

Handlungskonzept Wohnen der Stadt Detmold

Bürgerdialog "Konversion und Wohnsiedlungen der Briten"

05.06.2014, 18.30 – 20.45 Uhr, Aula der Geschwister-Scholl-Gesamtschule

Ablauf

1. Begrüßung und Einleitung
 - Anlass
 - Ablauf und Ziele
 - Kurze Vorstellung der Moderatoren und der Teilnehmenden
2. Inhaltliche Einführung
 - Aktueller Stand des Abzugs der Briten und laufenden Aktivitäten zur Entwicklung der Gebiete
3. Arbeitsphase: Einschätzungen und Hinweise der Anwesenden zu den Gebieten und möglichen Szenarien für die Entwicklung
 - Siedlung 1: Eckenerstraße/Adenauerstraße
 - Siedlung 2: Immelmanstraße (Gerdaweg/Christaweg)
 - Siedlung 3: Immelmanstraße (Monikaweg)
 - Hohenloh/Richthofenstraße
4. Zusammenfassung der Ergebnisse und weiteres Verfahren
 - Kurze Vorstellung der Ergebnisse im Plenum
 - Ausblick

Anhang

- 1: Übersichtskarte mit verorteten Hinweisen
- 2: PowerPoint-Präsentation Stadt Detmold

Moderation

- Stephanie Rahlf, Jochen Rienau, Natalie Schmidt, KoRiS – Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung (Assistenz: Philine Schwartz) / Ute Ehren, Stadt Detmold



1. Begrüßung und Einleitung

[Rainer Heller, Bürgermeister Stadt Detmold / Stephanie Rahlf, KoRiS]

Anlass des Bürgerdialogs

- Das Thema Britenabzug ist in Detmold bereits seit 20 Jahren ein wichtiges Thema. Der Britenabzug betrifft vor allem Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen. In Nordrhein-Westfalen sind die größten Standorte Rheindahlen bei Mönchengladbach, Paderborn und Gütersloh.
- In Detmold werden 950 Menschen die Stadt bis Ende 2014 verlassen. In der Folge werden rund 360 Wohneinheiten frei, davon 160 Wohneinheiten bis zum 1. Juli 2014.
- Die Stadt Detmold hat bereits in Zusammenarbeit mit politischen Gremien die Entwicklung in Sachen Konversion vorangetrieben und verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben: NRW.URBAN hat die Wohnungsbestände der Briten untersucht, die Firma GEWOS erstellt derzeit ein Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Detmold.
- Nach dem Abzug der Briten wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die Wohnungen übernehmen.
- Der Abzug der britischen Streitkräfte ist für die Stadt Detmold auch eine Chance, da ein Großteil der freiwerdenden Flächen im Stadtgebiet liegt. Wichtig ist beim gesamten Konversionsprozess die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Dies ist Anlass für den heutigen Bürgerdialog, bei dem die Einschätzungen und Ideen der Teilnehmenden für die Entwicklung der betroffenen Stadtteile gefragt sind.

Ablauf und Ziele der Veranstaltung

Schwerpunkt der Veranstaltung ist die Stärken-Schwächen-Diskussion sowie die Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven in mehreren Gruppen.

Ziele des heutigen Bürgerdialogs sind:

- Bürgerinnen und Bürger von Detmold über den aktuellen Stand der Planungen und mögliche Szenarien für die Entwicklung der Siedlungen zu informieren
- Stärken und Schwächen der verschiedenen Standorte aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger zusammenzutragen
- Einschätzungen der Bürgerinnen und Bürger zu den möglichen Szenarien (Chancen und Risiken) bzw. Entwicklungsperspektiven zu erfahren
- Weitere Arbeitsschritte bekannt zu geben

Kurze Vorstellung der Moderatoren und der Teilnehmenden

Das Büro KoRiS ist ein Planungsbüro für Stadt- und Regionalentwicklung und auf Beteiligungsverfahren spezialisiert. Hauptsitz ist in Hannover. Am heutigen Abend werden von KoRiS drei Moderatoren und eine Assistentin durch den Abend führen, außerdem übernimmt Ute Ehren vom Büro KuK – Kreatives und Kritisches der Stadt Detmold – die Moderation einer Gruppe.

Eine kurze Abfrage bei Teilnehmenden ergibt Folgendes:

- Fast alle Anwesenden stammen direkt aus Detmold, einige kommen aus Nachbarstädten.
- Die meisten Teilnehmerinnen und Teilnehmer wohnen in direkter Nachbarschaft zu den britischen Siedlungen.
- Alle kennen die britischen Siedlungen und waren bereits vor Ort.

2. Inhaltliche Einführung

[Holger Behnke, Projektleiter]

- siehe Präsentation im Anhang

3. Arbeitsphase: Einschätzungen und Hinweise der Anwesenden zu den Gebieten und möglichen Szenarien für die Entwicklung

Die Teilnehmenden diskutieren in vier Gruppen die Stärken, Schwächen und Entwicklungsmöglichkeiten für die vier Siedlungsgebiete Adenauerstraße/Eckenerstraße, Immelmanstraße (Gerdaweg/Christaweg), Immelmanstraße (Monikaweg) und Hohenloh/Richthofenstraße. Jede Gruppe befasst sich in einem rotierenden Verfahren (Wandelgang) mit jedem der Gebiete.

Als Grundlage für die Diskussion dienen Karten und Luftbilder, einige Eckdaten zur Struktur sowie erste Hinweise zu Stärken und Schwächen aus laufenden Untersuchungen für die einzelnen Gebiete. Außerdem sind als mögliche Entwicklungsszenarien die Vorschläge der DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft an Stellwänden angebracht (siehe auch Präsentation im Anhang):

Szenario A: Erhalt der Bestände im unsanierten Zustand und Vermietung

Szenario B: Erhalt der Bestände und Verkauf im unsanierten Zustand (an Privatpersonen oder Investoren)

Szenario C: Erhalt der Bestände im sanierten/modernisierten Zustand und anschließender Verkauf oder Vermietung

Szenario D: (Teilweiser) Rückbau der Bestände und zielgruppenspezifischer Neubau

Erläuterungen:

- Die folgenden Tabellen geben die Karten an den Stellwänden in Originalformulierungen wieder.
- Für das Protokoll sind die Hinweise thematisch sortiert.
- Kursive Schrift in Klammern: Ergänzungen der Moderatoren zur Erklärung

→ siehe auch Karte im Anhang: Verortete Hinweise aus der Arbeitsphase

Siedlung 1: Adenauerstraße/Eckenerstraße	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Grünflächen und Grundstücke attraktiv ➤ Attraktive Wohnflächen mit viel Grün ➤ Großzügige Grundstücke ➤ Sehr individuelle Zuschnitte der Wohnungen ➤ Sehr viele Spielplätze → erhalten ➤ Gute Wohnfläche (<i>guter Zuschnitt der Wohnungen</i>) ➤ Wohnimage positiv ➤ Stadtnahe Lage → gute ÖPNV-Anbindung ➤ Kaufland als Nahversorger 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sehr dichte Bebauung durch Mehrfamilienhäuser ➤ Schlechter Schallschutz, nicht zeitgemäße Grundrisse, Privatsphäre, Trennwände (Luft) zwischen Reihenhäusern und Doppelhäusern ➤ Bei den Wohnungsgrößen gibt es ein großes Angebot in Detmold ➤ Garagenhöfe hinter der Siegfriedstraße nicht attraktiv (<i>Garagen aus 60er Jahren zu klein für die Autos heutzutage</i>) ➤ Straßen zu eng, um zu parken ➤ Fehlende Kleingewerbe wie Bäcker, Nahversorgung ➤ Schwierige Nachnutzung für den Naafi Shop ➤ Mögliche Gefährdung durch neu angesiedelten Chemiebetrieb im Hangar X ➤ ÖPNV bislang nicht gebraucht → jetzt sichern!

Siedlung 1: Adenauerstraße/Eckenerstraße

Mögliche Entwicklung

Öffnung/Grünflächen

- Auflockerung als Chance für Quartier
- Ist es möglich, einzelne Gebäude herauszubrechen?
- Öffnung des Gebiets in Richtung Hoheloh
- Rückbau, um Parkflächen zu schaffen
- Garagenanlagen in Bauland und Grünzüge umwandeln
- Mehrgenerationen-Spielplatz: Bsp. Leopoldshöhe/Greste
- Grünzugwege mit Hohenloh verbinden mit Spielstationen und Bänken
- Urban Gardening → Gemeinschaftsgarten

Wohnformen

- Mehrfamilienhäuser in WG's umwandeln, z.B. für Senioren/Demenzranke
- Neue Wohnformen durch die Stadt auf den Weg bringen
- Nicht renoviert verkaufen: Nebenkosten zu hoch und zu wenig Individualität
- Die Mehrfamilienhäuser durch Bewohnergruppen kaufen lassen, die Bewohnergruppen durch die Stadt initiieren und auf ihrem Weg begleiten (*Genossenschaftsprinzip*)
- Möglichkeit für große Wohnfläche mit betreutem Wohnen

Infrastruktur

- ÖPNV stärken
- Attraktivität Stadtnähe durch ÖPNV, Fahrrad-, Fußgängerwege stärken
- Autos aus der Siedlung heraushalten

Verkauf/Nachnutzung/Sanierung

- Energiekonzept autark für Siedlung
- Wenn man über Investoren verkauft, werden die Nebenkosten für Familien zu hoch (*zu beachten*)
- Direkten Verkauf an Privatleute (Familien) ermöglichen, damit die Nebenkosten (Grunderwerbssteuer) gering gehalten werden können
- Bürger wollen eigene Wohnstruktur entwickeln
- Mehrfamilienhäuser → Steuerung ganz wichtig
- Nachnutzung des Medical Center durch Arzt
- Barrierefreie Sanierung → Aufzüge (*vor allem Mehrfamilienhäuser*)
- Quartiersentwicklung, Park, Treffpunkte
- Erwerb durch die Stadt → transparente Planung
- Rückbau und Neubau wäre wieder sehr teuer
- Hat ruhige Wohnlage! Abriss besser an Verkehrsachsen oder im Lindenort wegen JVA-Erweiterung
- Bauland soll über die BImA oder die Stadt verkauft werden
- Einige Baubestände erhalten, Rest abreißen
- Handel und Gewerbe → Nachnutzung Naafi
- Szenario C: saniertes Wohnraum muss bezahlbar bleiben! Familien, Rentner
- Szenario B (für nördlichen und südlichen Teil der Siedlung)

Soziales

- Soziales Mischgebiet für alle Generationen
- Quartier für junge Familien
- Soziale Durchmischung gewünscht
- Durch Belebung auch wieder Freizeit und Gastronomie etc.
- Stadt stellt Architekten und kann dadurch steuern und Soziales mischen
- Genossenschaft durch Interessenten

Siedlung 2: Immelmanstraße (Gerdaweg/Christaweg)

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gutes/mittleres Image (2x) ➤ Barrierefreiheit kann fast überall hergestellt werden (<i>gegensätzliche Einschätzungen, siehe Schwächen</i>) ➤ Schallschutz innerhalb der Häuser kann nachgebessert werden (<i>gegensätzliche Einschätzungen, siehe Schwächen</i>) ➤ Zum Teil große Grundstücke ➤ Gute Integration in bestehende Siedlungen ➤ Gute Lage, weil Stadtnähe ➤ Wunderbar ruhige Siedlung abseits großer Straßen ➤ Gute Infrastruktur: Kindergarten, ÖPNV ➤ Für junge Familien geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Probleme bei allen Modernisierungsmaßnahmen: der Kaufpreis ➤ Wohnungen zu eng für barrierefreien Umbau ➤ Auf Grund des schlechten Schallschutzes ist eine Erhaltung der Reihenhäuser, ggf. der Doppelhäuser nicht sinnvoll ➤ Zu große Reihenhauskomplexe im Christaweg ➤ Straßen und Gehwege sanierungsbedürftig ➤ Älteste Bausubstanz ➤ Bisher keine barrierefreien Wohneinheiten ➤ Bei den Reihenhäusern keine Privatsphäre für Familien mit Kindern (eine Grundplatte, keine getrennte Bauweise, jeder bekommt alles mit vom anderen) ➤ Reihenhäuser sind zu klein und nicht familiengerecht ➤ Gärten sehr groß, aber nicht nach Süden ausgerichtet ➤ Häuser "Holländische Siedlung" in Immelmanstraße sehr unattraktiv, negative Ausstrahlung auf das Wohngebiet ➤ Zu wenig Parkplätze auf den Hausgrundstücken

Mögliche Entwicklung**Öffnung/Grünflächen**

- Öffnung der Immelmanstraße zur Annastraße
- Gebäude zu kleinen Gruppen zusammenfassen, die gemeinsamen Grünbereiche bilden den Zusammenhang
- Grünzüge und Fußwege vernetzen
- Kleine Parkflächen/Grünflächen entwickeln

Wohnformen

- Mehrfamilienhäuser sollten an Wohngruppen verkauft werden, Bildung der Wohngruppen muss durch die Stadt initiiert werden
- Wohngemeinschaften für Senioren schaffen

Infrastruktur

- Enge Straßen → Einbahnstraßen einrichten
- Steigerung der Quartiersattraktivität durch Verkehrsberuhigung (Verkehrszeichen 325)
- Zentral Kfz-Abstellanlage vorsehen

Verkauf/Nachnutzung/Sanierung

- Können Gebäude nicht zwischengenutzt werden? → Schutz gegen Vandalismus
- Rückbau und Nachverdichtung
- Behindertengerechter Umbau
- Bitte nur grobe Strukturen vorgeben, die Planung des Umbaus den Bewohnern überlassen
- Erwerb ohne Investor ermöglichen, weil Kaufpreise durch mehrfaches Aufschlagen von Grunderwerbskosten/Provisionen zu hoch! (es können ja Auflagen der Stadt gegeben werden auch für Privatleute)

Siedlung 2: Immelmanstraße (Gerdaweg/Christaweg)

- Rückbau und preiswertes Bauland für Familien schaffen über die Stadt oder BlmA, kein Zwischenverkauf
- Reihenhäuser in Bauland wandeln → Familien bevorzugen
- Energetische Nachrüstung bei der vorhandenen Bauweise relativ kostengünstig
- Anstatt Reihenhäuser Entwicklungspotenzial für Doppelhäuser/Einfamilienhäuser
- Schaffung von Einfamilienhaus-Grundstücken durch Rückbau im Bereich Christaweg
- Szenario B (2x)
- Kombination aus Szenario C + D wünschenswert
- Szenario D

Soziales

- Ruhige Wohngegend für Familien mit Kindern, Immelmanstraße soll keine Durchgangsstraße werden!
- Konzept C: Entwicklung als Wohn-Carrée: Altersmäßige und soziale Mischung

Sonstiges

- Wegen Natur zur Umgehungsstraße z.T. besser als Gewerbegebiet geeignet, Erweiterungsmöglichkeit für KDV Kanne Datenverarbeitung GmbH

Siedlung 3: Immelmanstraße (Monikaweg)

Stärken

- ↗ Erhaltenswerter Bestand der Reihenhäuser
- ↗ Grundstücksgröße
- ↗ Spielbereiche in der Nähe
- ↗ Kamine (*in den Häusern*)
- ↗ Grünflächen als Alleinstellungsmerkmal

Schwächen

- ↘ Entsorgungsproblematik (*bei Rückbau zum Teil hohe Kosten für Entsorgung belasteter Baumaterialien zu erwarten*)
- ↘ Barrierefreiheit (*allerdings: woanders auch nicht immer gegeben*)
- ↘ Nicht Behindertengerecht
- ↘ Straße und Gehwege sanierungsbedürftig
- ↘ Stellplätze fehlen
- ↘ Zu wenig Stellplätze für PKW auf Grundstücken, Parken am Straßenrand ist nicht ungefährlich.
- ↘ Älteste Bausubstanz
- ↘ Gefahr Vandalismus → Zwischennutzung (*nötig*)
- ↘ Mülltonnen der Reihenhäuser stehen immer vor dem Haus, da sie sonst "durchs Wohnzimmer" müssten
- ↘ Ausrichtung Häuser → Norden

Mögliche Entwicklung

Öffnung/Grünflächen

- Naturspielplätze
- (*Flächen*) zum Gärtnern
- Grünflächen erhalten, ggf. neu ordnen
- Große Riegel aufbrechen (*einzelne Gebäude herausnehmen*) – Aber: Wohnfläche fällt weg
- Kasernencharakter aufbrechen
- Verdichtung, Gartenstadt?

Infrastruktur

- Immelmanstraße als Stichstraße lassen, für Familien 30er Zone erhalten.

Siedlung 3: Immelmanstraße (Monikaweg)

- Wendemöglichkeiten auf öffentlichen Flächen am Ende der Immelmanstraße schaffen
- Einfluss der Stadt: autofrei!
- Fahrradfreundlich (*entwickeln*)

Verkauf/Nachnutzung/Sanierung

- Häuser Immelmanstraße 16-50 sind sehr unattraktiv und sollten städtebaulich aufgewertet werden
- Doppelhäuser
- Rückbau und Nachverdichtung
- Keine Nachverdichtung
- Langfristige Leerstände vermeiden, Zwischennutzung?
- Aussprechen einer Veränderungssperre
- Überplanung, notfalls gegen die Interessen des Eigentümers im B-Plan-Verfahren
- Szenario B
- Mischform B + C → von Stadt beraten

Soziales

- Für junge Familien und Ältere → gemeinsam

Sonstiges

- Nahwärmeinseln
- Eigentumsverhältnisse Priorität
- Vorher klären: Wer ist Zielgruppe?
- Nachbarschaft als Orientierung (*für Klärung der Zielgruppe*)
- Überall in einzelnen Bereichen für bestimmte Zielgruppen entwickeln

Hohenloh/Richthofstraße

Stärken

- Platz für Gartenstadt, Parks und Spielplätze
- Erholungspark bauen
- Straßen: Querverbindungen für Radfahrer ideal
- Gute Bauplätze

Schwächen

- Schlechtes Image durch Hakedahl (strahlt aus)
- Holzschnitzelwerk zu laut
- Die Ansiedelung der Firma Kiesow schränkt die Nutzung ein
- Schlechte Verkehrsanbindung für Gewerbebetriebe (z.T. LKW-Einfahrtsverbot)
- Wohnqualität gering, z.B. aus Denkmalschutz-Gründen keine Balkone möglich
- Denkmalschutz verhindert gutes Wohnen → Ruine programmiert (*Befürchtung einzelner Anwesender*)
- Entwicklung wird bisher hauptsächlich durch einen christlichen Verein bestimmt. Das ist nicht gut.
- Beidseitiger Radweg fehlt
- Kein Fahrradweg (*der vorhandene kombinierte Fuß-/Radweg ist unzureichend*)
- Keine Verkehrsberuhigung

Hohenloh/Richthofstraße

Entwicklungsperspektiven

Öffnung/Grünflächen

- Erhalt der Grünzüge vor den Gebäuden an Richthofstraße
- Grünflächennutzung! Z.B. Spielflächen, Biergarten...
- Naherholungsgebiet erweitern und durch das gesamte Gebiet als "Weg" zusammenhängend gestalten für Alt und Jung (Spielstationen/-plätze, Bänke, Tische, Obstwiesen, ggf. Baumpfad, Trimm-dich-Pfad)
- Keine Bebauung der letzten Fläche "Exerzierplatz", sondern Naherholung
- Naherholung am Wasser (große) schaffen!
- Mehrgenerationenspielplatz, Boulebahn, Minigolf
- Schrebergärten
- Riesen-Gemeinschaftsgarten
- Exerzierplatz als öffentlicher Veranstaltungsplatz
- Ausflugslokal
- Umweltgerechte Entwicklung, Naherholungswert steigern und schaffen

Wohnformen

- Alternative Wohnformen prüfen
- Alternative Wohnformen, Anreize (finanziell) durch Stadt bekannt machen
- Wohnheime für Demenzkranke anstatt Altenheime

Infrastruktur

- Straßen-Querverbindungen schaffen
- Gesamte Richthofstraße Tempo 30 mit Blitzer!

Verkauf/Nachnutzung/Sanierung

- Nicht verwertbare Gebäude abreißen und Neubauten errichten, statt letzte Freifläche bebauen
- Hangar "21" so ausbauen, dass die Halle für Veranstaltungen für 1.000 Personen geeignet ist
- Energiekonzept für Siedlung, z.B. BHKW, Solar, eigener Strom, Nahwärmenetz
- Aufhebung des Denkmalschutzes und Privatverkauf
- Behindertengerechter Wohnraum
- Perspektive für bisher nicht vorhandene Unternehmen schaffen

Soziales

- Mischnutzung möglich (ausschließlich)
- Mehrgenerationenhäuser wirken beruhigend auf das Wohnumfeld

Sonstiges

- Leere Kaserne als Druckluft-Stromzwischenspeicher ergänzend zu Holzschnitzelwerk
- Preiswerte "Büros" für junge Selbstständige schaffen, z.B. in Vermietung
- Ärzte, Apotheke → Versorgung im Quartier (Parkplätze!)
- Kleine Läden zur Belebung des Quartiers

4. Zusammenfassung der Ergebnisse und weiteres Verfahren

[Ute Ehren, Stephanie Rahlf, Jochen Rienau, Natalie Schmidt / Holger Behnke]

Die Moderatoren nennen einige Schlaglichter aus den Diskussionen als kurze Zusammenfassung:

Siedlung 1: Eckenerstraße/Adenauerstraße

- Der nördliche Teil ist nach Einschätzung der Anwesenden vermarktungsfähig. Die Wohneinheiten sind für Familien gut geeignet und könnten unsaniert zu günstigen Preisen veräußert werden.

- Eine Chance liegt darin, das Medical Center weiter- bzw. umzunutzen, sowie auch in dem ehemaligen Naafi-Shop zukünftig Handel und Gewerbe anzusiedeln.
- Die Nachfrage nach Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern könnte gering ausfallen. Ein möglicher Rückbau schafft Flächen für z.B. Gemeinschaftsgärten, Urban Gardening oder einen Mehrgenerationenspielplatz. Auch eine barrierefreie Sanierung der Mehrfamilienhäuser ist denkbar.
- Im südlichen Bereich könnte durch einen Rückbau/Aufbruch der dichten Bebauung das Quartier insgesamt aufgelockert werden. Somit könnte durch gezielten Rückbau zusätzlicher Platz für Grün- und Gemeinschaftsflächen sowie Parkplätze geschaffen werden.
- Die Siedlung ist vielfältig, daher sollte die Stadt Detmold die Quartiersentwicklung steuern.

Siedlung 2: Immelmannstraße (Gerdaweg/Christaweg)

- Das Image der Siedlung ist als mittel bis gut einzuschätzen, positiv sind die großzügigen Grünflächen.
- Die mangelnde Barrierefreiheit stellt ein Problem dar. Die engen Flure und Treppenhäuser erschweren einen barrierefreien Umbau.
- Der fehlende Schallschutz ist problematisch, vor allem für Nachbarn von Familien.
- Abgesehen davon sind die Wohnungen bezugsfertig, Einbauküchen und Einbauschränke befinden sich häufig in gutem Zustand.

Siedlung 3: Immelmannstraße (Monikaweg)

- Wichtiges Potenzial und Stärke sind die großen Grün- und Freiflächen.
- Die Reihenhäuser wirken wie ein "Riegel", dahinter erstrecken sich große Gärten.
- Die Siedlung könnte durch Rückbau einzelner Wohneinheiten aufgelockert werden.
- Hinweise zur Entwicklung der Siedlung können angrenzende Siedlungen geben, an denen man sich orientieren sollte.
- Für die weitere Entwicklung sind energetische Defizite der Gebäude zu berücksichtigen (dies gilt auch für die übrigen Siedlungen).

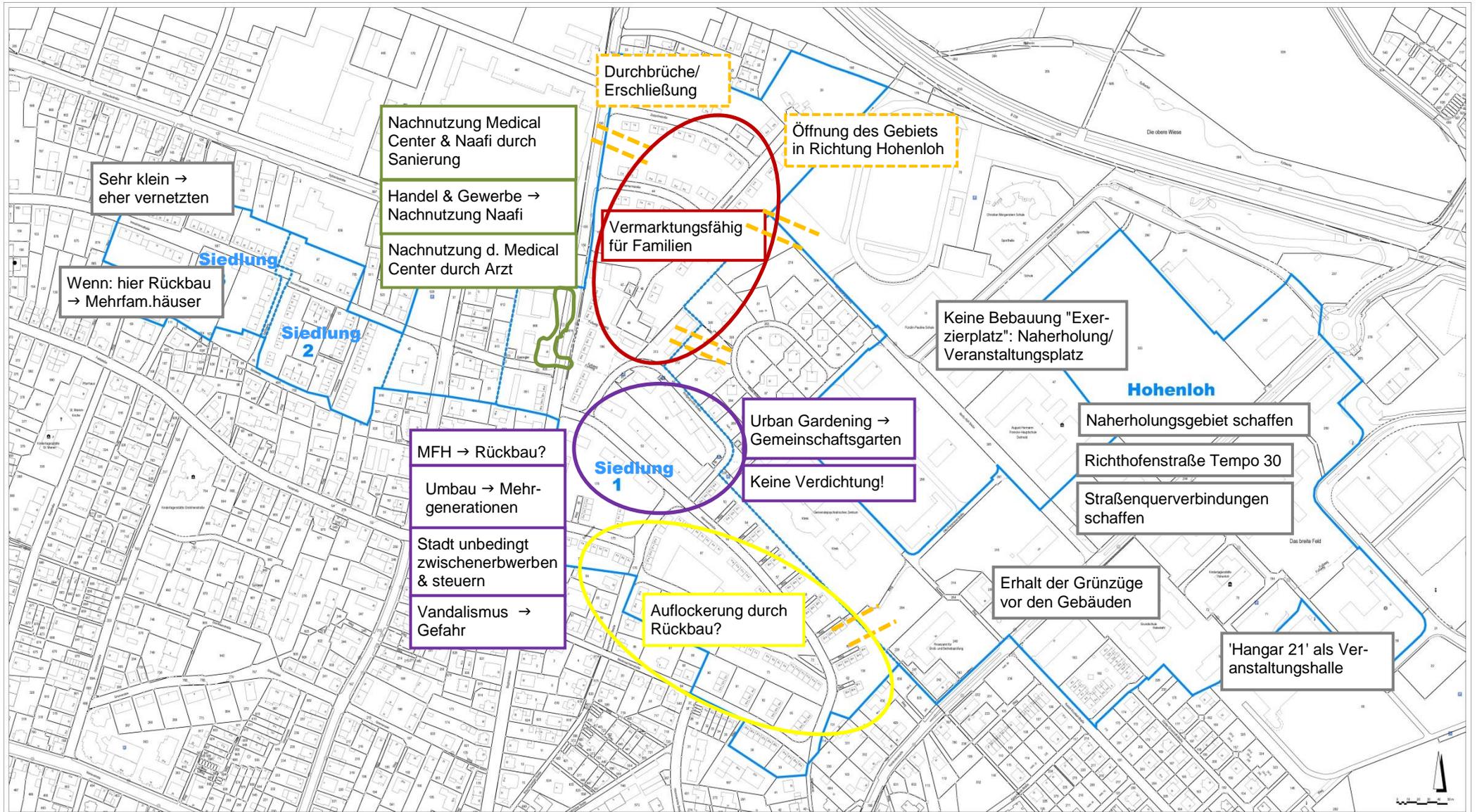
Hohenloh/Richthofenstraße

- Wünschenswert wäre eine Durchgangsstraße.
- Als Entwicklungsperspektive bietet sich die Gartenstadt an.
- Vision könnte sein, einen großen See mit Ausflugslokal zu schaffen und damit den Bereich als Naherholungsgebiet zu entwickeln.
- Eine Möglichkeit wäre, alternative Wohnformen anzusiedeln. Hier wäre eine Förderung durch die Stadt wünschenswert.
- Vorbehalte bestehen im Hinblick auf die Bebauung von Freiflächen, gerade wenn viele Gebäude leer stehen.

Abschluss und Verabschiedung

- Die Stadt wird versuchen, allen Hinweisen nachzugehen und möglichst viele Ideen im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen, wobei sicher nicht alle Vorschläge umgesetzt werden können.
- Interessierte Bürgerinnen und Bürger haben weiterhin die Möglichkeit, sich aktiv zu beteiligen. Auf der Internetseite www.detmold-britenabzug.de können sich Interessierte für weitere Informationen registrieren.

Anhang 1: Übersichtskarte mit verorteten Hinweisen



Konversion der britischen Standorte in Detmold - Workshop

M 1 : 1.000

— Grenze des Untersuchungsgebietes Konversion
 — Fläche der Umwidmung: Umwidmung/Planung: 01/2014



Anhang 2: PowerPoint-Präsentation Stadt Detmold

Die britischen Wohnsiedlungen in Detmold

Expertenworkshop 23.05.2014 © GEWOS

Zeitplanung 2014 Abzug der Briten

- Marz 2014 erste Information
- Juni Rückgabe von ca. 170 WE durch das britische Militär
- Oktober Rückgabe eines weiteren Pakets von Wohnungen
- Dez Schriftliche Information von der BImA an die Stadt

DETMOLD Kulturstadt im Teutoburger Wald

Untersuchungsgebiet Konversion

Expertenworkshop 23.05.2014 © GEWOS

Hobart-Kaserne

- Geb. 35: Mannschaftsgebäude
- Geb. 45: Mannschaftsgebäude
- Geb. 44: Bürolgebäude
- Geb. 36: Sergantenmesse
- Geb. 42: Sergantenmesse
- Geb. 37: Sergantenmesse
- Geb. 40: Mannschaftsgebäude
- Geb. 39: Poststelle, Werkstatt

Abzug der britischen Streitkräfte Vermarktung Detmold-Hohenloh

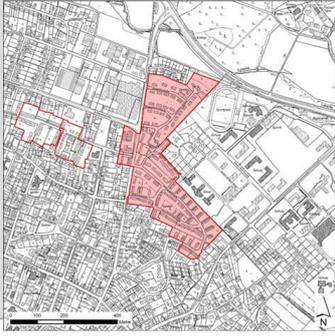
DETMOLD Kulturstadt im Teutoburger Wald

Abzug der britischen Streitkräfte Eigentumsverhältnisse

- Bundesrepublik Deutschland; Bundesfinanzverwaltung Vermögensart Bielefeld
- Bundesrepublik Deutschland; Bundesfinanzverwaltung Vermögensart Bielefeld
- gemietete Britische Staatsangehörige (Soldaten der Inf. Streitkräfte haben keine Meldepflicht)
- Gebäude, in denen Einwohner gemietet sind

DETMOLD Kulturstadt im Teutoburger Wald

**Abzug der britischen Streitkräfte
Eckdaten Siedlung 1**

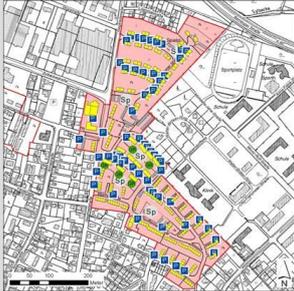


- Eigentum der BIm
- 276 WE: 56 DHH, 2EFH, 152 RHH, 11MFH
- 1 Naafi Shop, 1 Hospital
- 127 Garagen, 198 Stellplätze
- Entfernung zum Stadtzentrum 1,4 km
- Schulen 0,4 km
- Kindergärten/KiTas 0,5 km
- Lebensmitteldiscounter 0,4 km
- ÖPNV-Haltestelle 0,2 km
im 30 min. Takt



8

**Abzug der britischen Streitkräfte
Siedlung 1 Quartiersstruktur**





9

**Abzug der britischen Streitkräfte
Vogelperspektive Siedlung 1**




10

**Abzug der britischen Streitkräfte
Eckdaten Siedlung 2**

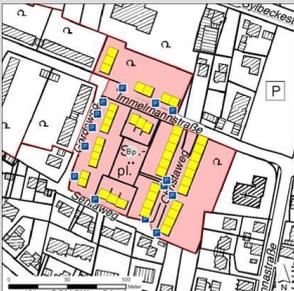


- Eigentum der BImA
- 44 WE: 4 DHH, 40 RHH
- 33 Stellplätze
- Entfernung zum Stadtzentrum 1,4 km
- Schulen 0,7 km
- Kindergärten/ KiTas 0,2 km
- Supermarkt 0,2 km
- ÖPNV-Haltestellen 0,3 km bzw. 0,5 km
zweimal pro Stunde



11

**Abzug der britischen Streitkräfte
Siedlung 2 Quartiersstruktur**





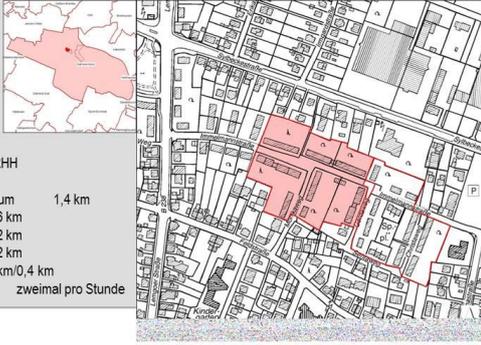
12

**Abzug der britischen Streitkräfte
Vogelperspektive Siedlung 2**



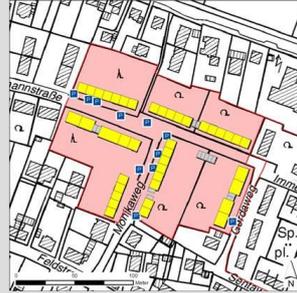

13

Abzug der britischen Streitkräfte Eckdaten Siedlung 3



Privateigentum
40 WE : 8 DHH , 32 RHH
13 Garagen, 20 Stellplätze
Entfernung zum Stadtzentrum 1,4 km
Schulen 0,6 km
Kindergärten/KiTas 0,2 km
Supermarkt 0,2 km
ÖPNV-Haltestellen 0,2 km/0,4 km
zweimal pro Stunde

Abzug der britischen Streitkräfte Siedlung 3 Quartiersstruktur



Abzug der britischen Streitkräfte Vogelperspektive Siedlung 2 und 3



Fazit Bestandsanalyse von NRW.URBAN

Fazit

- gute Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Stadtzentrum
- Versorgungszentrum, Kindergärten/Kindertageseinrichtungen und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. sind über ÖPNV erreichbar
- Bodenrichtwerte mittel bis hoch
- mittlere bis gute Lage
- baulicher Zustand befriedigend bis ausreichend
- schlechter Wärmestandard

Einschätzung aus Expertengesprächen mit NRW.URBAN

Bestand bleibt unsaniert:

- Bestände entsprechen einem unteren Level
- potentielle Schimmelproblematik bei nicht gedämmten Häusern
- Vermietung im derzeitigen Zustand nicht möglich (hohe Wohnansprüche der Mieter)
- keine Gewährleistung heutiger Wohnstandards (Schallschutz, Barrierefreiheit)
- vorherige Überprüfung der Kanalisation und Bestandsüberprüfung auf Belastungen (PCB)

Einschätzung aus Expertengesprächen mit NRW.URBAN

Image:

- das Image des Ortsteils Hohenlohs (Detmold-Nord) ist gut
- Gründe: Innenstadtnahe Lage; großzügige und gepflegte Grünflächen

Einschätzung des baulichen Zustands der Siedlungen:

- Bestände befinden sich in einem schlechten Zustand
- Vermarktung der Reihenhäuser wird als schwierig eingestuft (keine Nachfrage)

Einschätzung aus Expertengesprächen mit NRW.URBAN

Mietreihenhäuser:

- Nachfrage nach Mietreihenhäusern besteht
- Bestandshäuser als Mietreihenhäuser anzubieten beinhaltet wenig Erfolgsaussichten (mangelnde Barrierefreiheit, fehlende Dämmung, potentielle Schimmelpfandmatik)

Privatisierung:

- Privatisierung im unsanierten Zustand (Sanierung durch die jeweiligen Eigentümer) kann diskutiert werden
- die Bestände sind derzeit im unteren Preissegment zu vermarkten; dies birgt Gefahren durch Phänomene wie soziale Segregation oder „Heuschrecken“



20

Einschätzung aus Expertengesprächen mit NRW.URBAN

Renovierung:

- würde sich als nicht rentabel erweisen
- Aufwand höher als Ertrag
- resultierender Wohnkomfort bliebe niedrig (Schallschutzproblem/unzureichender Grundrisszuschuss)

(Teil)Abbruch:

- kein Investitionsinteresse an derzeitigen Wohnungsbeständen
- bei Abbruch würden frei werdende Flächen interessant (als einzige marktfähig)
- für eine Flächenentwicklung sollten Bestände möglichst „in einer Hand“ bleiben
- Neuentwicklung mit zielgruppenspezifischem Angebot hätte Perspektive
- neben klassischen Neubaumaßnahmen auch kleinere Wohnungen bzw. Bungalows mit hohem Wohnstandard und Serviceleistungen (innovativer Ansatz in Detmold)



21

Handlungsempfehlungen NRW.URBAN

- die Einschätzung der baulichen Qualität der 360 britisch genutzten Wohnungen zeigt, dass die Wohnungen weder im modernisierten noch im nicht modernisierten Zustand am Wohnungsmarkt in Detmold benötigt werden
- diese Einschätzung stützt die Position der Stadt Detmold, die Inanspruchnahme des gesetzlich eingeräumten Erstzugriffsrechts der Kommunen zu prüfen
- der bereits erfolgte Beschluss der Stadt Detmold, einen Prüfauftrag zum Ankauf an den Kämmerer zu vergeben, geht in die richtige Richtung
- eine vergleichbare Entwicklung wie in Herberhausen (Leerstände, Ghettoisierung, sozialer Brennpunkt) sollte vermieden werden; daher prüft die Stadt Detmold die Entwicklung der Standorte „aus einer Hand“
- Siedlung 3 (Eigentum eines niederländischen Investors) ist mit ihren 40 Wohneinheiten außerhalb jeglicher Einflussnahme (Einzelvermarktung der Reihen- und Doppelhäuser – sollte sie vom Investor vorgenommen werden – nicht zu verhindern)



22

Handlungsempfehlungen NRW.URBAN

- auch bei den übrigen 320 Wohneinheiten im Eigentum der BlmA ist das Ergebnis eines Vermarktungsprozesses mit Einzelvermarktung nicht steuerbar
- bei einem Zwischenerwerb durch die Stadt besteht die Möglichkeit, zielgerichtet über teilweise Erhaltung und Einzelvermarktung sowie über Abbruch und Neubebauung zu entscheiden (sozialverträgliche und stadtplanerisch angemessene Gestaltung des Konversionsprozesses)
- dieser Zwischenerwerb ist mit erheblichen finanziellen Dimensionen und Risiken verbunden; daher Prüfung folgender Fragen im Rahmen des „Handlungskonzept Wohnen“
 - welche Bestände sollen komplett abgängig sein
 - wo kann eine Modernisierung mit welcher Zielgruppenausrichtung und welchem Standard sinnvoll sein
 - welche Siedlung(stelle) können dem freien Verkauf überlassen werden
 - mit welcher Zielrichtung ist eine Neubebauung sinnvoll
 - welche Entwicklungszeiträume sind realistisch
 - bei welchen Liegenschaften ist ein finanzielles Engagement der Stadt sinnvoll



23

Handlungsempfehlungen NRW.URBAN

- bei Verhandlungen über die wirtschaftlichen Eckdaten eines Erwerbs der Wohnungen durch die Stadt Detmold ist eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung des seit 20 Jahren andauernden Konversionsprozesses in Detmold zu empfehlen
- die vom Eigentümer Bund erzielten Erträge bei der Verwertung ehemaliger Kasernen sollten bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt werden (als spürbare Abzüge bei den von der BlmA zu Grunde gelegten Verkehrswerten)
- diese Herangehensweise entspricht den landespolitischen Vorstellungen in NRW (vgl.: Entwurf zur Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom März 2012)
- Verhandlungen mit der BlmA mit dem Ziel, ein transparentes Verfahren der Wertermittlung zu vereinbaren
- Verhandlungen mit der BlmA im Rahmen eines „Plan B“, eine Einigung auf eine gemeinsame Vermarktungsstrategie zu erreichen



24

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern aus der Informationsveranstaltung am 14.05.2014

- Wohngebäude sind bezugsfertig: neue Küchen, neue Bäder, neue Heizkessel wurden eingebaut, Elektroanlagen wurden auf den neuesten Stand gebracht, neue Haustüren
- 80 % der Gebäude in Detmold weisen keinen besseren Standard auf und sind trotzdem marktfähig
- Reihenhäuser brauchen nur Dämmung zur Straßen- und Gartenseite, teilweise Dämmung im Dachbereich vorhanden
- Wohnhäuser sind ideal für junge Familien und Einzelpersonen
- Andererseits Probleme im gebäudeinternen Schallschutz und wegen der fehlenden Barrierefreiheit
- Kasernenartiger Charakter der Wohnanlage
- Zukunftsfähige Stadtentwicklung betreiben
- „Holländersiedlung“ in die Konzeptentwicklung einbeziehen



25

Handlungsempfehlungen Expertenworkshop zur städtebaulichen Entwicklung

- Konversionsflächen bieten die Chance, für „Jung+Alt“ neue Wohnraumangebote zu schaffen und diese komplett neu zu strukturieren
- Soziale Durchmischung der Bewohnerschaft ist zu beachten
- Teile der Wohnungsbestände sollten zurückgebaut werden, um einen qualitativ hochwertigen Neuanfang zu ermöglichen, nachfragegerechte Wohnraumangebote zu schaffen und das negativ belastete Image zu verbessern
- Ergänzung des Infrastrukturangebots (z.B. Kinderbetreuung, Ärztehaus, Angebote für Menschen mit Behinderung und Senioren) ist zu prüfen
- Qualitativ hochwertiges städtebauliches Konzept zwingend notwendig

Handlungsempfehlungen Expertenworkshop zur städtebaulichen Entwicklung

- Vorhandene Grünstrukturen nutzen, vernetzen und unter Integration attraktiver Spielplätze weiterentwickeln „Gartenstadt des 21. Jahrhunderts“
- Interne Wegeverbindungen sind zu verbessern
- Stellplatzanlagen sind zu erneuern und neu zu strukturieren
- Erstellung einer Kostenkalkulation und Betrachtung der Wirtschaftlichkeit vor Einleitung konkreter Schritte – Schaffung von Transparenz

Handlungsempfehlungen Expertenworkshop zu Siedlung 1

- Kommunaler Zwischenerwerb ist sinnvoll, um die Entwicklung des Gebietes einheitlich zu steuern
- Doppelhausbestände sind attraktiv für untere und mittlere Einkommenschichten
- Behutsame Nachverdichtungen denkbar
- Leitmotiv „Gartenstadt“ als Konzeptidee für die Neubebauung, ggf. Integration bestehender Gebäude

Handlungsempfehlungen Expertenworkshop zu Siedlung 2

- Bestandserhalt sinnvoll, um Bedarf für kostengünstige Immobilien zu decken
- Kommunaler Zwischenerwerb sollte nicht angestrebt werden

Handlungsempfehlungen Expertenworkshop zu Siedlung 3

- Siedlung 3 „Holländische Siedlung“ wurde bereits 2004 privatisiert
- Einflussmöglichkeiten seitens der Kommune bei anstehender Weiterveräußerung begrenzt
- Kommunaler Zwischenerwerb sollten nicht angestrebt werden

Nutzungsperspektiven Expertenworkshop zu Hohenloh Richthofenstraße

- Gutes und attraktives Wohnumfeld mit hoher Qualität der Grün- und Freiflächen
- Leerstand und Verwahrlosung Kasernengebäude belasten das Image und erschweren die Vermarktung bzw. Nachnutzung
- Einschränkungen/Hemmnisse für die Nachnutzung der leer stehenden Kasernengebäude durch Denkmalschutz und damit verbundene hohe Kosten für Umbaumaßnahmen, Aufhebung des Denkmalschutzes könnte Kosten senken
- Unter den derzeitigen Bedingungen kommen als Nutzer nur soziale Institutionen in Frage, die keine Rendite erwirtschaften müssen
- Für Gewerbenutzungen und Büros ist kein weiterer Bedarf vorhanden
- Standort geeignet für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten (Gebäude 45)

Handlungsempfehlungen Expertenworkshop zu Verwertungsmodellen

- Langfristiger Entwicklungs- und Vermarktungszeitraum ist anzusetzen
- Wertermittlung der Immobilien und Höhe der Kaufpreise entscheidend für den Zwischenerwerb
- Einzelverkauf von Beständen an Eigentümer und Investoren lässt keine Steuerung bzw. abgestimmte Entwicklung der Gebiete zu, daher Zwischenerwerb der Stadt sinnvoll
- Teilverkäufe an Privatinvestoren unter baulichen Auflagen zu Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen denkbar
- Keine Einzelvermarktung, sondern Vermarktung von Siedlungsteilgebieten im Verbund
- Im Fall der Bestandsvermarktung der Mehrfamilienhäuser besteht die Gefahr, dass Modernisierungen ausbleiben und Freiflächen nicht optimiert werden



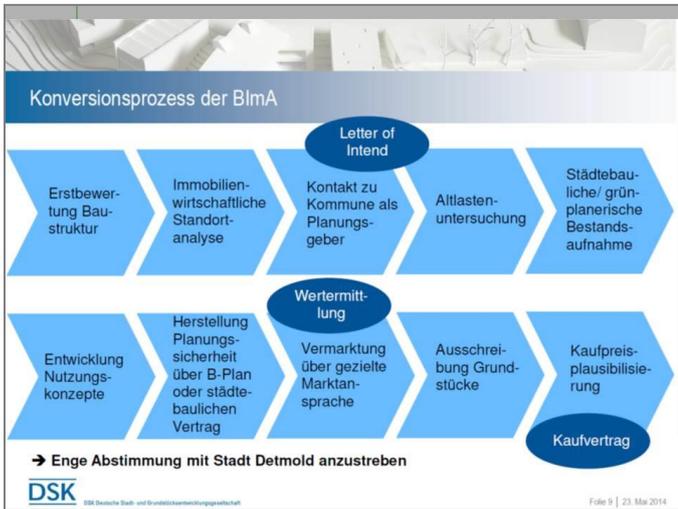
32

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)

- BlmA selbst überrascht über den Mitte März bekannt gewordenen Freigabetermin zum Jahresende 2014
- deshalb liegt noch kein konkretes Verwertungskonzept vor
- Verwertungspartnerschaften mit Stadt denkbar
- BlmA legt Wert darauf, dass sie mit ihren Beständen, die Bestandsschutz genießen, frei auf dem Markt agieren kann
- grundsätzlich geht sie von der Verwertung des vorhandenen Bestandes aus; auf dieser Grundlage erfolgt eine Verkehrswertermittlung (auch bei etwaigem Abbruch)
- die BlmA führt Gespräche mit der Stadt Detmold
- Abschluss einer Rahmenvereinbarung über eine Konversionspartnerschaft



33



Städtebauliches Instrumentarium im Überblick

Bebauungsplanverfahren

- Ziel: Steuerung Art und Maß der baulichen Nutzung
- Grundlage: ggf. auf Basis städtebaulicher Rahmenplan
- Voraussetzungen: -
- Preislimitierung beim Grunderwerb: nein
- Genehmigungsvorbehalte: ja (indirekt über Veränderungssperre)
- Grundlage für Einsatz Städtebaufördermittel: nein
- Steuerliche Begünstigung: nein

Sanierungsmaßnahme

- Ziel: Behebung städtebaulicher Missstände im Bestand
- Grundlage: vorbereitende Untersuchungen
- Voraussetzungen (u. a.): städtebauliche Missstände, öffentliches Interesse
- Preislimitierung beim Grunderwerb: ja (nur umfassendes Verfahren)
- Genehmigungsvorbehalte: ja
- Grundlage für Einsatz Städtebaufördermittel: ja
- Steuerliche Begünstigung: ja



Folie 7 | 23. Mai



Zeitplan, nächste Schritte

- Auswertung Expertenworkshop
- Auswertung Bürgerdialog
- Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Detmold, Zwischenbericht
- Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet Konversion
- Entwurf Rahmenplan als Grundlage für die Bebauungspläne

Zeitplan, nächste Schritte

- Übergabe aller Gebäude an BIMA bis Ende 2014
- Konzeptentwurf für städt. Ankauf/Vermarktung/Finanzierung
- Entscheidung der Stadt ob ganz oder teilweise die Gebäude erworben werden
- Erklärung der Stadt zur Ausübung der Erstzugriffsoption
- Verkehrswertgutachten im Auftrag der BIMA, Grundstücksverhandlungen