

ABSCHLUSSBERICHT

STÄDTEBAULICHE GESAMTMASSNAHME

„NÖRDLICHE ALTSTADT“ DER STADT RENDSBURG

Städtebauförderprogramm: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Städtebauliche Gesamtmaßnahme: „Nördliche Altstadt“ der Stadt Rendsburg

Sanierungsträgerin: BIG Städtebau GmbH

OKTOBER // 2021



IMPRESSUM

Herausgeberin:

Stadt Rendsburg, Oktober 2021

Gesamtkoordinierung:

BIG Städtebau GmbH als treuhänderische Sanierungsträgerin der Stadt Rendsburg

Redaktionelle Bearbeitung:

BIG Städtebau: Hanna Wanli, Friederike Neupert

Stadt Rendsburg: Günter Dahl

Abbildungsnachweis:

BIG Städtebau GmbH (sofern nicht anders gekennzeichnet)

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Nördliche Altstadt“ wurde im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ der Städtebauförderung gefördert.

Gefördert durch:



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
EStG	Einkommensteuergesetz
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
IEK	Integriertes Entwicklungskonzept
inkl.	inklusive
LBO	Landesbauordnung
Lkw	Lastkraftwagen
m	Meter
Mio.	Millionen
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	Personenkraftwagen
QR-Code	quick response-Code
StBauFR SH	Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VU	vorbereitende Untersuchungen
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

INHALTSVERZEICHNIS

/ 01	Ausgangslage und Gebietsbeschreibung vor Beginn der städtebaulichen Gesamtmaßnahme	6
/ 02	Erfordernisse der Gesamtmaßnahme gem. §§ 136, 165, 171a und 171e BauGB	12
/ 03	Zeit- und Verfahrensablauf der städtebaulichen Gesamtmaßnahme	13
/ 04	Ziele der Gesamtmaßnahme	14
/ 05	Ressortübergreifender und integrierter Ansatz der Gesamtmaßnahme	16
/ 06	Städtebauliche Planung sowie bau- und planungsrechtliche Instrumente	17
/ 07	Übersicht der wichtigsten Einzelmaßnahmen und Projekte	19
/ 08	Investitionsvolumen und Baukosten	28
/ 09	Anstoßeffekte auf die privaten Investitionen	29
/ 10	Städtebauliche Ergebnisse und Wirkungen im Fördergebiet, in der Gesamtgemeinde und ggf. in der Region	30
/ 11	Beteiligung der Bürger:innen und Öffentlichkeitsarbeit	32
/ 12	Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Erfolge und Strukturen im Fördergebiet (Verstetigung)	34
/ 13	Zusammenfassende Einschätzung über den Zielerreichungsgrad der Städtebauförderungsmaßnahme	35

Das aufgeführte Inhaltsverzeichnis basiert auf den Vorgaben gemäß Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein (2015). Kapitel wie „Tätigkeit und Wirkung des programmspezifischen Managements“ sowie „Inhalte und Wirkungen des Verfügungsfonds“ wurden vernachlässigt, da diese im Kontext der Förderkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und somit im Rahmen der Gebietsentwicklung keine Anwendung fanden.

/ 01

Ausgangslage und Gebietsbeschreibung vor Beginn der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Das Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ in Rendsburg liegt in der Schleswig-Holsteinischen Kreisstadt Rendsburg und ist Bestandteil des Rendsburger Stadtzentrums. Städtebauliche Missstände und funktionale Defizite führten dazu, dass die „Nördliche Altstadt“ ihren Aufgaben und Funktionen als Versorgungsstandort für die Rendsburger Bevölkerung und den Stadt-Umland-Bereich nicht mehr gerecht wurde. Um eine Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit der Gesamtmaßnahme und über die Ziele und Zwecke der Sanierung zu gewinnen, beschloss die Stadt Rendsburg im Juni 2005 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB. Mit Beschluss vom 16.10.2007 wurde das Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ förmlich festgelegt.

Am 31.10.2008 wurde die „Nördliche Altstadt“ in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ der Städtebauförderung aufgenommen. Damit konnten Städtebauförderungsmittel für die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben beim Land Schleswig-Holstein beantragt werden.

Um die Maßnahmen der Umsetzung zu konkretisieren und die sich verschlechternden Gebäudezustände und Leerstände aufzunehmen, wurde im Jahr 2014 beschlossen, die im Rahmen der VU festgehaltenen Sanierungsziele zu

konkretisieren und fortzuschreiben. Um die städtebauliche Planung fortschreiben zu können, wurde in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber und Beschluss durch die Politik im Jahr 2016 die VU qualifiziert.

Nachstehende Ausführungen basieren auf Daten der VU Nördliche Altstadt („Stadt Rendsburg. Vorbereitende Untersuchungen. Nördliche Altstadt“, Stand Mai 2006), dem Rahmenplan zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ („Stadt Rendsburg. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ‚Nördliche Altstadt‘. Rahmenplan Entwurf“, Stand Mai 2009) sowie der Qualifizierung der VU als Fortschreibung des Rahmenplans („Stadt Rendsburg, Nördliche Altstadt. Qualifizierung der VU zur Fortschreibung des Rahmenplans“, Stand Februar 2016). Sofern nicht anders gekennzeichnet, beziehen sich die Ausführungen auf das Jahr 2006.

Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ Rendsburg

Als nördlicher Teil der Rendsburger Altstadt grenzt die „Nördliche Altstadt“ unmittelbar an den historischen Schloßplatz und bildet den nördlichen Abschluss der Rendsburger Innenstadt, die sich südöstlich angrenzend fortsetzt. Teilbereiche des Sanierungsgebietes zählten 2006 zu den Haupteinkaufsstandorten.

Sanierungsbeginn auf die vorhandenen Verkehrsflächen. Öffentliches Grün fand sich lediglich nördlich der geschlossenen Baustruktur im Bereich Thormannplatz. Private, wohnungsnaher Freiräume waren kaum vorhanden. Die das Quartier begrenzenden Straßen mit ihrer physiologischen und psychologischen Barrierewirkung isolierten die „Nördliche Altstadt“ von den angrenzenden Quartieren im Norden, Osten und Westen. Eine Vernetzung fand kaum statt.

Verkehrssituation und Erschließung

Das Quartier war im Jahr 2007 über den örtlichen ÖPNV gut angebunden. Aufgrund zahlreicher verkehrsberuhigender Maßnahmen war die Belastung durch den fließenden Verkehr innerhalb der „Nördlichen Altstadt“ zu vernachlässigen, während die Randbereiche wegen ihrer Lage am Rendsburger Stadtring starken Verkehrsbelastungen ausgesetzt waren. Der ruhende Verkehr konzentrierte sich auf den Bereich der Schleuskuhle, wobei keine erheblichen Stellplatzengpässe festgestellt werden konnten. Funktionale sowie gestalterische Mängel zeigten sich im Kontext des Straßenbelags, der keinen historischen Bezug zur Altstadt sowie gravierende Schäden aufwies. Der Fußverkehr wurde überwiegend entlang der Straßen auf Gehwegen geregelt, wobei die Erschließung des Quartiers für Fußgänger:innen in Richtung Norden über zwei nicht mehr zeitgemäße Tunnelanlagen geleitet wurde.

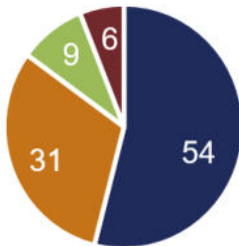
Gebäude- und Nutzungsstruktur

Zum Zeitpunkt der VU gab es in der „Nördlichen Altstadt“ 114 Gebäude. 85 davon waren Hauptgebäude, von denen rund 78 Prozent vor 1945 errichtet wurden. Es fanden sich überwiegend gründerzeitliche Gebäude aus dem 19. Jahrhundert, aber auch Gebäude aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Der Großteil der nach 1945 errichteten Gebäude stammte aus den 60er, 70er und 80er Jahren. 2006 wurde der Zustand von 54 % der Gebäude als gut und von 31 % der Gebäude als befriedigend bewertet. Nur neun Prozent des Bestandes wurden als schlecht und sechs Prozent als sehr schlecht bewertet.

Die erneute Bewertung im Zuge der Qualifizierung der VU ergab einen Bestand von 110 Gebäuden im Quartier, darunter 82 Hauptgebäude. Rund 60 Prozent davon wurden vor 1945 errichtet. Im Vergleich zum Jahr 2007 hatte sich der Gebäudezustand verschlechtert, sodass ein mehrheitlicher Teil der Gebäude als stark sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig beschrieben wurde. Nur noch 26 Prozent der Gebäude wiesen einen guten, 27 Prozent einen befriedigenden, 23 Prozent einen schlechten und 24 Prozent einen sehr schlechten Zustand auf.

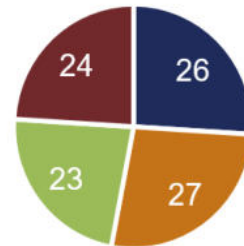
Die Bebauung im Sanierungsgebiet war überwiegend zwei- bis dreigeschossig. Mit Ausnahme einiger nach 1945 entstandener Gebäude, verfügten die Häuser über ein bis drei Wohneinheiten.

Zustand der Hauptgebäude in 2006 (in Prozent)



- Guter Zustand
- Befriedigender Zustand
- Schlechter Zustand
- Sehr schlechter Zustand

Zustand der Hauptgebäude in 2014 (in Prozent)



- Guter Zustand
- Befriedigender Zustand
- Schlechter Zustand
- Sehr schlechter Zustand

Bewertung der Gebäude in der „Nördlichen Altstadt“ 2006 und 2014;
Quelle: BIG Städtebau 2007 und 2016

Der ortsübliche Quadratmeterpreis für Mietwohnungen lag bei etwa 4,60 Euro.

Die meisten der nach 1945 entstandenen Gebäude unterstützten auf Grund ihrer Fassadengestaltung nicht den historischen Charakter des Quartiers. Zudem wurden bei Instandsetzungen in der Vergangenheit vielfach Materialien verwendet, die dem historischen Charakter des Quartiers entgegenstehen.

Quartierstypisch war der Nutzungsmix auf Gebäude- und Quartiersebene: Während in den Erdgeschosszonen der Gebäude hauptsächlich zentrumsrelevante Nutzungen (Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe) angesiedelt waren,

wurden die Obergeschosse zum Wohnen genutzt. Der teils schlechte Gebäudezustand sowie die überwiegend kleinteiligen Gebäude- und entsprechend unzeitgemäßen Wohnungsgrundrisse führten jedoch zu einem hohen Wohnungsleerstand (zum Zeitpunkt der VU etwa 20 Prozent). Beeinträchtigend wirkten sich dabei auch der dichte Stand der Gebäude und die resultierenden schlechten Belichtungsverhältnisse aus. Mit ca. neun Prozent war zudem ein überdurchschnittlich hoher Leerstand bei den Gewerbeeinheiten in der Erdgeschosszone zu verzeichnen.

Denkmalschutz

Als Bestandteil der Rendsburger Altstadt ist das Untersuchungsgebiet durch einen großen Bestand an Kulturdenkmalen gekennzeichnet. In der „Nördlichen Altstadt“ befanden sich zum Zeitpunkt der VU einfache Kulturdenkmale ohne Eintragung im Denkmalbuch, zur Eintragung in das Denkmalbuch vorgesehene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung sowie bereits in das Denkmalbuch eingetragene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung. Zu der zuletzt genannten Klassifizierung zählten die Gebäude Denkerstraße 21, 23 und 25, die Schleuskuhle 1, die Torstraße 4, die Holsteiner Straße 10 sowie der Schiffbrückenplatz 7.

Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaft im Quartier wurde durch kleinteilige Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss der Gebäude charakterisiert. Dabei entfiel der Hauptteil des Gewerbes auf die Sektoren Dienstleistung (57 Prozent) sowie auf den Einzelhandel (35 Prozent). Dazu kamen einige wenige Handwerksbetriebe.

Während sich der Einzelhandel und die gastronomischen Einrichtungen schwerpunktmäßig auf die Holsteiner Straße und die zu den beiden Plätzen orientierten Gebäudezeilen konzentrierten, wurden die Pannkokenstraat sowie Schleuskuhle und Torstraße durch Dienstleistungsunternehmen dominiert.

Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

Das Sanierungsgebiet verfügte 2006 über lediglich eine soziale und kulturelle Einrichtung. Der „Amtmandsgården“ (Torstraße 4) wurde zu diesem Zeitpunkt als Sekretariat und Kindergarten der dänischen Minderheit in Rendsburg genutzt. Weitere Einrichtungen befanden sich im direkten Umfeld des Quartiers.

Öffentliche Frei- und Grünflächen im Sanierungsgebiet, die zum Verweilen oder als Ort der Begegnung einluden, waren nicht vorhanden. Öffentliches Grün befand sich lediglich nördlich der geschlossenen Baustruktur im Bereich des Thormannplatzes, wobei die Qualität dieses Grünraums stark durch den umgebenden Straßenraum eingeschränkt wurde.

Umweltsituation

Die Umweltsituation im Quartier wurde durch die vorherrschende Lärm- und Luftbelastung gemindert. Diese konnten auf das hohe Aufkommen an Pkw- und Lkw-Verkehr auf dem Rendsburger Stadtring zurückgeführt werden, was insbesondere Auswirkungen auf die Randlagen im Sanierungsgebiet hatte.

Zusammenfassende Bewertung

Das Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ wies zu Beginn der Förderperiode sowohl Stärken als auch Schwächen auf.

Bezogen auf die Gebäude- und Nutzungsstruktur konnten die unzeitgemäßen Wohnungsgrundrisse sowie der hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Gebäude und die daraus resultierenden Leerstände als Schwächen identifiziert werden. Wohn- und Lebensverhältnisse wurden darüber hinaus durch die Lärm- und Luftbelastung durch den angrenzenden Stadtring sowie fehlenden Grün- und Freiflächen gemindert. Zudem befand sich kaum soziale, kulturelle oder freizeitbezogene Infrastruktur im Quartier.

Als Stärke konnten die historischen und zum Teil erhaltenswerten Gebäude zu einem besonderen und identitätsstiftenden Stadtbild beitragen. Die urbane Nutzungsmischung der Gebäude, die räumliche Nähe zu der Innenstadt und die gute Anbindung durch den ÖPNV bildeten positive Faktoren, die für das Sanierungsgebiet attraktive Rahmenbedingungen darstellten.

/ 02

Erfordernisse der Gesamtmaßnahme gem. §§ 136, 165, 171a und 171e BauGB

Bestehende funktionale und städtebauliche Missstände führten im Jahr 2005 zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB. Der entsprechende Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg erfolgte 2006. Zur Behebung der im Rahmen der VU festgestellten Defizite, wurde das Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt. Die Sanierungssatzung wurde am 16.10.2007 beschlossen und mit der Veröffentlichung am 24.10.2007 rechtsgültig.

Gemäß des in der VU (2006) und in der Fortschreibung der VU (2016) beschriebenen Gebietszustandes sind städtebauliche und / oder funktionale Defizite zu benennen:

Gebäudezustand

- Große Modernisierungs- und Instandsetzungsdefizite
- Hohe Leerstandsquote
- Hoher Bedarf an umfangreichen Modernisierungen und Sanierungen, die für die Eigentümer:innen aufgrund der geringen Mieten überwiegend unrentierlich waren

Bebauungsstruktur

- Beengte räumliche Situation durch eine hohe Dichte an Gebäuden
- Wenig Freiraum in den Blockinnenbereichen

Funktion und Nutzungsstruktur

- Funktionsverlust als Mischgebiet (Bestandteil der Haupteinkaufslage der Rendsburger Innenstadt sowie

Wohnstandort) durch hohe Leerstandsquote

- Isolierung des Quartiers durch fehlende Verknüpfungen an angrenzende Räume
- Schwächung des Wohnstandortes „Nördliche Altstadt“ durch den Verkehr des Rendsburger Stadtrings

Straßenraum und Verkehr

- Starke physische Barriere für den Fuß- und Radverkehr durch den Rendsburger Stadtring
- Unattraktive Straßenunterführungen durch unzeitgemäße Gestaltungen

Soziale, kulturelle und freizeitbezogene

Infrastruktur

- Quantitative sowie qualitative Versorgung des Quartiers mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen kann nicht erfüllt werden
- Mangel an Orten der Begegnung und des Austausches aufgrund fehlender sozialer und kultureller Einrichtungen

/ 03

Zeit- und Verfahrensablauf der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

2005	Beschluss vorbereitende Untersuchungen
2007	Beschluss der förmlichen Festlegung Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“
	Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
	Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes
	Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Rendsburg Büdelsdorf mit Wohnungsmarktkonzept
2008	Fertigstellung Modernisierung & Instandsetzung Torstraße 5
2009	Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans
	Fertigstellung Modernisierung & Instandsetzung Schloßplatz 3
2012	Fertigstellung Modernisierung & Instandsetzung Torstraße 13
2013	Fertigstellung Ausbau südliche Torstraße
2016	Beschluss der Qualifizierung der VU als Fortschreibung des Rahmenplans
	Fertigstellung Ausbau Schleuskuhle und nördliche Torstraße
2018	Fertigstellung Ausbau Holsteiner Straße
2020	Fertigstellung Modernisierung & Instandsetzung Torstraße 4

/ 04

Ziele der Gesamtmaßnahme

Übergeordnetes Ziel der städtebaulichen Gesamtmaßnahme war die Aufwertung des Gebäudebestandes und des öffentlichen Straßenraumes. In diesem Zusammenhang sollte eine attraktive Mischnutzung des Gebäudebestandes hinsichtlich Gewerbe und Handel sowie Wohnen sicher- bzw. wiederhergestellt werden. Ziel war es, das Gebiet nicht nur punktuell aufzuwerten, sondern langfristige und nachhaltige Lösungsansätze für gewandelte Funktionen und Nutzungsansprüche zu entwickeln. Dafür sollte das Wohnumfeld verbessert und insbesondere, aufgrund der innenstadtnahen und zentralen Lage, die Infrastruktur den Belangen von Fußgänger:innen angepasst werden. Darüber hinaus bildete die Aktivierung der Eigentümer:innen zur Modernisierung ihrer Gebäude eine der wesentlichen Zielsetzungen.

Als mittel- bis langfristige Entwicklungsziele einer städtebaulichen Erneuerung wurden zusammenfassend folgende Ziele angestrebt:

- Erhalt und Sicherung der Nutzungsmischung
 - Verbesserung der Standortbedingungen für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
 - Einzelhandelsergänzung bzw. Neuorientierung des Einzelhandelsangebotes im nördlichen Abschnitt der Holsteiner Straße
 - Verbesserung des Wohnumfeldes und des öffentlichen (Straßen-)Raumes
 - Schaffung eines attraktiven, marktgängigen Angebotes an Wohnungen in den Bestandsgebäuden
 - Verbesserung der Anbindung an die innenstadtnahen Quartiere nördlich der B 203
 - Funktionale und gestalterische Aufwertung nördlich der Schleuskuhle inkl. der Einbeziehung in die Gestaltungssatzung
- Im Rahmen des Erneuerungskonzeptes (VU 2006) wurden detaillierte Sanierungsziele für einzelne Handlungsfelder definiert. Diese stellten ein Grundgerüst an Zielen dar, die im Zuge der Maßnahmenkonkretisierung und Umsetzung als politisch getragene Vorgaben, Orientierung und Ideengeber dienten:

Nutzungsstruktur

- Erhalt und qualitative Verbesserung des Angebotes an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in der Holsteiner Straße und in der Torstraße
- Verlagerung des gewerblich-produktiven Betriebsteils des Sanitärbetriebs Firma Storm (An der Bleichen 4-6) und Diversifizierung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung am Standort Holsteiner Straße 9-16
- Sicherung der Wohnnutzungen in den Obergeschossen von Wohn- und Geschäftshäusern
- Qualitative Aufwertung der öffentlichen Grünflächen „An der Schleuse“ zu einer quartiersnahen Grünfläche

Städtebauliche Struktur

- Verbesserung der Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtgefüge unter Bewahrung des eigenständigen Charakters
- Verbesserung der Anbindung zum nördlichen Eiderarm
- Stärkung der Funktion als „nördliches Eingangstor“ zur Rendsburger Innenstadt

Bebauung / Gebäude

- Aufwertung der Gebäude mit Instandhaltung- und Sanierungsdefiziten
- Stärkung der historischen Bedeutung des Quartiers durch fachgerechte Sanierung der quartiersprägenden Gebäude
- Wiederherstellung eines marktfähigen Wohnungsbestandes
- Blockrandbebauung entlang der Straße An der Bleiche

Soziale, kulturelle und freizeitbezogene

Infrastruktur

- Ausbau des Angebots sozialer und kultureller Einrichtungen zur Steigerung der Quartiersbedeutung im gesamtstädtischen Kontext

Private und öffentliche Freiflächen

- Reduzierung der baulichen Dichte in den Blockinnenbereichen und Entsiegelung von Hofflächen
- Verbesserung des Angebots an wohnungsbezogenen Freiräumen durch Schaffung und Aufwertung von Wohnhöfen

in den Blockinnenbereichen

- Schaffung einer qualitativ hochwertigen quartiersbezogenen Grünfläche durch Umgestaltung der bestehenden Anlage

Straßen und Straßenraum

- Instandsetzung der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung des historischen Charakters des Quartiers
- Bedeutungsverlagerung des Verkehrs zu Gunsten von Fußgänger:innen und Fahrradfahrenden sowie einer verbesserten Integration des ruhenden Verkehrs
- Verminderung der Barrierewirkungen der Verkehrsflächen im Bereich an der Schleuse / Thormannplatz
- Abminderung der Verkehrsemissionen im Bereich des Rendsburger Stadtrings

/ 05

Ressortübergreifender und integrierter Ansatz der Gesamtmaßnahme

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ haben Bund und Länder einen Förderschwerpunkt gesetzt, um Kommunen bei der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die von Funktionsverlusten, insbesondere gewerblichem Leerstand, bedroht oder betroffen sind, zu unterstützen. Zentrale Bereiche, die städtebauliche Missstände und funktionale Defizite aufweisen, sollen als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben entwickelt oder erhalten und der Standort gestärkt werden. Verbessert werden die Funktionsvielfalt, die stadtbaukulturelle Substanz, die soziale Vitalität, der kulturelle Reichtum und das Investitionsklima.

Die in der VU (2006) definierten Maßnahmen wurden als Maßnahmenbündel definiert, die in ihrer Zielstellung gesamtheitlich und thematisch übergreifend eine Aufwertung des Quartiers erzeugen. In diesem Sinne wurden beispielsweise Erschließungsanlagen qualifiziert und aufgewertet, um Impulse in Richtung privater Immobilieneigentümer:innen zu setzen (siehe Kapitel 7), sodass private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen befördert werden.

Im Jahr 2015 wurde die Städtebauförderungsrichtlinie Schleswig-Holstein novelliert und der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Nördliche Altstadt“ zu Grunde gelegt. Mit der Neuerung der

Richtlinie wurden verstärkt die Beteiligung der Bevölkerung sowie die Netzwerkarbeit im Rahmen der Städtebauförderung in den Fokus gestellt. Ein Großteil der durchgeführten Maßnahmen wurde jedoch bereits auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie Schleswig-Holstein von 2005 umgesetzt.

Damit das Zusammenspiel der zentralen Akteur:innen während der Durchführung der Maßnahmen zielgerichtet sichergestellt werden konnte, wurde die Politik in Form des Bauausschusses in den Prozess eingebunden. Die Umsetzung und Entwicklung von Maßnahmen erfolgte entsprechend abgestimmt zwischen der Verwaltung und der Politik.

In Zusammenarbeit mit dem Kulturwegweiser des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurde mit der Fertigstellung der Modernisierungs- und Instandsetzung der Torstraße 4 eine Plakette mit dem Hinweis auf die Städtebauförderung angebracht. Im Sinne einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung wurde das Layout abgestimmt und ein QR-Code mit weiterführenden Informationen zur Baumaßnahme ergänzt. Es ist vorgesehen, dieses Format im Rahmen der Städtebauförderung in Rendsburg konzeptionell auf weitere Sanierungsgebiete zu übertragen.

/ 06

Städtebauliche Planung sowie bau- und planungsrechtliche Instrumente

Das Baugesetzbuch (BauGB) umfasst die Regelungen des Städtebau- und Planungsrechts. Dazu zählen städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Stadtumbaumaßnahmen. Es bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und durchgeführt werden. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“.

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen in der Regel erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche

Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen. Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln ist die Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB.

Die vorbereitenden Untersuchungen hat die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg am 16.06.2005 beschlossen. Auf Grundlage der VU wurde im Jahr 2009 der Rahmenplan zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ erarbeitet. Er definiert, für welche Ziele und Zwecke die Sanierungsmaßnahme durchgeführt und entsprechende Sanierungsmittel zur Verfügung gestellt werden. Um die in der VU festgehaltenen Sanierungsziele zu konkretisieren und hinsichtlich der geplanten Maßnahmenumsetzung fortzuschreiben, wurde im Jahr 2014 die Fortschreibung der VU auf den Weg gebracht und 2016 beschlossen.

Die förderrechtlichen Vorgaben der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ergaben sich insbesondere aus den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2005) bzw. auf der Städtebauförderungsrichtlinie von 2015 (StBauFR SH 2015, siehe Kapitel 5). Programmspezifische und formale Voraussetzung für den weiteren Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sind demnach VU samt IEK (ein IEK wurde im Rahmen der „Nördlichen Altstadt“ nicht mehr erstellt)

sowie ein solches Einzelhandelskonzept.

Die Beauftragung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes wurde am 13.11.2018 beschlossen.

Zum Zeitpunkt der VU (2006) galt folgendes Planrecht: Der überwiegende Teil des Sanierungsgebietes „Nördliche Altstadt“ entfiel baurechtlich auf den Planungsstatus unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB. Eine Ausnahme stellten die Grundstücke beidseitig der Holsteiner Straße im Bereich zwischen Schleuskuhle und Schiffbrückenplatz sowie die südliche Hälfte des Blockes 8 (am Schiffbrückenplatz) dar. Für diesen Bereich setzte der Bebauungsplan Nr. 57 vom 2. Juli 1998 als Nutzungsart „Mischgebiet“ fest. Spielhallen und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wurden ausgeschlossen.

/ 07

Übersicht der wichtigsten Einzelmaßnahmen und Projekte

Der Schwerpunkt im Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ lag auf der Sicherung der städtebaulichen Struktur und dem Erhalt des Hauptgebäudebestands. Daneben galt es, die urbane Nutzungsmischung zu erhalten, das Wohnumfeld funktional und gestalterisch aufzuwerten und den öffentlichen Straßenraum attraktiver zu gestalten. Da der überwiegende Anteil der Straßenflächen in der „Nördlichen Altstadt“ asphaltiert war und somit nicht den historischen Gegebenheiten entsprach, wie sie in einem Altstadtgebiet zu erwarten wären, galt ein Hauptaugenmerk dem Ausbau der quartiersinneren Straßen Torstraße, Schleuskuhle und Holsteiner Straße.

Ausbau südliche Torstraße (2012 / 2013)

Die Torstraße zählt zu den inneren Erschließungsstraßen des Quartiers und grenzt an den historischen Schloßplatz. Sie erfüllt die Funktion einer zentralen Erschließungsanlage in der „Nördlichen Altstadt“.

Vor der Sanierung war der Ausbauzustand der Torstraße durch eine breite asphaltierte Fahrbahn, schmale Gehwege und ungeordnet parkende Fahrzeuge an den Straßenrändern geprägt. Die Oberflächenbeläge wiesen einen schlechten Zustand mit teilweise großflächigen Senkungen auf und wurden bereits großflächig ausgebessert. Das Erscheinungsbild der Erschließungsanlage wurde zusätzlich durch Leerstände im Erdgeschoss der angrenzenden Gebäude gemindert. Gleichzeitig befanden sich städtebaulich relevante sowie



Südliche Torstraße vor der Sanierung

denkmalgeschützte Gebäude in der Torstraße, beispielsweise die Torstraße 4 (siehe Abschnitt „Private Modernisierungsmaßnahmen“). Entsprechend der vorliegenden funktionalen und substanziellen Mängel wurde ein verkehrsberuhigender Um- und Ausbau geplant. Darüber hinaus wurde eine der historischen Bebauung entsprechende Gestaltung des öffentlichen Straßenraums angestrebt.

In einem ersten Schritt erfolgte die Sanierung des ca. 117 Meter langen südlichen Abschnitts der Torstraße zwischen Schloßplatz und Schleuskuhle. Mit der Gestaltungsplanung wurde im Frühjahr 2011 die Arbeitsgemeinschaft arbos Freiraumplanung und ppp architekten + stadtplaner beauftragt. Zielgruppenspezifische Belange, insbesondere in Bezug auf die Fußgänger:innen, wurden dabei berücksichtigt.



Südliche Torstraße nach der Sanierung

Um die Torstraße für Fußgänger:innen attraktiver zu machen, wurden die Gehwege im Zuge der Sanierung überschaubarer gestaltet und teilweise aufgeweitet. Zudem tragen nun Parkbänke und straßenbegleitende Baumbepflanzungen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und somit zur Belebung der Erschließungsanlage bei. Durch die gestalterische Einbindung und Ordnung des ruhenden Verkehrs erhielt die Torstraße zugleich den Charakter einer Wohnstraße. Insgesamt entstanden 18 Stellplätze. Die Straßenbaumaterialien und das Straßenmobiliar wurden größtenteils in Anlehnung an die Bestandsmaterialien bzw. das Bestandsmobiliar des Schloßplatzes ausgewählt, um den Altstadtcharakter sowie eine Verbindung zu der räumlichen Umgebung herzustellen.

Ausbau Schleuskuhle und nördliche Torstraße (2015 / 2016)

An den Ausbau der südlichen Torstraße anschließend, erfolgte die Umgestaltung der Schleuskuhle und der nördlichen Torstraße. Die Erschließungsanlagen werden nach wie

vor überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Die in West-Ost-Richtung durch die „Nördliche Altstadt“ verlaufende Schleuskuhle zeichnet sich durch ein recht uneinheitliches Erscheinungsbild aus, welches auch heute noch vorzufinden ist: Während der südliche Straßenrand von alten Stadthäusern in geschlossener Bauweise gesäumt wird, ist der Nordrand von einer Abfolge unterschiedlicher, meist jüngerer Bau- und Nutzungsstrukturen geprägt. Der östliche Teil wird durch Baudenkmäler charakterisiert. Wegen des bestehenden Parkplatzangebots und der Lage am Altstadtrand, waren die Schleuskuhle und die nördliche Torstraße zeitweise stark befahren.

Zusammenfassend konnten vor der Umgestaltung diverse Defizite in der funktionalen und substanziellen Gestaltung der Erschließungsanlagen identifiziert werden:

- Fehlende Raumkanten im nördlichen Bereich der Erschließungsanlagen
- Mangelhafte Definition des historischen Eingangsbereichs der Altstadtinsel
- Defizitäre Infrastruktur für Fuß- und Radverkehr
- Minderung der Wohnqualität durch optische und akustische Beeinträchtigungen der Denkerstraße
- Optische Beeinträchtigung durch einen hohen Grad an versiegelten Flächen sowie Parkraum



Nördliche Torstraße vor der Sanierung

- Unübersichtliche Straßenraumgliederung sowie substanzielle Schäden in den Straßenräumen und Nebenflächen
- Erscheinungsbild der Erschließungsanlagen entsprach nicht dem Charakter des Altstadtquartiers

Die Gestaltungsplanung wurde vom Büro Kessler und Krämer durchgeführt, die Realisierung begann im Sommer 2015 und dauerte rund 18 Monate. Im April 2014 wurde vorab eine Beteiligungsveranstaltung mit der Anliegerschaft organisiert und durchgeführt. An diesem Termin nahmen rund 20 Anwohnende teil, die gemeinschaftlich die erarbeitete Gestaltungsplanung diskutierten. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden in das anschließend überarbeitete Konzept eingearbeitet, indem einzelne Leuchten und Baumbestände in der Planung verschoben wurden.



Schleuskuhle vor der Sanierung

Zur gestalterischen Aufwertung und Verkehrsberuhigung (in Fortführung der Gestaltung der zuvor umgestalteten südlichen Torstraße), erfolgte auch beim Ausbau der Schleuskuhle und der nördlichen Torstraße eine Neuordnung der Verkehrsflächen, einhergehend mit der Erneuerung des Bodenbelags und der Ausstattungselemente. Die Auswahl der Materialien orientiert sich ebenfalls am Bodenbelag und Straßenmobiliar der südlichen Torstraße und des historischen Schloßplatzes.



Schleuskuhle nach der Sanierung



Nördliche Torstraße nach der Sanierung

Auf der Mitte der nördlichen Torstraße markiert zudem eine ca. drei Meter hohe Stahlstehle als Torsymbol den historischen Eingang zu der ehemaligen Festungsanlage. Wie in den VU (2006) definiert, wurde auf diese Weise die Eingangssituation, insbesondere im Zusammenhang der geschichtsträchtigen „Nördlichen Altstadt“, als nördlicher Zugang zur Rendsburger Innenstadt sichtbar und erlebbar gestaltet. Auf beiden Seiten ist das Festungsmotiv Rendsburgs abgebildet, eine Messingtafel gibt Informationen über die Geschichte Rendsburgs sowie die Entstehung des Schleswiger Tors und der Festung.

Ausbau Holsteiner Straße mit Geschichtsobjekt „Rendsburger Geschichte im Zeitstrahl“

Als dritte und letzte Maßnahme zur Aufwertung des öffentlichen Raums in der „Nördlichen Altstadt“, wurde die Holsteiner Straße bis 2019 neugestaltet. Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung durch die „Nördliche Altstadt“ zwischen Thormannplatz und Schiffbrückenplatz und ist eine wichtige Fußgängerzone, welche die fußläufige



Stahlstehle in der nördlichen Torstraße

Erschließung der Rendsburger Innenstadt sicherstellt. Die Erschließungsanlage wird nach wie vor durch kleinteilige Gebäudestrukturen und einen hohen Anteil von Altbaubestand mit geringer Geschossigkeit geprägt. Altstadttypisch wird das Erdgeschoss überwiegend für Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe genutzt. Das nördliche Ende der Holsteiner Straße mündet als Endpunkt auf einer platzähnlichen Fläche, die vor der Umgestaltung über keine zeitgemäße Gestaltung verfügte und aufgrund ihrer dunklen und nicht einladenden Atmosphäre als Angstraum wahrgenommen wurde.

Die Gestaltungsplanung führte das Rendsburger Büro Johannes Kahl durch. Im Ergebnis entstand eine Fußgängerzone, die in ihrer Gestaltung den altstadttypischen Charakter der Umgebung aufgreift. Dafür werden Gestaltungselemente in Fortführung der bereits umgebauten Schleuskuhle und Torstraße übernommen. Die Aufwertung des Straßenraums, die sich insbesondere an den Bedürfnissen der Fußgänger:innen und Fahrradfahrenden orientiert, unterstützt darüber hinaus die Gewerbetreibenden, indem Bereiche für Außengastronomie und Auslagen beibehalten und gestalterisch betont werden. Sitzmobiliar und neue Bepflanzungen laden Besuchende zum Verweilen ein, wobei die Ausstattung und Gestaltung im Sinne der Barrierearmut realisiert wurde.



Einbauten Holsteiner Straße

Das nördliche, als Angstraum identifizierte Ende der Straße, wurde durch das Entfernen von Büschen und Sträuchern aufgehellt.



Einbauten Holsteiner Straße

Neben der Umgestaltung des Straßenraums, in dem u. a. fünf drehbare Steine als Spielgeräte errichtet wurden, entstand im nördlichen Bereich der Holsteiner Straße das Geschichtsobjekt „Rendsburger Geschichte im Zeitstrahl“. Hier wird auf den Ort aufmerksam gemacht, an dem im Jahr 1864 der erste Schuss im Deutsch-Dänischen Krieg gefallen ist. Eingefräste Piktogramme stellen zentrale Ereignisse der Rendsburger Geschichte dar, beginnend im Jahr 811. Über die obere Seite des Granitblocks zieht sich eine geschwungene Mulde, die den Verlauf des Flusses Eider symbolisiert und zugleich als Murelbahn beispielbar ist. Auf diese Weise soll die Rendsburger Geschichte erlebbar werden. Am 5. Mai 2018, dem Tag der Städtebauförderung 2018, wurde der etwa fünf Meter lange Granitquader vom Rendsburger Bürgermeister Pierre Gilgenast feierlich enthüllt.



Zeitstrahl „Rendsburger Geschichte im Zeitstrahl“

Private Modernisierungsmaßnahmen

Gebäudemodernisierungen und -instandsetzung stellten eine wesentliche Zielsetzung innerhalb der übergeordneten Sanierungsziele dar. Um den Hauptgebäudebestand zu erhalten und aufzuwerten, wurden die Eigentümer:innen gezielt beraten und hinsichtlich der Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung informiert. Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen wurden insgesamt 39 Hauptgebäude und 18 Nebengebäude in der „Nördlichen Altstadt“ als modernisierungsbedürftig identifiziert, die Zuschüsse über die Städtebauförderung

für vollumfängliche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten hätten beantragen können. Mit der Qualifizierung der VU (2016) erfolgte eine erneute Bewertung des Immobilienbestandes, wobei sich insbesondere die Anzahl der Gebäude in einem schlechten und einem sehr schlechten Zustand erheblich erhöht hat (siehe Kapitel 1).

Zwischen 2008 bis 2020 sind umfangreiche Beratungen erfolgt; insgesamt vier Eigentümer:innen haben Gebäude mithilfe der Städtebauförderung saniert. Private Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten wurden an folgenden Immobilien durchgeführt:



Torstraße 5 vor und nach Fertigstellung



Torstraße 13 vor und nach Fertigstellung



Schloßplatz 3 vor und nach Fertigstellung

- Torstraße 5
- Torstraße 13
- Schloßplatz 3
- Torstraße 4

Zusätzlich wurde die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung nach § 7h EStG für kleinteilige Maßnahmen genutzt.

Exemplarisch, als umfassendste der vier Maßnahmen der Städtebauförderung, wird nachfolgend die Torstraße 4 als herausragendes Beispiel der privaten Modernisierungen und Leuchtturmprojekt des privaten Denkmalschutzes in Schleswig-Holstein vorgestellt.

Das Gebäude in der Torstraße 4 wurde 1775 als Dienstgebäude für das dänische Zollwesen errichtet und ist als Kulturdenkmal von besonderer historischer Bedeutung. Nach 1784 wurde das Zollgebäude zum Sitz des Amtsmanns umgewandelt, woher auch der Beiname „Amtmandsgården“ stammt. Die

Dänische Minderheit hat das Gebäude in 1959 übernommen und über lange Zeit als Hobby-, Versammlungs- und Kindergarteneinrichtung genutzt. 2012 wurde das Gebäude an den heutigen Besitzer verkauft.

Das Gebäude stellt ein wichtiges Zeugnis der deutsch / dänischen Geschichte Rendsburgs dar. Die Nutzung – nach Verlegung des Sitzes des Amtsmanns an den Paradeplatz – entwickelte sich von einer Zuckerrübenraffination (im Innenhof), über die Nutzungen als Wohn-, Geschäfts- und Kontorhaus sowie als Arbeitsamt in Zeiten des Nationalsozialismus zu dem Sitz der dänischen Minderheit mit Kindergruppe.

Vor der Sanierung befand sich das Gebäude in einem kritischen Zustand. Durch u. a. statische Schwächen in Folge eines Schwammbefalls und Fäulnis in den Balkenlagen, mehrfache Durchfeuchtung der Geschossdecken und unzureichende Wärmedämmung entsprach das Gebäude bei weitem nicht mehr den aktuellen

Standards an Hygiene-, Wärme-, Brand- und Schallschutz. Der schlechte Bauzustand führte zum Verlust der Nutzbarkeit des Gebäudes und Leerstand. Dieser verursachte wiederum eine Verschlechterung des Gebäudezustandes und eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes.

Das Gebäude wurde bereits 1969 in das Denkmaltbuch des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen und ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Ensembles. Der Denkmalschutz erstreckt sich sowohl auf das Äußere des Gebäudes als auch auf das Innere: Die ursprüngliche Raumgliederung, die



Treppenhaus und Wohnung nach der Sanierung

architektonischen Details und Schmuckformen sowie auf die mit dem Bau verbundene historische Ausstattung und Einrichtung sind prägendes Beispiel der dänischen Bauweise des späten 18ten Jahrhunderts



Außenansicht nach der Sanierung

und erinnern stark an vergleichbare barocke Herrenhausbauten im Land Schleswig-Holstein.

Die denkmalgerechte Modernisierung des Gebäudes sichert nicht nur die wertvolle innere Ausstattung der Immobilie, sondern führt auch durch die äußerliche Instandsetzung der Fassade zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung des Straßenbilds im Quartier. Die behutsame Modernisierung unter Anwendung handwerksbezogener Techniken, in Verbindung und Wiederverwendung gebäudespezifischer Materialien, wurde in 2020 abgeschlossen. Seit Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung wird das Gebäude durch

Wohnflächen und Kleingewerbe genutzt. Mit der Fertigstellung der Baumaßnahme wurde eine Broschüre erstellt, welche die Geschichte sowie die Modernisierung und Instandsetzung der geschichtsträchtigen Immobilie beschreibt. Die Broschüre kann anhand eines QR-Codes, der öffentlich zugänglich an dem Gebäude angebracht wird, angesehen werden (siehe Kapitel 5).



Deckblatt der Broschüre „Amtmandsgärten“; Quelle: Stadt Rendsburg, Bilder: BIG Städtebau



Geschichte und Bedeutung des Gebäudes Torstraße 4

Die Torstraße verläuft durch den nördlichen Teil der Rendsburger Altstadt. Wie der Name vermuten lässt, befand sich an ihrem Ende ein Stadttor – der ehemals nördliche Stadtzugang. Es ist anzunehmen, dass die Torstraße bereits zum Kerngebiet der alten Festung gehörte, die von 1669 bis 1673 unter dem dänischen Generalmajor Ruse errichtet und ab 1690 nach Norden hin weiter ausgebaut wurde.

Das Quartier rund um die Torstraße ist heute durch einen hohen Bestand an Kulturdenkmälern gekennzeichnet, zu dem seit 1969 das Gebäude in der Torstraße 4 als eines der wichtigsten Zeugnisse der deutsch-dänischen Geschichte gehört. Es gilt als das stattlichste Gebäude in der nördlichen Altstadt, das die historische, wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung Rendsburgs auf besondere Art und Weise dokumentiert. Der Denkmalschutz erstreckt sich daher nicht nur auf das Äußere des Gebäudes, sondern auch auf die ursprüngliche Raumbgliederung, die architektonischen Details, die

Schmuckformen und die historische Ausstattung, wie z. B. Holzpaneele, Stuckdecken und Tapeten.

Bereits 1742 war in der Torstraße 4 eine Dienststelle des dänischen Zollwesens in einem alten Fachwerkhause untergebracht, welches Jahrzehnte zuvor erweitert worden war. 1775 wurde es unter dem Zollverwalter Hallensen abgerissen und durch den heute noch vorhandenen Bau ersetzt. Nach Eröffnung des Eiderkanals wurde der Sitz des Zolls an die dortige Schleuse verlegt und der dänische Amtsmann (Verwaltungsbeamter) bezog um 1781 das Gebäude der Torstraße 4. Zu dieser Zeit erhielt das Bauwerk seinen Namen: **Amtmandsgården**.

Nach der Verlegung des Amtsmannsitzes an den Paradeplatz stellte der dänische König im Sommer 1816 das gesamte Anwesen der Torstraße 4 (Haupt- und Nebengebäude samt Hinterhof) auf einer Auktion zum Verkauf. Meistbietend wurde es durch den Rendsburger Holzkaufmann und Reeder Johann Paap

ersteigert. Für mehr als 140 Jahre blieb es nun im Besitz der Familie Paap und wurde bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts als Wohn- und Geschäftssitz genutzt. In den 1920er Jahren diente es überwiegend als Kontorhaus und einzelne Räume wurden an verschiedene Firmen vermietet. Zu Zeiten des Nationalsozialismus waren in der Torstraße 4 Arbeitsamt und Arbeitsgericht untergebracht, ehe das Gebäude in den 1960er Jahren zum kulturellen Zentrum der dänischen Minderheit noch einmal umfunktionierte wurde.

Erst im Jahr 2012 wurde das lange Zeit leerstehende Gebäude vom heutigen Eigentümer erworben und in der Folgezeit restauriert. Die umfangreichen und denkmalgerechten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten wurden durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt und in 2020 abgeschlossen. Die Torstraße 4 ist heute wieder Wohn- und Geschäftshaus und schreibt damit ein kleines Stück Rendsburger Stadtgeschichte weiter fort.



Weitere Informationen über die Städtebauförderung in Rendsburg und das Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“

Auszug aus der Broschüre „Amtmandsgården“; Quelle: Stadt Rendsburg, Bilder: Archi-Tektur PartG mbB (Schwinghammer); BIG Städtebau

/ 08

Investitionsvolumen und Baukosten

Das Investitionsvolumen im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Nördliche Altstadt“ beträgt rund 5,6 Mio. Euro. Der größte Anteil mit rund 3 Mio. Euro davon entfiel auf die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Ausbau der Straßen Schleuskuhle, Torstraße und Holsteiner Straße). Private Modernisierungen wurden in Höhe von rund 1,6 Mio. Euro gefördert. Für Konzepte der städtebaulichen Planung wurden Gelder in Höhe von rund 85.000 Euro verausgabt.

Für die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme standen der Stadt Rendsburg Städtebaufördermittel in Höhe von insgesamt rund 4,87 Mio. Euro aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt Rendsburg zur Verfügung. Die weiteren Ausgaben wurden durch zweckgebundene Eigenmittel der Stadt Rendsburg, Mieteinnahmen sowie Ablösebeträge nach LBO finanziert.

Es wurden keine Ausgleichsbeiträge erhoben und es ist keine Mittelbündelung mit anderen öffentlichen Mitteln erfolgt.

/ 09

Anstoßeffekte auf die privaten Investitionen

Wie bereits in Kapitel 5 aufgezeigt, erhoffte sich die Stadt Rendsburg durch die umfassende Sanierung der Erschließungsanlagen Torstraße, Holsteiner Straße und Schleuskuhle einen Impuls in Richtung privater Eigentümer:innen sowie Geschäftsinhabende zu setzen, privat in die Immobilien zu investieren oder neue Geschäftsideen zu etablieren.

Durch gezielte Ansprachen und Informationsmaterial (siehe Kapitel 14) wurden die Eigentümer:innen mit Immobilie im Sanierungsgebiet informiert und über Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beraten. Leider blieben teilweise die erhofften Investitionen der Eigentümer:innen aus, sodass schlussendlich innerhalb der Förderperiode vier Gebäude (siehe Kapitel 7) unter finanzieller Bezuschussung von Städtebauförderungsmitteln saniert wurden.

Die Anzahl der ohne Fördermittel sanierten Gebäude ist nicht bekannt. Seit Beginn der Sanierung wurden jedoch 117 Anträge auf Sanierungsrechtliche Genehmigung bewilligt, von denen viele im Rahmen eines Bauantrags eingereicht wurden.

/ 10

Städtebauliche Ergebnisse und Wirkungen im Förderungsgebiet, in der Gesamtgemeinde und ggf. in der Region

Das Rendsburger Engagement im Rahmen der Städtebauförderung trug zu einer Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation bei. Ein besonderes Augenmerk wurde im Rahmen der Sanierung der „Nördlichen Altstadt“ auf die Erneuerung und Aufwertung der Erschließungsanlagen gelegt. Innerhalb des Sanierungsgebietes prägen diese maßgeblich den öffentlichen Raum, da nur wenige Grün- und Platzflächen vorhanden sind. Somit erhalten die Straßen im Sinne ihrer Funktion und Nutzung eine gesteigerte Bedeutung, da sie neben ihrer infrastrukturellen Funktion ebenso Räume der Begegnung für Anwohnende sowie Besuchende bereitstellen.



Gestaltung Holsteiner Straße nach dem Ausbau

In diesem Zusammenhang wurden die drei zentralen Erschließungsanlagen (siehe Kapitel 7) aufgewertet. Ein Fokus lag neben der gestalterischen Aufwertung auf der Verkehrsberuhigung bzw. einer Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sodass Wegeverbindungen sowohl innerhalb des Sanierungsgebietes als auch über die Fördergebietsgrenzen hinaus gestärkt werden. Auf diese Weise wird der zentrumsnahe Wohnstandort durch gut ausgebaute und sichere kurze Wege attraktiviert und der Handel bzw. das Rendsburger Zentrum durch das verkehrsberuhigte aufgewertete Umfeld gestärkt. Mit der Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs werden zudem klimafreundliche Mobilitätsformen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung befördert.

Die Auswahl einheitlicher Materialien bei dem Ausbau der einzelnen Erschließungsanlagen, wie beispielsweise die Bodenbeläge, bilden einen Anstoß für eine zusammenhängende und durchgängige Gestaltung des Rendsburger Zentrums. Diese Elemente fördern heute ein einheitliches Erscheinungsbild und werden in der gesamten Rendsburger Innenstadt genutzt. Neben diesem Wiedererkennungswert wird darüber hinaus mit der Materialität der historische Kontext der „Nördlichen Altstadt“ aufgegriffen und verdeutlicht. Im Ergebnis ist die Steigerung von Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten der Verkehrsflächen innerhalb des Sanierungsgebietes deutlich erlebbar.



Auswahl Materialitäten Holsteiner Straße



Verkehrsklassifizierung Holsteiner Straße

Im Rahmen der Durchführung der vier Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (siehe Kapitel 7) ist es gelungen, punktuell – durch vollumfängliche Gebäudemodernisierungen – das städtebauliche Erscheinungsbild der „Nördlichen Altstadt“ aufzuwerten und verbesserte Wohnverhältnisse herzustellen. In besonderem Maße ist in diesem Zusammenhang die Sanierung der Torstraße 4 hervorzuheben, da das denkmalgeschützte Gebäude über einen hohen historischen Wert verfügt und somit die Identität des historischen Rendsburger Zentrums, auch im Kontext des Tourismus, stärkt.

/ 11

Beteiligung der Bürger:innen und Öffentlichkeitsarbeit

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Gesamtmaßnahme lag, gem. StBauFR SH 2005 (siehe Kapitel 5), vermehrt auf investiven statt nicht-investiven Maßnahmen. Öffentlichkeitsarbeit wurde zu speziellen Anlässen (z.B. dem Tag der Städtebauförderung) umgesetzt.

Ein wichtiges Handlungsfeld in der Gesamtmaßnahme „Nördlichen Altstadt“ war die Aktivierung der Eigentümer:innen zu umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an den privaten Immobilien. Im Kontext dieser Zielsetzung wurden die Eigentümer:innen wiederholt über Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung informiert und Beratungsgespräche angeboten. Dafür wurden beispielsweise Faltblätter und Informationsmaterial erstellt sowie persönliche postalische Anschreiben versendet. Des Weiteren wurde ein Flyer erstellt, der die betroffenen Anwohnenden sowie die Eigentümer:innen über das geltende Sanierungsrecht informierte.

Informationen wurden der Öffentlichkeit zudem über Pressemitteilungen zugänglich gemacht.

Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit bzw. die Anwohnenden im Kontext der Umbaumaßnahmen der Erschließungsanlagen Schleuskuhle / nördliche Torstraße sowie der Holsteiner Straße (siehe Kapitel 7) beteiligt. Auf diese Weise konnten zielgruppenspezifische Belange identifiziert und zu einem frühen Zeitpunkt in die Gestaltungsplanung einfließen.

Im Rahmen des Tags der Städtebauförderung am 5. Mai 2018 wurde das Geschichtsobjekt „Rendsburger Geschichte im Zeitstrahl“ in der umgestalteten Holsteiner Straße eingeweiht. Der Zeitstrahl macht auf den Ort aufmerksam, an dem der erste Schuss im Deutsch-Dänischen Krieg gefallen ist. Zur feierlichen Enthüllung des Zeitstrahls durch den Rendsburger Bürgermeister Pierre Gilgenast waren alle Rendsburger:innen eingeladen.



Einweihung Zeitstrahl Holsteiner Straße am Tag der Städtebauförderung

Um auf die positive Wirkung der Städtebauförderung hinzuweisen, wurde mit der Fertigstellung der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes in der Torstraße 4 eine Plakette mit einem entsprechenden Hinweis platziert. Diese wurde durch einen QR-Code ergänzt, der weiterführende Informationen zur Baumaßnahme bereitstellt (siehe Kapitel 5 und 7). Eine weitere Kennzeichnung mit QR-Code befindet sich ebenso an der Stehle in der Torstraße.



Entwurfssfassung Plakette Torstraße 4

/ 12

Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Erfolge und Strukturen im Fördergebiet (Verstetigung)

Gemäß der Förderkulisse Aktive Stadt- und Ortsteilzentren lag der Fokus in der „Nördlichen Altstadt“ auf der Umsetzung investiver Maßnahmen. Diese lassen sich nach der baulichen Fertigstellung nicht im Sinne kultureller oder sozialer Aktionen, wie beispielsweise vermehrt in der Förderkulisse Soziale Stadt umgesetzt, verstetigen.

Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen können folgende Aspekte im Sinne einer Verstetigung gewertet werden:

- Auswahl langlebiger Materialien im Bau der Erschließungsanlagen
- Schaffung und Etablierung einheitlicher Gestaltungselemente für das Rendsburger Zentrum
- Etablierung einer Strategie zu öffentlich ausgestellten QR-Codes, die Informationen zu Maßnahmen der Städtebauförderung für Interessierte zugänglich machen

/ 13

Zusammenfassende Einschätzung über den Zielerreichungsgrad der Städtebauförderungsmaßnahme

Während der Laufzeit des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurden verschiedene bauliche Maßnahmen initiiert. Insbesondere die Erneuerung der drei zentralen Erschließungsanlagen konnten das städtebauliche Erscheinungsbild aufwerten.

Im Folgenden werden die in der Fortschreibung der VU definierten Ziele bzw. Maßnahmen (Erneuerungskonzept) aufgeführt und der Zielerreichungsgrad nach Beendigung der Städtebauförderungsperiode eingeschätzt.

Nutzungsstruktur

Sanierungsziele:

- Erhalt und qualitative Verbesserung des Angebots an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in der Holsteiner Straße und in der Torstraße
- Verlagerung des gewerblich-produktiven Spate des Sanitärbetriebes Firma Storm (An der Bleiche 6-4) und Diversifizierung der Einzelhandels- / Dienstleistungsnutzung am Standort Holsteiner Straße 9-16
- Sicherung der Wohnnutzung in den Obergeschossen von Wohn- und Geschäftshäusern

Einschätzung Zielerreichung / Umsetzungsgrad:
Die Maßnahmen Ausbau Holsteiner Straße und Ausbau Torstraße haben dazu beigetragen, dass zum Stand Juli 2020 nahezu alle Gewerbeeinheiten belegt sind. In der Torstraße werden vereinzelt Leerstände verzeichnet.

Das Sanierungsziel „Verlagerung des gewerblich-produktiven Betriebsteils des Sanitärbetriebes „Firma Storm (An der Bleiche 6-4) und Diversifizierung der Einzelhandels- / Dienstleistungsnutzung am Standort Holsteiner Straße 9-16“ entfiel, da zahlreiche Gespräche mit Eigentümer:innen zeigten, dass eine Verlegung vor Abschluss der Gesamtmaßnahme nicht in Erwägung gezogen wird.

Durch den verkehrsberuhigten Aus- und Umbau inklusive der Ausgestaltung des öffentlichen Raumes in der Torstraße, der Holsteiner Straße und der Schleuskuhle, konnte die Stadt dazu beitragen, die Erschließungsanlagen als Wohnstandort zu attraktivieren. Der Schwerpunkt Wohnen verblieb in den Obergeschossen.

Städtebauliche Struktur

Sanierungsziele:

- Verbesserung der Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtgefüge unter Bewahrung des eigenständigen Charakters
- Verbesserung der Anbindung zum nördlichen Eiderarm
- Stärkung der Funktion als „nördliches Eingangstor“ zur Rendsburger Innenstadt
- Erhalt der Altstadtkante und Blockkonzept gemäß Wohnraumversorgungskonzept (2007) und Rahmenplan (2009)

Einschätzung Zielerreichung / Umsetzungsgrad:
 In Richtung der Altstadt konnte eine Verbesserung der Verknüpfung durch die Um- und Ausbaumaßnahmen der Erschließungsanlagen erzeugt werden. Diese wurde insbesondere für Fußgänger:innen und Fahrradfahrende qualifiziert. In Richtung des Thormannplatzes konnte keine Verbesserung erzeugt werden. Dieser Umstand ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass die Erschließungsanlage seit 2011 Teil der Umleitungsstrecke für die Kanaltunnelsanierung darstellt. Die als Angstrum identifizierte Fußwegsunterführung in der Verlängerung der Holsteiner Straße wurde aufgewertet, sodass an dieser Stelle eine verbesserte Erreichbarkeit des nördlichen Eiderarms hergestellt werden konnte.

Die Stärkung der Funktion als „nördliches Eingangstor“ zur Rendsburger Innenstadt wurde durch die Ausgestaltung historisch bedeutender Orte sicht- und erlebbar gemacht. So wurde im Zuge des Ausbaus Torstraße der Standort des ehemaligen geschichtsträchtigen Schleswiger Tors als nördlicher Zugang zur Altstadtinsel durch eine Stele markiert. Gleichzeitig wurde durch die Qualifizierung der Torstraße verkehrlich die Eingangssituation sowie das Erscheinungsbild attraktiviert.

Sowohl der Erhalt der Altstadtkante als auch die Umsetzung des Blockkonzeptes konnten nicht initiiert werden, da die Eigentümer:innen weder zu einem Verkauf noch zu Investitionen motiviert werden konnte.

Bebauung / Gebäude

Sanierungsziele:

- Aufwertung der Gebäude mit Instandhaltungs- / Modernisierungsdefiziten
- Stärkung der historischen Bedeutung des Quartiers durch fachgerechte Sanierung der quartiersprägenden Gebäude
- Wiederherstellung eines marktfähigen Wohnungsbestandes
- Blockrandbebauung entlang der Straße An der Bleiche

Einschätzung Zielerreichung / Umsetzungsgrad:

Es wurden insgesamt vier private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Weitere Sanierungsarbeiten wurden ohne die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln vollzogen. Eine historische Stärkung des Quartiers wurde insbesondere mit der denkmalgerechten Sanierung der stadtraumprägenden Torstraße 4 erzielt.

In der „Nördlichen Altstadt“ befindet sich der Großteil der Flächen in Privateigentum, die Sanierung stand daher in Abhängigkeit von der Handlungsbereitschaft der Eigentümer:innen. Die motivierende Ansprache an diese ist erfolgt.

Da in Rendsburg ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Eigentümer:innen außerhalb der Region lebte, kam die Sanierung hier weder gegen den allgemeinen Trend, noch gegen den Unwillen der Eigentümer:innen an.

Das Wohnungsmarktgutachten belegt in der „Nördlichen Altstadt“ wenig Wohndruck, sodass einige Maßnahmen z.B. die Raumkantenerarbeitung sich derzeit nicht aus dem Markt entwickeln konnten.

Das Ziel einen marktfähigen Wohnungsbestand herzustellen, konnte lediglich kleinteilig erreicht werden. Der finanzielle Anreiz für die Eigentümer:innen die Gebäude im Sanierungsgebiet mit Bezuschussung von Städtebauförderungsmitteln zu sanieren, scheiterte in mehreren Fällen an den von den Eigentümer:innen benötigten finanziellen Eigenanteilen oder weiteren Konditionen der Kostenerstattungsbeiträge (Berechnungsgrundlage für die Zuschüsse durch die Städtebauförderung).

Aufgrund fehlender Bereitschaft zur Verlagerung eines stadtbildprägenden Betriebs, konnte eine Blockrandbebauung entlang der Straße An der Bleichen nicht hergestellt werden.

Soziale, kulturelle, freizeitbezogene Infrastruktur

Sanierungsziel:

- Ausbau des Angebots sozialer und kultureller Einrichtungen zur Steigerung der Quartiersbedeutung im gesamtstädtischen Kontext

Einschätzung Zielerreichungsgrad / Umsetzungsgrad:

Die Integration sozialer und kultureller Einrichtungen in die „Nördliche Altstadt“ konnte nahezu nicht umgesetzt werden. In der Holsteiner Straße konnte der Standort der Pflege LebensNah gesichert werden, sodass heute 12 Wohneinheiten für das Altenwohnen angeboten werden. Der barrierearme Ausbau der angrenzenden Erschließungsanlagen mit dem Fokus auf Fußverkehr attraktiviert den Standort.

Private und öffentliche Freiflächen

Sanierungsziele:

- Reduzierung der baulichen Dichte in den Blockinnenbereichen und Aufwertung der Innenhöfe gemäß Wohnraumversorgungskonzept (2007), Rahmenplan (2009) und Wohnungsmarktkonzept 2013
- Schaffung einer qualitativ hochwertigen quartiersbezogenen Grünfläche am Thormannplatz, um Aufenthaltsqualität für das Quartier zu schaffen
- Gestalterische Aufwertung an der Nördlichen Holsteiner Straße

Einschätzung Zielerreichungsgrad /
Umsetzungsgrad:

Eine Aufwertung der Innenhöfe konnte nicht erzielt werden, da keine praktikablen Ansätze gefunden werden konnten. Die Grünfläche am Thormannplatz wurde nicht aufgewertet, da der Erhalt der Parkplatzfläche als vorrangig betrachtet wurde. Lediglich die Aufwertung des nördlichen Teils der Holsteiner Straße konnte vollumfänglich umgesetzt werden.

Straßen und Straßenraum

Sanierungsziele:

- Instandsetzung der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung des historischen Charakters des Quartiers.
- Bedeutungsverlagerung des Verkehrs zu Gunsten von Fußgänger:innen und Fahrradfahrenden sowie einer verbesserten Integration des ruhenden Verkehrs
- Verminderung der Barrierewirkungen der Verkehrsflächen im Bereich An der Schleuse / Thormannplatz.
- Abminderung der Verkehrsemissionen im Bereich des Rendsburger Stadtringes

Einschätzung Zielerreichungsgrad / Umsetzung:
Der Umbau und Ausbau der Erschließungsanlagen wurde unter Berücksichtigung des historischen Charakters des Quartiers vollumfänglich erfüllt. Die Bedeutungsverlagerung zugunsten von Fußgänger:innen und Fahrradfahrenden wurde ebenso in der Umgestaltung der Torstraße, Schleuskuhle und Holsteiner Straße unterstützt.

Wie bereits unter dem Punkt Städtebauliche Struktur erwähnt, konnte im Bereich des Thormannplatzes keine verkehrliche Verbesserung oder Entlastung aufgrund der Verkehrsumleitung vor dem Hintergrund der Sanierung des Kanaltunnels erreicht werden.

Zusammenfassende Bewertung

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme konnten innerhalb des Projektzeitraums verschiedene Sanierungsziele erreicht werden. Die Erfüllung der vielseitigen Zielsetzungen, die im Rahmen der VU definiert wurden, wurden durch das Engagement und Anstrengungen der Stadt Rendsburg verfolgt, konnten jedoch auf Grund begrenzter Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung oder sich verändernder Rahmenbedingungen nur in Teilen erzielt werden.

Durch die drei großen investiven Maßnahmen Torstraße, Schleuskuhle / nördliche Torstraße und Holsteiner Straße wurde die Infrastruktur innerhalb des Sanierungsgebietes erheblich aufgewertet. Darüber hinaus konnten vier private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen umgesetzt werden. In Summe trägt dies zur angestrebten nachhaltigen Entwicklung des Quartiers bei, sodass auch nach Abschluss der Sanierung weitere positive Entwicklungen erwartet werden können.

/ Anhang

Quellenverzeichnis

BIG-STÄDTEBAU GmbH (2007): **Stadt Rendsburg. Vorbereitende Untersuchungen. Nördliche Altstadt.** Hamburg.

BIG-STÄDTEBAU GmbH (2016): **Stadt Rendsburg, Nördliche Altstadt. Qualifizierung der VU zur Fortschreibung des Rahmenplans.** Hamburg.

Stadt Raum Plan (2009): **Stadt Rendsburg. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“. Rahmenplan Entwurf.** Itzehoe.

Soweit nicht anders angegeben, sind die verwendeten Abbildungen eigene Aufnahmen.

