

# Informationsveranstaltung



**26.08.2021, 19:30Uhr** (Stand dieses Dokumentes: Version 23, 02.11.21)

**Schützenhalle Welschen Ennest**

**Tobias Hermes** ARCHIFAKTUR

**Christian Jung** Heimat-Tal<sup>AG</sup>

*Diese Präsentation wird übertragen über:*

<https://heimat-tal.de/link.html>

*Diese Präsentation finden Sie später unter:*

<https://heimat-tal.de/presse.html>

# Agenda

- Begrüßung und Einleitung, Heimat-Tal AG
- Situation
- Björn Jarosz, Bürgermeister der Gemeinde Kirchhundem
- Skizzen der Projektierung
- Fragen und Feedbackschleife

# Aktuelle Wahrnehmungen

Situation	Komplikation	Mögliche Antwort Heimat-Tal AG
<ul style="list-style-type: none"><li>■ In der Vergangenheit keine verfügbaren Grundstücke</li><li>■ Regionalplan existiert</li><li>■ Es gibt derzeit ca. 65 bebaubare Grundstücke in Welschen Ennest</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Wenig Neubau, Behalt des Status Quo, seltene Erfüllung des Wunschs nach Eigentum</li><li>■ Flächen sind erst zurückzuführen, dann...</li><li>■ Über die verfügbaren Grundstücke dürfen kommunal keine neuen Flächen entwickelt werden</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Motivation und Signale Richtung Eigentümer</li><li>■ Schaffung von Bauland</li><li>■ Kauf großer Flächen, Parzellierung, Bebauung, Verkauf</li><li>■ s.o.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>■ Banken finanzieren kaum noch „Selbstbauer“ wg. der Planungs- und Kostenunsicherheit</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Es wird schwieriger selbst zu bauen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Kauf einer fertiggestellten Immobilie</li></ul>

# Lage







***Björn Jarosz***



# Welschen - Ennest // Leben im zukunftsfähigen Dorf

## Strukturplan



# ErlebnisRAUM - Neue Impulse für Welschen-Ennest

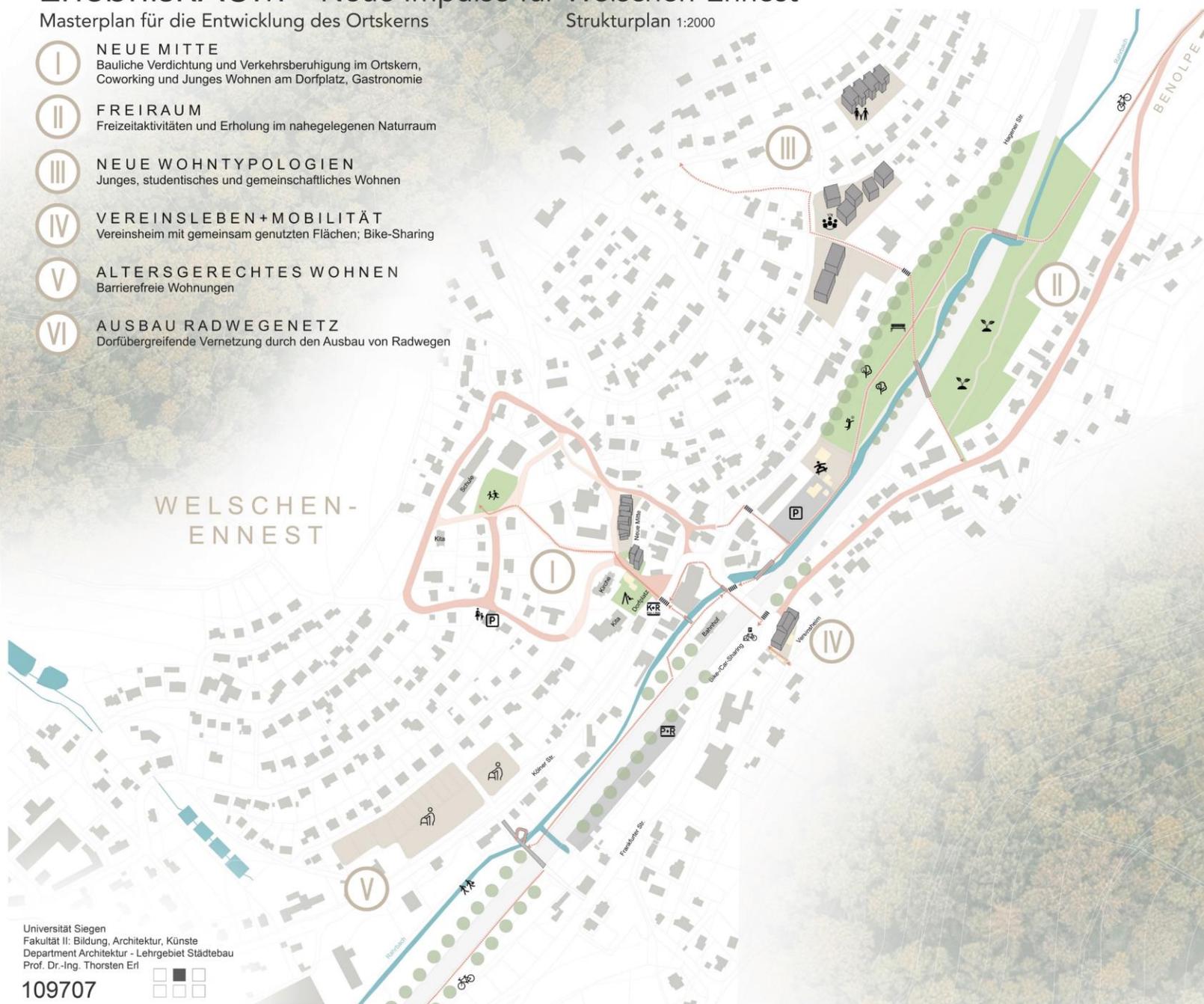
Masterplan für die Entwicklung des Ortskerns

Strukturplan 1:2000

- I NEUE MITTE**  
Bauliche Verdichtung und Verkehrsberuhigung im Ortskern, Coworking und Junges Wohnen am Dorfplatz, Gastronomie
- II FREIRAUM**  
Freizeitaktivitäten und Erholung im nahegelegenen Naturraum
- III NEUE WOHNTYPOLOGIEN**  
Junges, studentisches und gemeinschaftliches Wohnen
- IV VEREINSLEBEN+MOBILITÄT**  
Vereinsheim mit gemeinsam genutzten Flächen; Bike-Sharing
- V ALTERSGERECHTES WOHNEN**  
Barrierefreie Wohnungen
- VI AUSBAU RADWEGENETZ**  
Dorfübergreifende Vernetzung durch den Ausbau von Radwegen

## LEGENDE

- Wasser
- Grünfläche
- Abbruch
- Fuß- und Radwegverbindung
- Fußgänger Überweg
- Fußgängerzone
- Shared Space Bereich
- Betrachtete Potentialflächen
- Neu angelegter Fuß-/Radweg
- Unter-/Überführungen
- Parkplatz
- Bike Sharing Station
- Park + Ride Parkplätze
- Kiss + Ride Zone
- Skatepark
- Spielplatz
- Volleyballfeld
- Gemeinschaftliches Gärtnern
- Park
- Obstbäume
- Altersgerechtes Wohnen
- Junges Wohnen
- Studentisches Wohnen



WELSCHEN-  
ENNEST



# Auf neuen Wegen durch Welschen Ennest

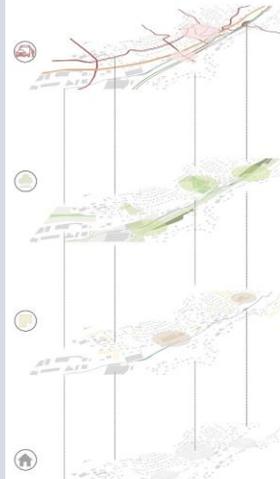
Ein Dorf setzt Impulse - Ein Dorf mit Perspektive - Das Dorf der Zukunft

## Städtebaulicher Kontext

Das Dorf Welschen Ennest liegt im Tal des Ratharpöppings, die städtebauliche Struktur des Dorfes, sowie auch die der umliegenden Dörfer - im Westen Bärtsch, im Osten Bensch, im Süden das Lohndorf und im Norden Eintracht - werden vor allem durch die Topografie, die auch durch die zahlreichen Hügel und Berge geprägt. Welschen Ennest verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr, da die Ruhr-Sieg-Bahn, direkt über Bärtsch von Welschen Ennest anfährt, welcher sich in nächster Nähe im Dorf befindet. Neben dem Bahnverkehr ist ebenfalls die Anbindung nach Siegen und zur Innenstadt durch die Hauptbusroute 800 gegeben.

Das Dorf selbst besteht aus verschiedenen Straßentypen, mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung, wobei diese Struktur als aufgelockert und gleichzeitig im Gassen verteilt beschreiben werden kann. Der Dorfkern hingegen bildet das Zentrum des öffentlichen Lebens, welches sich hier durch eine auch größere Strukturen, wie die katholische Kirche, die bereits 1910 erbaut wurde, vorfinden lassen. Neben dieser verfügt Welschen Ennest über zwei Gasthöfe, einen Kindergarten, ein Postamt, einen Kindergarten und eine Grundschule. Auch eine Gemeinschafts-Kampfbühne und ein Jugendtreff im Dorf sind zu finden, sowie auch der Grundbau für ein Caritas Gebäude sind geplant. Für die Verengung stehen den ca. 1000 Bewohnern ein Dorfmittel-Markt und ein Café/Bar/Hotel zur Verfügung.

Von Dorfkern im Westen gehen sich ebenfalls offene, städtebauliche Strukturen vorfinden, diese dort haben sich jedoch in Form von Gewerbegebiet am Rande von Welschen Ennest niedergelassen. Dabei vor allem die Firma Henkel für die öffentliche Erleuchtung verantwortlich ist. Bei der Betrachtung des öffentlichen Lebens spielen die vierzehn ortsansässigen Vereine ebenfalls eine große Rolle, welche sich besonders in der Heimatpflege und im Veranstaltungsbereich engagieren.



## Maßnahmenplan N 1:2000

### Konzeptidee

Hinsichtlich der städtebaulichen Analyse besteht in Welschen Ennest ein geringerer Handlungsbedarf als vielfach in anderen Kommunen. Die Konzeptidee zielt somit handlungsorientiert in den Kategorien Verkehr, Grünflächen und im Bereich der Bebauung vor. Konkreterweise bietet die Idee der öffentlichen Nachverdichtung, sowie den Verdichten von Quartieren, die Planung von verschiedenen Grünräumen und die Ausarbeitung von Konzepten hinsichtlich neuer Wohnanlagen. Die neue Ort-kernartigen Strukturen werden von der Konzeptidee berücksichtigt und in diese mit aufgenommen. So soll möglichst wenig in die öffentliche Struktur eingegriffen werden.

Die übergeordneten Konzeptziele im Bereich Verkehr sind die Änderungen des bestehenden Straßennetzes vor allem im Bereich der Grundschule und des Caritas Gebäudes. Neben diesem soll der Verkehr, durch die Erweiterung des Busnetzes, Straßenverengungen und Erbauungen, verbessert werden. Zusätzliche Fußgängerwege und Brücken sollen dabei für mehr Sicherheit sorgen, somit sollen diese, wenn möglich, die Barrierefreiheit berücksichtigen.

Die Konzeptidee im Bereich der Grünflächen beinhaltet die Einsetzung von verschiedenen Grünräumen, das heißt es sollen verschiedene Flächen in den Bereichen Altstadt, Einkauf, Spiel und Sport für den gemeinschaftlichen Bebauungsgruppen des Dorfes entstehen. Vorgesehen werden soll dabei ein öffentlicher Platz mit Aufenthaltsqualität als zentraler Marktplatz neben dem Dorfker.

Konkreterweise zielt der Entwurf im Bereich der Bebauung eine Wiederbelebung von Brachflächen vor, jedoch nur von denen, die dafür auch Potenzial bieten. Eine Wiederbelebung soll mit der Idee von „Shared Space Placis“ einhergehen und eine neue Wohnanlage in die öffentliche Struktur integrieren. Auch sollen Coworking Spaces, Home-Office Flächen, um neue Möglichkeiten gemeinschaftlich nutzen zu können.



- 1. FELDANWÄNDIGE: Zentrale und dezentrale Parkmöglichkeiten, Einseitigkeit und Parkmöglichkeiten
- 2. VERENGUNG DER QUERSITZE
- 3. STRASSENLEITUNG: Verkehrsüberwiegende Rolle des Verkehrs, keine neuen Einseitigkeiten
- 4. ANBAU DES PARKMANNHEIT
- 5. BÜHNE: Verbesserung der Barrierefreiheit, mehr öffentlichem Platz
- 6. DROP-OFF ZONE



- 1. RANGIERUNG GRÜNRÄUM: Verschiedene Grünräume, welche den Platzraum, Grünraum und Grünraumstruktur berücksichtigen
- 2. RANGIERUNG GRÜNRÄUM: Verschiedene Grünräume, welche den Platzraum, Grünraum und Grünraumstruktur berücksichtigen
- 3. RANGIERUNG GRÜNRÄUM: Verschiedene Grünräume, welche den Platzraum, Grünraum und Grünraumstruktur berücksichtigen
- 4. RANGIERUNG GRÜNRÄUM: Verschiedene Grünräume, welche den Platzraum, Grünraum und Grünraumstruktur berücksichtigen
- 5. RANGIERUNG GRÜNRÄUM: Verschiedene Grünräume, welche den Platzraum, Grünraum und Grünraumstruktur berücksichtigen
- 6. RANGIERUNG GRÜNRÄUM: Verschiedene Grünräume, welche den Platzraum, Grünraum und Grünraumstruktur berücksichtigen



- 1. SHARED SPACE: Mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, mehr öffentliche Plätze, mehr öffentliche Plätze, mehr öffentliche Plätze
- 2. COWORKING SPACE: Mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, mehr öffentliche Plätze, mehr öffentliche Plätze, mehr öffentliche Plätze
- 3. HOME OFFICE: Mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, mehr öffentliche Plätze, mehr öffentliche Plätze, mehr öffentliche Plätze
- 4. HOME OFFICE: Mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, mehr öffentliche Plätze, mehr öffentliche Plätze, mehr öffentliche Plätze
- 5. HOME OFFICE: Mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, mehr öffentliche Plätze, mehr öffentliche Plätze, mehr öffentliche Plätze
- 6. HOME OFFICE: Mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, mehr öffentliche Plätze, mehr öffentliche Plätze, mehr öffentliche Plätze





# Starter Projekt

## Coliving meets Coworking

**Konzeptumsetzung**

Wie sieht in der üblichen Starter Bereich an mehreren Stellen, wird durch die Konzeptidee verändert werden und von der anfänglichen Idee, über die Planung und Gestaltung hinweg bis hin zur Architektur, in Form der Konzeptumsetzung, verändert werden.

Eine Konzeptumsetzung sieht im Bereich Verkehrsplanung als Hauptaufgabe die Umlegung der Räumlichkeiten von einer Umkleekabine entlang der Hauptstraße zur Verbindung des Verkehrs in den engen Seitenstraßen hoch zur Grünfläche beitragen. Dabei wird eine 'Drop-off' Zone an der Hauptstraße abgeleitet, um ebenfalls die hohe Verkehrsaufkommen durch 'Pick-up' und 'Drop-off' zu mindern. Durch die Grünfläche sollen verkehrsberuhigte Zonen mit Bänken und neuen Einbaumöglichkeiten entstehen, um die Grünfläche zu genießen. Auch sollen Terrassen sowie Außen- und Innenhöfe entstehen, um die Grünfläche zu genießen. Die die Barrierefreiheit berücksichtigen. Ein wesentlicher Punkt im Bereich Verkehr ist auch das Einrichten entlang der Grünfläche und der Bahnhöfen sein, um die verschiedenen Situationen besser miteinander zu verbinden.

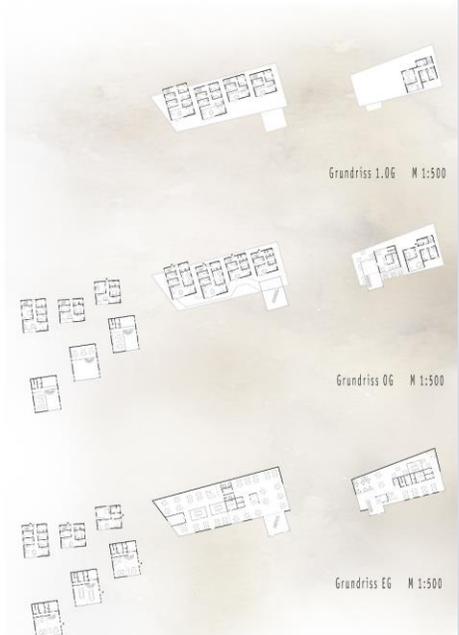
Bei der Umsetzung der neu geplanten Grünflächen soll diese in drei Schritten unterschiedlich werden. Der Aktivitätsbereich soll in nächster Nähe zum Gewerbegebiet, nahe der Firma Heemelen, entstehen und an die dort bestehenden Hauswirtschaftlichen anknüpfen. Grünflächen und die öffentliche Aktivitäten sollen darüber hinaus stehen. Daran angeschlossen werden sind die Grünflächen, um in der unmittelbaren Nähe zur Verbindung in Form von E-Bikes oder E-Bikes zu entstehen.

Auch beim Einbau von Grünflächen in Dorfbaulich sind diese mit Grünflächen verbunden. In die Planung einfließen. Im Fokus dieses Grünbereiches soll die Erholung im Einklang mit der Natur stehen. Im Spiel und Spaß soll es im Jugendalter sein, wobei vor allem als Rückzugsort für die jüngeren Dorfbewohner geschaffen werden soll. Hier soll neben dem geschützten Spielplatz auch die Grünfläche aufgeteilt und strukturiert werden. Der Bereich soll über einen der Grünfläche auch attraktiv für die gesamte Dorfbevölkerung des Dorfes gemacht werden. Vorgehen werden sollen dabei Terrassen an der Grünfläche als öffentliche Aufenthaltsorte, welche eine hohe Aufenthaltsqualität bieten soll.

In die Wohnen Einwohnern leben, werden viele Häuser nur von einer einzelnen Person bewohnt. Gleichzeitige gibt es niedrigeren Wohnen, die gerne zusammen wohnen, welche die geringe Anzahl an Bewohnern jedoch attraktiv macht. Dieser Plan soll im Bereich der Bildung über Attraktivität, kleine Wohngruppen in Form von Terrassen sowie in Form zwischen Dorfbaulich und Gewerbegebiet entstehen. Dort können Jung und Alt, Teen- bis zu Senioren und gegenüber unter die Arme gehen. Diese sind Baumaterialien und unterstützt von Coworking Spaces, als flexibler Arbeitsort und zur produktiven Kartographie zwischen den Bewohnern. Auch soll Village Farming Flächen zu diesem Bereich entstehen, zwischen einem weiteren Fläche im Bereich des Dorfes entstehen. Diese sollen ein Stück von Gemeinschaft - dem der gemeinsamen Grünflächen - sein und das Dorfbaulich, als auch berufliche, gemeinschaftliche Kontakte, wie ein Wohnen bereits ist, unterstützen.



Dorfbauliches Detail M 1:500



Grundriss 1.OG M 1:500

Grundriss OG M 1:500

Grundriss EG M 1:500

Außer den Wohngruppenflächen sind in der der sechs Einzel - Gebäude auch Coworking - Bereiche untergebracht, die sich optisch nicht voneinander abgrenzen und somit ein integriertes Gesamtbild abgeben. Um die öffentliche Fläche zu bekommen, ist eine weitere Idee, die bestehende Topografie auszunutzen, sodass auch Wohngebäude auf den zwei Hauptgebäuden des Coworking Space entstehen können. Diese Gebäude schaffen weitere flexible Geschäfts- und Arbeitsräume, die sich auf die Bedürfnisse von Einzelgruppen, Kreativ- und Wissensbasierten Unternehmen, jeder Coworking Space besteht neben Flächen für die Gruppen- oder Einzelarbeit, auch Loungebereiche, Sanitäranlagen, einen Küchenbereich und Lagerfläche. Diese können zusätzlich für größere Veranstaltungen herangezogen werden, um nicht nur die Menschen, die in diesem Bereich leben oder arbeiten, anzusprechen, sondern ein Café für alle Wohnbereiche als neue Aufenthaltsort dienen.

### Starter Projekt „Shared Place“

Der Bereich für einen Shared Place soll ebenfalls des Dorfbaulich auf einer neuem beschleunigten Fläche von ca. 3000 qm in Hanglage entstehen. Unterhalb wird diese von Johannes - Hans - Linien - Weg der quer durch die Straße führt. An Ende des Weges befindet sich dieser Bereich in der Hauptstraße, die Köhnstraße. Für den Bereich eines Shared Places bietet diese Fläche somit ein Modell, dem die Umgebung bereits entsprechen ist. Für die verschiedenen Nutzungen, die dort entstehen sollen, ist dieser Bereich durch seine Zentralität gut mit dem Auto oder Bus, sowie auch fußläufig erreichbar.

Dort soll eine Mischung in Form von Mehrpersonwohnungen sowie Coworking Spaces geschaffen werden. Diese können im Erdgeschoss von Süden und in den oberen Stockwerken von der Straße im Norden, aufgrund der Hanglage ebenfalls erschlossen werden. Die Gebäude benötigen somit keinen Aufzug, um eine Barrierefreiheit zu gewährleisten.

Die vollere Gebäudemasse der Wohnen soll sich dabei auf die neuen Bereiche übertragen. So entstehen neben vielen kleinen Seitentrassen auch zwei größere Gebäudemassen. Die Seiten sind teilweise als Wohngruppen angelegt und teilweise als weitere Arbeitsplätze. Die den verschiedenen Wohngruppen sind vor allem eine Durchmischung von jungen und älteren Menschen geschaffen. Ausgehend ist diese Idee davon, dass es mehr und mehr alternde Eltern, ältere Menschen oder Studenten, die von ihren Kindern räumlich getrennt leben, gibt. Diese Menschen, die den Bereich verlassen, in einem Gemeinschaft von Jung und Alt, um sich gegenseitig zu unterstützen. Neben Wohngruppenstrukturen von bis zu fünf Personen, mit Einzelzimmern oder Zimmern für Paare, sind dabei auch Wohnungen für Familien vorgesehen.

Ähnlich wie die Wohnstrukturen in Starter Projekt, soll auch der Bereich des Dorfbaulich aufgewertet und die Wohnstrukturen auf dieses Gebiet übertragen werden. Besonders geeignet ist die momentane Beschaffenheit als Starter Projekt, da diese die Verknüpfung zwischen Dorfbaulich und dem bestehenden Gewerbegebiet herstellt. Somit sollte diese nicht ungenutzt bleiben.

**Architektur**

Die Entwurf orientiert sich an den Gegebenheiten des ländlichen Raumes, die Welt ist der Natur und an der bewachsenen Flächen. Bei Integration von Village Farming stellt diese Naturcharakter auf und trägt ihn in das Dorf. So können sich die Bewohner durch den Anblick des gemeinsamen Gartens verbunden, haben diese sollen für die einen Wohngruppen auch optisch ansprechende, architektonische Akzente die dörfliche Struktur aufweisen. Das Village Farming soll diese Verbindung herstellen und auf die Gebäudestrukturen übertragen. Das Sinnbild eines Gemeinschaftlichen verbindet die Bereiche Architektur, sowie Natur miteinander und bildet somit die Grundlage für die neuen Gebäudestrukturen. Dabei sind einige Gebäude im typischen Gemeindecharakter mit Maßstab angedacht, sodass die Natur sich in der Gestaltung zeigt. Andersherum den unterschiedlichen Charakter in Form von Materialität durch eine Holzfassade auf. Um das Wohngruppenkonzept sich abzubilden, wird das Haus - Haus - Prinzip übergehend umgesetzt und ist ebenfalls im Hausdachbereich sichtbar.



Konzeptionelle Zukunft

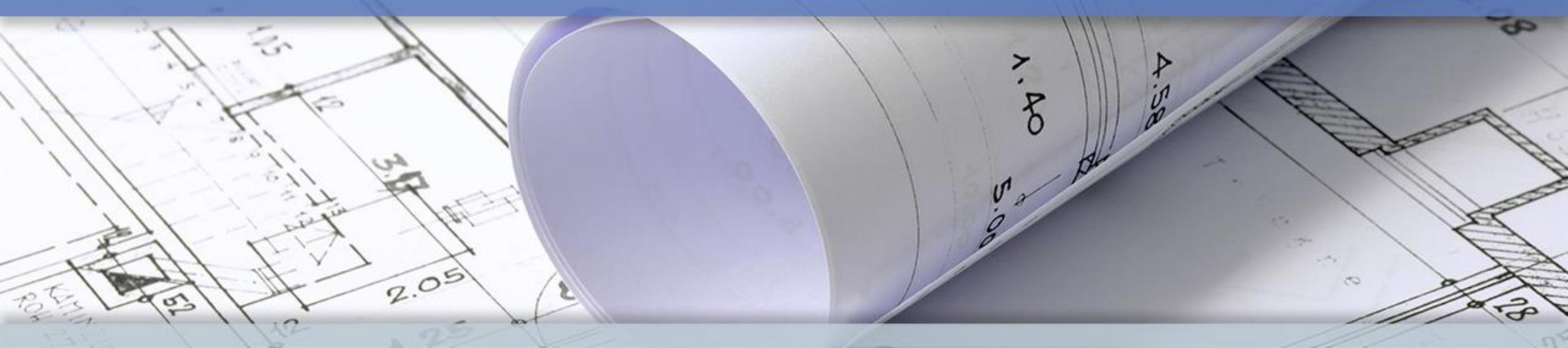


Längs- und Querschnitt M 1:500



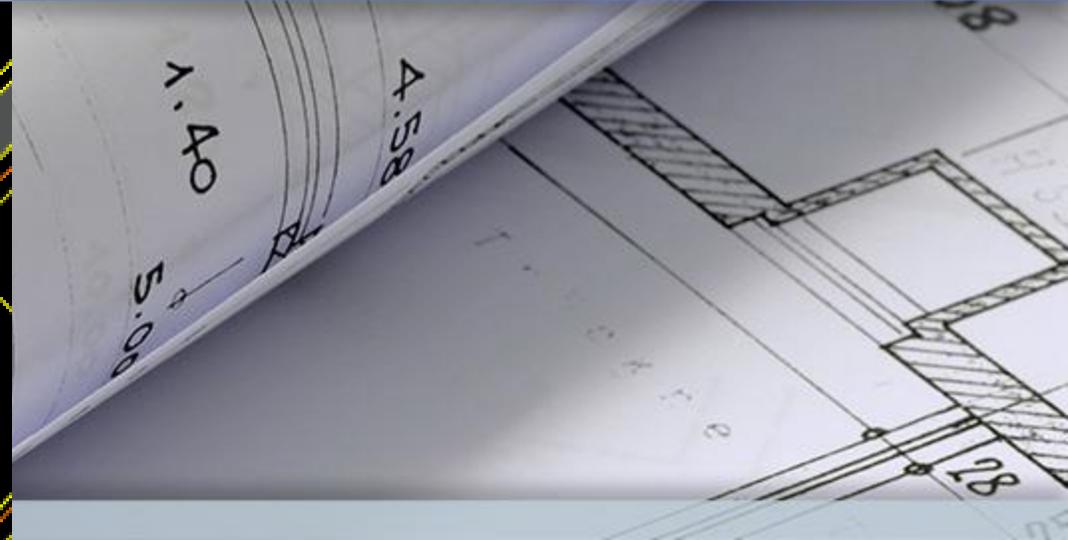
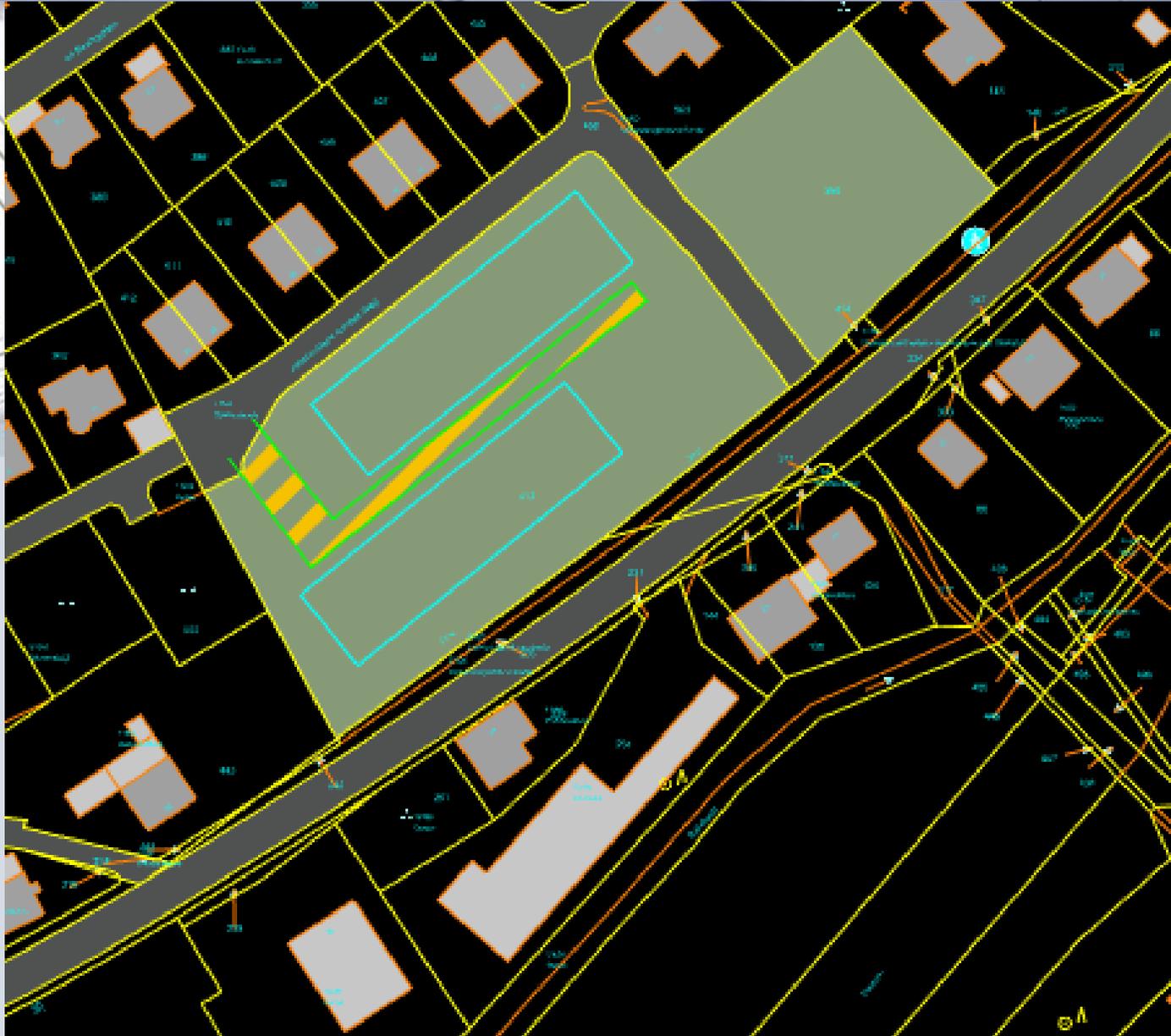
*Christian Jung* *Heimat-Tal*<sup>AG</sup>

# Impressionen - Variante 1



- 2 Riegel plus 1-2 Mehrfamilienhäuser
- ca. 56 Wohneinheiten

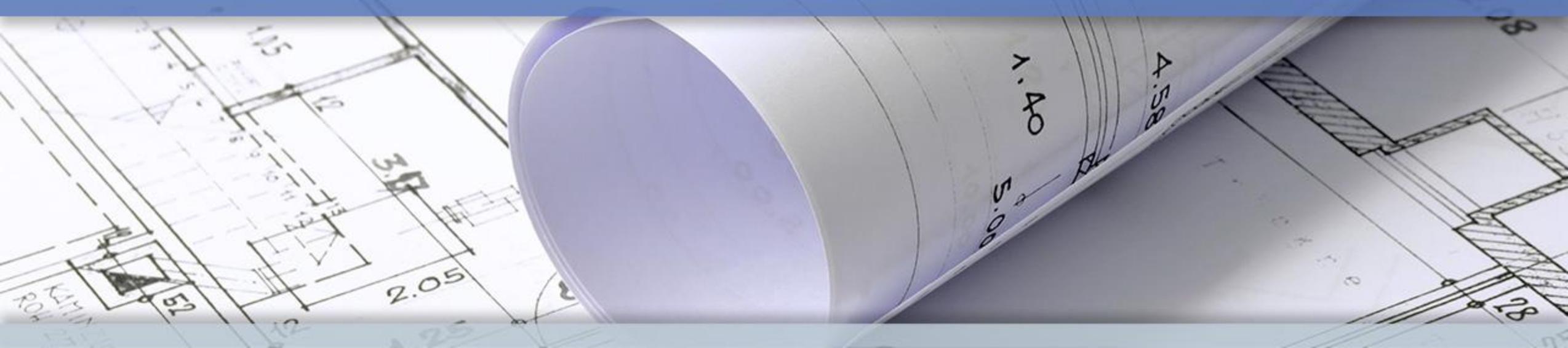
# Impressionen - Variante 1 - Draufsicht



# Impressionen - Variante 1 – Sicht von Kölner Str.

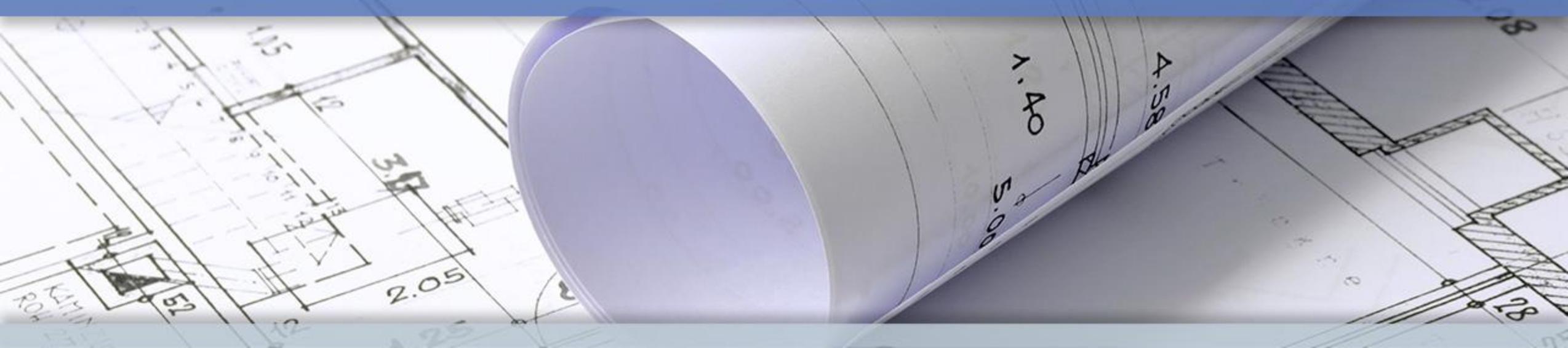


# Variante 1



verworfen

# Impressionen - Variante 2



- 4 integrierte Blöcke mit Einzelhandel und Tiefgarage
- ca. 72 Wohneinheiten



Ausfahrt

Einfahrt

P

2,70



Ausfahrt

Ausfahrt

P

P



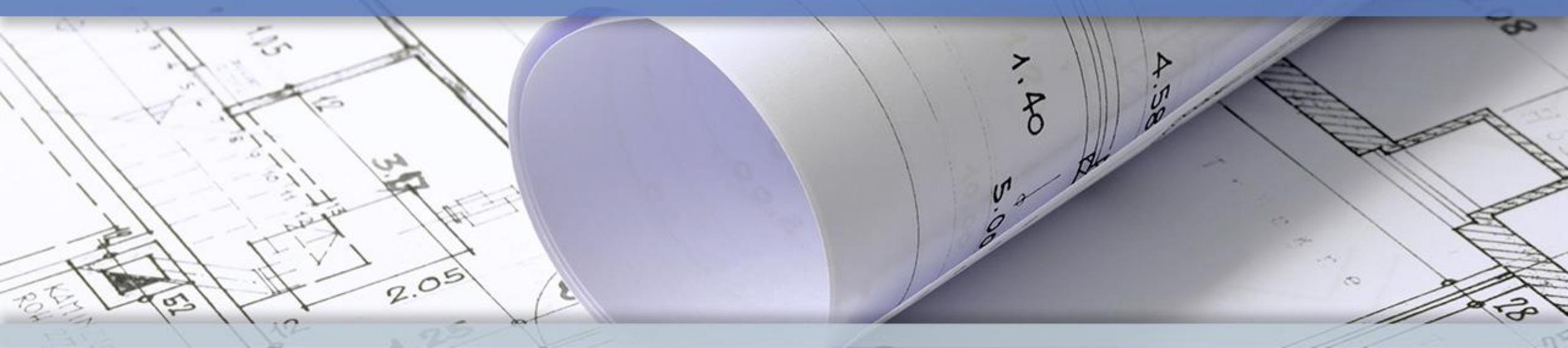








# Variante 2



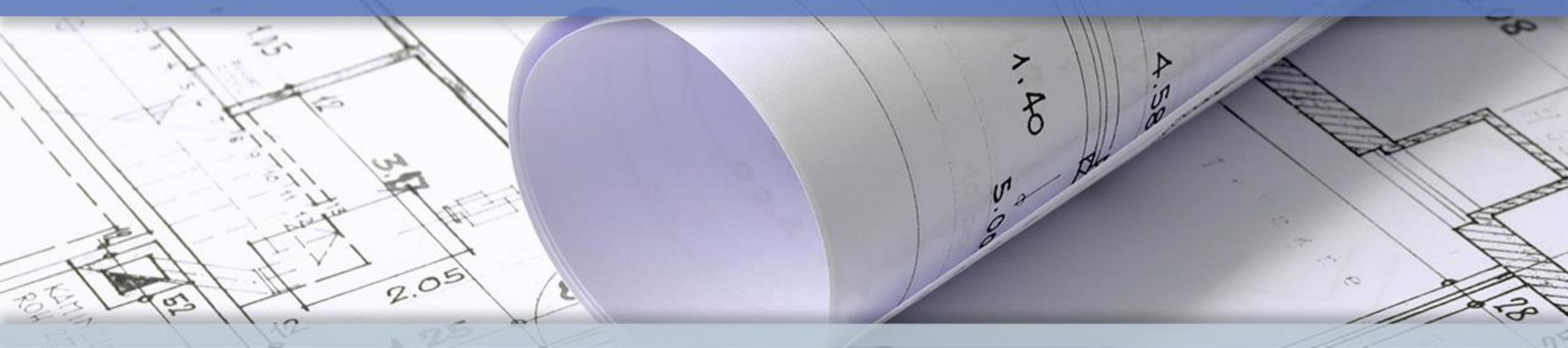
verworfen



***Tobias Hermes***

ARCHIFAKTUR

# Impressionen - Variante 3



- 42 Wohneinheiten mit je 45-120qm
- Wohnraum für ca. 120 BürgerINNen
- 3 unterschiedliche Gebäudearten
  - 3 Mehrfamilienhäuser je 6 Wohneinheiten
  - 3 Reihenhäuser je 6 Wohneinheiten
  - 3 Doppelhäuser je 2 Wohneinheiten

# Impressionen - Variante 3 - Draufsicht



GEZ.:	DATUM:	ÄNDERUNGSINHALT:	INDEX NR.:
PH	02.11.2021	Texte und BA's ergänzt	b
PH	26.07.2021	Planerstellung	a

## Konzeptplan

**BAUVORHABEN:**  
**Neubau eines Einfamilienhauses**  
 Johann-Heinrich-Limper-Weg  
 57399 Kirchhundem-Welschen Ennest

<b>PLAN:</b> Konzept / Bauabschnitte	<b>ZEICH - NR:</b> AA_0615_EP_LP_GG_001
---	--

<b>Gemarkung:</b> Rahrbach	<b>Flur:</b> 17	<b>Flurstück(e):</b> 396-403, 413
-------------------------------	--------------------	--------------------------------------

**BAUHERR:**  
 Heimat Tal AG  
 In der Rahrbach 18  
 57399 Kirchhundem

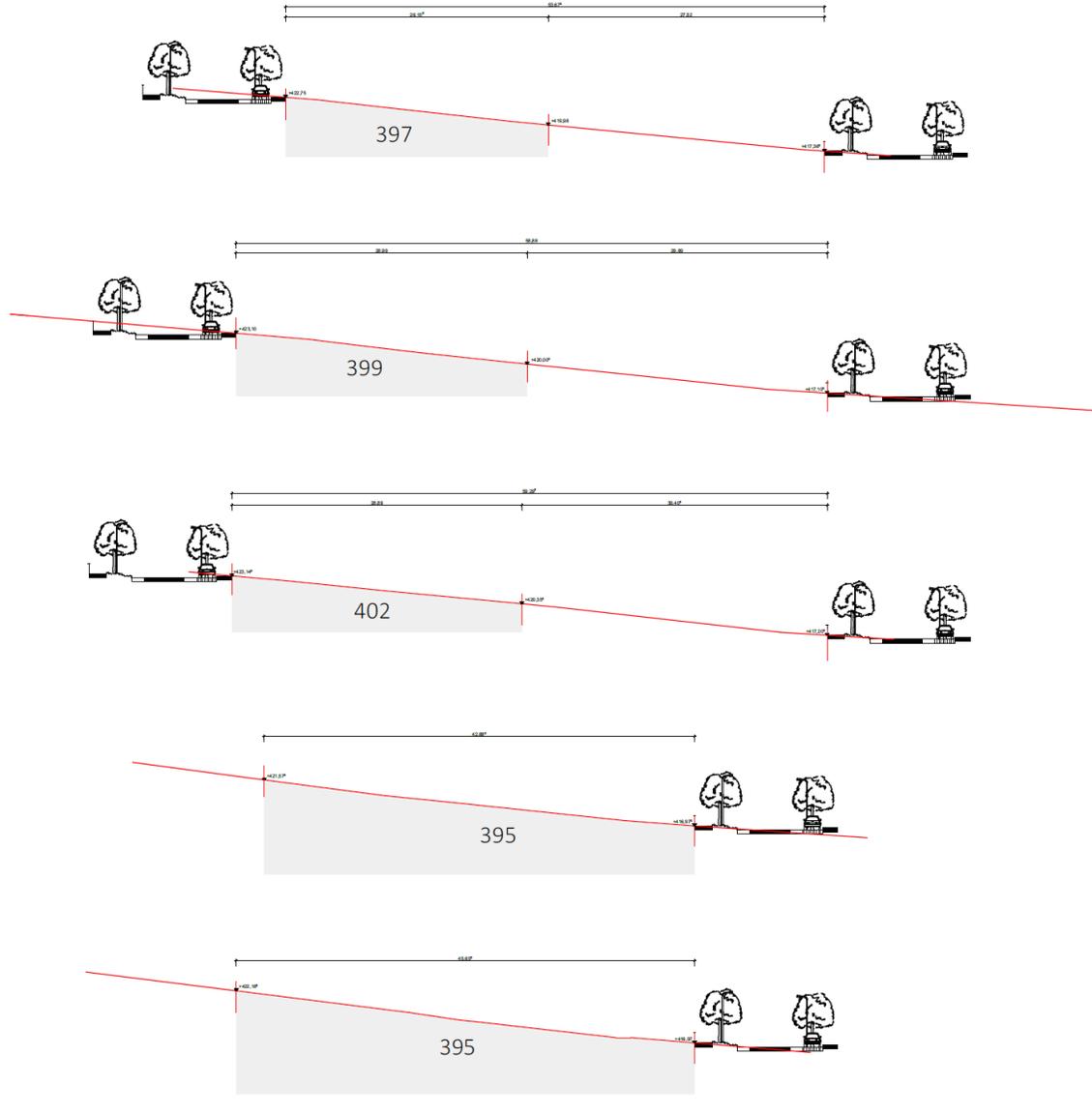


**ARCHIFAKTUR**

Archifaktur Lennestadt GmbH  
 Wigeystraße 10  
 57368 Lennestadt  
 Ruf: 0 27 23 / 92 89 60  
 Fax: 0 27 23 / 71 62 991  
 Mail: info@archifaktur.net

<b>Maßstab:</b> Format:	1:500 DIN A 3	<b>GEZ.:</b> PH	<b>DATUM:</b> 01.11.2021
----------------------------	------------------	--------------------	-----------------------------

# Impressionen - Variante 3 - Höhenprofil



Schnitt A-A

Schnitt B-B

Schnitt C-C

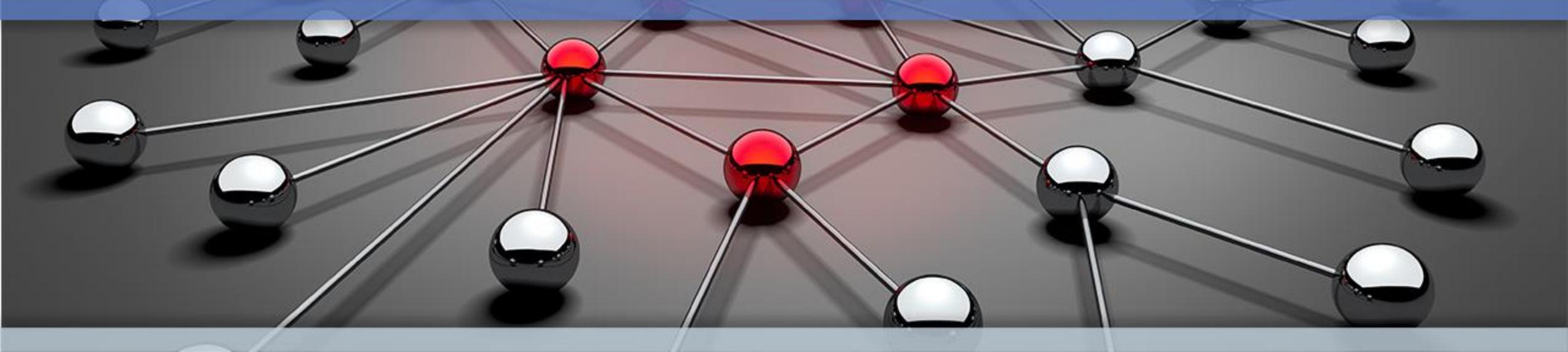
Schnitt D-D

Schnitt E-E



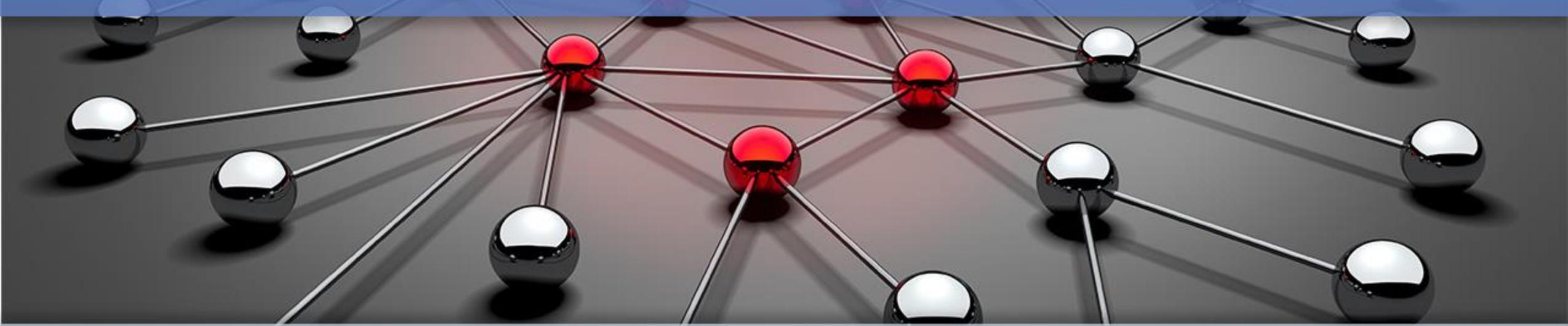
*Christian Jung* *Heimat-Tal*<sup>AG</sup>

# Argumente



- Eigenheime für die Region
- Erschließung von bisher ungenutzten Flächen
- Attraktivität des Ortes
- Zusätzliche Kaufkraft im Ort
- Sicherstellung und Erweiterung Infrastruktur
  - Einzelhandel, z.B. Lebensmittel
  - Wohnraum, Wohnraum, Wohnraum
  - Unterstützung für die Wirtschaft

# Masterplan

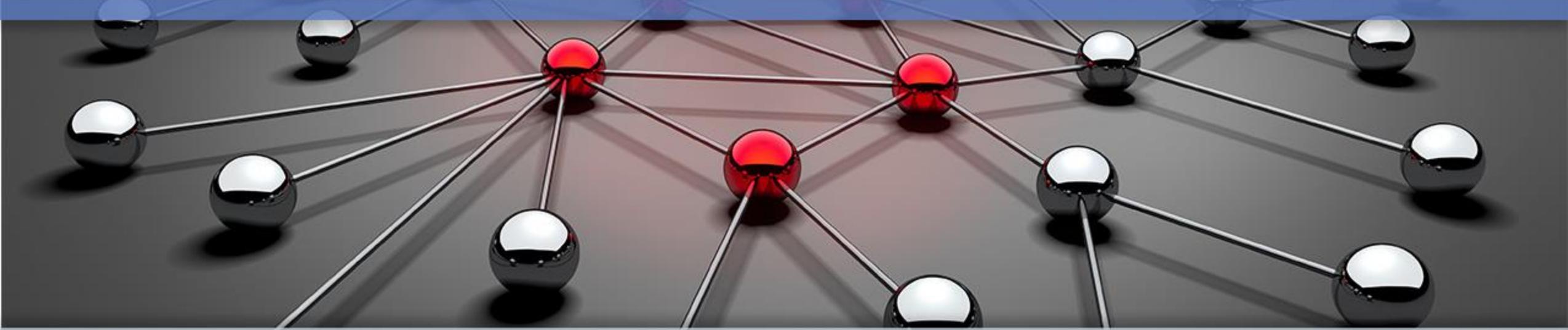


Als wir angefangen haben, uns Gedanken zu machen, gab es den Masterplan noch nicht. Im Rückblick, kann man aber jetzt feststellen, dass die Ziele zum größten Teil übereinstimmen. Das ist nicht verwunderlich, weil wir beide die gleichen Ansätze verfolgen.

Das lässt bei mir den Gedanken entstehen, ob wir diese nicht in der Zukunft weiter und parallel ausbauen möchten.

- Mehrgenerationenwohnen
- Co-Working (im Energieversorgungsgebäude) → für unsere Käufer, für Anwohner oder für den ganzen Ort bzw. das Tal. (Unabhängig davon beschäftigt sich die Heimat-Tal AG derzeit mit großen Co-Working- und Open-Office-Planungen in Rahrach, wie Welschen Ennest
- Grünraum (über den ganzen Ort)
- Natürlich beziehen sich die Planungen der Heimat-Tal AG nur auf einen kleinen Teil von Welschen Ennest. Den wir aber, wie gesagt, gern im Gesamtzusammenhang des Ortes betrachten möchten. Und bei diesem Teilbereich handelt es sich um eine Fläche, auf der (seit heute) tatsächlich etwas konkret in Angriff genommen werden kann.
- Bei einem Anschluss an das Gewerbegebiet „separiert“ über Studentenwohnungen können wir nicht unterstützen.

# Weitere Vorgehensweise



- Offene Diskussion
- Finanzierung
- Feinplanung, Bauantrag
- Information über <https://heimat-tal.de/presse.html>
- Umsetzung voraussichtlich über lokale Architekturbüros, Handwerker und (General-)Unternehmern
- Vertrieb über Makler und über <https://heimat-tal.de/suchen.html>
- Übergabe
- Nutzung

# Meinungen / Reaktionen



- "Die Gemeindeverwaltung findet das Vorhaben gut und unterstützt es gerne." (Bürgermeister)
- "Endlich passiert etwas in diesem Bereich." (Vorsitzender Dorf AG)
- "Das ist gut für unser Dorf!" (amtierender Ortsvorsteher Welschen Ennest)
- "Mitarbeiter bzw. Nachwuchskräfte zu finden ist ein großes Thema, besonders im Handwerk. Hier hilft Wohnraum vor Ort." (Vorsitzender Dorf AG)
- „Viele interessierte und extrem wenige (wenn überhaupt) kritische Nachfragen. Positive (Aufbruch-) Stimmung. Dankbarkeit, dass jemand das Dorf und die Gemeinschaft weiter nach vorne bringt.“ (Zuhörer aus Lennestadt)

# Feedbackschleife / Fragen und Antworten



Im Folgenden werden Antworten gefunden zu Fragen, die

- während der Vorbereitungen zu der Infoveranstaltung proaktiv von der Heimat-Tal AG eronnen
- während der Vorstellung vor der Dorf AG am 25.08.21 diskutiert
- während der Infoveranstaltung in Welschen Ennest am 26.08.21 diskutiert
- im Nachgang zu den Veranstaltungen bis zum aktuellen Zeitpunkt an uns herangetragen wurden. D.h. diese Liste wächst weiterhin.

# Q&A: Bau, Anwohner

Thema	Frage	Antwort Heimat-Tal AG
<b>Grundstück</b>	Zukünftiges Höhenprofil	Das Gelände steigt um ca. 6,00 m in seiner Tiefe, ausgehend von der Kölner Straße. Das Gelände wird in erster Linie durch Aufschüttungen im Bereich der späteren Wohnbebauung sowie durch Abgrabungen im Bereich der angedachten Erschließungsstraße terrassiert.
<b>Emission</b>	Wird das eine Dauerbaustelle	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nein. Wir werden erst komplett durchplanen, dann erschließen und 2-3 Objekte effizient und schnell über (General-) Unternehmer bauen.</li><li>• Unser Wunsch Start Sommer 2022, erste Fertigstellungen 2023, Ende 2026</li></ul>
	Verkehr, Schmutz	<ul style="list-style-type: none"><li>• direkter Zugriff komplett von Kölner Straße (=Bundesstraße) und Johann-Heinr.-Limper-Weg.</li><li>• Dadurch kaum Mehrbelastung für bestehende Wohngebiete weder während noch nach dem Bau</li><li>• Der Wendehammer bleibt bestehen</li></ul>
	Schall	<ul style="list-style-type: none"><li>• übliche, vertretbare Baustellenemission in den zulässigen Tageszeiten</li><li>• Meist 7 - 16/17:00Uhr.</li><li>• Üblicherweise Mo.-Fr., kaum/nie Samstags</li></ul>
	Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"><li>• Siehe bitte <a href="https://heimat-tal.de/nachbarn-und-anlieger.html">https://heimat-tal.de/nachbarn-und-anlieger.html</a></li></ul>

# Q&A: Nachhaltigkeit

Thema	Frage	Antwort Heimat-Tal AG
Nachhaltigkeit	Energieversorgung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zentrales Energie-Versorgungsgebäude, BHKW (ggf. auf Wasserstoffbasis)</li><li>• Verifizierung durch TGA-Planungsbüro ausstehend</li><li>• Energiemix aus weitgehend (oder komplett) regenerativen Energieformen</li><li>• Klassische Öl-/Gas-Lösungen sind heute ohnehin nicht mehr ausreichend</li></ul>
	Photovoltaik	Je nach Dachausrichtung werden wir diese vorsehen
	Was geschieht mit den Bäumen und Sträuchern?	Derzeit – Aug. 2021 – ist die erlaubte Jahreszeit ohne Tiergefährdung sämtliches Grün von der Fläche zu entfernen. Das ist aber nicht Ziel! Stattdessen werden die Solitärbäume eingemessen und mit in die Planung einbezogen. Sträucher und Kleinwuchs werden erst mit Baubeginn entfernt.
	Was geschieht mit der Rotbuche unten links?	Diese wird, wie andere Solitärbäume auch, eingemessen und mit in die Planung einbezogen

# Q&A: möglicher Kauf

Thema	Frage	Antwort Heimat-Tal AG
Kauf	Wann kann ich kaufen / ist bezugsfertig?	<p>Planerisch ist noch einiges zu klären. Unser eigener Wunsch ist für erste Objekte die Bezugsfertigkeit Ende 2023. (lt. Experten: Mitte 2023...)</p> <p>Dann werden wir bald – wie die Feuerwehrleute sagen – vor die Lage kommen, im Sinne: wir werden Antworten auf Anfragen haben. Im hochwertigen Mietbereich ist das seit 2021 durch uns so. Im mittelwertigen Mietbereich werden wir das Ziel 2022 erreichen. In 2023 werden wir dann regelmäßig in der Lage sein, Ihrer Nachfrage nach Kaufimmobilien nachzukommen.</p>
	Preise	<ul style="list-style-type: none"><li>• ...sind marktgerecht angestrebt. Offen gesagt sind dies jedoch regelmäßig Preise, bei denen die staunen, die vor vielen Jahren bauten oder Preiserfahrungen sammelten.</li><li>• ...werden über die geplanten Strukturen unter dem klassischen Einfamilienhaus liegen.</li><li>• ...sind z.B. über die Baukörper und die zentrale Energieversorgung gering zu halten.</li><li>• ...sind für den Käufer günstiger und überhaupt planbar als bei eigenen Projekten.</li><li>• Jeder kennt die Handwerker und Ressourcensituation aus der Tagespresse.</li><li>• Siehe unsere offenen Aussagen zu den Preisen: <a href="https://heimat-tal.de/preise.html">https://heimat-tal.de/preise.html</a></li></ul>
	Kann ich selbst gestalten?	<p>Optische Details und Oberflächen können besprochen werden. Innen wie außen dürfen Sie natürlich nach Kauf nach Gusto wirken. Es ist und bleibt jedoch ein Kauf, kein individuell entworfenes Einfamilienhaus.</p>
	Wieso meinen Sie, Sie könnten hier 48 Einheiten in den Markt bekommen?	<p>Wir erfahren – wie derzeit überall im Land - hohen Bedarf über unsere Datenbank (<a href="https://heimat-tal.de/suchen.html">https://heimat-tal.de/suchen.html</a>), sind im ständigen Austausch, beobachten Medien, Wohngewohnheiten, Statistiken. Es gibt inzwischen seit Jahren erstmalig wieder (teils selbst geschaffene) freie und sofort verfügbare, super ausgestattete Mietobjekte im Rahrachtal (<a href="https://heimat-tal.de/download/details.pdf">https://heimat-tal.de/download/details.pdf</a>), jedoch unseres Wissens keine neuen Kaufobjekte.</p>
	Wer kauft?	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aus dem Rahrachtal, aus den benachbarten Tälern, aus der Region wie aus der überregionalen Arbeitnehmerschaft und Geschäftsführung der umliegenden Betriebe.</li><li>• Wir sehen gemischtes Publikum. Über die unterschiedlichen Bautypen soll für jeden etwas dabei sein</li><li>• Die Integration sollte im Rahrachtal weiterhin leicht von der Hand gehen. Zudem mit einem Augenzwinkern Richtung Anwesender: das ist eure Aufgabe</li></ul>

# Q&A: Heimat-Tal AG

Thema	Frage	Antwort Heimat-Tal AG
<b>Gewichtung</b>	Kaufen Sie uns alle Grundstücke weg?	<ul style="list-style-type: none"><li>• Im Rahrachtal kaufen wir Immobilien derzeit nur, sofern uns keine anderen aktiven Rahrachtaler Interessenten für Eigennutzung bekannt sind. Bedingungen und Details siehe: <a href="https://heimat-tal.de/bieten.html">https://heimat-tal.de/bieten.html</a></li><li>• Wir haben auch Grundstücke oder Immobilien gekauft oder erschlossen,<ul style="list-style-type: none"><li>• an die in den vergangenen Jahrzehnten niemand dachte oder für die der Verkäufer Jahrzehnte Preise über dem Marktwert forderte, lange bevor es uns überhaupt gab.</li><li>• in/auf denen sich niemand eine Sanierung/Bebauung vorstellen konnte (heute - nach kosten- und zeitintensiver Sanierung - dürfen wir sagen, wir wissen nun weshalb).</li><li>• die aus unterschiedlichen Gründen seit Jahren vergeblich in der Vermarktung waren.</li><li>• deren Verkäufer explizit nur an uns verkaufen mochte.</li><li>• deren Verkäufer nur gesamte Flächen an eine Partei verkaufen mochte/durfte und wir diese dann im Anschluss aufteilen und in den Markt geben.</li><li>• Deren Verkäufer wir erst lange motivieren bzw. überzeugen durften (Im Fall Kölner Straße &gt;2,5 Jahre).</li></ul></li><li>• Siehe <a href="https://heimat-tal.de/nachbarn-und-anlieger.html">https://heimat-tal.de/nachbarn-und-anlieger.html</a></li></ul>

# Q&A: Heimat-Tal AG

Thema	Frage	Antwort Heimat-Tal AG
<b>Planung und Organisation</b>	Kommen Sie mit Ihren Baustellen klar?	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wir haben uns viel vorgenommen</li><li>• 2021 werden wir Personal einstellen</li><li>• 2022 werden wir 5 große, 4 kleine Sanierungen abschließen, 2 „wichtige“ Objekte (z.B. Rahrbacher Hof) durchgeplant haben</li><li>• Ab 2023 werden wir professionelle Strukturen, höhere Durchsätze und deutlich reduzierte Laufzeiten sehen.</li></ul>
	Haben Sie weitere Objekte in Planung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Heimat-Tal AG wird noch 2021 weitere 4.500m<sup>2</sup> baureifes Land in einem nahegelegenen Tal kaufen und sinnvoll umnutzen</li><li>• Weitere Angebote erhalten wir glücklicherweise regelmäßig?</li></ul>
<b>Außenwirkung</b>	Wie nutzen Sie die Medien?	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kritiker schmunzeln über unsere (Anzahl der) Auftritte. Das verstehen wir.</li><li>• Wir sind stolz sagen zu dürfen, dass wir allein über die - erste! - Kommunikation in Sachen „Kölner Straße, Welschen Ennest“ nun in Kontakt<ul style="list-style-type: none"><li>• zu einem Eigentümer stehen, der just 6.000m<sup>2</sup> in der Nähe entwickeln wird und sich über einen Austausch dazu in der nächsten Woche mit uns freut</li><li>• zu einem Eigentümer stehen, der über die Berichterstattung erstmalig darauf gekommen ist, seine eigenen 5.000m<sup>2</sup> (z.B. an uns) verkaufen zu wollen</li></ul></li></ul> <p>Wir meinen, damit gehe die Rechnung auf: Wohnraum für die Täler!</p>
<b>Finanzierung</b>	Wie geht das alles?	Wir versuchen außergewöhnliche Ideen, harte Arbeit und starke Finanzpartner (siehe <a href="https://heimat-tal.de/partner.html">https://heimat-tal.de/partner.html</a> ) zu verbinden. Helfen Sie uns dabei! (siehe <a href="https://heimat-tal.de/beteiligungen.html">https://heimat-tal.de/beteiligungen.html</a> )
<b>Unternehmen</b>	Wer ist das?	Siehe <a href="https://heimat-tal.de/impressum.html">https://heimat-tal.de/impressum.html</a>

# DANKE!

Halten Sie sich bei Interesse informiert:

<https://heimat-tal.de/presse.html>

Heimat-Tal

Immobilien in der Heimat

**Prof. Dr. Christian B. Jung**

[christian.jung@heimat-tal.de](mailto:christian.jung@heimat-tal.de)

In der Rahrbach 18  
D-57399 Kirchhundem

Administration / Verwaltung:  
mail: [office@heimat-tal.de](mailto:office@heimat-tal.de)

[www.heimat-tal.de](http://www.heimat-tal.de)

## Über heimat-tal.de

- Seit über 30 Jahren Unternehmer, gründete Prof. Dr. Christian B. Jung diese Plattform [heimat-tal.de](http://heimat-tal.de).
- Er ist seit 2010 selbst Ortsvorsteher Rahrbachs und wollte in der Gemeinschaft Abhilfe für das Thema Wohnraumangel schaffen.
- Er regte Genossenschaften zum Bau von Wohnraum an, referierte weitere 7 Jahre zum Thema. Ergebnislos.
- 2016 kam Jung eher zufällig zum ersten stark renovierungsbedürftigen Objekt und baut seitdem zuverlässig um, aus und neu. Seit 2021 erschließt er auch selbst.
- <https://heimat-tal.de/ueber-uns.html>
- The information contained in this presentation is proprietary.  
© 2021 heimat-tal.de. All rights reserved.



Heimat-Tal AG