



INNENSTADTSTRATEGIE STADT DETMOLD

EXPERTENWORKSHOP »WOHNEN UND WOHNUMFELD«

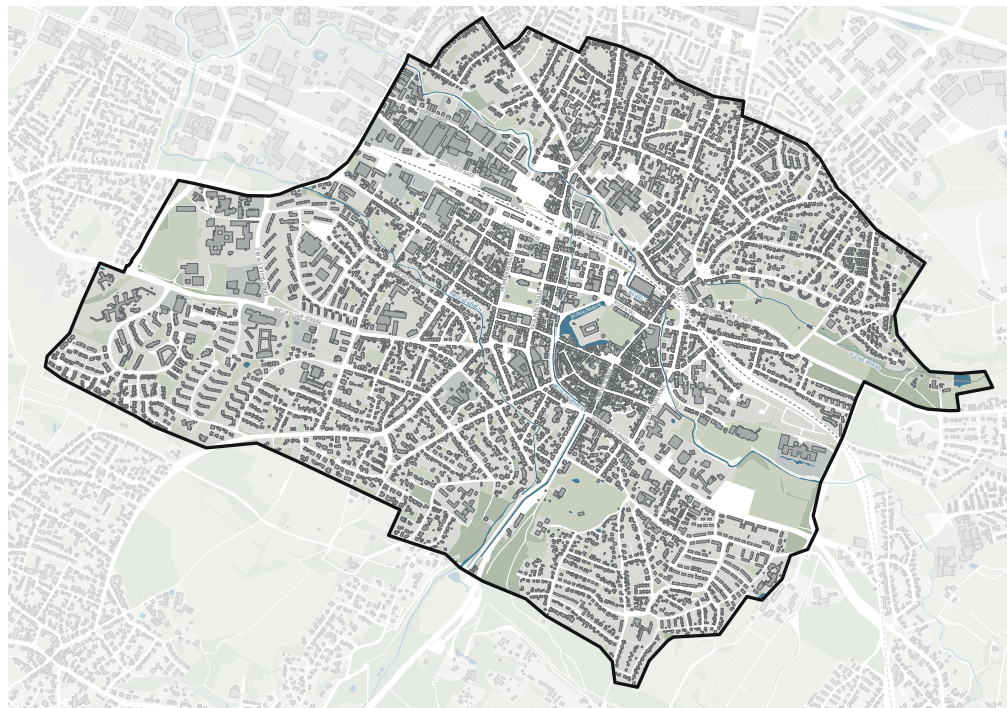
- 17:00 Uhr Begrüßung und kurze Vorstellungsrunde
- 17:05 Uhr Vorstellung Ziele und Ablauf des ISEK
- 17:10 Uhr Vorstellung des Arbeitsstandes
- 17:20 Uhr Diskussionsblock zum Themenfeld Wohnen u. Wohnumfeld (je 30 min)
- Neues Wohnen
 - Handeln im Bestand
 - Maßnahmenvorschläge für die Innenstadtstrategie
- 18:50 Uhr Zusammenfassung und Ausblick
- 19:00 Uhr Ende der Veranstaltung

- **Information** zu **Zielen und Inhalten** der Innenstadtstrategie und ISEK-Neuaufstellung »Detmold-Innenstadt«
- Überblick zum **Arbeitsstand** mit Fokus auf das Themenfeld Wohnen und Wohnumfeld
- themenspezifischer **Austausch** mit Expert:innen
- Diskussion von **Perspektiven** bzw. ersten **Maßnahmenvorschlägen** zum **Themenfeld Wohnen und Wohnumfeld**

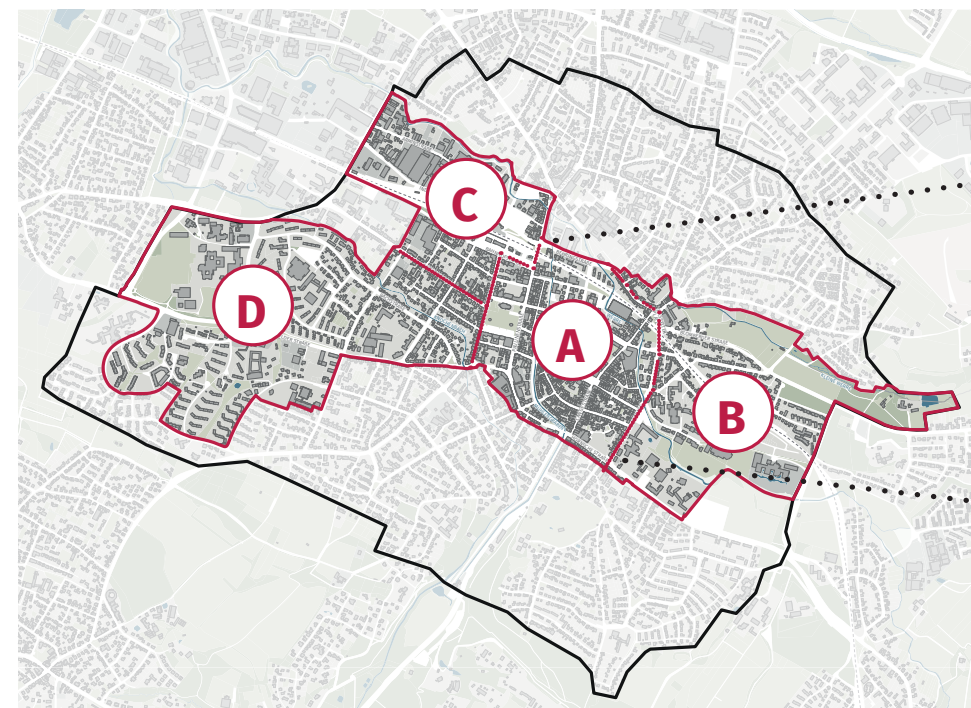
Innenstadtstrategie und ISEK-Neuaufstellung

Innenstadtstrategie & Potenzielle ISEKs

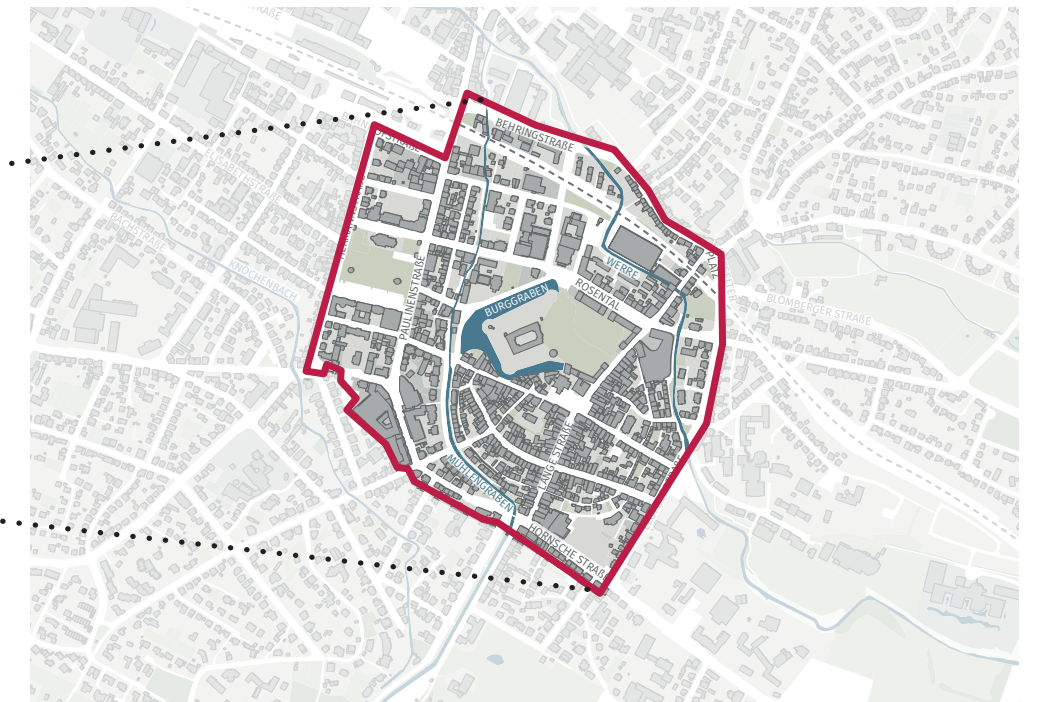
► ISEK »Lebendige Mitte mit historischem Flair«



Maßnahmenkatalog für die Detmolder Innenstadt



Begrenzung potenzieller Gebietskulissen



25 Seiten Bericht mit Konkretisierung von ausgewählten Maßnahmen

Was ist ein ISEK?

- I** **Integriert** - themenübergreifend
- S** **Stadt** - Fokus auf die Innenstadt
- E** **Entwicklung** - Entwicklungsprozess wird beschrieben
- K** **Konzept** - finales Konzeptpapier mit Analyse, Zielen & Projekten

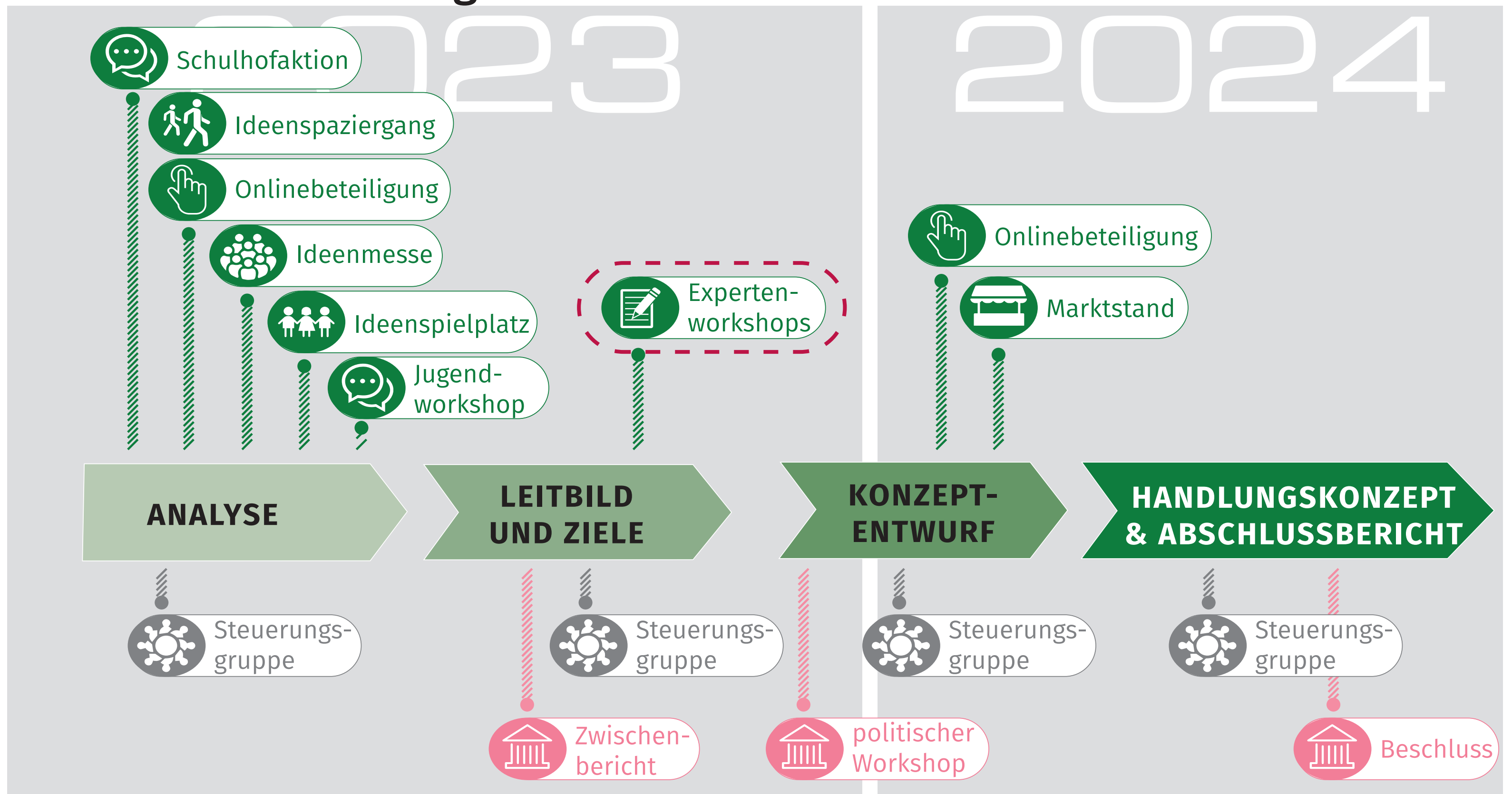
Das ISEK

- **zielgerichtetes und bedarfsorientiertes Steuerungsinstrument** der zukünftigen Stadtentwicklung
- langfristiger **Orientierungsrahmen** für politische **Entscheidungen**
- Zusammenführung unterschiedlicher Ressorts / Fachplanungen
Stadtentwicklung als **interdisziplinäre Aufgabe**
- **Aktivierung der Bürgerschaft** zur (anhaltenden) Mitwirkung am Stadtentwicklungsprozess
- Zugang zu öffentlichen **Fördermitteln**

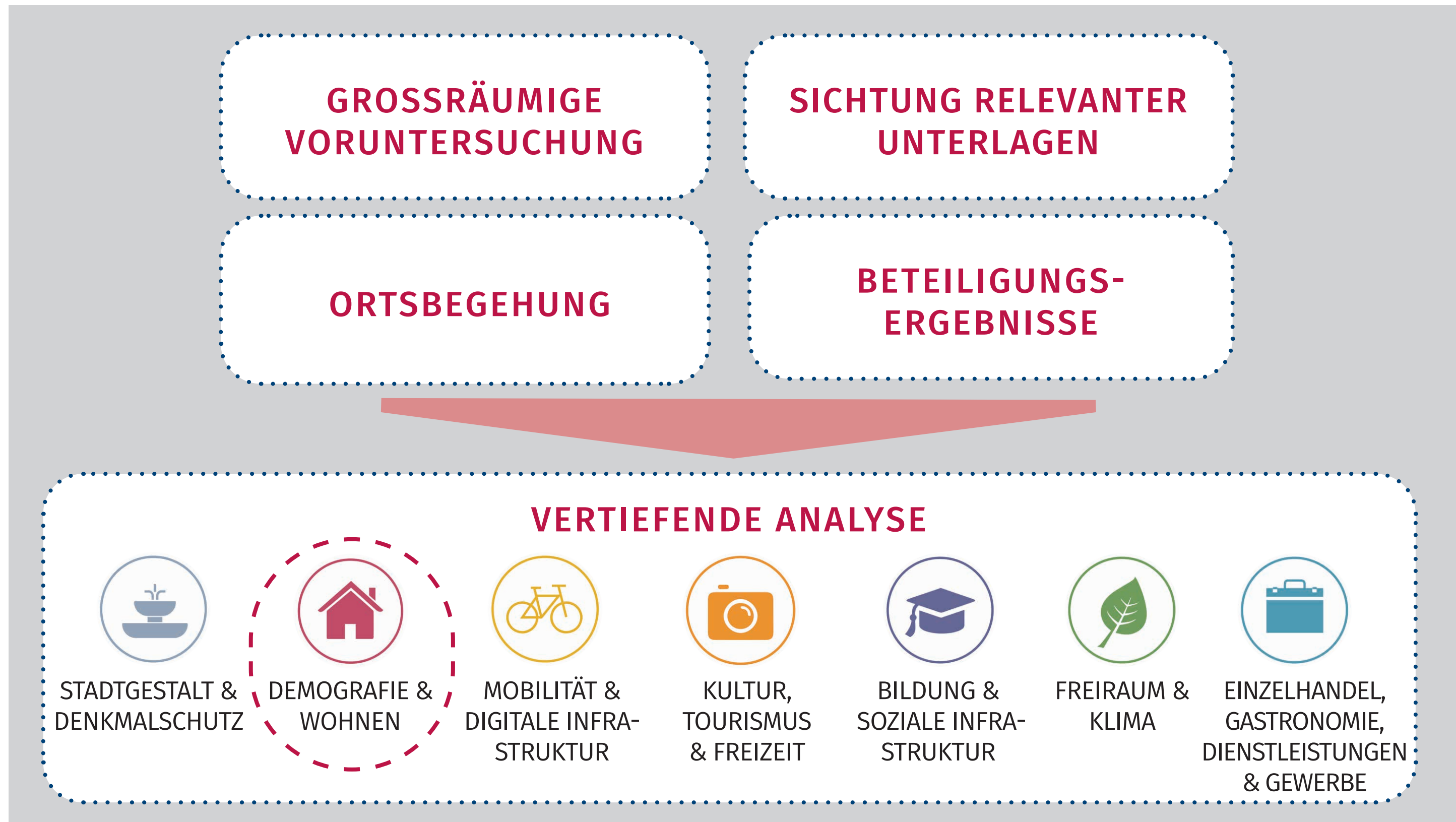


VORSTELLUNG DES ARBEITSSTANDES

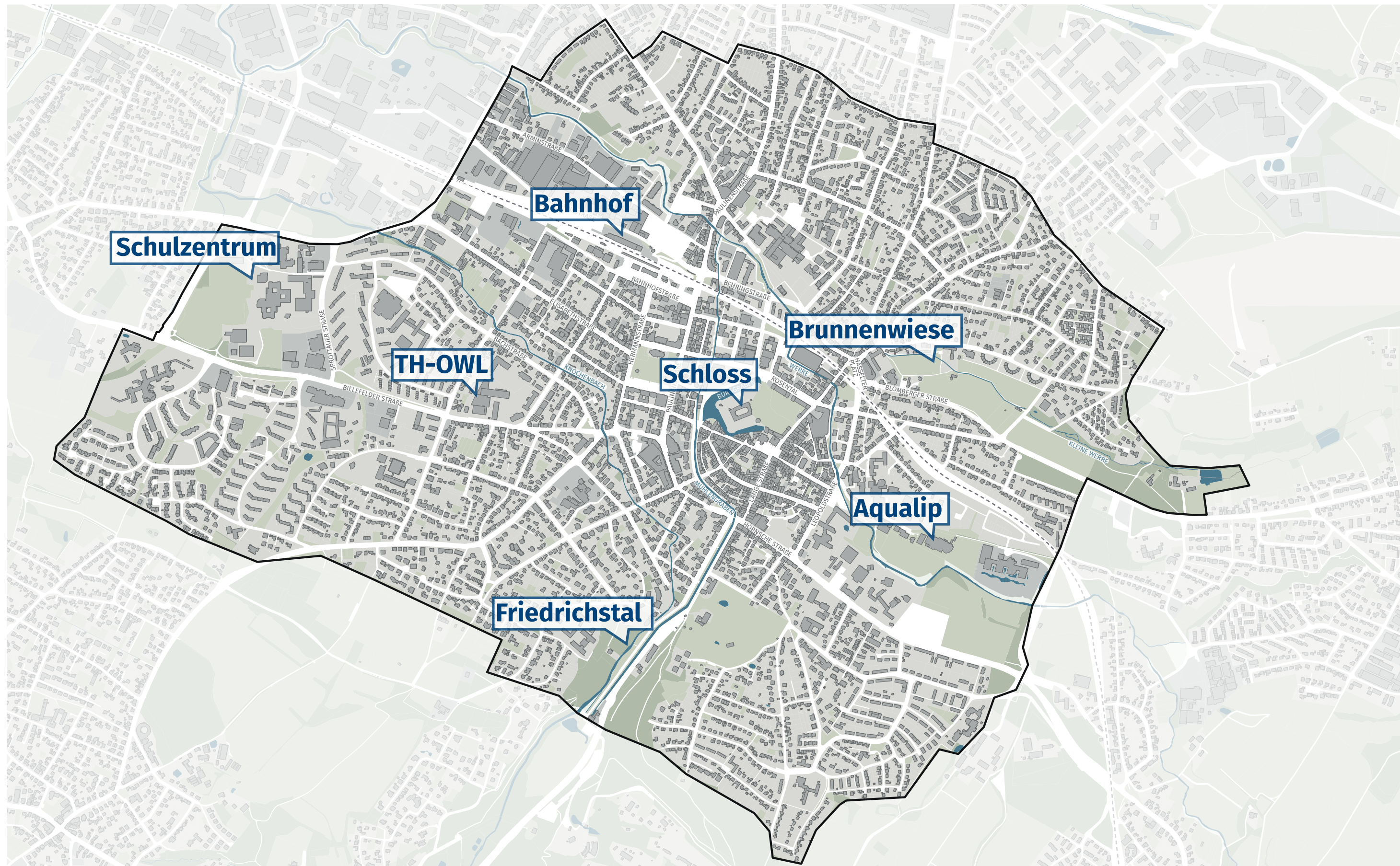
Ablauf der Erarbeitung



Start in die planerische Aufgabe: Analyse

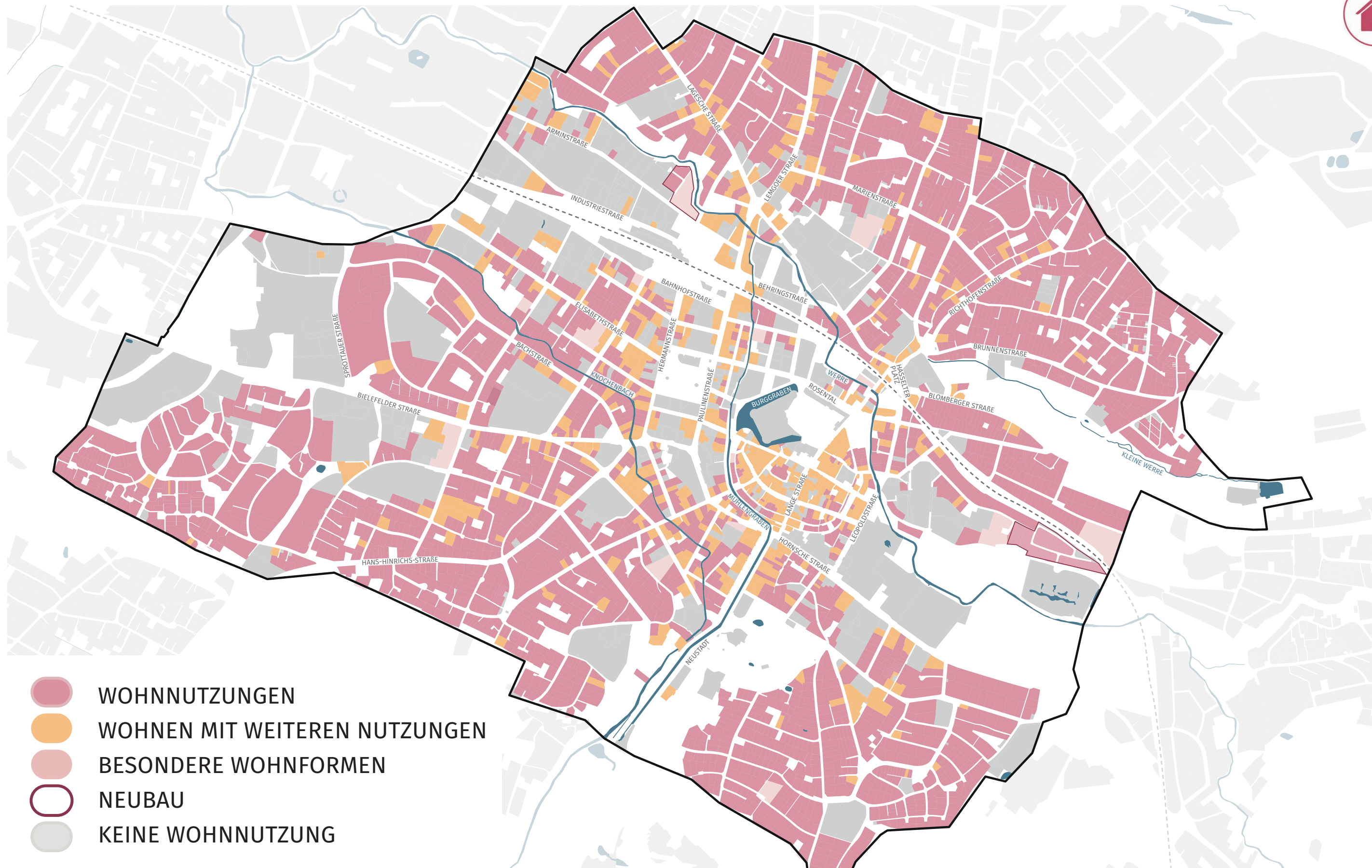


Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



ÜBERBLICK ARBEITSSTAND

Analyse zum Themenfeld Wohnen



Analyse zum Themenfeld Wohnen

SWOT-ANALYSE (strengths/weaknesses/opportunities/risks)



Stärken

- › Innenstadt als attraktive Wohnlage durch Infrastrukturangebote und gute Anbindung
- › Breites Angebot an Wohnformen
- › Schaffung neuer Wohnraumangebote durch Nachverdichtung/Reaktivierung in der Innenstadt (z.B. Werreterrassen)
- › Positive Impulse für die Wohnumfeldqualität durch bereits umgesetzte ISEK-Maßnahmen

Schwächen

- › Hoher Nachfragedruck nach Wohnraum in der Innenstadt kann nicht vollumfänglich gedeckt werden
- › Mangelhafte Wohnumfeldgestaltung und Sanierungsrückstände im Westen des Plangebiets
- › Bedarf an energetischer Sanierung
- › Historische Gebäude entsprechen nicht den modernen Ansprüchen an Wohnraum (z.B. Wohnungsgrößen, Schnitte, Barrierefreiheit) und führen zu Leerständen in der historischen Innenstadt

Chancen

- › Wohnnutzung als Chance bei Struktur- und Funktionswandel der Innenstadt vom reinen Markt- und Handelsplatz zum multifunktionalen Raum
- › Innenstadt bietet als Wohnstandort für junge Erwachsene und Senior:innen attraktive Rahmenbedingungen
- › Etablierung von besonderen Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnen) und klimaneutralen Wohnformen

Risiken

- › Weiterer Fortschritt des demografischen Wandels
- › Belastung durch Emissionen und Umwelteinflüsse, insbesondere Hitze in der Stadt
- › Wohnkostensteigerung (Miete und Eigentum)
- › Trend der steigenden Wohnfläche pro Kopf resultiert in erhöhten Wohnraumbedarfen

Anregungen der Öffentlichkeit zu Wohnen und Wohnumfeld

Wohnen:

- Wunsch nach Vielfalt an Wohnformen z.B. Mehrgenerationenwohnen oder Tiny-Houses
- Mangel an Singlewohnungen sowie Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern
- Bedarf an Förderungen für Wohnraum in Fachwerkkaltbauten
- Vorschlag der Etablierung von hochwertigem Wohnungsbau im Bereich Industrie-/Arminstraße
- Anregung von Umnutzungen von Leerständen
- Wunsch nach mehr Fassadenbegrünungen

Anregungen der Öffentlichkeit zu Wohnen und Wohnumfeld

Wohnumfeld:

- Anregungen zu Sitzgelegenheiten, Sportgeräten etc. in Grünräumen
- Vorschläge für Klimaanpassung u.a. Regenrückhaltung, Verschattung
- Wunsch nach mehr Möglichkeiten zur aktiven Nutzung des öffentlichen Raums (Wasser erleben, Treffpunkte, Trinkbrunnen)
- Wunsch zugleich nach Möglichkeiten zum ruhigen Aufenthalt (Sitzgelegenheiten, Kunst)

Anregungen von Kindern, Eltern und Jugend zu Wohnen und Wohnumfeld

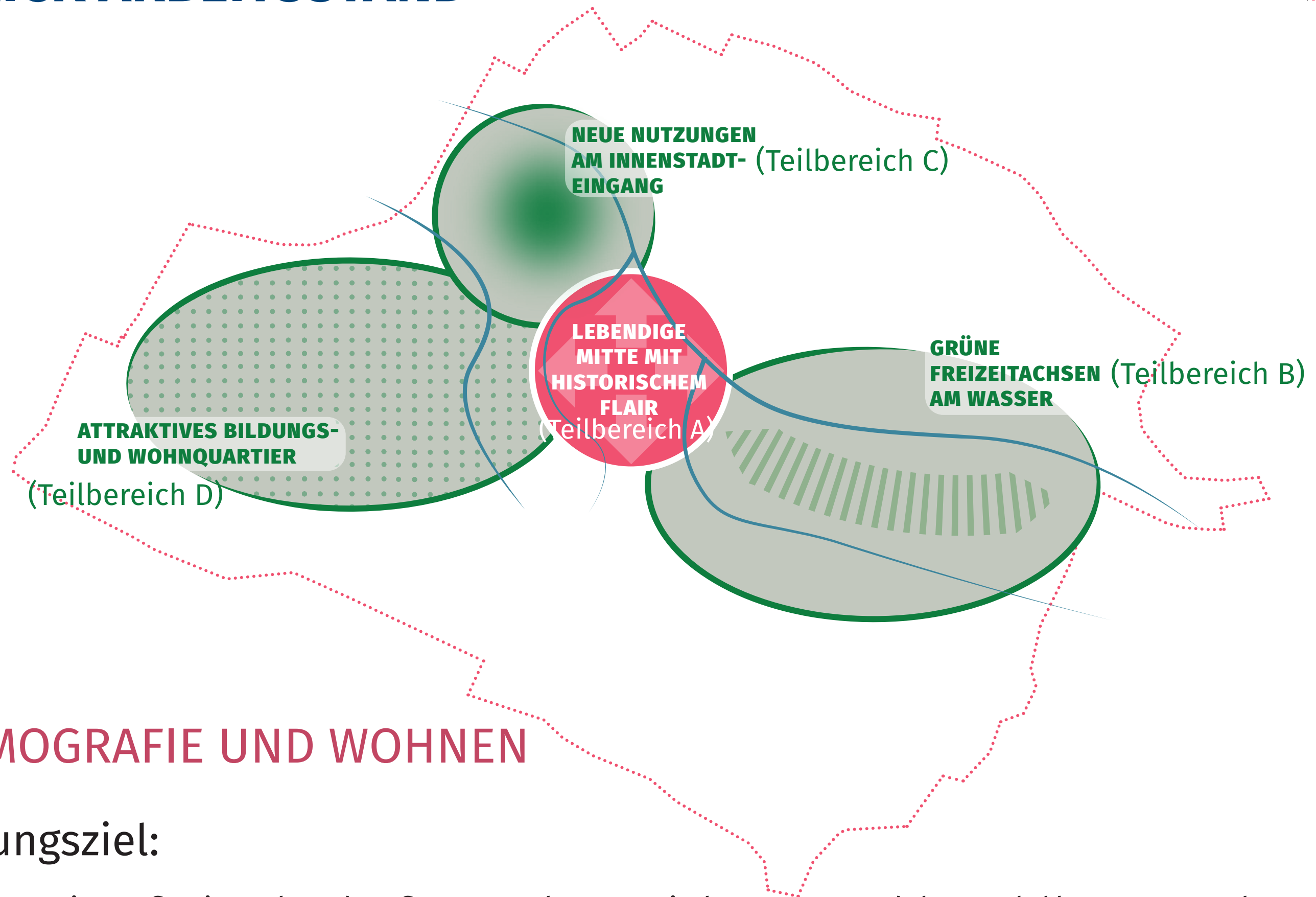
Wohnen:

- Anregung von sozialem Wohnraum und seniorenengerechtem Wohnen

Wohnumfeld:

- Wunsch nach Errichtung neuer Sportanlagen (z.B. Fußball, Mountainbike, Klettern) und Spielgeräte (z.B. große Rutsche, Schaukel, Wasserspiel, Hindernisparcours, integrative Spielgeräte)
- Wunsch nach überdachten Treffpunkten z.B. Sitzgelegenheiten
- Wunsch nach stärkerer Begrünung und Beleuchtung öffentl. Räume

Leitbild



DEMOGRAFIE UND WOHNEN

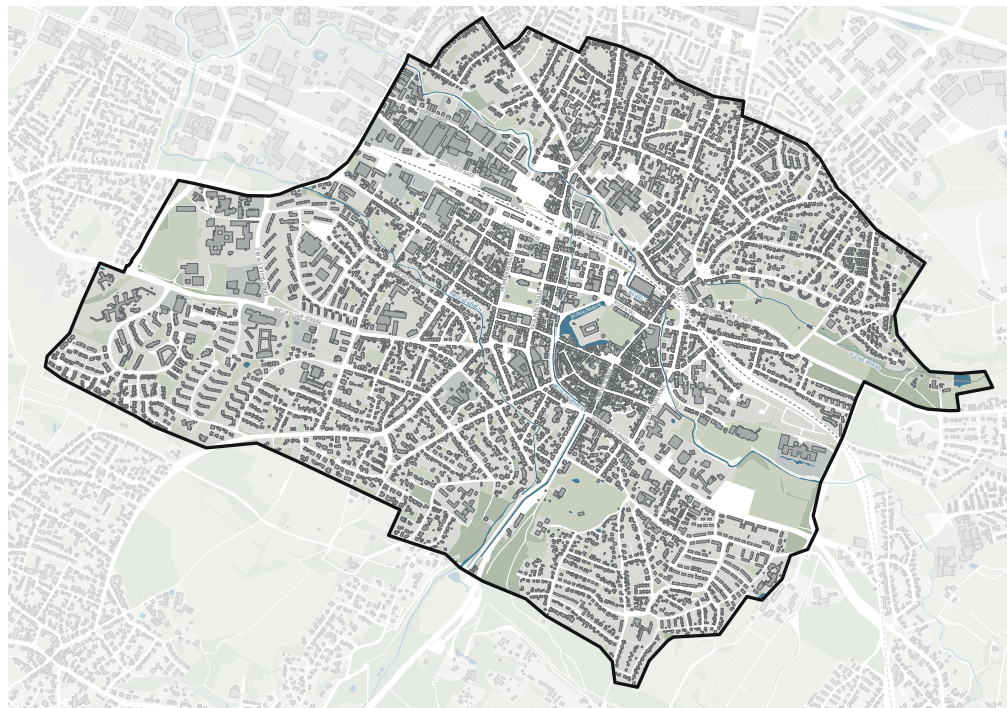
Entwicklungsziel:

Es wird barrierefreier, bedarfsgerechter, sicherer und bezahlbarer Wohnraum durch die Aktivierung von ruhenden Potenzialen und die Qualifizierung bestehender Wohnräume geschaffen.

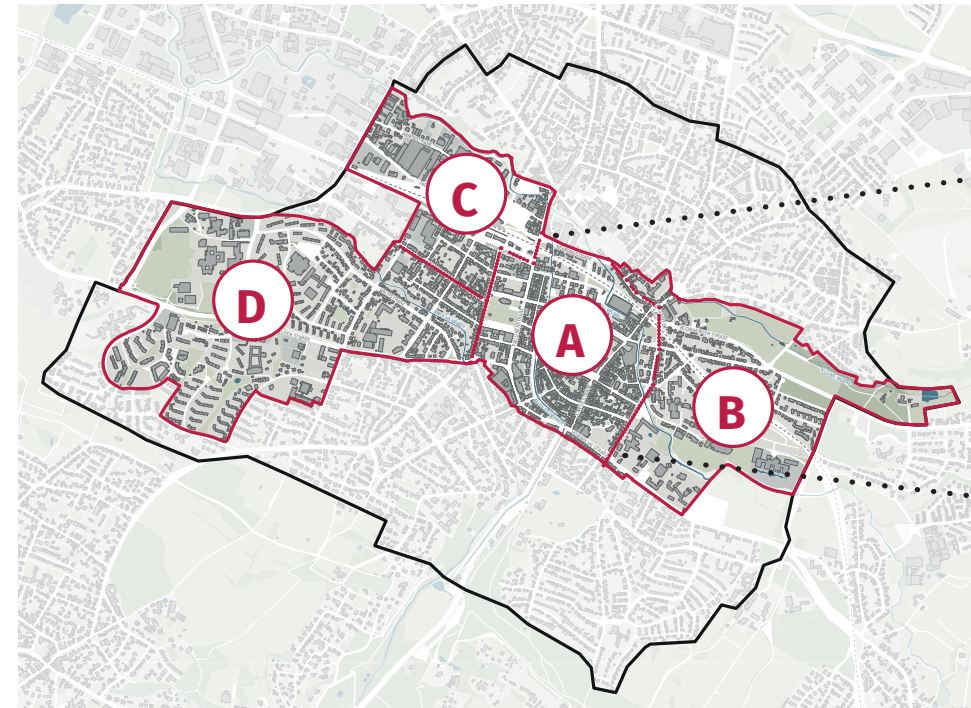
Produkte

Innenstadtstrategie & Potenzielle ISEKs

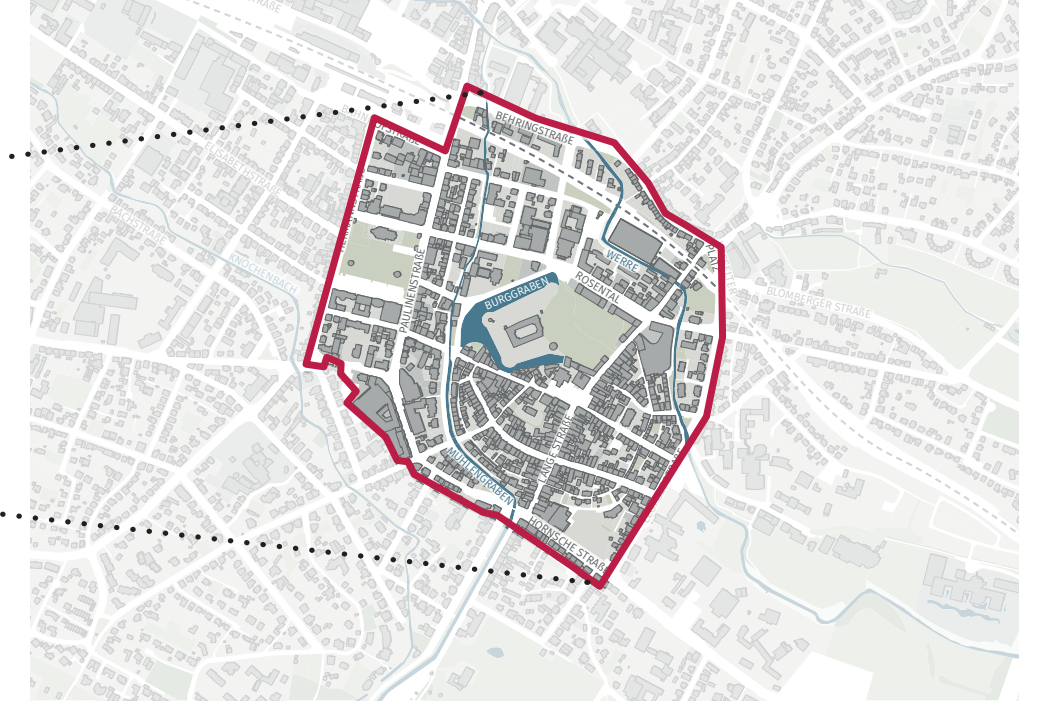
► ISEK »Lebendige Mitte mit historischem Flair«



Maßnahmenkatalog für die Detmolder Innenstadt



Begrenzung potenzieller Gebietskulissen



25 Seiten Bericht mit Konkretisierung von ausgewählten Maßnahmen

ÜBERBLICK ARBEITSSTAND

POTENZIELLE GEBIETSKULISSEN ISEK-NEUAUFSTELLUNG DETMOLD-INNENSTADT



- A** Lebendige Mitte mit historischem Flair
- B** Grüne Freizeitachse am Wasser
- C** Neue Nutzungen am Innenstadteingang
- D** Attraktives Bildungs- und Wohnquartier



DISKUSSION VON PERSPEKTIVEN UND MASSNAHMENVORSCHLÄGEN ZUM THEMENFELD WOHNEN + WOHNUMFELD

Themenblöcke zur Diskussion

- Thema 1: Neues Wohnen in der Innenstadt
- Thema 2: Handeln im Bestand
- Thema 3: Maßnahmenvorschläge für die Innenstadtstrategie

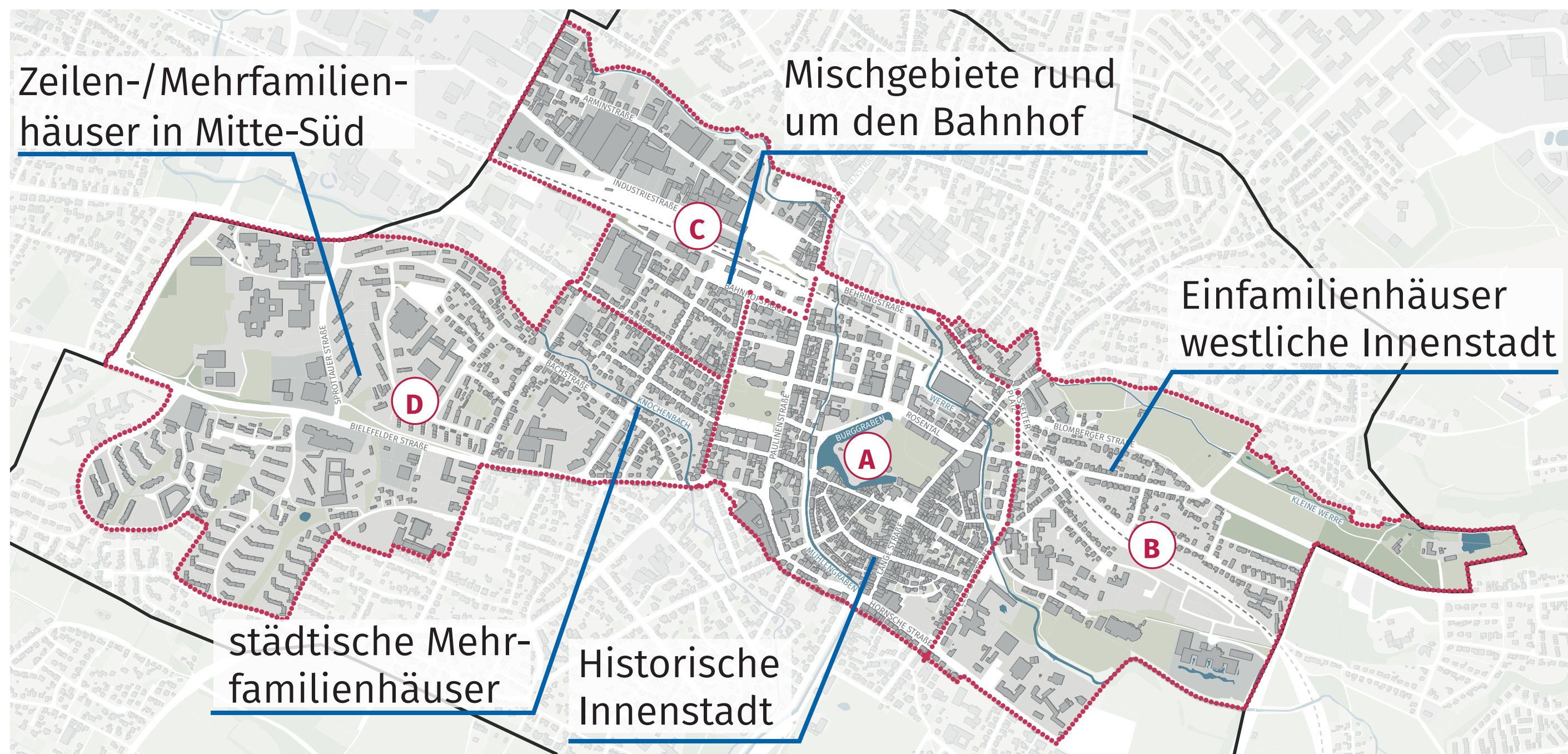
Neues Wohnen in der Innenstadt

Diskussionsfragen:

- Für welche Zielgruppen besteht Wohnraumbedarf in der Innenstadt? Welche Wohnformen werden für diese Zielgruppen benötigt?
- Wie hoch wird der Bedarf eingeschätzt?
- Welche Anforderungen bestehen an neue Wohnquartiere (z.B. bezüglich Energie, Klimawandel, Nachhaltigkeit, Mobilität etc.)?

Handeln im Bestand

- Welchen Handlungsbedarf sehen Sie in den Quartieren?



- Welche weiteren Quartiere weisen Handlungsbedarf auf?

Wohnraumangebot im Plangebiet



Beispiele für **historische Wohngebäude** in der Krumpfen Straße und Hermannstraße

Wohnraumangebot im Plangebiet



Beispiele für **Wohnungsbau** in der Bielefelder Straße und in der Fritz-Reuter-Straße

Leerstände von Einzelhandel und Wohnungen als Wohnraumpotenziale



Beispiele für **Leerstände** in der Exterstraße und in der Krummen Straße

Leerstände in Obergeschossen in der historischen Innenstadt

Kartierung 2023 entlang Bruchstr., Exterstr., Krumme Str., Lange Str., Marktplatz, Meierstr. und Schülerstr. (CIMA GmbH):

- In mind. 9% bis rd. 20% der Gebäude leerstehende Obergeschosse
- Davon befindet sich rd. jedes zweite bis dritte leerstehende Obergeschoss in einem Baudenkmal
- Leerstände v.a. entlang Bruchstr., Krumme Straße und Lange Straße
- Teils Sanierungsbedarfe oder kein separater Zugang erkennbar
- Teils Nutzungskonflikte, Lärmbelästigung, fehlende Freiflächen etc.

Maßnahmenvorstellung und Diskussion/Ergänzung

Diskussionsfragen:

- Halten Sie die folgenden Maßnahmen für geeignet?
- Wie können die Maßnahmenideen konkretisiert werden?
- Welche weiteren Maßnahmen können integriert werden?

Maßnahmenvorstellung und Diskussion/Ergänzung

Thema	Maßnahmenvorschläge
Wohnen in der Innenstadt	Profilierung und Standortaufwertung
	Leerstandsaktivierung in Obergeschossen
Wohnumfeldaufwertung in Mehrfamilienhausquartieren	Wohnumfeldaufwertung
	Profilierung und Standortaufwertung
Neue Nutzungen am Innenstadteingang	Neues Quartier »Kronenviertel«

DISKUSSION DER MASSNAHMEN

Wohnen in der Innenstadt & Wohnumfeldaufwertung in Mehrfamilienhausquartieren

Maßnahmenvorschlag: Profilierung und Standortaufwertung

- Anreiz für private Investitionen im Bestand durch Bezuschussung
- Gestalterische Aufwertung von Fassaden, Dächern und Freiflächen zum Erhalt des historischen Stadtbildes, Stärkung als Wohnstandort und zur Attraktivitätssteigerung
- V.a. Förderung von Fassadenaufwertung, Entsiegelung, Gestaltung von Hofflächen, Dacharbeiten (anhand von Förderrichtlinien)



DISKUSSION DER MASSNAHMEN

Wohnen in der Innenstadt

Maßnahmenvorschlag: Leerstandsaktivierung in Obergeschossen

- Aktivierung von Wohnraumpotenzialen ehemaliger Leerstände (Herausforderungen: Nutzungskonflikte, Mietpreise, Erschließung ...)
- Vorbild u.a. ein vorliegendes Konzept zur Umgestaltung von Leerständen in Baudenkmälern (Wohnen in der historischen Innenstadt 2015/16)
- Aktives Beratungsangebot für Eigentümer und Investoren durch die Untere Denkmalbehörde



DISKUSSION DER MASSNAHMEN

Wohnumfeldaufwertung in Mehrfamilienhausquartieren

Maßnahmenvorschlag: Wohnumfeldaufwertung

- Umgestaltung der Außenflächen durch Anlegen von privaten Miet- oder gemeinschaftlichen Gärten
- Schaffung Spiel-/Sportangebote
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Ökologische Qualifizierung wohnortnaher Grünstrukturen
- Neuordnung ruhender Verkehr
- Unterflursysteme Abfallentsorgung



Neue Nutzungen am Innenstadteingang

Maßnahmenvorschlag: Neues Quartier »Kronenviertel«

- Entwicklung eines neuen Quartierskonzeptes mit Mischnutzung nördlich Bahnhof bis inkl. Lagesche Straße
- Stapelung der Stellplätze (z.B. Parkhaus)/Verlagerung in Tiefgarage
- Potenzielle neue Nutzungen: Wohnen (insb. kleine WE, altengerechtes Wohnen, alternative Wohnformen), Dienstleistungen, Gastronomie usw.
- Berücksichtigung der Ufergestaltung der Werre, Lärmschutz, Denkmäler, Frage nach Standort für Festplatz



Maßnahmenvorstellung und Diskussion/Ergänzung

- Halten Sie die Maßnahmen für geeignet?
- Wie können die Maßnahmenideen konkretisiert werden?
- Welche weiteren Maßnahmen können integriert werden?

Thema	Maßnahmenvorschläge
Wohnen in der Innenstadt	Profilierung und Standortaufwertung
	Leerstandsaktivierung in Obergeschossen
Wohnumfeldaufwertung in Mehrfamilienhausquartieren	Wohnumfeldaufwertung
	Profilierung und Standortaufwertung
Neue Nutzungen am Innenstadteingang	Neues Quartier »Kronenviertel«

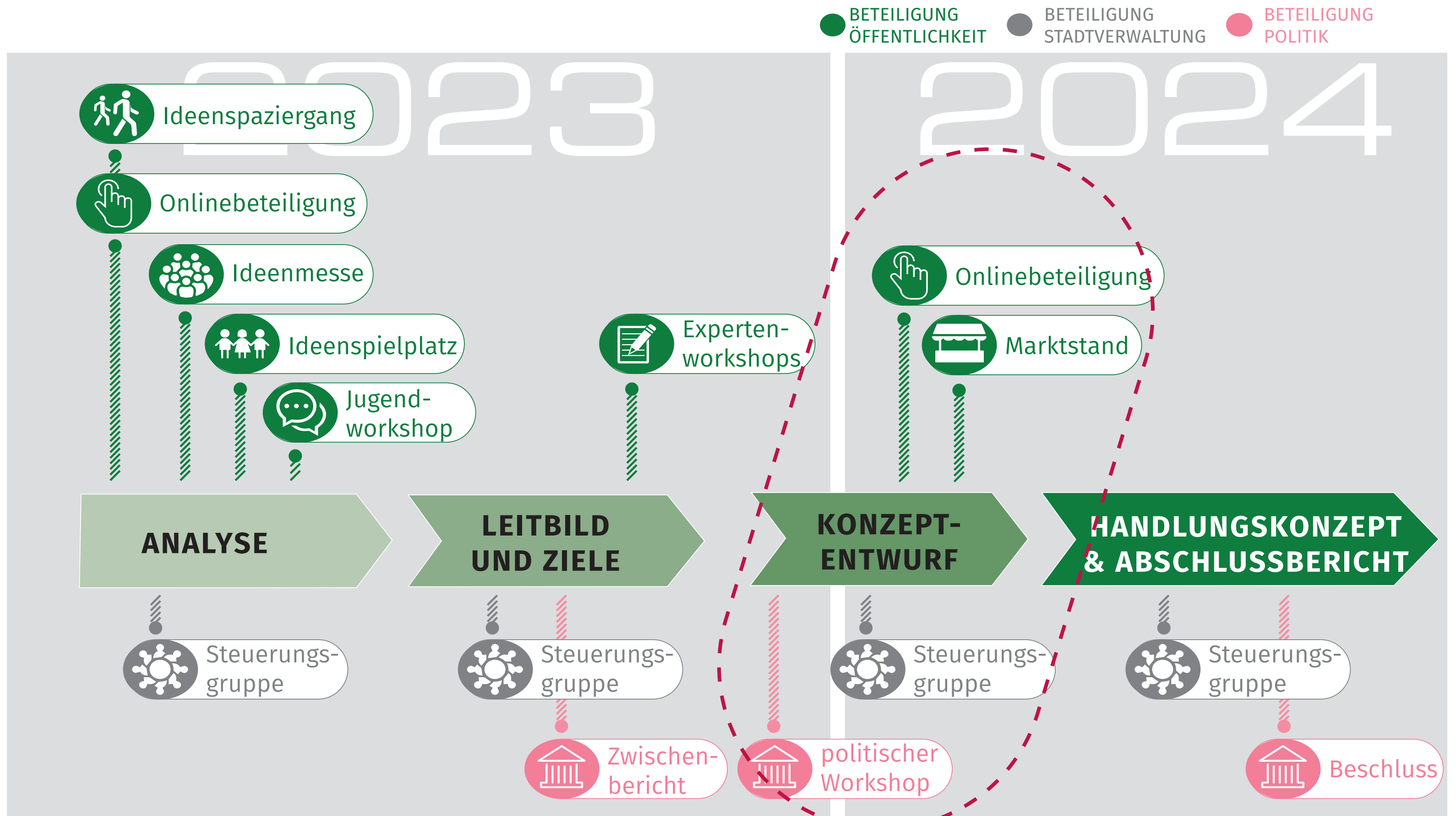


AUSBLICK



Wie geht es weiter?

- Expertenworkshop »Freiraum und Klima« 30. November 2023
- Politikworkshop 06. Dezember 2023
- Ausarbeitung Handlungskonzept mit Konkretisierung der Maßnahmen
- erneute Bürgerbeteiligung im Januar 2024





VIELEN DANK!