

## **Handlungskonzept Wohnen Stadt Detmold**

### **Ergebnisdokumentation zum Expertenworkshop „Die britischen Wohnsiedlungen in Detmold“ am 23. Mai 2014**

---

#### **Tagesordnung/ Ablauf**

1. 10:30 Uhr bis 11:30 Uhr Führung über die Liegenschaften
2. 11:30 Uhr bis 12:00 Uhr Pause/Imbiss
3. 12:00 Uhr bis 12:15 Uhr Begrüßung durch Bürgermeister Rainer Heller
4. 12:15 Uhr bis 12:45 Uhr Thematische Einführung und Impulsreferat
5. 12:45 Uhr bis 14:15 Uhr Erörterung in 2 Arbeitsgruppen
6. 14:15 Uhr bis 14:45 Uhr Pause/Imbiss
7. 14:45 Uhr bis 15:15 Uhr Präsentation der Ergebnisse

#### **AUFGABENSTELLUNG**

Zum Expertenworkshop „Die britischen Wohnsiedlungen in Detmold“ im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Detmold trafen sich am 23. Mai 2014 Vertreter der Stadt Detmold mit Experten verschiedener Fachrichtungen. Inhaltlich war die Veranstaltung auf die Wohnbedarfe in Detmold im Allgemeinen sowie die perspektivische Nutzung der Konversionsflächen (Wohnsiedlungen und Kasernenareal) ausgerichtet.

Die Ergebnisse sollen in den weiteren Planungsprozess und die Entscheidungsfindung im Umgang mit den Konversionsstandorten einbezogen werden.

Aufbauend auf der Begrüßung und Einleitung durch Herrn Bürgermeister Heller führten GEWOS und DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft als Kooperationspartner über zwei Impulsreferate (s. Anhang 1) in das Thema ein. In der anschließenden Arbeitsphase diskutierten die Teilnehmenden (s. Anhang 2) in zwei Arbeitsgruppen. Die Ergebnisse der von GEWOS und DSK moderierten Arbeitsgruppen sind nachfolgend und in Anhang 3 dokumentiert.

## **ERGEBNISSE**

### **Wohnbedarfe und Wohnraumnachfrage in Detmold**

#### **Allgemeine Situation:**

- Wohnungsmarkt in Detmold ist ausgeglichen bis entspannt

#### **Barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen:**

- Barrierefreie und in geringerem Umfang behinderten- bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen werden verstärkt nachgefragt
- Bedarf an seniorengerechten Wohnungen begleitenden Dienst- und Serviceleistungen (Beispiele: Gemeinde Schlangen, BGW „Bielefelder Modell“)
- Erhöhte Nachfrage für hochwertige seniorengerechte Eigentumswohnungen nur in innenstadtnahen Lagen
- Wohnungen in Seniorenwohnanlagen: 50 m<sup>2</sup>-Wohnungen für eine Person bis 65 m<sup>2</sup>-Wohnungen für zwei Personen
- Derzeit suchen rund 30 Einwohner über 55 Jahre („Wohnrudel Detmold“) geeignete Grundstücke und Bestandsobjekte für Wohngruppen

#### **Familiengerechtes Wohnen:**

- Große Nachfrage für Baugrundstücke von jungen Familien mit mittleren Einkommen
- Nachfrage Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand übersteigt das Angebot deutlich

#### **Eigentumswohnungen:**

- Gefragt sind Eigentumswohnungen in innenstadtnahen Lagen
- Kaufpreise in der Innenstadt liegen bei 2.600,- €/m<sup>2</sup> und in Stadtteillagen zwischen 2.200 bis 2.400,- €/m<sup>2</sup>
- Hochpreisiges Wohnen wie z. B. Penthousewohnungen wird in der Altstadt, insbesondere im Umfeld des Schlosses nachgefragt

### **Mietwohnungen:**

- Es fehlen qualitativ gute und preisgünstige Mietwohnungen
- 10 % der Mietwohnungen in Detmold sind in einem mangelhaften Zustand (fehlende Instandhaltung der Eigentümer)
- Problematisch für die Vermieter ist die hohe Fluktuation, die den Instandsetzungsaufwand erhöht
- Bedarf an Sozialwohnungen in Detmold derzeit eher gering

## Nutzungsperspektiven für die Wohnsiedlungen

### **Baulicher Zustand:**

- Reihenhäuser und Doppelhäuser befinden sich in einem gepflegten baulichen Zustand: einfache Ausstattung, Sanitärausstattung größtenteils veraltet, in der Regel wurden Einbauküchen erneuert
- Gebäude sind sofort bewohnbar, entsprechen aber nicht den aktuellen Ansprüchen an Raumaufteilungen, Wohnflächengrößen (für Einfamilienhäuser), Energieverbrauch und Schallschutz
- Hoher Modernisierungsbedarf besteht bei den Mehrfamilienhäusern, der in keinem Verhältnis zu den erzielbaren Mieten stehen würde
- Umfassende Modernisierungen der Einfamilienhäuser sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur im Fall der Einzelvermarktung durch die Käufer in Eigenregie umsetzbar, da der Verkaufspreis andernfalls kaum noch marktgerecht wäre
- Einschätzung Sanierungskosten: 50.000,- bis 60.000,- € je Reihen-/Doppelhaus (Anmerkung: Spanne zu gering, Sanierungskosten können m. E. bei durchgreifender Modernisierung deutlich über 100.000,- € liegen)
- Längerer Leerstand in der Planungsphase birgt die Gefahr von Vandalismusschäden, wie sie bereits auf dem Kasernenareal im Bereich der denkmalgeschützten Kasernengebäude massiv auftreten

### **Zielgruppen/ Nachfrager:**

- Studenten und Auszubildende: Geringes Potenzial (hier besteht in Detmold bereits ein großes Angebot, die neu errichtete Studierendenwohnanlage meldet Auslastungsprobleme)
- Junge Familien (mittlere Einkommensschicht): hohes Potenzial als Erwerber oder Bauherrn von Eigenheimen
- Senioren: Wohnsiedlungen und Kasernenareal aufgrund vorhandener Infrastrukturausstattung (u. a. Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV-Angebote) derzeit nur bedingt geeignet
- Alleinerziehende (untere Einkommensschichten, die auf Hilfe zum Lebensunterhalt angewiesen sind): mittleres Potenzial

- Angestellte von Detmolder Firmen „Wohnen auf Zeit in möblierten Wohnungen“ in Mietwohnungen oder -häusern: mittleres Potenzial (Risiko: Hohe Fluktuation in den Wohngebieten)
- Einpendler und Berufstätige an den Wohnstandort in Detmold binden (Die Ergebnisse aus Pendlerbefragungen anderer Städte zeigen, dass die Chancen eher gering sind, die Einpendler als Zuziehende zu gewinnen)

### **Allgemeine Handlungsempfehlungen zu städtebaulicher 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
- Teil der Wohnsiedlungsbestände sollte zurückgebaut werden, um einen qualitativ hochwertigen Neuanfang zu ermöglichen, nachfragerechte Wohnraumangebote zu schaffen und das negativ belastete Image zu verbessern (Mindermeinung: Abriss der Gebäudebestände ist aus der ökologischen Sichtweise fragwürdig; Gebäude könnten im Rahmen der kommunalen Wohnraumversorgung einkommenschwachen Haushalten wie z. B. alleinstehende ältere Menschen und Alleinerziehende mit Kindern zur Verfügung gestellt werden)
- Ergänzung Infrastrukturangebot (z. B. Kinderbetreuung, Ärztehaus, Angebote für Menschen mit Behinderung und Senioren) ist zu prüfen
- Qualitativ hochwertiges städtebauliches Konzept zwingend notwendig (auch als Argumentation gegenüber der BImA)
- Vorhandene Grünstrukturen nutzen, vernetzen und unter Integrität attraktiver Spielplätze weiterentwickeln → Motto „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 Transparenz

### **Allgemeine Handlungsempfehlungen zu Verwertungsmodellen:**

- Langfristiger Entwicklungs- und Vermarktungszeitraum ist anzusetzen
- Wertermittlung der Immobilien und Höhe der Kaufpreise entscheidend für Zwischenerwerb
- Einzelverkauf von Beständen an Eigentümer und Investoren lässt keine Steuerung bzw. abgestimmte Entwicklung der Gebiete zu, daher Zwischenerwerb der Stadt sinnvoll
- (Teil-)Verkäufe 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 → soziale Segregation

**Handlungsempfehlungen zu Siedlung 1:**

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

<b>Handlungsstrategien für Quartiere</b>		
	<b>Arbeitsgruppe 1</b>	<b>Arbeitsgruppe 2</b>
Doppelhausgebiet Zeppelin-/ Stresemannstraße	Überwiegend Bestandserhalt	Überwiegend Bestandserhalt
Mehrfamilienhausgebiet Adenauerstraße/Wolfgang-Hirth-Straße	Tlw. Rückbau, ggf. Sonderwohnformen im Mehrfamilienhaussegment (Seniorenwohnen und Baugemeinschaften)	Rückbau und Entwicklung Grundstücke für Einfamilienhausformen
Reihenhausgebiet Adenauer-/ Stauffenberg-/ Blücherstraße	Teilweise Erhalt durch kommunalen Bestand zur Versorgung einkommenschwacher Haushalte (Alleinerziehende, Senioren); Teilweise Rückbau und Entwicklung von Eigenheimen	Teilweiser Bestandserhalt (aufgrund marktfähiger Grundrisse), Entwicklung Grundstücke für Einfamilienhausformen

### **Handlungsempfehlungen zu Siedlung 2:**

- Bestandserhalt sinnvoll, um Bedarf für kostengünstige Gebrauchtimmobilien zu decken
- Kommunaler Zwischenwerb sollte nicht angestrebt werden

### **Handlungsempfehlungen zu Siedlung 3:**

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

### **Nutzungsperspektiven Kasernengelände**

- 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 leerstehenden Kasernengebäude durch Denkmalschutz und damit verbundene hohe Kosten für Umbaumaßnahmen (Wirtschaftlichkeit fraglich)
- Unter den derzeitigen Bedingungen kommen als Nutzer nur soziale Institutionen in Frage, die keine Renditen erwirtschaften müssen
- Für Gewerbenutzungen und Büros ist kein weiterer Bedarf vorhanden (Überangebot an Büroflächen aufgrund des Leerstandes des ehem. Verwaltungsgebäudes der Telekom)
- Aufhebung des Denkmalschutzes könnte Modernisierungskosten reduzieren und ggf. Teilabbruch und Neubau ermöglichen → städtebauliche Qualität erhalten
- Gruppen-/ Mehrgenerationenwohnungen: Standort geeignet, Baugemeinschaft sehr interessiert zwei Terrassenhäuser an Gebäude 45 zu errichten, gerne auch alternative Gebäude oder Grundstücke in Wohnsiedlungen