



STADT HERFORD

Bestimmung der Ziele und Prozesse für eine Nachnutzung militärischer Standorte

im Auftrag des

Ministeriums für Wirtschaft, Energie,
Bauen, Wohnen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



KONVERSION NRW 2011

Stadt Herford

Bestimmung der Ziele und Prozesse für eine Nachnutzung militärischer Standorte

Im Auftrag des

Ministeriums für Wirtschaft, Energie,
Bauen, Wohnen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Bearbeitet von:



NRW.URBAN GmbH & Co. KG
Karl-Harr-Straße 5
44263 Dortmund
Tel. 0231 4341-0
Fax. 0231 4341-325

Franz Meiers
Meinolf Bertelt-Glöß
Dr. Martina Eichenauer
Peter Hecker
Detlef Panhorst

Dortmund, 31. Januar 2012

INHALTSVERZEICHNIS

INHALT

1. Kurzfassung der Ergebnisse.....	5
2. Ausgangslage	9
3. Herausforderung	12
4. Der Auftrag, Bearbeitungszeitraum	15
5. Vorgehen	17
5.1 Materialanalyse.....	17
5.2 Begehungen – Inaugenscheinnahme.....	17
5.3 Expertengespräche	17
5.4 Werkstattgespräch Stadtverwaltung 1.....	17
5.5 Werkstattgespräch Stadtverwaltung 2.....	18
6. Die Standorte	20
6.1 Harewood Barracks	21
6.1.1 Lage im Stadtgebiet, strukturelle und funktionale Einbindung ins Stadtgefüge	21
6.1.2 Planungsrechtliche Einordnung (FNP, Regionalplan).....	22
6.1.3 Vorhandene Entwicklungsplanungen	23
6.1.4 Gebäudebestand	23
6.1.5 Natur und Landschaft	24
6.1.6 Besonderheiten – Denkmalschutz.....	24
6.1.7 Erschliessungsstrukturen, Ver- und Entsorgung.....	24
6.1.8 Altlasten	24
6.2 Hammersmith und Wentworth Barracks.....	25
6.2.1 Lage im Stadtgebiet, strukturelle und funktionale Einbindung ins Stadtgefüge	25
6.2.2 Planungsrechtliche Einordnung (FNP, Regionalplan).....	28
6.2.3 Vorhandene Entwicklungsplanungen	29
6.2.4 Gebäudebestand	29
6.2.5 Natur- und Landschaft/Freiraumstrukturen	30
6.2.6 Besonderheiten – Denkmalschutz.....	31
6.2.7 Erschliessungsstrukturen, Ver- und Entsorgung.....	31
6.2.8 Altlasten	31
7. Wohnungsbestand ausserhalb der Kasernen	33
7.1 Bericht über die vorgenommene Besichtigung.....	33

7.1.1	Häuser im Besitz der BRD:.....	33
7.1.2	Häuser im Besitz der IWF:.....	36
7.2	Beurteilung des Wohnungsbestandes.....	38
7.3	Besichtigungsprotokolle des Wohnungsbestandes.....	48
8.	Expertengespräche	59
8.1	Wohnen	59
8.1.1	Sport, Freizeit, Tourismus	61
8.2	Bildung	61
8.3	Wirtschaft und Innovation	63
9.	Werkstattgespräche Verwaltung.....	65
9.1	Werkstattgespräch am 12.10.2011.....	65
9.1.1	Verfahren, Teilnehmer und Methodik	65
9.1.2	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	66
9.2	Werkstatt Verwaltung am 24.11.2011	68
9.2.1	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	68
10.	Empfehlungen für das weitere Vorgehen	71
11.	Anlagenverzeichnis.....	74
12.	Quellenverzeichnis.....	76

KURZFASSUNG DER ERGEBNISSE

1. KURZFASSUNG DER ERGEBNISSE

In Herford sind zur Zeit rd. 2.000 Soldaten der britischen Streitkräfte in Deutschland - British Forces Germany (BFG) - und deren Angehörige stationiert. Die drei Kasernenstandorte (Wentworth, Hammersmith und Harewood Barracks) nehmen insgesamt nur eine Fläche von rd. 28 ha in Anspruch, dennoch ist Herford als Sitz des zentralen Einsatzkommandos (Wentworth Barracks) ein zentraler Verwaltungsstandort der BFG.

Neben den drei Kasernenstandorten werden bis 2020 ca. 450 Wohnungen – davon rd. drei Viertel im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA - von den britischen Streitkräften freigezogen. Die Stadt Herford muss spätestens dann mit einer Situation umgehen, die symptomatisch für die meisten der vom Truppenabbau betroffenen Städte und Gemeinden ist:

- Die Wachstumsphasen gehören der Vergangenheit an.
- Speziell in den 90er Jahren – in der Phase der Wiedervereinigung und des Zerfalles des Ostblocks – wurden zusätzliche Flächenkapazitäten für Wohnen und Gewerbe aufgebaut.
- Der zukünftige demografische Wandel sorgt für eine Wohnungsnachfrage mit veränderten Qualitätsansprüchen.

Kurz: die Herforder Stadtentwicklungsplanung hatte den Freizug der britischen Kasernen bislang nicht zum Gegenstand gemacht, da zeitnahe Abzugspläne nicht erwartet worden waren.

NRW.URBAN hat vom Ministerium für Wirtschaft und Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW den Auftrag zur „Bestimmung der Ziele und Prozesse für eine Nachnutzung militärischer Standorte“ erhalten. Dieser Auftrag beinhaltet:

- Die Erhebung der bis 2020 freiwerdenden britischen Kasernen und Wohnstandorte,
- die Untersuchung der Bestände
- und Analyse der Verwertungspotentiale anhand vorhandener Unterlagen.
- Expertengespräche und Werkstätten mit den Dienststellen der Herforder Stadtverwaltung. Dabei sollen auch die zivilen Planungs- und Verwertungsziele der Stadt Herford benannt werden.

Die Kasernen und Wohnquartiere in Herford haben, so die Ergebnisse einer ersten Bestandsuntersuchung im Rahmen dieser Studie, für sich genommen durchaus Verwertungspotentiale.

Aus der Analyse der Lagequalität, der baulichen Beschaffenheit, der energetischen Ausstattung sowie der Größe und des Erneuerungszustands der **Wohnhäuser** ergibt sich ein Bild, das zeigt, dass der überwiegende Teil der Wohnungen hohen Modernisierungsbedarf aufweist. Die generellen Wohnungsqualitäten (Zuschnitt, Ausstattung, energetische Eigenschaften) können zwar noch als durchschnittlich bezeichnet werden, insbesondere die Vielzahl der Reihenhäuser ist jedoch nicht nachfragegerecht im Herforder Wohnungsmarkt. Hinsichtlich des Wohnumfelds sowie der Nähe zu

Läden und sozialen bzw. Bildungseinrichtungen sind vereinzelt durchaus höhere Wertigkeiten auszumachen.

Genau hier liegt aber, so die Aussagen der von NRW.URBAN befragten Wohnungsmarktexterten, das Problem:

Bei einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt wird, soweit heute Voraussagen für die Marktsituation in 2020 zulässig sind, die Vermarktung der Militärwohnungen zur Leerstandsgefahr für geringer wertige Bestände in anderen Stadtteilen führen. Den heute schon bestehenden (überschaubaren) Bedarf an höherwertigen Wohnungen - auch mit neuen, heute möglicherweise noch ungebräuchlichen Wohnformen - versucht die Stadt über die Qualitätsentwicklung im Bestand abzudecken. Ziel ist es, die Innenentwicklung zu stärken und der Gefahr des Leerstands bei älteren Wohnquartieren entgegenzuwirken.

Die beiden Kasernenstandorte **Wentworth und Hammersmith Barracks** (Vlothoer Straße) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander. Sie befinden sich gemeinsam in einem Umfeld, das durch eine günstige Lage zur Innenstadt, eine höherwertige Wohngebietsstruktur und die Nähe zu Wohnfolgeeinrichtungen geprägt ist. Die Wentworth Barracks weisen mit den denkmalgeschützten Zeilengebäuden und dem Kasino an der Vlothoer Straße eine ortsbildprägende Besonderheit auf.

Die **Harewood Barracks** an der Mindener Straße bieten insoweit ein anderes Bild bezüglich ihrer Potentiale für die Herforder Stadtentwicklung, als dieser Standort sich am städtischen Siedlungsrand befindet. Die Bebauungsstruktur mit dem typischen Bild einer ehemaligen Wehrmachtskaserne weist einen hohen Anteil an Fahrzeughallen und Mannschaftsgebäuden der dreißiger Jahre auf. Verkehrlich gut mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden, muss als Restriktion die dichte Umgebungsbebauung (mit Wohnhäusern eher unterdurchschnittlicher und mittlerer Qualität) betrachtet werden.

Entwicklungsziele

Aus den Expertengesprächen und den beiden Werkstätten mit den Fachstellen der Herforder Stadtverwaltung kristallisierten sich die folgenden Entwicklungsziele heraus:

- Für den Doppelstandort Wentworth/Hammersmith Barracks muss ein strukturelles und räumliches Gesamtkonzept entwickelt werden.
- Die Wentworth Barracks müssen den Startpunkt der Konversion in diesem Bereich der Stadt markieren.

Wentworth Barracks:

- Entwicklung eines Nutzungsprofils mit den Themenschwerpunkten berufliche Bildung, Hochschulbildung, Dienstleistung/Büro der Entwicklung und ggfs. Forschung.

- Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamt-Entwicklungskonzepts mit den Eckpfeilern der denkmalgeschützten Gebäude, aber auch unter Einbeziehung hochwertiger Neubauten der letzten Jahre.
- Hohe Grünanteile bei der zivilen Nachnutzung zur Unterstützung der Hochwertigkeit des neuen Quartiers.
- Die Wohnnutzung hat für diesen Standort keine erste Priorität.

Hammersmith Barracks:

- Diese Fläche kann ein Standort für Wohnflächenentwicklung mit Qualitäten werden, die es hinsichtlich Größe, Lage, Umfeld und Versorgungsqualität vergleichbar in Herford nicht gibt..
- Ein hoher Grünanteil – realisiert auf etwas größeren privaten Grundstücken – soll das Standortprofil in besonderer Weise prägen.
- Die Vermarktung soll auf einen Kundenkreis abzielen, der ökologisch, experimentell und höherwertig wohnen will.
- Die bestehenden Gebäude sind grundsätzlich zurückzubauen.

Harewood Barracks

- Eine Wohnnutzung ist auszuschließen.
- Nicht-störende Sondernutzungen sind nicht auszuschließen.
- Die bestehenden Gebäude sind grundsätzlich zurückzubauen; einzelne Nachnutzungen von Gebäuden (KFZ-hallen) werden nicht ausgeschlossen.

Ein kurzfristiger Handlungsbedarf für das Jahr 2012 in der Thematik der militärischen Liegenschaften wird nach Einschätzung der Stadt Herford nicht gesehen. Die Notwendigkeit eines „Integrierten Handlungskonzepts Wohnen“ ist aus Sicht der Stadt Herford durch die anstehenden Markteintritte der britischen Militärwohnungen und durch eventuelle Wohnflächenentwicklungen auf Kasernenflächen umso dringlicher.

AUSGANGSLAGE

2. AUSGANGSLAGE

Am 19.10.2010 gab der britische Premierminister David Cameron im Unterhaus eine Erklärung ab, wonach die Hälfte des britischen Personals bis 2015 und der Rest bis 2020 aus Deutschland abgezogen werden soll. Diese Nachricht traf die Kommunen in Ostwestfalen-Lippe, in denen bisher britische Streitkräfte stationiert sind, unerwartet.

Die Stadt Herford ist vom angekündigten Abzug stark betroffen. Im Stadtgebiet befinden sich neben den drei eigentlichen Kasernenstandorten in einer Größenordnung von ca. 278.000 m² weitere ca. 450 Wohnungen auf einer Wohnbaufläche von ca. 170.000 m²; hinzu kommen Sport-, Erschließungs- und Nebenanlagen. Eigentümerin der Mehrzahl dieser Wohnungen ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Mit Stand November 2010 sind nach Angaben der Stadt Herford ca. 850 Soldaten im Stadtgebiet stationiert. Sie wohnen hier mit weiteren ca. 1.250 Familienangehörigen.

Bei den britischen Streitkräften in Herford sind etwa 270 Zivilangestellte beschäftigt.

Der nachfolgende Übersichtsplan stellt die vom Abzug betroffenen Liegenschaften dar. Es handelt sich um die Kasernenstandorte

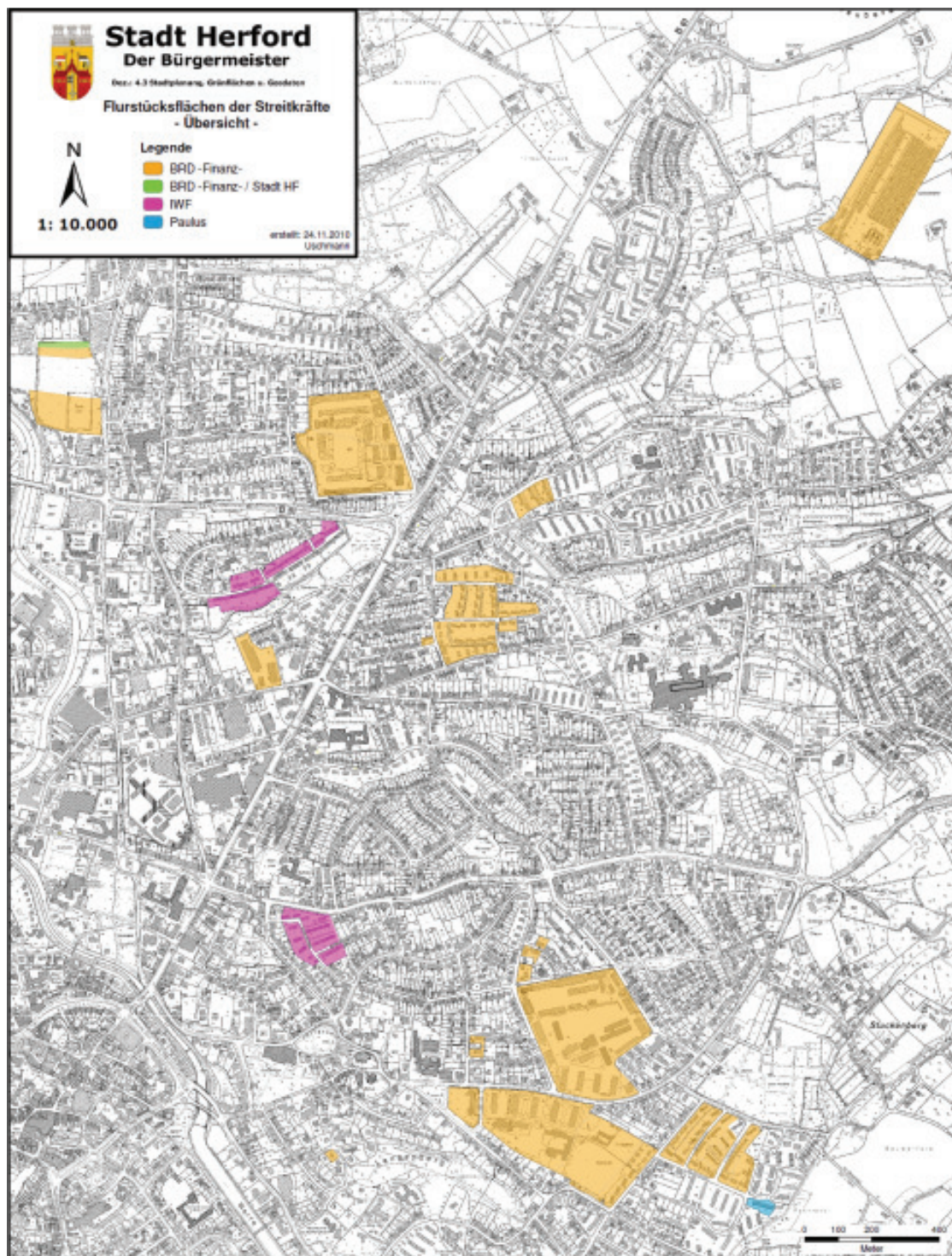
- Harewood Barracks im Norden des Stadtgebiets,
- die Wentworth und Hammersmith Barracks im südöstlichen Stadtgebiet beiderseits der Vlothoer Straße

sowie

- die Sportanlage an der Werrestraße und
- den Schießstand „Auf der Nath“.

Die wesentlichen Wohnsiedlungen außerhalb der Kasernengelände liegen in den Bereichen

- Alter Postweg
- Adlerstraße
- Glatzer Straße
- Brahmsstr./Schumannstr.
- Eckermannstr./Goethestr.
- Kattenschling
- Wohnsiedlung Ulmenstraße



Kasernenstandorte und Lage der britischen Militärwohnungen

HERAUSFORDERUNG

3. HERAUSFORDERUNG

Die Aufgabe der Standorte in Herford steht im Kontext mit anderen geplanten britischen Standortschließungen in der Region Ostwestfalen-Lippe (OWL), beispielsweise in Bielefeld, Paderborn und Gütersloh. Aufgrund der damit verbundenen sozialen und wirtschaftlichen Folgen sind die städtischen Standortschließungen nicht isoliert, sondern im regionalen Kontext zu betrachten. Für OWL bedeutet ein kompletter Abzug der Briten einen Kaufkraftverlust von geschätzten 444,8 Mio Euro (Neue Westfälische Zeitung v. 11.11.2011).

Nach neuesten Presseberichten wird der Abzug der britischen Streitkräfte aus OWL bereits in 2012 mit Teilabzügen aus Gütersloh und Bielefeld beginnen (NWZ v. 11.11.2011). Weiter verlautet, dass Herford nicht von diesen ersten Entscheidungen betroffen sein wird. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der komplette Abzug aus Herford erst in der Endphase des Zeitkorridors bis 2020 stattfinden wird: Die Stadt muss sich also auf ein früheres Abzugsszenario mit den damit einhergehenden tiefgreifenden strukturellen Einschnitten vorbereiten.

Der Abzug der britischen Streitkräfte stellt die Stadt Herford sowohl ökonomisch als auch planerisch vor eine herausfordernde Aufgabe. Es gilt, drei Kasernenstandorte in einer Gesamtgröße von annähernd 30 ha – zwei davon in unmittelbarer Innenstadtlage - sowie die frei werdenden Wohnungsbestände außerhalb der Kasernen behutsam und nachhaltig in den Stadtentwicklungsprozess einzubeziehen.

Dieser Prozess muss - berücksichtigt man allgemeine Prognosen - vor dem Hintergrund eher stagnierender oder gar sinkender Einwohnerzahlen in Herford bewältigt werden.

Herford – Daten und Fakten

Herford ist mit ca. 64.000 Einwohnern (Quelle: Landesdatenbank NRW, Stand: 31.12.2010) Mittelzentrum im Regierungsbezirk Detmold und Kreisstadt des Kreises Herford. Die Stadt liegt im Ravensberger Hügelland zwischen Teutoburger Wald und Wiehengebirge an der Mündung der Aa in die Werre. Herford hat eine Gesamtfläche von ca. 79 km².

Nachbarkommunen sind Löhne, Vlotho, Bad Salzuflen, Bielefeld, Enger und Hiddenhausen.

Herford ist über die BAB 2 im Süden und die A 30 nur wenige Kilometer nördlich sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden und verfügt über einen Haltepunkt im IC /ICE – Schnellverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Mit der B 61 und der B 239 als Verbindungsweg zwischen den beiden Autobahnen verfügt Herford gleichzeitig über eine leistungsfähige Umgehungsstraße im Westen der Kernstadt.

Die Flughäfen Paderborn/Lippstadt und Hannover sind etwa 85-90 km entfernt.

Die wichtigsten Wirtschaftszweige sind die Textilindustrie sowie die Kunststoff-, Möbel-, und Nahrungsmittelindustrie. In Herford haben 3 der 5 größten europäischen

Herrenbekleidungsunternehmen ihren Sitz (Ahlers, Bugatti, Brax/Leineweber). Die Firma Poggenpohl ist als Deutschlands älteste Möbelmarke hier ansässig. Die Herforder Elektromotorenwerke stellen Läutwerke und Kirchturmuhren her, ihre Anlagen finden sich u.a. im Kölner Dom. Weitere wichtige Arbeitgeber sind die Möbelzulieferindustrie (z.B. Fa.Dresselhaus, Möbelbeschläge), die Firma Sulo (Müllbehälter) und Humana (Lebensmittel, Babynahrung).

Derzeit verfügbare Gewerbeflächenangebote finden sich im Osten der Stadt im Stadtteil Herringhausen, an der Laarer Straße (Gewerbegebiet Diebrock, ca. 19.000 m² frei, 50 €/m²) bzw. südlich der Umgehungsstraße (Gewerbegebiet Heidsiek, ca. 130.000 m² frei, 55 €/m²). Beide Areale verfügen über eine sehr gute Anbindung an die Autobahn A2. An der Grenze der Städte Bielefeld, Bad Salzuflen und Herford in Elverdissen wurde ein interkommunales Gewerbegebiet mit 120 ha Flächenkapazität in der Endausbaustufe eingerichtet (www.gewerbepark-owl.de). Die Anbindung erfolgt direkt über die A2 Anschlussstelle OWL.

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt seit Ende der 90er Jahre einen stagnierenden bzw. rückläufigen Trend. Mit knapp 66.000 Einwohnern wies Herford im Jahr 1997 statistisch die höchste Einwohnerzahl auf. Seit dem Jahr 2000 stagniert die Einwohnerzahl bei ca. 65.000 und ist in den letzten 3 Jahren deutlich auf ca. 64.000 Einwohner gesunken. Vorhandene Prognosen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung gehen je nach Szenario bis 2020 von einem eher stagnierenden Verlauf bzw. von einem weiteren Rückgang aus.

Im Hinblick auf die Altersstruktur weist Herford einen hohen Anteil an älteren Menschen auf. Mit 21,7 % liegt die Altersgruppe „65 Jahre und mehr“ deutlich über dem Landesdurchschnitt. „Die Stadt Herford hat im Prozess der demografischen Alterung bereits heute einen Stand erreicht, der generell erst in 10 bis 15 Jahren zu erwarten ist. Aufgrund der dünn besetzten mittleren Jahrgänge ist in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich nicht mit wesentlichen Zuwächsen im Altenbereich zu rechnen.“ (Stadtentwicklungsprogramm Herford 2005 – 2015)

Herford wies mit Stand 30.06.2010 insgesamt 30.148 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort auf, die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahr 2010 bei 3.244 (Kommunalprofil 2011, Herford).

„Herford hat einen entspannten Wohnungsmarkt...“; diese - aus dem Stadtentwicklungsprogramm 2005-2015 zitierte Aussage - lässt sich nach Gesprächen mit den Wohnungsmarktextperten (s.u.) auch auf die gegenwärtige Situation übertragen. Allgemeine Trends, wie die verstärkte Nachfrage nach altengerechten Wohnungen und die wachsende Zahl kleinerer Haushalte lassen sich auch hier beobachten. Mit Stand von Herbst 2011 verfügt Herford lt. Kommunalprofil über 33.017 Wohnungen, darunter sind 16,9% preisgebundene Mietwohnungen, 45,8% in Ein-/Zweifamilienhäusern und 52,1% in Mehrfamilienhäusern. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung liegt bei 85,1 m²; die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner bei 43,8 m². Fast 2/3 der Wohnungen gehören in die Altersklasse 1968 und älter. Die Preise für baureifes Land liegen bei 110 Euro/m² und sind in den letzten Jahren konstant geblieben.

DER AUFTRAG, BEARBEITUNGSZEITRAUM

4. DER AUFTRAG, BEARBEITUNGSZEITRAUM

Im Februar 2011 fand die Regionalkonferenz Ostwestfalen-Lippe des MWEBWV NRW statt. In diesem Rahmen unterbreitete das Ministerium den betroffenen Standortgemeinden Hilfestellungen von NRW.URBAN an mit dem Ziel, Grundlagen für eine nachhaltige und langfristig angelegte Umstrukturierung der Konversionsflächen zu entwickeln..

Der zentrale Baustein des Arbeitsansatzes von NRW.URBAN ist es, die Kommunen bei der Strategiefindung und Konzeptentwicklung zu unterstützen. Dies geschieht durch Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation von moderierten Perspektivenwerkstätten. Der Auftrag vom 03.08.2011 an die NRW.URBAN GmbH & Co. KG basiert auf dem Angebot vom 15.06.2011 an das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW (MWEBWV).

Gegenstand der Beauftragung ist die Unterstützung der Stadt Herford bei der Ausarbeitung von Entwicklungspotentialen für die Kasernenstandorte. Diese geschieht unter Berücksichtigung des jeweiligen städtebaulichen Umfelds und des gegenwärtigen baulichen, infrastrukturellen Bestands. Die Erkundung der Interessenlandschaft für eine zivile Nachnutzung auf lokaler Ebene ist ebenfalls Auftragsbestandteil. Darüber hinaus soll eine Ersteinschätzung des durch die britischen Streitkräfte genutzten Wohnungsbestandes außerhalb der Kasernenstandorte vorgenommen werden.

Für die Bearbeitung ist der Zeitraum vom 15.08. bis 30.11.2011 vereinbart.

VORGEHEN

5. VORGEHEN

5.1 MATERIALANALYSE

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgte die Informations- und Materialanalyse. Hierbei wurde zunächst im Wesentlichen auf die von der Stadt Herford zur Verfügung gestellten Unterlagen zurückgegriffen (z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Stadtentwicklungskonzept, Zentren- und Nahversorgungskonzept etc.). Unterlagen der Bezirksregierung Detmold (Regionalplan, Umweltdaten etc.) fanden ebenfalls Berücksichtigung. Weitere Daten wurden dem Geoportal des Kreises Herford entnommen; parallel dazu erfolgte eine Internetrecherche.

Die Beschaffung von detaillierten Planunterlagen zu den einzelnen Kasernenstandorten erwies sich als schwierig, da zunächst nur Unterlagen eingesehen und in kopierter Form über die BlmA zur Verfügung gestellt werden konnten.

Bestandspläne in digitaler Form konnten erst im Laufe des Novembers 2011 über die BlmA von der OFD Münster beschafft werden.

5.2 BEGEHUNGEN – INAUGENSCH EINNAHME

Eine Begehung und Erhebung der Wohnquartiere erfolgte bereits im August 2011.

Eine Besichtigung der Kasernenstandorte erfolgte im November in Begleitung des britischen Verbindungsoffiziers. Das Fotografieren war auf allen drei Kasernenstandorten nicht gestattet. Ebenso wurde das Betreten der Gebäude und anderer Anlagen untersagt.

5.3 EXPERTENGESPRÄCHE

In einem zweiten Arbeitsschritt wurden im September/Okttober 2011 die externen Expertengespräche unter Beteiligung der Verwaltung der Stadt Herford durchgeführt.

5.4 WERKSTATTGESPRÄCH STADTVERWALTUNG 1

In einem dritten Arbeitsschritt wurde die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung eines Werkstatttermins mit der Stadtverwaltung vorgenommen. Die Werkstatt fand am 12.10.2010 im Technischen Rathaus unter Beteiligung diverser Fachämter der Stadt statt..

Ziel der Werkstatt war es, die aus der Materialanalyse gewonnenen Informationen zu ergänzen, Handlungsbedarfe aus Sicht der Verwaltung abzufragen und gemeinsam zu einer Ersteinschätzung über die Ziele der Konversion für die einzelnen Standorte zu gelangen.

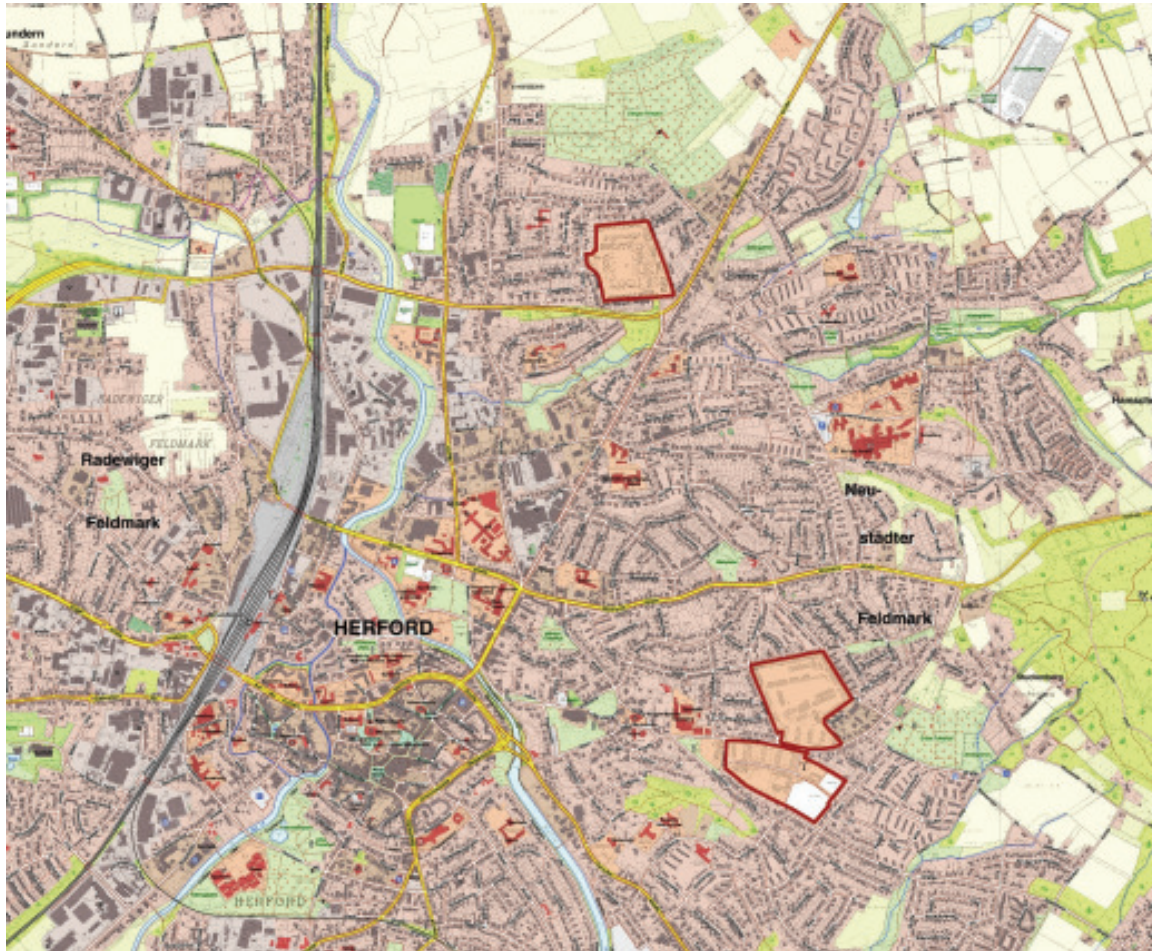
5.5 WERKSTATTGESPRÄCH STADTVERWALTUNG 2

Am 24.11.2011 fand ein weiterer Termin mit Vertretern der Stadtverwaltung statt. Hier wurden die bisherigen Ergebnisse zu den Standorten nochmals diskutiert, Übereinstimmungen und Dissensen vor dem Hintergrund der Aussagen aus den Expertengesprächen hinterfragt und Änderungs- und Korrekturbedarfe zusammengetragen.

Außerdem konnten zukünftige Arbeits- und Kooperationsprozesse mit der Stadt Herford diskutiert werden.

DIE STANDORTE

6. DIE STANDORTE



Lage der drei Kasernenstandorte im Stadtgebiet

Im Norden des Stadtgebietes befinden sich die Harewood Barracks, Wentworth und Hammersmith Barracks sind östlich des Stadtkerns erkennbar.

Bei den von den britischen Streitkräften genutzten Anlagen handelt es sich um ursprüngliche Wehrmachtskasernen (ehem. Estorff-Kaserne und Stobbe-Kaserne an der Vlothoer Straße, Otto-Weddigen-Kaserne an der Mindener Straße), deren Baubeginn einheitlich auf Oktober 1934 datiert wird.

6.1 HAREWOOD BARRACKS

6.1.1 LAGE IM STADTGEBIET, STRUKTURELLE UND FUNKTIONALE EINBINDUNG INS STADTGEFÜGE



Die Harewood Barracks befinden sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt an der Mindener Straße. Das Areal hat eine Größe von rund 80.000 m².

Hier ist das „1. UK Armoured and Signal Regiment“ stationiert.

Das Kasernengelände ist städtebaulich eingebettet in umgebende Wohngebiete überwiegend aus den 50er und 60er Jahren. Die Bebauungsstruktur weist größtenteils zweigeschossige Einzel-/Doppelhausbebauung mit einigen Mehrfamilienhäusern (z.B. an der Nachtigal- oder Schulze-Delitzsch-Straße) auf.

Die Bodenrichtwerte bewegen sich in diesem Bereich zwischen 85 und 95 Euro.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,2 km.

Nennenswerter Geschäftsbesatz ist in diesem Wohngebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum mit Lebensmitteldiscountern befindet sich stadteinwärts an der Mindener Straße in ca. 800 m Entfernung.

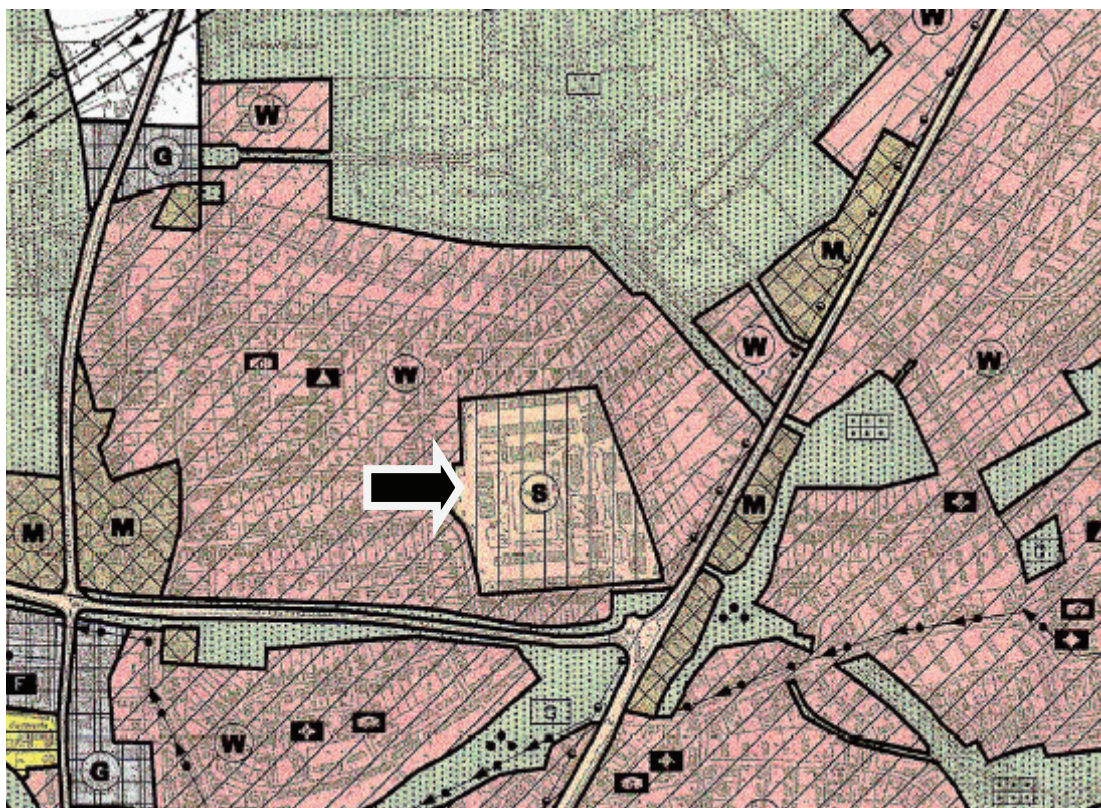
Im Zentrum des Wohngebiets befindet sich das Mehrgenerationenhaus „Alten Schule Ottenau“ mit KiTa und breit gefächerten Freizeit- und Begegnungsangeboten für unterschiedliche Nutzergruppen.

Aufgrund der lockeren Bebauungsstrukturen ist das Gebiet gut durchgrünt. Der größte Friedhof der Stadt Herford „Ewiger Frieden“ grenzt unmittelbar nördlich an das Wohngebiet. Der Friedhof verfügt über 6 Friedhofsteile, die teilweise durch größere Wald- und Wiesenflächen voneinander getrennt sind. Wegen der parkähnlichen Anlage nimmt dieser die Funktion einer öffentlichen Grünfläche wahr und dient in erheblichem Umfang auch der Erholung der Bevölkerung. Viele Herforder nutzen den Friedhof daher zu Spaziergängen.

Daran schließen sich die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Werreäue, Homberg und Schwarzenmoor an, die durch Wanderwege erschlossen sind und ebenfalls zur Naherholung genutzt werden.

6.1.2 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG (FNP, REGIONALPLAN)

Im Regionalplan ist die Fläche ebenso wie die weiteren Kasernenstandorte als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich), im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche definiert.



Harewood Barracks (Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Herford)

6.1.3 VORHANDENE ENTWICKLUNGSPLANUNGEN

Entwicklungsplanungen liegen für diesen Bereich nicht vor.

6.1.4 GEBÄUDEBESTAND



Der Plan zeigt die Gebäudenutzung mit Stand 1983.

Der Haupteingangsbereich befindet sich im Süden des Geländes von der Mindener Straße/Saarstraße aus. Es schließen sich nach Norden Mannschafts- und Stabsgebäude an. Östlich davon befindet sich der große Exerzierplatz sowie nördlich, westlich und südlich technische Bereiche mit Garagen, Werkstätten und Tankstelle. Nördlich des Exerzierplatzes befinden sich Sporthallen.

Eine weitergehende Beurteilung des Gebäudebestandes war bisher aufgrund des eingeschränkten Zugangs nicht möglich.

6.1.5 NATUR UND LANDSCHAFT

Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe sind nicht vorhanden. Ca. 300 m nördlich des Standorts befindet sich der Hauptfriedhof „Ewiger Frieden“ (s.o.) bereits am Siedlungsrand - angrenzend an Landschaftsschutzgebiete des Ravensberger Hügellands mit geschützten Biotopstrukturen.

Südlich jenseits der Mindener Straße befinden sich geschützte Biotope (Kleinflächen als Röhrichte, Stillgewässer).

Die vorhandenen Freiraumstrukturen lassen sich auf dem Luftbild gut ablesen.

Grünstrukturen sind auf dem Kasernengelände selbst nur in den Randbereichen vorhanden. Am Rande des Exerzierplatzes sind noch Strukturen mit altem Baumbestand erhalten.

6.1.6 BESONDERHEITEN – DENKMALSCHUTZ

Belange des Denkmalschutzes sind bisher nicht betroffen.

6.1.7 ERSCHLIESSUNGSSTRUKTUREN, VER- UND ENTSORGUNG

Der Standort ist über die Mindener Straße gut an das innerstädtische Straßensystem angebunden. ÖPNV-Haltepunkte befinden sich in der Nähe, Busse fahren etwa 1-2 mal pro Stunde in Richtung Innenstadt.

Die Verkehrsflächen im Gelände selbst sind augenscheinlich in gutem Zustand und können bei späteren Nutzungsüberlegungen einbezogen werden.

Die Entwässerung des Geländes erfolgt nach bisherigen Erkenntnissen im Trennsystem.

Die Ende November zur Verfügung gestellten digitalen Planunterlagen enthalten auch detaillierte Aussagen zur Ver- und Entsorgung; diese konnten aber noch nicht abschließend ausgewertet werden.

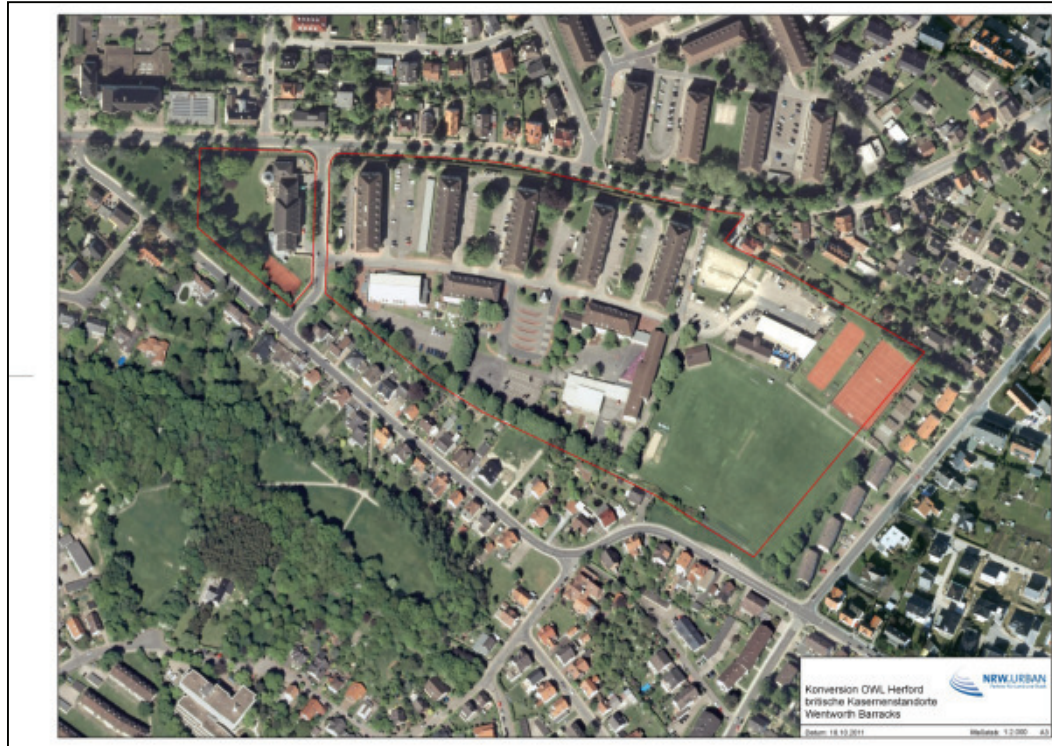
6.1.8 ATTLASTEN

Detaillierte Untersuchungen zur Altlastensituation liegen bisher nicht vor. Es muss jedoch insbesondere in den technischen Bereichen (Tankstellen, Betriebsstofflagern, Waschplätzen, Anlagen der Energieversorgung etc.) mit Verunreinigungen gerechnet werden, die hier beispielsweise durch Handhabungsverluste, Leckagen o.ä. entstanden sein könnten.

Das unterirdische Entwässerungssystem muss auf Undichtigkeiten hin geprüft werden.

6.2 HAMMERSMITH UND WENTWORTH BARRACKS

6.2.1 LAGE IM STADTGEBIET, STRUKTURELLE UND FUNKTIONALE EINBINDUNG INS STADTGEFÜGE





Die beiden Kasernenanlagen befinden sich östlich des Stadtzentrums beidseitig der Vlothoer Straße stadträumlich im Bereich des Stiftbergs.

Die Größe der beiden Kasernenareale beträgt jeweils etwa 10 ha, inklusiv der Sportanlagen.

Die Wentworth-Kaserne beherbergt das Hauptquartier der „1. UK Armoured Division“ (Panzerdivision). Von hier aus werden die britischen Einsatzkräfte in Deutschland befehligt. Im Eingangsbereich der Kaserne wurde das Divisionskonferenzgebäude (mit Tagungsräumen, Kino) erst jüngst neu errichtet. Das Gelände beherbergt daneben auch eine britische Schule (Lister School) und bis Ende 2009 auch die Deutschlandzentrale des britischen Soldatensenders BFBS.

In den Hammersmith Barracks ist ebenfalls das „1. UK Armoured and Signal Regiment“ untergebracht.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,4 km.

Die beiden Kasernen sind eingebettet in die umgebenden Wohngebiete des Stiftbergs, einer bevorzugten Wohnlage in Herford. Die Bezeichnung Stiftberg geht zurück auf das Damen-Stift Auf dem Berge, einem Tochterkloster der Herforder Fürstabtei, das sich bis zur Säkularisation 1803 im Bereich der Marienkirche befand. Unmittelbar neben der Marienkirche liegt die Grundschule Stiftberg; nicht weit davon entfernt an der Vlothoer Straße befindet sich das Königin-Mathilde-Gymnasium (das ehemalige Lyzeum). Südlich der Kirche an der Salzufler Straße/Parkstraße ist der Sitz der Hochschule für Kirchenmusik der Evangelischen Kirche von Westfalen.

Die Bebauung des Stiftbergs und seiner Nachbarschaft begann erst gegen Ende der 50er Jahre und setzte sich verstärkt in den 60er und 70er Jahren fort. Durch die Nähe zum Stadtzentrum und die

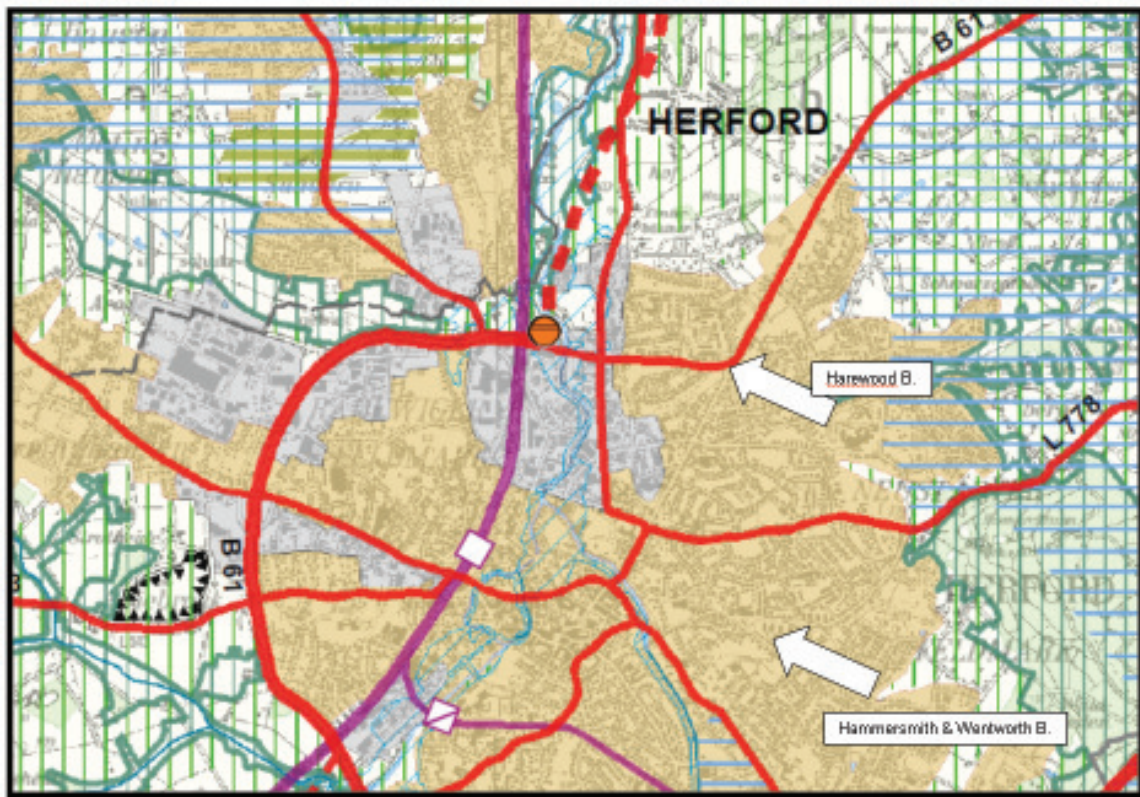
stadtgeografisch günstige Hanglage im Übergang zum Stadtwald am Stuckenberg sowie die nahen Infrastruktureinrichtungen entwickelte sich das Gebiet schnell zu einer bevorzugten Wohnlage.

Die Bodenrichtwerte liegen hier zwischen 95 und 135 Euro.

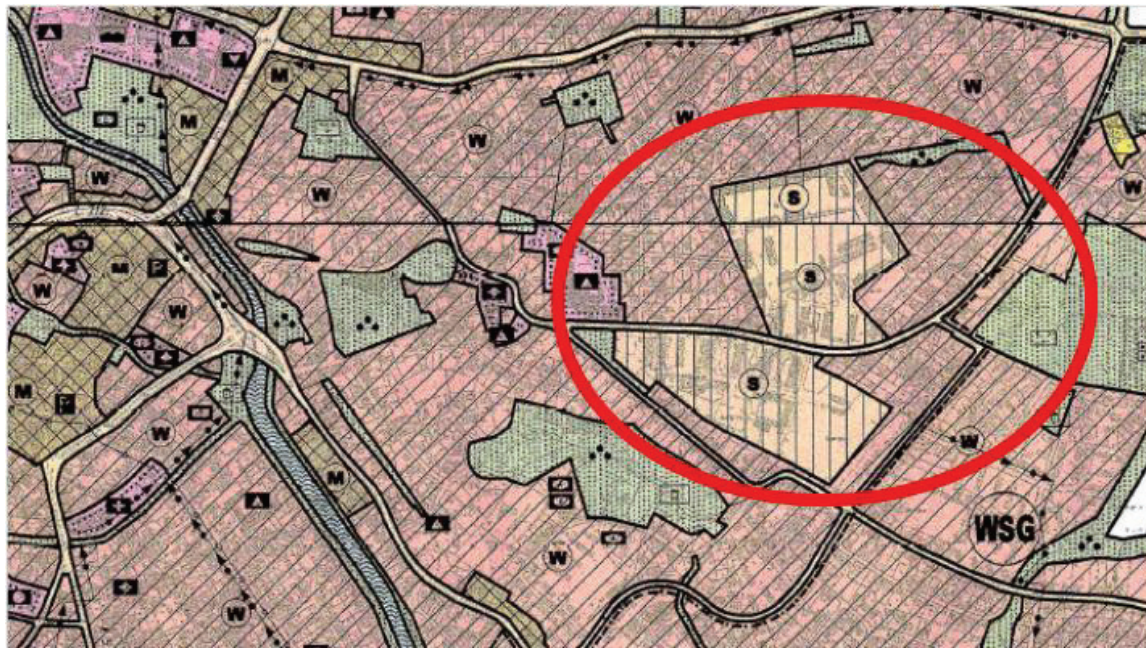
Neben den oben erwähnten schulischen Einrichtungen sind in der Nähe z.B. auch Arztpraxen, Apotheken, Begegnungsstätten und Betreuungsangebote für unterschiedliche Altersgruppen.

Das Wohngebiet ist wegen der überwiegenden Einzelhausbebauung sehr gut durchgrünt. Über die öffentlichen Grünflächen am Schützenhof und am Langenberg ergeben sich Grünverbindungen in Richtung Innenstadt und zur Werre.

6.2.2 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG (FNP, REGIONALPLAN)



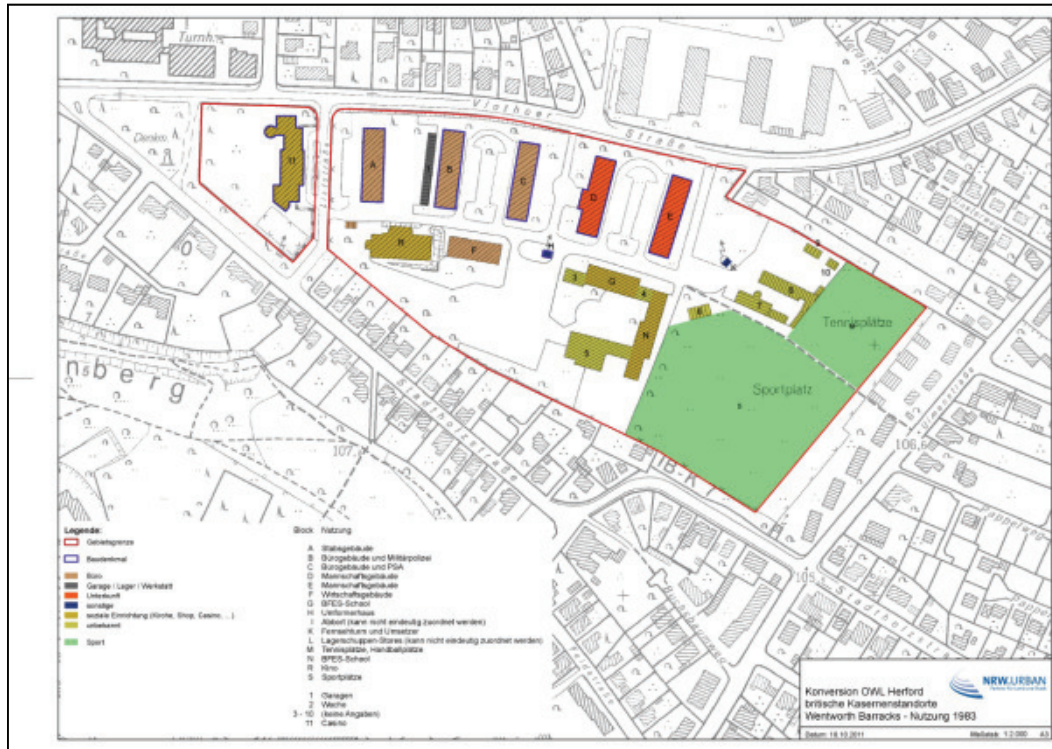
Ausschnitt Regionalplan: Kennzeichnung als ASB-Fläche ASB



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Herford

Im Regionalplan sind die Flächen als ASB definiert, im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche.

Wentworth Barracks



Der Eingang zur Wentworth-Kaserne erfolgt von der Liststraße. Östlich der Liststraße befindet sich der Komplex des ehemaligen Offizierskasinos. Der Hauptbereich der Wentworth Barracks liegt dagegen westlich der Liststraße und wird nach Norden von der Vlothoer Straße begrenzt.

Nördlich der inneren Haupteinfriedung befinden sich Stabs-, Büro- und Mannschaftsgebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Im Süden befinden sich das neu errichtete Konferenzgebäude/Kino, Schulgebäude (Grundschule Lister School) sowie großflächige Sportanlagen, die den östlichen Abschluss des Kasernenareals bilden.

6.2.5 NATUR- UND LANDSCHAFT/FREIRAUMSTRUKTUREN

Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe sind nicht vorhanden. Ca. 750 m östlich befinden sich das Landschaftsschutzgebiet Herforder Bergland und das Naherholungsgebiet um den Stuckenberg mit dem Bismarckturm an der Stadtgrenze zu Bad Salzuflen.

Das Waldgebiet ist durch Wanderwege gut erschlossen, touristische Attraktionen auch für auswärtige Besucher sind neben dem Bismarckturm auch der im Süden des Gebiets an der Autobahn gelegenen Tierpark. Die Hammersmith Barracks sind großflächig versiegelt und weisen keine nennenswerten Freiraumstrukturen auf. Restgrünflächen befinden sich lediglich zwischen den Büro- und Unterkunftsgebäuden im Süden der Anlage.

Dagegen sind die Wentworth Barracks wesentlich stärker durchgrünt und verfügen über älteren Baumbestand, dieser befindet sich vor allem im Süden des Areals entlang der Grundstücksgrenze. Im Osten liegen ausgedehnte Rasenflächen und Spielfelder.

6.2.6 BESONDERHEITEN – DENKMALSCHUTZ

Im Bereich der Wentworth Barracks sind die 5 Mannschafts- und Wirtschaftsgebäude (Konstruktives Gerüst, äußere Gestaltung und Treppenhäuser), das gegenüberliegende Trafo-Gebäude sowie das Offizierskasino an der Liststraße in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.

6.2.7 ERSCHLIESSUNGSSTRUKTUREN, VER- UND ENTSORGUNG

Der Standort ist über die Vlothoer Straße gut an das innerstädtische Straßensystem angebunden. ÖPNV-Haltepunkte befinden sich in der Nähe, Busse fahren etwa 1-2 mal pro Stunde in Richtung Innenstadt.

Die Verkehrsflächen im Gelände selbst sind augenscheinlich in gutem bis sehr gutem Zustand.

Die Entwässerung erfolgt nach bisherigen Kenntnissen im Trennsystem.

Die Ende November zur Verfügung gestellten digitalen Planunterlagen enthalten auch detaillierte Aussagen zur Ver- und Entsorgung; diese konnten noch nicht abschließend ausgewertet werden.

6.2.8 ALTLASTEN

Auch hier liegen detaillierte Untersuchungen zur Altlastensituation nicht vor. Es muss jedoch insbesondere in den technischen Bereichen der Hammersmith Barracks (Tankstellen, Waschplätzen etc.) mit Verunreinigungen gerechnet werden. Es kann vermutet werden, dass das Thema „Altlasten“ aufgrund der historischen und vorhandenen Nutzungsstrukturen in den Wentworth Barracks eher von untergeordneter Bedeutung ist.

Das unterirdische Entwässerungssystem muss in beiden Standorten auf Undichtigkeiten hin geprüft werden.

WOHNUNGSBESTAND AUSSERHALB DER KASERNEN

7. WOHNUNGSBESTAND AUSSERHALB DER KASERNEN

7.1 BERICHT ÜBER DIE VORGENOMMENE BESICHTIGUNG

Um einen allgemeinen Eindruck des von den britischen Militärs genutzten Wohnungsbestandes zu erhalten, wurden sämtliche Wohnhäuser von außen, d.h. von dem Gehweg aus, besichtigt. Dabei sollten die Grundstücke nicht betreten werden.

Gespräche mit einigen Bewohnern dieser Häuser ermöglichten zudem eine grobe Abschätzung des Instandhaltungsgrades der Gebäudeinstallation.

7.1.1 HÄUSER IM BESITZ DER BRD:

Lage der Wohnhäuser:

Die Wohnhäuser in der Ulmenstraße, Ahornstraße, Eichenstraße und Birkenstraße befinden sich am Ostrand der Stadt Herford mit etwa 2 km Abstand/ Entfernung zur Autobahn A 2.

Die Häuser im Bereich Adlerstraße / Eulenweg und Alter Postweg liegen dagegen im nördlichen Stadtbereich von Herford.

Die Häuser stehen in mittleren bis guten und ruhigen Wohnlagen bei Bodenrichtwerten zwischen 95,- und 110,- €.

Ausgenommen davon ist das Wohnhaus Lüderitzstraße 6, welches in bevorzugter Wohnlage (Villenviertel) mit einem Bodenrichtwert von 200,- € liegt.

Instandhaltungszustand der Wohnhäuser:

Sämtliche Gebäude befinden sich in einem vermietbaren, dem Alter des jeweiligen Hauses entsprechenden Zustand. Das heißt, an den Gebäuden wurden stets die erforderlichen Instandhaltungsarbeiten an der Gebäudehülle und im Gebäudeinneren durchgeführt. Dabei wurden nicht mehr reparable Bauteile und Installationen gegen neue ausgetauscht.

Es scheint in keinem der Gebäude eine umfassende Kernsanierung und energetische Sanierung durchgeführt worden zu sein. So wurde eine Wärmedämmung der Fassaden mit Wärmedämm-Verbundsystem meistens nur wandweise (z. B. nur an den Giebelwänden) dort durchgeführt, wo eine andere Reparatur nicht zum Erfolg geführt hätte.

Fenster sind in den Fällen erneuert worden, in denen sich eine Reparatur der alten Fenster nicht gelohnt hätte. Die Gebäude verfügen durchweg über Kunststofffenster mit Isolierverglasung (selten mit aktueller Wärmeschutzverglasung). Keines der Gebäude erfüllt die Anforderungen der aktuellen Energie-Einsparungsverordnung.

Ebenso sind Sanitärgegenstände nur bei Bedarf einzeln erneuert worden, eine Komplettsanierung von Bädern hat nach Angabe der befragten Bewohner nur selten stattgefunden.

Man kann also davon ausgehen, dass kein Gebäude durchgängig über eine neue Innenausstattung verfügt und gleichzeitig wärmedämmtechnisch zeitgemäß ausgerüstet ist.

Somit müsste ein Erwerber eines solchen Wohnhauses durchschnittlich etwa 60 % der Neubaukosten eines vergleichbaren Gebäudes aufwenden, um dieses in einen technisch und optisch modernen sowie der geltenden Energie-Einsparungsverordnung entsprechenden Zustand zu versetzen.

Instandhaltungszustand der Außenanlagen:

Im Umfeld der Hausgruppen sind einfache, zusammenhängende Grünflächen entstanden, die in erster Linie aus Rasenflächen, Hecken, Ziergeholzgruppen und Einzelbäumen bestehen.. Hauszugänge sind in der Regel mit Beton- Gehwegplatten befestigt, Garagenzufahrten mit Betonpflaster oder Betonplatten.

Eine individuelle und anspruchsvolle Gestaltung der Außenanlagen konnte nicht festgestellt werden; der Zustand lässt auf eine regelmäßige Pflege der Anlagen schließen.

Zusammenfassung der Wohnstandorte:

Siedlung Bereich Ulmenstraße:

(Ulmenstraße, Ahornstraße, Eichenstraße, Birkenstraße)

Bodenrichtwert 105 €/ m², gesamt 175 WE, davon

14 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 WE und 3 Wohngeschossen,

wärme gedämmt sind nur die Giebel von 2 Gebäuden. Die Häuser an der Birkenstraße verfügen über einen neuen Fassadenanstrich. Die Dacheindeckung der Gebäude ist relativ neu, die Fenster und Haustüren sind dagegen etwa 10 – 20 Jahre alt.

4 Doppelhaushälften mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen,

die Außenwände der Häuser sind nicht wärme gedämmt. Die Dacheindeckung ist relativ neu, die Fenster und Haustüren sind etwa 10 – 20 Jahre alt.

86 Reihenhäuser mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen,

die Giebelwände der Reihenhäuser sind wärme gedämmt, die Traufseiten dagegen nicht.

Die Dacheindeckung der Gebäude ist über 20 Jahre, die Fenster und Haustüren sind etwa 10 – 20 Jahre alt.

1 Einfamilienhaus mit 1 WE und 2 Wohngeschossen,

die Außenwände des Hauses sind nicht wärmegeklämt. Die Dacheindeckung ist relativ neu, die Fenster und Haustüren sind etwa 10 – 20 Jahre alt.

Siedlung Bereich Adlerstraße:

(Adlerstraße, Eulenweg, Schwarzenmoorstraße, Habichtsweg, Sperberweg, Bonifatiusstraße, An der None)

Bodenrichtwert 95 €/ m², gesamt 73 WE, davon

61 Doppelhaushälften mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen,

die Außenwände sind nicht wärmegeklämt. Die Dacheindeckung variiert zwischen relativ neuer 10 – 20 Jahre alter und älterer Eindeckung. Die Fenster und Haustüren sind etwa 10 – 20 Jahre alt.

12 Einfamilienhäuser mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen,

die Außenwände sind ringsum mit Wärmedämmung versehen. Die Dacheindeckungen und die Fenster sind relativ neu, die Haustüren 10 – 20 Jahre alt.

Siedlung Bereich Alter Postweg:

Bodenrichtwert 95 €/ m², gesamt 26 WE in

26 Reihenhäusern mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen,

die Giebelwände der Reihenhäuser sind wärmegeklämt, die Traufseiten dagegen nicht.

Die Dacheindeckung der Gebäude ist über 20 Jahre, die Fenster und Haustüren sind etwa 10 – 20 Jahre alt.

Einzelstandorte:

Brahmsstraße (Bodenrichtwert 110 €/ m²), 2 Mehrfamilienhäuser mit je 4 WE und 2 Wohngeschossen

Schumannstraße (Bodenrichtwert 110 €/ m²), 1 Mehrfamilienhaus mit 4 WE und 2 Wohngeschossen

Kattenschling (Bodenrichtwert 115 €/ m²), 2 Mehrfamilienhäuser mit je 4 WE und 2 Wohngeschossen

Lüderitzstraße (Bodenrichtwert 200 €/ m²), Einfamilienhaus mit 1 WE und 2 Wohngeschossen

Stiftskamp (Bodenrichtwert 135 €/ m²), 1 Mehrfamilienhaus mit 4 WE und 2 Wohngeschossen

4 Mehrfamilienhäuser verfügen über wärmegeämmte Aussenwände, 2 Mehrfamilienhäuser über eine relativ neue Dacheindeckung und neue Fenster. Ansonsten sind Dächer, Fenster und Haustüren zwischen 10 und 20 Jahre alt.

7.1.2 HÄUSER IM BESITZ DER IWF:

IWF (Institutioneel Woningenfonds beheer mit Sitzen in Roermond und Noordwijk, Niederlande)

Der Besitzübergang an den IWF fand nach den uns vorliegenden Informationen am 17.12.2004 statt.

Lage der Wohnhäuser:

Die Wohnhäuser in dem Bereich Goethestraße befinden sich am Nord-Ostrand der Stadt Herford, mit etwa 3 km Abstand zur Autobahn A 2.

Die Häuser im Bereich Glatzer Straße liegen dagegen im nördlichen Stadtbereich von Herford.

Die Häuser stehen in mittleren und ruhigen Wohnlagen bei Bodenrichtwerten zwischen 95,- und 115,- €.

Sämtliche nachfolgend aufgeführten, im Besitz der IWF befindlichen Gebäude, sind seit dem 14.04.2004 als Baudenkmäler eingetragen.

Instandhaltungszustand der Wohnhäuser:

Sämtliche Gebäude befinden sich in einem vermietbaren, dem Alter des jeweiligen Hauses entsprechenden Zustand.

Es scheint in keinem Gebäude eine umfassende Kernsanierung und energetische Sanierung durchgeführt worden zu sein. So wurde bei keinem Gebäude eine Wärmedämmung der Fassaden vorgenommen. Ein großer Teil der Dachdeckungen dagegen befindet sich in einem neuen Zustand, zurzeit werden an der Goethestraße und Glatzer Straße komplette Dachumdeckungen vorgenommen. Fenster sind da erneuert worden, wo sich eine Reparatur der alten Fenster nicht gelohnt hätte. Die Gebäude verfügen durchweg über Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Instandhaltungszustand der Außenanlagen:

Im Umfeld der Hausgruppen sind einfache, zusammenhängende Grünflächen entstanden, diese bestehen in erster Linie aus Rasenflächen, Hecken, Ziergehölzgruppen und Einzelbäumen. Hauszugänge sind in der Regel mit Beton- Gehwegplatten, Garagenzufahrten mit Betonpflaster oder Betonplatten befestigt.

Eine individuelle und anspruchsvolle Gestaltung der Außenanlagen konnte nicht festgestellt werden; der Zustand der Anlagen lässt auf eine regelmäßige Pflege schließen.

Zusammenfassung der Wohnstandorte IWF:

Siedlung Bereich Glatzer Straße:

Bodenrichtwert 95 €/ m², gesamt 76 WE, davon

10 Einfamilienhäuser mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen sowie einer Garage,

die Außenwände der Häuser sind nicht wärmegeklämt. Die Dacheindeckung älter als 20 Jahre, die Fenster und Haustüren sind etwa 10 – 20 Jahre alt.

66 Reihenhäuser mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen,

die Außenwände der Reihenhäuser sind nicht wärmegeklämt.

Die Dacheindeckung der Gebäude ist relativ neu, die Fenster und Haustüren sind etwa 10 – 20 Jahre alt.

Die beidseitige, erdrückend wirkende Aneinanderreihung der Reihen- und Doppelhäuser an einem Straßenzug ist nicht zeitgemäß und wirkt sich nachteilig bei einer Veräußerung der Objekte aus.

Die bauliche Qualität der Reihenhäuser ist sehr einfach.

Siedlung Bereich Goethestraße:

Bodenrichtwert 115 €/ m², gesamt 28 WE, davon

10 Doppelhaushälften mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen,

die Außenwände der Häuser sind nicht wärmegeklämt. Die Dacheindeckung ist relativ neu, die Fenster und Haustüren sind etwa 10 – 20 Jahre alt.

9 Reihenhäuser mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen,

die Außenwände der Reihenhäuser sind nicht wärmegeklämt. Die Dacheindeckungen älter als 20 Jahre, die Fenster und Haustüren sind etwa 10 – 20 Jahre alt.

9 Einfamilienhäuser mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen,

die Außenwände sind nicht wärmegeklämt. Die Dacheindeckungen sind älter als 20 Jahre, die Fenster und Haustüren sind etwa 10 – 20 Jahre alt.

7.2 BEURTEILUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Grundstück						
Eigentümer: Grundstücksgröße: Planungsrecht aktuell: Nutzung aktuell:	iBundesrepublik Deutschland/ IWF	Weitere Eigentümer: Standortgröße: Planungsgrundlage: Vornutzung: Besonderheiten:	Grundstücksverfügbarkeit: Katasterangaben: Aktueller Bodenrichtwert: Lage im Raum:			
I. Technische Rahmenbedingungen						
Wohngebäude <i>Im Besitz der Bundesrepublik Deutschland:</i> - <u>Siedlung Bereich Ulmenstraße</u> - Bodenrichtwert 105 €/ m² - 175 Wohneinheiten insgesamt, davon - <u>14 Mehrfamilienhäuser</u>						
   mit jeweils 6 WE und 3 Wohngeschossen Außenwände nicht wärmedämmt, tw. neu gestrichen. Dächer relativ neu Fenster und Haustüren 10 – 20 Jahre alt						
- <u>4 Doppelhaushälften</u>						
  mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen Außenwände nicht wärmedämmt, . Dächer relativ neu Fenster und Haustüren 10 – 20 Jahre alt						

- 86 Reihenhäuser



mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen
nur die Giebelwände der Reihenhäuser sind wärmedämmt, .
Dächer über 20 Jahre alt
Fenster und Haustüren 10 – 20 Jahre alt



- 1 Einfamilienhaus



mit 1 WE und 2 Wohngeschossen
Außenwände nicht wärmedämmt, .
Dach relativ neu
Fenster und Haustür 10 – 20 Jahre alt



- **Siedlung Bereich Adlerstraße**
- Bodenrichtwert 95 €/ m²
- 73 Wohneinheiten insgesamt, davon

- **61 Doppelhaushälften**



mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen
Außenwände nicht wärmedämmend, .
Dach relativ neu bzw. 10 – 20 Jahre alt
Fenster und Haustür 10 – 20 Jahre alt.



- **12 Einfamilienhäuser**



mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen
Außenwände ringsum wärmedämmend, .
Dächer und Fenster relativ neu
Haustüren 10 – 20 Jahre alt.



- **Siedlung Bereich Alter Postweg**

- Bodenrichtwert 95 €/ m²
- 26 Wohneinheiten insgesamt in

- **26 Reihenhäusern**



mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen
nur die Giebelwände der Reihenhäuser sind wärmedämmt, .
Dächer über 20 Jahre alt
Fenster und Haustüren 10 – 20 Jahre alt

- **Einzelstandorte**

Brahmsstraße

- Bodenrichtwert 110 €/ m²
- 8 Wohneinheiten insgesamt in

2 Mehrfamilienhäusern



Mit jeweils 4 WE und 2 Wohngeschossen
Außenwände ringsum wärmedämmt, .
Dächer 10 – 20 Jahre alt, Haustüren relativ neu
Haustüren 10 – 20 Jahre alt.



Schumannstraße

- Bodenrichtwert 110 €/ m²
- 4 Wohneinheiten insgesamt in

1 Mehrfamilienhaus



mit 4 WE und 2 Wohngeschossen
Außenwände ringsum wärmegeklämt,
Dach über 20 Jahre alt, Fenster und Haustüren 10 – 20 Jahre alt



Kattenschling

- Bodenrichtwert 115 €/ m²
- 8 Wohneinheiten insgesamt in

2 Mehrfamilienhäusern



mit jeweils 4 WE und 2 Wohngeschossen
Außenwände nicht wärmegeklämt, .
Dach unter 10 Jahre alt, Fenster und Haustüren 10 – 20 Jahre alt



Lüderitzstraße

- Bodenrichtwert 200 €/ m², liegt in Villenviertel
- 1 Wohneinheit insgesamt in

1 Einfamilienhaus



mit 1 WE und 2 Wohngeschossen
Außenwände nicht wärmedämmt, .
Dach über 20 Jahre alt, Fenster und Haustüren 10 – 20 Jahre alt

Stiftskamp

- Bodenrichtwert 135 €/ m²
- 4 Wohneinheiten insgesamt in

1 Mehrfamilienhaus



mit 4 WE und 2 Wohngeschossen
Außenwände wärmedämmt, .
Dach über 20 Jahre alt, Fenster 10 – 20 Jahre alt, Haustür älter als 20 Jahre alt



**Wohngebäude
Im Besitz der IWF:**

- Siedlung Bereich Glatzer Straße
- Bodenrichtwert 95 €/ m²
- 76 Wohneinheiten insgesamt in

10 Einfamilienhäusern



mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen
Außenwände nicht wärmegeklämt, .
Dächer sind sehr neu bzw. werden zurzeit erneuert.
Fenster und Haustüren 10 – 20 Jahre alt.
Die Häuser sind seit 14.04.2004 als Baudenkmal eingetragen.

56 Reihenhäusern



mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen
Die Außenwände der Gebäude sind nicht wärmegeklämt, .
Dächer relativ neu,
Fenster und Haustüren 10 – 20 Jahre alt
Die scheinbar endlose Aneinanderreihung der Häuser wirkt erdrückend und ist nicht mehr zeitgemäß!
Die Häuser sind seit 14.04.2004 als Baudenkmal eingetragen



- **Stedlung Bereich Goethestraße**

- Bodenrichtwert 115 €/ m²
- 28 Wohneinheiten insgesamt in

9 Einfamilienhäusern



mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen
Außenwände nicht wärmegeklämt, .
Dächer sind über 20 Jahre alt,
Fenster und Haustüren 10 – 20 Jahre alt.
Die Häuser sind seit 14.04.2004 als Baudenkmal eingetragen

9 Reihenhäusern



mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen
Die Außenwände der Gebäude sind nicht wärmegeklämt, .
Dächer sind über 20 Jahre alt,
Fenster und Haustüren 10 – 20 Jahre alt
Die Häuser sind seit 14.04.2004 als Baudenkmal eingetragen



- 10 Doppelhaushälften (Eckermannstraße)



mit jeweils 1 WE und 2 Wohngeschossen
Außenwände nicht wärmegeklämt,
Die Dacheindeckung ist relativ neu,
Fenster und Haustür 10 – 20 Jahre alt.
Die Häuser sind seit 14.04.2004 als Baudenkmal eingetragen



7.3 BESICHTIGUNGSPROTOKOLLE DES WOHNUNGSBESTANDES

Konversion Herford

		Hausnr.	Anzahl	WE	Haustyp	Wohngeschosse	Keller	Bodenrichtwert	Bau- denkmal	Wärmedämmung			Dach-		Fenster		Haustür		Sanitär-		Heizung-		Elektro-		Sonstiges
										Außenwände		deckung	alt über 20 J	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu	mittel	alt	neu	mittel	
Strassenname											Außenwände		Dach-		Fenster		Haustür		Sanitär-		Heizung-		Elektro-		
											gut, allseitig	mittel,nur Giebel	keine	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu	mittel	alt	neu	mittel	
Brahmsstr.	1	4 WE	MFH	2	X	110 €	nein	WDVS			WDVS		X		X		X								
Brahmsstr.	2	4 WE	MFH	2	X	110 €	nein	WDVS			WDVS		X		X		X								
Schumannstr.	24	8 WE	MFH	2	X	110 €	nein	WDVS					X			X		X							
Kattenschling	8	4 WE	MFH	2	X	115 €	nein					X				X		X							
Kattenschling	12	4 WE	MFH	2	X	115 €	nein					X				X		X							
Lüderitzstr.	6	1 WE	EFH	2	X	200 €	nein					X				X		X						schöne, alte Villa, Toplage	
Stiffskamp	63	4 WE	MFH	2	X	135 €	nein	WDVS					X			X		X							
Siedlung Ulmenstr.:										175 WE															
Ulmenstr.	1	6 WE	MFH	3	X	105 €	nein					X				X		X			X			Leerstand	
Ulmenstr.	3	6 WE	MFH	3	X	105 €	nein					X				X		X			X				
Ulmenstr.	5	6 WE	MFH	3	X	105 €	nein					X				X		X			X			Leerstand	
Ulmenstr.	7	6 WE	MFH	3	X	105 €	nein						X			X		X			X			Leerstand	
Ulmenstr.	9	1 WE	EH	2	X	105 €	nein					X				X		X							
Ulmenstr.	11	1 WE	DHH	2	X	105 €	nein					X				X		X							
Ulmenstr.	13	1 WE	DHH	2	X	105 €	nein					X				X		X							
Ulmenstr.	15	1 WE	DHH	2	X	105 €	nein					X				X		X							
Ulmenstr.	17	1 WE	DHH	2	X	105 €	nein					X				X		X							
Ulmenstr.	16	1 WE	REH	2	X	105 €	nein					X				X		X							
Ulmenstr.	18	1 WE	RMH	2	X	105 €	nein					X				X		X							
Ulmenstr.	20	1 WE	RMH	2	X	105 €	nein						X			X		X							
Ulmenstr.	22	1 WE	REH	2	X	105 €	nein					X				X		X							
Ulmenstr.	24	1 WE	REH	2	X	105 €	nein					X				X		X							
Ulmenstr.	26	1 WE	RMH	2	X	105 €	nein						X			X		X							
Ulmenstr.	28	1 WE	RMH	2	X	105 €	nein						X			X		X							
Ulmenstr.	30	1 WE	REH	2	X	105 €	nein						X			X		X							
Ulmenstr.	32	1 WE	REH	2	X	105 €	nein						X			X		X							
Ulmenstr.	34	1 WE	RMH	2	X	105 €	nein						X			X		X							
Ulmenstr.	36	1 WE	RMH	2	X	105 €	nein						X			X		X							
Ulmenstr.	38	1 WE	REH	2	X	105 €	nein					X				X		X							
Ulmenstr.	40	1 WE	REH	2	X	105 €	nein					X				X		X							
Ulmenstr.	42	1 WE	RMH	2	X	105 €	nein						X			X		X							
Ulmenstr.	44	1 WE	RMH	2	X	105 €	nein						X			X		X							
Ulmenstr.	46	1 WE	REH	2	X	105 €	nein						X			X		X							
Ahornstr.	1	1 WE	REH	2	X	105 €	nein							X			X		X						
Ahornstr.	3	1 WE	RMH	2	X	105 €	nein									X		X							
Ahornstr.	5	1 WE	RMH	2	X	105 €	nein									X		X							
Ahornstr.	7	1 WE	REH	2	X	105 €	nein					X				X		X							
Ahornstr.	9	1 WE	REH	2	X	105 €	nein									X		X							
Ahornstr.	11	1 WE	RMH	2	X	105 €	nein									X		X							
Ahornstr.	13	1 WE	RMH	2	X	105 €	nein									X		X							

Konversion Herford

Außenbesichtigung des Wohnungsbestandes

Strassenname	Hausnr.	Anzahl	WE	Haustyp	Wohngeschosse	Keller	Bodenrichtwert	Baudenkmal	Wärmedämmung			Dach-		Fenster		Haustür		Sanitär-		Heizung-		Elektro-		Sonstiges
									Außenwände	mittel,nur Giebel	keine	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu	mittel	alt	neu	mittel	alt	
Ahornstr.		15	1WE	REH	2	X	105 €	nein	gut, allseitig					X		X								
Ahornstr.		17	1WE	REH	2	X	105 €	nein	X					X		X								
Ahornstr.		19	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		21	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		23	1WE	REH	2	X	105 €	nein								X								
Ahornstr.		25	1WE	REH	2	X	105 €	nein	X							X								
Ahornstr.		27	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		29	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		31	1WE	REH	2	X	105 €	nein								X								
Ahornstr.		33	1WE	REH	2	X	105 €	nein								X								
Ahornstr.		35	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		37	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		39	1WE	REH	2	X	105 €	nein								X								
Ahornstr.		2	1WE	REH	2	X	105 €	nein								X								
Ahornstr.		4	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		6	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		8	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		10	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		12	1WE	REH	2	X	105 €	nein								X								
Ahornstr.		14	1WE	REH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		16	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		18	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		20	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		22	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		24	1WE	REH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		26	1WE	REH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		28	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		30	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Ahornstr.		32	1WE	REH	2	X	105 €	nein			X					X								
Eichenstr.		1	1WE	REH	2	X	105 €	nein	X							X								
Eichenstr.		3	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Eichenstr.		5	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Eichenstr.		7	1WE	REH	2	X	105 €	nein			X					X								
Eichenstr.		9	1WE	REH	2	X	105 €	nein	X							X								
Eichenstr.		13	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Eichenstr.		17	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Eichenstr.		21	1WE	REH	2	X	105 €	nein			X					X								
Eichenstr.		25	1WE	REH	2	X	105 €	nein	X							X								
Eichenstr.		29	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								
Eichenstr.		33	1WE	RMH	2	X	105 €	nein			X					X								

Konversion Herford

Außenbesichtigung des Wohnungsbestandes

Strassenname	Hausnr.	Anzahl	WE	Haustyp	Wohngeschosse	Keller	Bodenrichtwert	Baudenkmal	Wärmedämmung			Dach-		Fenster		Haustür		Sanitär-		Heizung-		Elektro-		Sonstiges
									gut, allseitig	mittel, nur Giebel	keine	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu	mittel	alt	neu	mittel	alt	
Bonifaziusstr.	14	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Bonifaziusstr.	16	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Bonifaziusstr.	18	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	30	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Auf der Bütle	21	12 Garagen				95 €	nein																	
Eulenweg	2	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Eulenweg	4	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Eulenweg	3	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Eulenweg	5	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Eulenweg	6	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Eulenweg	8	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Eulenweg	7	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Eulenweg	9	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Eulenweg	10	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Schwarzenmoorstr.	31	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Eulenweg	11	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Eulenweg	13	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Eulenweg	12	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Schwarzenmoorstr.	33	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Eulenweg	15	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Habichtweg	1	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Eulenweg	14	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Schwarzenmoorstr.	35	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	32	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	34	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	36	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	38	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	40	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	42	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	44	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	46	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	48	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Habichtweg	5	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	49	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	51	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	50	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	52	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	53	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	55	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				
Adlerstr.	54	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X			X	X				X				

Konversion Herford

Außenbesichtigung des Wohnungsbestandes

Strassenname	Hausnr.	Anzahl	WE	Haustyp	Wohngeschosse	Keller	Bodenrichtwert	Baudenkmal	Wärmedämmung			Dach-		Fenster		Haustür		Sanitär-		Heizung-		Elektro-		Sonstiges		
									Außenwände			deckung														
									gut, allseitig	mittel,nur Giebel	keine	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu	mittel	alt	neu	mittel	alt		neu	mittel
Adlerstr.	56	1WE	DHH	2	X	95 €	nein				X	X		X	X	X	X									
Adlerstr.	57	1WE	DHH	2	X	95 €	nein				X	X		X	X	X	X									
Adlerstr.	59	1WE	DHH	2	X	95 €	nein				X	X		X	X	X	X									
Adlerstr.	61	1WE	DHH	2	X	95 €	nein				X	X		X	X	X	X									
Adlerstr.	63	1WE	DHH	2	X	95 €	nein				X	X		X	X	X	X									
Bussardweg	1	1WE	EFH	2	X	95 €	nein		WDVS			X		X												
Bussardweg	3	1WE	EFH	2	X	95 €	nein		WDVS			X		X												
Bussardweg	5	1WE	EFH	2	X	95 €	nein		WDVS			X		X												
Bussardweg	7	1WE	EFH	2	X	95 €	nein		WDVS			X		X												
Habichtweg	7	1WE	EFH	2	X	95 €	nein		WDVS			X		X												
Habichtweg	9	1WE	EFH	2	X	95 €	nein		WDVS			X		X												
Habichtweg	11	1WE	EFH	2	X	95 €	nein		WDVS			X		X												
Habichtweg	13	1WE	EFH	2	X	95 €	nein		WDVS			X		X												
Sperberweg	1	1WE	EFH	2	X	95 €	nein		WDVS			X		X												
Sperberweg	3	1WE	EFH	2	X	95 €	nein		WDVS			X		X												
Sperberweg	5	1WE	EFH	2	X	95 €	nein		WDVS			X		X												
Sperberweg	7	1WE	EFH	2	X	95 €	nein		WDVS			X		X												
An der None	1	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X		X												
An der None	3	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X		X												
An der None	5	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X		X												
An der None	7	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X		X												
An der None	9	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X		X												
An der None	11	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X		X												
An der None	13	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X		X												
An der None	15	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X		X												
An der None	17	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X		X												
An der None	19	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X		X												
An der None	21	1WE	DHH	2	X	95 €	nein			X		X		X												
An der None	23	20 Garagen					nein							X												
Alter Postweg		26WE					95 €																			
Alter Postweg	12	1WE	REH	2	X	95 €	nein			X		X		X					X			X				
Alter Postweg	14	1WE	RMH	2	X	95 €	nein			X		X		X					X			X				
Alter Postweg	16	1WE	RMH	2	X	95 €	nein			X		X		X					X			X				
Alter Postweg	18	1WE	REH	2	X	95 €	nein			X		X		X					X			X				
Alter Postweg	20	1WE	REH	2	X	95 €	nein			X		X		X					X			X				
Alter Postweg	22	1WE	RMH	2	X	95 €	nein			X		X		X					X			X				
Alter Postweg	24	1WE	RMH	2	X	95 €	nein			X		X		X					X			X				
Alter Postweg	26	1WE	REH	2	X	95 €	nein			X		X		X					X			X				
Alter Postweg	28	1WE	REH	2	X	95 €	nein			X		X		X					X			X				
Alter Postweg	30	1WE	RMH	2	X	95 €	nein			X		X		X					X			X				

[illegible]

Konversion Herford

Außenbesichtigung des Wohnungsbestandes

Strassenname	Hausnr.	Anzahl	WE	Haustyp	Wohngeschosse	Keller	Bodenrichtwert	Baudenkmal	Wärmedämmung			Dach-		Fenster		Haustür		Sanitär-		Heizung-		Elektro-		Sonstiges	
									Außenwände			deckung	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu	mittel	alt	neu	mittel		alt
									gut, allseitig	mittel,nur Giebel	keine														
Eigentum IWF:																									
Glatzer Str.	7	1 WE	REH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	9	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	11	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	13	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	15	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	17	1 WE	REH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	19	1 WE	REH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	21	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	23	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	25	1 WE	REH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	27	1 WE	REH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	29	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	31	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	33	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	35	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	37	1 WE	REH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	39	1 WE	REH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	41	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	43	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	45	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	47	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	49	1 WE	REH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	51	1 WE	REH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	53	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	55	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	57	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	59	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	61	1 WE	REH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	63	1 WE	REH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	65	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	67	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	69	1 WE	REH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	71	1 WE	REH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	73	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	75	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	77	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	79	1 WE	RMH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										
Glatzer Str.	81	1 WE	REH	2	X	X	95 €	ja			X	X			X										

Konversion Herford

Außenbesichtigung des Wohnungsbestandes

Strassenname	Hausnr.	Anzahl	WE	Haustyp	Wohngeschosse	Keller	Bodenrichtwert	Baudenkmal	Wärmedämmung			Dach-		Fenster		Haustür		Sanitär-		Heizung-		Elektro-		Sonstiges
									gut, allseitig	mittel, nur Giebel	keine	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu	mittel	alt	neu	mittel	alt	
Glatzer Str.	4	1WE	EFH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	6	1WE	EFH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								Dacherneuerung fertig
Glatzer Str.	8	1WE	EFH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								Dacherneuerung fertig
Glatzer Str.	10	1WE	EFH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								Dacherneuerung fertig
Glatzer Str.	12	1WE	EFH	2	X	95 €	ja				X		X		X	X								z. Zt. Dacherneuerung
Glatzer Str.	14	1WE	EFH	2	X	95 €	ja				X		X		X	X								z. Zt. Dacherneuerung
Glatzer Str.	16	1WE	EFH	2	X	95 €	ja				X		X		X	X								z. Zt. Dacherneuerung
Glatzer Str.	18	1WE	EFH	2	X	95 €	ja				X		X		X	X								z. Zt. Dacherneuerung
Glatzer Str.	20	1WE	EFH	2	X	95 €	ja				X		X		X	X								z. Zt. Dacherneuerung
Glatzer Str.	22	1WE	EFH	2	X	95 €	ja				X		X		X	X								z. Zt. Dacherneuerung
Glatzer Str.	24	1WE	REH	2	X	95 €	ja				X				X	X								
Glatzer Str.	26	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	28	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	30	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	32	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	34	1WE	REH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	36	1WE	REH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	38	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	40	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	42	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	44	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	46	1WE	REH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	48	1WE	REH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	50	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	52	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	54	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	56	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	58	1WE	REH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	60	1WE	REH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	62	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	64	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	66	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	68	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	70	1WE	REH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	72	1WE	REH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	74	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	76	1WE	RMH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Glatzer Str.	78	1WE	REH	2	X	95 €	ja				X	X			X	X								
Eckermannstr.	2	1WE	DHH	2	X	115 €	ja				X	X			X	X								
Eckermannstr.	4	1WE	DHH	2	X	115 €	ja				X	X			X	X								

Konversion Herford

Außenbesichtigung des Wohnungsbestandes

Strassenname	Hausnr.	Anzahl	WE	Haustyp	Wohngeschosse	Keller	Bodenrichtwert	Baudenkmal	Wärmedämmung			Dach-		Fenster		Haustür		Sanitär-		Heizung-		Elektro-		Sonstiges
									Außenwände			deckung	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu, 0 - 10 J.	mittel, 10 - 20 J.	alt über 20 J	neu	mittel	alt	neu	mittel	
									gut, allseitig	mittel,nur Giebel	keine	X	X		X	X	X							
Eckermannstr.	6	1	WE	DHH	2	X	115 €	ja			X	X			X	X	X							
Eckermannstr.	8	1	WE	DHH	2	X	115 €	ja			X	X			X	X	X							
Goethestr.	1	1	WE	REH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	3	1	WE	RMH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	5	1	WE	REH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	7	1	WE	REH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	9	1	WE	RMH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	11	1	WE	REH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	13	1	WE	REH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	15	1	WE	RMH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	17	1	WE	REH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	21	1	WE	EFH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	23	1	WE	EFH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	25	1	WE	EFH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	27	1	WE	EFH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	29	1	WE	EFH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	31	1	WE	EFH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	33	1	WE	EFH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	35	1	WE	EFH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	2	1	WE	DHH	2	X	115 €	ja			X	X			X	X	X						z. Zt. Dacherneuerung	
Goethestr.	4	1	WE	DHH	2	X	115 €	ja			X	X			X	X	X						z. Zt. Dacherneuerung	
Goethestr.	6	1	WE	DHH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	8	1	WE	DHH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	10	1	WE	DHH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	12	1	WE	DHH	2	X	115 €	ja			X		X		X	X	X							
Goethestr.	14	1	WE	EFH	2	X	115 €	ja			X	X			X	X	X							
Summe		104	WE																					

Legende:

EFH Einfamilienhaus
MFH Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau)
DHH Doppelhaushälfte
REH Reihenhäuser
RMH Reihemittelhaus

EXPERTENGESPRÄCHE

8. EXPERTENGESPRÄCHE

Im September und Oktober wurden in Abstimmung mit der Stadt Herford und unter Beteiligung von Vertretern der Verwaltung Expertengespräche mit jeweils mehreren kommunalen Akteuren gleichzeitig zu den Themenbereichen

- Wohnen
- Sport, Freizeit, Tourismus
- Wirtschaft und Innovation
- Bildung

geführt. Folgende Institutionen waren beteiligt:

- Stadtsportverband Herford
- DEHOGA OWL
- Tourismusgemeinschaft Wittekindsland
- 2 örtliche Immobilienmakler
- NRW.BANK
- Hochschule OWL
- FH Bielefeld
- Bildungsbüro Kreis Herford
- Verband der Möbelindustrie
- Kreishandwerkerschaft
- IHK Bielefeld
- Ein Unternehmer aus dem Bereich der „Neuen Medien“
- sowie Mitarbeiter der Stadtverwaltung

Die Protokolle der Gespräche sind im Einzelnen als Anlage beigefügt.

8.1 WOHNEN

Die Kernaussagen werden wie folgt zusammengefasst:

- Angebot und Nachfrage nach Wohnraum sind im Moment ausgeglichen.
- Ein Markt für modernisierte und gut erhaltene Reihen- und Doppelhäuser im Preissegment zwischen 100.000 bis 150.000 Euro ist darstellbar. Für Bestände der Briten im diesem Zusammenhang wird es größtenteils (lageabhängig) nur unterhalb von 100.000 EUR einen Markt als „Low-Budget“-Immobilie geben.
- Allerdings ist bei Verkauf von Altimmobilien in den Vororten bereits heute ein Trend zurück in die Ortszentren erkennbar, wobei sich Leerstände eher an den Einfallstraßen zeigen.

- Wohnungen, die hinsichtlich Energieeffizienz und Barrierefreiheit suboptimal sind, werden als erste freigezogen.
- Die zukünftige Nachfrage wird stark an die wirtschaftliche Entwicklung gekoppelt sein. Eine relativ verlässliche Prognose kann daher vorausschauend höchstens für 2 Jahre aufgestellt werden.
- Die EFH-Gebiete aus den 50er und 60er Jahren sind bisher überwiegend nicht saniert. In diesen Fällen bleibt oft nur die Möglichkeit, die Bestände vor einer Umnutzung auf den Rohbau zurückzuführen, alternativ Abriss und Neubau.
- Die Kasernenstandorte Wentworth- und Hammersmith Barracks an der Vlothoer Straße werden – nach überwiegendem Abriss der Altbausubstanz – für EFH mit ca. 600 qm großen Grundstücken als geeignet angesehen (gehobener Wohnungsbau). Die Grundstücke sollten jedoch nur in kleineren Einheiten (ca. 30 Stück pro Jahr) auf den Markt gebracht werden.
- Der Kasernenstandort Harewood Barracks an der Mindener Straße wird nicht vorrangig als Wohnstandort gesehen. Hier sind auch eine nicht störende GE-Ansiedlung oder ein Handwerkerhof denkbar.
- Die Mehrfamilien- und Reihenhausbestände an der Ulmenstraße werden für schwer vermarktbar gehalten.
- Die Gebäude an der Eckermannstraße unterliegen dem Denkmalschutz, so dass hier eine Nachfolgenutzung zwingend ist.
- Für den Fall, dass die drei Kasernenflächen als Wohnstandorte und die Britenwohnungen außerhalb der Kasernen gleichzeitig auf den Markt kommen, wird die Nachfrage diesem Angebot voraussichtlich nicht entsprechen.
- Für die Wohnungsbestände außerhalb der Kasernen werden nur geringe Nachnutzungschancen gesehen.
- Sofern sich nach Aufgabe der Kasernenstandorte keine unmittelbare Verwertung abzeichnet, sollte ein Abriss der Altbestände - zwecks Verhinderung eines Zustandes der Verwahrlosung - vorgenommen werden.
- Bei einem preisgünstigen Verkauf der Reihen- und Doppelhäuser durch die BlmA ziehen weitere Schwellenhaushalte aus dem Kreis in die Stadt Herford – Gefahr der Ghettoisierung.
- Preisverfall bei Bestandsimmobilien im Fall eines zu schnellen und kostengünstigen Abverkaufs.
- Die Kernfrage bleibt, wie die gesamte Entwicklung **behutsam** gesteuert werden kann.

Zusammenfassend ergibt sich aus Sicht der Experten im Bereich Wohnen für den Standort Harewood Barracks eher eine Entwicklung in Richtung einer gewerblichen Nutzung.

Für die Hammersmith und Wentworth Barracks ist eine klare Tendenz zu einer Nachfolgenutzung Wohnen festzustellen, wobei aus Sicht der Experten an diesem Standort beste Vermarktungschancen gesehen werden.

Hinsichtlich der Vermarktungschancen der Wohnungen außerhalb der Kasernen ergibt sich ein eher kritisches und differenziertes Bild. Dieses ist zurzeit auch wegen der noch nicht absehbaren Verfügbarkeit diffus.

Eine behutsame Vermarktung von Beständen ist absolut notwendig, damit der Wohnungsmarkt nicht überfordert wird.

8.1.1 SPORT, FREIZEIT, TOURISMUS

- Seitens des Stadtsportverbandes wird die Idee einer Sport-Multifunktionsarena für ca. 5.000 Zuschauer in privater Trägerschaft verfolgt. Zu prüfen ist, ob die verkehrliche Situation/ Anbindung eine Realisierung auf den Kasernenstandorten, insbesondere Harewood Barracks, zulässt.
- Grundsätzlich wird der Bedarf für eine Hotelansiedlung in Herford gesehen. Prioritär ist hierfür bereits ein Standort im MARTa-Areal reserviert. Daneben wäre die Ansiedlung eines Low-Budget-Hotels im Kasernenareal an der Vlothoer Straße durchaus zu prüfen.
- Weitergehende Flächenbedarfe auf Konversionsflächen werden seitens der Freizeit- und Tourismuswirtschaft z.Zt. nicht gesehen.

Mit Ausnahme der Idee einer Multifunktionsarena auf dem Gelände der Kaserne an der Mindener Straße können aus diesem Bereich also keine konkreten Anforderungen an die Standorte formuliert werden.

8.2 BILDUNG

- Mittelfristig werden in der Region stabile Studierendenzahlen erwartet, so dass keine zusätzlichen Kapazitäten geplant sind.
- Nach 2020 wird sich eher ein Bedarf an Weiterbildungseinrichtungen für Postgraduierte (arbeitsbegleitende Zertifizierung) als für Hochschule/FH ergeben (hier wird mit zurück gehenden Studentenzahlen gerechnet).
- Die Duale Hochschulausbildung in Kooperation mit Betrieben nimmt an Bedeutung zu. Dies kann zusammen mit der lokalen Wirtschaft auch in Herford bedient werden. Genannt wurden hier neue technische Berufe und Studienzweige, aber auch das Thema „Pflegerberufe“, wo

vermehrt höhere Qualifikationen erwartet werden, sowie mögliche Entwicklungsinputs für die prägenden Branchen im Bereich Möbel und Textil

- Konkretere Flächenansprüche an die Kasernenstandorte wurden nicht formuliert. Es wird jedoch Bedarf nach Multifunktionsräumen für ca. 100-200 Teilnehmer gesehen.
- Teilflächen der Hammersmith und Wentworth Barracks können als Park hergerichtet und so als Grünverbindung zur Innenstadt ausgebaut werden.

Aus diesem Bereich wird hauptsächlich das Thema „Grün- und Freiflächen“ in die Diskussion um Nachfolgenutzungen des Standorts Wentworth Barracks eingebracht. Daneben zeichnen sich ab 2020 Bedarfe für Weiterbildungseinrichtungen für Postgraduierte ab, die am Standort Vlothoer Straße beheimatet werden könnten.

8.3 WIRTSCHAFT UND INNOVATION

- Es wird im Stadtgebiet kein weiterer Bedarf für Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gesehen.
- Bedarfe für nicht störendes, kleinteiliges Gewerbe und Handwerk können für das Gelände der Harewood Barracks abgeleitet werden. Ansiedlungen aus den Bereichen Technologie, Handwerk (auch Existenzgründer), FH-Standort, F + E (auch aus dem Bereich Möbel- und Küchenforschung) bieten sich eher für den Bereich der Vlothoer Straße an.
- Für geplante Entwicklungen im Bereich Harewood Barracks sollte untersucht werden, welche zusätzlichen Verkehre die Mindener Straße verkraften kann.
- Die Standorte an der Vlothoer Straße eignen sich für die Nachfolgenutzung Wohnen.
- Als zusätzliche Ideen werden daneben für die Harewood Barracks ein Drive-In für den täglichen schnellen Bedarf – auch Internet-Bestellshop – sowie Schlecht-Wetter-Freizeitangebote (überdachter Lauf-Pfad, Finnenpfad) genannt.

Auch aus dem Themenfeld Wirtschaft und Innovation werden für den Bereich der Harewood Barracks eher Nachfolgenutzungen in den Segmenten kleinteiliges Gewerbe und Handwerksbetriebe gesehen. Zusätzlich wird hier eine Freizeitnutzung für möglich gehalten.

WERKSTATTGESPRÄCHE VERWALTUNG

9. WERKSTATTGESPRÄCHE VERWALTUNG

9.1 WERKSTATTGESPRÄCH AM 12.10.2011

Die von NRW.URBAN zu diesem Termin vorbereitete Präsentation ist als Anlage beigelegt und enthält neben den wichtigen Kernthesen auch eine Reihe von Planunterlagen, Luftbildern und Fotos zu den Standorten.

Daneben finden sich im Anlagenteil auch die Arbeitsergebnisse in Form einer Fotodokumentation der entsprechenden Pin-Wände/Flip-Charts.

9.1.1 VERFAHREN, TEILNEHMER UND METHODIK

An diesem Werkstatttermin nahmen seitens der Stadt Herford der Technische Dezernent sowie Leiter und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes, weitere Vertreter der Fachämter, des Bereichs Stadtentwässerung, der Wirtschaftsförderung, der WWS Herford (Wohnungsgesellschaft) und der ProHerford (Stadtmarketing) teil.

Nach einer Kurzvorstellung von NRW.URBAN und des vom Land NRW erteilten Auftrags wurden die mit dieser Werkstatt verbundenen Zielvorstellungen vorgetragen und die verschiedenen Standorte vorgestellt. (Vgl. o.g. Präsentation vom 12.10.2011 im Anhang)

Die Diskussionen der Werkstatt lassen sich hinsichtlich der Folgenutzung zunächst grob in vier thematische Bereiche gliedern:

- Gewerbe und Dienstleistungen
- Wohnen, Wohninfrastruktur
- Umwelt, Freizeit, Erholung
- Sonstiges

Mittels Meta-Plan-Technik wurden die Teilnehmer der Werkstatt aufgefordert, ihre Kenntnisse zur Eignung der Flächen und zu Zielvorstellungen vorzutragen. Wünsche zur positiven und möglicherweise negativen Entwicklung der beiden Standorte wurden abgefragt.

9.1.2 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Werkstatt bezogen auf die Standorte Harewood Barracks und Hammersmith/Wentworth Barracks zusammengefasst.

Harewood-Barracks

- Am ehesten als Standort für nicht störendes Gewerbe geeignet.
- Keine Wohnnutzung, da zu weit weg von der Innenstadt bzw. Wohnfolgeeinrichtungen.
- Geeignet als Standort für Sportarena (Multifunktionshalle für bis zu 5.000 Zuschauer). Das Gelände kommt allerdings zu spät auf den Markt, da erst ab 2020 verfügbar.
- Nicht für „Jugendthemen“ geeignet, weil zu weit von Innenstadt entfernt gelegen und für Nicht-Autofahrer schwer erreichbar.
- Weitere Untersuchungen sind zum Thema der Auswirkungen zusätzlicher Verkehre auf der Mindener Straße notwendig.
- Autokino, Zirkusplatz (Bedarf ca. 25.000 qm), „Privat“-Park, Freiluft-Veranstaltungsfläche
- Möbelhaus, jedoch kein Fachmarktzentrum
- Baumarkt
- Grundsätzlich Abbruch der Gebäude nach Aufgabe der Nutzung

Die Harewood Barracks werden als Standort für kleinteiliges Gewerbe/Handwerksbetriebe bevorzugt. Es handelt sich um einen Standort, auf dem eine Vielzahl von „Sondernutzungen“ denkbar sind (wie bspw. oben angeführt). Allerdings lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein konkreter Bedarf formulieren. Nachfolgenutzungen sind zudem im Hinblick auf die perspektivische Verkehrsbelastung auf der Mindener Straße sowie auf Auswirkungen auf die umgebenden Wohngebiete hin zu überprüfen.

Hammersmith Barracks

- Innovative Wohnnutzungen, z.B. kleinteilige, barrierefreie Wohnungen für Senioren plus Serviceeinrichtungen für Senioren der Umgebung, die in ihrer eigenen Wohnung leben.
- Idealer Wohnstandort für Familien wegen vorhandener Schulen (besser versorgt als viele Bestandswohnflächen).
- Nach bisheriger Wohnungsmarktlage aber nur geringe Mengen pro Jahr (ca. 20 Einheiten) vermarktbare.
- Keine Luxuswohnsiedlung
- Medizinisches Zentrum/Ärztelhaus/Einzelhandel
- Standort für kleinen Nahversorger im Quartier

Wentworth Barracks

- Umbau der Denkmäler für Dienstleistungsnutzungen, aber auch Kunst und Kreativwirtschaft (Mode, Design) sowie Restabrisse.
- Erhaltung der stadtbildprägenden und identitätsstiftenden Eingangssituation auf Wentworth Barracks (Casino und Zeilenbauten an der Vlothoer Straße).
- Neue Bildungseinrichtungen in Verbindung mit den vorhandenen Herforder Kompetenzen wie Möbel- und Möbelzulieferbetriebe.
- Neue Nachfragergruppen generieren, z.B. durch Ansiedlung FH.
- Low-Budget-Hostel
- Stadtpark, ggf. auch extensives Grün (aber nicht verwildern lassen)

Für die Kasernen an der Vlothoer Straße tendieren die Überlegungen zur Nachfolgenutzung deutlich in Richtung Wohn-/Dienstleistungsstandort. Die vorhandenen Denkmäler sollen hinsichtlich Bausubstanz und Funktionalität untersucht werden, um ihre Eignung hinsichtlich einer Nachfolgenutzung in diesen Segmenten zu überprüfen. Vorhandene Grünbestände sollten als wichtiger Bestandteil der zukünftigen Entwicklung ausgedehnt und mit den umgebenden Strukturen innerstädtischer Grünflächen vernetzt werden.

Wohnungsbestand außerhalb der Kasernen

- Ein integriertes Handlungskonzept Wohnen wird benötigt.
- Die Bereiche sollten nur abschnittsweise vermarktet werden.
- Bei einem Umbau der Altanlagen sollten Siedlungsbereiche mit Modellcharakter geschaffen, und z.B. Klimaschutzsiedlung oder ähnliche neue Ansätze verfolgt werden.
- Siedlung Ulmenstraße – hier besteht die Gefahr der Ghetto-Bildung.

Vor dem Hintergrund der Unsicherheiten über den genauen Rückzugstermin der britischen Streitkräfte wird vordringlicher Handlungsbedarf für die Erarbeitung eines „Integrierten Handlungskonzepts Wohnen“ gesehen. Ähnlich wie bereits in den Expertenaussagen formuliert, muss eine Vermarktung mit Augenmaß und eng orientiert am Marktgeschehen erfolgen. Die Vermarktung sollte ggf. auch sozialpolitische Belange berücksichtigen.

Ein Teil der Wohnungen steht unter Denkmalschutz. Die Unterschutzstellung sollte erneut im Hinblick auf die Chancen möglicher Nachfolgenutzungen geprüft werden.

Sonderstandort NAAFI-Shop

Der NAAFI-Shop an der Waltgeristraße wird nach Abzug der britischen Streitkräfte ebenfalls frei und darf bei den Überlegungen zur Konversion nicht „vergessen“ werden. Für gegenwärtige

Überlegungen, das Nahversorgungsangebot im Bereich der Mindener Straße auszuweiten, steht er aber einerseits aktuell nicht zur Verfügung und dürfte andererseits auch flächenmäßig für einen Vollsortimenter zu klein sein.

Sportplatz Werrestraße

Die Eignung des Standorts als Veranstaltungsfläche sollte geprüft werden.

9.2 WERKSTATT VERWALTUNG AM 24.11.2011

Die Werkstatt wurde im Wesentlichen mit den gleichen Akteuren wie am 12.10.2011 durchgeführt.

Die Zielsetzung lag hier überwiegend in der zusammenfassenden Reflektion der Ergebnisse der ersten Werkstatt unter Einbeziehung weiterer Expertengespräche und in der Verdichtung der Szenarien für eine zukünftige Nachfolgenutzung.

Darüber hinaus sollten mögliche kurzfristige Handlungsbedarfe seitens der Stadt Herford formuliert werden.

Im Anlageteil finden sich Auszüge aus der entsprechenden Präsentation und eine Ergebnisdokumentation analog zur ersten Werkstattrunde.

9.2.1 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Hinsichtlich eine zukünftigen Entwicklung der drei Kasernenstandorte besitzt die Wentworth-Kaserne 1.Priorität

Wentworth Barracks

- Für den Standort muss ein städtebauliches Gesamtkonzept unter Einbeziehung der vorhandenen Denkmalsubstanz, des Offizierskasinos und des neu errichteten Konferenz-/Kinogebäudes entwickelt werden
- Ansiedlungsschwerpunkte liegen im Bereich Dienstleistungen, Forschung, Bildung und Kreativbranchen
- Das Thema „Wohnen“ hat auf diesem Standort nicht die erste Priorität
- Ein hoher Grünflächenanteil soll die Wertigkeit des Standorts erhöhen

Hammersmith Barracks

- Hammersmith Barracks sind ein einmaliger Wohnentwicklungsstandort, den es aufgrund seiner Größe und Lage, des Wohnumfelds und der Ausstattung mit Versorgungs-/Wohnfolgeeinrichtungen so in der Stadt Herford bisher nicht gibt
- Der Standort soll für experimentelles, ökologisches, hochwertiges Wohnen entwickelt werden
- Bei der Entwicklung sollen hohe Grünflächenanteile verwirklicht werden
- Grundsätzlich soll auch hier nach Aufgabe der bisherigen Nutzung ein rascher Abriss der vorhandenen Substanz erfolgen. Die vorab laufenden Altlastenuntersuchungen und die Durchführung der Aufbereitungsmaßnahmen müssen sich dabei an der Folgenutzung „Wohnen“ orientieren

Harewood Barracks

- Keine Wohnnutzungsperspektive
- Geeignet für nicht störendes Gewerbe oder nicht störende sonstige Nutzungen
- Derzeit kein dringender, unmittelbarer Bedarf für spezielle Sondernutzungen vorhanden
- Nach Aufgabe der Nutzung sollte baldmöglichst ein Rückbau der Anlage erfolgen, um Vandalismusschäden zu vermeiden
- Durch die umgebende Wohnbebauung ergeben sich Entwicklungsrestriktionen, die bei Nachfolgenutzungen zu berücksichtigen sind

Wohnen außerhalb der Kasernen

Zu diesem Themenkomplex wurden gegenüber den Aussagen im Werkstattgespräch vom 12.10.2011 keine Ergänzungen vorgenommen.

EMPFEHLUNGEN FÜR DAS WEITERE VORGEHEN

10. EMPFEHLUNGEN FÜR DAS WEITERE VORGEHEN

Ist die Konversion Chance oder Belastung? Diese Frage kann für Herford auch nach Abschluss dieser Untersuchung nicht eindeutig beantwortet werden. Chancen stellen ohne Zweifel die eindeutigen städtebaulichen Potentiale der Kasernenstandorte dar; die Chancen der vom Militärpersonal und deren Angehörigen bewohnten Wohnungen werden sicherlich von den heutigen Eigentümern als gut angesehen.

Die Stadt Herford steht vor dem Problem, dass sie Zuwachs an Flächen (mit Wohnungsbaupotential) und Wohnraum erhält, auf die weder ihre Stadtentwicklungsplanung noch der Immobilienmarkt vorbereitet ist. Bei einer Stadt, die mittelfristig bestenfalls mit einer Stagnation der Bevölkerungsentwicklung rechnen muss, laufen zusätzliche Wohnungsangebote und Wohnbauflächen in der bevorstehenden Größenordnung letztendlich auf Verdrängungsprozesse hinaus, die ebenso schwer einschätzbar wie steuerbar sind. Zur Sicherung einer zukunftsgerichteten Handlungsfähigkeit muss die Stadt Herford einen strategischen Zugang zu den zusätzlichen Potentialen gewinnen. Auf dem Weg dorthin müssen die vorhandenen Wohnungsangebote unter neuen Blickwinkel auf ihre künftige Marktfähigkeit hin bewertet werden, muss die spätestens 2020 auf den Markt drängende Konkurrenz in Bezug auf ihre Marktwirksamkeit für einzelne Nachfragesektoren hin untersucht und bewertet werden. Am Ende kann es eine Entscheidung dafür geben, auf bisher geplante Entwicklungsflächen zu verzichten oder sogar Bestände zu reduzieren.

Unter regionalem Blickwinkel erhält der Zuwachs an marktwirksamen Immobilien zusätzliche Sprengkraft. Da sich ein großer Teil der Militärwohnungen in privater Hand befindet, kann der Marktzugang von der Stadt Herford nicht ohne weiteres gesteuert werden. Das Qualitätsniveau der meisten Wohnungen bewegt sich im mittleren bis unteren Qualitätssegment. Eine Vermarktung über einen niedrigen Preis wirkt anziehend auf den regionalen Markt; soziale Wanderungsbewegungen mit beträchtlichen Ausmaßen können die Folge sein. Negative Beispiele dieser Art kennen vor allem solche Kommunen in NRW, in denen Eigentümer von Großsiedlungen über den Preis die Vollbelegung realisiert haben – zum Preis einer zunehmenden Ghettoisierung und sozialer Degradierung der Quartiere.

Ein **kurzfristiger** Handlungsbedarf wird im Rahmen dieser Untersuchung nicht konstatiert. Die Notwendigkeit eines mittelfristig angelegten „Integrierten Handlungskonzeptes Wohnen“ wird vor dem Hintergrund des (bisher noch nicht terminierbaren) Markteintritts britischer Militärwohnungen und angestrebter Wohnnutzungen auf Kasernenflächen umso dringlicher.

Zusätzlich zur Vertiefung der Wohnungsfrage sollte die Chancenverfolgung von der Stadt Herford betrieben werden. Vorgeschlagen wird an dieser Stelle die rechtzeitige Klärung, ob eine detailliertere Aufnahme und Bewertung der denkmalgeschützten Gebäude der Wentworth-Barracks parallel zur laufenden Nutzung der Anlagen kurzfristig erfolgen kann. Wünschenswert wäre daneben die Klärung

der Fragen nach dem Zustand vorhanden Ver- und Entsorgungsanlagen im Hinblick auf mögliche Nachfolgenutzungen. Gleiches gilt sinngemäß für Aussagen zur Altlastensituation.

11. ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1 Präsentation NRW.URBAN zum Werkstattgespräch vom 12.10.2011
- Anlage 2 Ergebnisse des Werkstattgespräches vom 12.10.2011
- Anlage 3 Protokolle Expertengespräche
- Anlage 4 Präsentation NRW.URBAN zum Werkstattgespräch vom 24.11.2011 (Auszug)

QUELLENVERZEICHNIS

12. QUELLENVERZEICHNIS

<http://www.herford.de/>

<http://www.kreis-herford.de/>

<http://de.wikipedia.org/wiki/Herford>

<http://baor-locations.co.uk/wentworthbks.aspx>

<http://www.tim-online.nrw.de>

<http://baor-locations.co.uk/hammersmithbks.aspx>

<http://baor-locations.co.uk/harewoodnks.aspx>

<http://www.rblherford.de/>

<http://www.forgottenhistory.co.uk/Pages/CampPhotographsDetail.asp?BarracksID=11>

<http://geoportal.kreis-herford.de/>

<http://www.bezreg-detmold.nrw.de/>

<http://www.it.nrw.de/>

<http://www.it.nrw.de/kommunalprofil/index.html>

<http://www.nrwbank.de/de/corporate/Publikationen/Publikationsinhaltsseiten/Kommunalprofile-NRW/Kommunalprofile-NRW.html>

http://www.gutachterausschuss.nrw.de/gaa/s_herford.html

Neue Westfälische Zeitung vom 11.11.2011

NRW.BANK Kommunalprofil 2011 Herford

NRW.BANK Wohnungsmarkt NRW aktuell, 3.Quartal 2011

Stadtentwicklungsprogramm Herford 2005 – 2015

Stadt Herford, Inhaltsverzeichnis über die Flächen und bewohnten Immobilien der britischen Streitkräfte, 11/2010

Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Herford, 6/2008