



Offelten, Preußisch Oldendorf



**Bezirksregierung Detmold**  
Dezernat 69  
Ländliche Entwicklung/Bodenordnung

**KONZEPT ZUR UMNUTZUNG  
HISTORISCHER BAUSUBSTANZ**

ARCHITEKTEN  
HAMMESFAHR + NIEDERHOMMERT

SCHRÄDER + HILKER

**WOHNEN MIT  
VERSORGUNGSSICHERHEIT**



Hof Osterhold



Hof Peitsmeier



Hof Happich



# sicherheit in Offeltern

Hofanlage **Happich, Peitsmeier**

Planung **Architekturbüro Hammesfahr + Nied**

Lage/Lippe **Clara-Ernst-Platz 6, 3  
Tel: 05232 / 600 830**

**Architekten Schröder  
Kaiser Str. 14, 33829  
Borgholzhausen  
Tel: 05425 / 52 74**

Bezeichnung **Isometrie und Fotos**





## Allgemeines:

- Ausgangssituation, Ziele;

siehe beiliegendes Kurzkonzept der Herren Sahrhage und Zerbst

- Vorentwürfe für die drei Hofanlagen verstehen sich als Diskussionsvor- bzw. Basis für erste Datenermittlung von Flächen und Kosten; bei der Entwicklung waren weitestgehender Erhalt der bestehenden Strukturen und Konstruktionen, sowie Barrierefreiheit grundsätzliche Entwurfskriterien

## Maßnahmen:

Errichtung einer Gruppenwohnung, ca. 400qm und weiteren Kleineinheiten von 40 –70 qm Größe, Einheiten sollen variabel zusammenschaltbar sein; Möglichkeit des generationenübergreifenden Wohnens schaffen;

Energetische Gebäudesanierung, Wärmedämmung von Kellerdecke, erdberührenden Bauteilen, Außenwänden und Dach;

Erneuerung der Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation, evtl. Gemeinsame Heizung (Blockheizkraftwerk, Nutzung regenerativer Energien); Sonstige Modernisierungsmaßnahmen: Innentüren, Bodenbeläge, Fliesenarbeiten;

## Planungskonzept

### Ausgangssituation

#### Zieldefinitionen

#### Umsetzung

„Der Kern“

„Gästewohnung“

„Quartierspflege“

„Das Plus“

„Gesunde Proportionen“

#### Erste Schritte

## Ausgangssituation

Offelten ist ein Ortsteil der Stadt Preußisch Oldendorf mit einem erwachsenem, sehr schönem, dörflichen Charakter.

Die Vielzahl von Fachwerkhäusern ist ganz überwiegend teilweise ungenutzt.

Die Einwohnerzahl nimmt stetig weiter ab.

In den Gesprächen zwischen

dem Amt für Agrarordnung Bielefeld, den Offelter Bürgern, dem Evang. Johanneswerk Herford und 3 Architekten statt.

Die nachfolgenden Ziele fanden Konsenz.

## 2. Zieldefinitionen

In Offelten soll ein Wohnprojekt (WP) als Heimalternative für Bürger mit Pflege- oder Hilfebedarf entstehen.

Das WP soll allen Einkommensgruppen zugänglich sein.

Es soll keine Beschränkung bezüglich Altersstufen oder Pflegestufen geben.

Das WP soll so leistungsfähig geplant werden, dass keine pflegebedingte Umzüge erfolgen.

Es sollen ergänzende Angebote gemacht werden um alle pflegerischen Bedürfnisse abdecken zu können.

Es soll die pflegerische Versorgungssicherheit für den gesamten Ortsteil Offelten stark erhöht werden.

Alle Versorgungsangebote sollen bedarfsgerecht, zu- und abwählbar sein.

Pflegeleistungen durch Angehörige oder Nachbarn sollen gefördert werden. Ehrenamtliche Hilfe wird geworben und vermittelt.

Es soll ein volkswirtschaftlich kostengünstiges Gesamtpaket entstehen.

Das WP soll nach Möglichkeit generationsübergreifend umgesetzt werden.

Es ist darauf zu achten, ein möglichst gesundes Verhältnis zwischen Bürgern mit und ohne Hilfe- oder Pflegebedarf, zu schaffen.

Um das WP soll weiterer Wohnraum in Form von Eigentums- und freifinanzierten Mietwohnungen entstehen, der für Bürger mit zu groß gewordenen Häusern interessant ist.





## Das Plus“

Die erfolgreiche Umsetzung sind Pflegeprofis als stabiler Faktor  
wichtiglich. Darüber hinaus sollen Angehörige, Nachbarn und sonstige  
Bürgeramtliche gewonnen, unterstützt und geschult werden, um das  
Angebotspaket für Angehörige und auch die Kämmerer von Stadt und Kreis noch  
weiter zu gestalten.

Die Module wie dieses müssen in Zukunft forciert werden.

## Gesunde Proportionen“

Das Projekt soll nach Möglichkeit generationsübergreifend geplant werden.  
Das Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach baulich nicht  
möglichbar ist, soll in direkter Nachbarschaft Wohnraum für Familien und  
erziehende (wenn machbar mit Anbindung) geschaffen werden.  
Darüber hinaus sollen Wohnungen für Bürger erstellt werden  
die wohnungstechnisch verkleinern wollen und damit an anderer Stelle  
den Wohnraum für junge Familien mit Kindern frei werden lassen.



## 4. Erste Schritte

- a. Vorstellung Kurzkonzzept bei der Stadt Preußisch Oldendorf
- b. Anfrage nach einer Bedarfsbestätigung bei der Stadt Preußisch Oldendorf für die öffentlich geförderten Bereiche
- c. Vorstellung Kurzkonzzept beim Kreis Minden-Lübbecke, Amt für Wohnungsbauförderung
- d. Abstimmung mit dem Kreis ob, und wie die öffentliche Förderung für die Gästewohnung erfolgen soll
- e. Vertragsentwurf evang. Johanneswerk / Investor über die Dienstleistung und Sicherstellung der 24 – Stundenversorgung
- f. Vertragsentwurf der Pro Service GmbH / Investor über die Generalabrechnung der öffentlich geförderten Flächen
- g. Konkreterisierung der baulichen Umsetzung

Rotingdorf, d. 21. September 2006

Sieghard Sahrhage  
(Geschäftsführer)

Michael Zerbst  
(freier Mitarbeiter Evang. Johanneswerk)

# Wohnen mit Versorgungssicherheit in Offelten



Lageplan

Hofanlage **Happich, Peitsmeier**

---

Planung **Architekturbüro  
Hammesfahr + Niedel**  
Clara-Ernst-Platz 6, 33829  
Tel: 05232 / 600 830

**Borgholzhausen**  
Architekten Schröder  
Kaiser Str. 14, 33829  
Tel: 05425 / 52 74

Bezeichnung Lageplan



# Wohnen mit Versorgungssicherheit in Offelten

Hofanlage **Happich**

Planung **Architekturbüro Hammesfahr + Niedel**  
 Clara-Ernst-Platz 6, 30559 Hannover

Lage/Lippe **Tel: 05232 / 600 830**

Bezeichnung **Grundriss EG**



Funktionsbereiche Gesamt:

- Wohnung 856 qm
- Bis 43 qm
- Verkehrsfäche 220 qm
- Gruppenwohnung 275 qm
- Haustechnik 49 qm
- Gerätekraftfläche 131 qm



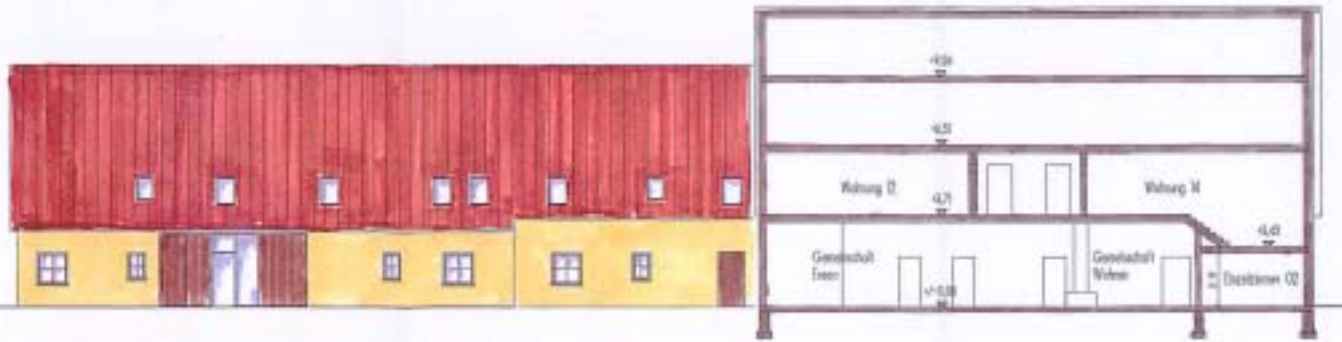


# Wohnen mit Versorgungssicherheit in Offelten

## Happich Schnitt-Ansichten



Schnitt-Ansicht Nord



Schnitt-Ansicht West

Hofanlage **Happich**

Planung **Architekturbüro Hammesfahr + Niedel**

Lage/Lippe **Clara-Ernst-Platz 6, 31134 Offelten**

Tel: 05232 / 600 830

Bezeichnung **Schnitt und Ansicht**

### Funktionsbereiche Gesamt:

Wohnung	868 qm
Küche	42 qm
Verkehrsflächen	100 qm
Gruppenwohnung	275 qm
Haustechnik	49 qm
Gemeinschaftsflächen	151 qm



# Wohnen mit Versorgungssicherheit in Offelten

Hofanlage **Peitsmeier**

Planung **Architekten Schröder**  
**Kaiser Str. 14, 33829 Borgholzhausen**

Tel: 05425 / 52 74

Bezeichnung Grundriss EG



### Funktionsbereiche

<span style="color: green;">■</span> Wohnflächen	838,85 qm
<span style="color: orange;">■</span> Büroflächen	31,17 qm
<span style="color: blue;">■</span> Verkehrsflächen	170,26 qm
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Einzelstühle	qm
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Sanitäreinlagen	qm
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Gemeinschaftsflächen	148,88 qm



# Wohnen mit Versorg sicherheit in Offelten

Hofanlage **Peitsmeier**

Planung **Architekten Schrödl  
Kaiser Str. 14, 33829  
Borgholzhausen**  
Tel: 05425 / 52 74

Bezeichnung Grundriss OG



Funktionsbereiche:

<span style="color: green;">■</span> Wohnfläche	635,85 qm
<span style="color: orange;">■</span> Kreisflächen	21,17 qm
<span style="color: blue;">■</span> Verkehrsfläche	178,24 qm
<span style="border: 1px solid black;">□</span> Diensträume	qm
<span style="border: 1px solid black;">□</span> Sanitärräume	qm
<span style="color: yellow;">■</span> Gemeinschaftsräume	145,58 qm



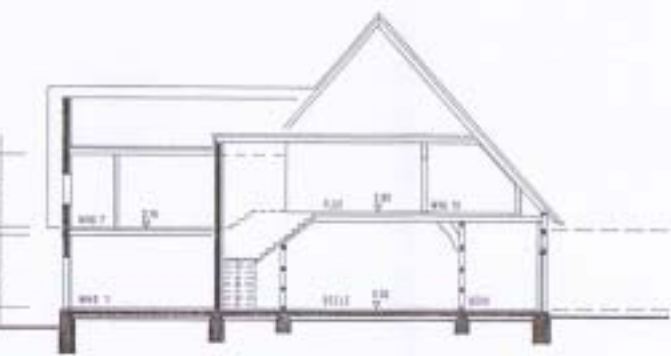
# Wohnen mit Versorgungssicherheit in Offelten

Hofanlage **Peitsmeier**

Planung **Architekten Schröder**  
**Kaiser Str. 14, 33829**  
**Borgholzhausen**  
**Tel: 05425 / 52 74**

Bezeichnung Schnitt und Ansichten

## Peitsmeier, Schnitt, Ansichten



SCHNITT



NORD WEST



NORD OSTEN



Funktionsbereiche

<span style="color: green;">■</span>	Wohnfläche	638,85 qm
<span style="color: orange;">■</span>	Bürofläche	31,17 qm
<span style="color: blue;">■</span>	Verkehrsfläche	178,24 qm
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Einzelzimmer	qm
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Schlafzimmer	qm
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Gemeinschaftsfläche	16,6 qm

# Wohnen mit Versorg sicherheit in Offelten

Hofanlage Osterhold

Planung Architekturbüro

Hammesfahr + Nieder

Lage/Lippe

Clara-Ernst-Platz 6, 3

Tel: 05232 / 600 830

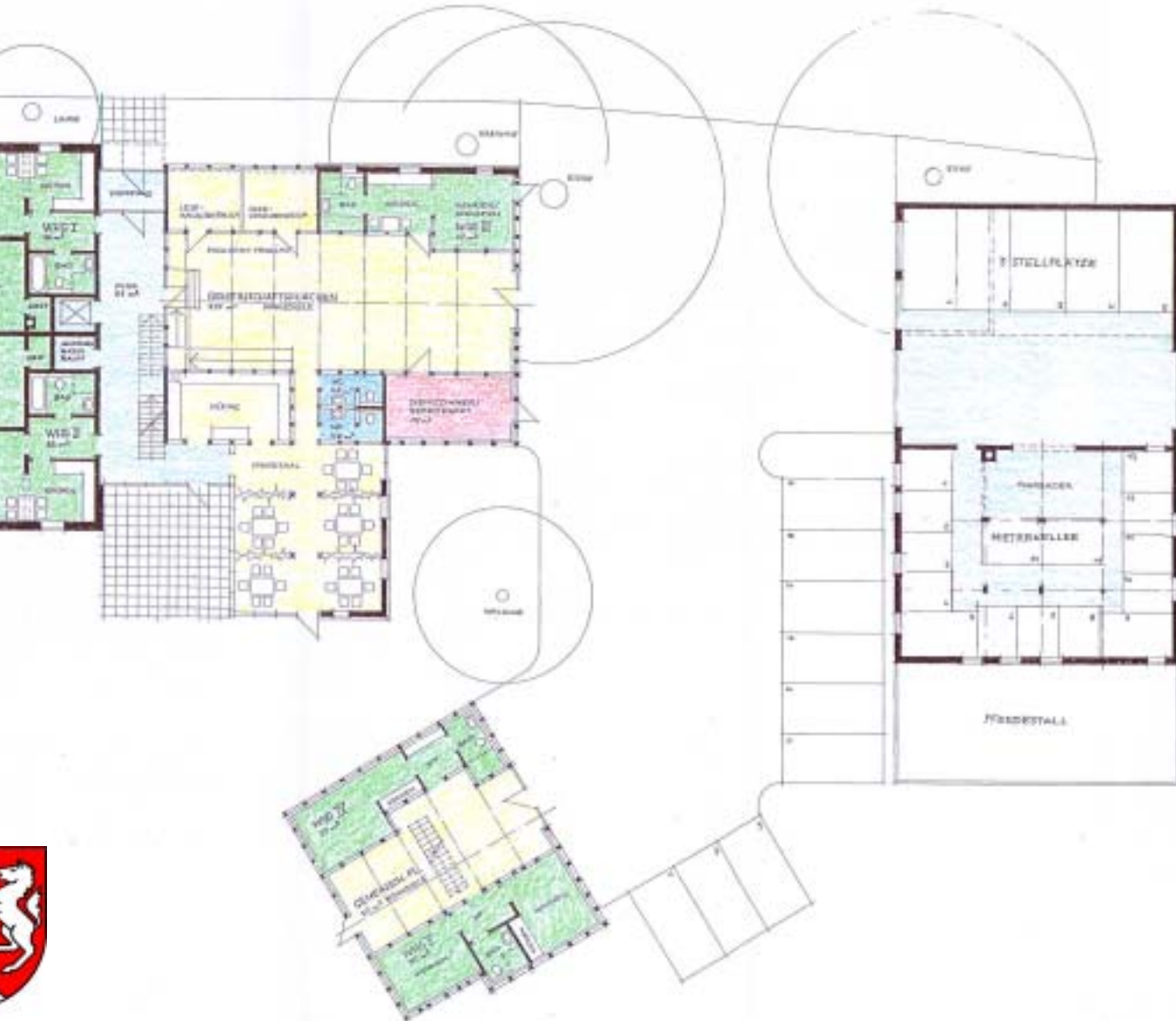
Borgholzhausen

Architekten Schröder

Kaiser Str. 14, 33829

Tel: 05425 / 52 74

Bezeichnung Grundriss EG



Funktionsbereiche:

<span style="color: green;">■</span> Wohnflächen	20-1 qm
<span style="color: pink;">■</span> Wohnflächen	19 qm
<span style="color: lightblue;">■</span> Verkehrsflächen	51 qm
<span style="color: white;">■</span> Erdgeschoss	qm
<span style="color: blue;">■</span> Sanitärflächen	9 qm
<span style="color: yellow;">■</span> Gemeinschaftsflächen	265 qm



# Wohnen mit Versorgungssicherheit in Offelten

Hofanlage Osterhold

Planung Architekturbüro Hammesfahr + Niedel

Lage/Lippe Clara-Ernst-Platz 6, 38855 Osterhold  
Tel: 05232 / 600 830

Architekten Schröder  
Kaiser Str. 14, 33829 Borgholzhausen

Tel: 05425 / 52 74

Bezeichnung Grundriss OG

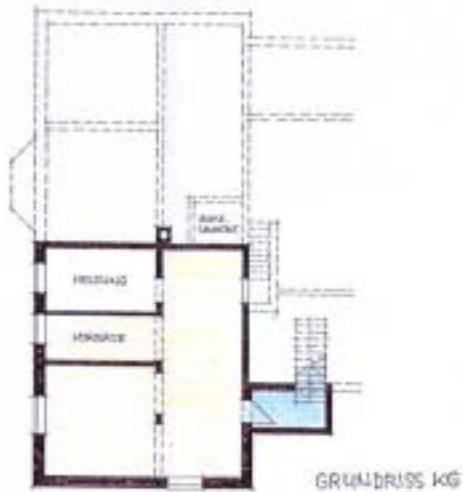
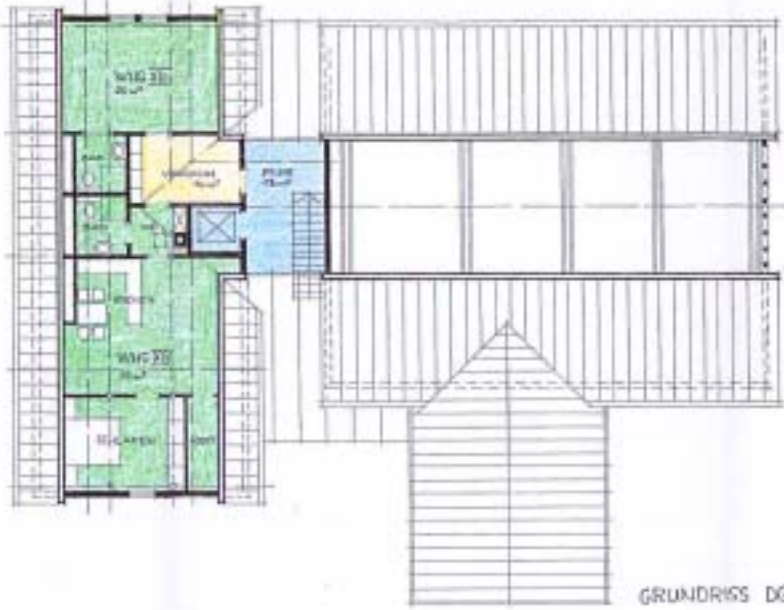


Funktionsbereiche:

<span style="color: green;">■</span> Wohnfläche	374 qm
<span style="color: red;">■</span> Bürofläche	qm
<span style="color: lightblue;">■</span> Verkehrsfläche	46 qm
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Treibfläche	qm
<span style="color: blue;">■</span> Sanitärfläche	qm
<span style="color: yellow;">■</span> Gemeinschaftsfläche	qm



# Wohnen mit Versorgungssicherheit in Offelten



Hofanlage **Osterhold**

Planung **Architekturbüro Hammesfahr + Nieder**  
 Clara-Ernst-Platz 6, 3

Lage/Lippe **Tel: 05232 / 600 830**

**Architekten Schröder**  
 Kaiser Str. 14, 33829  
**Borgholzhausen**

**Tel: 05425 / 52 74**

Bezeichnung Grundriss KG, DG



Funktionsbereiche:

- Wohnfläche 81 qm
- Bürofläche
- Verkehrsfläche 18 qm
- Einzelzimmer
- Sanitäranlagen
- Gemischtfläche 10 qm





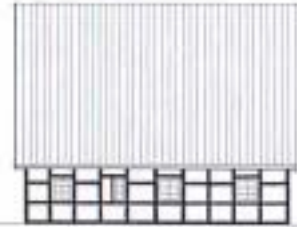
Planung Detmold

9

Entwicklung/Bodenordnung



NORDANSICHT



WESTANSICHT

# Wohnen mit Versorg sicherheit in Offelten

Hofanlage

Osterhold

Planung

Architekturbüro

Hammesfahr + Nieder

Clara-Ernst-Platz 6, 3

Lage/Lippe

Tel: 05232 / 600 830

Architekten Schröder

Kaiser Str. 14, 33829

Borgholzhausen

Tel: 05425 / 52 74

Bezeichnung

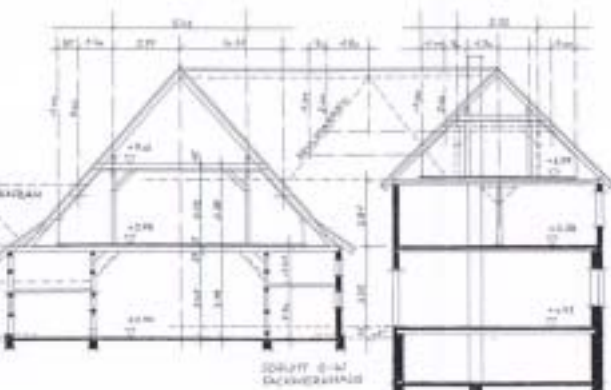
Schnitt und Ansichten



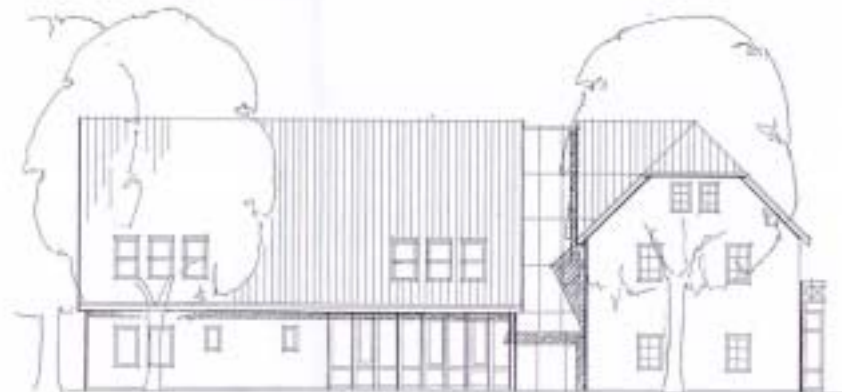
NORD-OST ANSICHT



SÜD-OST ANSICHT



SCHNITT 0-01  
DACHGERÄTE



NORD-WEST ANSICHT

Funktionsbereiche:

- Wohnflächen 0m
- Büroflächen 0m
- Verkehrsflächen 0m
- Einzelräume 0m
- Sanitärräume 0m
- Gemeinschaftsflächen 0m

# Innen mit Versorgungssicherheit in Offelten

ten:

keine Baukosten DIN 277, (Kostengruppe 300 Baukonstruktionen, 400 technischer Ausbau und 700 Baunebenkosten incl. derzeit gültiger gesetzlicher Mehrwertsteuer) liegen unserer Erfahrung nach bei derartigen Objekten zwischen 1.500,00 und 2.000,00 Euro je qm Wohn-, Nutzfläche;  
Kosten für Kauf, Erschließung und Außenanlagen sind darin nicht enthalten.

## Dorfanlage Osterholz

Bei ca. 1022 qm Wohn-, Nutzfläche liegen die Umbaukosten zwischen 1.533.000,00 und 2.044.000,00 Euro;

## Dorfanlage Happich

Bei ca. 1526 qm Wohn-, Nutzfläche liegen die Umbaukosten zwischen 1.289.000,00 und 3.052.000,00 Euro;

## Dorfanlage Peitsmeier

Bei ca. 960 qm Wohn-, Nutzfläche liegen die Umbaukosten zwischen 1.440.000,00 und 1.920.000,00 Euro;



## Arge Offelten

Architekturbüro  
Hammesfahr und Niederhormert  
Clara-Ernst-Platz 6  
32791 Lage  
fon 05232/600830  
fax 05232/600831  
www.architekturbuero-hn.de  
info@architekturbuero-hn.de

Schräder + Hilker  
Architekten  
Kaiserstrasse 14  
33829 Borgholzhausen  
fon 05425/5274  
fax 05425/7264  
sharch@t-online.de

Das Konzept wurde erstellt in Absprache mit:

Frau Happich

Frau Peitsmeier

Herrn Becker, Ortsverbandsvorsteher Dorf Offelten

Amt für Agrarordnung Bielefeld, Herrn Heidemann

Stadt Preußisch Oldendorf

Kreis Minden-Lübbecke

Herrn Sahrhage, Herrn Zerbst, Evangelisches Johanneswerk e.V.