



Detmold

Analyse der britischen Wohnungsbestände
und deren Bedeutung für den örtlichen Wohnungsmarkt

Informationsveranstaltung 14.05.2014

Wer sind wir?

NRW.URBAN ist ein Landesunternehmen im Geschäftsbereich des Ministers für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV)

- Konzeption und Umsetzung von Projekten in der Landes- und Stadtentwicklung sowie der Standortentwicklung in Nordrhein-Westfalen
- Planung und Realisierung von Projekten: insbesondere bei Flächenrecycling und Stadtentwicklung

Rd. 100 Mitarbeiter an den Standorten Dortmund, Düsseldorf, Bonn, Aachen

Unsere Ziele:

Vereinbarkeit

- von wirtschaftlicher Vernunft,
- ökologischer Verantwortung für die Zukunft und Nachhaltigkeit
- sowie der städtebaulichen Qualität

Unser Auftrag 2013

Im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW hatten wir die Aufgabe

- den Bestand der britischen Siedlungen zu analysieren und zu bewerten
 - Außenbesichtigung
 - Exemplarische Innenbesichtigung
- die britische Schule zu untersuchen und zu bewerten
- 6 Wohnungstypen hinsichtlich eines barrierefreien Umbaus zu untersuchen
- den örtlichen Wohnungsmarkt einzuschätzen und
- Handlungsempfehlungen zu formulieren

Britischer Wohnraum

Vorgehensweise



Städtebauliche Betrachtung:

- Einordnung der Siedlungen in die Umgebungsbebauung
- Anbindung und Erreichbarkeit von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie Innenstadt
- Darstellung der Quartiersstruktur mit Hilfe von
 - Flächengröße, Anzahl der Wohneinheiten
 - Haustyp, Gebäudenutzung, Geschossigkeit
 - Bodenrichtwert und Eigentümer
- Bewertung
 - **Anbindung an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen:** fußläufige Entfernung (> 600m gut, bis 1000m mittel, mehr als 1000m schlecht)
 - **ÖPNV-Anbindung:** fußläufige Entfernung zur Haltestelle und Linientakt
 - **Lage** auf der Grundlage der Bodenrichtwertübersicht 2013 (BORIS.NRW)

Britischer Wohnraum

Vorgehensweise



Bauliche Betrachtung (außen):

- Beurteilung aller Gebäude aufgrund visueller Wahrnehmung von außen
- Bestandsaufnahme bezog sich auf:
 - Gebäudenutzung und Bauweise
 - Außenwand: Wandaufbau und Wärmedämmung
 - Dach: Konstruktion und Eindeckung
 - Material der Fenster und Außentüren bzw. Tore
- Dreistufige Bewertung (Ampelsystem):
 - **Wärmedämmung** (Keine Wärmedämmung, Baustandard 1. Wärmeschutzverordnung oder ENEC)
 - Erhaltungszustandes der **Dächer, Haustüren und Fenster** (0 bis 10 Jahre alt, 10-20 Jahre alt, über 20 Jahre alt)
- Baulicher Zustand
 - Ampel- (Rückbau, sanierungsfähig, gut) und Schulnotensystem; beurteilt wurde **Gesamtzustand** des Gebäudes, keine Zusammenfassung der Einzelfaktoren

Britischer Wohnraum

Vorgehensweise

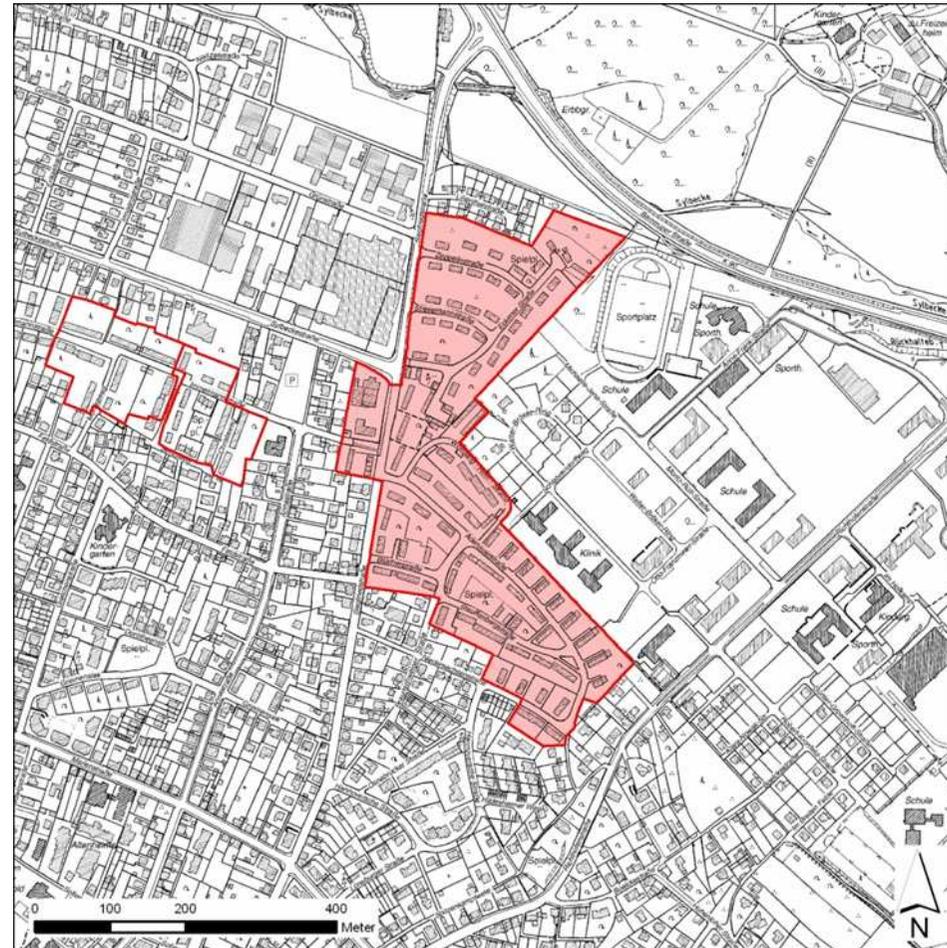
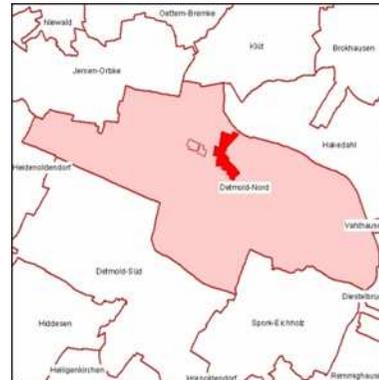


Exemplarische Innenbesichtigung

•Untersucht wurde:

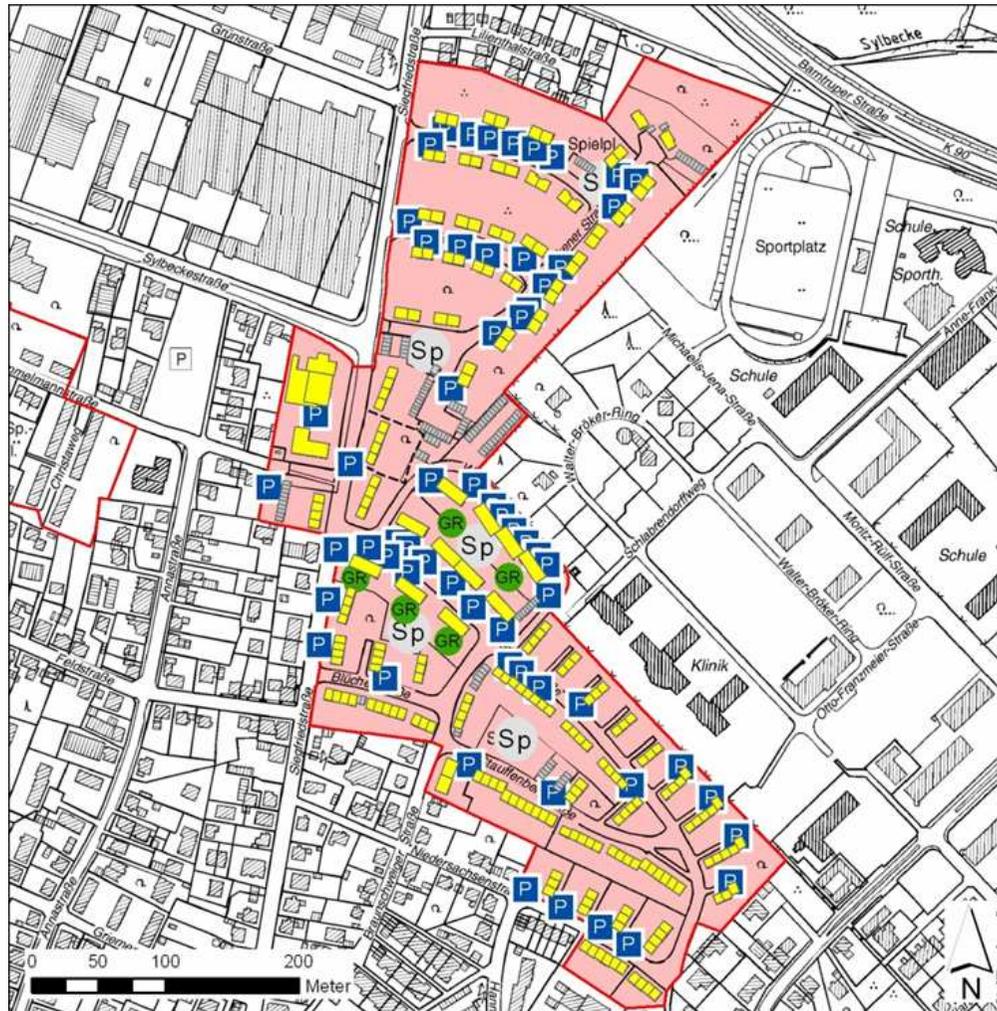
- der Bauhaltungszustand der Bodenbeläge, Wandflächen, Türen, Fenster, Sanitärbereiche und Heizung/Wartung; Bewertung nach Ampelsystem
- Energetische Standard (Wärmedämmung Wände, Fenster, Außentüren Kellerdecken, Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung); Bewertung nach Ampelsystem
- Ausstattungsstandard (Anzahl und Qualität der Sanitärbereiche, Art der Wärmeerzeugung, Elektroausstattung, Qualität der Bodenbeläge und Türen, Qualität der Außenhülle, Belichtung und Schallschutz); dreistufige Bewertungssystem (gehoben, mittel, einfach)

Siedlung 1



- Eigentum der BlmA
 - 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 60 min. Takt

Siedlung 1



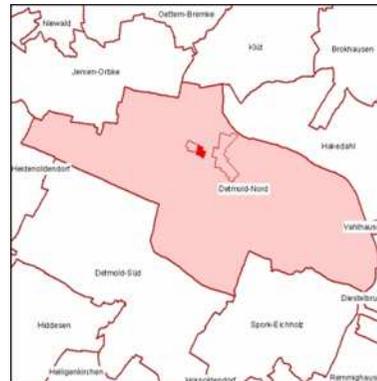
Siedlung 1

Fazit

- schlechte Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Stadtzentrum
- Versorgungszentrum, Kindergärten/Kindertageseinrichtungen und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. sind über Schulbuslinien erreichbar
- Bodenrichtwert mit 135€/m² mittel bis hoch
- Mittlere bis gute Lage
- baulicher Zustand befriedigend bis ausreichend
- schlechter Wärmestandard

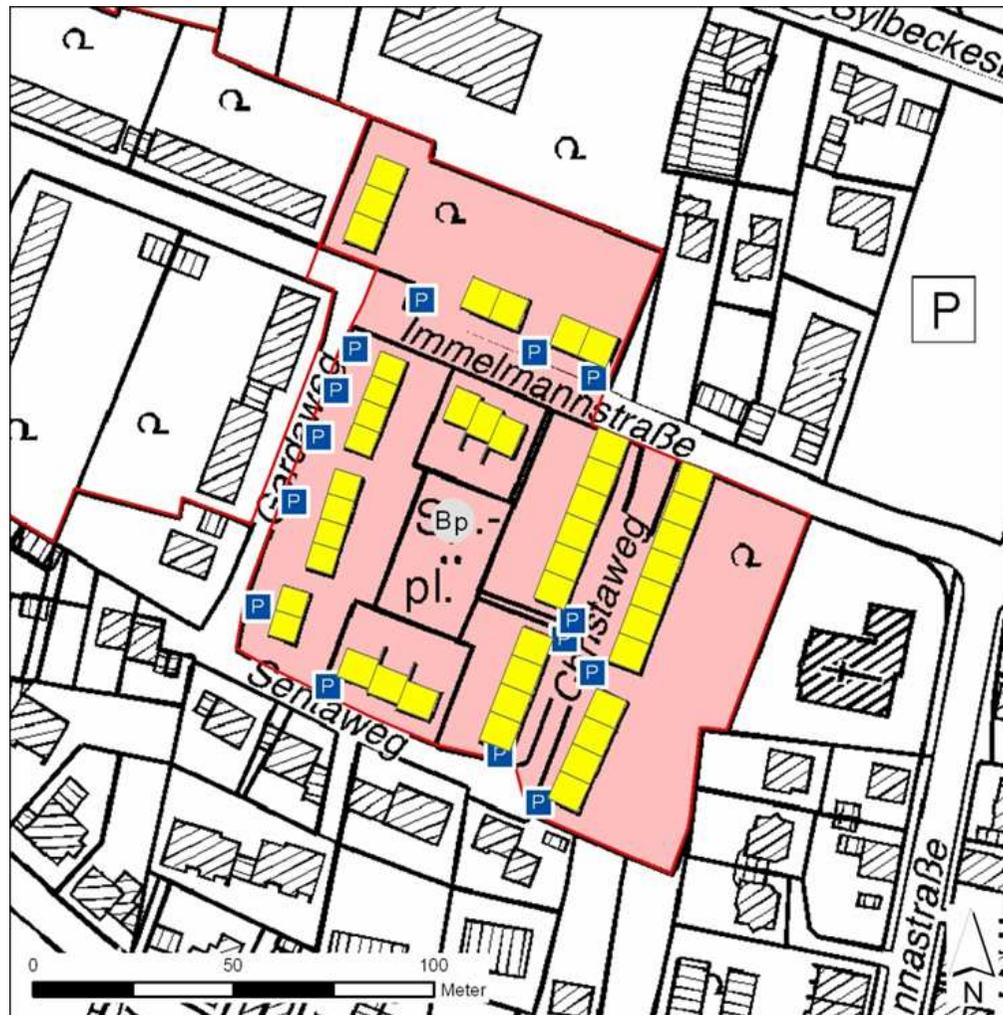
Anschrift	Baujahr	Typ	Zustand	Anzahl der Wohneinheiten	Wohngeschosse	Keller	Bodenrichtwert	Wärmedämmung außen	Dachdeckung	Fenster	Hautür	Eigentümer
Zeppelinstraße 1a	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 1b	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 2a	1955	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 2b	1955	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 3a	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 3b	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 4a	1955	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 4b	1955	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 5a	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 5b	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 6a	1955	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 6b	1955	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 7a	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 7b	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 9a	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Zeppelinstraße 9b	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Stresemannstraße 1a	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Stresemannstraße 1b	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Stresemannstraße 2a	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Stresemannstraße 2b	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Stresemannstraße 3a	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Stresemannstraße 3b	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Stresemannstraße 4a	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Stresemannstraße 4b	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA
Stresemannstraße 5a	1956	DHH	4	1	2	ja	135 €/m ²					BImA

Siedlung 2



- Eigentum der BlmA
- 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
bzw. 0,5 km
zweimal pro Stunde

Siedlung 2



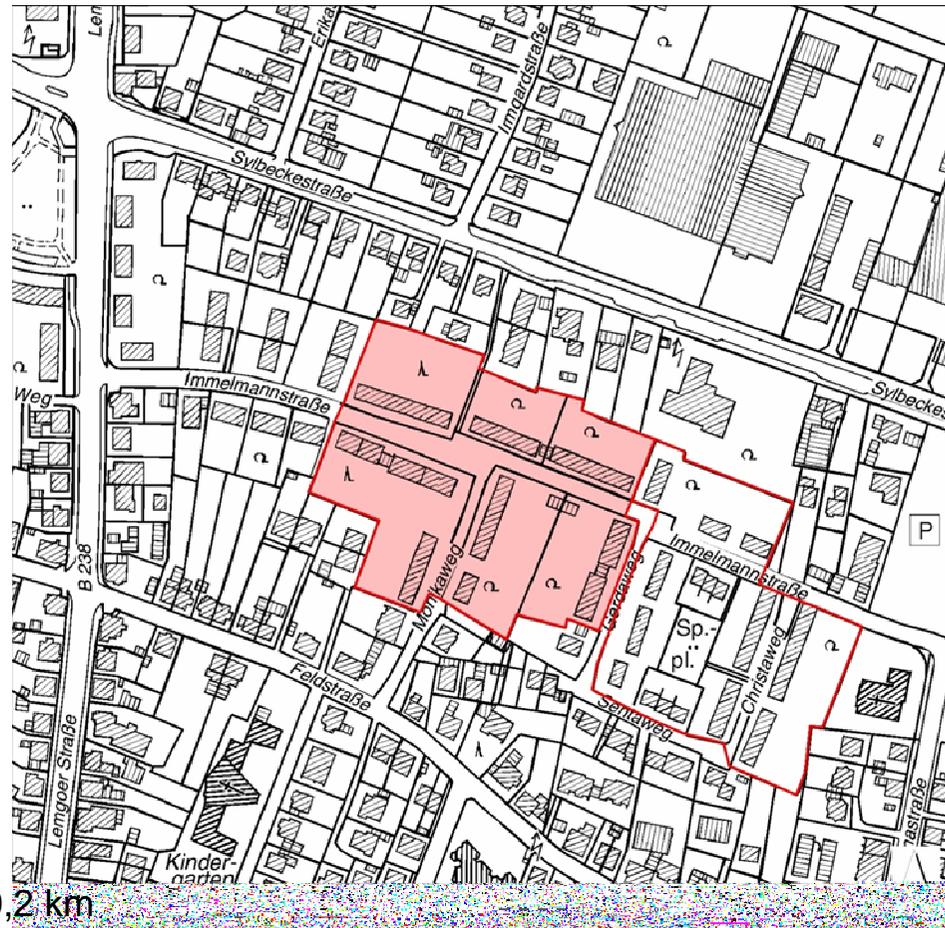
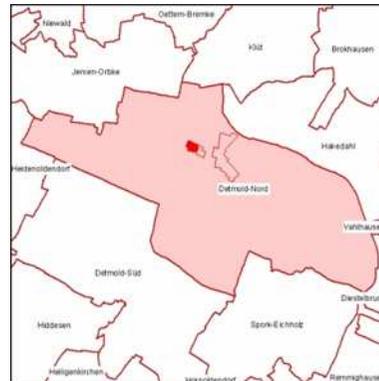
Siedlung 2

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
- Bodenrichtwert mit 130€/m² mittel bis hoch
- mittlere bis gute Lage
- baulicher Zustand befriedigend bis ausreichend
- schlechter Wärmestandard

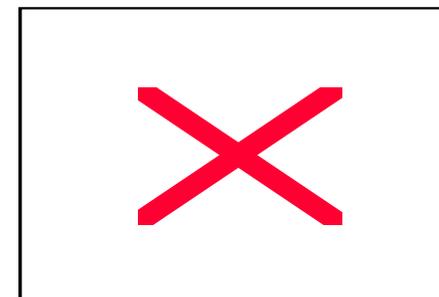
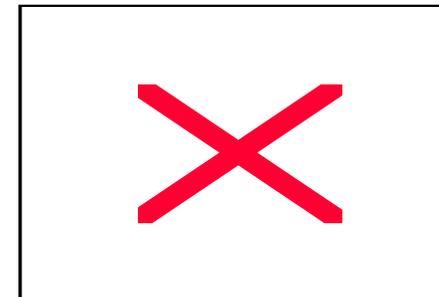
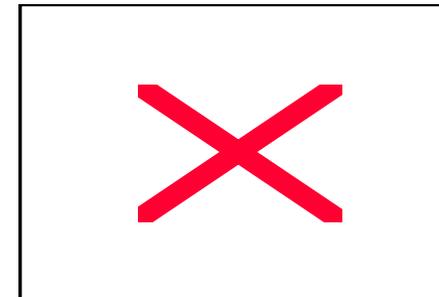
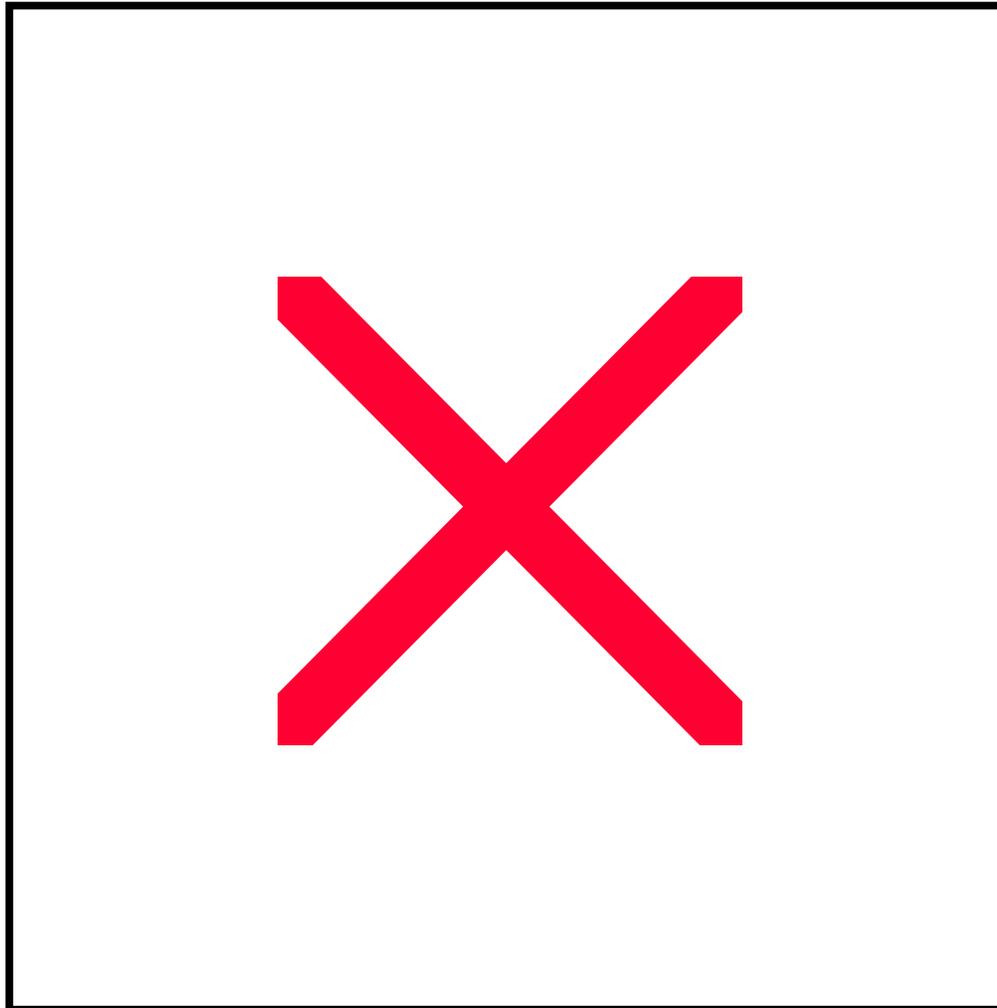
Anschrift	Baujahr	Typ	Zustand	Anzahl der Wohneinheiten	Wohngeschosse	Keller	Bodenrichtwert	Wärmedämmung außen	Dachdeckung	Fenster	Hautür	Eigentümer
Christaweg 1	1951	REH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 3	1951	RMH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 5	1951	RMH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 7	1951	REH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 9	1951	REH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 11	1951	RMH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 13	1951	RMH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 15	1951	RMH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 17	1951	RMH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 19	1951	RMH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 21	1951	REH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 2	1951	REH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 4	1951	RMH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 6	1951	RMH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 8	1951	REH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 10	1951	REH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 12	1951	RMH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 14	1951	RMH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 16	1951	RMH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 18	1951	RMH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Christaweg 20	1951	REH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Immelnmannstraße 21	1964	REH	3	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Immelnmannstraße 23	1964	RMH	3	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Immelnmannstraße 25	1964	REH	3	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Immelnmannstraße 52	1951	REH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Immelnmannstraße 54	1951	RMH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Immelnmannstraße 56	1951	REH	4	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA
Immelnmannstraße 58	1951	DHH	3	1	2	ja	130 €/m ²					BlmA

Siedlung 3 (Holländische Siedlung)



- 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
bzw. 0,4 km
zweimal pro Stunde

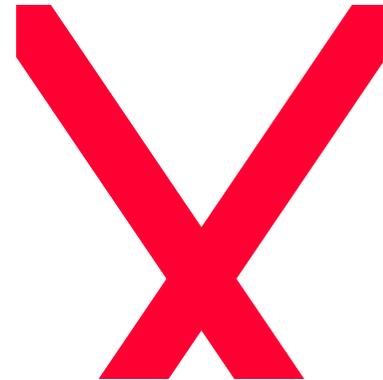
Siedlung 3 (Holländische Siedlung)



Siedlung 3

Fazit

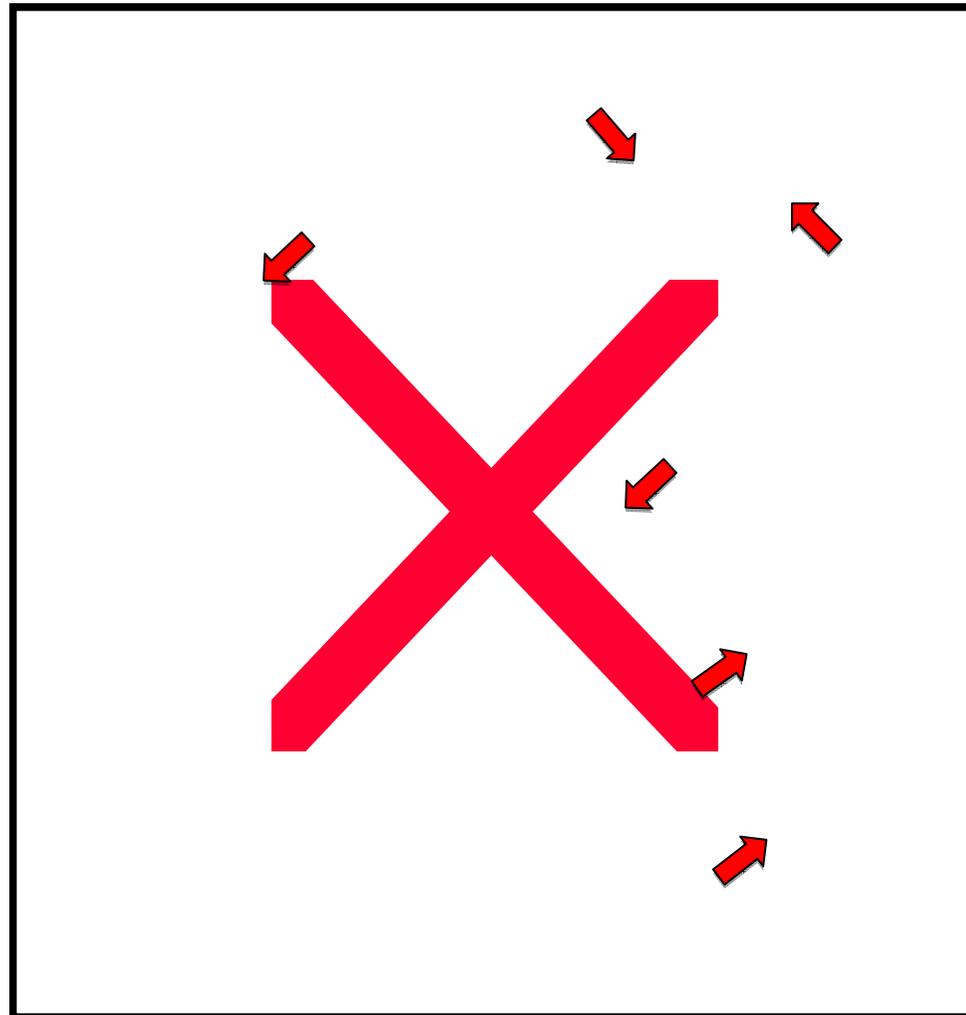
- gute Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Stadtzentrum
- Versorgungszentrum, Kindergärten/Kindertageseinrichtungen und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. sind mit dem ÖPNV erreichbar
- Bodenrichtwert mit 130€/m² mittel bis hoch
- Mittlere bis gute Lage
- baulicher Zustand befriedigend bis ausreichend
- schlechter Wärmestandard



Innenbesichtigung

Exemplarische Innenbesichtigung von sechs Haustypen in folgenden leergezogenen Gebäuden:

- Adenauerstraße 1c (Typ S II C1)
- Adenauerstraße 10a (Typ B H30)
- Eckenerstraße 7b (Typ V H25)
- Gerdaweg 16 (Typ B)
- Niedersachsenstr. 14a (Typ C H27)
- Stresemannstraße 4a (Typ SII IV)



Innenbesichtigung

Fazit:

- die Innenbereiche der untersuchten Wohnungstypen sind überwiegend gepflegt gealtert
- der Ausstattungsstandart ist meist einfach
- die Belichtung ist gut, der Schallschutz mangelhaft
- der energetische Zustand ist aufgrund fehlender Wärmedämmung der Gebäudehülle und überalterter Wärmeerzeugung ungenügend

Bauerhaltungszustand

			grün	gelb	rot
Bodenbeläge				X	
Wandflächen				X	
Türen				X	
Fenster				X	
Sanitärbereiche				X	
Heizung/Wartung				X	

grün erneuert/neuwertig
gelb gepflegt gealtert
rot vernachlässigte Instandhaltung

Energetische Einschätzung

			grün	gelb	rot
Wärmedämmung Wände					X
Wärmedämmung Fenster, Außentüren				X	
Kellerdeckendämmung					X
Dämmung oberste Geschossdecke					X
Wärmeerzeugung					X
Wärmeverteilung					X

grün neuwertig, Dämmung nach ENEC, Heizungsalter max. 10 Jahre
gelb mittlerer energetischer Standard, vor ENEC
rot keine Wärmedämmung

Ausstattungsstandard

			gehoben	mittel	einfach
Anzahl/Qualität der Sanitärbereiche					X
Art der Wärmeerzeugung				X	
Elektroausstattung				X	
Qualität der Bodenbeläge und Türen					X
Qualität Außenhülle					X
Belichtung				X	
Schallschutz					X

Gesamtbewertung der Siedlungen

- Untersuchung von 360 WE britischer Streitkräfte im Stadtteil Detmold-Nord
- 320 WE im Eigentum der BlmA (Siedlung 1 und 2); 40 WE werden von privatem Eigentümer vermietet
- bereits heute erhebliche Leerstände in Siedlungen vorzufinden; Freizug der Wohnungsbestände bis Ende 2014
- Anbindung:
 - allgemein gute bzw. mittlere Qualität der Anbindung (Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, Innenstadt)
 - Siedlung 1 schlecht an das ÖPNV-Netz angebunden
- Bodenrichtwert:
 - zwischen 130 € und 135 € (Beurteilung der Lagequalität nach BORIS.NRW)
- Baulicher Zustand:
 - kein Gebäude wurde insgesamt „rot“ (als abgängig) beurteilt
 - schlechte Beurteilung bei der „Wärmedämmung“
 - ungenügender „energetischer Zustand“; mangelhafter „Schallschutz“
 - Innenräume gepflegt gealtert; größtenteils einfacher Ausstattungsstandart
 - Grundrisse nicht mehr zeitgemäß

Sir John Mogg School

- liegt im Ortsteil Hohenloh (ehem. Hobart Barracks)
- zwei Baukörper
- dritter Baukörper 2012 rückgebaut (Großbrand)
- Fahrzeughalle
- geschätzte Restnutzungsdauer ohne tieferegehende Investitionen: ca. 15 – 20 Jahre
- Gesamtzustand insgesamt zufriedenstellend, dennoch keine gestalterische Qualität

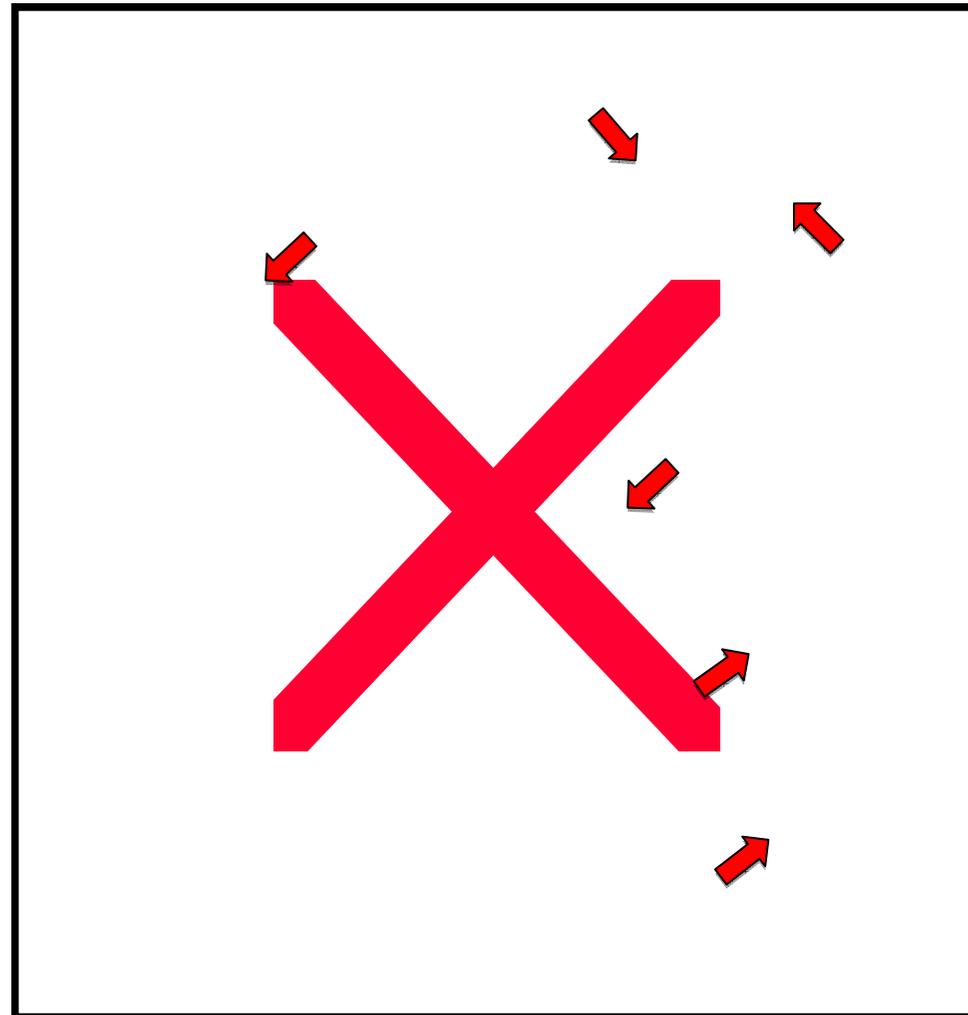


Anschrift	Baujahr	Gebäude	Zustand	Geschosse	Keller	Baunrichtwert	Wärmedämmung außen	Dachdeckung	Fenster	Haustür
Robert Kronfeld Strasse 95		1 (Turnhalle mit Büros)	?	1	nein	k.A.				
Robert Kronfeld Strasse 95		2 (Klassenräume)	?	2	nein	k.A.				
Robert Kronfeld Strasse 95		Fahrzeughalle	3		nein	k.A.				

Barrierefreier Umbau von sechs Wohnungstypen

Exemplarische Überprüfung anhand der sechs häufigsten Grundrisstypen (Siedlung I und II)

- Typ V H25 (Doppelhaus)
- Typ SII IV (Doppelhaus)
- Typ C H27 (Reihenhaus)
- Typ B H30 (Reihenhaus)
- Typ S II C1
(Geschosswohnung)
- Typ B (Reihenhaus)



Barrierefreier Umbau von sechs Wohnungstypen



- Doppel-/ bzw. Reihenhaustypen und Geschosswohnungsbau
- Grundlage der Überprüfung DIN 18040-2
- DIN 18040-2 unterscheidet zwischen „barrierefrei nutzbaren“ und barrierefrei uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren“ Wohnungen
- Untersuchung fokussierte ausschließlich „barrierefrei nutzbare“ Wohnungen (andere Nutzbarkeit wird wohnungsübergreifend nicht erfüllt)
- nur bauliche Anforderungen untersucht (nicht untersucht wurde auf: kontrastreiche Gestaltung, taktile Erkennbarkeit, ausreichende Beleuchtung, Modernisierung von Bedienelementen, Stütz-und Haltesysteme, intelligente Gebäudesystemtechnik etc.)
- Überprüfung auf Basis der Baugenehmigungen (von 1950 bis 1958)
- Bewertung erfolgte mit Hilfe eines aus der DIN 18040-2 erstellten Katalogs mit entsprechenden Kriterien

Barrierefreier Umbau von sechs Wohnungstypen



Bewertungskriterien:

- Äußere Erschließung
 - Größe des PKW-Stellplätze
 - Eingangsbereich/Zugang (Schutz vor Witterung, Stufen/Schwellen, Bewegungsfläche, Türhöhe)
- Innere Gebäudeerschließung
 - Treppenverlauf
 - Aufzug
 - Türen (Durchgangsbreiten -und Höhen, Bewegungsflächen, Schwellen)
- Räume
 - Bewegungsflächen bei Wohn- und Schlafräumen
 - Flurbreiten innerhalb der Wohnung
 - Sanitär-/Toilettenräume (stufenlose Duschen, Bewegungsflächen vor WC)
 - Bewegungsflächen von Küche/Essplatz
 - Höhe Fensterbrüstung
 - Freisitz
 - Erreichbarkeit des Kellers, Aufstellmöglichkeit von Trockner und Waschmaschine

Barrierefreier Umbau von sechs Wohnungstypen



Fazit Umbauüberprüfung:

- in allen Wohnungen müssen Treppen überwunden werden (Erschließungs- bzw. Wendeltreppen)
- im Geschosswohnungsbau sind Erdgeschosse (liegen ein halbes Geschoss höher) nur über Stufen erreichbar
- Aufzüge nur auf Zwischenpodesten planerisch nachrüstbar, so dass weiterhin Stufen zu überwinden wären
- in allen Wohnungstypen müssten die Badezimmer behindertengerecht umgebaut, erweitert bzw. verlegt werden (bei TYP C H27 und B H30 ist ein Umbau nicht möglich)
- alle Grundrisse für Familien mit Kindern konzipiert worden (4-Zimmerwohnungen)
- Grundrisse für altengerechtes bzw. barrierefreies Wohnen sowie für Ein- oder Zweipersonenhaushalte nicht optimal
- keine Wohnung lässt sich gänzlich barrierefrei umplanen
- lediglich einzelne Barriere reduzierende Maßnahmen sind möglich und sinnvoll

Wohnungsmarkt in Detmold

OWL & Detmold:

- rd. 5.000 WE außerhalb von Kasernen werden in OWL durch den Abzug der britischen Streitkräfte freigezogen, diese verteilen sich auf nur wenige Kommunen
- daneben ist durch Abwanderung und die demographische Entwicklung bis 2030 mit einem Einwohnerrückgang von 109.000 EW in OWL zu rechnen
- in Detmold befinden sich 360 von Angehörigen der britischen Streitkräfte genutzte WE
 - 3 Standorte in Detmold-Nord
 - rd. 90 % im Eigentum der BImA, rd. 10 % im Privateigentum

Wohnungsmarkt in Detmold

Detmold:

- rd. 73.700 EW, mit Erwartung einer negativen Bevölkerungsentwicklung
- rd. 47 % der Detmolder gehören der Altersgruppe der 30-64jährigen an, 32 % sind jünger und 21 % sind 65 Jahre oder älter
- Detmold weist kompakte Siedlungsstruktur auf
- 35.000 Wohneinheiten (2011); knapp über die Hälfte sind Ein- und Zweifamilienhäuser
- durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,1 Personen/WE, die durchschnittliche Fläche pro WE liegt knapp unter 90 m²

Ergebnisse der Expertengespräche



Experten:

- Wohnungsamt Detmold / Wohnungsbauförderung des Kreises Lippe
- Wohnbau Detmold eG
- OWL Immobilien GmbH (Unternehmen der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold)
- Immobilien GmbH der Sparkasse Detmold

Ergebnisse der Expertengespräche

Wohnungsmarktlage Detmold:

- Wohnungsmarktlage und Sozialwohnungssituation entspannt
- in den nächsten fünf Jahren kommen ca. 700 Wohneinheiten auf den Markt (inkl. britische WE und projektierte Neubauvorhaben)
- Detmold verfügt über keine Bau- bzw. Reserveflächen mehr (Baulückenschluss und bestandsersetzende Bauvorhaben)
- öffentlich geförderter Wohnungsbau stark abnehmend (letzten 2 bis 3 Jahren)
- Miete für neu zu errichtende, öffentlich geförderte Wohnungen beträgt max. 4,65 €/m²
- der Förderbetrag liegt bei 1.250,- /m² (Neubau Einfamilienhäuser)

Nachfragesituation:

- insbesondere auf kleine Wohnungen bzw. Apartments (40-50 m²) ausgerichtet
- nachfragende Klientel mehrheitlich einkommensschwächere Personengruppen (ältere, alleinstehende Frauen „60+“ und „Starter“ bzw. Lehrlinge)

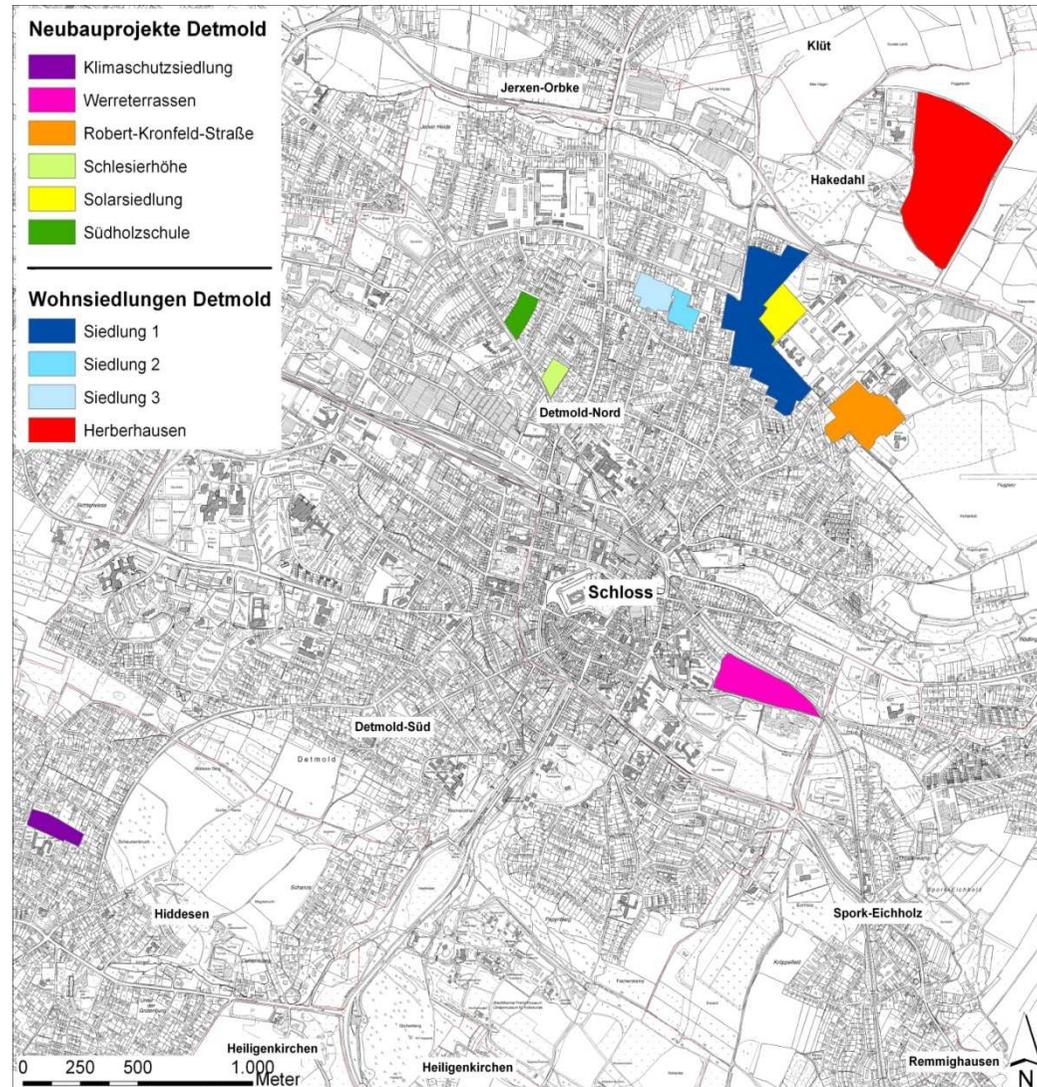
Ergebnisse der Expertengespräche

Neubauprojekte Detmold:

- Klimaschutzsiedlung (-Hiddesen)
- Werreterrassen (-Nord)
- Robert-Kronfeld-Straße (-Nord)
- Schlesierhöhe (-Nord)
- Solarsiedlung (-Nord)
- Südholzschule (-Nord)

Wohnsiedlungen Detmold:

- Siedlung 1 (-Nord)
- Siedlung 2 (-Nord)
- Siedlung 3 (-Nord)
- Herberhausen (-Hakedahl)



Ergebnisse der Expertengespräche Neubauprojekte



Schlesierhöhe:

- Projekt der Wohnbau Detmold eG
- 78 vornehmlich barrierefreie WE mit einer Größe von (40 m²-116 m²)

Werreterrassen:

- Projektentwicklung durch privaten Investor
- Fläche des ehem. BW-Krankenhauses (4 ha)
- rd. 190 WE (Stadtvillen, Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser, Penthouse-Wohnungen, Seniorenzentrum)

Ergebnisse der Expertengespräche

Neubauprojekte



Südholzschule:

- Ausschreibung durch die Stadt erfolgt, aber noch kein abschließendes Ergebnis
- rd. 1,5 ha großes Areal
- bis zu 40 WE (Einfamilienhäuser und Geschossbau)

Klimaschutzsiedlung:

- Projektentwicklung durch die OWL Immobilien GmbH (Volksbank P-H-D)
- rd. 1,5 ha große Fläche
- 40 WE auf Mehrgenerationenwohnen ausgerichtet (Mehrfamilien-, Einfamilien- und Doppelhäuser)

Ergebnisse der Expertengespräche ehem. Konversionsprojekt Herberhausen



Herberhausen:

- grenzt nördlich an das Projektgebiet Hohenloh an
- wird Experten übergreifend als „auffällig“ beschrieben (sozialer Brennpunkt)
- erhöhte Leerstandsquote (ca. 20 % bei 800 WE) in Geschossbaubeständen
- 25 Doppelhäuser (südlicher Teil des Quartiers) sind nach Abzug militärischer Streitkräfte einzeln vermarktet worden (BImA)

Ergebnisse der Expertengespräche britische Siedlungen



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)

Ergebnisse der Expertengespräche

Umnutzungsfähigkeit britischer Bestände



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)

Ergebnisse der Expertengespräche

Umnutzungsfähigkeit britischer Bestände



Mietreihenhäuser:

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

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“

Ergebnisse der Expertengespräche

Umnutzungsfähigkeit britischer Bestände



Renovierung:

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

(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)

Wohnungsmarktlage in den Umlandkommunen



Umlandkommunen (Lemgo, Blomberg, Horn-Bad Meinberg, Schlangen, Augustdorf und Lage):

- Wohnungsmarktlage wird als entspannt eingestuft
- geringer Anteil an ausgewiesenen Neubaugebieten (Baulückenschluss)
- Konzentration auf Ein- und Zweifamilienhäuser
- Beeinträchtigung der örtlichen Wohnungsmärkte durch die frei werdenden britischen Wohnungsbestände (unsaniert) in Detmold werden nicht erwartet
- Wohnungen des höheren Preissegments mit hochwertiger Ausstattung und hohem Wohnstandard könnten (bei entsprechender Realisierung) für vereinzelte Kommunen beeinflussend wirken

Ergebnisse Gespräch BImA



- BImA selbst überrascht über den Mitte März bekannt gewordenen Freigabetermin zum Jahresende 2014
- deshalb liegt noch kein konkretes Verwertungskonzept vor
- Verwertungspartnerschaften mit Stadt denkbar
- BImA 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 BImA ist offen für Gespräche mit der Stadt Detmold

Handlungsempfehlungen

- 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)
- auch bei den übrigen 320 Wohneinheiten im Eigentum der BlmA ist das Ergebnis eines Vermarktungsprozesses mit Einzelvermarktung nicht steuerbar

Handlungsempfehlungen

- 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(steile) 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

Handlungsempfehlungen

- 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 BImA 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 BImA mit dem Nahziel, ein transparentes Verfahren der Wertermittlung zu vereinbaren
- Verhandlungen mit der BImA im Rahmen eines „Plan B“, eine Einigung auf eine gemeinsame Vermarktungsstrategie zu erreichen

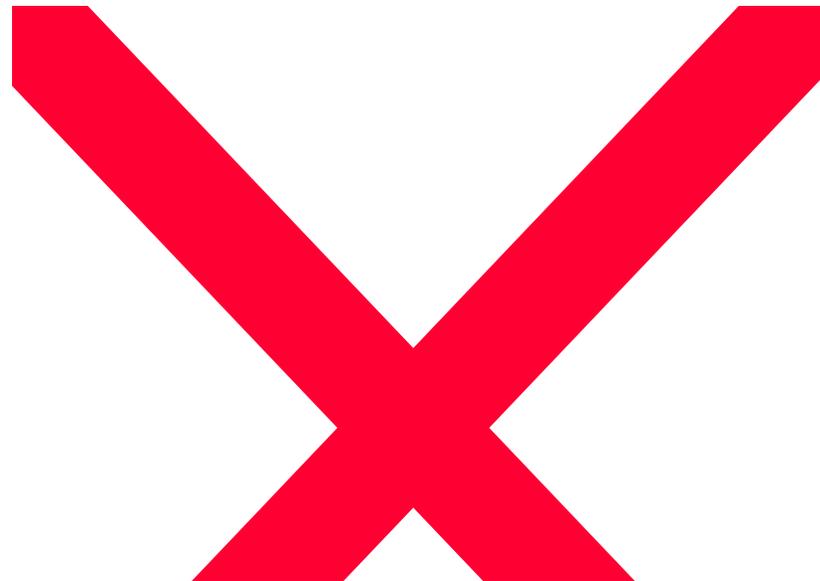
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

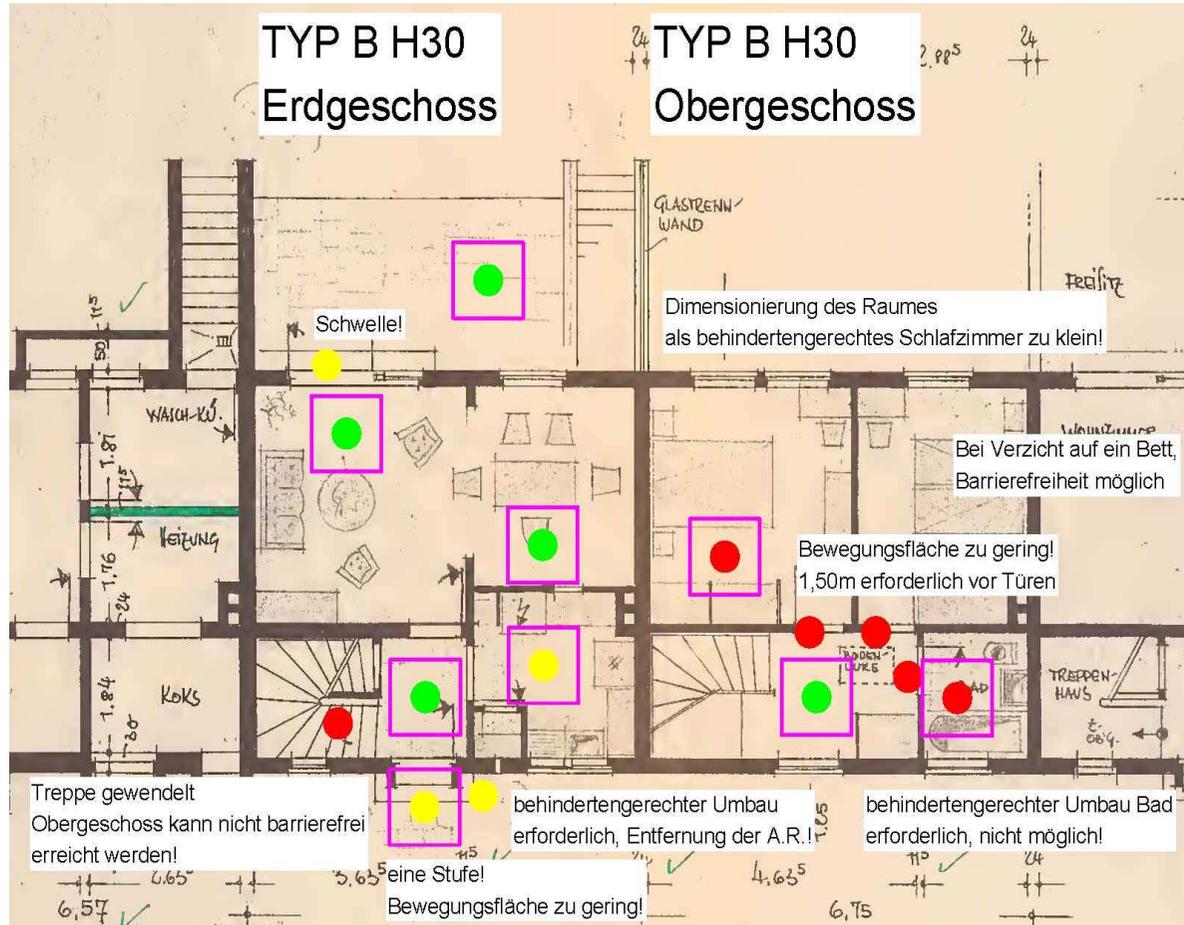
NRW.URBAN GmbH & Co KG
Karl-Harr-Str. 5
44263 Dortmund
Tel.: 0231 / 4341 0

www.nrw-urban.de

Meinolf Bertelt-Glöß
Dr. Martina Eichenauer



Barrierefreier Umbau TYP B H30 (Reihenhaus)



- LEGENDE**
-  Bewegungsfläche 1.20 x 1.20m
 - Bewertung**
 -  nur unter erheblichem Aufwand möglich/ unmöglich
 -  aufwendig, aber möglich
 -  kein/geringer Aufwand

Bewertung barrierefreier Umbau TYP B H30 (Reihenhaus)



Äußere Erschließung PKW-Stellplätze

3,50mx5,00m



aus den Unterlagen nicht ersichtlich; bei einigen der Häuser sind Stellplätze und Garagen nachgerüstet worden, voraussichtlich nicht mit der Breite 3,50m

Eingangsbereich /Zugang

Schutz vor Witterung



Vordach müsste ergänzt werden

Haupteingang ohne Stufen und Schwellen erreichbar



Stufen könnten als Rampe ausgebildet werden

Bewegungsfläche vor Eingangstür



müsste evtl. erweitert werden

Türhöhe > 2,05m im Lichten



aus den Unterlagen nicht ersichtlich

Bewertung barrierefreier Umbau TYP B H30 (Reihenhaus)



Innere Gebäudeerschließung

Treppe

gerader Lauf	●	Treppe gewandelt, Obergeschoss kann nicht barrierefrei erreicht werden
Setzstufen	●	aus den Unterlagen nicht ersichtlich
Handlauf auf beiden Seiten	●	aus den Unterlagen nicht ersichtlich

Aufzug

vorhanden	●
-----------	---

Türen

lichte Durchgangsbreite innerhalb von Whg. mind. 0,80m	●	bis auf Badezimmertür
Türhöhe > 2,05m im Lichten	●	lichte Türhöhe 2,00m Umbau möglich
Bewegungsflächen vor Innentüren 1,50m	●	bei allen Türen im OG nicht gegeben, s. Plan
ohne Bodenschwellen	●	aus den Unterlagen nicht ersichtlich bei der Terrassentür ist davon auszugehen. Umbau erforderlich

Bewertung barrierefreier Umbau TYP B H30 (Reihenhaus)



Innere Gebäudeerschließung

Räume

Wohnraum

Bewegungsfläche 1,20mx1,20m ●

Schlafräume

Bewegungsfläche 1,20mx1,20m bei mind. einem Bett ● in zwei Zimmern möglich!

Bewegungsfläche 1,20mx1,20m bei zwei Betten ●

Mindesttiefe vor Möbeln 0,90m ●

Flure innerhalb von Whg.

Breite 1,20m ●

Sanitär-/Toilettenräume ● Umbau erforderlich, aber nicht möglich

stufenlose Dusche ●

Bewegungsfläche vor WC 1,20mx1,20m ●

Drehflügeltüren dürfen nicht in Bäder/Sanitärräume schlagen ●

Bewertung barrierefreier Umbau TYP B H30 (Reihenhaus)



Innere Gebäudeerschließung

Küchen/Essplatz

Bewegungsfläche 1,20mx1,20m

● Behindertengerechter Umbau erforderlich, Entfernung des A.R.

Fenster

Fensterbrüstung $\leq 0,60\text{m}$

● Nur bei Terrassenfenstertür

Freisitz

Bewegungsfläche 1,20mx1,20m

●

Keller

selbstständig erreichbar

● evtl. über Außentreppe

Aufstellmöglichkeit für Trockner und Waschmaschine in der Whg.

●

Fazit (TYP B H30):

- Wichtige Anforderungen an „barrierefrei nutzbare Wohnungen“ können nicht erfüllt werden