

PROTOKOLL

EXPERTENWORKSHOP »WOHNEN UND WOHNUMFELD« ZUR ISEK-NEUAUFSTELLUNG DETMOLD-INNENSTADT

DATUM 21.11.2023

UHRZEIT 17:00 Uhr bis 19:15 Uhr

ORT Heldmanstraße 24, Detmold

TEILNEHMENDE	Herr Kölczer	FB 6 Fachbereichsleiter
	Frau Will	FB 6 Teamleitung Städtebauliche Planungen
	Herr Pohlmann	FB 6 Fachbereichskoordinator
	Frau Birkner	FB 6 Städtebauliche Planungen
	Herr Sterl	post welters + partner mbB
	Frau Müller	post welters + partner mbB
	Frau Bellion	Ortsbürgermeisterin Detmold-Süd
	Frau Kettelhake	Seniorenbeirat
	Herr Berthold	Beirat für die Belange von Menschen mit Behinderung
	Herr Stövesand	Stövesand Architektur
	Herr Davin	Architekturbüro Schreiber+Schaul
	Herr Weiser	Architekturbüro Schreiber+Schaul
	Herr Tönsmeier	Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter S Boden GmbH
	Herr Ord	Von Poll Immobilien
	Herr Dorn	Haus- und Grundeigentümer-Verein Detmold e.V.
	Herr Hoelscher	Professor – Technische Hochschule OWL, Detmold
	Frau Nienhaus	Studierende – Technische Hochschule OWL, Detmold
	Frau Pabst	Studierende – Technische Hochschule OWL, Detmold
	Frau Bellendorf	Studierende – Technische Hochschule OWL, Detmold
	Frau Roßbach	Studierende – Technische Hochschule OWL, Detmold
	Herr Wiersing	Studierende – Technische Hochschule OWL, Detmold
	Herr Zambrando	Studierende – Technische Hochschule OWL, Detmold

TAGESORDNUNG **Begrüßung**

Vorstellung Ziele und Ablauf des ISEK

Vorstellung des Arbeitsstandes

Diskussion der Maßnahmen zum Themenfeld Wohnen und Wohnumfeld

Ausblick



BEGRÜßUNG Herr Kölczner (Stadt Detmold) begrüßt die 22 Teilnehmenden zum Expertenworkshop »Wohnen und Wohnumfeld« im Rahmen der Neuaufstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Detmold-Innenstadt. Es folgt eine kurze Vorstellungsrunde aller Teilnehmenden, welche aufgrund ihrer Expertise im Themenfeld »Wohnen und Wohnumfeld« eingeladen wurden.

**VORSTELLUNG
ZIELE & ABLAUF
DES ISEK** Herr Sterl (post welters + partner mbB) stellt die Ziele und das Vorgehen zur ISEK-Neuaufstellung »Detmold-Innenstadt« – zwischenzeitlich als »Innenstadtstrategie Stadt Detmold« bezeichnet – dar. Diese soll in den nächsten Jahren einen übergeordneten Leitfaden für die zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Bestrebungen bieten. Aus dem Konzept werden in Zukunft Teilgebiete als Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEKs) mit dazugehörigen Maßnahmenbündeln abgeleitet. So kann die Gebietsgröße jeweils an die Anforderungen der neuen Städtebauförderungsrichtlinie angepasst werden. Vier Teilgebiete A bis D werden als potenzielle Gebietskulissen vorgeschlagen. Das Konzept wird derzeit in einem interdisziplinären Prozess unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet und schließlich vom Rat der Stadt als gemeinsamer Orientierungsrahmen für Verwaltung, Politik und Bürgerschaft beschlossen. Die Erarbeitung erfolgt von der Stadtverwaltung in Kooperation mit dem beauftragten Planungsbüro post welters + partner mbB aus Dortmund sowie mit Zuarbeit der CIMA Beratung + Management GmbH am Standort Köln.

VORSTELLUNG Frau Müller (post welters + partner mbB) stellt den Arbeitsstand vor. Die erste
DES Beteiligungsphase der Öffentlichkeit ist abgeschlossen. Die Ergebnisse der
ARBEITSSTANDE Öffentlichkeitsbeteiligung fließen in die fachliche Analyse ein. Die
S Analyseergebnisse zum Themenfeld »Wohnen und Wohnumfeld« werden für die
Anwesenden zusammengefasst und erläutert. Aus der Analyse wurde das Leitbild
für die Detmolder Innenstadt und ein Zielsystem als Grundlage für die Erarbeitung
der ersten Maßnahmevorschläge abgeleitet. Das Leitbild umfasst für vier
Teilbereiche der Innenstadt A bis D die folgenden vier Visionen:

- A) »Lebendige Mitte mit historischem Flair« (Historische Innenstadt)
- B) »Grüne Freizeitachse am Wasser« (Grünzüge im Osten)
- C) »Neue Nutzungen am Innenstadteingang« (Bahnhofsumfeld im Nordwesten)
- D) »Attraktives Bildungs- und Wohnquartier« (Quartiere im Westen)

DISKUSSION
NEUES WOHNEN
IN DER
INNENSTADT

Neues Wohnen in der Innenstadt

Die teilnehmenden Expert:innen für das Themenfeld Wohnen und Wohnumfeld diskutieren zunächst über Bedarfe und Anforderungen an Wohnungsneubau in der Innenstadt.

Für welche Zielgruppen besteht Wohnraumbedarf in der Innenstadt? Welche Wohnformen werden für diese Zielgruppen benötigt?

Senior:innen:

- Senior:innen möchten häufig stadtnah Stadt wohnen, es bestehe hoher Bedarf an barrierefreien Wohnungen.
 - Vorgeschlagen wird Mehrgenerationenwohnen, beispielsweise könnten sich Senior:innen und Studierende in einer Gemeinschaft gegenseitig ergänzen. Dazu eigne sich eine Mischung von gefördertem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen.
 - Zudem seien Senior:innen auf der Suche nach geeigneten Eigentumswohnungen.
- Von weiteren Teilnehmenden wird ergänzt, dass es zwar Bedarf an seniorengerechten Wohnungen gebe, dennoch solle eine Durchmischung aller Altersgruppen angestrebt werden. Eine aktive Förderung der »Alterung« von der Bewohnerschaft in der Innenstadt sei nicht erwünscht.

Junge Menschen:

- Die Teilnehmenden benennen, dass junge Menschen einerseits Bedarf an Single-Wohnungen hätten, andererseits an Studierenden-Wohngemeinschaften, tendenziell eher an Hausgemeinschaften in ähnlichen Altersgruppen.
 - Die anwesenden Studierenden nennen den verbreiteten Wunsch nach zentralem und zugleich günstigem Wohnraum.
 - Jedoch seien kleinere Wohnungen/Single-Wohnungen verhältnismäßig teuer und in der Innenstadt sehr beliebt.
 - Zentral müsse nicht zwangsläufig die Altstadt bedeuten, sondern lediglich gute Erreichbarkeiten, etwa für Studierende in Nähe zur Hochschule.
-

Familien:

- Es bestehe hoher Bedarf an Wohnungen für Familien, insbesondere Eigentumswohnungen, im Stadtzentrum.

Weitere Zielgruppen:

- Ein:e Teilnehmer:in nennt eine Nachfrage nach »Tiny Houses«. Daraufhin wird diskutiert, dass »Tiny Houses« höchstens auf ehemaligen Brachflächen wie etwa dem ehemaligen Temde-Gelände denkbar wären. In der Innenstadt sind tendenziell eher dichtere Wohnformen vorgesehen.
- Für die Innenstadt werden daher stattdessen »Tiny Apartments« vorgeschlagen, wo mehrere Etagen und somit mehr Wohnfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche realisierbar sei.

Wie hoch wird der Bedarf eingeschätzt?

- Insgesamt wird der Bedarf an Wohnangeboten in der Innenstadt von den Teilnehmenden hoch eingeschätzt, da es eine hohe Nachfrage nach Flächen und Wohnraum in der Innenstadt gebe.
- Die Detmolder Innenstadt biete aufgrund ihrer Zentralität und Erreichbarkeit höhere Qualitäten und folglich mehr Bedarfe im Vergleich zum Umland.

Welche Anforderungen bestehen an neue Wohnquartiere (z.B. bezüglich Energie, Klimawandel, Nachhaltigkeit, Mobilität etc.)?

- Die Teilnehmenden schlagen vor statt der Entwicklung neuer Wohnquartiere zunächst auf Nachverdichtung und Bestandsaufwertungen zu setzen.
 - Nachverdichtung könne mittels Aufstockungen und Dachgeschossausbauten vorgenommen werden.
 - Bestandsaufwertungen sollten Priorität haben, um bestehende Probleme wie Mängel an Stellplätzen oder Aufzügen sowie Brandschutzmängel zu lösen. Anschließend können insbesondere Obergeschosse wieder umfangreicher genutzt werden.
- Nutzbare Dachflächen und Fassadenbegrünung sind bei Neubauvorhaben gewünscht.

DISKUSSION **Handeln im Bestand**
HANDELN IM
BESTAND

Welchen Handlungsbedarf sehen Sie in den Quartieren?

Welche weiteren Quartiere weisen Handlungsbedarf auf?

Allgemein:

- Eine Aktivierung des Wohnungstauschs von alten und jungen Menschen wird vorgeschlagen. Es bestehe allerdings das Problem, dass der Verkauf von alten Häusern häufig nicht die Kosten des Kaufs einer kleinen (Neubau-)Wohnung in der Innenstadt decken kann.

Westen/Mitte Süd:

-
- Die Teilnehmenden nennen einen dringlichen Handlungsbedarf bezüglich der Wohnumfeldaufwertung im Westen des Untersuchungsgebietes aufgrund der Qualität der Wohnungen. Genannt werden unter anderem ein vermehrtes Auftreten von Schimmel, Müllablagerungen sowie aufwertungsbedürftigen Treppenhäusern.
 - Ein:e Teilnehmer:in fragt, ob eine Entwicklung des Geländes an der Bielefelder Straße (Baustoffe Berkemann und ehemaliger Standort Europcar) für Wohnnutzungen möglich sei. Die Verwaltung erklärt, dass dort bereits eine weitere Campuserweiterung der TH OWL geplant sei und das Gelände daher nicht zur Verfügung stehe.

Norden/Bahnhofsumfeld:

- Im Umfeld des ehemaligen Temde-Geländes lägen viele Grundstücke jahrelang brach, da nach dem Rückbau der Gebäude für mehrere Flächen keine zeitnahe neue Entwicklung vorangetrieben wurde.
- Von Seiten der Verwaltung wird erläutert, dass der Bebauungsplan für das Temde-Gelände bereits öffentlich ausgelegt wurde (Sommer 2023). Geplant sei eine Mischnutzung inklusive einer Kita und Archivneubau. Ein Teil der Planung erfolge durch private Eigentümer, der andere Teil durch die Stadt Detmold.

Historische Innenstadt:

- Allgemein bestehe Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen in der Innenstadt.
- Die Umnutzung von leerstehenden Einzelhandelsobjekten zu Wohnungen wird als sinnvoll erachtet. Die Verwaltung ergänzt dazu, dass bisher keine solchen Anfragen gestellt worden seien. Dazu wird die Überlegung genannt, ob ein Impuls seitens der Stadt solche Umnutzungen anregen könnte.
- Es wird der Bedarf nach attraktiven Tiefgaragen betont, zum Beispiel im Zusammenhang mit einem Wohnungsneubau im Bereich Hornsches Tor. Dort könnten die Tiefgaragen für die Wohnnutzungen und zugleich für den umliegenden Einzelhandel genutzt werden. Ggf. ist es so möglich, auf vorhandene Stellplätze im öffentlichen Raum zu verzichten und stattdessen Platz für Stadtbäume zu schaffen.
- Die Teilnehmenden kritisieren die hohen Anforderungen beim Wohnungsneubau wie beispielsweise in Teilbereichen der Nachweis eines bestimmten Anteils an gewerblichen Nutzungen sowie der Nachweis von Stellplätzen etc. Damit Wohnraum einfacher realisierbar sei, bestehe der Wunsch nach weniger Anforderungen.

Weitere Quartiere:

- Die Teilnehmenden fragen, ob das Gelände der Telekom am Braunenbrucher Weg für Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt werden könne. Seitens der Verwaltung wird geantwortet, dass wegen den Bestandsnutzungen dort kein Wohnen möglich sei.
- Eine weitere Frage lautet, ob an der Richtenhofenstraße (Hohenloh) Leerstände bestünden bzw. eine Entwicklung vorgesehen sei. Darauf wird geantwortet, dass dort soziale Nutzungen und Wohnnutzungen entstanden sind. Das ehemalige Casino sei allerdings in schlechtem Zustand und einige

leer stehende Gebäude weiterhin im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

**DISKUSSION DER
MAßNAHMEN
ZUM
THEMENFELD
WOHNEN UND
WOHNUMFELD**

Herr Sterl stellt die Maßnahmenvorschläge zum Themenfeld »Wohnen und Wohnumfeld« vor. Die Diskussion dieser Maßnahmenvorschläge wird anhand der folgenden Leitfragen geführt:

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

Maßnahmenvorschläge zum Wohnen in der Innenstadt

Maßnahmenvorschlag Profilierung und Standortaufwertung:

- Die Fortführung der Förderung insbesondere von Fassadenbegrünung ist gewünscht.

Maßnahmenvorschlag Leerstandsaktivierung in Obergeschossen:

Im Rahmen der vorangehenden Diskussion wurden bereits Anregungen zu leerstehenden Obergeschossen genannt:

- Einige der leerstehenden Obergeschosse werden von den Teilnehmenden als »Schätze« wahrgenommen. Daher ist eine direkte Ansprache der Eigentümer:innen durch die Verwaltung gewünscht. Außerdem sei eine neue Ansprechperson für leerstehende Mietobjekte sinnvoll (Quartiersarchitekt).
- Es wird gefragt, ob eine Förderung der Wiedernutzung von Leerständen möglich sei. Von Seiten der Verwaltung wird erklärt, dass der Detmolder Wohnungsmarkt für eine entsprechende Förderung im Vergleich zu anderen Städten »nicht angespannt genug« sei.

Maßnahmenvorschläge zur Wohnumfeldaufwertung in Mehrfamilienquartieren

Maßnahmenvorschlag Wohnumfeldaufwertung:

- Insbesondere eine stärkere Begrünung im Wohnumfeld der Mehrfamilienhausquartiere wird befürwortet.

Maßnahmenvorschlag zu neuen Nutzungen am Innenstadteingang

Neues Quartier »Kronenviertel«:

- Seitens der Teilnehmenden wird der Ansatz eines neuen Stadt-/Wohnquartieres im Bereich des Kronenplatzes unterstützt. Denn der Kronenplatz als Parkplatznutzung zusammen mit dem naheliegenden Schrottplatz am Bahnhof wird als Verschwendung an zentralen Flächenressourcen bezeichnet.
- Auch die westlich an den Kronenplatz grenzenden (alten) Gewerbestrukturen sollten im Zusammenhang mit einer langfristigen Perspektive in die Überlegungen einbezogen werden. Es besteht langfristiges Interesse, das

Gebiet Arminstraße und Industriestraße zunehmend zu Wohnstandorten zu entwickeln und ggf. dort ansässige Gewerbe langfristig umzusiedeln.

- Die Teilnehmenden nennen Vorschläge für Alternativstandorte für die »Andreasmesse«: Es könne einer der Sportplätze für die Messe genutzt werden oder der Wohnmobilstellplatz südlich der Werre – sofern am Hornschen Tor eine Tiefgarage errichtet werden kann. Für einen Alternativstandort müsse außerdem geprüft werden, ob die notwendigen Voraussetzungen gegeben sind.

Weitere Maßnahmenvorschläge

- Ein:e Teilnehmer:in regt an, dass die Stadt Detmold Einfluss auf die Entwicklung am Hornschen Tor nehmen sollte.
 - Das Hornsche Tor sei aufgrund der Lage als Eingangsbereich ins Zentrum ein »Sahnestück«. Die Verwaltung sollte dort eigene Interessen verfolgen. Neben einer gewerblichen Nutzung sei ein großes Gebiet für Wohnnutzungen frei.
 - Von Seiten der Verwaltung wird erklärt, dass am Hornschen Tor öffentliche Anliegen vertreten werden. Gleichzeitig benötige man einen Investor, welcher die Planungen umsetzt. Dieser bringe natürlich auch eigene Anliegen mit in die Verhandlungen ein, um ein wirtschaftliches Projekt umsetzen zu können.
- Weiterhin besteht der Wunsch, auf dem Gelände des ehemaligen Sinalco-Standortes neue Wohnnutzungen anzusiedeln.
- Die Pflanzung von Stadtbäumen, etwa in Kombination mit weiteren Maßnahmen, wird vorgeschlagen.

Sonstiges

Über die Diskussion der Maßnahmen hinaus, wird gefragt, ob Dachflächen für Terrassen etc. stärker genutzt werden können. Es wird geantwortet, dass im Bestand nur wenige Flachdächer bestehen. Bei Neubauten sollte eine Nutzung von Dachflächen, aber auch eine Begrünung zunehmend berücksichtigt werden.

AUSBlick

Herr Sterl bedankt sich für die angeregte Diskussion mit vielen konstruktiven Beiträgen. Neben dem heutigen Expertenworkshop finden noch ein zweiter Expertenworkshop zum Themenfeld »Freiraum und Klima« Ende November sowie ein Politikworkshop Anfang Dezember statt. In der nächsten Phase soll der Konzeptentwurf begleitend durch eine erneute Onlinebeteiligung und einen Marktstand Anfang 2024 ausgearbeitet werden. Ziel ist es, das ISEK von der Politik noch vor der Sommerpause 2024 beschließen zu lassen. Ende September 2024 soll für den ersten Teilbereich (historische Innenstadt) der Förderantrag (Städtebau) eingereicht werden.

DATUM Dortmund, 04. Dezember 2023

VERFASSER post welters + partner mbB

WOHNEN UND WOHNUMFELD

Neues Wohnen in der Innenstadt

Für welche **Zielgruppen** besteht Wohnraumbedarf in der Innenstadt?
 Welche **Wohnformen** werden für diese Zielgruppen benötigt?

Senioren möchten stadtnah wohnen, aber nicht barrierefrei verfügbar
 Mehrgenerationen wohnen z.B. Senioren + Studierende in Gemeinschaft
 Mischung von soz. Wohnraum verschiedener - auch kleiner - Wohnungen

Seniorenbedarfe ja, aber Durchmischung aller Altersgruppen / nicht Altkern

Junge Menschen
 - Single-Wohnungen
 - Studierende in WG's
 - Hausgemeinschaften (unter/sich (Paus))

hoher Bedarf für Familien im Zentrum
 Bedarf an Eigentum (für Familien etc. von Senioren)

Single-Wohnungen und kleine Wohnungen verhältnismäßig teuer, Innenstadt beliebt → zentral günstig wohnen
 zentral muss nicht historische Innenstadt sein, sondern gut erreichbar, auch nahe Hochschule

Tiny Houses für mehrere Zielgruppen
 B. Innenstadt → Tiny Apartment besser eine Etage mehr (mehr Volumen) z.B. Terras als Tiny House

wie noch wird der **Bedarf** eingeschätzt?

Insgesamt hoher Bedarf
 - viele Initiatoren
 - hohe Nachfrage

Innenstadt bietet mehr Bedarfe/Qualitäten als das Umland (zentral, erreichbar)

Welche **Anforderungen** bestehen an neue Wohnquartiere (z.B. bezüglich Energie, Klimawandel, Nachhaltigkeit, Mobilität etc.)?

Haltung / "Software" zu diskutieren

Aufstockung, Dachgeschosse ausbauen
 ↳ Nachverdichten und Bestandsaufwertungen zentral, Obergeschosse nutzen, Hang zur Stillplatz, Aufwertung, mehr Brandschutz

Kornplatz / Schrottplatz am Bahnhof Flächenressourcenverschwendung

Wohnen im Gewerbe-/Industriegebiet gewünscht aber bisher nicht zugelassen (Bestandsschutz)
 Langfristige Interesse Admin. - Industrie zur Wohnentwicklung → Umwandlung von Gewerbe in auf Simlter - Gelände Wunsch wohnen

nicht bare Dachflächen gewinnen + Freizeitanforderungen

Neues Wohnen in der Innenstadt

WOHNEN UND WOHNUMFELD

Handeln im Bestand



Welchen **Handlungsbedarf** sehen Sie in den Quartieren?

Wohnung
Wohnungsfeldausweitung
und Qualität der Wohnungen
(Schimmel, Müllablagern,
Treppenhäuser aufwerten...)

Wohnung
leerstehende Grundstücke (auch
nach Rückbau) oft jahrelang
im Umfeld Tende liegen.

Sachsenstr./Bruchgaten Potenziale?
↳ Antwort: Neue Planungen notwendig
↳ ehem. Firma Herbst etc. als
Potenzialfläche am Bahnhof/Hohstraße



Wohnung
allg. Bedarf Stellplätze direkt
in Innenstadte

Wohnung
Umnutzung EZH zu
Wohnungen sinnvoll
(bisher keine Anfragen) → Impuls?

Wohnung
offen geblieben Bedarf (attraktiv)
z.B. Hornisches Tor unter
Wohnungsneubau
für Wohnen + EZH
↳ dann Räte für Stadtkomitee

Wohnung
Mensch nach weniger Anforderungen
z.B. Gewerkschaft, abendliche
Stellplatzanlage etc.
bei Wohnungsbau

Wohnung
"Schätze" der letzten
Obergeschosse (z.B. Douglas)
↳ Ansprüche Eigentümer durch
Vererbungsübertrag
↳ Ansprechperson nach für Mietern

Wohnung
Forderung Wiedernutzung
Leerstände?
(Detmold Wohnungsmarkt
nicht angespannt genug für rechtl.
Kommune)

Welche **weiteren Quartiere** weisen Handlungsbedarf auf?

Handeln im Bestand

WOHNEN UND WOHNUMFELD

Maßnahmenvorschläge für die Innenstadtstrategie

Maßnahmenvorschläge zum Wohnen in der Innenstadt

Profilierung und Standortaufwertung **Leerstandsaktivierung in Obergeschossen**

Fortführung Forderungen
Fassadenbegrünung, Zwickelraum

Maßnahmenvorschläge zur Wohnumfeldaufwertung in Mehrfamilienhausquartieren

Wohnumfeldaufwertung **Profilierung und Standortaufwertung**

Stärke Begrünung im Wohnumfeld

Maßnahmenvorschlag zu neuen Nutzungen am Innenstadteingang

Neues Quartier »Kronenviertel«

Kronenplatz hat schon ein Konzept vorliegend drangesetzt → barrierefrei, Außenmarkt weidlich angepasst auch Bedarfe

Alternativstandort Andreasmasse, Wohnmobilstellplatz (falls Hornisches Tor Tüfingasse) Sportplätze nutzen für Stände höher Bedarf Stellplätze, nicht nur 1 Parkplätze, 4x oder mehr ausgelastet

Weitere Maßnahmenvorschläge:

neuer Maßnahmenvorschlag: Hornisches Tor, Stadt Einfluss nehmen, weitere Nutzungen? Pflanzung von Stadtbäumen

DETMOLD
INNESTADTSTRATEGIE STADT DETMOLD
Expertenworkshop Wohnen und Wohnumfeld am 21. November 2023

Maßnahmenvorschläge für die Innenstadtstrategie