokal ansässige Logistikunternehmen Fiege. Einer der Gründer selbst stammt aus Schmedehausen.

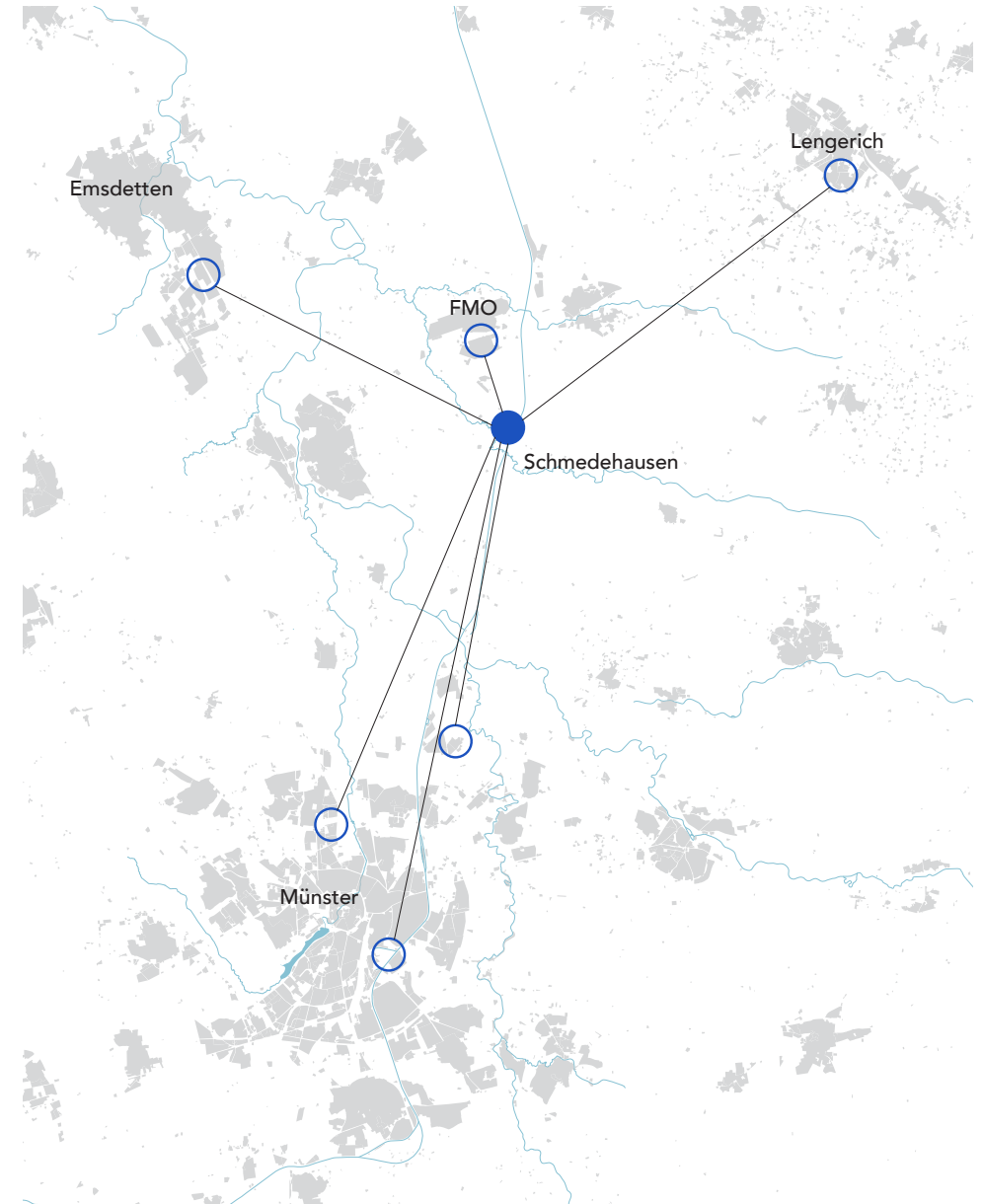
So ist der Standort nicht nur wegen der zentralen Lage zwischen anderen Unternehmensstandorten in der Umgebung wichtig für Fiege. Um diesen emotionalen Stützpunkt zu wahren, muss der Standort attraktiver werden und den allgemeinen Fachkräftemangel bewältigen. Das gemeinsame Interesse daran, Schmedehausen zu erhalten und zu stärken, bringt Fiege und die Bewohner zusammen. Die Probleme beider Seiten können durch eine Werksiedlung 2.0 gelöst werden.



**Altersverteilung**  
in Schmedehausen, Stand 12.2022



**Demografischer Wandel**  
in den Bauerschaften der Stadt Greven



Fiegestandorte  
in der Region Münster



DIE NAHVERSORGUNG FEHLT  
UND SCHMEDEHAUSEN SCHRUMFT

**„WIR BRAUCHEN ZUZUG UND EINE GUTE VERNETZUNG!  
NUR SO KÖNNEN WIR UNS WEITERENTWICKELN.“**

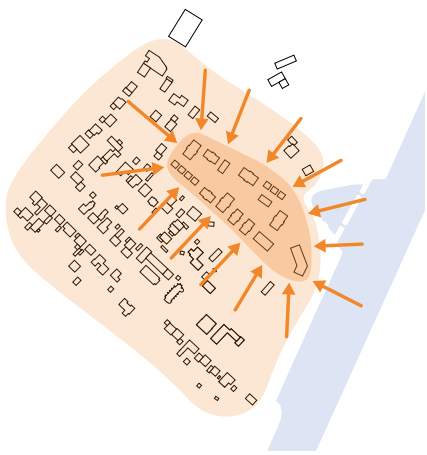


ES FEHLEN ARBEITSKRÄFTE  
UM DEN STANDORT ZU STÄRKEN

**WERKSIEDLUNG 2.0 !**

# KONZEPT STRATEGIEN

## MEHRWERT DURCH EINE WERKSIEDLUNG



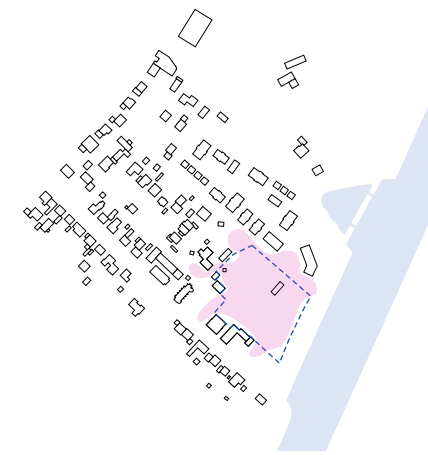
### **Flächenreduktion**

In Schmedehausen wird durch die Einfamilienhäuser viel Platz verbraucht, viele Grundstücke haben um die 1000m<sup>2</sup>. Auch auf kleinerer Fläche kann man eine hohe Lebensqualität schaffen.



### **Öffentlich und Privat**

Aktuell ist viel Fläche in privater Hand und es gibt kaum Treffpunkte für die Dorfbewohner. Das wollen wir ändern



### **Park für Alle**

Eine der größten privaten Flächen in Schmedehausen ist der Park von Fiege. Aktuell ist dieser umzäunt und verschließt sich dem Dorf. In der Werksiedlung 2.0 öffnet er sich allen.



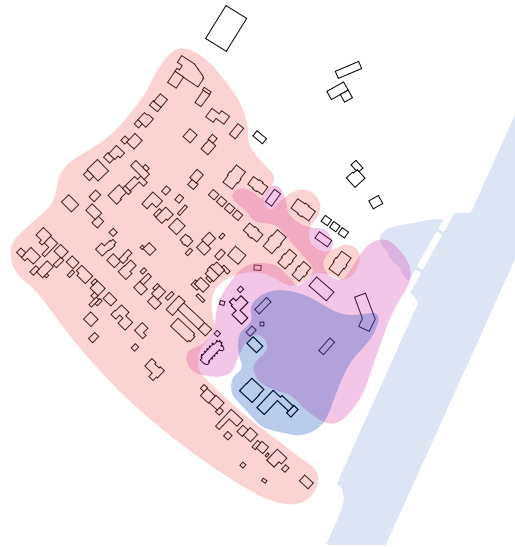
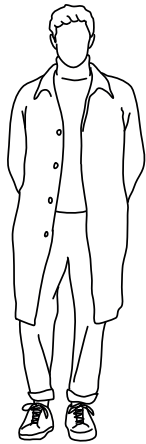
### **Grünfläche**

Durch eine Öffnung des Parks wird neben den privaten Gärten auch ein grüner Finger in Schmedehausen geschaffen, der unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten und Orte der Zusammenkunft bietet.



„Es gibt zwei Problem-  
bereiche: Zum einen  
die Arbeitszeiten und  
die Entgrenzung: Wie  
stellt man sicher, dass  
Ruhezeiten eingehalten  
und klare Grenzen  
zwischen Arbeit und  
anderen Lebensbereichen  
gezogen werden?  
Das andere Risiko be-  
trifft den sozialen Aus-  
tausch.“

- Prof. Dr. Jan Dettmers



Im Vergleich zu einer traditionellen Werksiedlung, steht die Werksiedlung 2.0 für Gemeinschaft. Damit potenzielle Bewohner in einen ruhigen, kleinen Ort wie Schmedehausen ziehen, reicht das Versprechen einer geringeren Miete und der Nähe zum Arbeitsplatz in einer Zeit des Home-Office nicht mehr aus. Stattdessen braucht es auch Angebote zur Frei-

zeitgestaltung, eine gute Nahversorgung und das gewisse Etwas. Das wird in der Werksiedlung 2.0 durch Maßnahmen zum Naturschutz, der Förderung von Gemeinschaft und Zusammenhalt und eine attraktive Umgebung geboten. Außerdem gibt es in der Werksiedlung 2.0 Angebote für jede Lebensphase, sodass auch das Altwerden hier nicht zur Sorge wird.

### **Neue Arbeitswelt**

Die Digitalisierung der Arbeitswelt hat auch ihre Schattenseiten. In der Werksiedlung 2.0 gibt es daher keinen Raum für's Home-Office. Zahlreiche Seminarräume stehen den Bewohnern in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, sodass trotz Büroar-

beit keine Wegzeiten oder sonstige Umstände entstehen. Nach Feierabend oder in den Pausen werden durch die räumliche Trennung auch ein emotionaler Abstand zum Beruf und bessere Möglichkeiten zum Abschalten gestärkt.

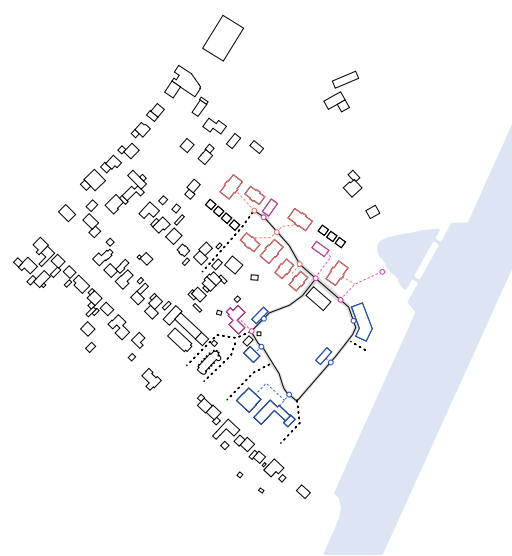
# ENTWURF

## KONZEPTIONELLE STRUKTUR



### **Mobilität**

Schmedehausen bleibt weiterhin mit dem Auto erreichbar und es gibt gebündelte Parkflächen, um das Gebiet autoarm zu gestalten. Als neue Transportform wird eine Wassertaxi eingerichtet, welches Münster und Schmedehausen verbindet.



### **Erschließung in der Werksiedlung 2.0**

In der Werksiedlung 2.0 gibt es einen Hauptweg, an dem die wichtigsten Funktionen angeschlossen sind. Das Gebiet soll nur zu Fuß oder Fahrrad begehbar sein, für Autos ist der Hauptweg jedoch ausgebaut.



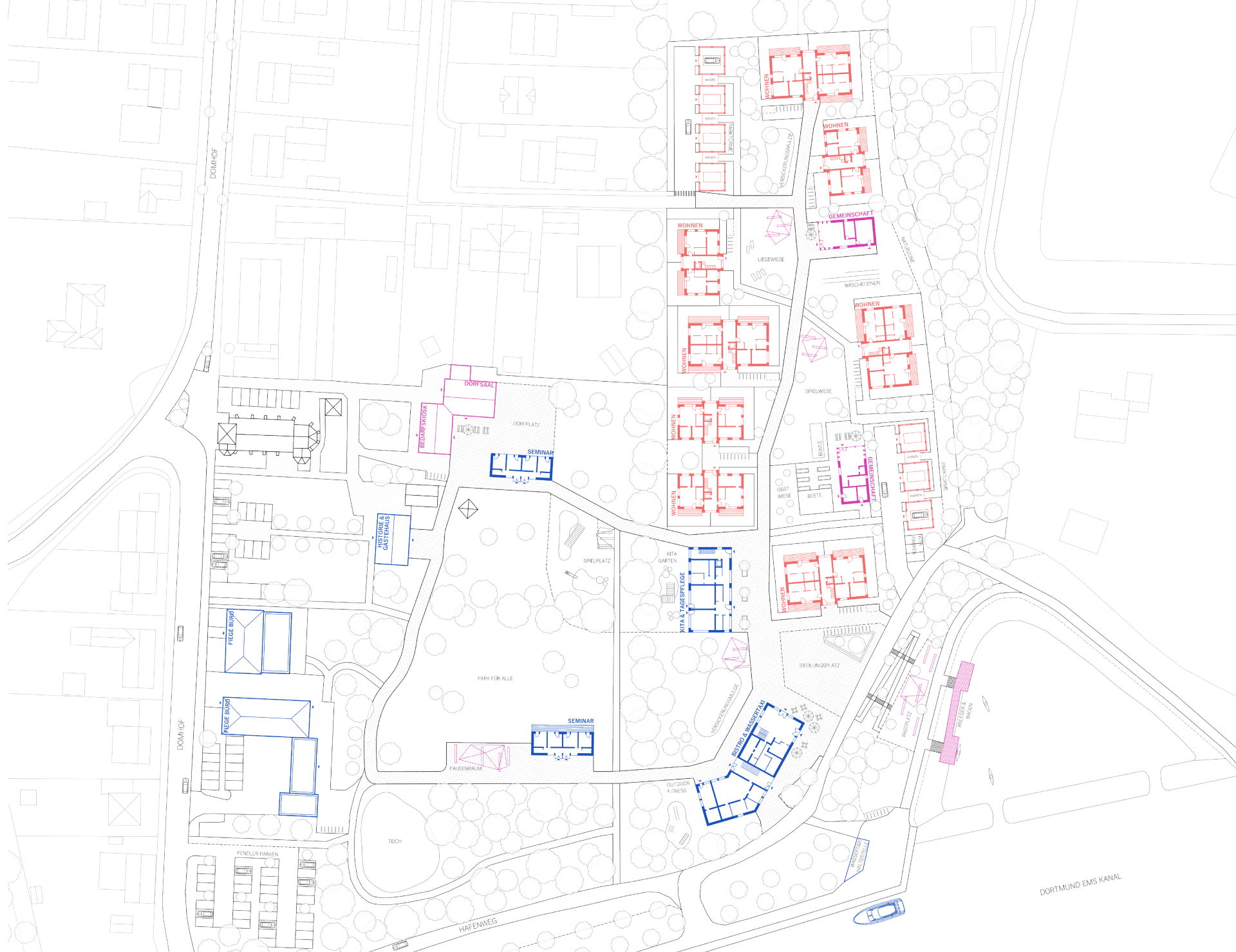
### **Anteile Fiege**

Obwohl das Unternehmen Fiege das Gebiet finanziert, nutzt es die Gebäude nur anteilig. Je dunkler, desto mehr ist die Nutzung für Fiege bestimmt.



### **Regenwasser**

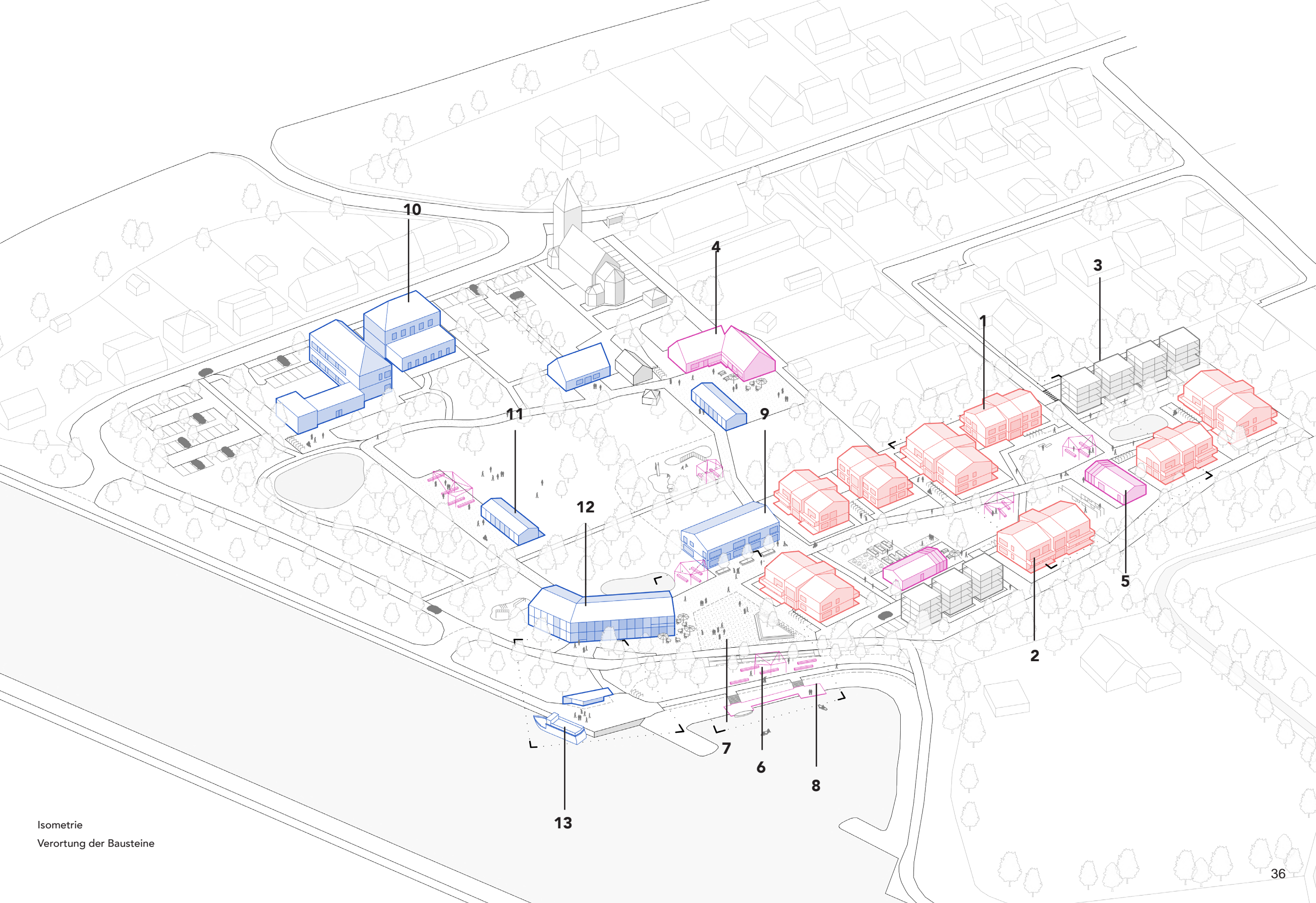
Die Entwässerung im Gebiet funktioniert über Versickerungsmulden, welche in die vorhandenen Gewässer abgeleitet werden.



Lageplan  
Verortung der Nutzungen



Schnitt  
mit Ansicht des Gebietes

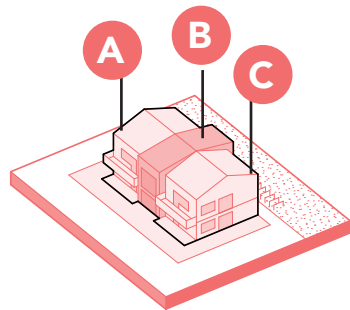


Isometrie  
Verortung der Bausteine

# WOHNEN

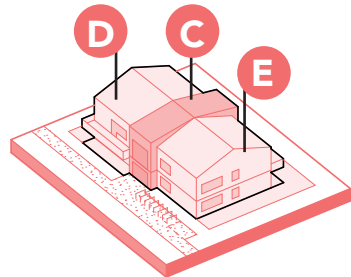
## BAUSTEINE

### 1 ALT UND JUNG



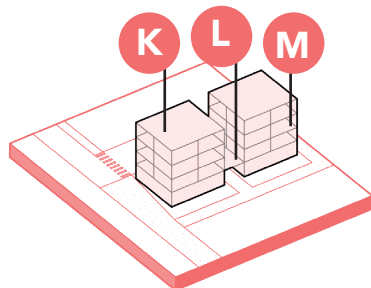
- A** Wohnung für ältere Paare oder Witwen
- B** Gemeinschaftsflur als Begegnungsort
- C** Zweier WG für Studierende oder Azubis

### 2 MEHRGENERATIONEN



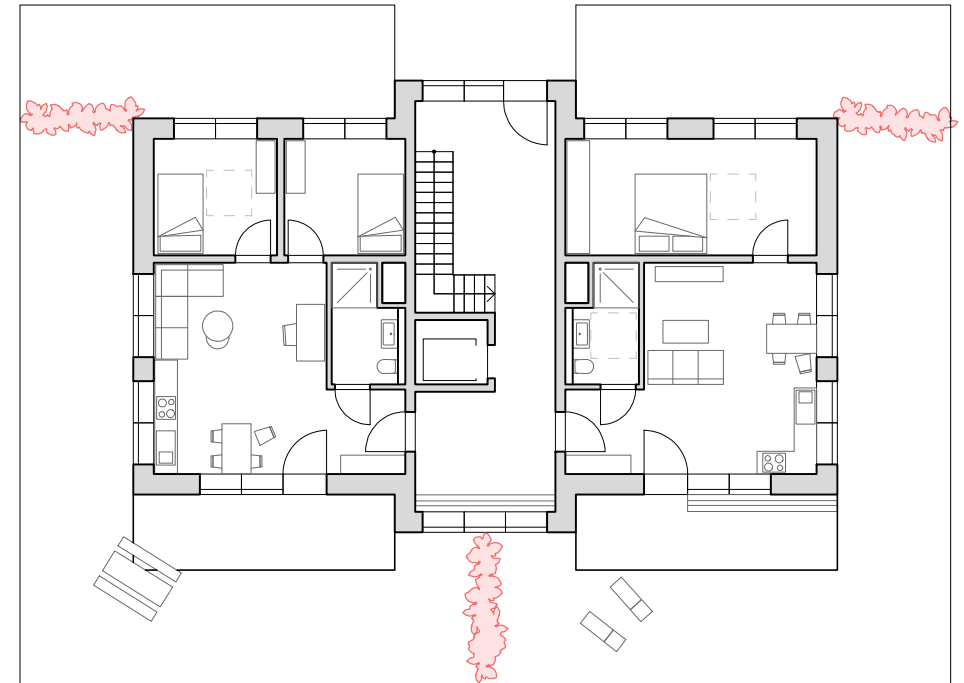
- D** Zwei Einzelwohnungen für Alt und Jung
- C** Gemeinschaftsflur als Begegnungsort
- E** Familienwohnung mit Kinderzimmer

### 3 PARKTOWER

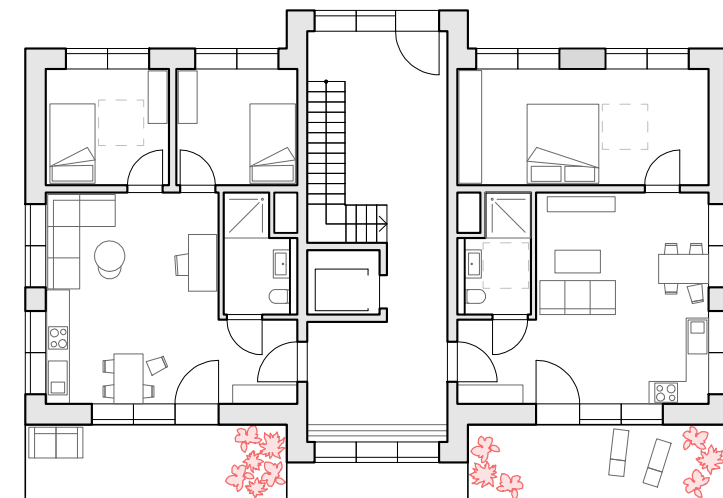


- K** Photovoltaik für Solarenergie
- L** Karrenunterstand für den Transport zur Wohnung
- M** Ein Parkplatz je Wohneinheit

## GRUNDRISS ALT UND JUNG

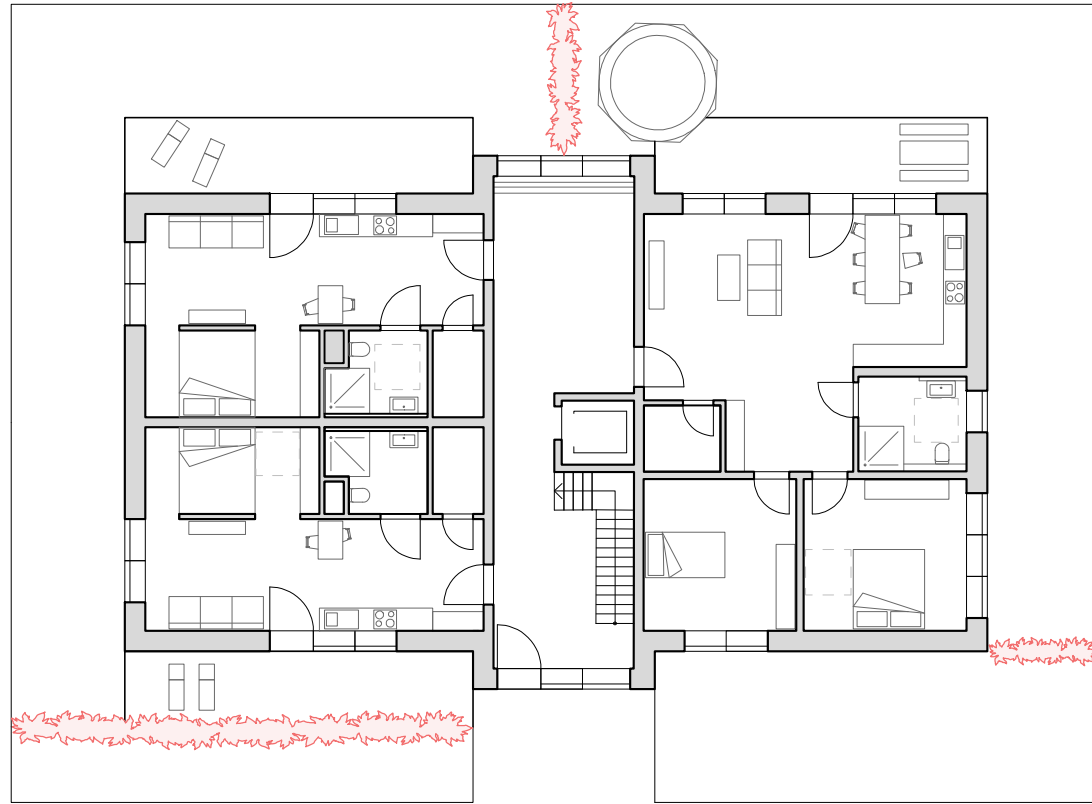


EG  
M 200

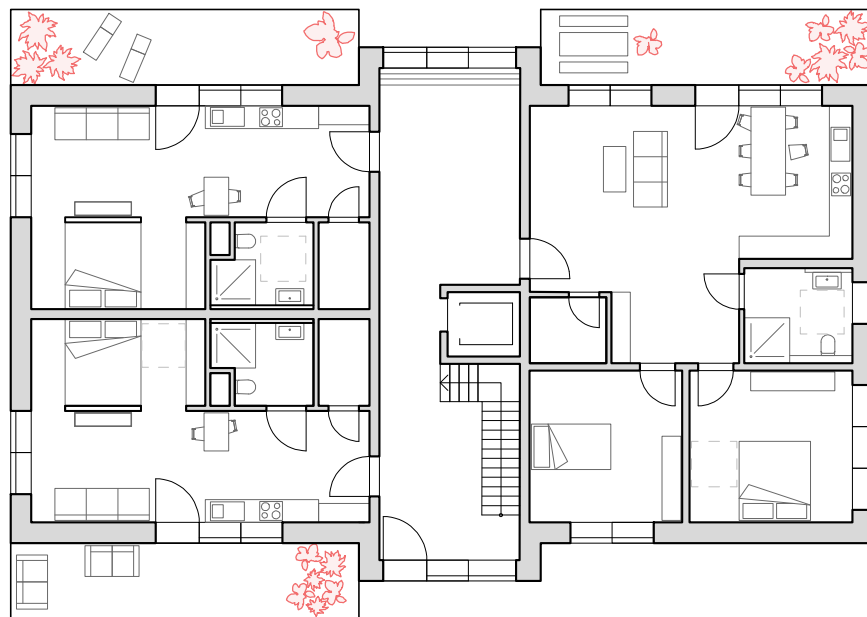


1. OG  
M 200

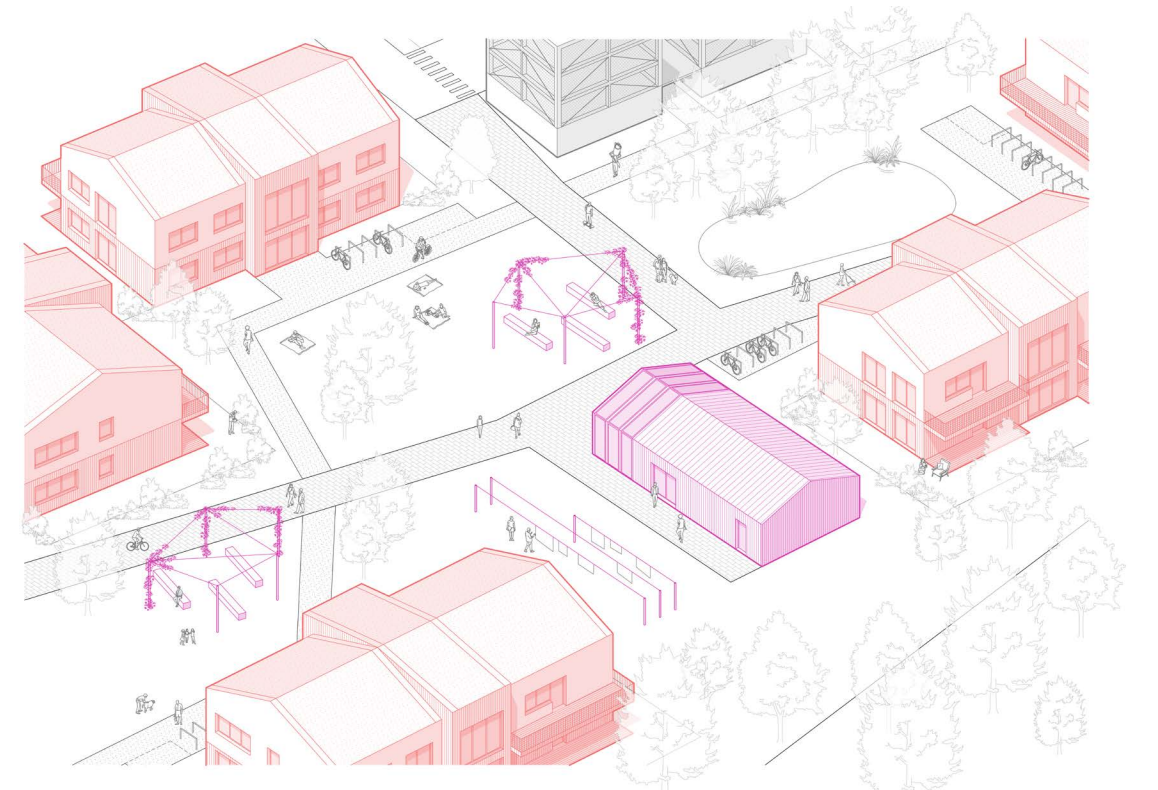
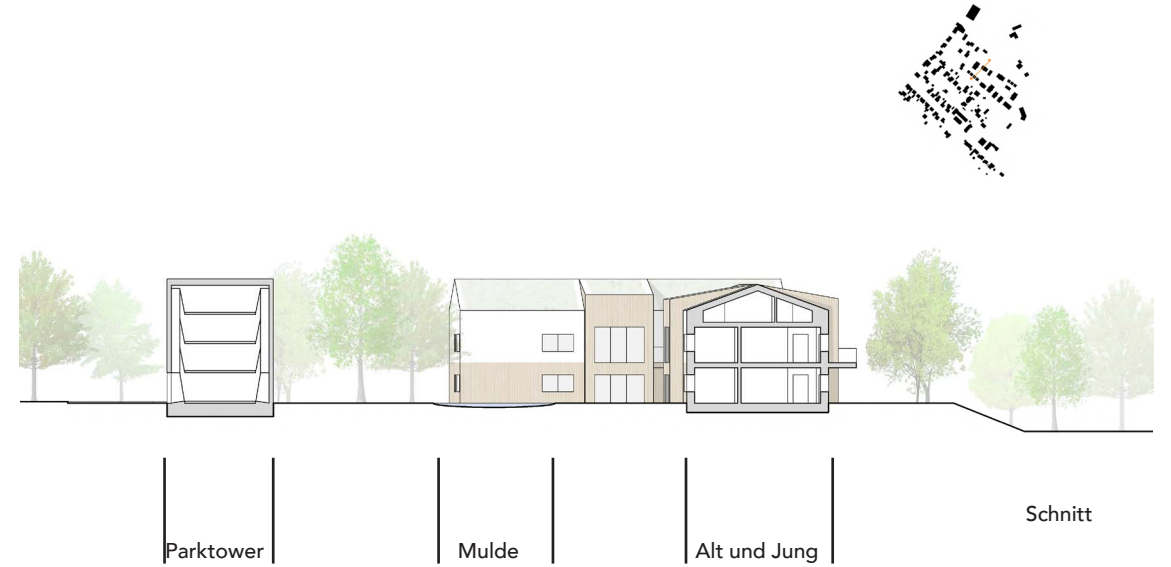
# GRUNDRISS MEHRGENERATIONEN



EG  
M 200



1. OG  
M 200

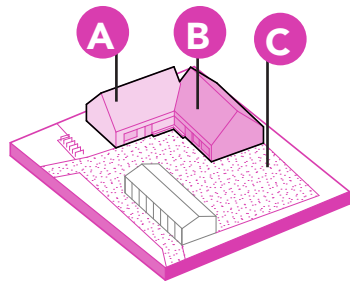


Zoom - In  
Wohnen

# GEMEINSCHAFT

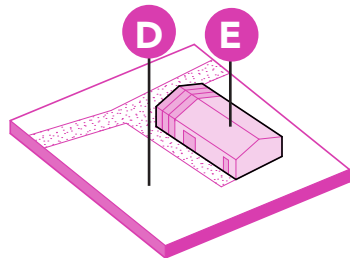
## BAUSTEINE

### 4 NAHVERSORGUNGSKIOSK



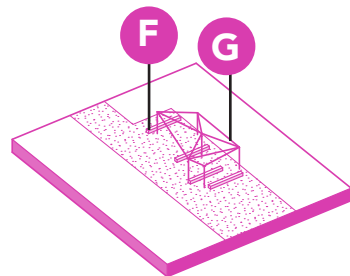
- A** Wandelbarer Raum zur Nahversorgung durch Supermarkt und Ärzte
- B** Gemeindehaus als Dorfhaus für Vereine
- C** Dorfplatz für Veranstaltungen

### 5 GEMEINSCHAFTSHAUS



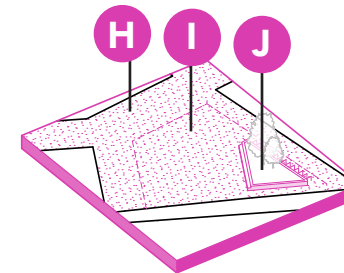
- D** Gestalteter Außenraum (Wäscheleinen o. Gemeinschaftsgarten)
- E** Gemeinschaftshaus als Erweiterung zum Wohnraum

### 6 SITZELEMENT



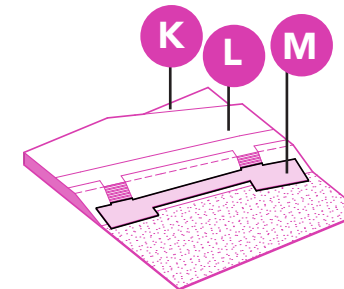
- F** Sitzbänke auf Gemeinschaftsflächen
- G** Pergola mit Begrünung

### 7 SIEDLUNGSPLATZ



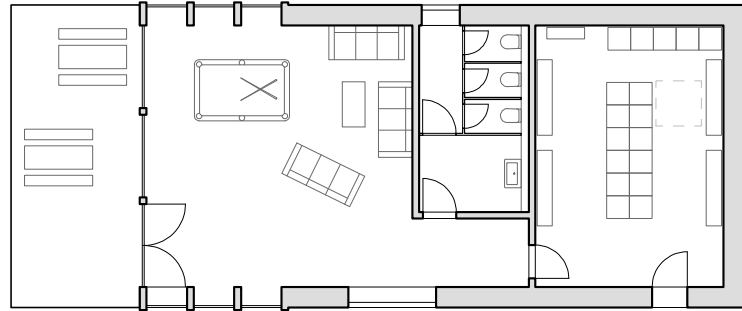
- H** Gepflasterter Haupt- und Rettungsweg
- I** Durch Bodenbelag hervorgehobener Aufenthaltbereich
- J** Beet mit Sitzgelegenheit und Fahrradständern

### 8 KANALRAST

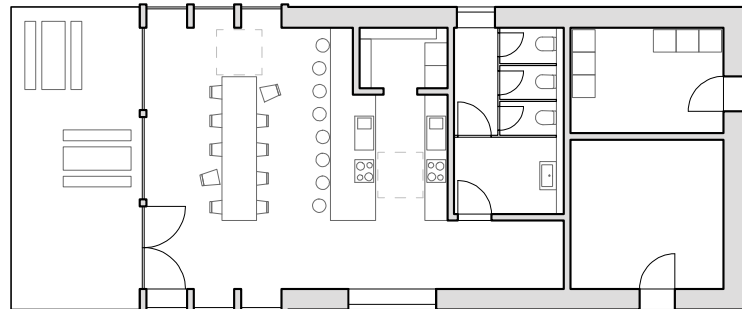


- K** Siedlungsplatz
- L** Sitzelement in unmittelbarer Nähe zur Kanalausbuchtung
- M** Anlegesteg für den Wassersport oder Badespaß

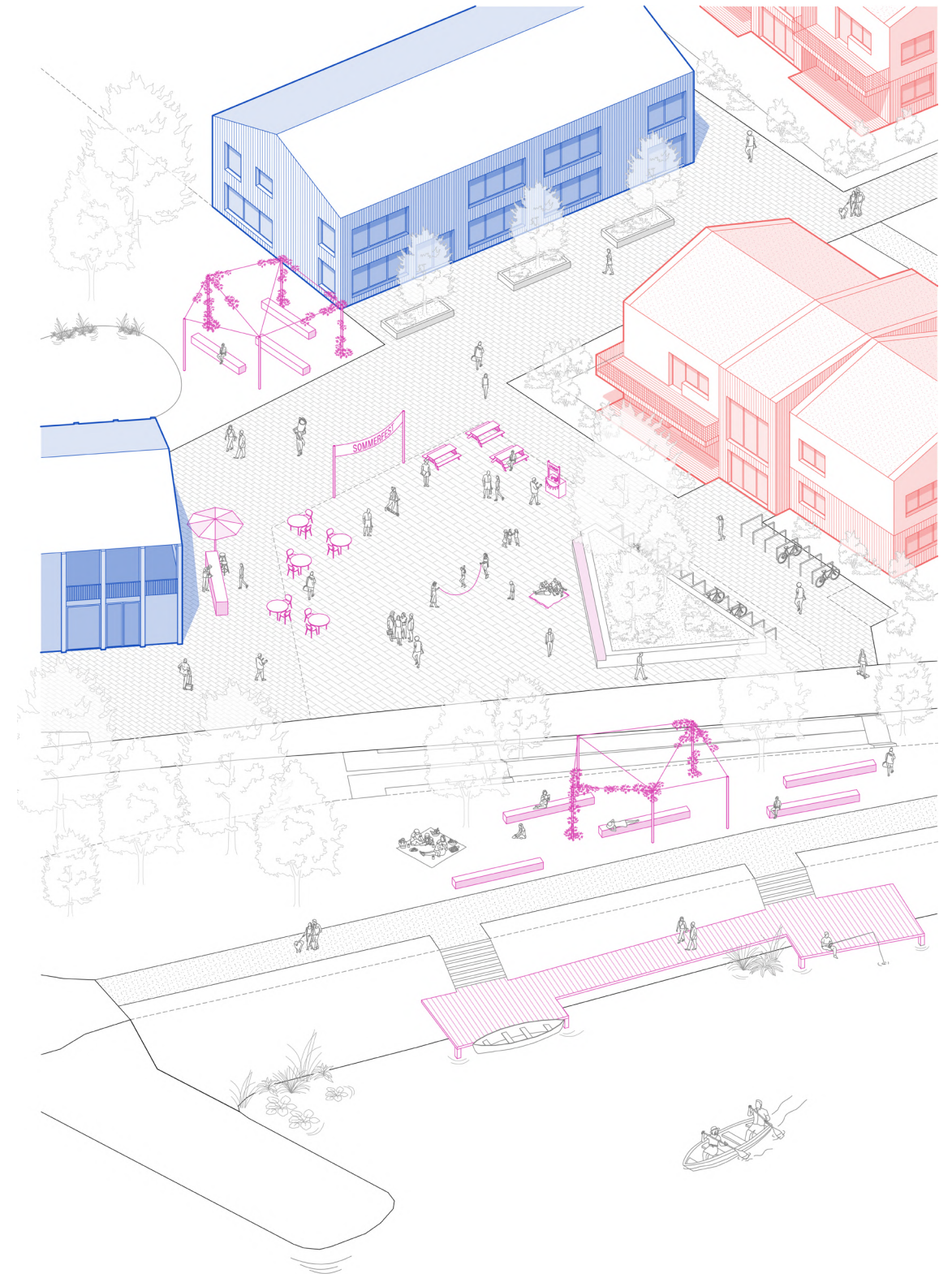
# GRUNDRISS GEMEINSCHAFTSHAUS



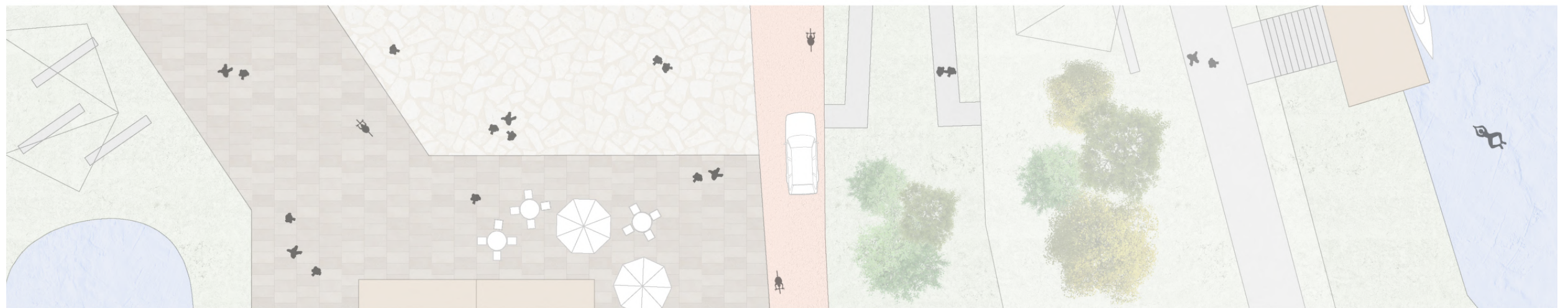
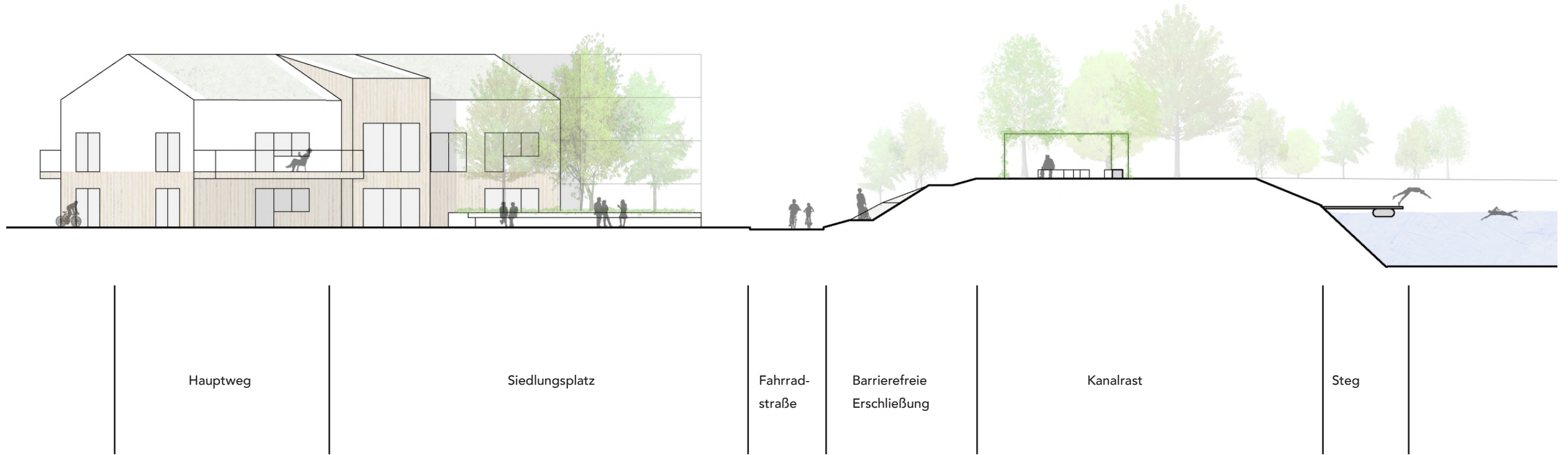
Gemeinschafts Wohnen und Wäsche  
M 200



Gemeinschafts Küche  
M 200



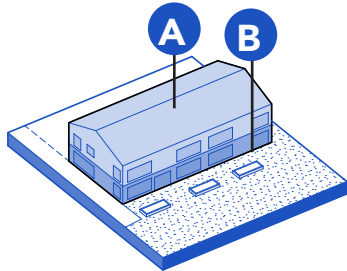




# FIEGE

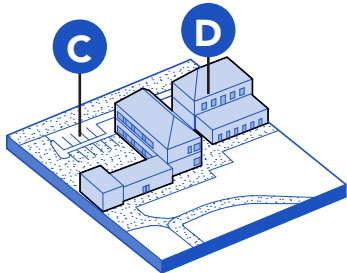
## BAUSTEINE

### 9 KITA UND TAGEPFLEGE



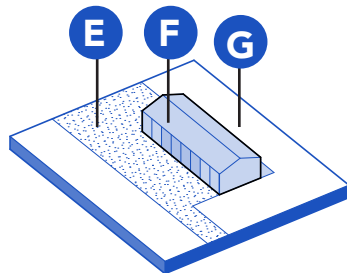
- A** Tagespflege für Ältere
- B** Betriebskita mit Betreuungsmöglichkeiten für Kinder von Anwohnern

### 10 BESTEHENDER KOMPLEX



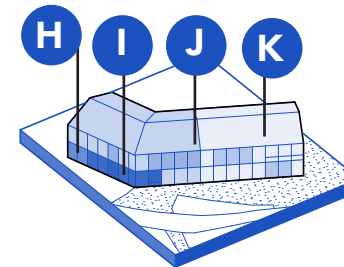
- C** Pendlerparkplätze vor dem bestehenden Komplex werden weiter genutzt
- D** Bestehende Bürogebäude werden wie bisher bespielt

### 11 SEMINARGEBÄUDE



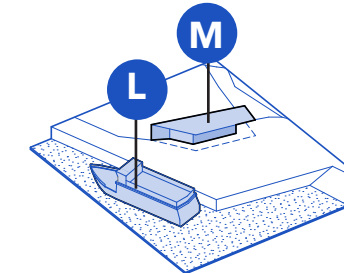
- E** Anschluss an Hauptweg
- F** Seminargebäude mit 4 Gruppenarbeitsräumen
- G** Anschluss an Park

### 12 KANALKOMPLEX



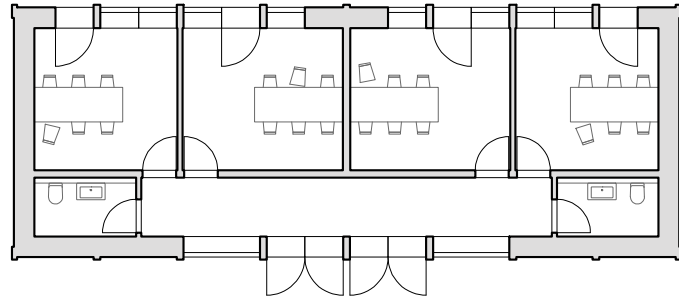
- H** Separater Seminarraum
- I** Wassertaxizentrale
- J** Fitnessbereich
- K** Fiege-Kantine als Bistro für Schmedehausen und Kanaltourismus

### 13 WSSERTAXI



- L** Wassertaxi an der aktuellen Anlegestelle
- M** Haltestelle mit Infotafel und Unterstand

## GRUNDRISS SEMINARGEBAUDE



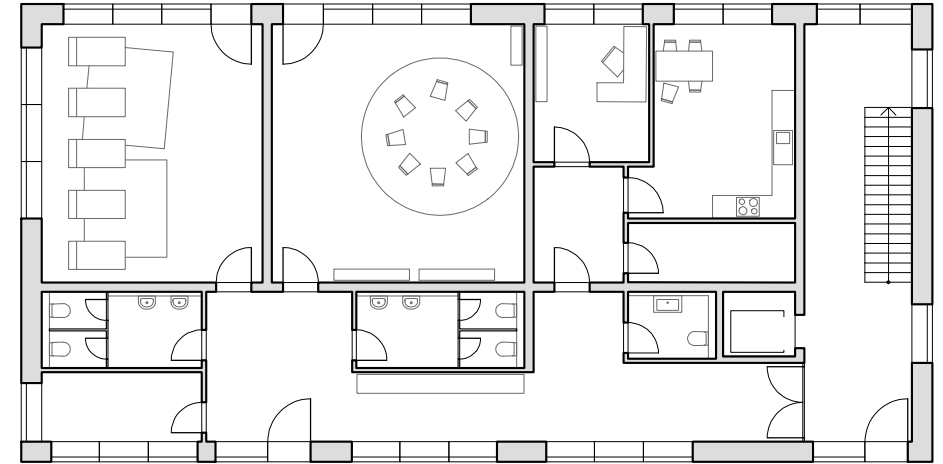
EG  
M 200



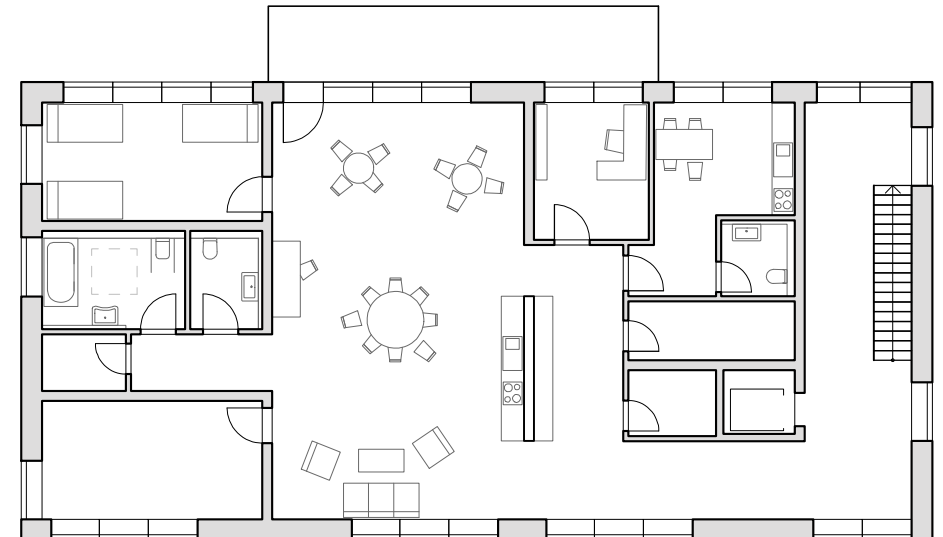
Schnitt Dorfplatz  
M 200



## GRUNDRISS KITA UND ALTENPFLEGE

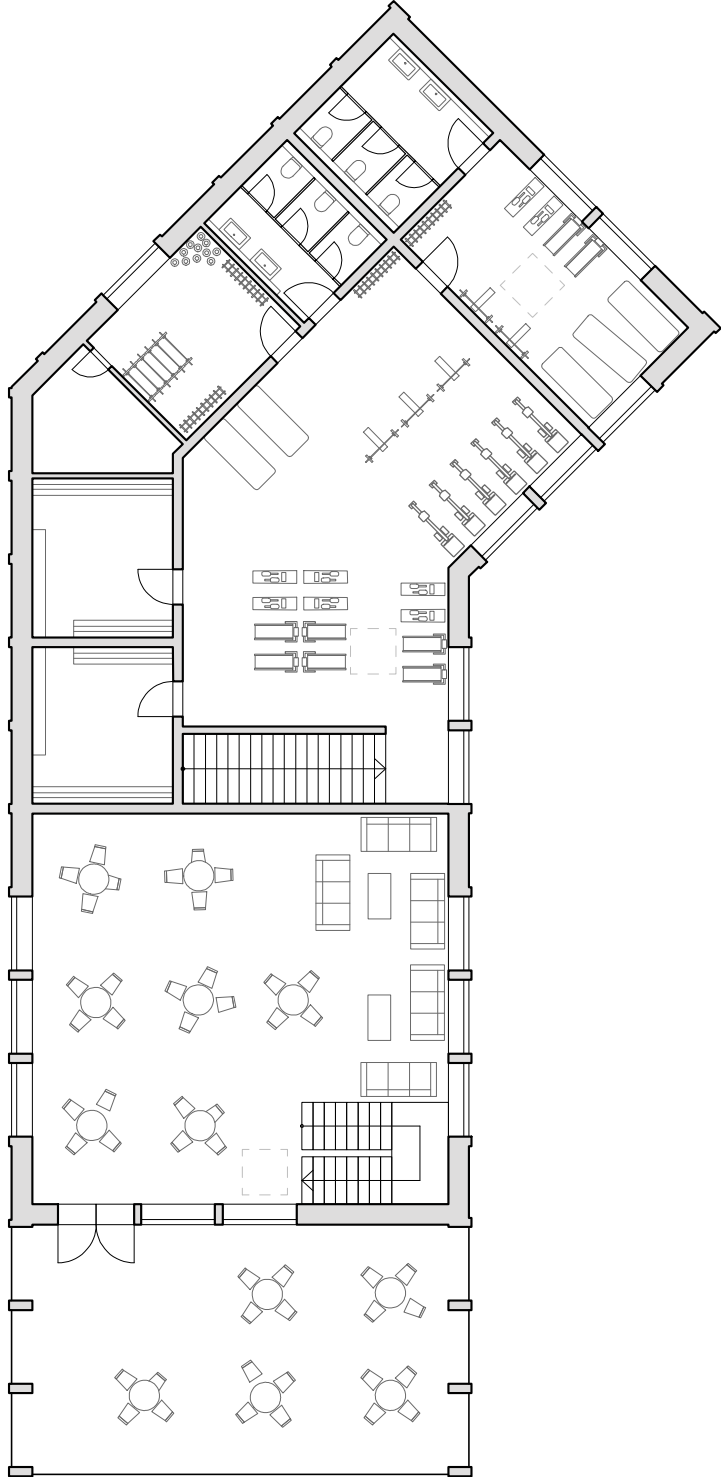


EG  
M 200

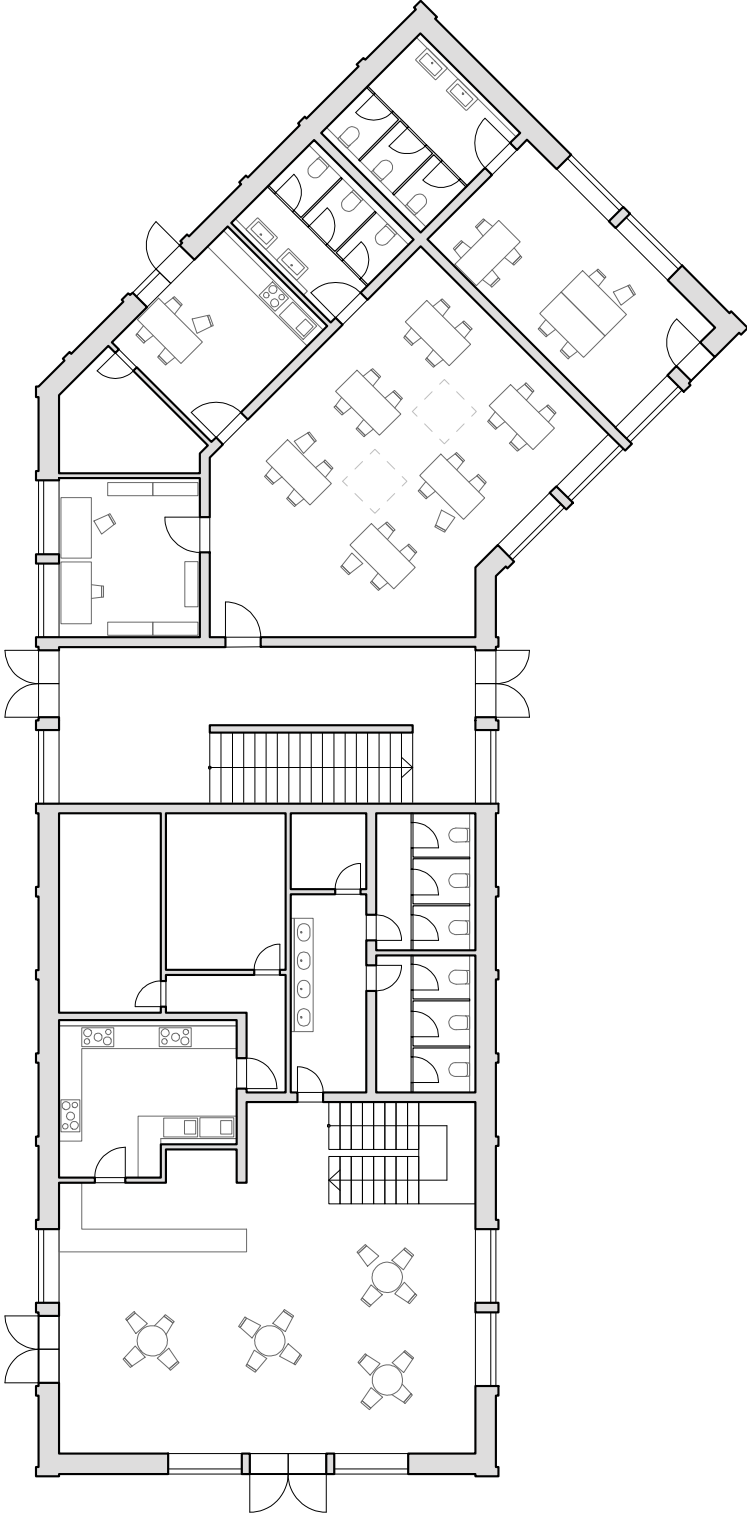


1. OG  
M 200

GRUNDRISS KANALKOMPLEX

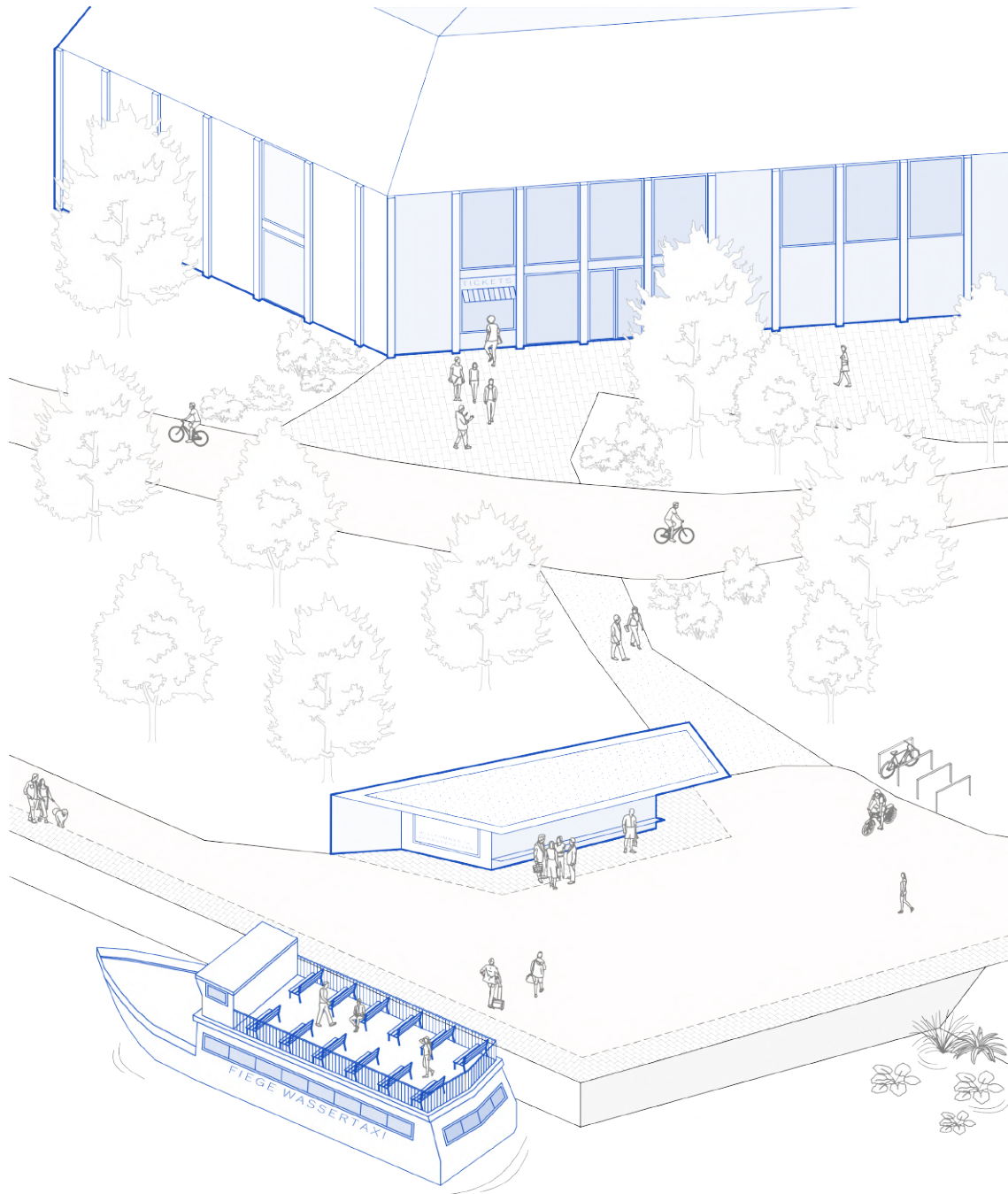


EG  
M 200



1. OG  
M 200

# KOSTEN



Isometrie  
Wassertaxi

## **SEMINARHÄUSER:**

Gesamtkosten brutto: 640.573,13€

## **KANALKOMPLEX:**

Gesamtkosten brutto: 2.922.684,10€

## **KITA:**

Gesamtkosten brutto: 913.285,93€

## **TAGESPFLEGE:**

Gesamtkosten brutto: 788.440,71€

## **GEMEINSCHAFTSHÄUSER:v**

Gesamtkosten brutto: 891.739,59€

## **WOHNEN:**

Gesamtkosten brutto: 6.017.357,92€

Von Nicht-Fiege-Mitarbeitern verlangt Fiege eine ortsübliche Miete zwischen **479,70€ und 940,55€** je nach Wohnungsgröße (10,38€/m<sup>2</sup> - Vergleichswert aus Ostbevern, wegen örtlicher Nähe und ähnlichem Bodenrichtwert). Dadurch erzielt die Firma eine Bruttorendite von etwa **4,75%**. Bei eigenen Arbeitskräften ist die Miete reduziert und Fiege erzielt eine dreiprozentige Bruttorendite. So zahlen Mitarbeiter zwischen **303,11€ und 594,32€** (6,56€/m<sup>2</sup>).

Im Falle eines Verkaufsszenarios erzielt Fiege ein Trading Profit von etwa **22%** oder **576€/m<sup>2</sup>**.

