

Stadt Rendsburg Vorbereitende Untersuchungen und Entwicklungskonzepte für die Bundeswehrstandorte

Eider-Kaserne

Konflikte und Potenziale (Bestand)

Legende:

- | | | | |
|--|--|--|--------------------------|
| | Grenze Untersuchungsgebiet | | Ausgeprägte Grünstruktur |
| | Gebäudenummerierung (BW) | | Grünfläche, Böschung |
| | Unterkunft | | Regenrückhaltebecken |
| | Schulung/ Seminar | | Wasserfläche |
| | Verwaltung/ Versorgung | | Haupterschließung |
| | Lager | | Nebenschließung / Wege |
| | Garage/ Werkstatt | | Parkplatz |
| | Technische Versorgung | | Hubschrauberlandeplatz |
| | Reparaturrampe | | Unterirdische Anlagen |
| | Denkmalgeschützte Anlage
Kulturdenkmal nach
§5 Abs. 1 DSchG SH
(Eintrag im Denkmalbuch) | | |
| | Denkmalgeschützte Anlage
Kulturdenkmal nach §1 Abs. 2 DSchG SH | | |
| | hochwertige Vegetationsstrukturen | | |
| | erhaltenswerte Grünstrukturen | | |
| | potenzieller Flächenbedarf | | |
| | potenziell nachnutzbare Sportanlagen | | |
| | erschwerter Rückbau / Entsorgung | | |
| | mangelnde Verkehrsanbindung lokal | | |
| | mangelnde Verkehrsanbindung regional | | |
| | Untersuchungsbedarf Kontamination | | |
| | hoher Versiegelungsgrad | | |
| | Wahrnehmungsbereich Lärmimmissionen | | |
| | fehlende städtebauliche Verknüpfungen | | |

Auftraggeber:



Stadt Rendsburg
Fachbereich III Bau und Umwelt
Am Gymnasium 4
24788 Rendsburg
www.rendsburg.de

Auftragnehmer:



Forschungs- und Informations-Gesellschaft für
Fach- und Rechtsfragen der Raum- und
Umweltpolitik mbH
Reinhardtstraße 27C
10117 Berlin
Tel.: 030 / 288775-0, Fax: 030 / 288775-29
www.firu-mbh.de

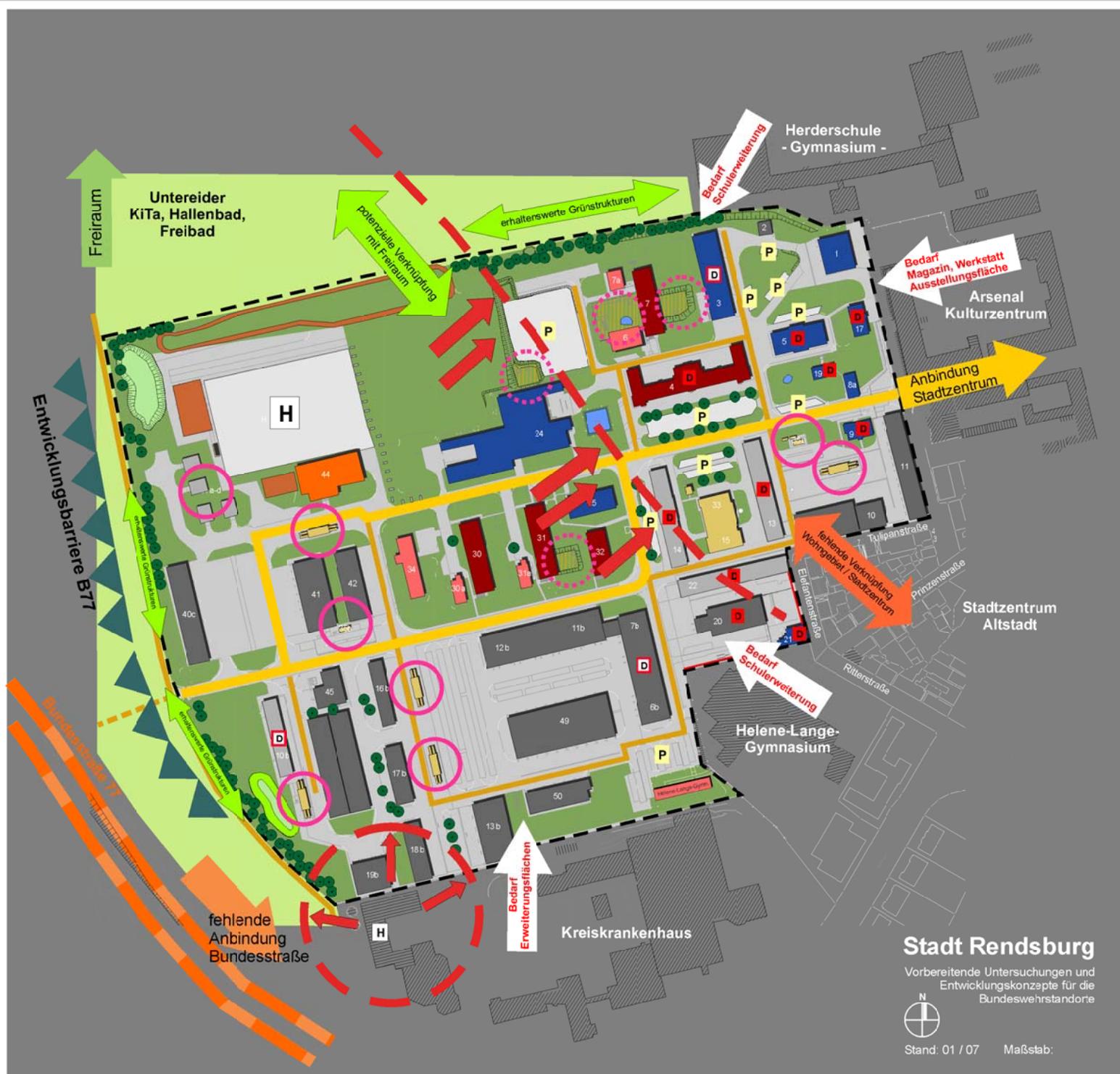
in Zusammenarbeit mit:



GfK GeoMarketing GmbH
GfK PRISMA Institut
Büro Hamburg
Hans-Henny-Jahn-Weg 51
22085 Hamburg
Tel.: 040 / 227 112-22, Fax: 040 / 227 72 82
www.gfk-geomarketing.com



IPP Ingenieurgesellschaft
Possel & Partner mbH
Beratende Ingenieure für das Bauwesen
Rendsburger Landstr. 196-198
24113 Kiel
Tel.: 0431 / 649 59-0 / Fax: 0431 / 649 59-59
www.ip-kiel.de



Stadt Rendsburg

Vorbereitende Untersuchungen und
Entwicklungskonzepte für die
Bundeswehrstandorte



Stand: 01 / 07 Maßstab:



4.8. Zusammenfassung vorliegender Missstände

Die in der Bestandsanalyse im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für die Eiderkaserne festgestellten signifikanten Mängel lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Substanzmängel

- Substanzschwächen einzelner Gebäude
- Nur begrenzte Eignung für eine zivile Nachnutzung

Mängel der Erschließung und Zugänglichkeit

- Ungünstige Zugänglichkeit und unzureichende interne Erschließung der (zukünftigen) Grundstücke, insbesondere im zentralen und westlichen Bereich des Kasernengeländes
- Unternutzung der (zukünftigen) Grundstücke
- Überdimensionierung der internen Erschließung, unzureichende verkehrliche Anbindung an die Altstadt und das örtliche Erschließungssystem Rendsburgs
- Mängel der technischen Infrastruktur

Mängel der Nutzungsstruktur

- Funktionsausfall und Unternutzung größerer Flächen, bzw. Brachflächen
- Umwelt- und Bodenverunreinigungen (punktuelle Kontaminationsflächen) im Untersuchungsgebiet

Mängel im fließenden und ruhenden Verkehr

- Ungünstige Verkehrsführung durch nur eine Hauptanbindung für gesamtes Areal
- Unzureichende funktionale Gliederung der Verkehrsflächen für eine zivile Nachnutzung
- Fehlende Fuß- und Radwegeanbindung u.a. zwischen Altstadt - Kaserne - Untereider

Gestalterische Mängel

- Behinderung einer wirtschaftlichen Entwicklung des Gebietes durch uniforme städtebauliche Gestaltung (ehemalige militärische Monostruktur)
- Freiraumdefizite durch hohen Versiegelungsgrad, Mangel an naturnahen, nutzbaren Freiflächen



5. Schlussfolgerungen

5.1. Prüfung der Sanierungsvoraussetzungen nach BauGB²⁷

5.1.1. Nachweis städtebaulicher Missstände

Vorbereitende Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB werden mit dem Ziel durchgeführt, hinreichende Beurteilungsgrundlagen zur Notwendigkeit einer Städtebaulichen Sanierung zu gewinnen. Dies geschieht in Form einer Erhebung und Wertung baulich-technischer Bestandsdaten, städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge und sonstiger relevanter Daten.

Im Rahmen der Bestandsanalyse sind deutliche Mängel des Untersuchungsgebietes insbesondere bezüglich der funktionalen Einbindung in das städtische Gefüge sowie hinsichtlich der baulichen Substanz sichtbar geworden.

Die angestrebte künftige Nutzungsstruktur kann nicht unmittelbar aus dem Bestand heraus entwickelt werden.

Die auftretenden Defizite wurden anhand der durch § 136 BauGB vorgegebenen Kriterienliste bezüglich des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände im Sinne des Gesetzes ausgewertet. Die Kriterienliste erläutert und begründet die Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebietes bzw. bestimmter Teile davon.

Zu berücksichtigen sind die folgenden städtebaulichen Gegebenheiten (die Reihenfolge und Untergliederung spiegelt keine Wertung wider, sondern entspricht der Systematik des § 136 BauGB):

1. **die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf**
 - a) **die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten**

Die Bebauungsdichte sowie die Abstände der Gebäude voneinander entsprechen den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, Mängel konnten nicht festgestellt werden. Ein städtebaulicher Missstand i. S. d. § 136 Abs. 3 Nr. 1(a) liegt nicht vor.
 - b) **die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten**

Der überwiegende Teil der Gebäude ist in baulich gutem bis befriedigendem Zustand. Einzelne Gebäude weisen deutliche Substanzmängel auf und sind nicht zur zivilen Nachnutzung geeignet. Die Voraussetzungen des § 136 Abs. 3 Nr. 1(b) sind in Teilen des Untersuchungsgebietes erfüllt.
 - c) **die Zugänglichkeit der Grundstücke**

Die Zugänglichkeit der Grundstücke im Untersuchungsgebiet ist aufgrund ausreichender Erschließung und der Grundstücksstruktur im Regelfall nicht beeinträchtigt. Eine ungeordnete Zugänglichkeit besteht nur in kleineren Teilbereichen. Ein städte-

²⁷ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).



baulicher Missstand i. S. d. § 136 Abs. 3 Nr. 1(c) liegt in Teilen des Untersuchungsgebietes vor.

- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten**
Es bestehen keine städtebaulichen Gemengelagen und keine Wohnnutzung im Untersuchungsgebiet und somit auch keine Beeinträchtigungen. Ein städtebaulicher Missstand gem. § 136 Abs. 3 Nr. 1(d) liegt nicht vor.
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand**
Durch die rein militärische Vornutzung liegt eine weitgehende Unternutzung (Funktionsausfall) des Untersuchungsgebietes vor. Die Voraussetzungen des § 136 Abs. 3 Nr. 1(e) sind daher im Untersuchungsgebiet erfüllt.
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen**
Verunreinigungen bestehen vor allem auf Verdachtsflächen mit geringerem Gefahrenpotenzial im westlichen Teilbereich. Große Teile des Untersuchungsgebietes sind durch Schallimmissionen, die von der B 77 ausgehen, erheblich beeinträchtigt. Die Voraussetzungen des § 136 Abs. 3 Nr. 1(f) sind in Teilen des Untersuchungsgebietes erfüllt.
- g) die vorhandene Erschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Untersuchungsgebiets ist nur teilweise gewährleistet. Die technische Infrastruktur zeigt in bezug auf künftige Erschließungs- und Vermarktungsansprüche Defizite und schränkt derzeit die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke ein. Die Voraussetzungen des § 136 Abs. 3 Nr. 1(g) sind teilweise erfüllt.
- 2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf**
- a) den fließenden und ruhenden Verkehr**
Der fließende und ruhende Verkehr im Untersuchungsgebiet weist Mängel bezüglich der z.T. nicht eindeutigen funktionalen Gliederung zwischen Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr sowie einer Überdimensionierung der verkehrlichen Erschließung auf. Es besteht eine großflächige Bodenversiegelung. Die teilweise fehlende Trennung zwischen ruhendem und fließendem Verkehr gefährdet die Sicherheit einer zivilen Nachnutzung (Mischnutzung). Die Voraussetzungen des § 136 Abs. 3 Nr. 2(a) sind erfüllt.
- b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich**
Die unmittelbare räumliche Nähe zur Altstadt Rendsburgs erfordern zwingend die Ergänzung eines „städtebaulichen Themas“ (Mischnutzung: Wohnen / Bildung / Dienstleistung). Städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 2(b) liegen vor.



c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes und seine Ausstattung mit Anlagen des Gemeinbedarfs orientieren sich an den Erfordernissen der bisherigen Nutzung. Dieses reicht für eine künftige Entwicklung nicht aus. Es besteht vor allem eine eingeschränkte Funktionsfähigkeit des Gebietes hinsichtlich der Zugänglichkeit (integrierte Wegeverbindungen) sowie von Grünflächen und Spielanlagen. Weiterhin fehlt eine Gestaltung der natürlichen Raumeinheiten, Aufenthaltsbereiche und Ruhebereiche als Voraussetzung für die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse. Ein funktionales Defizit im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 2(c) liegt vor.

5.1.2. Definition städtebaulicher Zielsetzungen

Die aufgezeigten Mängel im Untersuchungsgebiet wurden mit den städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Gebiet abgeglichen. Hinsichtlich struktureller und funktionaler Merkmale werden die Missverhältnisse zwischen städtebaulichem Soll- und Ist-Zustand herausgearbeitet.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen ergeben sich einerseits aus den gesamtstädtischen Planungen (GEP, ISEK, FNP), andererseits wurden im Rahmen einer durchgeführten Ideenwerkstatt²⁸ auch die Nutzungsvorstellungen der Rendsburger Bürger aufgenommen und ausgewertet. Das vor diesem Hintergrund entstandene Entwicklungskonzept soll als Groborientierung für die städtebauliche Entwicklung gelten.

Das Untersuchungsgebiet Eiderkaserne soll zukünftig das städtebauliche Gefüge der Stadt Rendsburg ergänzen.

Städtebauliche Zielsetzungen für das Untersuchungsgebiet Eiderkaserne sind:

- die unmittelbare **zivile Nachnutzung** des brachfallenden, innerstädtischen Areals und die zügige **Integration in das Stadtgefüge** des historischen Neuwerk-Ensembles;
- die **städtebauliche Aufwertung** des Areals sowie die Ansiedlung **hochwertiger Nutzungen** zur Schaffung von Standortqualitäten, zur **Kompensation wegfallender Arbeitsplätze** und als **Impulsgeber** für die gesamtstädtische Entwicklung;
- die Entwicklung einer **Mischnutzung** mit den Schwerpunkten **nachfragegerechtes, innerstädtisches Wohnen, Bildung, Gesundheit, Dienstleistungen**;
- die **Stärkung zentralörtlicher Funktionen** durch Schaffung von **Erweiterungsmöglichkeiten für benachbarte öffentliche Einrichtungen** in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Kultur;
- die **deutliche Verbesserung der äußeren Erreichbarkeit** des bislang abgeschotteten Stadtbereichs durch Einrichtung einer zweiten, leistungsfähigen Verkehrsanbindung;
- die **Optimierung der internen Verkehrsverhältnisse** auf der Liegenschaft bei weitgehendem Erhalt der vorhandenen Erschließung;

²⁸ Ideenwerkstatt am 5.2.07 in der Stadt Rendsburg, siehe Übersicht im Anhang

- die Schaffung einer attraktiven **stadträumlich-landschaftlichen Verknüpfung** mit Bezügen zu Neuwerk, zur Untereider, zum Stadtsee und zum Stadtpark;
- die **Bewahrung der historischen Identität** durch denkmalgerechte Sanierung und Nachnutzung des geschützten Gebäudebestands;
- die **Verbesserung der Umweltverhältnisse** durch Beseitigung der großflächigen Versiegelung und durch Lärmschutzmaßnahmen;
- die **Entwicklung in räumlichen sowie zeitlichen Abschnitten / Bauabschnitten** mit einer Prioritätensetzung (entsprechend des Nachfragedrucks) auf die östlichen und süd-östlichen Teilbereiche.

5.2. Empfehlung für den Einsatz des Besonderen Städtebaurechts

Die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist nach den Bestimmungen der §§ 136 bis 164 BauGB zulässig, wenn städtebauliche Missstände durch wesentliche Verbesserungen oder Umgestaltungen des Gebiets behoben werden sollen und die Lösung dieser Probleme aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Verfahren erfordert.

5.2.1. Öffentliches Interesse

Eine erfolgreiche Nachnutzung des gesamten ehemaligen Kasernenareals und die Möglichkeiten zur Nutzung als Wohngebiet sowie für Dienstleistungs-, Bildungs- und Kulturaktivitäten liegen im öffentlichen Interesse. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht als Nutzungsbausteine die Flächenerweiterungen des Kreiskrankenhauses Rendsburg-Eckernförde und der angrenzenden Oberschulen vor. Die Bedarfe wurden im Rahmen der Bestandsanalyse als dringlich festgestellt. Die zukünftige Liegenschaftsentwicklung soll die Lebensqualität für die Rendsburger Bürger erhöhen und Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung sowie zusätzliche Arbeitsplätze schaffen.

5.2.2. Erforderlichkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die auftretenden Defizite wurden anhand der durch § 136 BauGB vorgegebenen Kriterienliste bezüglich des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände im Sinne des Gesetzes ausgewertet. **Die angestrebte künftige Nutzungsstruktur kann nicht unmittelbar aus dem Bestand heraus entwickelt werden.**

5.2.3. Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die gesetzlichen Vorgaben der §§ 136 ff. BauGB sehen als eine wesentliche Voraussetzung zur Festlegung von Sanierungszielen die zügige Durchführbarkeit in mittelfristigen, **überschaubaren Zeiträumen** vor. Weiterhin stellt die Abschätzung der zukünftigen sanierungsbedingten **Entwicklung des Bodenwertes** im Untersuchungsgebiet ein zentrales Kriterium zur Förderung im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms dar.

Nur die **kurzfristige und gesamthafte Durchführung notwendiger Ordnungsmaßnahmen** dient der Umsetzung der Entwicklungsvorstellungen im Sanierungsgebiet und ermöglicht die Bereitstellung von zusammenhängenden Bauflächen auf der innerstädtischen Lie-



genschaft. Die festgestellten Missstände können zusammenhängend und kostensparend behoben werden.

Die Eiderkaserne ist vor dem Hintergrund der im Jahr 2008 bereits anstehenden und damit zeitlich vorangestellten Feigabe als **innerstädtisches Schlüsselprojekt** der in der Stadt im Zusammenhang mit der für die Militärkonversion vorgesehenen Flächen einzuschätzen. Angestrebt wird eine kontinuierliche Entwicklung von tragfähigen Nachnutzungen, direkt angrenzend an das städtebauliche Gefüge der Innenstadt.

Für die Liegenschaft selbst wird die unmittelbare Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen zur Vorbereitung von Folgenutzungen mit hoher Priorität verfolgt. Eine Schlüsselstellung in der Entwicklung des Gesamtgebietes soll der (östliche) Bereich der denkmalgeschützten Gebäude einnehmen.

Dennoch ist aus heutiger Sicht nicht eindeutig darzustellen, ob sich die Entwicklung des Gesamtgebietes entsprechend vollzieht oder ob es bspw. durch Erweiterungsoptionen (Krankenhaus, Schulen) oder andere Ankernutzungen vorgezogene Flächenentwicklungen im Gebiet geben wird.

5.3. Abgrenzungsvorschlag zum Sanierungsgebiet "ehemalige Eiderkaserne - Neuwerk-West"

Zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Art und Schwere der Missstände sowie Aufwand zur Behebung der Missstände;
- Bedarf für die Anwendung des besonderen Rechts- und Steuerungsinstrumentariums nach den Vorschriften des BauGB zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen;
- Alternative Möglichkeiten zur Problemlösung außerhalb des Instrumentariums der Sanierung, insbesondere im allgemeinen Städtebaurecht;
- Initialfunktion und Schlüsselstellung von Teilgebieten bzw. –maßnahmen;
- Prioritätenbildung im Hinblick auf eine gegebenenfalls vorzusehende zeitliche Staffelung von Sanierungsabschnitten.

Die Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungen und die Abwägung nach den genannten Kriterien führt zum Vorschlag, das **Sanierungsgebiet "ehemalige Eiderkaserne - Neuwerk-West"** förmlich festzulegen. Das zukünftige Sanierungsgebiet umfasst das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen und wird um die Fläche der zweiten südlichen **Hauptanbindung (Planstraße 2)** an das öffentliche Erschließungsnetz der Stadt Rendsburg sowie das Gelände des **Helene-Lange-Gymnasiums** erweitert. Die verkehrliche Anbindung steht in unmittelbarer Verbindung mit der beabsichtigten zivilen Nachnutzung der Kaserne und wird im Detail u.a. eine Grundstücksneuordnung zur Folge haben. Für das Gymnasium besteht ein erhöhter Platzbedarf u.a. an Unterrichtsräumen. Dieser Bedarf und der Wegfall eines genutzten durch den Neubau der Planstraße 2 macht Umstrukturierungen auf diesem Gelände notwendig.

In diesem Bereich treffen die erweiterten Auswahlkriterien in vollem Umfang zu, d.h. Substanz- und Funktionsschwächen treten in erheblichem Maße auf und überlagern sich zu einem besonderen Problemdruck.



Das Sanierungsgebiet umfasst den direkt westlich an das Zentrum (Paradeplatz / Arsenalstraße) der Stadt Rendsburg angrenzenden Bereich der Eiderkaserne zuzüglich des Grundstücks zur verkehrlichen Anbindung sowie das Gebiet des Helene-Lange-Gymnasiums.

Erweiterungsgebiet

Um die Funktionsfähigkeit der Teilflächen für den individuellen Wohnungsbau und für die Erweiterungsflächen des Kreiskrankenhauses zu gewährleisten, soll die äußere Verkehrsanbindung durch Errichtung einer Sammelstraße zwischen Kreiskrankenhaus und Helene-Lange-Gymnasium verbessert werden. Da nach Abwägung alternativer Trassenführungen nur diese Linienführung möglich ist, muss der bestehende Ergänzungsbau (Schulpavillon) des Helene-Lange-Gymnasiums mit vier Klassenräumen (ehemals Kasernengrundstück) mittelfristig der Sammelstraße weichen.

Für das Helene-Lange-Gymnasium besteht aktuell ein erhöhter Nutzungsdruck durch einen Erweiterungsbedarf an Unterrichts-, Aufenthalts-, Fachräumen, Hofflächen, Sporthalle und Parkplätzen.

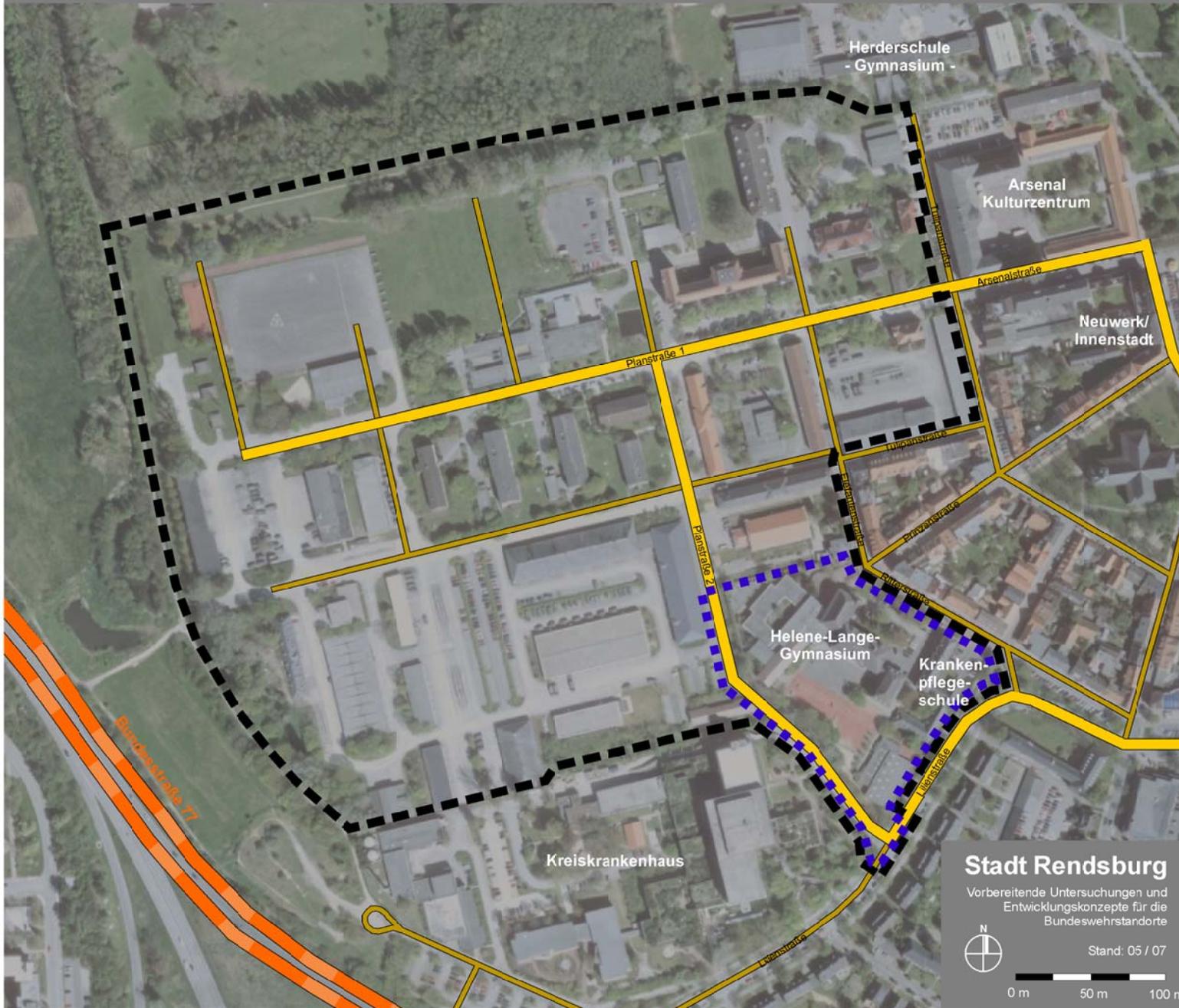
Da der Abriss dieses Gebäudes durch die Umsetzung der Sanierungsziele bedingt ist, ist gemäß § 142 Abs. 2 BauGB ein Ersatzbau vorzusehen. Als Flächenpotenzial bietet sich das Gelände der heutigen Krankenpflegeschule im Bereich Lilienstraße / Ritterstraße an. Das Kreiskrankenhaus erwägt, die Krankenpflegeschule auf die Erweiterungsfläche im Bereich der heutigen Kaserne zu verlagern. Damit würde das Gelände der Krankenpflegeschule für das Helene-Lange-Gymnasium zur Verfügung stehen. Mit der Inanspruchnahme dieser Teilfläche wäre auch eine sinnvolle Abrundung des Schulgeländes verbunden. Eine Nachnutzung des bestehenden Gebäudes für die schulischen Zwecke des Gymnasiums scheidet jedoch aus.

Das Areal des Helene-Lange-Gymnasiums im Bereich Lilienstraße / Ritterstraße wird vor diesem Hintergrund als Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebiets "ehemalige Eiderkaserne - Neuwerk-West" vorgeschlagen. Der Abgrenzungsvorschlag für das gesamte Sanierungsgebiet wird im Zusammenhang der weiteren Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes für das Areal konkretisiert.

Das Sanierungsgebiet "ehemalige Eiderkaserne - Neuwerk-West" mit einer Fläche von ca. 19,3 ha (zzgl. 1,9 ha Erweiterungsgebiet) wird begrenzt:

- im Norden durch Freiflächen des Freibades und der Herderschule,
- im Westen durch Freiflächen und die Bundesstraße B 77 / B 202,
- im Süden durch das Kreiskrankenhaus und die Lilienstraße und
- im Osten durch die Ritterstraße / Elefantenstraße, Tulipanstraße sowie das Kulturzentrum des Stadtteils Neuwerk.

ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES



Stadt Rendsburg
Vorbereitende Untersuchungen und
Entwicklungskonzepte für die
Bundeswehrstandorte

Eider-Kaserne Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Legende:

- Grenze Sanierungsgebiet
- Ergänzungsgebiet

Auftraggeber:



Stadt Rendsburg
Fachbereich III Bau und Umwelt
Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg
www.rensburg.de

Auftragnehmer:



Forschungs- und Informations-Gesellschaft für
Fach- und Rechtsfragen der Raum- und
Umweltplanung mbH
Reinhardtstraße 27C
10117 Berlin
Tel.: 030 / 288775-0, Fax: 030 / 288775-39
www.fru-mbh.de

in Zusammenarbeit mit



GfK GeoMarketing GmbH
GfK PRISMA Institut
Büro Hamburg
Hans-Henny-Jahn-Weg 53
22085 Hamburg
Tel.: 040 / 227 112-22, Fax: 040 / 227 72 32
www.gfk-geomarketing.com



IPP Ingenieurgesellschaft
Possel & Partner mbH
Beratende Ingenieure für das Bauwesen
Rendsburger Landstr. 196-198
24113 Kiel
Tel: 0431 / 6 49 59 - 0 / Fax : 0431 / 6 49 59 - 59
www.ipp-kiel.de

Stadt Rendsburg

Vorbereitende Untersuchungen und
Entwicklungskonzepte für die
Bundeswehrstandorte

Stand: 05 / 07



0 m 50 m 100 m



5.4. Vorschlag für die Wahl des Sanierungsverfahrens

Im Hinblick auf das anzuwendende Sanierungsverfahren wird vom gegenwärtigen Kenntnisstand ausgehend das sog. **umfassende (normale) Verfahren gem. § 142 BauGB** vorgeschlagen. Dabei kommen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB zur Anwendung (d.h. die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, der vom Eigentümer ggf. zu leistende Ausgleichsbetrag sowie Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme). Hintergrund hierfür ist die aktuelle Einschätzung, dass für das gesamte Untersuchungsgebiet eine **sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu erwarten** ist.

Der § 144 BauGB soll im Verfahren uneingeschränkt zur Anwendung kommen. Die Stadt Rendsburg erteilt die Sanierungsgenehmigung nach § 144 Abs. 1, § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB eigenverantwortlich und ohne jede vertragliche Beschränkung. Dies gestattet der Kommune bei beabsichtigten Eigentümerwechseln im Laufe des Sanierungsverfahrens Einfluss auf die Durchsetzung der Sanierungsziele zu nehmen.

- Durch die Sanierung sollen v.a. Anreize zur Neuansiedlung von Unternehmen und zur Wiederbelebung des (zukünftig) brach gefallenen Stadtbereichs geschaffen werden, um die durch Wegfall der militärischen Nutzung hervorgerufenen arbeitsmarktpolitischen Defizite für Stadt und Region weitgehend zu kompensieren.
- Es erfolgt eine grundlegende Neuordnung der Flächen, die auch Bodenwertsteigerungen mit sich bringt. Die Bundesrepublik Deutschland hält als Grundstückseigentümer nahezu alle erforderlichen Flächen im Eigentum.



Teil II ENTWICKLUNGSZIELE UND MAßNAHMEN

1. Nutzungskonzept und Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet

1.1. Grobkonzept der städtebaulichen Entwicklung

1.1.1. Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund der durchgeführten Regional-, Stadt-, und Standortanalyse wurden Bedarfe für Bauflächen für den individuellen und altersgerechten Wohnungsbau, für Bildung und Gesundheit sowie Dienstleistungen in geringem Umfang nachgewiesen. Diese Nutzungen können potenziell auf der Liegenschaft der Eiderkaserne ihre Umsetzung finden.

Im Untersuchungsgebiet werden daher der umfängliche Abbruch von Gebäuden, der Straßenum- und -neubau, großflächige Entsiegelungsmaßnahmen sowie Grundstücksneubildungen vorgenommen werden müssen.

Werden die möglichen Nutzungen auf das Untersuchungsgebiet projiziert, zeigt sich, dass eine jeweilige Monostruktur von Wohnen oder Bildung oder Gesundheit etc. nicht tragfähig wäre. Das gesamte Untersuchungsgebiet stellt mit seiner Größe für die Stadt Rendsburg ein **Flächenpotenzial** dar, das die festgestellten Flächenbedarfe aller Einzelthemen, umgelegt auf den jährlichen Bedarf, um Jahrzehnte überschreitet.

Die Größe des Untersuchungsgebietes erfordert ein räumlich und zeitlich strukturiertes Vorgehen, um der **Gefahr einer ungeordneten Entwicklung** langfristig vorzubeugen. Eine ungeordnete Entwicklung entstünde z.B. durch die punktuelle Nutzung von einzelnen gut erhaltenen Gebäuden (z.B. Lagerhallen). Bevorzugt wären hierfür z.B. Bereiche im Westen der Liegenschaft. Zwischennutzungen sind nicht nur baurechtlich als problematisch einzuschätzen. In einem negativen Szenario verhindert eine Verfestigung dieser Nutzungen die Gesamtentwicklung des Untersuchungsgebietes und könnte zu großflächigen „Lücken“ (z.B. im zentralen Gebietsteil) aufgrund schlechterer Nutzungsbedingungen führen.

Daher kann nur eine **geordnete städtebauliche Entwicklung** über die gesamte Liegenschaft der Eiderkaserne Fehl- und Unternutzungen vermeiden. Die zukünftigen Entwicklungsschritte müssen planerisch und zeitlich abgestimmt werden.

Im Ergebnis der Analyse stellt sich als Entwicklungsschema eine **Mischnutzung** aus allen Bedarfsbereichen dar. Die Grobeinteilung verläuft von West nach Ost mit den Nutzungen Wohnen / Gesundheit / Bildung / Dienstleistungen. Die einzelnen Nutzungscluster können sich flächenweise bedarfsorientiert entwickeln.

1.1.2. Nutzungsschema

Die Umsetzung der Bedarfe für Bauflächen des individuellen und innenstadtnahen Wohnungsbaus, für Gesundheit (Erweiterungsplanung Kreiskrankenhaus) und Sondernutzungen aus dem Bereich altersgerechtes Wohnen, Dienstleistungen sowie für Bildung (Erweiterungsplanung Oberschulen) erfolgt in einem **Mischkonzept**.



Kennzeichnend für das zukünftig gemischt genutzte Gebiet ist die Entwicklung einer hohen Lebensqualität im Zusammenhang mit der Innenstadt Rendsburgs und angrenzendem Freiraum nahe der Untereider. Daneben lässt das Konzept eine **stufenweise Entwicklung** (Bauabschnitte) der einzelnen Entwicklungsbereiche zu.

Die derzeitige Hapterschließung des Plangebietes schließt über die Arsenalstraße an das städtische Erschließungsnetz (Paradeplatz) an. Im Bestand ist daher von einer „Sackgassensituation“ auszugehen. Zur Umsetzung der beabsichtigten Nutzungs- und Baustrukturen wurde ein am Bestand orientiertes **Erschließungssystem** erarbeitet. Schwerpunkt wird die Schaffung einer zweiten äußeren verkehrlichen Anbindung zum zentralen Teil der Liegenschaft sein (**Planstraße 2**).

Ziel ist es, insbesondere die geplanten Wohnbereiche günstig und stadtnah zu erschließen und das Plangebiet um eine Querungsmöglichkeit zu ergänzen. Der zweite Anschlusspunkt ermöglicht zudem die sukzessive Gebietsentwicklung in Bauabschnitten. Der Erhalt der Mitterschließung (Verlängerung Arsenalstraße) stellt eine bestandsorientierte und damit kostensparende Lösung dar. Die entstehenden Stichstraßen nördlich und südlich dieser Hapterschließung bilden das städtebauliche Grundmuster (zukünftige Baufelder).

Es besteht die Möglichkeit, durch Umnutzung insbesondere der **denkmalgeschützten Bestandsgebäude** z.B. ergänzende Dienstleistungen oder Freizeitnutzungen anzusiedeln.

Das Nutzungsschema beinhaltet die voraussichtlichen **Flächenbedarfe** der benachbarten Nutzer. Diese werden als **grobe Flächencluster** dargestellt und in die zukünftige Entwicklungsplanung aufgenommen bzw. detailliert:

- Im Norden: die **Herderschule** mit einem Erweiterungsbedarf an Unterrichts-, Aufenthalts-, Fachräumen und Parkplätzen. Direkt angrenzend an das Schulgelände könnte die Erweiterungsfläche ca. 0,9 ha (8.819 m²) einschließlich der Nachnutzung von Gebäude Nr. 3 und Gebäude Nr. 5 (schulübergreifende Mensa, Aufenthaltsräume, Ausstellungsflächen, Werkräume) umfassen. Die Erschließung ist über das Schulgelände im Bestand gesichert, eine neue Erschließung der Herderschule (über Arsenalstraße statt durch das Stadtparkgelände) wird längerfristig nicht ausgeschlossen.
- Im Osten: das **Kulturzentrum Arsenal** hat den konkreten Erweiterungsbedarf an Ausstellungsfläche (ca. 700 m² BGF) und 250 m² Ausstellungsfreifläche. Direkt angrenzend an das bisherige Museumsgrundstück könnte die Erweiterungsfläche ca. 0,3 ha (2.834 m²) einschließlich der Nachnutzung von Gebäude Nr. 17 (Dokumentationszentrum Garnisonsgeschichte Rendsburg) und Gebäude Nr. 1 (Erweiterung Druckmuseum) umfassen. Die Erschließung ist über die Arsenalstraße im Bestand gesichert.
- Im Südosten: das **Helene-Lange-Gymnasium** mit einem Erweiterungsbedarf an Unterrichts-, Aufenthalts-, Fachräumen, Hofflächen, Sporthalle und Parkplätzen. Direkt nördlich angrenzend an das Schulgelände könnte die Erweiterungsfläche ca. 0,6 ha (ca. 6.282 m²) umfassen, einschließlich der Nachnutzung von Gebäude Nr. 20 (Aula), Gebäude Nr. 5 (schulübergreifende Mensa, Aufenthaltsräume, Ausstellungsflächen, Werkräume) und ggf. Gebäude Nr. 22. Zusätzlich besteht die Option zur Freigabe einer Fläche (ca. 4.000 m²) im südlichen Bereich des Schulgrundstücks durch bei Verlegung der Krankenpflegeschule in den Bereich des zukünftigen Erweiterungsberei-



ches des Kreiskrankenhauses. Diese Optionen lassen eine Umstrukturierung des Schulgeländes erwarten, die im Rahmen einer Entwicklungsplanung detailliert ausformuliert werden muss. Die Erschließung der Oberschule ist über die Lilienstraße / Ritterstraße im Bestand gesichert.

- Im Süden: das **Kreiskrankenhaus Rendsburg-Eckernförde** mit einem Erweiterungsbedarf an Flächen für Gebäudeerweiterungen (OP-Trakt, Intensivmedizin, Pathologie) sowie Grün- und Freiflächen (Lager), Parkplätzen und Fortbildungszentrum mit Ärztehaus. Die Erschließung ist über die Lilienstraße im Bestand gesichert. Diese endet jedoch im Bereich des Krankenhauses als Sackgasse. Eine direkte verkehrliche Anbindung an die B 77 wird langfristig gewünscht.

Die nachfolgende plangraphische Darstellung verdeutlicht das beschriebene Nutzungsschema und bildet in der Zusammenfassung das Grobkonzept der städtebaulichen Entwicklung für das Sanierungsgebiet „Eiderkaserne“.

1.1.3. Hinweise zur Umsetzung der Planungsziele im südlichen Plangebiet

Die als städtebauliches Grobkonzept dargestellten Nutzungskluster stellen den **Zielzustand** der städtebaulichen Entwicklung dar. Diese Entwicklung setzt nach heutiger Kenntnis verschiedene Entwicklungsschritte voraus: Unter anderem den

- Umzug der bestehenden Krankenpflegeschule vom Standort Lilienstraße / Ritterstraße auf das (zukünftige) Areal (Kaserne) des Kreiskrankenhauses (gemäß Konzept Gesundheitszentrum des Kreiskrankenhauses),
- in der Folge Neubau eines Schulgebäudes für das Helene-Lange-Gymnasium am Standort Lilienstraße / Ritterstraße,
- anschließender Freizug des Schulgebäudes / Flachbaus auf dem (zukünftigen) Areal des Kreiskrankenhauses sowie
- Grundstücksneubildungen im gesamten Bereich und
- Neubau der Planstraße 2 und der Ergänzungsgebäude des Kreiskrankenhauses.

Diese Entwicklungsschritte erfordern ein zielgerichtetes Vorgehen und eine abgestimmte Planung zwischen allen Beteiligten²⁹. Die Koordination dieser zeitlichen Entwicklung kann ggf. im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme kompetent begleitet werden.

²⁹ Gemäß § 47 f GO sind Kinder und Jugendliche in angemessener Weise an Planungen zu beteiligen, die ihre Interessen berühren. Diese Beteiligung wird im Rahmen der Fortsetzung einer konkreten Projektplanung erfolgen. Das Instrument der Vorbereitenden Untersuchungen ist nicht auf Kinder und Jugendliche übertragbar, da diese erst zu einem Zeitpunkt betroffen sind, sobald die geplanten Maßnahmen die konkrete Umsetzungsphase erreichen.



ches des Kreiskrankenhauses. Diese Optionen lassen eine Umstrukturierung des Schulgeländes erwarten, die im Rahmen einer Entwicklungsplanung detailliert ausformuliert werden muss. Die Erschließung der Oberschule ist über die Lilienstraße / Ritterstraße im Bestand gesichert.

- Im Süden: das **Kreiskrankenhaus Rendsburg-Eckernförde** mit einem Erweiterungsbedarf an Flächen für Gebäudeerweiterungen (OP-Trakt, Intensivmedizin, Pathologie) sowie Grün- und Freiflächen (Lager), Parkplätzen und Fortbildungszentrum mit Ärztehaus. Die Erschließung ist über die Lilienstraße im Bestand gesichert. Diese endet jedoch im Bereich des Krankenhauses als Sackgasse. Eine direkte verkehrliche Anbindung an die B 77 wird langfristig gewünscht.

Die nachfolgende plangraphische Darstellung verdeutlicht das beschriebene Nutzungsschema und bildet in der Zusammenfassung das Grobkonzept der städtebaulichen Entwicklung für das Sanierungsgebiet „Eiderkaserne“.

1.1.3. Hinweise zur Umsetzung der Planungsziele im südlichen Plangebiet

Die als städtebauliches Grobkonzept dargestellten Nutzungskluster stellen den **Zielzustand** der städtebaulichen Entwicklung dar. Diese Entwicklung setzt nach heutiger Kenntnis verschiedene Entwicklungsschritte voraus: Unter anderem den

- Umzug der bestehenden Krankenpflegeschule vom Standort Lilienstraße / Ritterstraße auf das (zukünftige) Areal (Kaserne) des Kreiskrankenhauses (gemäß Konzept Gesundheitszentrum des Kreiskrankenhauses),
- in der Folge Neubau eines Schulgebäudes für das Helene-Lange-Gymnasium am Standort Lilienstraße / Ritterstraße,
- anschließender Freizug des Schulgebäudes / Flachbaus auf dem (zukünftigen) Areal des Kreiskrankenhauses sowie
- Grundstücksneubildungen im gesamten Bereich und
- Neubau der Planstraße 2 und der Ergänzungsgebäude des Kreiskrankenhauses.

Diese Entwicklungsschritte erfordern ein zielgerichtetes Vorgehen und eine abgestimmte Planung zwischen allen Beteiligten²⁹. Die Koordination dieser zeitlichen Entwicklung kann ggf. im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme kompetent begleitet werden.

²⁹ Gemäß § 47 f GO sind Kinder und Jugendliche in angemessener Weise an Planungen zu beteiligen, die ihre Interessen berühren. Diese Beteiligung wird im Rahmen der Fortsetzung einer konkreten Projektplanung erfolgen. Das Instrument der Vorbereitenden Untersuchungen ist nicht auf Kinder und Jugendliche übertragbar, da diese erst zu einem Zeitpunkt betroffen sind, sobald die geplanten Maßnahmen die konkrete Umsetzungsphase erreichen.



1.2. Nutzungscluster

Angestrebt wird ein generationenübergreifendes Leben, Wohnen und Arbeiten im Plangebiet. Alle Quartiere werden im Sinne einer Funktionsmischung eng mit einander verbunden. Das Grobkonzept der städtebaulichen Entwicklung beinhaltet einen Nutzungsmix, der aus folgenden sowohl inhaltlich als auch finanziell eigenständigen Bausteinen besteht³⁰:

1. Bildung (Oberschulen)

- Neubau oder Umbau / Sanierung von Bestandsgebäuden, (Herderschule ca. 0,9 ha, Helelne-Lange-Gymnasium ca. 0,7 ha).
- Erweiterungsgebiet: ca. 1,9 ha (Fläche des Grundstücks des Helene-Lange-Gymnasiums ca. 1,5 ha, Grundstück der Krankenpflegeschule, ca. 0,3 ha und Verkehrsflächen ca. 0,1 ha).

2. Gesundheit (Kreiskrankenhaus Rendsburg-Eckernförde)

- Erweiterung Kreiskrankenhaus, ca. 4,7 ha

3. Kultur (Museum)

- Neubau oder Umbau / Sanierung von Bestandsgebäuden, ca. 0,3 ha

4. Wohnen

Die vorhandene bauliche und freiraumbezogene Grundstruktur im Untersuchungsgebiet ist geeignet, differenzierte Teilquartiere mit unterschiedlichen Siedlungscharakteren auszubilden. Es sollen unterschiedliche Wohnformen angeboten werden.

- individuelles Wohnen, Neubau, insbes. Stadthausbebauung, ca. 7,8 ha
- altersgerechtes, betreutes Wohnen durch Neubau oder Umbau / Sanierung von Bestandsgebäuden, ca. 1,4 ha

5. Gemischte Nutzungen - Dienstleistungen, wohnungsnaher Versorgung

- Nahversorgung, Büro, Dienstleistungen durch Neubau / Sanierung von Bestandsgebäuden sowie punktuelle Ergänzungsbauten, ca. 2,0 ha

Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung können für das städtebauliche Grobkonzept aus heutiger Sicht nur im Sinne eines Vorschlags konkretisiert werden. Die Umsetzbarkeit ist vor allem von der Nachfragesituation z.B. für spezielle Wohnformen abhängig.

³⁰ Die angegebenen Werte entsprechen einer groben Schätzung auf Grundlage des städtebaulichen Grobkonzeptes.

GROBKONZEPT DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG

Nutzungscluster unter Berücksichtigung der maximalen Flächenbedarfe benachbarter Nutzer

Herderschule - Gymnasium -

Flächenbedarf für:
 - Unterrichts-, Aufenthalts- und Fachräume,
 - Stellflächen

Nachnutzungsoptionen für:
 - Geb. Nr. 3: Schulgebäude,
 - Geb. Nr. 5: schulübergreifende Einrichtung
 Mensa, Aufenthaltsräume, Ausstellungsflächen,
 Werkräume
 - Geb. Nr. 21: schulübergreifende Einrichtung
 Hausmeisterdienst (Büro, „ager, Werkstatt)

Öffentliche Erschließung über:
 - Schulgelände und Arsenalstraße / Verlängerung
 Elefantstraße

Arsenal Kulturzentrum

Flächenbedarf für:
 - Ausstellungsfläche (ca. 700m² BGF),
 - Freifläche zur Ausstellung (ca. 250m²)

Nachnutzungsoptionen für:
 - Geb. Nr. 1: Erweiterung des Druckmuseums,
 - Geb. Nr. 17: Dokumentationszentrum
 Garnisonsgeschichte in Rendsburg

Öffentliche Erschließung über:
 - Arsenalstraße, Tulipanstraße
 ggf. bauliche Verbindung zum Arsenal

Helene-Lange-Gymnasium

Flächenbedarf für:
 - Unterrichts-, Aufenthalts- und Fachräume,
 - Hoffläche, Sporthalle,
 - Stellflächen,
 - (perspektivisch) Verlagerung der heutigen
 Krankenpflegeschule zum Kreis Krankenhaus

Nachnutzungsoptionen für:
 - Geb. Nr. 5: schulübergreifende Einrichtung
 Mensa, Aufenthaltsräume, Ausstellungsflächen,
 Werkräume,
 - Geb. Nr. 20: ggf. Aula,
 - Geb. Nr. 21: schulübergreifende Einrichtung
 Hausmeisterdienst (Büro, Lager, Werkstatt),
 - Geb. Nr. 22

Öffentliche Erschließung über:
 - Schulgelände und Elefantstraße / Planstraße 2

Kreis Krankenhaus

Flächenbedarf für:
 - Gebäudeerweiterungen (OP-Trakt, Intensiv-
 Medizin, Pathologie),
 - Fortbildungszentrum und Ärztehaus,
 - Grün- und Freiflächen,
 - Stellflächen,
 - Ver- und Entsorgungsfächen,
 - Lagerflächen

Öffentliche Erschließung über:
 - Grundstück Krankenhaus und Planstraße 2



Stadt Rendsburg

Vorbereitende Untersuchungen und Entwicklungskonzepte für die Bundeswehrstandorte

Eiderkaserne

Grobkonzept der städtebaulichen Entwicklung

Legende:

- Gesundheit / Pflege, Seniorengerechtes Wohnen
- Wohnen (z.B. Stadthäuser)
- Gemischte Nutzung (z.B. Nahversorgung)
- Kreis Krankenhaus
- Helene-Lange-Gymnasium
- Herderschule (Gymnasium)
- Arsenal Kulturzentrum
- Grün- und Freiflächen
- Hochwertige Vegetationsstrukturen
- Haupterschließung
- Nebenerschließung / Anliegerstraße
- Grenze Untersuchungsgebiet
- Erweiterungsgebiet zum Sanierungsgebiet
- 4 Flächennummer
- 4 Gebäudenummer (BW)
- Denkmalschutzanlage Kulturdenkmal nach §5 Abs. 1 DSchG SH (Eintrag i.d. Denkmaltbuch)
- Denkmalschutzanlage Kulturdenkmal nach §1 Abs. 2 DSchG SH

Gebäude Nr.	Geschosszahl	Geschossfläche	BGF	Flächen-Nr.	Flächengröße
1	1	538 m²	538 m²	1	ca. 7,8 ha
3	3	1.320 m²	3.060 m²	2	ca. 1,4 ha
4	3,5	1.260 m²	4.410 m²	3	ca. 4,7 ha
5	1,5	618 m²	927 m²	4	ca. 1,7 ha
6b/7b	1	1.320 m²	1.620 m²	5	ca. 0,3 ha
9	2	800 m²	800 m²	6	ca. 0,9 ha
10b	1,5	570 m²	855 m²	7	ca. 0,7 ha
17	2,5	231 m²	577,5 m²	8	ca. 0,3 ha
19	2	136 m²	272 m²	9	ca. 1,5 ha
20	1	800 m²	800 m²		
21	1,5	260 m²	390 m²		

Auftraggeber:



Stadt Rendsburg
 Fachbereich III Bau und Umwelt
 Am Gymnasium 4
 24768 Rendsburg
 www.rendsborg.de

Auftragnehmer:



Forschungs- und Informations-Gesellschaft für
 Fach- und Rechtsfragen der Raum- und
 Umweltpolitik mbH
 Reinhardtstraße 27C
 10117 Berlin
 Tel.: 030 / 288775-0, Fax: 030 / 288775-29
 www.fru-mbh.de

in Zusammenarbeit mit:



GfK PRISMA

GfK GeoMarketing GmbH
 GfK PRISMA Institut
 Büro Hamburg
 Hans-Henry-Jahn-Weg 53
 22085 Hamburg
 Tel.: 040 / 227 112-22, Fax: 340 / 227 72 82
 www.gfk-geomarketing.com



IPP Ingenieurgesellschaft
 Possel & Partner mbH
 Beratende Ingenieure für das Bauwesen
 Rendsburger Landstr. 198-198
 24113 Kiel
 Tel: 0431 / 6 49 59 - 0 / Fax : 0431 / 6 49 59 - 59
 www.ipp-kie.de

Stadt Rendsburg

Vorbereitende Untersuchungen und
 Entwicklungskonzepte für die
 Bundeswehrstandorte



Stand: 07 / 07

0 m 50 m 100 m



1.3. Verkehrskonzept

Die bestehende **west-östliche Haupterschließungsachse** in Verlängerung der Arsenalstraße (Planstraße 1) wird auch zukünftig diese Funktion erfüllen. Die zukünftigen Bauflächen erhalten eine **neue Anbindung nach Süden zur Lilienstraße**. Die Erschließungsstraße (Planstraße 2) verläuft von der Lilienstraße über die bisherige Zufahrt zum Gelände des Kreiskrankenhauses und wird zu einer öffentlichen Anliegerstraße ausgebaut (zwischen Kreiskrankenhaus und Helene-Lange-Gymnasium). Dabei wird die erforderliche Zufahrt zum Kreiskrankenhaus weiterhin gewährleistet. Diese Verkehrsanbindung erleichtert perspektivisch die Bau- und Erschließungsarbeiten und ermöglicht eine unabhängige Entwicklung in den Baufeldern.

Eine **zusätzliche Nebenerschließung** durch Anbindung der bestehenden Straßenzüge (Elefantstraße / Ritterstraße) wird nicht ausgeschlossen. Die historischen Straßenzügen können in das Konzept integriert werden. Eine Verlängerung der Tulipanstraße ist vor dem Hintergrund der denkmalgeschützten Bebauung in der Achse einer möglichen Verlängerung im Plangebiet nicht gesichert.

Unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Grünstrukturen in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes werden **Wegeverbindungen** sowohl entlang der westlichen Grundstücksgrenze als auch quer durch das Plangebiet in Verbindung mit dem Stadtpark, Paradeplatz, Untereider, Stadtsee geführt. Statt der Verlängerung der Tulipanstraße als Erschließungsstraße wird deren Verlängerung als querende Wegeverbindung vorgesehen. Dieser Weg führt zur westlichen Grenze des Plangebietes und mündet in den bereits bestehenden Wanderweg (Biotopbereich, Verbindung Frei- und Erholungsraum Untereider / Freibad) sowie in der weiteren Verlängerung Richtung Westen bis in den Stadtteil Hoheluft. **Spannungsreiche Wege- und Sichtbeziehungen** sind anzustreben.

Alle Straßen, Wege, Liegewiesen und Plätze sollen für die Öffentlichkeit zugänglich sein und damit für alle Bewohner und Nutzer erlebbar gemacht werden. Hinsichtlich des **Fuß- und Radverkehrs** ist für das Untersuchungsgebiet davon auszugehen, dass ein engmaschiges Netz von Wegeverbindungen entstehen wird. **Stellplätze** sollen wohnungsnah und möglichst auf den zukünftigen Grundstücken untergebracht werden. Fahrradstellplätze werden in ausreichender Anzahl berücksichtigt.

Die **Kosten** zur Umstrukturierung des Straßennetzes sowie zur Gestaltung anderer Wegeverbindungen lassen sich nur überschlägig ermitteln. Die bestehende Erschließung ist bzgl. ihrer Belastungsgröße auf die ehemalige militärische Nutzung ausgelegt, in einem guten baulichen Zustand und wird in Teilen für die Nachnutzung als leistungsfähiges Netz eingeschätzt. Eine erste Kostenschätzung wurde für die ca. 140 m lange **Planstraße 2** (Lilienstraße – Krankenhaus- und Schulgelände bis Grundstücksgrenze Eiderkaserne) erstellt³¹.

Eine detaillierte Aufstellung der zu erwartenden aller Kostenpositionen ist in der Kostenübersicht aufgeführt.

³¹ Wasser- und Verkehrs-Kontor, Beratende Ingenieure Behrend & Krüger, Kostenschätzung für den Neubau einer Erschließungsstraße von der Lilienstraße zur Eiderkaserne in der Stadt Rendsburg, 21.5.07, Neumünster



1.4. Grün- und Freiflächen-Konzept

Der Erhalt von wertvollen Grün- und Freiflächen sowie deren weitere Ausgestaltung in Abhängigkeit von der neuen Bebauungsstruktur ist ein zentrales Anliegen der Sanierung. **Das zukünftige Image des Untersuchungsgebietes wird maßgeblich von seiner attraktiven Eingliederung in den Landschaftsraum geprägt.**

Die bestehenden großflächigen und im Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden angelegten Grünflächen (Zierrasen, Ziergehölze), welche im gesamten Untersuchungsgebiet bestehen, können zur Abschirmung benachbarter Nutzungen erhalten und ggf. gestärkt werden.

2. Zeit-, Maßnahmen- und Finanzierungsplanung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB werden lediglich die Kostenpositionen und Kostensätze als Grundlage für die weitere Zeit-, Maßnahme – und Finanzierungsplanung dargestellt. Die Positionen sind derzeit noch nicht als abschließend zu betrachten und können seitens der beteiligten öffentlichen Aufgabenträger sowohl geändert als auch ergänzt werden.

2.1. Abriss von Gebäuden und Oberflächenentsiegelung³²

Die Bestandssituation im gesamten Untersuchungsgebiet ist geprägt durch größere Bereiche mit Einzelnutzungen, Funktionsgebäuden, einem Hubschrauberlandeplatz und zusammenhängenden Gebäudegruppen im Bereich des Osttores (überwiegend Funktionsgebäude unter Denkmalschutz).

Der sehr **heterogene Gebäudebestand** kann nur begrenzt in ein zukünftiges städtebauliches Konzept integriert werden. Ein Erhalt von einzelnen Gebäuden ist nur für die denkmalgeschützten Gebäude erforderlich. Im Bereich des vorgeschlagenen **Sanierungsgebietes "ehemalige Eiderkaserne - Neuwerk-West"** sind nach aktuellem Kenntnisstand alle Baukörper bzw. baulichen Anlagen bis auf elf denkmalgeschützte Gebäude und eine Werkhalle (Geb. Nr. 1) von Abrissmaßnahmen betroffen.

Im Rahmen der Kostenschätzung zur Oberflächenentsiegelung wurden alle Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet erfasst, da vor dem bisherigen Kenntnisstand im Rahmen des städtebaulichen Grobkonzeptes noch keine detaillierte Abgrenzung der nachnutzbaren Verkehrsflächen möglich ist.

³² Quelle: IPP Possel & Partner Ingenieur GmbH, Bautechnische Beurteilung der Gebäude, Bewertung der Technischen Infrastruktur, der versiegelten Flächen und der Alllastensituation in der Eiderkaserne Kiel, April 2007



In den Kostenansätzen sind berücksichtigt

- Entkernung der Gebäude und Rückbau der Gebäude gemäß Tabelle
- Rückbaumaterial wird komplett extern verwertet/entsorgt
- Rückbau der Kellerräume u. Bunkeranlagen
- Rückverfüllung der Baugruben bis GOK mit anzulieferndem Boden (Kies/Sand)
- Rückbau der Oberflächen (Beton, Asphalt, teerfrei, etc.)

In den Kostenansätzen sind nicht berücksichtigt u.a.:

- Freischaltung der Medien, Umschluss Gas/Wasser/Energie, Genehmigungen
- Rückbau Ver- u. Entsorgungsleitungen, Regenwasserrückhaltebecken, Ölabscheider
- Rückbau unbekannter zusätzlicher Fundamente auf dem Gelände
- Rückbau Bäume, Grünanlagen etc.
- Entsorgung kontaminierter Bausubstanz (s. nächster Punkt), die Erstellung eines Schadstoffkatasters wird empfohlen
- verborgene Schadstoffe (Schadstoffkataster), z.B. erhöhte Entsorgungskosten aufgrund pechhaltigen Asphalts, PCB-haltiger Fugen, asbesthaltiger Materialien, etc.
- Kampfmittelbeseitigungen sowie kampfmitteltechn. Aushubüberwachung
- Altlastenbeseitigung (bekannt sind: Bodenauffüllungen bei Geb. 41, 10b)
- Ingenieurtechnische Begleitung (Planungen / Rückbauanträge / Ausschreibungen / Bauleitung etc.). Siehe hierzu Tabelle: Kosten- und Erlösbertrachtung.

Die Abbruchkosten für die Gebäude und sonstigen Bauteile ergeben sich in der folgenden Tabelle überschlägig auf Basis von Raum-, Flächen- und Mengenermittlungen mit üblichen Kostenansätzen.

Konversion der Bundeswehrliegenschaften in Rendsburg

INGENIEURGESELLSCHAFT
POSSEL & PARTNER mbH

Rendsburger Landstrasse 196-198
24113 Kiel

Eiderkaserne

Geschätzte Rückbaukosten der Gebäude (inkl. Rückverfüllung Keller bis zur GOK)

Stand: Juli 2007

Eiderkaserne										
Nr:	Beschreibung:	Länge m	Breite m	Fläche m²	mittl. Höhe m	umbauter Raum m³	Kostenansatz [€/m³]	Rückbaukosten €	Bemerkung	Summe
1	Stov Rendsburg Keller (teilweise) Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	22,00 10,00	25,00 10,00	550,00 100,00	5,60 2,50	3.080,00 250,00 200,00	7,00 10,00 12,00	0,00 0,00 0,00	teilweise unterkellert	0,00
2	KFZ Gruppe	9,50	9,50	90,25	5,00	451,25	7,00	3.158,75		3.158,75
3	Truppenverwaltung Keller Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	60,00 60,00	16,00 16,00	960,00 960,00	11,90 2,50	11.424,00 2.400,00 2.400,00	8,00 10,00 12,00	0,00 0,00 0,00	komplett unterkellert	0,00
4	Unterkunftsgebäude Keller Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten			1.238,00 1.238,00	16,00 2,50	19.808,00 3.095,00 3.095,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	158.464,00 30.950,00 37.140,00	komplett unterkellert denkmalgeschützt
5	Offiziersheim Keller Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	37,50	16,50	618,75 618,75	5,00 2,50	3.093,75 1.546,88 1.546,88	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	21.656,25 15.468,75 18.562,50	komplett unterkellert denkmalgeschützt
6	FFm Zentrale Keller Luftschutzbunker (außerh. Geb.) Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	22,00 22,00 20,00	14,00 14,00 15,00	308,00 308,00 300,00	3,50 2,50 2,50	1.078,00 770,00 750,00 1.520,00	9,00 10,00 30,00 12,00	9.702,00 7.700,00 22.500,00 18.240,00	Wandstärken! komplett unterkellert Luftschutzbunker	58.142,00
6b	Materialgruppe	39,00	21,00	819,00	6,00	4.914,00	7,00	34.398,00		34.398,00
7b	Materialgruppe	39,00	21,00	819,00	6,00	4.914,00	7,00	34.398,00		34.398,00
7	Unterkunftsgebäude Keller Luftschutzbunker (außerh. Geb.) Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	47,00 47,00 20,00	14,00 14,00 15,00	658,00 658,00 300,00	16,00 2,50 2,50	10.528,00 1.645,00 750,00 2.395,00	8,00 10,00 30,00 12,00	84.224,00 16.450,00 22.500,00 28.740,00	komplett unterkellert Luftschutzbunker	151.914,00
7a	Lehrsaal	11,00	12,00	132,00	2,70	356,40	7,00	2.494,80		2.494,80
8a	Wachgebäude	14,00	8,00	112,00	4,00	448,00	7,00	3.136,00		3.136,00
9	FmSktBw 103 Keller Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	19,00	11,00	209,00 104,50	12,00 2,50	2.508,00 261,25 261,25	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	20.064,00 2.612,50 3.135,00	teilweise unterkellert (angenommen 1/2) denkmalgeschützt
10	Kasernenfeldweibel	20,00	19,00	380,00	6,00	2.280,00	7,00	15.960,00		15.960,00
10b	Lagergebäude	54,00	10,50	567,00	5,00	2.835,00	7,00	19.845,00	baufällig!	19.845,00
11b/12b	KFZ Halle	85,00	22,00	1.870,00	6,00	11.220,00	7,00	78.540,00		78.540,00
12	Überdachte KFZ Plätze	44,00	22,00	968,00	8,50	8.228,00	7,00	57.596,00		57.596,00
13	Lagergebäude	70,00	12,00	840,00	10,00	8.400,00	0,00	0,00	58.800,00	denkmalgeschützt
13b	Karaffahrzeughalle	43,00	22,00	946,00	7,00	6.622,00	7,00	46.354,00		46.354,00
14	Kleiderkammer	70,00	12,00	840,00	10,00	8.400,00	0,00	0,00	58.800,00	denkmalgeschützt
15 u. 33	Heizungszentrale Keller Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	37,00	25,00	925,00 450,00	7,20 3,00	6.660,00 1.350,00 1.350,00	10,00 10,00 12,00	66.600,00 13.500,00 16.200,00	inkl. Schornstein! (angenommen 1/2)	96.300,00
16b	Kraftfahrzeughalle	46,00	10,00	460,00	5,50	2.530,00	7,00	17.710,00		17.710,00
17	Zahnarztgruppe Keller Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	22,00 22,00	10,00 10,00	220,00 220,00	15,00 3,00	3.300,00 660,00 660,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	26.400,00 6.600,00 7.920,00	komplett unterkellert
17b	Kraftfahrzeughalle 1	40,00	12,00	480,00	5,40	2.592,00	7,00	18.144,00		18.144,00
18b	Kraftfahrzeughalle 5	40,00	12,00	480,00	5,40	2.592,00	7,00	18.144,00		18.144,00
19	OvWa Keller Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	16,00 16,00	9,00 9,00	144,00 144,00	8,00 3,00	1.152,00 432,00 432,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	8.064,00 4.320,00 5.184,00	teilweise unterkellert (angenommen 1/2)
19b	Kraftfahrzeughalle 5	25,00	21,00	525,00	6,60	3.465,00	7,00	24.255,00		24.255,00
20	Kraftfahrzeughalle StOV	45,00	19,00	855,00	12,00	10.260,00	0,00	0,00	71.820,00	
21	Bezirksverwaltung	20,00	12,00	240,00	7,00	1.680,00	0,00	0,00	11.760,00	
22	Lagergebäude	80,00	11,00	880,00	7,00	6.160,00	0,00	0,00	61.600,00	baufällig!, Az-Dach
23	Feuerlöschteich	20,00	20,00	400,00	2,50	1.000,00	13,00	13.000,00		13.000,00
24	Wirtschaftsgebäude Keller Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	40,00 44,00	40,00 40,00	2.725,00 2.725,00	5,50 2,50	14.987,50 6.812,50 6.812,50	7,00 10,00 12,00	104.912,50 68.125,00 81.750,00	komplett unterkellert	254.787,50
25	VBK Keller Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	34,00	14,00	476,00 238,00	10,00 3,00	4.760,00 714,00 714,00	7,00 10,00 12,00	33.320,00 7.140,00 8.568,00	teilweise unterkellert (angenommen 1/2)	49.028,00
30	Unterrichtsgebäude Keller Luftschutzbunker Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	52,00 52,00 15,00	13,00 13,00 15,00	676,00 676,00 225,00	12,00 3,00 2,50	8.112,00 2.028,00 562,50 2.028,00	8,00 10,00 30,00 12,00	64.896,00 20.280,00 16.875,00 24.336,00	komplett unterkellert Luftschutzbunker	126.387,00
30a	Lehrsaal	18,00	8,00	144,00	3,50	504,00	5,00	2.520,00		2.520,00
31	Unterrichtsgebäude 2 Keller Luftschutzbunker Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	52,00 52,00 15,00	13,00 13,00 15,00	676,00 676,00 225,00	12,00 3,00 2,50	8.112,00 2.028,00 562,50 2.028,00	8,00 10,00 30,00 12,00	64.896,00 20.280,00 16.875,00 24.336,00	komplett unterkellert Luftschutzbunker	126.387,00
31a	Lehrsaal 2	18,00	8,00	144,00	3,50	504,00	5,00	2.520,00		2.520,00
32	Unterkunftsgebäude 2 Keller Luftschutzbunker Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	30,00 30,00 15,00	14,00 14,00 15,00	420,00 420,00 225,00	12,00 3,00 2,50	5.040,00 1.260,00 562,50 1.260,00	8,00 10,00 30,00 12,00	40.320,00 12.600,00 16.875,00 15.120,00	komplett unterkellert Luftschutzbunker	84.915,00
34	Lehrsaalgebäude 1/2/3/4 Keller Rückverfüllung mit Füllboden, verdichten	44,00 44,00	10,00 10,00	440,00 440,00	10,00 2,50	4.400,00 1.100,00 1.100,00	7,00 10,00 12,00	30.800,00 11.000,00 13.200,00		55.000,00
35a	Tankstelle (stillgelegt)			0,00		0,00		0,00		0,00
35b	Tankstelle (stillgelegt)			0,00		0,00		0,00		0,00
37	Brtbstf Lager			0,00		0,00		5.000,00		5.000,00
38 (1)	Fahrzeugrampe			0,00		0,00		5.000,00		5.000,00
38 (2)	Fahrzeugrampe			0,00		0,00		5.000,00		5.000,00
38 (3)	Fahrzeugrampe			0,00		0,00		5.000,00		5.000,00
38 (4)	Fahrzeugrampe			0,00		0,00		5.000,00		5.000,00
39a	Überdachte KFZ Plätze	70,00	15,00	1.050,00	7,30	7.665,00	11,00	84.315,00	AZ-Dach u. Wandeindeckung	84.315,00
39b	Überdachte KFZ Plätze	70,00	15,00	1.050,00	7,30	7.665,00	11,00	84.315,00	AZ-Dach u. Wandeindeckung	168.630,00
40a	Kraftfahrzeugstellplatz			0,00		0,00		0,00		0,00
40b	Kraftfahrzeugstellplatz			0,00		0,00		0,00		0,00
40c	Überdachter KFZ Platz	70,00	15,00	1.050,00	5,20	5.460,00	7,00	38.220,00		38.220,00
41	Werkhalle	50,00	21,00	1.050,00	8,50	8.925,00	7,00	62.475,00		62.475,00
42	Kraftfahrzeughalle	50,00	15,00	750,00	4,50	3.375,00	7,00	23.625,00		23.625,00
43	Ölwechselrampe (stillgel.)			0,00		0,00		0,00		0,00
44	Sporthalle	45,00	25,00	1.125,00	6,00	6.750,00	7,00	47.250,00		47.250,00
45	Werkhalle 2	20,00 13,00	15,00 10,00	300,00 130,00	8,50 8,50	2.550,00 1.105,00	7,00 7,00	17.850,00 7.735,00		25.585,00
49	KFZ Halle 2/3/4	70,00	29,00	2.030,00	5,50	11.165,00	7,00	78.155,00		78.155,00
50	KFZ Halle	43,00	15,00	645,00	5,20	3.354,00	7,00	23.478,00		23.478,00
	Schulpavillon, 4 Klassen, Helene-L.-Gym.	40,00	8,00	320,00	8,00	2.560,00	7,00	17.920,00		17.920,00
Gesamtsumme netto										1.905.372,05
Erhalt denkmalgeschützter Gebäude										zzgl. 19% MWSt. 362.020,69
Gesamtsumme brutto										2.267.392,74

Konversion der Bundeswehrliegenschaften in Rendsburg

Eiderkaserne

Geschätzte Rückbaukosten der Gebäude (inkl. Rückverfüllung Keller bis zur GOK)

Gebäude Nr.	Beschreibung:	Rückbaukosten		Bemerkung
		€	denkmalg. Geb. €	
1	Stov Rendsburg	0,00		teilweise unterkellert
2	KFZ Gruppe	3.158,75		
3	Truppenverwaltung	0,00		komplett unterkellert
4	<i>Unterkunftsgebäude</i>	<i>0,00</i>	<i>226.554,00</i>	<i>denkmalgeschützt, komplett unterkellert</i>
5	<i>Offiziersheim</i>	<i>0,00</i>	<i>55.687,50</i>	<i>denkmalgeschützt, komplett unterkellert</i>
6	FFm Zentrale	58.142,00		komplett unterkellert, Luftschutzbunker!
6b	Materialgruppe	34.398,00		
7b	Materialgruppe	34.398,00		
7	Unterkunftsgebäude	151.914,00		komplett unterkellert, Luftschutzbunker!
7a	Lehrsaal	2.494,80		
8a	Wachgebäude	3.136,00		
9	<i>FmSktBw 103</i>	<i>0,00</i>	<i>25.811,50</i>	<i>denkmalgeschützt, teilweise unterkellert</i>
10	Kasernenfeldwebel	15.960,00		
10b	Lagergebäude	19.845,00		
11b/12b	KFZ Halle	78.540,00		
12	Überdachte KFZ Plätze	57.596,00		
13	<i>Lagergebäude</i>	<i>0,00</i>	<i>58.800,00</i>	<i>denkmalgeschützt</i>
13b	Kraftfahrzeughalle	46.354,00		
14	<i>Kleiderkammer</i>	<i>0,00</i>	<i>58.800,00</i>	<i>denkmalgeschützt</i>
15 u. 33	Heizungszentrale	96.300,00		
16b	Kraftfahrzeughalle	17.710,00		
17	<i>Zahnarztgruppe</i>	<i>0,00</i>	<i>40.920,00</i>	<i>denkmalgeschützt, teilweise unterkellert</i>
17b	Kraftfahrzeughalle 1	18.144,00		
18b	Kraftfahrzeughalle 5	18.144,00		
19	<i>OvWa</i>	<i>0,00</i>	<i>17.568,00</i>	<i>denkmalgeschützt, teilweise unterkellert</i>
19b	Kraftfahrzeughalle 5	24.255,00		
20	<i>Kraftfahrzeughalle StOV</i>	<i>0,00</i>	<i>71.820,00</i>	<i>denkmalgeschützt</i>
21	<i>Bezirksverwaltung</i>	<i>0,00</i>	<i>11.760,00</i>	<i>denkmalgeschützt</i>
22	<i>Lagergebäude</i>	<i>0,00</i>	<i>61.600,00</i>	<i>denkmalgeschützt, AZ-Dach</i>
23	Feuerlöschteich	13.000,00		
24	Wirtschaftsgebäude	254.787,50		komplett unterkellert
25	VBK	49.028,00		teilweise unterkellert
30	Unterrichtsgebäude	126.387,00		komplett unterkellert, Luftschutzbunker!
30a	Lehrsaal	2.520,00		
31	Unterrichtsgebäude 2	126.387,00		komplett unterkellert, Luftschutzbunker!
31a	Lehrsaal 2	2.520,00		
32	Unterkunftsgebäude 2	84.915,00		komplett unterkellert, Luftschutzbunker!
34	Lehrsaalgebäude 1/2/3/4	55.000,00		
35a	Tankstelle (stillgelegt)	0,00		bereits saniert
35b	Tankstelle (stillgelegt)	0,00		bereits saniert
37	Brtbstoff Lager	5.000,00		
38 (1-4)	Fahrzeugrampe	20.000,00		
39a, b	Überdachte KFZ Plätze	168.630,00		AZ-Dach u. Wand
40a	Kraftfahrzeugstellplatz			bei Oberflächenrückbau enthalten
40b	Kraftfahrzeugstellplatz			bei Oberflächenrückbau enthalten
40c	Überdachter KFZ Platz	38.220,00		
41	Werkhalle	62.475,00		
42	Kraftfahrzeughalle	23.625,00		
43	Ölwechselrampe (stillgel.)			bei Oberflächenrückbau enthalten
44	Sporthalle	47.250,00		
45	Werkhalle 2	25.585,00		
49	KFZ Halle 2/3/4	78.155,00		
50	KFZ Halle	23.478,00		
	Schulpavillon, 4 Klassen, Helene-L.-Gym.	17.920,00		
Summe netto (ohne denkmalgeschützte Gebäude)		1.905.372,05		INGENIEURGESELLSCHAFT POSSEL & PARTNER mbH Rendsburger Landstrasse 196-198 24113 Kiel Stand: Juli 2007
Summe netto (mit denkmalgeschützten Gebäuden)		2.534.693,05	629.321,00	
Summe brutto (ohne denkmalgeschützte Gebäude)		2.267.392,74		
Summe brutto (mit denkmalgeschützten Gebäuden)		3.016.284,73	748.891,99	



2.2. Übersicht und Kostenschätzung zur Oberflächenentsiegelung³³

Rund 56% der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes sind als versiegelte Flächen einzuschätzen. Diese sind in reine Verkehrsflächenversiegelung (39%) und in Gebäudegrundflächen (17%) zu unterscheiden. Die Qualität der versiegelten Verkehrsflächen wird als gut bis befriedigend eingeschätzt. Gelegentlich sind Flächen von mangelhafter Qualität vorhanden.

Im Rahmen der Kostenschätzung zur Oberflächenentsiegelung wurden alle Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet erfasst, da vor dem bisherigen Kenntnisstand im Rahmen des städtebaulichen Grobkonzeptes noch keine detaillierte Abgrenzung der nachnutzbaren Verkehrsflächen möglich ist.

Eiderkaserne	Fläche	EP	GP
	[m²]	[€]	[€]
Gesamtgröße	193.100		
Gebäudegrundflächen	ca. 33.140		
Größe der befestigten Oberfläche	ca. 75.400		
davon			
Beton- und Betonplatten	42.000	5,00	210.000,00
Asphalt (teerfrei)	14.600	3,00	43.800,00
Verbundsteinpflaster	16.100	2,00	32.200,00
Schotter, Grand, Splitt etc.	2.700	3,00	8.100,00
Gesamtsumme netto			294.100,00
zzgl. MwSt. 19%			55.879
Gesamtsumme brutto			349.979,00

Tabelle 5: Übersicht und Kosten Oberflächenentsiegelung

³³ Quelle: IPP Possel&Partner Ingenieur GmbH, Kiel, April 2007: Informationen vom 13.12.2006 (Herr Stolley / Herr Pschichholz) sowie Ortsbesichtigungen, Lagepläne



-  Asphalt
-  Verbundpflaster
-  Betonplatten
-  Schotter
-  Beton

Grundlage: Bestandslageplan der GMSH, Zweigniederlassung Itzehoe

 <p>Auftraggeber: Stadt Rendsburg Fachbereich III Bau und Umwelt Am Gymnasium 4 24768 Rendsburg www.rendsburg.de</p>		<p>Auftragnehmer: FRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Sachverträge der Raum- und Umweltplanung mbH Reinhardtstraße 27C 10217 Berlin Tel: 030 / 288775-0, Fax: 030 / 288775-29 www.fru-mbh.de</p>	
<p>In Zusammenarbeit mit:</p>		 <p>GfK GeoMarketing GmbH GfK PRISMA Institut Büro Hamburg Hans-Henny-Jahn-Weg 53 22085 Hamburg Tel: 040 / 227 112-22, Fax: 040 / 227 72 82 www.gfk-geomarketing.com</p>	
 <p>IPP Ingenieurgesellschaft Posselt & Partner mbH Sonderbüro Ingenieure für das Bauwesen Rendsburger Landstr. 190-198 24113 Kiel Tel: 0431 / 6 49 59 - 0 / Fax: 0431 / 6 49 59 - 59 www.ipp-kiel.de</p>		<p>Datum: 12.12.2006</p> <p>gezeichnet: Cudnachowski</p> <p>bearbeitet: Selfert</p> <p>geprüft: Posselt</p>	
<p>Bauvorhaben: Umnutzung von Bundeswehrliegenschaften in Rendsburg (Konversion)</p>		<p>Maßstab: 1:1000</p> <p>Projekt-Nr.: 2005 - 106</p> <p>Plan-Nr.: B 05.106. 02</p>	



2.3. Vorläufiger Maßnahmenrahmen mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf Basis des Entwicklungskonzeptes für das Untersuchungsgebiet im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wird eine erste Maßnahmen- und Kostenbetrachtung durchgeführt.

Die Gemeinde hat gem. § 149 Abs. 1 BauGB nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die nachfolgende Übersicht benennt zunächst die aus heutiger Sicht erforderlichen Einzelmaßnahmen, die zur Umsetzung der Sanierungsziele erforderlich sind. Soweit verfügbar, werden Kostenschätzungen vorgenommen, die sich in der Regel auf Anhaltswerte aus vergleichbaren Konversionsaufgaben stützen.

Angaben über die Finanzierung der erforderlichen Kosten und somit zur Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Eine wichtige Finanzierungsquelle werden Städtebauförderungsmittel des Bund-Länder-Programms sein.

Die Stadt Rendsburg wird entsprechend der Veränderung und Konkretisierung von Sanierungszielen die Kostenübersicht ergänzen und anpassen und die Finanzierungsmöglichkeiten dieser Kosten belegen.

Derzeit liegt kein aktuelles Wertermittlungsgutachten für das Untersuchungsgebiet der Eiderkaserne vor.

Vorbereitende Untersuchungen - Kosten- und Erlösbetrachtung zur Konversion der Eiderkaserne in Rendsburg

Flächenangaben und Schätzung des Anfangswertes (gem. § 154 Abs. 2 BauGB)
Basis: Annahmen FIRU mbH, Stand: August 2007

		Teilbereich	Anteil (%) ca.	Grundstückswert (EUR) (Schätzung)	Grundstückswert / Anfangswert (EUR)
Wohnen individuell / Stadthäuser (§35 BauGB)		NBL	54.600 m ²	10,00	546.000
	zzgl.	vorh. Verkehrsflächen	15.600 m ²	4,00	62.400
	zzgl.	vorh. Grünflächen	7.800 m ²	1,50	11.700
		Summe Teilfläche 1, WA ca.:	78.000 m²	100	
Wohnen altersgerecht (§35 BauGB)		NBL	10.010 m ²	10,00	100.100
	zzgl.	vorh. Verkehrsflächen	2.860 m ²	4,00	11.440
	zzgl.	vorh. Grünflächen	1.430 m ²	1,50	2.145
		Summe Teilfläche 2, WA ca.:	14.300 m²	100	
Kreiskrankenhaus (Erweiterung) (§35 BauGB)		NBL	32.480 m ²	10,00	324.800
	zzgl.	vorh. Verkehrsflächen	9.280 m ²	4,00	37.120
	zzgl.	vorh. Grünflächen	4.640 m ²	1,50	6.960
		Summe Teilfläche 3, SO Klinik ca.:	46.400 m²	100	
Mischnutzung (§35 BauGB)		NBL	12.110 m ²	10,00	121.100
	zzgl.	vorh. Verkehrsflächen	3.460 m ²	4,00	13.840
	zzgl.	vorh. Grünflächen	1.730 m ²	1,50	2.595
		Summe Teilfläche 4, MI ca.:	17.300 m²	100	
Mischnutzung (§34 BauGB)		NBL	1.750 m ²	30,00	52.500
	zzgl.	vorh. Grünflächen	1.750 m ²	1,50	2.625
		Summe Teilfläche 5, MI ca.:	3.500 m²	100	
Herderschule (Erweiterung) (§34 BauGB)		NBL	4.500 m ²	30,00	135.000
	zzgl.	vorh. Verkehrsflächen	1.800 m ²	4,00	7.200
	zzgl.	vorh. Grünflächen	2.700 m ²	1,50	4.050
		Summe Teilfläche 6, Gemeinbedarf Schule ca.:	9.000 m²	100	
Helene-Lange-Gymnasium (Erweiterung) (§34 BauGB)		NBL	3.150 m ²	30,00	94.500
	zzgl.	vorh. Verkehrsflächen	2.520 m ²	4,00	10.080
	zzgl.	vorh. Grünflächen	630 m ²	1,50	945
		Summe Teilfläche 7, Gemeinbedarf Schule ca.:	6.300 m²	100	
Museen im Kulturzentrum (Erweiterung) (§34 BauGB)		NBL	1.500 m ²	30,00	45.000
		vorh. Verkehrsflächen	900 m ²	4,00	3.600
		vorh. Grünflächen	600 m ²	1,50	900
		Summe Teilfläche 8, Gemeinbedarf Museum ca.:	3.000 m²	100	
Grünflächen westliches Plangebiet					
		Summe Teilfläche 9, vorh. Grünflächen	15.100 m²	1,50	22.650
Erweiterungsgebiet zum Sanierungsgebiet Helene-Lange-Gymnasium Krankenpflegeschule					
		14.534 m ²			
		2.800 m ² (Schule) und ca. 1.200 m ² Verkehrsfläche	4.000 m ²		
	Summe Teilfläche 10	18.534 m²			
Summe Anfangswert Teilflächen 1-9 (Bruttobauland)		192.900 m²			1.619.250
Summe Teilflächen 1-9 (Nettobauland)		120.100 m²			
Summe Teilflächen Erweiterungsgebiet		18.534 m²			

Erlösbetrachtung
Schätzung zukünftiger Bodenwerte auf Basis
Bodenrichtwertkarte Stadt Rendsburg

Gesamtfläche Sanierungsgebiet Teilflächen 1-9 (Bruttobauland) **192.900 m²**

im Eigentum BRD Bundeswehrverwaltung

davon abzüglich:

Summe Verkehrsflächen	36.420 m ²	19%
Summe Öffentliche Grünflächen	36.380 m ²	19%

Flächenanteil ca.:

Verwertbare Bauflächen gesamt	120.100 m²
davon verwertbare Bauflächen (Art der Nutzung: WA)	64.610 m ²
davon verwertbare Bauflächen (Art der Nutzung: SO Klinik)	32.480 m ²
davon verwertbare Bauflächen (Art der Nutzung: MI)	13.860 m ²
davon verwertbare Bauflächen (Art der Nutzung: Gemeinbedarf Museen)	1.500 m ²
davon verwertbare Bauflächen (Art der Nutzung: Gemeinbedarf Schulen)	7.650 m ²

Bauflächen	Standort	Nutzung	m ²	Preis EUR / m ² ca. Schätzung zukünftiger Bodenwerte Auskunft Stadt Rendsburg	Preis / EUR
Wohnen individuell / Stadthäuser (§35 BauGB)		WA	54.600	100	5.460.000
Wohnen altersgerecht (§35 BauGB)		WA	10.010	80	800.800
Kreiskrankenhaus (Erweiterung) (§35 BauGB)		SO Klinik	32.480	80	2.598.400
Mischnutzung (§35 BauGB)		MI	13.860	100	1.386.000
Herderschule (Erweiterung) (§34 BauGB)		Gemeinbedarf Schule	4.500		0
Helene-Lange-Gymnasium (Erweiterung) (§34 BauGB)		Gemeinbedarf Schule	3.150		0
Museen im Kulturzentrum (Erweiterung) (§34 BauGB)		Gemeinbedarf Museen	1.500		0
vorussichtliche Summe Erlöse (Nettobauland)			120.100		10.245.200

Vorbereitende Untersuchungen - Kosten- und Erlösbetrachtung zur Konversion der Eiderkaserne in Rendsburg

Maßnahmen und Kostenübersicht auf Basis Kostenschätzung

Maßnahme		Gesamtkosten (EUR) ohne MwSt.	Durchführung 2008 -2010	Durchführung ab 2010
Vorbereitung				
Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Wohnbereich	Schätzung	100.000	x	
Planung Abrissmaßnahmen (Planungen, Rückbauanträge, Ausschreibungen, Bauleitung)	Schätzung	80.000	x	
Bebauungsplan / Umweltbericht	Schätzung	80.000	x	
Baufachliche Gutachten Nachnutzung denkmalgeschützter Gebäude	Schätzung	200.000	x	
Verkehrsgutachten	Schätzung	50.000	x	
sonst. Umwelt- / naturschutzfachl. Gutachten	Schätzung	100.000	x	
Vergütung Sanierungsträger	Schätzung	800.000	x	x
SUMME		1.410.000		

Ordnungsmaßnahmen

Grunderwerb (Anfangswert)		1.619.250	x	
Grunderwerb Planstraße 2		30.000	x	
Planung südliche Verkehrsanbindung	Schätzung	100.000	x	
Planung Lärmschutzwand B77	Schätzung	80.000	x	
Abriss von Gebäuden	Abriss 45 Gebäude / bauliche Anlagen gem. Kostenschätzung IPP, April 2007 - netto	1.900.000	x	
Flächenentsiegelung	ca. 75.400 m² gem. Kostenschätzung IPP, April 2007 - netto	300.000	x	
südl. Verkehrsanbindung	Schätzung	500.000	x	
Lärmschutzwand (außerhalb Sanierungsgebiet)	Schätzung	500.000		x
interne Haupterschließung	Schätzung	400.000		x
Planstraße 2	Schätzung	400.000		x
Regenentwässerung Sanierungsgebiet	noch nicht abschätzbar			
Grünflächen- u. Wegestaltung	Schätzung	300.000		x
1 Spielplatz	Schätzung	30.000		x
Baumpflanzungen	Schätzung	53.000		x
SUMME		6.212.250		

Baumaßnahmen

Instandsetzung / denkmalgerechte Modernisierung des ehem. Stabsgebäudes (Geb.3) als GBF Schule	Kostenschätzung Stadt: BK: 3.145.000 EUR + Außenanlagen 100.000 EUR + Baunebenkosten 15% (487.000 EUR)	3.732.000	x	
Instandsetzung / denkmalgerechte Modernisierung der ehem. Reithalle (Geb.20) als GBF Schule	Schätzung	2.000.000	x	
Instandsetzung / denkmalgerechte Modernisierung des ehem. Marstallhof-Ensembles (Geb.13, 14, 22) als GBF	Schätzung	2.000.000	x	
Instandsetzung / denkmalgerechte Modernisierung der Geb. Nr. 5 und 17 als GBF Schule u. Museen	Schätzung	2.000.000	x	
Folgenutzung Krankenpflegeschule Lillienstraße: Abriss und Neubau Helene-Lange-Gymnasium	Schätzung	1.500.000	x	
SUMME		11.232.000		

1. Maßnahmen der Vorbereitung		1.410.000	EUR	
2. Ordnungsmaßnahmen		6.212.250	EUR	
3. Baumaßnahmen		11.232.000	EUR	
<i>Zwischensumme</i>		18.854.250	EUR	
3.3 Gemeinbedarfseinrichtungen		0	EUR	
SUMME DER MAßNAHMEN		18.854.250	EUR	

Zusammenfassung der Kosten - und Erlösbetrachtung:

Summe Anfangswert Teilbereiche (Bruttobauland)	192.900 m²	1.619.250	EUR
Summe Erlöse (Nettobauland)	120.100 m²	10.245.200	EUR
Geschätzte Bodenwertsteigerung (Differenz Anfangswert und Erlöse)		8.625.950	EUR
Summe der Maßnahmen		18.854.250	EUR
Geschätzte Unrentierlichkeit der zu erwartenden sanierungsbedingten Kosten		-10.228.300	EUR

Der Anfangswert (gem. § 154 Abs. 2 BauGB) sowie eine Prognose der zu erwartenden Endwerte (gem. §154 Abs. 2 BauGB) für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet wurden geschätzt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist auf dieser Basis von einer Unrentierlichkeit der zu erwartenden sanierungsbedingten Kosten in Höhe von ca. 10,2 Mio. EUR auszugehen. Eine Einschätzung zum Umfang insbesondere der Ordnungsmaßnahmen erfolgt vor dem Hintergrund des weiter auszuarbeitenden Nutzungskonzeptes nur unter Vorbehalt.



2.4. Zusammenfassung zur Erforderlichkeit einer Sanierungsmaßnahme

Derzeit stellt das vorliegende Grobkonzept der städtebaulichen Entwicklung erste Entwicklungsmöglichkeiten der zivilen Folgenutzung für die ehemalige Eiderkaserne in Rendsburg dar. Das Konzept beinhaltet die Nutzungsschwerpunkte Wohnen – Bildung – Gesundheit.

Diese werden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sowohl inhaltlich als auch finanziell als eigenständige Bausteine betrachtet. Hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung sowie der detaillierten Ausformung der Nutzungen fehlen zum jetzigen Zeitpunkt konkretere Angaben.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden dennoch mit Hinblick auf die zukünftige Gesamtentwicklung der Liegenschaft vorgenommen und alle erforderlichen Parameter geprüft. Hierzu wurde auch eine erste Maßnahmen- und Kostenbetrachtung durchgeführt.

Beabsichtigt wird die kontinuierliche Entwicklung von tragfähigen Nachnutzungen angrenzend an die Innenstadt von Rendsburg. Dabei ist aus heutiger Sicht nicht eindeutig darzustellen, ob sich diese Entwicklung entsprechend vollziehen wird oder ob z.B. Erweiterungsoptionen für benachbarte Nutzer zeitlich vorgezogen werden müssen.

Ob eine Option zur Förderung für Vorhaben im Sinne des Gemeinbedarfs besteht oder ob das Subsidiaritätsprinzip greift, sollte im Rahmen der weiteren Entwicklung nach Vorlage von belastbaren Planungsunterlagen geprüft werden.

Die Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungen und die Abwägung nach den genannten Kriterien führt zum Vorschlag, das Untersuchungsgebiet zuzüglich eines Erweiterungsgebietes (Grundstücke Helene-Lange-Gymnasium und Krankenpflegeschule) als **Sanierungsgebiet "ehemalige Eiderkaserne - Neuwerk-West"** förmlich festzulegen.

Um die Funktionsfähigkeit der Teilflächen für den individuellen Wohnungsbau und für die Erweiterungsflächen des Kreiskrankenhauses zu gewährleisten, muss die äußere Verkehrsanbindung durch Errichtung einer Sammelstraße zwischen Kreiskrankenhaus und Helene-Lange-Gymnasium verbessert werden. Da nach Abwägung alternativer Trassenführungen nur diese Linienführung möglich ist, muss der bestehende Ergänzungsbau des Helene-Lange-Gymnasiums mit vier Klassenräumen mittelfristig der Sammelstraße weichen.

Da der Abriss dieses Gebäudes durch die Umsetzung der Sanierungsziele bedingt ist, ist gemäß § 142 Abs. 2 BauGB ein Ersatzbau vorzusehen. Als Flächenpotenzial bietet sich das Gelände der heutigen Krankenpflegeschule im Bereich Lilienstraße / Ecke Ritterstraße an. Das Kreiskrankenhaus erwägt, die Krankenpflegeschule auf die Erweiterungsfläche im Bereich der heutigen Kaserne zu verlagern. Damit würde das Gelände für das Helene-Lange-Gymnasium zur Verfügung stehen. Mit der Inanspruchnahme dieser Teilfläche wäre auch eine sinnvolle Abrundung des Schulgeländes verbunden. Eine Nachnutzung des bestehenden Gebäudes für die schulischen Zwecke des Gymnasiums scheidet aber aus. Das Areal im Bereich Lilienstraße / Ecke Ritterstraße wird in das Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebiets mit einbezogen.



Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB werden lediglich die Kostenpositionen und Kostenansätze als Grundlage für die weitere Zeit-, Maßnahme – und Finanzierungsplanung dargestellt. Die Positionen sind derzeit noch nicht als abschließend zu betrachten und können seitens der beteiligten öffentlichen Aufgabenträger sowohl geändert als auch ergänzt werden.

Derzeit liegt kein aktuelles Wertermittlungsgutachten für das Untersuchungsgebiet der Eiderkaserne vor.

Es wurde lediglich eine Differenzierung hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Einordnung von Teilgebieten vorgenommen. Teilflächen im unmittelbaren Anschluss an den bebauten Bestand des Neuwerks, deren Gebäudestruktur insbesondere aus Denkmalschutzgründen nicht verändert wird, sind als „§34-BauGB-Gebiete“ eingestuft worden (Rohbauland). Für alle anderen, baulich nutzbaren Flächen wird der Status „Bauerwartungsland“ angenommen.

Ein Gutachten über die (sanierungsunabhängigen) Anfangswerte der Eiderkaserne des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde wird voraussichtlich zum Oktober diesen Jahres erarbeitet.

Urheberrechtliche Hinweise

Die in dieser Unterlage vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage der angegebenen und während der Bearbeitung zugänglichen Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieser Unterlage bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der FIRU mbH. Alle Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Nur der Auftraggeber ist berechtigt, die Unterlagen oder Auszüge hiervon (dies jedoch nur mit Quellenangaben) für die gemäß Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der FIRU mbH gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Unterlagen oder Teilen davon für Vermarktungsaktionen des Auftraggebers. In diesen Fällen ist ein deutlich sichtbarer Hinweis auf FIRU mbH als Urheber zu platzieren.



ANHANG

Abbildungen

Abbildung 1: Lage in der Stadt	6
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2001 – 2006, Veränderung in %.....	8
Abbildung 3: Entwicklung der Wohnbevölkerung (prognostizierte Veränderung 2006 – 2015 in %)	9
Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen in %, 2005	10
Abbildung 5: Lage der zur Konversion anstehenden Bundeswehrrareale und der einzelnen Gewerbegebiete	15
Abbildung 6: Ausschnitt ISEK (Mai 2007).....	26
Abbildung 7: Ausschnitt FNP Stadt Rendsburg	27
Abbildung 8: Denkmalgeschützter Gebäudebestand und Helene-Lange-Gymnasium (Vordergrund).....	30
Abbildung 9: Unterkunftsgebäude (Eiderschlösschen) (Nr.4)	30
Abbildung 10: Hubschrauberlande- und Sportplatz (Hintergrund).....	31
Abbildung 11: Sporthalle (Nr.44)	31
Abbildung 12: Kfz-Hallen (Nr.11b / 7b).....	31
Abbildung 13: Unterkunft- u. Schulungsgebäude (Nr. 31 / 31a).....	31
Abbildung 14: Kfz-Rampe	32
Abbildung 15: westliche Grenze Untersuchungsgebiet.....	32
Abbildung 16: Blickachse Kreiskrankenhaus	32
Abbildung 17: Grundstücksgrenze Herderschule	32
Abbildung 18: Gebäude 5.....	35
Abbildung 19: Gebäude 9.....	35
Abbildung 20: ehemalige Reithalle (Gebäude 20)	36
Abbildung 21: BwDLZ (Gebäude 21).....	36
Abbildung 22: FFmZ-Gebäude Nr. 6	39
Abbildung 23: VBK Gebäude Nr. 25.....	39
Abbildung 24: Heizungsanlage (Nr. 33).....	39
Abbildung 25: Kfz-Halle (Nr. 49).....	39
Abbildung 26: Wirtschaftsgebäude (Nr. 24).....	40
Abbildung 27: Kfz-Stellplätze, überdacht (Nr. 39 a/b).....	40
Abbildung 28: Lagergebäude (Nr. 10b)	40
Abbildung 29: Lagergebäude (Nr. 22)	40

Tabellen

Tabelle 1: ausgewählte Daten zur Sozial- und Wirtschaftsstruktur	12
Tabelle 2: Flurstücke im Untersuchungsgebiet Eiderkaserne (Angabe zu Flurstücken gem. Auskunft Stadt Rendsburg, FB III Bau und Umwelt, Stand 27.02.07).....	29
Tabelle 3: Übersicht und Kosten abzureißender Gebäude	75
Tabelle 4: Übersicht und Kosten abzureißender Gebäude	76
Tabelle 5: Übersicht und Kosten Oberflächenentsieglung	77
Tabelle 6: Maßnahmen und Kostenübersicht	80



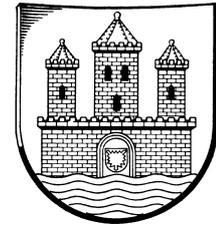
Pläne und Karten

Karte 1:	Gesamtübersicht (Luftbild).....	21
Karte 2:	„Die Festung Rendsburg von 1695 auf dem Stadtplan von heute“ (pdf).....	23
Karte 3:	Bestandsanalyse Gebäudenutzung	34
Karte 4:	Übersicht denkmalgeschützter Gebäudebestand.....	37
Karte 5:	Bestandsanalyse Gebäudebewertung Eiderkaserne - IPP.....	41
Karte 6:	Bestandsanalyse Technische Infrastruktur - Versorgung IPP	44
Karte 7:	Bestandsanalyse Technische Infrastruktur - Entsorgung IPP.....	45
Karte 8:	Bestand (PCU)	47
Karte 9:	Bewertung (PCU)	48
Karte 10:	Abschätzung Verkehrslärm Nacht.....	52
Karte 11:	Abschätzung Verkehrslärm Tag.....	53
Karte 12:	Altlasten.....	56
Karte 13:	Potenziale und Konflikte	57
Karte 14:	Abgrenzung Sanierungsgebiet.....	65
Karte 15:	Grobkonzept der städtebaulichen Entwicklung	71
Karte 16:	Übersicht Verkehrsflächen.....	78

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg



Das Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg erscheint mittwochs, sofern Veröffentlichungen vorliegen.

Es ist erhältlich bei der Stadt Rendsburg, Am Gymnasium 4, 24768 Rendsburg.

Mittwoch, 16. Februar 2005

Ausgabe 5 / 2005

Inhalt:

Bekanntmachung des Beschlusses der Stadt Rendsburg über den Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für von Konversion betroffene militärische Nutzflächen	Seite 18
Öffentliche Steuermahnung	Seite 21

**Bekanntmachung
des Beschlusses der Stadt Rendsburg
über den Beginn vorbereitender Untersuchungen
gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
für von Konversion betroffene militärische Nutzflächen**

In der Sitzung vom 16. Dezember 2004 hat die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg folgenden Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB gefasst:

Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet

- Feldwebel-Schmidt-Kaserne, Schleswiger Chaussee,

Flur	Flurstück	Quadratmeter
005	00008/005	288.437
006	00017/066	6.061
006	00017/012	56.473
006	00017/065	65.474
005	00437/031	20.093
006	00017/016	191
006	00017/011	12
005	00005/063	27
	zusammen	436.768

- Eiderkaserne, Elefantenstraße und Tulipanstraße

Flur	Flurstück	Quadratmeter
030	00004/016	2.583
030	00004/001	5.450
030	00004/023	151
030	00004/024	184.800
	Zusammen	192.984

- Standortverwaltung, Kaiserstraße

Flur	Flurstück	Quadratmeter
027	00024/037	758
027	00004/240	137
027	00024/035	502
027	00004/241	1.253
027	00004/239	84.696
027	00024/036	4.156
027	00004/048	4.980
027	00024/032	2.579
	Zusammen	99.061

wird beschlossen.

Die angefügten Lagepläne sind Bestandteil des Beschlusses.

Es werden folgende Hinweise erteilt:

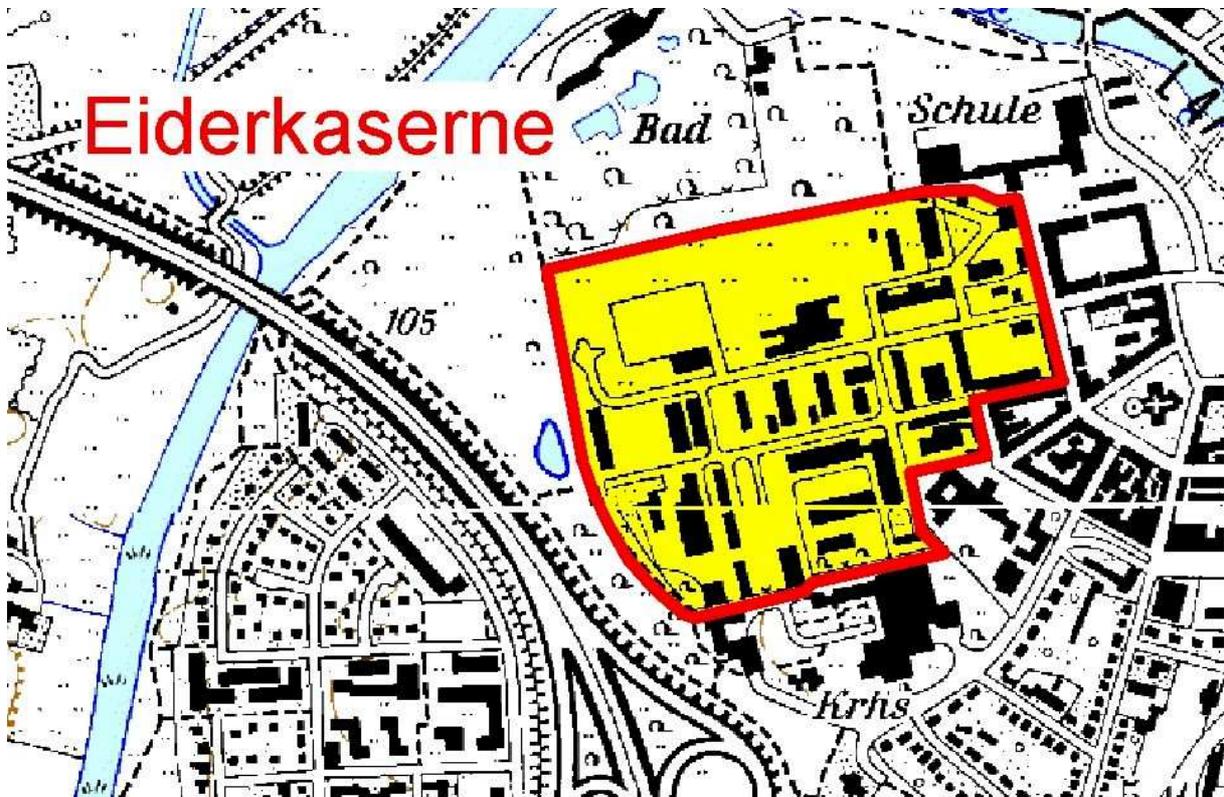
1. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürftigkeit, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden (§ 138 Abs. 1 BauGB).
2. Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann ein Zwangsgeld bis zu 511,29 Euro wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 i. V. m. § 208 Satz 2 bis 4 BauGB). Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.
3. Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen bedeutet noch nicht die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Diese bedarf einer besonderen Beschlussfassung.
4. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB auf Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuches sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

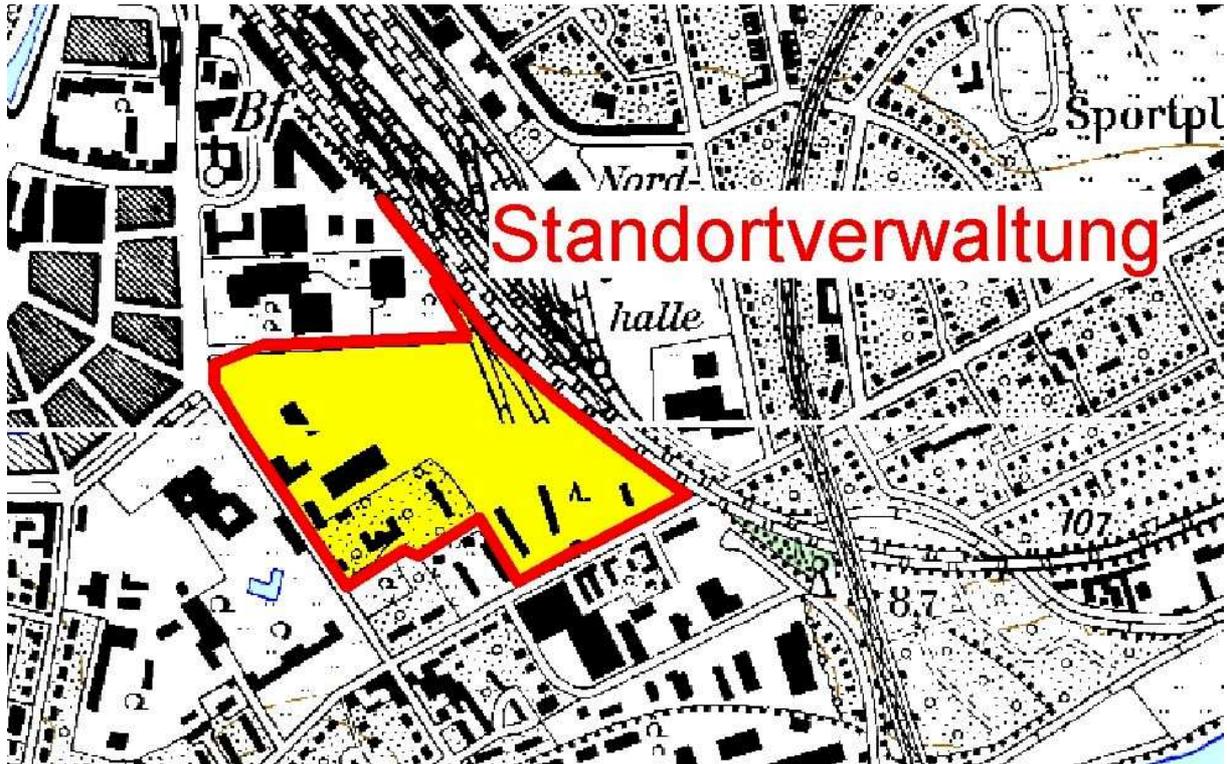
Rendsburg, den 15.02.2005

(L.S.)

gez. A. Breitner

Andreas Breitner
Bürgermeister





Öffentliche Steuermahnung

Die am 15.02.2005 fällig gewesenen Gewerbesteuern, Hundesteuern, Grundsteuern und Abgaben bitte ich nunmehr bis zum 01.03.2005 zu entrichten. Vom folgenden Tage ab werden die Rückstände zwangsweise eingezogen. Mit Ablauf des Fälligkeitstages wird außerdem der gesetzliche Säumniszuschlag erhoben.

Rendsburg, 16.02.2005

Stadt Rendsburg
Der Bürgermeister
Vollstreckungsbehörde
-Stadtkasse-

+++ sehr positiv ? nicht geklärt
++ positiv - negativ / ungeeignet
+ gegebenenfalls

**Nachnutzungsideen für die Eider-Kaserne
(Ideenwerkstatt am 5.2.2007)**

Nutzungsidee Eider-Kaserne	Thematische Zusammenfassung - Anzahl der Nennungen -	Kriterien					Potenzial / Stand / Probleme	Wertung für Realisierungs- chancen auf Kasernengelände	Vereinbarungen / weiteres Vorgehen / Verabredung
		Bedarf	Eignung Gebäude / Flächen	Verträglichkeit mit anderen Nutzungen	wirtschaftliche Umsetzbarkeit	keine Alternativstandorte			
Schwerpunkt Tourismus/ Wellness									
Wellness-Angebot im Stadtkern		+	+	+	?	-	ggf. Obereider	+	
Jugendhotel / Jugendherberge		+++	+	+	?	-	ggf. Obereider	++	es besteht derzeit keine JH in der Stadt, zentraler Standort wird gesucht
Schwerpunkt Sport und Freizeit									
Sportzentrum für Vereine, neue Initiativen und Leistungssport		++	++	-	?	-	ggf. bevorzugte Nachnutzung Fw.-Schmid-Kaserne	+	Räume für Treffpunkte / Vereine verteilt in den Stadtteilen (z.B. Rothenhof), nicht zentral an einem Standort
Obstgarten und Erweiterung des Skulpturengartens		?	?	+	-	-	ggf. Erweiterung im Stadtpark	-	
Schwerpunkt Handel / Handwerk / Gewerbe									
auf generationenübergreifendes Wohnen ausgerichtete Einzelhandelsangebote		++	+	+	++			++	nur in Abhängigkeit von Seniorenwohnen o.ä.
Café, Restaurant		+	++	++	?			++	nicht vorrangiger Entwicklungsbaustein
Klein- und Kunstgewerbe		+	+	?	?			+	
Schwerpunkt Gesundheit									
Gesundheitskomplex (Krankenhaus, Arztpraxen) im südwestlichen Bereich	Aufbau eines Gesundheitszentrums (Krankenhausenerweiterung, Reha, Arztpraxen etc.) - 6 -	+++	+++	++	++	++	konkrete Erweiterungsabsichten des Kreiskrankenhauses bereits formuliert	+++	
Krankenhausausbau									
Einrichtung eines Reha-Zentrums in den Unterkunftsgebäuden									
Akademie für Ärzte palliativ-medizinische Einrichtung Arztelhaus									
Schwerpunkt Bildung/ Kultur									
Bildungs- und Kulturzentrum (Erweiterungsbedarf der Gymnasien, Musikschule, Fachklassen etc., Sportplatz/ Halle)	Bildungs- und Kulturzentrum (Verknüpfung der Anforderungen der Gymnasien; Schaffung von Räumen für Musikschule und VHS) - 11 -	+++	+++	+++	+	+++	konkrete Erweiterungsabsichten der Herderschule und des Helene-Lange-Gymnasiums bereits formuliert	+++	finanzielle Absicherung / Förderfähigkeit ist zu prüfen
Bildungs- und Kulturzentrum (2 Gymnasien, VHS, Museum, Kulturzentrum, Musikschule, Sporteinrichtungen, großer Veranstaltungssaal, Schülerbetreuung z.B. durch Hochbegabtenförderung und Hausaufgabenhilfe)									
Schulzentrum für Oberstufen der Gymnasien mit Aula, Fachräumen und Cafeteria									
Erweiterung der umliegenden öffentlichen Einrichtungen (Gymnasien, Kreiskrankenhaus, "Hohes Arsenal")									
Schulräume und Sportplatz im Bereich des Helene-Lange-Gymnasiums									
Sporthallennutzung für Helene-Lange-Gymnasium, da dort nur schlechtes Angebot vorhanden									
Vergrößerung des Schulgeländes des angrenzenden Helene-Lange-Gymnasiums und der Herder-Schule (Schulgebäude, Sportmöglichkeiten, Mensa, Aufenthaltsräume)									
eventuell Zusammenschluss der räumlichen Nutzungen beider Gymnasien (Mensa, Sportanlagen)									
zentral von beiden Gymnasien zu nutzende Unterrichtsgebäude									
Nutzung der vorhandenen Gebäude für die nahe liegenden Schulen									
Musikschule (inkl. Nutzung der Bunker und Kellerräume)	Erweiterung des Stadtmuseums - 3 -	++	+++	+++	?	++	konkrete Erweiterungsabsichten der Museen im Kulturzentrum Arsenal bereits formuliert	++	finanzielle Absicherung / Förderfähigkeit ist zu prüfen
Musikschule (Nutzungsvertrag jetziger Räume läuft 2011 aus; Nutzung der Bunker für Bandarbeit und Schlagzeuggruppen)									
Kultur									
Erweiterung Stadtmuseum									
Erweiterung der Museen im Kulturzentrum - Werkstatt/ Magazin für den Bereich Druckmuseum - Geb. 1 - Einrichtung einer Dauerausstellung zur auslaufenden 350jährigen Garnisonsgeschichte Rendsburgs - Geb. 17									
Einrichtungen für Wissenschaft und Lehre		+	++	++	++			+	
private Berufsschule inkl. angegliederter Werkstatt		+	++	+	?			+	
Kindergarten + Abenteuerspielplatz		-	+	+	+		aktuelle Erweiterung Bereich Herderschule, Neuwerk	-	
Schwerpunkt Wohnen									
altersgerechtes, barrierefreies Wohnen	altersgerechtes und barrierefreies Wohnen - 4 -	+++	+++	+++	++	?		++	
barrierefreie Wohnanlage									
Seniorenwohnungen/ -siedlung (betreutes Wohnen) im nordwestlichen Bereich									
altersgerechtes Wohnen gehobenen Standards									
Umbau der denkmalgeschützten Gebäude zu Wohngebäuden (analog "Lotsenstation")	Wohnnutzung generell - 2 -	+++	+++	+++	++	-		+++	Wohnungsteilmarkt in Abh. Z.B. von WRVK
Wohnen									
Wohnbebauung "Solararchitektur"	alternative Wohnprojekte - 2 -	+++	+++	+++	++	+		++	
alternative Wohnprojekte									
Wohnen in altersmäßig gemischter Gemeinschaft (Kinder/Jugendliche, junge Berufstätige und "Ältere" im Ruhestand)	generationenübergreifendes Wohnen - 2 -	+++	+++	+++	++	?		++	
generationenübergreifende Wohnformen für Familien									
Einfamilienhäuser mittleren bis gehobenen Standards mit guter Naturanbindung (Untereider) im östlichen Bereich	Eigenheime mit guter Naturanbindung - 2 -	++	+	+++	++	?	ggf. bevorzugte Lage: Hochfeld	+	
Eigenheime für junge Familien									
Sonstige									
regenerative Energieerzeugung		-	+	+	+	?		-	Blockheizkraftwerk neben Schwimmzentrum ggf. erweiterbar

ANLAGE 3

Zusammenfassung ausgewählter Ergebnisse der postalischen Expertenbefragung durch GfK Prisma

I. Hinweise zur methodischen Vorgehensweise

- Beginn der Befragung: Anfang Dezember 2006
- Anzahl der angeschriebenen Institution/Personen: insgesamt 33
- Erster Rücklauf: 4. Dezember 2006
- Letzter Eingang: 22. Januar 2007
- Anzahl der eingegangenen Fragebögen: acht
- Ausschöpfung: rd. 24 %
- Anzahl der Fragen: 9 offene Fragen

II. Ergebnisse im Kurzüberblick

Konkrete Nutzungsvorschläge zur Eiderkaserne:

Wohnen:

Wohnbebauung (viermal genannt), auch qualitativ hochwertig
Modernes Wohnen im Stadtzentrum (mit High-Speed-Internet etc).
Wohnungsgemeinschaften für jung und alt
Exklusives Wohnen
Seniorenwohnpark (betreutes Wohnen)

Medizinische/soziale Nutzung:

Ausbau und Erweiterung des Kreiskrankenhauses (fünfmal genannt)
Gesundheitswesen mit Anbindung an das vorhandene Krankenhaus (zwei Nennungen)
Qualitativ hochwertige soziale Einrichtung für Senioren und/oder Behinderte

Gewerbe:

Büros
Ansiedlungen von Firmen / Dienstleistungsunternehmen mit innerstädtischem Bezug
Hotel in Verbindung Arsenal

Bildung, Forschung:

Bildungseinrichtungen/Forschung allgemein

Erweiterung Gymnasium

Freizeit:

Freizeit / Wellness (zweimal)

Konkrete Nutzungsvorschläge zur Feldwebel-Schmid-Kaserne:

Bildung, Forschung:

Weiterbildungszentrum (für erneuerbare Energien, allgemein für den Energiebereich, Handwerker, internationale Ausrichtung),

Forschung allgemein

Seminar- und Internatsbetrieb

Freizeit:

Trainings-/Leistungszentrum für Sportler (viermal genannt)

Freizeitpark

Gewerbe:

Logistik

Gewerbeansiedlung (Maschinenbau, Messe, Erweiterungsfläche für bestehende Betriebe, Bio-Technologie)

Wohnen:

eine Nennung