

10. Anlagen

Anlage 1

Markt- und Standortanalyse für das ehemalige Hertie-Warenhaus in Rendsburg, Altstädter Markt / Stegen; BulwienGesa AG; 30.April 2013

MARKT- UND STANDORTANALYSE

für das ehemalige Hertie-Warenhaus
in Rendsburg, Altstädter Markt/Stegen



erstellt für: BIG-STÄDTEBAU GmbH
Drehbahn 7, 20354 Hamburg

Projekt-Nr.: 106345

Hamburg, 30. April 2013

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher 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 dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der BulwienGesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der BulwienGesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der BulwienGesa AG einzuholen.

Hamburg, der 30. April 2013

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite | |
|-------|--|----|
| 1 | VORBEMERKUNG | 1 |
| 2 | STANDORTANALYSE | |
| | MIKRO-STANDORT HERTIE | 3 |
| 2.1 | Lagecharakteristik im innerstädtischen Kontext | 3 |
| 2.2 | Die Rendsburger Altstadt als Geschäftszentrum | 7 |
| 2.2.1 | Überblick und Entwicklung | 7 |
| 2.2.2 | Verkehrliche Erschließung | 9 |
| 2.2.3 | Leistungsdaten, Branchenmix und Marktstellung | 10 |
| 2.2.4 | Leerstände, Flächennachfrage und Mietentwicklung | 12 |
| 3 | EINZUGSGEBIET | 13 |
| 4 | KAUFKRAFTBINDUNG UND MARKTSPIELRÄUME | 16 |
| 5 | OBJEKTANALYSE | 18 |
| 5.1 | Grundstück | 18 |
| 5.2 | Baukörper | 21 |
| 5.3 | Pkw-Erschließung/Anlieferung | 27 |
| 5.4 | Nachnutzungsoptionen und Mieterwartung | 27 |
| 6 | FAZIT | 38 |

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

| | | | |
|---------|---|------|--|
| AV | Ausgabenvolumen | LROP | Landes-Raumordnungsprogramm |
| ALQ | Arbeitslosenquote | MA | Marktanteil |
| ASB | Allgemeiner Siedlungsbereich | MF | Mietfläche |
| BA | Bauabschnitt | MI | Mischgebiet |
| BAB | Bundesautobahn | MIV | Motorisierter Individualverkehr |
| BfLR | Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR) | MZ | Mittelzentrum |
| BBR | Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung | NLS | Niedersächsisches Landesamt für Statistik |
| BGF | Bruttogeschossfläche | OG | Obergeschoss |
| BIP | Bruttoinlandsprodukt | ÖPNV | Öffentlicher Personennahverkehr |
| BHM | Bau- und Heimwerkermarkt | OTZ | Ortsteilzentrum |
| DIY | Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment) | PH | Parkhaus |
| EFH | Einfamilienhaus | Pkw | Personenkraftwagen |
| EG | Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung | PP | Parkplätze/Stellplätze |
| EH | Einzelhandel | qm | Quadratmeter |
| EKZ | Einkaufszentrum | ROG | Raumordnungsgesetz |
| EW | Einwohner | SBWH | Selbstbedienungswarenhaus |
| EZG | Einzugsgebiet | SG | Samtgemeinde |
| FGZ | Fußgängerzone | SM | Supermarkt |
| FM | Fachmarkt | SO | Sondergebiet |
| GE | Gewerbe | SVP | Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte |
| GfK | Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg | UE | Unterhaltungselektronik |
| GG | Gebrauchsgüter | UKZ | Umsatzkennziffer |
| GPK | Glas, Porzellan, Keramik | VA | Verbrauchsausgaben |
| GVZ | Güterverkehrszentrum | VG | Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft) |
| GZ | Grundzentrum | VKF | Verkaufsfläche |
| HAKA | Herrenoberbekleidung | VM | Verbrauchermarkt |
| HWS | Hauptwohnsitz | VZ | Versorgungszentrum |
| KES | Komplexer Einzelhandelsstandort | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| KIKA | Kinderbekleidung | WPR | Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel |
| Kfz | Kraftfahrzeug | WZ | Wohnnahes Zentrum |
| KKZ | Kaufkraftkennziffer | ZVB | Zentraler Versorgungsbereich |
| Konz. | Konzessionär | ZUP | Zentraler Umsteigepunkt |
| LEP | Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg) | | |
| LK/Lkr. | Landkreis | | |
| LM/VG | Lebensmittel/Verbrauchsgüter | | |



1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Untersuchungsanlass

Seit 2009 steht das vormalige Hertie-Warenhaus inmitten der Rendsburger Hauptgeschäftslage leer und verfällt zusehends. Damit teilt es das Schicksal der überwiegenden Zahl der vormaligen Hertie-Standorte.

Nach der Insolvenz der Eigentümer-Holding Dawnay Day gingen auch die niederländischen Trägergesellschaften einzelner Häuser in die Insolvenz und für Kommunen ebenso wie für interessierte Kaufinteressenten war es zunächst unmöglich, unter den nunmehr sehr unübersichtlichen Eigentumsverhältnissen kompetente Ansprechpartner zu finden.

Der mittlerweile nahezu vier Jahre andauernde Leerstand belastet die betroffenen Standorte erheblich und trägt besonders in Lagebereichen mit zusätzlichen Vorbelastungen zur Verstärkung von Erosionstendenzen bei. Die Einleitung von Zwangsmaßnahmen auf Grund unbezahlter Grundsteuern oder der Vernachlässigung von Verkehrssicherungspflichten führte in Einzelfällen zu Teilerfolgen - u. a. konnte in Schleswig ein Zwangsverwalter eingesetzt werden - doch erst intensive Gespräche der betroffenen Bürgermeister mit der Grundpfandrechtsgläubigerin Deutsche Bank in London führte dazu, dass nunmehr bevollmächtigte Ansprechpartner für die Immobilien verfügbar sind. Insoweit ist zumindest eine Perspektive für Investoren und Kommunen für eine Neuentwicklung geschaffen. Konkret unterscheiden sich die Lage- und Objektbedingungen der einzelnen Hertie-Häuser jedoch sehr stark und auch die Wertvorstellungen gehen zwischen Anbieter- und Nachfrageseite im Einzelfall offenbar weit auseinander.

In vielen Fällen geht es realiter nicht um eine Nachnutzung der Immobilie sondern des Grundstücks.

Bezüglich des Rendsburger Hertie-Hauses richtete die Stadt Rendsburg über die BIG-STÄDTEBAU GmbH, Hamburg, im Frühjahr 2012 eine Anfrage für eine Standort- und Wirtschaftlichkeitsanalyse an die BulwienGesa AG in Hamburg. Hintergrund ist gemäß Ratsbeschluss vom 8.7.2010 die Aufnahme vorbereitender Untersuchungen für die Ausweisung eines innerstädtischen Sanierungsgebietes. Der anhaltende Hertie-Leerstand ist ein wesentlicher Anlass hierfür. Die angefragte auf Hertie fokussierte Standortanalyse ist insoweit Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen, die derzeit von der Fa. Elberg - Stadt - Planung - Gestaltung angefertigt werden und mit Bearbeitungsstand 21.11.2011 vorliegen.

Auf Basis eines Leistungsangebotes vom 8. März 2012 beauftragte die BIG STÄDTEBAU GmbH im Namen der Stadt Rendsburg am 7. Februar 2013 die BulwienGesa AG, Hamburg, mit der Durchführung der Untersuchung. Bestandteil der Untersuchung ist eine Begehung der Hertie-Immobilie, welche erst am 11. Dezember 2012 ermöglicht werden konnte. An der Besichtigung nahmen Vertreter der Stadt Rendsburg, der BIG STÄDTEBAU GmbH, der BulwienGesa AG sowie ein Bevollmächtigter des Insolvenzverwalters teil.

Ressourcen

Neben der jahrelangen Erfahrung der BulwienGesa AG nebst Auswertung des internen Datenpools zu Leistungs- und Mietdaten filialisierender Unternehmen sind nachstehende Datenressourcen in die Untersuchung eingeflossen:

Die BulwienGesa AG stellte 2012 das Regionale Einzelhandelskonzept für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg fertig.

In diesem Zuge wurden auch eine Reihe von Untersuchungsschritten (Bestandserfassung, Kundenbefragung, Frequenzanalyse) in der Rendsburger Innenstadt vorgenommen, deren Befunde und Erkenntnisse für die Standortanalyse des Hertie-Hauses herangezogen werden.

Zudem fließen die Erkenntnisse und Eindrücke aus der Objektbegehung im Dezember 2012, die von der Stadt Rendsburg übersandten Geschosspläne, Gespräche mit Kennern des lokalen Immobilienmarktes und Auswertung einschlägiger Marktberichte in die Untersuchung ein.

Hierzu zählen

- Asbjørn Bracht Immobilien GmbH & Co. KG
- Luehrmann Research
- Schleswig-Holsteinische Grundstücksverwertung
Jürgen Schaar KG

Ferner wurden folgende Drittgutachten ausgewertet:

- Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB zur Altstadt Rendsburg, Elbberg Stadt - Planung - Gestaltung; Bearbeitungsstand 21.11.2011
- Rendsburg Stadtmarketing-Konzept - Analyse (Zusammenfassung), Projekt M in Kooperation mit CIMA, 2012
- Planen und Bauen in Rendsburg - Parken in der Innenstadt Bauamt der Stadt Rendsburg, 1996

2 STANDORTANALYSE MIKRO-STANDORT HERTIE

2.1 Lagecharakteristik im innerstädtischen Kontext

Das vormalige Hertie-Warenhaus liegt mit der Zugangsseite an der fußläufigen Haupteinkaufsachse Schiffbrückenplatz - FGZ Hohe Straße - Altstädter Markt (altes Rathaus) - FGZ Stegen - FGZ Jungfernstieg - Röhlingsplatz (- ZOB/Bahnhof). Diese Achse durchzieht die Rendsburger Altstadt in Nordwest-Südost-Richtung und misst in der Längenausdehnung bis zum Röhlingsplatz etwa 500 Meter.

Der Nordwestteil im Abschnitt (Schiffbrückengalerie) Schiffbrückenplatz - FGZ Hohe Straße kann zusammen mit dem 2006 eröffneten Geschäftskomplex "Schiffbrücken-Galerie" am Schiffbrückenplatz gegenwärtig als 1a-Lage gelten. Dieser Abschnitt weist einen lückenlosen Geschäftsbesatz sowie einen hohen Filialisierungsgrad auf.

Profilbildende Ankerbetriebe nebst geschätzter Verkaufsfläche (VKF) sind dort:

Schiffbrückengalerie:

- H & M Modehaus 1.700 qm
- C & A Modehaus 1.000 qm
- Reno Schuhe 500 qm
- Buchhandlung Reichel 500 qm

FGZ Hohe Straße:

- Modehaus ID Sievers 7.000 qm (mehrere Ladeneinheiten, inkl. jüngsten Neubau 2012)
- Modehaus Schröder 700 qm
- Depot Wohnaccessoires 700 qm
- Rossmann Dro-Markt 600 qm
- Jack & Jones Mode 300 qm
- New Yorker Mode 300 qm

Die A-Lage reicht heute bestenfalls bis zur Kreuzung Mühlenstraße und ist damit nur knapp 200 Meter lang. Im Anschluss liegt das historische Rathaus trotz seines erdgeschossigen Durchgangs wie ein Riegel in der Haupteinkaufsachse und der dahinter liegende Altstädter Markt ist ebenso wie der weitere Verlauf der FGZ Stegen/Jungfernstieg zumindest derzeit als B-Lage zu klassifizieren.

Der Bereich Stegen/Jungfernstieg ist ebenfalls noch geschäftlich geprägt, jedoch ist der Handel kleinflächiger, weist nur einen geringen Filialisierungsgrad auf und ist häufiger durch gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen unterbrochen. Größter Anbieter ist Schuh Kay am Jungfernstieg (ca. 450 qm VKF). Alle weiteren Geschäfte rangieren im Bereich <200 qm. Am Stadtgraben bzw. dem Röhlingsplatz findet diese Achse ihren Abschluss. Im weiteren Verlauf schließen fußläufig der ZOB sowie der Bahnhof an.

Bereits in früheren Jahren konnte der Stegen überwiegend nicht mehr der A-Lage zugerechnet werden, doch beherbergte der Bereich Altstädter Markt mit Karstadt/Hertie immerhin noch den damals flächengrößten (ca. 5.200 qm VKF) und sicher auch meist frequentierten Ankerbetrieb der Altstadt.



Damals war die A-Lage etwa zwischen dem Modehaus Sievers und Karstadt verortet. Der Altstädter Markt mit Karstadt/Hertie fungierte als Scharnier zwischen der FGZ Hohe Straße - Schiffbrückenplatz und der FGZ Stegen - Jungfernstieg - (ZOB/Bahnhof).

Unmittelbar östlich des Hertie-Hauses verengt sich der Stegen zwischen dem Gebäude des Schleswig-Holsteinischen Zeitungsverlages und der gegenüber liegenden Gebäudekante auf nur rund 4 m Breite. In Verbindung mit einer Krümmung sowie der einzelhandelsfremden Erdgeschossnutzung des Holsteinischen Zeitungsverlages entsteht an dieser Stelle optisch der irreführende Eindruck eines gewissen Abschlusses der Hauptgeschäftslage.

Mit Eröffnung der Schiffbrückengalerie 2006 und der Neugestaltung des Schiffbrückenplatzes wurde die A-Lage dorthin ausgeweitet und spätestens mit der Schließung des Hertie-Hauses ein ganzes Stück in die Hohe Straße hinein zurückgenommen. Einige Makler begrenzen sie heute etwa in Höhe der Nr. 26 (Modegeschäft Bonita/Einmündung Altstadt Passage).

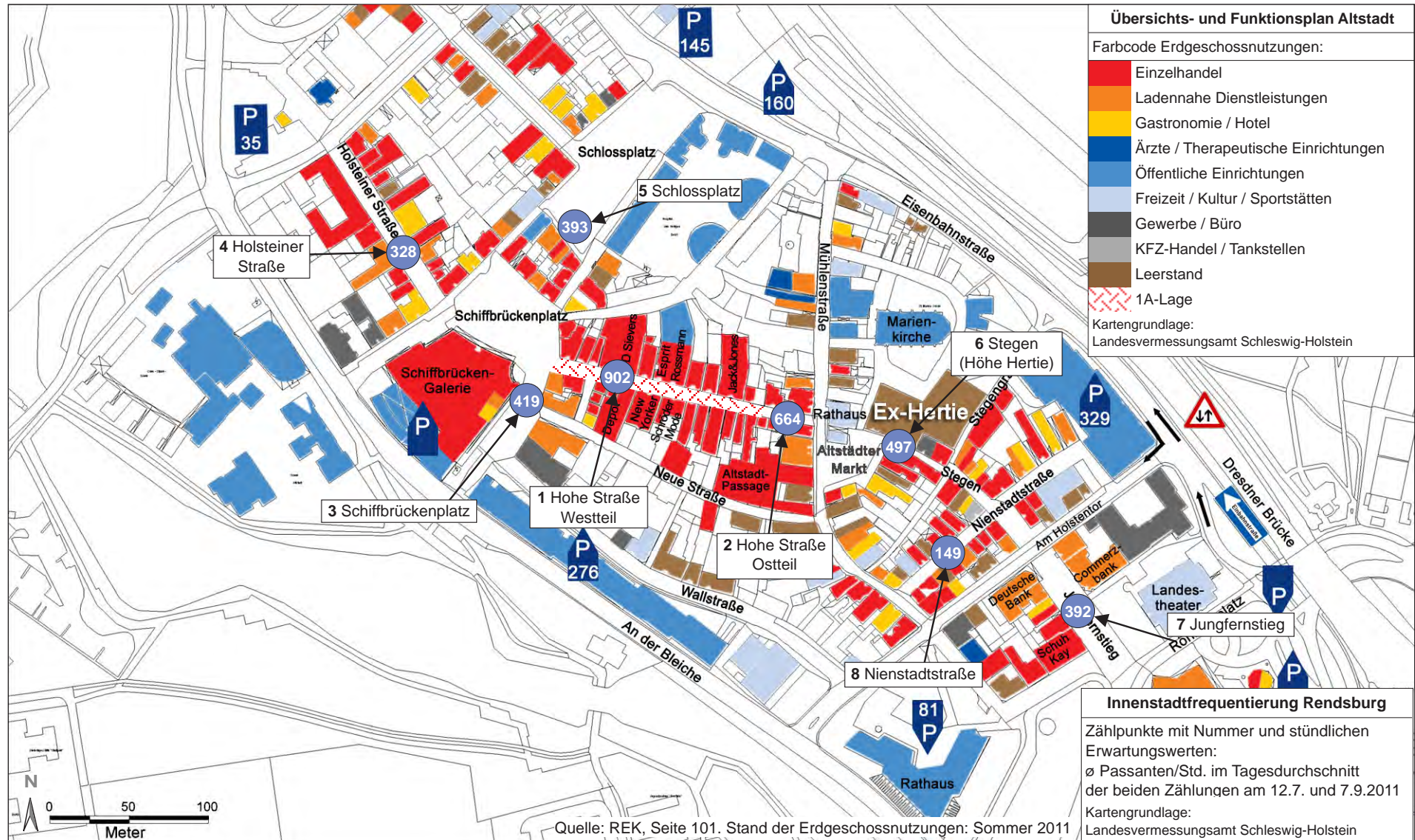
Während die Achse Altstädter Markt - FGZ Stegen/FGZ Jungfernstieg noch auf voller Länge der B-Lage zuzurechnen ist und insoweit neben einer nennenswerten Frequenz auch nahezu durchgängig Ladenlokale oder vergleichbare Nutzungen (im Südteil Konzentration von Kreditinstituten) aufweist, dürften alle übrigen Bereiche der Rendsburger Altstadt - ausgenommen ggf. einige Mündungsbereiche in die Hauptlaufachse sowie ggf. deren Fortsetzung nach Norden Holsteiner Straße - als Randlagen gelten. Als problematisch erweist sich hier vor allem die den Stegen querende Nienstadtstraße, welche heute nur noch eine geringe Passantenfrequenz aufweist, erdgeschossig jedoch stärker als die übrigen Altstadtbereiche gleichwohl durch Ladenlokale geprägt ist.

Ein durchgängiger Einzelhandelsbesatz besteht dort infolge einsetzender Leerstände sowie eingestreuter Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen gleichwohl nicht mehr. Die Nienstadtstraße verlor möglicherweise besonders durch die Verschiebung der innerstädtischen A-Lage. Sie kann nunmehr an eine geschwächte B-Lage anknüpfen und weist im Kontext des innerstädtischen Einkaufslaufs zumindest südlich der FGZ Stegen keine nennenswerte fußläufige Verkehrsfunktion auf. Nördlich des Stegen kann über die Nienstadtstraße das Parkhaus Eisenbahnstraße/Nienstadtstraße erreicht werden.

Der Altstädter Markt und sein Umfeld wird seit Aufgabe des Geschäftsbetriebes durch die dominante, leer stehende und ungepflegte Hertie-Immobilie sichtlich belastet. Allerdings bestand an der Immobilie auch zu Betriebszeiten bereits Sanierungsbedarf - die Fassade mit ihrer 60er Jahre Kaufhausoptik trägt nicht zur Attraktivierung des ansonsten von historischer und kleinstädtischer Bebauung geprägten Platzes bei.

Eine im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REK) von der BulwienGesa AG durchgeführte Frequenzmessung in der Rendsburger Altstadt unterstreicht das Nordwest-Südost-Gefälle in der Lagequalität (Lage der Zählpunkte siehe umseitige Karte). Die Messung wurde an zwei Tagen (Di, Do) im Juli und September 2011 bei guter Witterung durchgeführt. Insofern dürften die Werte in der kalten Jahreszeit unterschritten werden.

Der höchstfrequentierte Abschnitt liegt mit einem Erwartungswert von rund 900 Passanten/Std. im Tagesmittel im Westteil der FGZ Hohe Straße auf Höhe des Modehauses ID Sievers. Nahe der Mühlenstraße fällt die Frequenz bereits auf rund drei Viertel ab und vor dem leerstehenden Hertie-Haus wird in der FGZ Stegen noch rund die Hälfte des Passantenaufkommens im Westteil der Hohen Straße erreicht.





Die Erwartungswerte für einen zehnstündigen Geschäftstag betragen:

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| – Hohe Straße Westteil | 9.000 - 10.000 Besucher |
| – Hohe Straße Ostteil | 6.000 - 7.000 Besucher |
| – Altstädter Markt/Stegen | 4.500 - 5.500 Besucher |
| – Jungfernstieg | 3.500 - 4.500 Besucher |
| – Nienstadtstraße | 1.500 - 2.000 Besucher |

Insoweit liegt im Bereich Altstädter Markt auch frequenzseitig ein klares Indiz für eine B-Lage vor.

Generell wird die Altstadt vor allem in den Neben- und Randlagen vergleichsweise zu schwach frequentiert.

2.2 Die Rendsburger Altstadt als Geschäftszentrum

2.2.1 Überblick und Entwicklung

Die Rendsburger Innenstadt setzt sich grundsätzlich aus der historischen Altstadt und dem etwas abgesetzten Quartier Neuwerk zusammen. Ursprünglich wurde die Altstadt auf einer Eiderinsel errichtet und die 1287 erbaute und unmittelbar hinter dem heutigen Hertie-Gebäude liegende Marienkirche markierte den höchsten Punkt der Altstadt.

Mitte des 17. Jahrhunderts wurde Rendsburg für über 300 Jahre Garnisonsstadt und dabei festungsmäßig ausgebaut. Die damals entstandenen Wallanlagen prägen die Topografie und den Stadtgrundriss der Innenstadt trotz teilweiser Überbauung bis heute.

Der heutige Stadtteil Neuwerk entstand ab 1690 durch Aufschüttungen südwestlich an die Altstadt anschließend und nahm die Garnison nebst Magazinen, Exerzierplatz und Wohnquartieren für die Besatzung auf. Nach Aufgabe der letzten Standorte (Obereiderkaserne) durch die Bundeswehr wird das Areal gegenwärtig vorwiegend für Wohnzwecke, aber auch für Kultur- und Bildungseinrichtungen neu entwickelt.

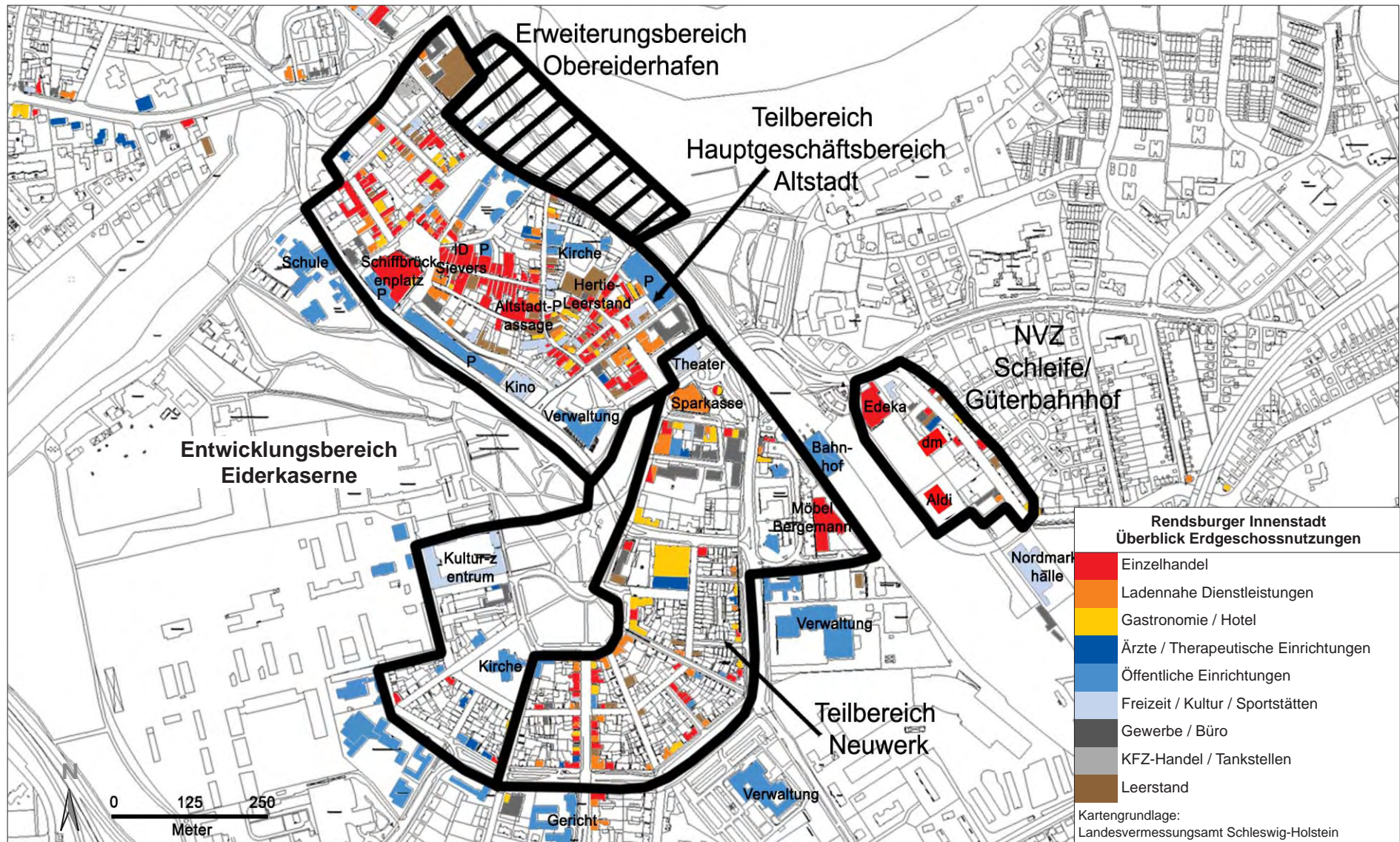
Das Quartier Neuwerk liegt zwar unmittelbar benachbart zur Altstadt, ist jedoch auch heute noch durch einen die Wallanlagen begleitenden Eiderarm (heute Stadtsee) weitgehend von dieser getrennt.

Nach dem Bahnanschluss Rendsburgs 1845 wurden große Teile der Befestigungsanlagen geschleift und zwischen Altstadt und Bahnhof entwickelte sich ein durch großformatige Verwaltungsgebäude, Schulen sowie das Landestheater geprägtes Quartier.

Nach dem Bau des Nordostseekanals wurde der Wasserspiegel der Eider um über 2 m abgesenkt und der frühere Obereiderhafen mit der Liegestelle Schiffbrücke (heute Schiffbrückenplatz) und weitere Wasserläufe, darunter der die Altstadt durchziehende Stegengraben, wurden trockengelegt und zugeschüttet.

Gleichwohl ist die Altstadt bis heute durch mehrfache topografische und verkehrliche Barrieren (Stadtsee, Unter- und Obereider, Bahntrasse, Innenstadtring) von den umgebenden Kernsiedlungsbereichen getrennt.

Hinsichtlich der Kernnutzungen zeigt sich heute eine gewisse Dreiteilung in der Innenstadt.



Die Altstadt nimmt dabei vorwiegend die Hauptgeschäfts- und Handelsfunktion wahr. Durch ein im Bau befindliches Ärztezentrum zwischen Wallstraße und Neue Straße mit rund 20 Fachärzten und stationären Behandlungseinrichtungen wird auch der Gesundheitsbereich als Nutzungskomponenten deutlich gestärkt. Der 1. Bauabschnitt wurde jüngst eröffnet.

Neuwerk ist durch Misch- und Wohnnutzungen, kulturelle und Bildungseinrichtungen sowie zunehmend auch Gastronomie geprägt und im Zwischenquartier zwischen Holstentor und Bahnhof sind öffentliche und Verwaltungseinrichtungen konzentriert.

Die vorwiegend historische Bausubstanz der Altstadt weist außerhalb der Hauptgeschäftslage verbreitet Investitionsstaus und Sanierungsbedarf auf. Infolgedessen sind auch in den Obergeschossen vermehrt Leerstände zu verzeichnen. Gegenwärtig dürften etwa 400 - 500 Menschen in der Altstadt leben. In Verbindung mit ihrer etwas isolierten Lage wirkt sich die geringe Einwohnerzahl nachteilig auf Frequentierung sowie insbesondere auch auf die Tragfähigkeit von Nahversorgungsangeboten aus.

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

ZOB und Bahnhof liegen fußläufig erreichbar am Südenende des Stegens um den Röhlingsplatz. Der Passantenstrom dorthin trägt vermutlich in erheblichem Maße zur Frequentierung der B-Lage Stegen bei. Weitere Bushaltestellen einzelner Linien befinden sich entlang des die Innenstadt umschließenden Straßenrings am Schlossplatz, Thormannplatz und Schiffbrückenplatz. Letztere liegt besonders günstig zum Haupteinkaufsbereich.

Motorisierter Individualverkehr

Die Altstadt und das Quartier um den Jungfernstieg sind von einem Straßenring umgeben, auf den wiederum die wesentlichen Radialverbindungen in die Stadtteile, ins Umland sowie zur kreuzungsfrei ausgebauten B 76 mit Kanaltunnel zulaufen.

An diesen Ring sind ebenso die wesentlichen Parkhäuser angeschlossen. Die größte Bedeutung für den Einkaufsverkehr dürften dabei die Parkieranlagen im Westen der Altstadt um Wallstraße und Schiffbrückenplatz haben (s. auch Übersichts- und Funktionsplan Altstadt unter 2.1).

Nahe des Altstädter Marktes liegt in 3 Gehminuten Distanz das städtische Parkhaus Eisenbahnstraße mit rund 330 Einstellplätzen als wichtigste Stellplatzanlage für den Ostteil der Altstadt. Es ist nur schwach bis mäßig ausgelastet. Ein wesentliches Handicap liegt darin, dass der Altstadtring unmittelbar südlich dieses Parkhaus im Bereich der Dresdner Brücke nur als Einbahnstraße in Richtung Norden befahren werden kann. Grund hierfür ist das komplizierte und für Ortsunkundige unübersichtliche Verkehrsbauwerk am Röhlingsplatz. Um die Dresdner Brücke auch in Richtung Süden befahren zu können und damit den Altstadtring freizügig in beide Richtungen befahrbar zu machen, müsste der Röhlingsplatz aufwändig umgestaltet werden. Die Absicht hierzu besteht, jedoch keine konkrete Beschlusslage und auch keine Finanzierung, weshalb kürzer- bis mittelfristig nicht mit einer Umsetzung zu rechnen ist. Insofern ist die Zufahrt zum Parkhaus aus Richtung Süden wenig transparent, eine Abfahrt dorthin nur für Ortskundige über den Schleichweg Am Holstentor möglich oder eben über den Thormannplatz und eine 3/4-Rundung der Altstadt. Dieser Umstand dürfte dazu beitragen, dass bis auf Weiteres generell der Westteil der Altstadt rund um den Schiffbrückenplatz bei der Pkw-Anfahrt über den Westteil des Rings bevorzugt ist.

2.2.3 Leistungsdaten, Branchenmix und Marktstellung

Die Innenstadt im Sinne eines "Zentralen Versorgungsbereiches" ist im regionalen Einzelhandelskonzept (REK) mit den Teilbereichen Altstadt und Neuwerk abgegrenzt (s. vorstehende Karte). Das Hauptgeschäftszentrum liegt dabei in der Altstadt, während Neuwerk und das Bahnhofsumfeld im Einzelhandel als Rand- und Nebenlagen eher ergänzende Funktionen wahrnehmen.

Die Marktposition der gesamten Innenstadt stellt sich in Rendsburg vergleichsweise schwach dar, weil sich ihre Marktführerschaft auf nur wenige Sortimente beschränkt und auch in diesen Sortimenten teilweise großflächige und leistungsstarke Anbieter außerhalb der Innenstadt agieren.

Wesentliche Konkurrenzstandorte sind die weitläufige Fachmarkttagglomeration im Gewerbegebiet Friedrichstraße sowie nachrangiger das in den vergangenen Jahren mit dem EKZ "Rondo" ausgebaute Ortszentrum Büdelsdorf, welches räumlich nur wenige hundert Meter östlich der Innenstadt beginnt.

Derzeit sind in der Innenstadt rund 27.700 qm VKF am Markt (darin Altstadt: 22.200 qm, A-Lage 14.300 qm); das Umsatzpotenzial beläuft sich auf ca. 71,3 Mio. Euro p. a. (Altstadt: 59,3 Mio. Euro, A-Lage 37,6 Mio. Euro).

| | Aktive VKF | Umsatz p. a. |
|--------------------|------------------|-----------------------|
| Innenstadt | 27.700 qm | 71,3 Mio. Euro |
| ... darin Altstadt | 22.200 qm (80 %) | 59,3 Mio. Euro (83 %) |
| ... darin A-Lage | 14.300 qm (52 %) | 37,6 Mio. Euro (53 %) |

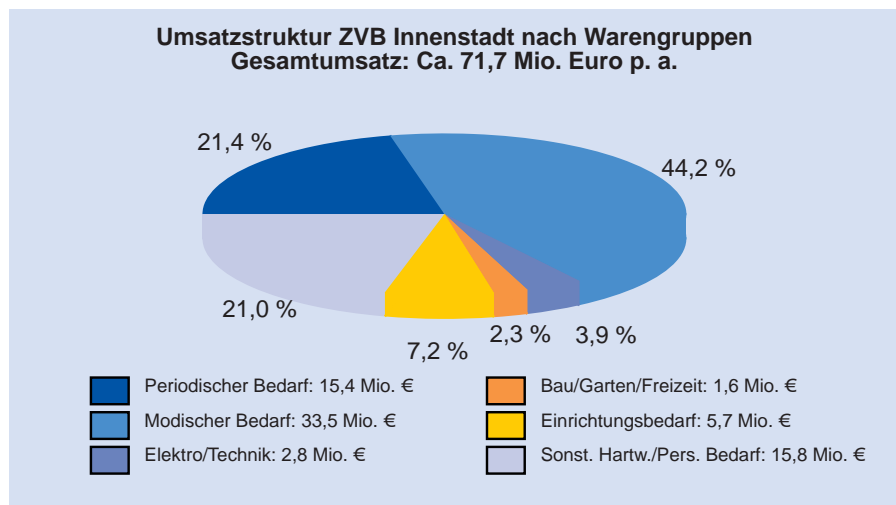
| Marktverteilung im Wirtschaftsraum Rendsburg - Marktposition der Rendsburger Innenstadt - Stand 2011 | | | | | | |
|---|----------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| | Aktive Verkaufsfläche (qm) | | | Umsatz p. a. | | |
| | qm | % | % | Mio. Euro | % | % |
| ZVB Innenstadt | 27.680 | 26,5 % | 16,3 % | 71,3 | 26,2 % | 16,5 % |
| - darin Altstadt | 22.220 | 21,3 % | 13,1 % | 59,3 | 21,8 % | 13,7 % |
| - darin Neuwerk/Bahnhof | 5.460 | 5,2 % | 3,2 % | 12,0 | 4,4 % | 2,8 % |
| SO Friedrichstädter Str. | 41.340 | 39,6 % | 24,4 % | 101,0 | 37,1 % | 23,4 % |
| Nahversorgungszentren | 18.790 | 18,0 % | 11,1 % | 67,3 | 24,7 % | 15,6 % |
| Streulagen | 16.540 | 15,9 % | 9,8 % | 33,0 | 12,1 % | 7,6 % |
| Rendsburg total | 104.350 | 100,0 % | 61,6 % | 272,6 | 100,0 % | 63,1 % |
| ZVB OZ Büdelsdorf | 25.560 | | 15,1 % | 59,7 | | 13,8 % |
| Streulagen | 15.930 | | 9,4 % | 15,1 | | 3,5 % |
| Büdelsdorf total | 41.490 | | 24,5 % | 74,8 | | 17,3 % |
| Übrige Gemeinden | 23.560 | | 13,9 % | 84,6 | | 19,6 % |
| Wirtschaftsraum RD total | 169.400 | | 100,0 % | 432,0 | | 100,0 % |

Quelle: REK. Abkürzungen: ZVB = Zentraler Versorgungsbereich SO = Sonderlage

Auf die A-Lage entfallen rund die Hälfte der aktiven Verkaufsfläche sowie des Umsatzes. Dominant sind darin die vom Modehaus Sievers (mehrere Ladeneinheiten, ca. 7.000 qm) und der Schiffbrückengalerie (ca. 4.000 qm VKF) bewirtschafteten Flächen. Außerhalb von diesen beschränkt sich das Verkaufsflächenpotenzial der A-Lage auf lediglich etwas mehr als 4.000 qm. Insgesamt beinhaltet die A-Lage derzeit rund 35 Einzelhandelsbetriebe und weist damit für eine Kleinstadt eine recht geringe Anzahl auf.

Die innenstadtprägende Leitbranche "Modischer Bedarf" (Bekleidung, Schuhe, modische Accessoires) trägt in der A-Lage dabei knapp zwei Drittel des Umsatzes.

Im Branchenmix auch der gesamten Innenstadt dominiert mit einem Umsatzanteil von rd. 44 % innenstadttypisch der modische Bedarf.



Quelle: REK 2012, Datenstand 2011

Weitere Schwerpunkte sind mit je rd. 21 % der periodische Bedarf (Lebensmittel, Drogerieartikel, Pharmaziewaren), gestützt vor allem auf Drogeriemarkt, Fachhandel und Apotheken, denn ein Lebensmittelmarkt ist auf Grund fehlender geeigneter Immobilien/Standorte nicht mehr vorhanden, sowie das Segment Hartwaren/Persönlicher Bedarf.

Elektro/Technik spielt nur noch eine untergeordnete Rolle, das Angebot beschränkt sich auf einzelne Fachhändler und weist keine vollständige Sortimentsaufdeckung auf. Diese Warengruppe ist in Rendsburg seit 15 Jahren führend im Umfeld des Fachmarktbereichs Friedrichstädter Straße situiert.

Im Branchenmix der Hauptgeschäftslage dominiert ein konsumiges Angebot, wobei Sievers, C & A und H & M dabei die Vollabdeckung des unteren mittleren Segmentes bis zum Übergang in den hochpreisigen Bereich leisten. Eine hochwertige Abrundung findet nur vereinzelt statt und auch das niedrigpreisige Genre ist vorwiegend außerhalb der Innenstadt u. a. an der Friedrichstädter Straße konzentriert.

Die durchschnittliche Auslastung in der Innenstadt ist mit ca. 2.570 Euro/qm VKF (Altstadt: 2.670 Euro/qm, A-Lage ebenso hoch) für ein Mittelzentrum dieser Größenordnung recht niedrig. Wesentliche Gründe sind zahlreiche Randlagen sowie im modischen Segment auch einige Großbetriebe, v. a. das Modehaus Sievers. Gerade im modischen Segment macht sich jedoch auch eine bereits recht hohe lokale und regionale Wettbewerbsintensität bemerkbar.

Innerhalb Rendsburgs hält die gesamte Innenstadt derzeit einen Marktanteil von rund 26 %, auf die Altstadt entfallen davon 21 %.

Auf den gesamten Wirtschaftsraum bezogen sind es 17 bzw. 14 %. Der Marktanteil der Fachmarkttagglomeration Friedrichstraße (inkl. Real SB-Warenhaus und EKZ Eiderpark) liegt mit rd. 23 % deutlich über dem der Altstadt und auch das Ortszentrum Büdelsdorf (inkl. EKZ Rondo) liegt mit 14 % fast gleichauf mit der Altstadt.

Im modischen Bedarf (Bekleidung/Schuhe/Modische Accessoires) sowie im Segment Hartwaren/Persönlicher Bedarf (Haushaltswaren, Spielwaren, Bücher, Schreibwaren, Uhren/Schmuck usw.) ist die Innenstadt mit Marktanteilen von 30 % - knapp 60 % immerhin noch ein recht gut ausgebauter bzw. bei Mode auch weiterhin führender Lagebereich im Wirtschaftsraum.



Mit der Schließung des Hertie-Hauses ist jedoch ein Großteil der Angebotsbreite verloren gegangen, hiervon konnte u. a. Real mit seinem großen Nonfood-Sortiment profitieren.

2.2.4 Leerstände, Flächennachfrage und Mietentwicklung

Leerstände

Im Jahre 2011 wurden in der Innenstadt rund 7.000 qm leerstehende Ladenflächen¹ identifiziert. Das latente Verkaufsflächenpotenzial der Innenstadt liegt insoweit bei insgesamt rund 35.000 qm.

| | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Innenstadt aktive VKF | 27.700 qm |
| Innenstadt Leerstände | 7.000 qm (geschätzter Mittelwert) |

| | |
|------------------------|-----------|
| Innenstadt latente VKF | 34.700 qm |
| Leerstandsquote | 20 % |

Die recht hohe Leerstandsquote wird allerdings durch die Hertie-Immobilie geprägt, auf die allein rund 5.200 qm potenzielle VKF entfallen.

In der A-Lage wurden lediglich drei Leerstände verzeichnet, von denen zwei für die geplante und zwischenzeitlich fertig gestellte Erweiterung des Modehauses Sievers freigehalten wurden; die dritte wurde bereits 2011 durch den Wohnaccessoires-Anbieter Depot belegt. Die A-Lage ist aktuell somit frei von Leerständen.

¹ Da die meisten Leerstände weder zugänglich noch einsehbar waren, kann deren Flächenpotenzial nur überschlägig geschätzt werden.

Problematischer gestalten sich die Randlagen sowie die kleinteilig organisierte Ladengalerie "Altstadt-Passage" zwischen Altstädter Markt und Hohe Straße, welche zu großen Teilen leer steht und in der zum Untersuchungszeitpunkt weitere Flächen nur temporär bewirtschaftet wurden. Die Bewirtschaftung und ein möglicher Relaunch dieses Objektes wird allerdings durch zahlreiche Teileigentümer stark erschwert. Diese Leerstände sind durchweg kleinteilig und überwiegend durch Randlagen, nicht marktgerechte Zuschnitte und/oder hohe Nebenflächenanteile gehandicapt.

Besonders betroffen ist die südliche Altstadt um Wallstraße, Neue Straße, zunehmend auch die Nienstadtstraße, der Altstädter Markt und mit dem Jungfernstieg neuerdings auch der Südteil der Haupteinkaufsachse.

Die Vorabergebnisse der Fa. Elbberg zeigen zudem, dass auch in den Obergeschossen der Altstadt verbreitet und in toto vermutlich in stärkerem Umfang als in den Erdgeschossen Leerstände auftreten.

Flächennachfrage und Mietniveau

Derzeit liegt offenbar zwar kein Nachfragedruck ansiedlungswilliger Betreiber für die Rendsburger Innenstadt vor; Vakanzen in der A-Lage konnten bisher jedoch stets an einschlägige Filialisten vermittelt werden. Beispiele aus 2010/2011 sind:

- Depot Wohnaccessoires (um ca. 700 qm VKF)
- Bestseller mit Vera Moda/Jack & Jones (ca. 300 qm VKF)
- Street One Mode (ca. 100 qm VKF)
- Camp David Mode (VKF unbekannt, nach Flächenerhebung)



Wenngleich der Umschlag zu niedrig für die Ausweisung eines zuverlässigen Mietniveaus ist, können nach übereinstimmenden Einschätzungen lokaler Makler für marktgerechte A-Lagen-Flächen in der Größenordnung

- um 100 qm ca. 25-30 Euro
- bis ca. 400 qm um ca. 20 Euro
- für größere Einheiten um ca. 1.000 qm ca. 15 - 20 Euro

je qm MFL als Orientierungswerte gelten.

Im Umfeld der Neuentwicklung der Schiffbrückengalerie stiegen die Werte Mitte der 2000er Jahre vorübergehend etwas an, gaben seither jedoch tendenziell wieder nach.

Besorgnis erregend ist die weitgehend fehlende Nachfrage lokaler Anbieter und regionaler Filialisten sowie das sehr geringe Interesse an Ladenlokalen in Neben- und Randlagen. Dort kam es zwar zu Umsiedlungen vorhandener Geschäfte, welche bessere Räume bezogen und/oder die Gelegenheit zu einer Mietreduzierung wahrnahmen, jedoch kaum noch zu Neuansiedlungen. Das Mietniveau bewegt sich außerhalb der A-Lage in Größenordnungen von deutlich unter 10 Euro mit Tendenz zu 5 Euro.

Zu beachten ist, dass außerhalb der A-Lage faktisch kein Filialisteninteresse besteht. Unter Filialisten geht der Trend seit Jahren zu vertikalen Konzepten mit hoher Wertschöpfung und insofern auch einer gegenüber dem konventionellen Handel deutlich höheren Mietbelastbarkeit.

Die Neben- und Randlagen sind daher nicht nur durch lagebedingte Abschlüsse betroffen, sondern auch dadurch, dass "klassische" Han-

delskonzepte und Solitäre mit Mietquoten von 5 - 10 % vom Umsatz operieren, während vertikale Konzepte 10 - 15 % verkraften können. Beide Faktoren zusammengenommen führen zu starken Mietabschlüssen vom A-Lagen-Niveau, welche möglicherweise noch nicht alle Vermieter realisiert haben.

Eine spürbare Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen ist in der Altstadt nach Einschätzung der lokalen Marktakteure kaum vorhanden. Das Segment wird durch Eigennutzer geprägt. Projektentwicklungen werden nur nach vorheriger Vermarktung begonnen. Positives Beispiele ist das Ärztezentrum in der Wallstraße/Neue Straße.

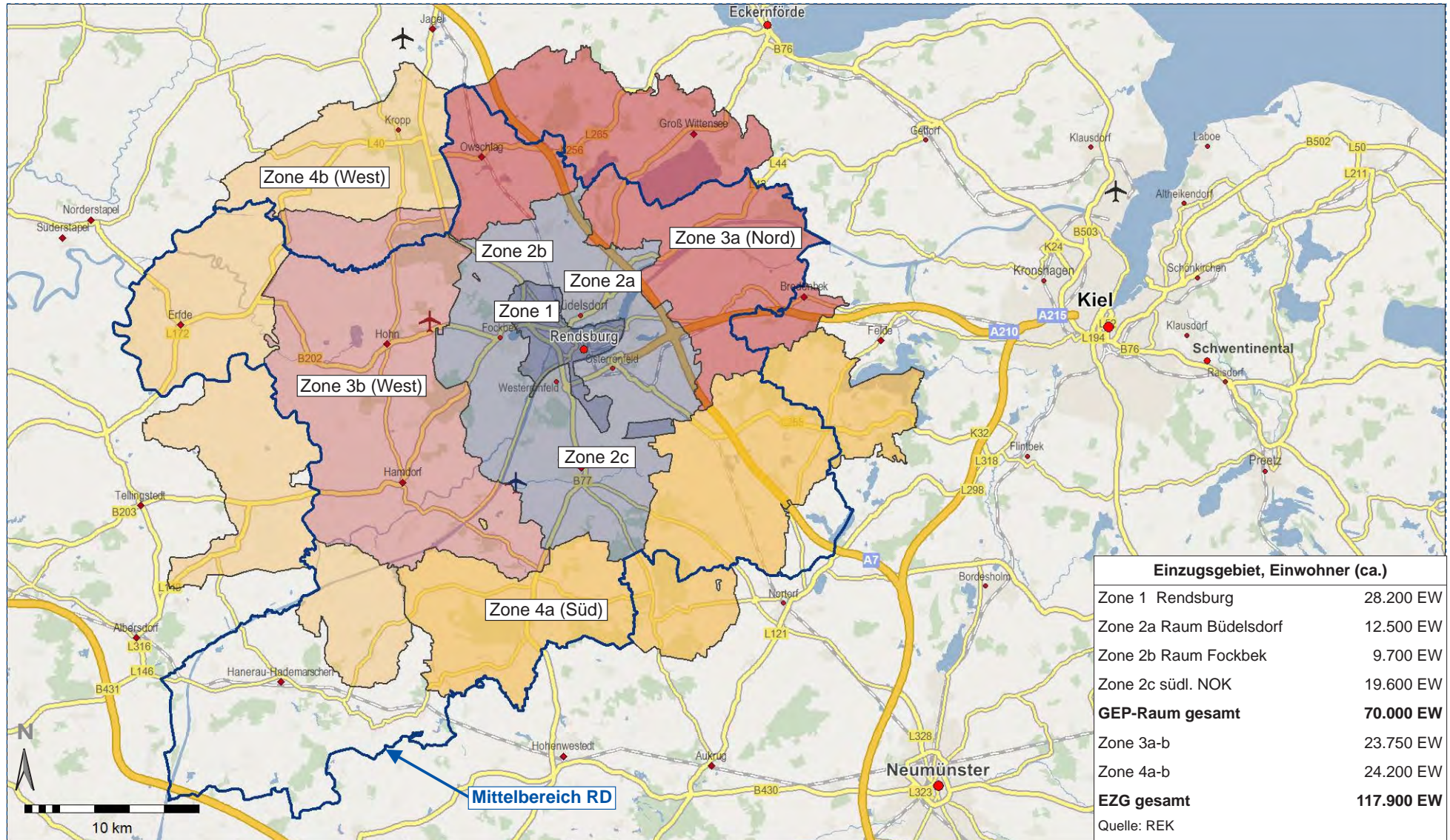
3 EINZUGSGEBIET

Das Einzugsgebiet (EZG) der Innenstadt wie auch der übrigen Fachmarktgebiete ist in den Jahren 2010 und 2011 durch repräsentative Kundenbefragungen validiert worden.

Insgesamt erreicht Rendsburg ein beachtliches Einzugsgebiet von rund 118.000 Einwohnern, davon leben rund 28.000 in Rendsburg und einschließlich der Rendsburger 70.000 im Wirtschaftsraum. Knapp 50.000 Einwohner werden darüber hinaus in einem ländlich geprägten und überwiegend strukturschwachen Raum angesprochen.

Die Einwohnerprognose ist verhalten - ein Mitte der 2000er Jahre eingesetzter Bevölkerungsrückgang dürfte sich fortsetzen. Von 2009 bis 2025 ist mit einem Einwohnerverlust von 4-5 %-Punkten auszugehen². Möglicherweise kann diese Entwicklung durch die Aktivierung marktgerechten Baulandes verlangsamt werden.

² Prognose 2009 - 2025 für den Kreis RD/Statistikamt Nord



Die Ausdehnung des Einzugsgebietes und die Marktdurchdringung darin werden primär durch den überlegenen Wettbewerb in den Oberzentren Kiel und Neumünster limitiert. Durch die Entwicklung von Großprojekten (zuletzt DOC Neumünster, weitere in Kiel und Dodenhof/Kaltenkirchen zu erwarten) verschärft sich die regionale Wettbewerbslage zusehends.

Darüber hinaus empfängt die Innenstadt auch externe Kunden, teils als Ausflügler/Touristen, teils als Zielkunden ausstrahlungsstarker Betriebe wie vor allem dem Modehaus Sievers. Ihr Anteil lag zuletzt bei ca. 13 %.

Kundenherkunft in der Rendsburger Altstadt (2010):

- Wohnort Rendsburg (Marktzone 1) 45 %
- Wohnort übriger Wirtschaftsraum (Marktzone 2a-c) 30 %
- Wohnort ländliches EZG (Marktzonen 3 und 4) 12 %
- Regionale Streukunden/Tourismus 13 %

Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Altstadt hängt insoweit stark von auswärtigen Kunden - auch über den Wirtschaftsraum hinaus - ab.

Das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen im EZG liegt bei rund 588 Mio. Euro p. a. Dieses Nachfragevolumen wird bei langfristiger Fortsetzung gegenwärtiger Trends zum Konsumverhalten und sofern der Einwohnerrückgang nicht stärker als prognostiziert ausfällt, vermutlich knapp stabil gehalten werden können. Kann der Einwohner-trend stabilisiert werden, ist auch eine leichte Steigerung im Bereich des möglichen.

| Daten zum Einzugsgebiet Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen insgesamt Stand 2010 | | | | | |
|--|--|-------------------------|------------------------------------|---|-----------------|
| Zone | Gebiet | Einwohner 31.12.2010 | Verbr.- Ausgaben €/Ew. p. a. | Ausgaben- Volumen Mio. € p. a. | Verteilung % |
| Zone 1 | Stadt Rendsburg | 28.217 | 4.539 | 128,1 | 21,8 |
| Zone 2a | Büdelisdorf, Borgstedt, Rickert | 12.479 | 5.154 | 64,3 | 10,9 |
| Zone 2b | Alt Duvenstedt, Fockbek, Nübbel | 9.695 | 5.476 | 53,1 | 9,0 |
| Zone 2c | Jevenstedt, Osterrönfeld, Schacht-Audorf, Schülldorf, Schülup, Westerrönfeld | 19.589 | 5.191 | 101,7 | 17,3 |
| Zone 1-2c | Wirtschaftsraum Rendsburg-Büdelisdorf | 69.980 | 4.961 | 347,2 | 59,1 |
| Zone 3a | Umland-EZG Nord Owschlag, Raum Wittensee | 13.874 | 5.425 | 75,3 | 12,8 |
| Zone 3b | Umland-EZG West Amt Hohner Harde usw. | 9.875 | 4.884 | 48,2 | 8,2 |
| Zone 4a | Rand-EZG Süd | 11.172 | 5.044 | 56,4 | 9,6 |
| Zone 4b | Rand-EZG West Raum Kropp - Erfde | 13.002 | 4.659 | 60,6 | 10,3 |
| EZG | Alle Marktzonen | 117.903 | 4.984 | 587,6 | 100,0 |
| Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2010): | | 5.283 | Euro/Ew. p. a. | Elastizität: 0,87 | |
| Kaufkraftkennziffer | | | | | |
| (Ø BRD =100) | | | | | |
| | Zone 1: | 82 | 4.539 Euro/Ew. p. a. | | |
| | Zone 2a: | 97 | 5.154 Euro/Ew. p. a. | | |
| | Zone 2b: | 104 | 5.476 Euro/Ew. p. a. | | |
| | Zone 2c: | 98 | 5.191 Euro/Ew. p. a. | | |
| | Zone 3a: | 103 | 5.425 Euro/Ew. p. a. | | |
| | Zone 3b: | 91 | 4.884 Euro/Ew. p. a. | | |
| | Zone 4a: | 95 | 5.044 Euro/Ew. p. a. | | |
| | Zone 4b: | 86 | 4.659 Euro/Ew. p. a. | | |

Quelle: Berechnungen BulwienGesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg



Auf Rendsburg entfällt auf Grund einer niedrigen Kaufkraft (Pro-Kopf-Kaufkraftindex 82, \varnothing BRD = 100) ein unterproportionaler Nachfrageanteil, gekoppelt mit einer erhöhten Neigung zum Einkauf bei niedrigpreisigen Vertriebsformen. Auch hierunter leidet das Geschäftszentrum in der Altstadt, zumal diese Anbieter schwerpunktmäßig im Fachmarktbereich Friedrichstädter Straße verortet sind.

Die Tragfähigkeit des Einzugsgebietes ist insgesamt ausreichend für großflächige Betriebsformen wie

- SB-Warenhaus
- Warenhaus/Kleinkaufhaus
- Voll entwickelte Drogeriemärkte/Drogeriekaufhaus
- Voll entwickeltes Modehaus/Textilkaufhaus
- Vollsortierter Elektro-Fachmarkt
- Sportfachmarkt
- Voll entwickelter Bau- und Heimwerkermarkt
- SB-Möbelmarkt/kleines Einrichtungshaus
- Mittlere Buchhandlung/Buchkaufhaus

Mit Ausnahme des Warenhauses sowie als Sonderform davon des großflächigen Drogeriekaufhauses sind die o. g. Betriebsformen in Rendsburg bereits vertreten, vielfach in mehrfacher Besetzung.

Auf die Innenstadt entfallen Modehäuser/Textilkaufhaus (I.D. Sievers, H & M, C & A), Drogeriemarkt (Rossmann), mittlere Buchhandlung (Reichel) sowie in Randlage am Bahnhof und für die Thematik Hertie unbedeutend ein kleineres, eher höherwertig positioniertes Einrichtungshaus (Bergemann).

Außerhalb der Innenstadt sind Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser (Real, 2 x Famila, Plaza), größere Modefachmärkte (Vögele, Holtex, großflächiges Nebensortiment bei Real, Takko), Schuh-Fachmarkt (K + K) Elektro-Fachmärkte (Media Markt, Pro, Euronics), Sport-Fachmarkt (Intersport), Baumärkte und Möbelmärkte angesiedelt, davon überwiegend im Fachmarktbereich Friedrichstädter Straße.

Insoweit zeichnet sich bereits ab, dass es grundsätzlich am Standort Rendsburg kaum an für ein Mittelzentrum prägenden Ankerbetrieben mangelt, das Kernproblem ist die relative Marginalisierung der Innenstadt.

4 KAUFKRAFTBINDUNG UND MARKTSPIELRÄUME

Auch wenn auf die Innenstadt recht niedrige Marktanteile entfallen, insgesamt ist der Markt in Rendsburg und im umgebenden Wirtschaftsraum bereits gut besetzt und die Tragfähigkeitspotenziale weitgehend ausgeschöpft.

Die Zentralität für den gesamten Wirtschaftsraum lag 2011 bei rund 125 (d. h. im Wirtschaftsraum überstieg der Umsatz des Ladeneinzelhandels die dort ansässige Nachfrage um 25 %) und bewegte sich dabei in einer Range von 111 (Elektro, Einrichtungsbedarf) bis um 150 (Modischer Bedarf). Nach der 2012 erfolgten Media-Markt-Eröffnung ist die Zentralität in diesem Segment noch einmal deutlich gestiegen.

Inwieweit noch tragfähige Ansiedlungsspielräume für zusätzlichen Einzelhandel bestehen, ist jedoch nicht über die Zentralitätskennziffern sondern über den Vergleich der bereits erzielten in Verbindung mit realistisch möglichen Kaufkraftbindungsquoten zu ermitteln.

Die mit Stand 2011 ermittelte bereits erzielte Kaufkraftbindung gibt nachstehende Tabelle, differenziert nach Kundenherkunftsbereichen und Hauptwarengruppen, wieder.

| Kaufkraftbindung im Wirtschaftsraum Rendsburg 2011 | | | | |
|--|-------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Warengruppe | Kaufkraftbindungsquoten | | | |
| | Zone 1 RD | Zone 2 GEP-Raum | Zone 3 Umland- EZG | Zone 4 Umland- EZG |
| Periodischer Bedarf | 93,0 % | 88,0 % | 33,0 % | 24,0 % |
| Modischer Bedarf | 89,0 % | 85,0 % | 70,0 % | 45,0 % |
| Elektro/Technik | 77,0 % | 76,0 % | 38,0 % | 28,0 % |
| DIY/Garten/Freizeit | 87,0 % | 84,0 % | 54,0 % | 35,0 % |
| Einrichtungsbedarf | 75,0 % | 59,0 % | 40,0 % | 35,0 % |
| Persönlicher Bedarf/ Hartwaren | 90,0 % | 89,0 % | 55,0 % | 30,0 % |
| Einzelhandel gesamt | 89,0 % | 83,0 % | 42,0 % | 29,0 % |

Quelle: BulwienGesa

In Zone 1 (Stadt Rendsburg) bewegen sich die meisten Warengruppen bereits nahe der Sättigungsgrenze von Anfang 90 %.

Spielräume im Elektrosegment (KKB 77 %) sind nach der 2012 erfolgten Media-Markt-Ansiedlung geschlossen. Im Einrichtungsbedarf ist die Kaufkraftbindung nur beschränkt ausbaufähig, weil auch künftig ein großer Teil der Nachfrage vom großformatigen regionalen Wettbewerb absorbiert werden wird (Ikea, Kraft, Dodenhof usw.)

Auch im direkt auf Rendsburg orientierbaren näheren Umland (Zone 2, übrige Gemeinden des Wirtschaftsraums) bestehen nur begrenzte Ausbauspielräume und die entfernteren Zonen 3 und 4 sind verstärkt dem Wettbewerb der Oberzentren ausgesetzt, welcher sich ebenfalls intensiviert.

Im REK sind aus Gutachtersicht realistische Zielbindungsquoten formuliert und daraus abgeleitet und unter Ansatz einer auskömmlichen Raumleistung noch tragfähige Flächenspielräume für die Hauptwarengruppen im Wirtschaftsraum Rendsburg ausgewiesen. Sie dienen als Orientierungswert und können durchaus auch überschritten werden, dann jedoch ist mit einer verbreiteten Absenkung der Auslastung und/oder der Substitution vorhandener Anbieter zu rechnen.

Die rechnerischen Flächenreserven im Einzelnen (S. REK Kap. 5.3.4):

| Flächenreserven Rendsburg, Stand 2011 | | |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| Warengruppe | VKF-Potenzial qm | Raumleistung Euro/qm |
| Periodischer Bedarf | 2.000 | 4.300 |
| Modischer Bedarf | 700 | 2.000 |
| Elektro/Technik | 1.500 | 4.500 |
| DIY/Garten/Freizeit | 1.800 | 1.350 |
| Einrichtungsbedarf | 6.000 | 1.000 |
| Persönlicher Bedarf/ Hartwaren | 900 | 2.250 |
| Summe | 13.000 | |

Quelle: BulwienGesa, Stand 2011 auf volle 100 qm gerundet

Gemäß REK ist ein weiterer Angebotsausbau von so genannten "zentrenrelevanten" Sortimenten von kleinteiligen Nachverdichtungen oder Ausnahmen für Randsortimente abgesehen, künftig der Rendsburger Innenstadt vorbehalten. Trotzdem wird deutlich, dass eine Wiederbelegung der vollen VKF-Kapazitäten des Hertie-Hauses von vormals 5.200 qm auf einen angespannten regionalen Markt treffen würde.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit würde es dabei zu einer Absenkung der im REK angesetzten und bereits vergleichsweise niedrigen Raumleistungen kommen.

5 OBJEKTANALYSE

5.1 Grundstück

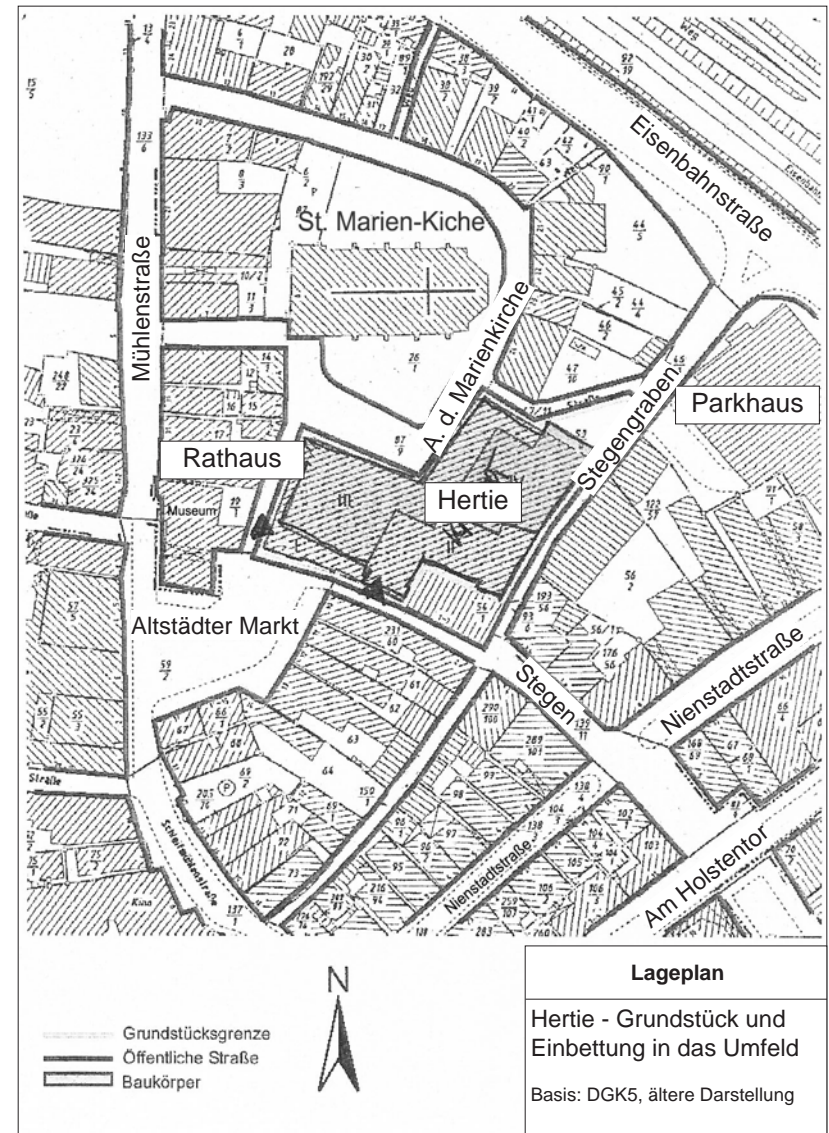
Das Hertie-Grundstück liegt zwischen Altstädter Markt im Süden, Marienkirche im Norden und dem Stegengraben im Osten. Bei diesem gassenartigen Durchgang handelt es sich um einen Wasserlauf, welcher nach dem Bau des Nord-Ostseekanals in Folge Wasserspiegelabsenkung zugeschüttet worden ist. Auch im Westen besteht ein schmaler, etwa 3 m breiter Durchgang vom Altstädter Markt zur Marienkirche. Vgl. auch Geschosspläne unter 2.7.2.

Der Altstädter Markt ist Bestandteil der als Fußgängerzone ausgebildeten Einkaufsachse Hohe Straße - Stegen und - s. Kap. 2.1 - als B-Lage zu klassifizieren. Er wird neben dem Hertie-Gebäude von überwiegend historischer bzw. gründerzeitlicher kleinstädtischer Bebauung gesäumt. Markant ist zudem an seiner Westflanke das historische Rathaus, darin mittig gelegen der Durchgang Stegen - Hohe Straße.

Die Erdgeschosse des Altstädter Marktes werden durch kleinteiligen Handel und Gastronomie geprägt. Auf der Westseite mündet zudem die mit zahlreichen Leerständen behaftete Altstadt-Passage. Die Platzfläche wird zeitweise durch mobile Gastronomiestände genutzt.

Rückwärtig ist der Platz um die Marienkirche von historischer Wohnbebauung umstanden und bildet ein in sich geschlossenes Ensemble. Zum Stegengraben hin ist das Umfeld durch die Anliefersituation, Garagen, Kleingewerbe sowie das mehrgeschossige Parkhaus an der Eisenbahnstraße geprägt.

Das Grundstück ist prinzipiell L-förmig geschnitten. Die Flanken sind zum Altstädter Markt/FGZ Stegen und zur Verbindungsgasse Stegengraben ausgerichtet.





Altstädter Markt - Blick vom Hertie-Gebäude nach Westen auf das historische Rathaus mit Durchgang in die A-Lage FGZ Hohe Straße



Altstädter Markt, Ostseite. Kleinteiliger Fachhandel und Gastronomie



Altstädter Markt Südseite - gleicher Charakter. Rechts im Hintergrund Beginn der Schleifmühlenstraße



Altstädter Markt Nordseite - geprägt durch Hertie-Fassade. Links neben der Apotheke Beginn der schlauchartigen FGZ Stegen



Altstädter Markt - Blick in die stark eingeengte FGZ Stegen. Links die Hertie-Fassade, unter der Wandlaterne zurückverlegter Hertie-Eingang im Altbau.



Altstädter Markt - Durchgang zur Marienkirche. Rechts Hertie, ganz links das historische Rathaus



Hertie - zurückverlegter Eingang im Altbau,
Blick aus der FGZ Stegen



Hertie - Rückwärtige Anlieferung, durch abfallendes
Gelände auf UG-Niveau. Blick aus Richtung Parkhaus
Eisenbahnstraße/Stegengraben.



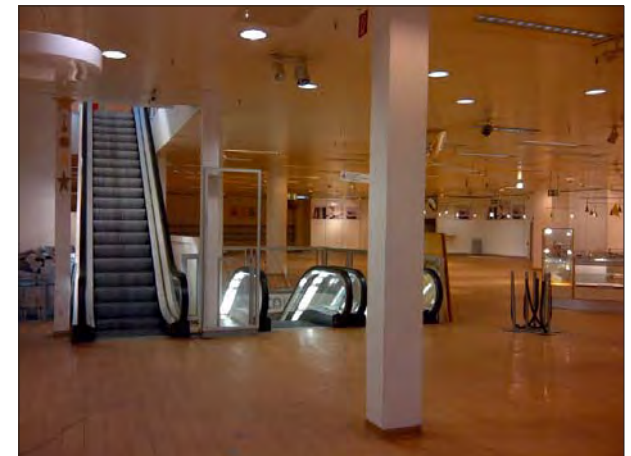
Parkhaus Eisenbahnstraße - Nordzugang.
Blick aus Richtung Hertie Anlieferung.



Hertie EG - Blick in den Neubau,
Ebenenversatz ca. 0,7 Meter



Hertie EG - Blick in die rückwärtige Ladenfläche
im Altbau.



Hertie 1. OG - Blick in die rückwärtige Ladenfläche
Altbau; nach links in den Neubau.



Von Südwest (Altstädter Markt) nach Nordost (Stegengraben als ehemaliger Wasserlauf) fällt das Grundstück um rund 2 Meter ab. Im Scheitel des Grundstücks ist in Ecklage Stegen/Stegengraben ein älteres mehrgeschossiges Geschäftshaus eingelagert, welches weitestgehend vom Schleswig-Holsteinischen Zeitungsverlag genutzt wird. Dadurch grenzt das Grundstück nur auf ca. zwei Dritteln seiner Scheitellänge - rund 30 Meter - an den Hauptlauf Altstädter Markt - Stegen.

Das Hertie-Grundstück ist bis auf einen Teil des rückwärtigen Anlieferhofs nahezu vollständig bebaut (s. Lageplan).

Die Grundfläche dürfte grob geschätzt etwa 2.300 bis 2.400 qm betragen, davon dürften rund 2.100 bis 2.200 qm überbaut sein.

5.2 Baukörper

Das vormalige Hertie Haus stellt sich als gewachsenes Konglomerat aus einem zum Stegen hin giebelständig ausgerichteten Altbau mit rückwärtigen und seitlichen Anbauten dar. Baualter und Baugeschichte sind im Einzelnen unbekannt.

Dabei scheint es so zu sein, dass der Altbau zur Aufnahme der Warenhausnutzung zunächst rückwärtig, das Gebäude des Zeitungsverlages umschließend, zum Anlieferhof hin erweitert worden ist und in einem zweiten Schritt, je nach Quelle in den 1960er oder 1970er Jahren, das dann bereits bestehende Warenhaus durch einen weiteren Baukörper nach Westen ergänzt worden ist. Die Ursprungsimmoblie ist dabei stark überformt worden, jedoch vom Stegen her durch ihre verputzte Fassade noch erkennbar. Der Ergänzungsbau ist dagegen rot verklindert und mit einer zeittypisch schlichten Fassade versehen.

Der gestalterischen Attraktivität des benachbarten historischen Rathauses und des überwiegenden Teils der übrigen kleinstädtischen Platzbebauung um den Altstädter Markt wird diese profane Fassadengestaltung nicht gerecht. Ein noch größerer Bruch vollzieht sich rückseitig zum ebenfalls historischen Ensemble um die Marienkirche; allerdings liegt dieser Bereich durch die Riegelstellung des Ergänzungsbaus so introvertiert, dass dies kaum wahrgenommen wird.

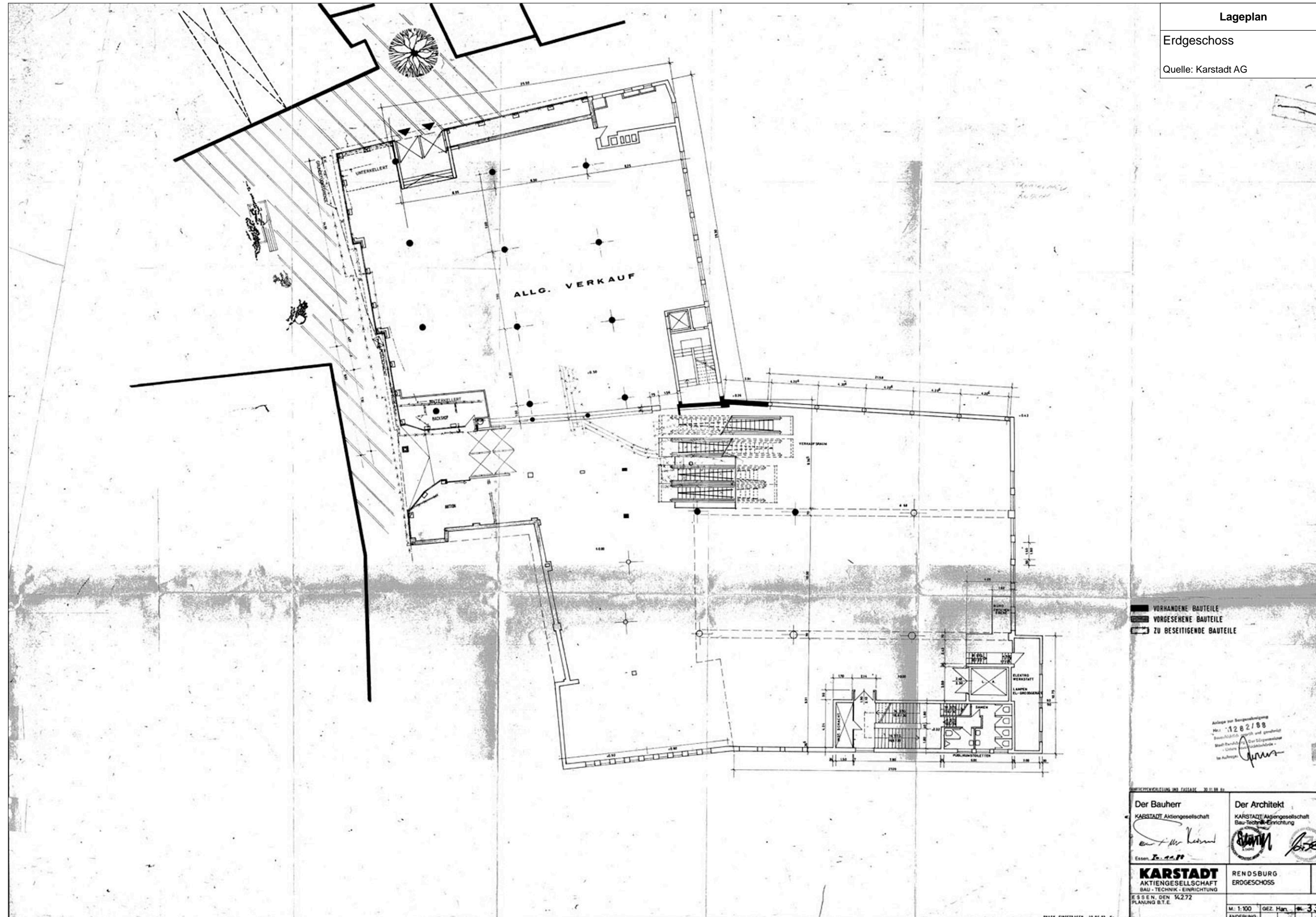
Besonders im rückwärtigen Bereich zeigt sich die Fassade stark sanierungsbedürftig und ungepflegt.

Das Hertie-Ensemble weist zwei (Ergänzungsbau) bis vier Vollgeschosse (Altbau, erste Erweiterung) sowie ein Basement auf. Darunter befindet sich teilweise noch eine weitere Kellerebene. Durch das nach Nordosten abfallende Grundstück ist das Basement zum rückwärtigen Anlieferhof ebenerdig erschlossen.

Ladenflächen befinden sich im Basement, Erdgeschoss sowie 1. und 2. OG. Alle übrigen Flächen waren durch Hertie eigengenutzte Neben-, Verwaltungs- und Sozialräume, dazu im Keller die Haustechnik.

Insgesamt dürften nach grobem Aufmaß etwa 7.900 qm Nutzfläche vorhanden sein, darunter 5.200 qm Verkaufsfläche (VKF). Der Nebenflächenanteil ist mit 34 % dabei vergleichsweise hoch.

Im Erdgeschoss, 1. OG und 2. OG gehen die Verkaufsflächen im Altbau und Ergänzungsbau ineinander über. Das Grundstücksgefälle macht sich im EG durch einen Höhenversatz bemerkbar, welcher intern quer über die gesamte Ladenfläche reicht und durch Stufen und eine Rampe ausgeglichen wird. Das Niveau des Ergänzungsbaus liegt rund 70 cm über dem des Altbaus. Vgl. folgende Geschosspläne.

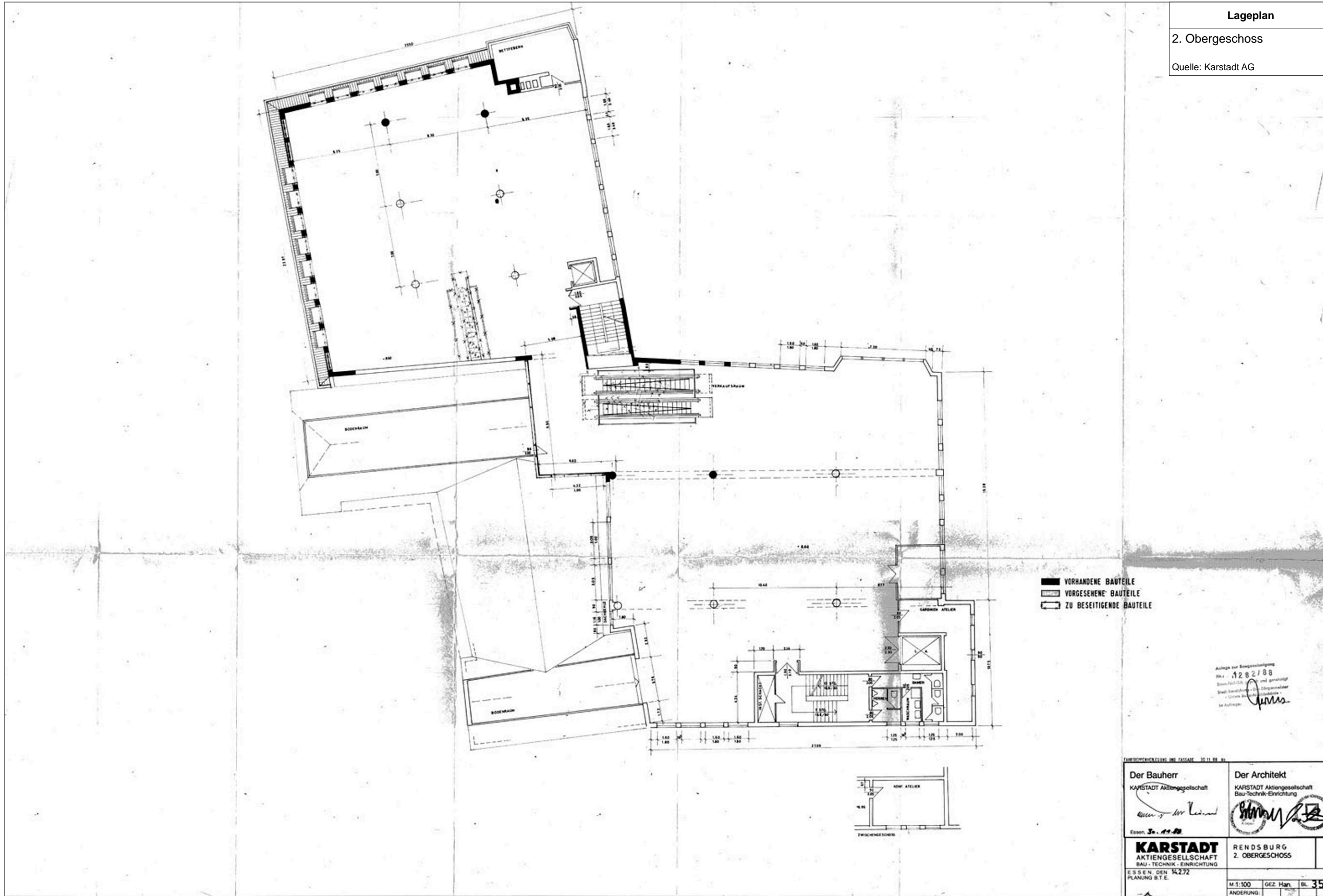


Lageplan
 Erdgeschoss
 Quelle: Karstadt AG

VORHANDENE BAUTEILE
 VORGESEHENE BAUTEILE
 ZU BESEITIGENDE BAUTEILE

Anlage zur Baugenehmigung
 Nr. 1282/88
 genehmigt und genehmigt
 durch Bescheid der Stadtverwaltung
 vom 12.08.88
 im Auftrag *[Signature]*

| | |
|--|---|
| Der Bauherr KARSTADT Aktiengesellschaft <i>[Signature]</i> Essen, 12.08.88 | Der Architekt KARSTADT Aktiengesellschaft Bau-Technik-Einrichtung <i>[Signature]</i> |
| KARSTADT AKTIENGESELLSCHAFT BAU - TECHNIK - EINRICHTUNG ESSEN, DEN 14.2.72 PLANUNG B.T.E. | RENDSBURG ERDGESCHOSS |
| M: 1:100 GEZ. Man 33 ANDERUNG: | |



Lageplan
 2. Obergeschoss
 Quelle: Karstadt AG

VORHANDENE BAUTEILE
 VORGESEHENE BAUTEILE
 ZU BESEITIGENDE BAUTEILE

Anlage zur Baugenehmigung
 Nr. 1282/88
 vom 12.11.88
 Stadt Rendsburg
 im Auftrag: *[Signature]*

| | |
|--|--|
| FÜR WITTSCHIEDLICH UND FASSADE 10.11.88 BY | |
| Der Bauherr KARSTADT Aktiengesellschaft <i>[Signature]</i> Essen, 30.11.88 | Der Architekt KARSTADT Aktiengesellschaft Bau-Technik-Einrichtung <i>[Signature]</i> |
| KARSTADT AKTIENGESELLSCHAFT BAU-TECHNIK-EINRICHTUNG ESSEN, DEN 14.2.72 PLANUNG B.T.E. | RENDSBURG 2. OBERGESCHOSS M:1:100 GEZ Han Bl. 35 ANDERUNG: |

Gleichwohl reicht der Versatz noch nicht aus, um das EG-Niveau im Ergänzungsbau auf das Straßenniveau auf dem Altstädter Markt zu heben. Im Eingangsbereich des Ergänzungsbaus befinden sich demzufolge weitere Stufen; die Höhendifferenz zum Straßenniveau wird auf rund 50 - 70 cm geschätzt. In Toto müssen die EG-Ebenen einen Niveauunterschied von deutlich > 1 Meter ausgleichen.

Der größere Teil der Ladenflächen ist entweder in UG/OG-Lagen oder in großer Tiefe im rückwärtigen Teil hinter dem Gebäude des Zeitungsverlages angeordnet. Nur etwas mehr als ein Drittel der vormaligen Verkaufsfläche befindet sich im Erdgeschoss und davon wiederum rund die Hälfte im rückwärtigen Erweiterungsbau hinter dem Gebäude des Zeitungsverlages.

| Flächenbilanz Hertie Bestandsgebäude | | | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|------------------|
| Geschosse | NFL qm | VKF qm | Nebenräume qm |
| UG | 1.400 | 600 | 800 |
| EG | 1.900 | 1.800 | 100 |
| 1. OG | 1.900 | 1.500 | 400 |
| 2. OG | 1.400 | 1.300 | 100 |
| Dachgeschosse, 2. UG | 1.300 | | 1.300 |
| NFL/VKF Gebäude total | 7.900 | 5.200 | 2.700 |
| Nebenflächenanteil | | | 34,2 % |

Basis: Eigene Schätzung anhand Geschossplänen

Bestenfalls 900 qm von 5.200 qm Gesamt-VKF weisen somit innerhalb des Ensembles eine bevorzugte Lagequalität auf. Die Frontlänge des Altbaus zum Stegen ist durch das eingelagerte Gebäude des Zeitungsverlages auf lediglich ca. 8 Meter eingeschränkt.

Kundenzugänge befinden sich einerseits im Altbau durch einen ca. 4 Meter zurückgesetzten Eingang vom Stegen aus, andererseits in der westlichen Seitenfront seitlich zum Altstädter Markt. Beide weisen damit Handicaps auf: Der Haupteingang liegt in der schluchtartigen Verengung der FGZ Stegen und ist dort sehr unauffällig. Der zweite Eingang ist durch seine Seitenlage vom Altstädter Markt aus ebenfalls kaum sichtbar. Dadurch werden auch die bevorzugteren Ladenflächen im vorderen Gebäudeteil - vornehmlich im Ergänzungsbau gelegen - in der Kundenerschließung benachteiligt.

Die vertikale Erschließung zwischen den Ebenen wird (abgesehen von Nottreppenhäusern) durch eine zentrale Rolltreppenanlage an der Schnittstelle rückwärtiger Altbau und Ergänzungsbau wahrgenommen. Ihre Platzierung ist den Umständen entsprechend gut gelöst - sie stellt das Bindeglied zwischen Alt- und Ergänzungsbau vor allem in den Obergeschossen dar. UG und 2. OG werden jedoch jeweils nur teilweise für Ladenzwecke genutzt. Das Basement ist nur im rückwärtigen Bereich entwickelt - der Altbau am Stegen ist nicht unterkellert und im Basement des Ergänzungsbaus sind ausschließlich Funktionsräume angeordnet. Das 2. OG ist lediglich im Ergänzungsbau und im rückwärtigen Bereich als Ladenebene entwickelt. Daher kommt es dort zu einem sehr ungünstigen und unübersichtlichen Flächenversatz, in dessen Schnittpunkt die Rolltreppenanlage als Verteiler dient. Außer im EG - dort durch den Niveausprung beeinträchtigt - ist nur im 1. OG eine halbwegs zusammenhängende und einsehbare Ladenfläche über das gesamte Gebäude vorhanden.

Der technische Zustand der Immobilie kann von unserer Seite aus nicht beurteilt werden. Sanierungsbedarf ist vor allem im Altbau erkennbar. Dort kam es auch bereits zu größeren Wassereintrüben; entscheidend ist jedoch eine ausgeprägte, bis in das Basement reichende Setzung im Zentrum des Altbaus.



Sie ist bereits seit mehr als 10 Jahren dokumentiert und war bereits unter Karstadt-Ägide ein Sanierungsfall. Wenngleich die relevanten Kellerbereiche während der Begehung nicht zugänglich waren, steht zu vermuten, dass sich der Schaden bis in die Gründung des Gebäudes fortsetzt. Baugeschichtlich könnten die Ursachen in der Hanglage zum ehemals wasserführenden Stegengraben in Verbindung mit einer starken Absenkung des Wasserspiegels nach dem Bau des Nord-Ostsee-Kanals zu vermuten sein.

Recht niedrige Deckenhöhen (teilweise nur knapp über 3 Meter) und das im Altbau recht engmaschige Stützraster entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen an Ladenflächen.

5.3 Pkw-Erschließung/Anlieferung

Für das Altobjekt sind seinerzeit rund 80 Stellplätze im benachbarten Parkhaus Eisenbahnstraße abgelöst worden und könnten ggf. angerechnet werden. Eigene Stellplätze sind nicht vorhanden.

Immerhin steht mit dem Parkhaus Eisenbahnstraße zumindest eine standortnahe Parkierung zur Verfügung. Über den Stegengraben beträgt die Distanz dorthin knapp 100 Meter Laufweg und ist somit durchaus akzeptabel. Das Parkhaus ist in seiner Erschließung durch den Einbahnabschnitt des Altstadtrings im Bereich Dresdner Brücke gehandicapt (s. Kap. 2.2.2).

Die Anlieferung ist rückwärtig über Eisenbahnstraße und Stegengraben organisiert. Der Anlieferhof ist bisher nicht eingehaust, allerdings scheinen die an den Anlieferhof unmittelbar angrenzenden Gebäude auch primär gewerblich genutzt. Unter Ausnutzung des Grundstücksgefälles kann die Anlieferung ebenerdig in die UG-Ebene erfolgen.

5.4 Nachnutzungsoptionen und Mieterwartung

Der aktuelle Hertie-Leerstand belastet seine Umgebung nicht nur optisch, sondern auch durch den Fortfall eines vormals standortprägenden und für die Kundenfrequenz wichtigen Ankerbetriebes. Er trägt somit erheblich zum Downgrading der Lagequalität bei. Städtebaulich hat eine frequenzbildende Nachnutzung deshalb eine hohe Priorität, denn sie ist notwendig, um die Lagebedingungen auch des Umfelds wieder aufzubessern. Die kleinteilig geprägte Nutzungsstruktur am Altstädter Markt und im Stegen kann dies allein kaum leisten, ebensowenig städtebauliche Maßnahmen im Straßenraum. Ohne eine adäquate Wiederbelegung besteht daher auch am Altstädter Markt auf Sicht die Gefahr einer fortschreitenden Ladenerosion.

Die zwischenzeitliche Verschiebung des Geschäftsschwerpunktes in Richtung Schiffbrückenplatz als Folge der dortigen Eröffnung der Schiffbrückengalerie ist zwar nicht revidierbar, doch sollte es möglich sein, dass der Altstädter Markt künftig wieder Anschluss an die A-Lage halten kann.

Was die Bestandsimmobilie anbelangt, dürften die Faktoren

- Setzungsschaden (allein dieser könnte sich bereits als prohibitiv für eine Nachnutzung der Bestandsimmobilie herausstellen)
- Ungünstige Anordnung der Ladenflächen im Altbaueteil
- Vielgeschossigkeit (vier Ladenebenen)
- Niveauunterschied im Erdgeschoss
- Ungünstige Lage der Zugänge
- Teilweise unzureichende Deckenhöhen und ungünstige Stützraster

in der Summe mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Konsequenz haben, dass sie für eine nachhaltige Anschlussnutzung nicht mehr marktgängig und somit abgängig ist.

Eine handelsfremde Nachnutzung dürfte auf Grund der Flächenstruktur und vor allem der großen Raumtiefen ebenfalls weitestgehend ausgeschlossen sein. Sie sollte aus den eingangs genannten Gründen jedoch auch nicht angestrebt werden.

Die folgenden Überlegungen abstrahieren daher von der Bestandsimmobilie, orientieren sich jedoch an ihren durch die Grundstücks- und Baugrenzen vorgegebenen äußeren Abmessungen.

Grundsätzlich ist nicht davon auszugehen, dass die vollen Verkaufsflächenpotenziale von ca. 5.200 qm auf vier Ladenebenen wieder an den Markt gebracht werden können - weder in einem Neubau innerhalb der bestehenden Baugrenzen und erst recht nicht in der Bestandsimmobilie. Grundsätzlich ist kein marktübliches Betreiberkonzept bekannt, dass an einem innerstädtischen Standort unter Marktrahmenbedingungen wie Rendsburg ein derartiges Verkaufsflächenpotenzial mehrgeschossig nachfragen würde.

Von tradierten, langjährig am Standort gewachsenen Betrieben wie in Rendsburg z. B. dem Textilkaufhaus I. D. Sievers abgesehen, sind mehr als zwei betriebene Ladenebenen bei Neuansiedlungen bereits in Großstädten Ausnahmefälle; in Kleinstädten kann man sie faktisch ausschließen. Dies hat zur Konsequenz, dass das 2. Obergeschoss für Handelsnutzungen nicht mehr in Betracht kommt. Eine Ausdehnung von Ladenflächen in 1. Obergeschoss und in das Untergeschoss ist weiterhin potenziell denkbar, jedoch nur bei großflächigen Betrieben und auch nur für den Fall, dass zwei größere Betriebe sich diese Option teilen:

Betrieb A: Antrittsfläche EG/ 1. OG
Betrieb B: Antrittsfläche EG/ UG

In einem Einzugsgebiet > 100.000 Einwohner tragfähige und marktgängige Betriebsformen hierfür sind kleinere Warenhauskonzepte, Modekaufhäuser, ggf. eine größere Buchhandlung oder ein Schuhfachmarkt. Auch für Elektrofachmärkte bestehen derartige Beispiele, sie werden jedoch für Neuansiedlungen in kleineren Städten kaum mehr verfolgt. Die Möbel-/Einrichtungsbranche kann an einem innerstädtischen Standort mangels ausreichender Mietbelastbarkeit bei Neuentwicklungen ausgeschlossen werden. Entsprechende Beispiele sind nahezu ausnahmslos am Standort gewachsene Betriebe lokaler oder regionaler Betreiber in eigenen Immobilien. Als Nachnutzungsoption ist dieses Szenario unwahrscheinlich.

Da im Rahmen einer Veräußerung ohnehin der Entwickler/Investor mit der höchsten Preisbereitschaft den Zuschlag erhalten dürfte, schränkt sich das Nachnutzungsspektrum auf vergleichsweise mietetragsstarke Konzepte ein. Die Einrichtungsbranche zählt nicht dazu.

Zusätzliche Restriktionen entstehen im konkreten Fall aus der hohen Wettbewerbsintensität im Rendsburger Marktumfeld, welche in geringen Marktspielräumen und einer bereits in der Ausgangslage hohen Verkaufsflächenausstattung ihren Niederschlag findet. Hinzu kommt, dass es nur wenige latente, d. h. überregional filialisierende Betreiber mit großflächigen Flächenansprüchen gibt. Die Rendsburger Schiffbrückengalerie absorbierte diesen Betreiberkreis bereits weitgehend (C & A, H & M, Reno, dazu die lokale führende Buchhandlung), gelegen in einer heutigen A-Lage, ausgestattet mit eigenen Stellplätzen sowie in einer idealtypisch geschnittenen und nicht durch winklige Verkaufsflächen gehandicapten Immobilie sowie - sehr wichtig - einem mit hohen internen Synergien ausgestatteten Branchenmix.

Diese Situation ist am Altstädter Markt nur mit viel Glück und nur in Ansätzen wiederholbar und dies sicherlich auch nur in einem marktgerecht strukturierten Neubau³. Die favorisierten, potenziell standortprägenden Betreiber aus dem modischen Segment sind dabei überwiegend bereits am Schiffbrückenplatz engagiert. Gleichwohl kommen noch eine Reihe geeigneter Betriebstypen in Betracht, welche vor allem in Kombination miteinander durchaus in der Lage wären, auch in der jetzigen B-Lage Altstädter Markt zu bestehen und dort so viel zusätzliche Zentralität zu entfalten, dass der gesamte Standortbereich davon profitieren kann und hinsichtlich Frequentierung und Einkaufsbedeutung wieder näher an die A-Lage heranrückt.

In einer völlig oder zumindest weitestgehend neu errichteten Hertie-Immobilie unterstellen wir hierfür folgende Rahmenbedingungen:

1. Anzahl Ladeneinheiten:
Aufteilung in mindestens zwei, möglicherweise drei Ladeneinheiten. Die begrenzte Frontlänge zum Altstädter Markt/Stegen limitiert diesbezüglich die Möglichkeiten. Alle Läden benötigen einen ausreichenden Antritt auf EG-Ebene, auch wenn sie zusätzlich UG/ 1. OG-Flächen belegen.
2. Niveauunterschied in der Fläche:
Insgesamt um ca. +/- 1 Meter (s. Objektbeschreibung). Das Problem entfällt bei Aufteilung auf mehrere Ladeneinheiten.
3. Zugänge:
Alle Ladeneinheiten sollten über Altstädter Markt/Stegen erschlossen werden. Die Seitenfronten sind hierfür ungeeignet, da keine Geschäftslagen und stark abfallende Frequentierung.

³ An dieser Stelle nicht völlig auszuschließen ist, dass ggf. der jüngere Ergänzungsbau nach weitgehender Entkernung in seiner Grundsubstanz nachgenutzt werden könnte.

4. Baugrenzen:
In etwa wie in der Bestandsimmobilie. Ein Zurücknehmen der westlichen Seitenfront zur Re-Integration der Marienkirche in die Platzgestaltung ist möglich, reduziert jedoch nochmals die Ladenfront und auch vergleichsweise ertragsstärkere Flächen im Ergänzungsbau.
5. Anlieferung:
Derzeit an der Rückfront des Altbaus platziert und vom Stegengraben erreichbar. Auch nach Gliederung der Fläche in mehrere Ladeneinheiten sollte daran festgehalten werden. Die Platzierung eines Anlieferbereiches an der Rückseite des derzeitigen Ergänzungsbaus - zur Marienkirche weisend - sollte vermieden werden. Sie stört das Ensemble um die Kirche und dürfte auch Probleme bei der Lkw-Erschließung aufwerfen.
Unter Ausnutzung des Niveauunterschiedes im Grundstück kann die Anlieferung auf UG-Ebene ebenerdig erfolgen und ggf. auch eingehaust werden. Intern sollte auch die westliche Ladeneinheit im heutigen Ergänzungsbau daran angebunden werden.
6. Kundenstellplätze/Verkehrerschließung:
Die Schaffung eigener Stellplätze wäre u. U. möglich, wenn das heutige Basement in einem Neubau ganz oder teilweise als Tiefgarage genutzt würde. Die Zufahrt könnte rückwärtig ebenerdig vom Stegengraben erfolgen, kollidiert dort wegen der knappen Flächenverhältnisse jedoch tendenziell auch mit der Anlieferung. Rechnerisch könnten in einer Tiefgaragenebene bei völliger Belegung ca. 50-60 Parkplätze angeordnet werden. Dem stehen jedoch der ungünstige Grundstücksversatz (daraus folgt vermutlich eine beengte und unübersichtliche, mithin wenig kundenfreundliche Gestaltung der Tiefgarage) sowie die Unterbringung der Anlieferung entgegen.

Zudem wäre die Zufahrt über den Stegengraben von der Eisenbahnstraße aus so introvertiert, dass sie realiter nur von wenigen Kunden gefunden und genutzt werden würde.

Eigene Kundenstellplätze können im Objekt daher vermutlich auch künftig nicht angeboten werden.⁴

Damit kommen Vertriebsformen, die unmittelbaren Pkw-Zugang benötigen, für die Nachnutzung allein aus diesem Grund nicht in Frage. Hierzu zählen z. B. konventionelle Lebensmittelmärkte oder Elektro-Fachmärkte.

Vorschlag geeigneter Betriebstypen, Mietertragserwartung

Unter den genannten Voraussetzungen bietet sich zunächst die Etablierung eines kleineren Warenhauses an, denn dieser Vertriebstyp fehlt in Rendsburg derzeit gänzlich und wird von den Kunden stark nachgefragt. Der Flächenbedarf dürfte je nach Konzept bei ca. 1.500 - 2.500 qm liegen.

Ferner ist die Nahversorgung in der Innenstadt schwach vertreten. Ein konventioneller Lebensmittelmarkt um ca. 1.500 qm VKF kommt am Standort auf Grund des ungünstigen Flächenzuschnitts und der fehlenden unmittelbar zugeordneten Stellplätze zwar nicht in Betracht, ein kleinerer Bio-Supermarkt hingegen schon. Dieser müsste sich jedoch mit starker Konkurrenz in Büdelsdorf⁵ und einer bisher noch niedrigen Nachfragebasis in der Innenstadt auseinandersetzen.

In einem gut ausgebauten Mittelzentrum ist ferner üblicherweise auch ein zweiter voll ausgeprägter Drogeriemarkt im Zentrum tragfähig (Rossmann ist in der Hohen Straße bereits vorhanden), auch dieser

⁴ Ggf. kann eine begrenzte Zahl von Stellplätzen für Eigennutzer geschaffen werden.

⁵ Je ein Biomarkt im EKZ Rondo und im Ortszentrum Hollerstraße.

müsste sich gegenüber starker Konkurrenz im weiteren Umfeld (Nahversorgungszentren Güterbahnhof/Schleife und Alter Bauhof) behaupten.

Die innenstadtypische Leitbranche Mode/Schuhe ist in der Innenstadt bereits gut ausgebaut und weist überhaupt im Wirtschaftsraum eine bereits recht hohe Flächendichte auf, gleichwohl besteht für die Innenstadt noch eine gewisse Nische im eher niedrigpreisigen, modisch dagegen tendenziell konservativen Segment, denn dessen Angebotschwerpunkt liegt bisher im Fachmarktbereich Friedrichstädter Straße (Holtex, Vögele, Real). Das konsumige junge Genre sowie das gesamte markenbetonte mittlere bis gehobene Segment sind in der Altstadt durch C & A, H & M und I. D. Sievers bereits sehr gut ausgebaut. Insofern ist die Wettbewerbsintensität auch hier angespannt; ein neuer Anbieter wird sich dagegen behaupten müssen.

Im insgesamt eher kaufkraftschwachen Umfeld möglich, jedoch für den Standort kaum attraktivitätsfördernd wären Anbieter im Segment Kleinpreiskaufhaus.

Typische Flächenansprüche und betriebswirtschaftliche Kennzahlen für die vorgenannten Betriebstypen gibt nachstehende Tabelle wieder. Ein größerer Modemarkt sowie das Warenhaus könnten ggf. auf zwei Ebenen agieren, bei den übrigen Branchen ist dies unwahrscheinlich bzw. überwiegend auch ausgeschlossen.

Ein Kleinpreiskonzept ist bestenfalls als Beimischung im Notfall aufgeführt und sollte nicht angestrebt werden. Infolge hoher Margen ist es durchaus tragfähig und weist tendenziell sogar eine höhere Mietbelastbarkeit auf als ein Warenhaus. Städtebaulich leistet es jedoch keinen Beitrag zur Aufwertung des Standortes.



Die Flächenanforderungen machen jedoch deutlich, dass die EG-Fläche des Ergänzungsbaus vermutlich recht gut vermarktbar wäre; Ober/Untergeschoss und auch die tiefe EG-Fläche im Altbau unterliegen jedoch bereits großen Einschränkungen. Insofern sind die Freiheitsgrade für die Projektentwicklung zumindest im Einzelhandel gering.

Wir gehen deshalb davon aus, dass realiter vermutlich neben dem Erdgeschoss bestenfalls noch eine weitere Ladenebene ganz oder teilweise mit Verkaufsflächen belegt werden könnte. Logisch wäre hier das 1. Obergeschoss, während das Untergeschoss neben der rückwärtigen Anlieferung auch Funktionsräume und ggf. eine begrenzte Zahl von eigengenutzten Stellplätzen aufnehmen könnte.

Die nachstehend ausgewiesenen Miet-Umsatzrelationen sind idealtypisch und in der Kombination B-Lage/ungünstige Flächenzuschnitte im vorliegenden Fall vermutlich nicht erzielbar, weshalb Abschläge in der Mieterwartung vorgenommen werden sollten. Mit einer Größenordnung um 10 - 11 Euro/qm, ggf. durch eine einzelne Kleinfläche im Ergänzungsbau noch etwas gepusht - könnte unter normalen Umständen in einer guten B-Lage gerechnet werden. Im vorliegenden Falle sollte ein objektbedingter Abschlag von etwa 20 % einkalkuliert werden.

| Einzelhandels-Nachnutzungsoptionen - Orientierungswerte für Einzelhandels-Ankernutzungen | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|------------------|
| Vertriebstyp/Branche | Typischer Flächenbedarf | | Raumauslastung Euro/qm VKF | Umsatzerwartung p. a. | | Typische Mietquote % | Mieterwartung | | Geschossigkeit |
| | NFL qm | VKF qm | | brutto Tsd. Euro | netto Tsd. Euro | | p. a. Tsd. Euro | qm MFL/Monat Euro | |
| Lebensmittelmarkt (Bio-Markt) | 800 | 600 | 3.750 | 2.250 | 2.045 | 5,0 % | 102 | 10,65 | Ausschl. EG |
| Drogeriemarkt | 800 | 650 | 3.500 | 2.275 | 1.978 | 5,0 % | 99 | 10,30 | Ausschl. EG |
| Großer Modefachmarkt | 1.700 | 1.500 | 1.600 | 2.400 | 2.017 | 10,0 % | 202 | 9,89 | 2 Ebenen mögl. |
| Kleiner Modefachmarkt | 800 | 700 | 1.800 | 1.260 | 1.059 | 10,0 % | 106 | 11,03 | Ausschl. EG |
| Schuhfachmarkt | 600 | 500 | 1.700 | 850 | 714 | 12,0 % | 86 | 11,90 | Ausschl. EG |
| Warenhaus | 2.000 | 1.600 | 1.800 | 2.880 | 2.420 | 7,0 % | 169 | 7,06 | 2 Ebenen möglich |
| Kleinpreiskaufhaus | 400 | 300 | 1.500 | 450 | 378 | 15,0 % | 57 | 11,82 | Ausschl. EG |

Quelle: Eigene Datenbanken zu Mietverhältnissen, Marktberichte, eigene Markt- und Objektanalysen



Alternative Mietertragsschätzung über den "Zoning"-Ansatz

Ein alternative Betrachtung mittels "Zoning"-Ansatz abstrahiert von konkreten Betriebstypen/Branchen und orientiert sich zur Ermittlung einer "fairen" Marktmiete für Geschäftsflächen primär an den unterschiedlichen Lagequalitäten innerhalb der Kubatur.

Die "Zoning"-Methode basiert dabei auf der Annahme, dass die Umsatzchancen mit zunehmender Entfernung vom Ladeneingang kontinuierlich abnehmen und demzufolge auch der Mietwert proportional sinkt.

Modellparameter:

- Vom Eingang aus wird die Geschäftsfläche in 10-Meter-Schritten in Geschäftszonen untergliedert. Die eingangsnahen Zone "A" weist dabei den höchsten Ertragswert auf. Bei einem Geschäft in A-Lage würde der Erwartungswert für den Mietertrag in Zone "A" mit der Mieterwartung für eine idealtypisch geschnittene 100-qm-Ladeneinheit gewichtet.
Mit zunehmender Ladentiefe - gegliedert in die Zonen "B" bis "E" wird die Mieterwartung in 10-Meter-Schritten halbiert (so genannter "Halving-Back"-Ansatz). Daraus ergibt sich, dass der faire Mietwert einer größeren Ladenfläche in A-Lage aus einem Mix, bestehend aus einem eingangsnahen Teil mit Höchstbewertung auf dem jeweiligen A-Lagen-Mietniveau sowie weiteren, mit Abschlägen versehenen Teilflächen zusammensetzt.
Die interne Struktur einer Immobilie spielt dabei insoweit eine gewichtige Rolle, als ungünstige Ladenzuschnitte mit einem hohen Anteil rückwärtig gelegener Flächen deutlich auf den Erwartungswert für den Mietertrag durchschlagen. Dabei steht insofern weniger die konkrete Branche als vielmehr die Beschaffenheit der La-

denfläche im Vordergrund. Das Modell ist dann sinnvoll, wenn der konkrete Branchenmix und die konkrete Flächenaufteilung je Ladeneinheit im Vorwege noch nicht hinreichend sicher einzuschätzen sind.

- Das Objekt - gleichgültig, ob völliger Neubau oder eine gleichwertige Grundsanierung (Entkernung) der Altimmoblie - weist annahmegemäß noch zwei Ladenebenen EG/1. OG auf. Daher ist abweichend zur tatsächlichen Situation auch im Ergänzungsbau eine interne Rolltreppenanlage vorgesehen.
Es ist in mindestens zwei Ladeneinheiten unterteilt, welche jeweils direkt vom Altstädter Markt/Stegen erschlossen werden.
Die Niveauebene verläuft zwischen den Ladeneinheiten. Beide Einheiten weisen in sich keine Niveauunterschiede mehr auf.
- Die "Prime Rent" für die eingangsnahen hochwertigen Zone "A" orientiert sich am Mietniveau von kleineren, marktgerechten Ladeneinheiten in A-Lage, welches in Rendsburg derzeit bei rund 25 bis 30 Euro/qm MFL p. Monat eingeschätzt werden kann - vgl. hierzu Kap. 2.2.4 Unter Berücksichtigung eines Abschlags für die B-Lage Altstädter Markt ist ein Wert von 20 Euro/qm als Orientierungswert für die Zone "A" im Gebäude angesetzt.
Im Obergeschoss beginnt die Zonierung mit dem Antritt der Rolltreppen aus dem Erdgeschoss.
- Für jede weitere Zone sowie für den Niveauwechsel ins 1. OG ergibt sich jeweils ein Mietabschlag von 50 %. Daraus ergeben sich vereinfachend folgende Mietansätze im Gebäude:
Zone A: 20,00 Euro/qm
Zone B: 10,00 Euro/qm
Zone C: 5,00 Euro/qm
Zone D: 2,50 Euro/qm
Zone E: 1,25 Euro/qm

Bei maximaler Ausnutzung der Geschossflächen (Funktionsräume soweit möglich im UG, 2 verbleibende Erschließungskerne) wären auf 2 Ebenen künftig bis zu 3.100 qm Mietfläche denkbar - realiter dürften es wohl etwas weniger sein, weil diese Annahme sich kaum vollständig umsetzen lassen. Nachstehende Übersicht zeigt nach grobem Flächenaufmaß die Flächenverteilung auf die Ertragszonen A - E.

| Mietkalkulation gemäß Zoning-Methode | | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------------|--------------------------|
| | Mietfläche qm | Miete/qm Euro p. M. | Mietertrag p. a. Euro |
| Zone A | 180 | 20,00 | 43.200 |
| Zone B | 170 | 10,00 | 20.400 |
| Zone C | 200 | 5,00 | 12.000 |
| Summe ANBAU EG | 550 | 11,45 | 75.600 |
| Zone A | 80 | 20,00 | 19.200 |
| Zone B | 100 | 10,00 | 12.000 |
| Zone C | 200 | 5,00 | 12.000 |
| Zone D | 400 | 2,50 | 12.000 |
| Zone E | 220 | 1,25 | 3.300 |
| Summe ALTBAU EG | 1.000 | 4,88 | 58.500 |
| EG total | 1.550 | 7,21 | 134.100 |
| Zone B | 250 | 10,00 | 30.000 |
| Zone C | 200 | 5,00 | 12.000 |
| Zone D | 100 | 2,50 | 3.000 |
| Summe ANBAU 1.OG | 550 | 6,82 | 45.000 |
| Zone C | 100 | 5,00 | 6.000 |
| Zone D | 540 | 2,50 | 16.200 |
| Zone E | 360 | 1,25 | 5.400 |
| Summe ALTBAU 1.OG | 1.000 | 2,30 | 27.600 |
| 1. OG total | 1.550 | 3,90 | 72.600 |
| LADENFLÄCHEN TOTAL | 3.100 | 5,56 | 206.700 |

Bereits bei überschlägiger Betrachtung wird klar, dass sich der ungünstige Flächenversatz mit seinen großen Ladentiefen im Altbau negativ auf die Ertragserwartung auswirkt.

Ertragsschwache Flächen (Zonen D + E) nehmen über 50 % der Gesamtfläche ein, tragen jedoch nur unbedeutend zum Ergebnis bei.

| Flächen-/Mietanteil gemäß Zoning-Methode | | |
|--|--------------------|-----------------|
| Zone | Flächenanteil % | Mietanteil % |
| Zone A | 8 % | 30 % |
| Zone B | 17 % | 30 % |
| Zone C | 23 % | 20 % |
| Zone D | 34 % | 15 % |
| Zone E | 19 % | 4 % |

Quelle: BulwienGesa, (Rundungsdifferenzen, da auf volle % gerundet)

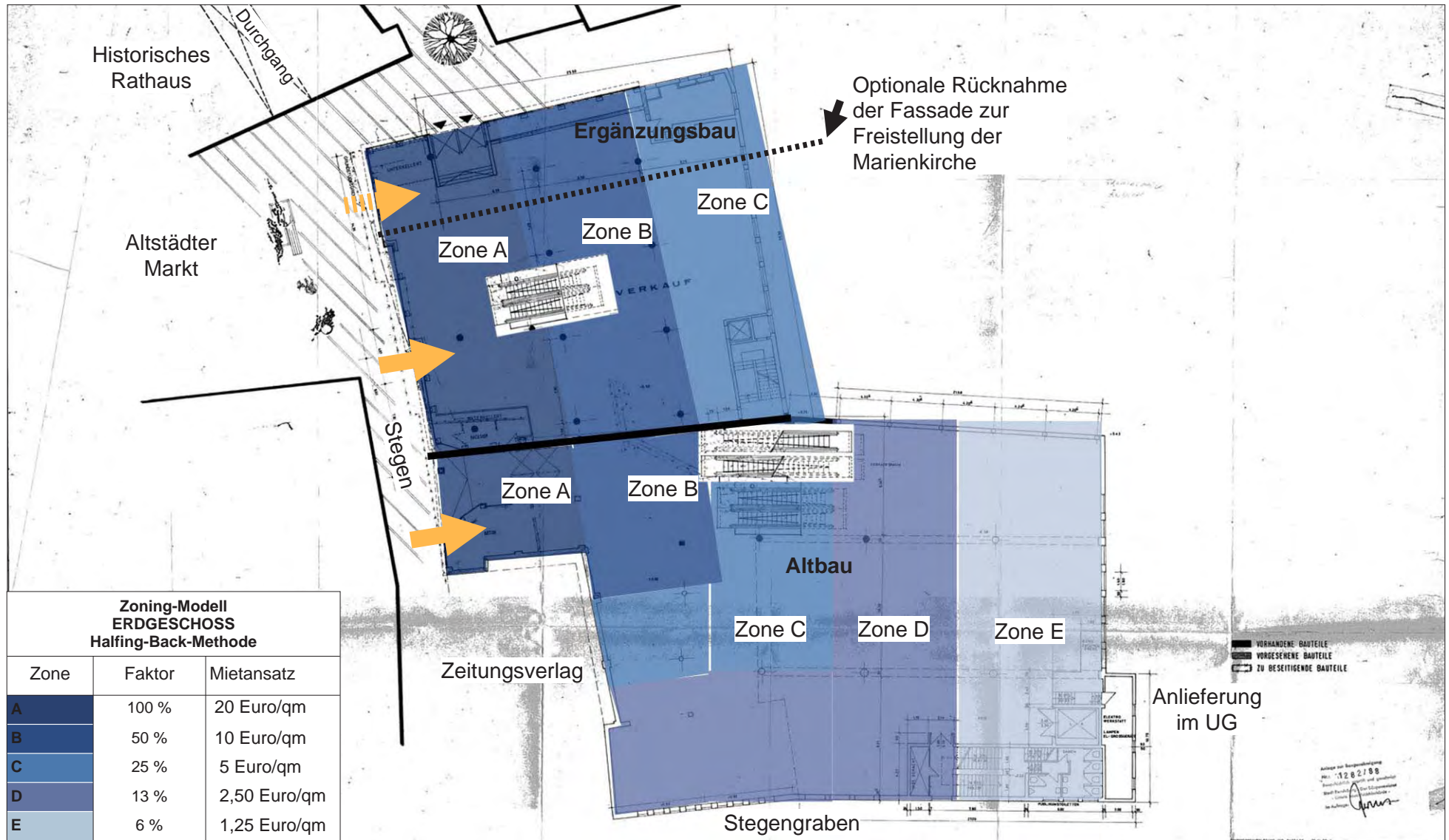
Rechnerisch liegt ein der spezifischen Flächenstruktur angepasster marktgerechter Mietertrag für Ladenflächen im EG/ 1. OG bei rund

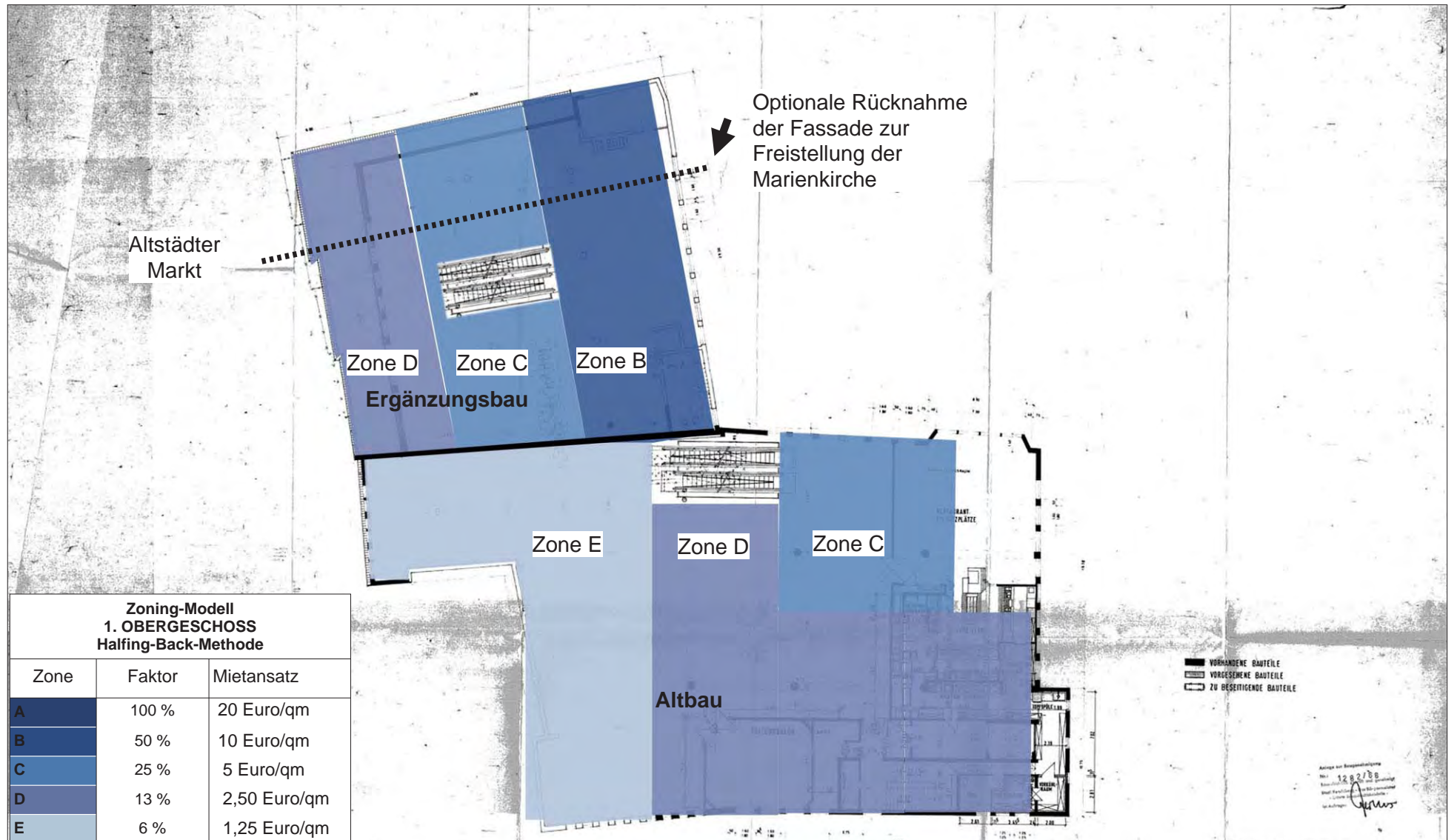
207 Tsd. Euro p. a.

bzw. einem durchschn. Mietertrag von 5,56 Euro/qm MFL pro Monat.

Dieser Ansatz beinhaltet auch die Aufnahme z. B. einer kleineren Gastronomienutzung anstelle einer dritten Ladeneinheit im Erdgeschoss, welche mit Freisitzen zum Altstädter Markt durchaus plausibel wäre.

Spekulativ ist die Ergänzung um ein 2. oder gar 3. Obergeschoss für Büro/Praxen/Freizeit- oder Wohnnutzungen. Insbesondere in einem Neubau wäre dies durchaus denkbar.







Allerdings besteht in der Rendsburger Altstadt faktisch kein latenter Markt für gewerbliche Obergeschossnutzungen, dagegen aber lt. Vorbereitender Untersuchungen eine hohe Leerstandsquote.

Auch wenn ein Teil davon auf nicht marktgerechte Flächen und verbreitete Sanierungsstaus zurückzuführen ist, bleibt diese Option gleichwohl spekulativ. Käme eine entsprechende Nachfrage zustande, ist mit einer Mieterwartung im Rahmen von ca. 6 bis 7 Euro/qm zu rechnen. Sie liegt also im Rahmen der durchschnittlichen Mieterwartung für die Ladennutzungen.

Unter günstigen Umständen könnte für eine Nachnutzung in drei Vollgeschossen ein Gesamtmietertag von knapp über 300 Tsd. Euro p. a. gerechnet werden, ggf. zuzüglich geringer Zusatzerträge für UG-Räume (Anlieferung) und ggf. auch eigengenutzte Stellplätze im Untergeschoss.

Städtebaulich Option: Rücknahme der Seitenfront zum Durchgang Altstädter Markt - Marienkirche um ca. 5 Meter

Es ließ sich nicht vollständig klären, aber möglicherweise war der vom Ergänzungsbaukörper überbaute westliche Grundstücksteil früher Bestandteil einer bis zur Marienkirche reichenden Platzfläche des Altstädter Marktes. Träfe dies zu, wäre der Nordteil des Altstädter Marktes durch Hertie (oder ein Vorgängergebäude) nachträglich überbaut und damit ein früherer, d. h. historischer Platzzusammenhang zur Marienkirche hin aufgelöst worden.

Derzeit bestehen Überlegungen, diesen Zusammenhang und auch die Blickachse zur überwiegend durch den Hertie-Baukörper verdeckten Marienkirche wiederherzustellen.

Für den Fall einer erforderlichen baulichen Umgestaltung oder eines Neubaus der Hertie-Immobilie ist also denkbar, dass die Stadt einen Teil des Grundstücks übernimmt und die Westfassade etwas zurückgenommen wird. Diese Option ist in den modifizierten Geschossplänen dargestellt. Angenommen ist zunächst eine Rücknahme der westlichen Gebäudefront um rund 5 Meter.

Sie kürzt die ohnehin begrenzte Ladenfront zum Altstädter Markt/Steigen nochmals auf ca. 25 Meter ein und reduziert wertvolle Antritsflächen im Erdgeschoss.

Für eine dritte Ladeneinheit im Erdgeschoss wird es damit eng, dafür könnte sie jedoch auch über Eck geführt werden. Auf der zugewonnenen Freifläche könnte insofern auch eine Freisitzgastronomie platziert werden.

Im Gebäude reduziert sich die potenzielle Nutzfläche für Ladeneinheiten von ca. 3.100 qm auf knapp 2.800 qm. Siehe folgende Tabelle.

Da bei einer Rücknahme der seitlichen Baugrenze primär relativ "wertige" Flächen der Kategorien A - C entfallen, sinkt damit auch der Mietertrag in den Ladenebenen auf nunmehr rund 170 Tsd. Euro p. a.



| Mietkalkulation gemäß Zoning-Methode - Rücknahme der Westfront | | | |
|--|------------------|------------------------|--------------------------|
| | Mietfläche qm | Miete/qm Euro p. M. | Mietertrag p. a. Euro |
| Zone A | 130 | 20,00 | 31.200 |
| Zone B | 120 | 10,00 | 14.400 |
| Zone C | 140 | 5,00 | 8.400 |
| Summe ANBAU EG | 390 | 11,54 | 54.000 |
| Zone A | 80 | 20,00 | 19.200 |
| Zone B | 100 | 10,00 | 12.000 |
| Zone C | 200 | 5,00 | 12.000 |
| Zone D | 400 | 2,50 | 12.000 |
| Zone E | 220 | 1,25 | 3.300 |
| Summe ALTBAU EG | 1.000 | 4,88 | 58.500 |
| EG total | 1.390 | 6,74 | 112.500 |
| Zone B | 180 | 10,00 | 21.600 |
| Zone C | 140 | 5,00 | 8.400 |
| Zone D | 70 | 2,50 | 2.100 |
| Summe ANBAU 1.OG | 390 | 6,86 | 32.100 |
| Zone C | 100 | 5,00 | 6.000 |
| Zone D | 540 | 2,50 | 16.200 |
| Zone E | 360 | 1,25 | 5.400 |
| Summe ALTBAU 1.OG | 1.000 | 2,30 | 27.600 |
| 1. OG total | 1.390 | 3,58 | 59.700 |
| LADENFLÄCHEN TOTAL | 2.780 | 5,16 | 172.200 |

Einem Verlust an Mietfläche von etwa 10 % steht somit ein Rückgang der Mieterwartung von rechnerisch ca. 17 % gegenüber.

| Mieterträge im Vergleich | | |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Zone | Mietfläche % | Mietertrag Tsd. Euro p. a. |
| Baukörper unverändert | 3.100 | 207 |
| Westfront ca. 5 m zurück genommen | 2.800 | 172 |

Quelle: BulwienGesa



6 FAZIT

Lagequalität

Die leer stehende Hertie-Immobilie am Altstädter Markt ist lageseitig gegenwärtig der Rendsburger B-Lage zuzurechnen. Der Altstädter Markt ist zwar Bestandteil der Haupteinkaufsachse Schiffbrückenplatz–Hohe Straße–Altstädter Markt–Stegen–(ZOB/Bahnhof), jedoch erfüllt davon nur der Abschnitt Schiffbrückenplatz (Schiffbrückengalerie)–Hohe Straße bis maximal zur Mühlenstraße A-Lage-Kriterien.

Die Frequenz im Stegen/Einmündung Altstädter Markt ist nur etwa halb so hoch wie im Westteil der Hohen Straße und die Neuentwicklung des Hertie-Hauses wird allein nicht in der Lage sein, die Differenz auszugleichen. Unter anderem das den Altstädter Markt nach Westen abschließende historische Rathaus wirkt hier trotz erdgeschossigem Durchgang als Barriere.

Lagebedingt sind also hinsichtlich Marktgängigkeit und Mietertragserwartung Abschlüsse vorzunehmen.

Marktrahmen

Der Einzelhandelsmarkt ist in Rendsburg allgemein ist durch eine hohe Flächenausstattung und Wettbewerbsintensität - auch im regionalen Rahmen - gekennzeichnet.

Das regionale Einzugsgebiet umfasst etwa 118.000 Einwohner. Es bestehen darin nur begrenzte Kaufkraft-Neubindungspotenziale.

Der Marktanteil der Innenstadt ist relativ niedrig und wird vor allem durch die Fachmarktlage Friedrichstädter Straße eingeschränkt. Ihr Branchenspektrum ist reduziert, die Kundenakzeptanz rückläufig.

Für Neuansiedlungen eröffnen sich in bestimmten Branchen in der Innenstadt Chancen zur Beseitigung von Deckungslücken (v. a. Warenhaus, Lebensmittel), allerdings besteht ein erhöhtes Marktrisiko.

Flächennachfrage und Mietentwicklung Rendsburger Altstadt

Eine gewisse latente Nachfrage bonitätsstarker Filialisten besteht allenfalls für die A-Lage, in der gegenwärtig keine Leerstände zu verzeichnen sind. In Rand- und Nebenlagen ist die Nachfrage sehr gering. Das Mietniveau in der A-Lage bewegt sich für kleinere Einheiten bei rund 25 - 30 Euro/qm. In den Rand- und Nebenlagen kommen bei noch mäßiger Leerstandsquote kaum ausreichend Abschlüsse zur Ausprägung eines Mietniveaus zustande. Angebotene Flächen bewegen sich zwischen ca. 5 und 10 Euro/qm.

Der Standort Altstädter Markt liegt an der Schnittstelle zur A-Lage und verfügt über ausreichende Flächenpotenziale zur Etablierung auch größerer Ankerbetriebe, die einen Teil ihrer Kundenfrequenz selbst induzieren können. Insofern ist es durchaus realistisch, dass dort bei einem marktgerechten Preisniveau Neuansiedlungen gelingen. Die Leerstände in der Altstadt sind ansonsten ausschließlich kleinteilig und vielfach durch ungünstige Objektbedingungen belastet.



Städtebauliche Zielsetzungen

Obwohl nicht der aktuellen A-Lage zuzurechnen, ist der Altstädter Markt ein wichtiges Scharnier der fußläufigen Hauptlaufachse. Insofern sollte einer einzelhandelsorientierten Nachnutzung eine hohe Priorität zukommen. Das mit Ausnahme des Hertie-Gebäudes attraktive kleinstädtische Gesamtensemble mit dem historischen Rathaus und der - durch Hertie weitgehend verdeckten Marienkirche - ist elementarer Bestandteil des kulturellen und geschichtlichen Erbes der Stadt und somit in hohem Maße identitätsstiftend.

Gegenwärtige Objektbedingungen

Die in mehreren Abschnitten gewachsene Warenhausimmobilie ist durch internen Niveaueversätze und infolge des eingelagerten Gebäudes des Zeitungsverlages auch durch versetzte Flächen mit einem erhöhten Anteil ertragsschwacher rückwärtiger Bereiche gehandicapt. Zudem ist die Frontlänge am Stegen dadurch reduziert. Das dadurch ebenfalls ungünstig geschnittene Grundstück ist weitgehend überbaut und weist von Südwest (Altstädter Markt) nach Nordost (Stegengraben/Anlieferhof) ein Gefälle von geschätzt rund 2 Metern auf.

| | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Grundfläche: | ca. 2.300 - 2.400 qm |
| davon überbaut: | ca. 2.100 - 2.200 qm |
| Nutzfläche | ca. 7.900 qm / |
| | 3 Vollgeschosse + UG/Dachgeschoss |
| VKF Einzelhandel | ca. 5.200 qm / 4 Ladenebenen |
| Nebenflächenanteil | ca. 34 % |

Vorbehaltlich einer vertieften fachgutachterlichen Untersuchung des baulichen Zustands deutet im Altbauteil allein ein bis in das Fundament reichender Setzungsschaden in Kombination mit den übrigen Belastungsfaktoren darauf hin, dass die gesamte Immobilie vermutlich als abgängig einzuschätzen ist.

Das Objekt verfügt über keine eigenen Stellplätze. Für den Stellplatznachweis würden aus der ursprünglichen Nutzung rund 80 Stellplätze im rückwärtig benachbarten städtischen Parkhaus Eisenbahnstraße angerechnet werden können.

Nachnutzungsoptionen Einzelhandel

Als marktgängig können künftig maximal zwei Verkaufsebenen gelten. Bei maximaler Flächenausnutzung könnten darauf rund 3.100 qm Nutzfläche für Einzelhandelsnutzungen generiert werden. Ein Einzelbetrieb dürfte diese Fläche nicht absorbieren. Wahrscheinlich ist eine Aufteilung auf zwei bis drei Einheiten.

Am Standort geeignete Vertriebstypen sind:

| Branche/Vertriebstyp | Flächenbedarf Nutzfläche (ca.) |
|---|-----------------------------------|
| – Kleiner Lebensmittelmarkt (Bio-Markt) | 800 qm |
| – Drogeriemarkt | 800 qm |
| – Großer Modefachmarkt | 1.700 qm |
| – Kleiner Modefachmarkt | 800 qm |
| – Schuhfachmarkt | 600 qm |
| – Warenhaus | 2.000 qm |
| – Kleinpreiskaufhaus | 400 qm |

Modemarkt und Warenhaus sind für zweigeschossige Lösungen denkbar.

Betriebe mit eingangsnah erforderlichen Stellplätzen, wie z. B. ein konventioneller Lebensmittelmarkt oder ein Elektro-Fachmarkt, sind für den Standort ungeeignet.

Der Miet-Erwartungswert für oben genannte Nutzer bewegt sich überwiegend in einem Rahmen von 10 bis 11 Euro/qm MFL. Für ein vergleichsweise größeres Warenhaus liegt er deutlich unter 10 Euro/qm. Ein hoher Anteil suboptimaler Flächen (OG Lage und/oder große Flächentiefe) rechtfertigen nochmals einen deutlichen Preisabschlag von rund 20 %.

Alternativ ergibt die branchen- und betriebstypenunabhängige "Zoning"-Methode eine faire Mieterwartung von unter 6 Euro/qm MFL. Dämpfend wirken auch hierbei die hohen ertragsschwachen Flächenanteile.

Der erwartete Jahresertrag für Nutzungen auf zwei Ladenebenen beträgt ca. 200 Tsd. Euro p. a.

Spekulativ und mangels ausreichendem Marktvolumen kaum berechenbar ist eine etwaige Beimischung handelsfremder Nutzungen im 2. Obergeschoss. Auch hier sind bei großen Unsicherheiten Mieten im Rahmen von etwa 6 - 7 Euro/qm zu erwarten. In diesem Falle könnte ein Ertrag von knapp über 300 Tsd. Euro p. a. eingestellt werden.

Option Flächenreduzierung

Um die Marienkirche und den Altstädter Markt als historisches Ensemble wieder stärker - auch visuell - miteinander zu verknüpfen, ist eine Aufweitung des gegenwärtig recht schmalen Durchgangs erforderlich. Die Maßnahme reduziert die ohnehin knappe Vorderfront des Grundstücks und absorbiert vergleichsweise ertragsstarke Flächen im heutigen Ergänzungsbau. Insofern besteht hier ein gewisser Zielkonflikt zwischen städtebaulichem Anspruch und Funktionalität sowie auch Wirtschaftlichkeit der Immobilie.

Bei einer Rücknahme der Seitenfront um ca. 5 Meter reduziert sich die Nutzfläche um ca. 10 %, die Mieterwartung dagegen rechnerisch um 17 %.

Anlage 2

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB vom 28.09.2010 bis 30.10.2010

Anlage 2

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB vom 28.09.2010 bis 30.10.2010

Mit Schreiben vom 28.09.2010 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen im VU-Gebiet „Altstadt“ informiert und gebeten ihre Planungen zu benennen bzw. Hinweise zu geben, die für die Erstellung des städtebaulichen Rahmenentwicklungskonzeptes von Belang sein könnten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich geäußert:

1. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein; Obere Denkmalschutzbehörde; Planungskontrolle
2. Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde mbh
3. Fachdienst Bauverwaltung; FD III/1
4. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
5. Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR; Geschäftsbereich Landesbau Fachgruppe Sachverständige, öffentliches Baurecht
6. Stadt Rendsburg; der Bürgermeister; Fachdienst Familie
7. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Heide
8. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein
9. Eisenbahn-Bundesamt; Außenstelle Hamburg/Schwerin
10. DB Service Immobilien GmbH; Hamburg
11. Ev.- Luth. Kirchengemeinde Rendsburg-Eckernförde
12. Kreis Rendsburg-Eckernförde; der Landrat; Fachbereich 5 – Planen, Bauen und Umwelt
13. Fachdienst I/3
14. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein; Amt für Katastrophenschutz; Kampfmittelräumdienst
15. Handwerkskammer Flensburg; Technische Beratung

| Stellungnahme / Hinweis der Behörde bzw. des Trägers öffentlicher Belange | Anmerkung / Vorschlag zur Abwägung |
|---|------------------------------------|
| 1 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein; Obere Denkmalschutzbehörde; Planungskontrolle (29.09.2010) | |
| Das Untersuchungsgebiet befindet sich im mittelalterlichen Stadtbereich der Stadt Rendsburg. Im gesamten Untersuchungsgebiet ist daher mit mittelalterlichen Stadtresten und auch Resten jüngerer | <i>Kenntnisnahme</i> |

| | | |
|----------|--|--|
| | <p>Zeiten sowie mit Resten der Befestigung der Stadt zu rechnen. Insgesamt handelt es sich um ein archäologisches Interessengebiet und bei Bauvorhaben, die in den Boden eingreifen, ist in jedem Fall das Archäologische Landesamt zu beteiligen, damit wir prüfen können, ob archäologische Belange betroffen sind.</p> | <p><i>Die Beteiligung des Archäologischen Landesamtes erfolgt bei einzelnen Bauvorhaben.</i></p> |
| 2 | <p>Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde mbh (02.11.2010)</p> | |
| | <p>Vielen Dank für die Unterrichtung hinsichtlich der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für die Altstadt von Rendsburg. Aufgrund eines Büroversehens haben wir leider nicht fristgerecht auf Ihre Anfrage geantwortet. Dieses bitten wir zu entschuldigen. Da noch keine konkreten Planungen bestehen, haben wir derzeit noch keine Anmerkungen zu dem Planvorhaben. Im Verlauf der weiteren Planungsschritte werden sich unsere Anmerkungen ausschließlich auf die Gestaltung der Straßen beziehen, um künftig eine reibungslose Durchführung der Müllabfuhr im Bereich der Altstadt sicherzustellen. Wenn Sie für das Verfahren die elektronische Kommunikation wählen, bitte ich künftige Informationen an meine u. a. E-Mail-Adresse zu schicken.</p> | <p><i>Kenntnisnahme</i></p> |
| 3 | <p>Fachdienst Bauverwaltung; FD III/1 (28.09.2010)</p> | |
| | <p>Bei einer Ausweisung als förmliches Sanierungsgebiet sind nach § 154 BauGB Ausgleichsbeiträge zu erheben. Es wird darum gebeten, bei etwaigen Informationen der betroffenen Grundstückseigentümer bereits darauf hinzuweisen. Anzumerken ist, dass ein beitragsfähiger Ausbau der Wallstraße in 2009 erfolgt ist. Zu prüfen wäre, ob es zu einer Doppelbelastung der entsprechenden Grundeigentümer durch Ausbaubeitrag einerseits und Ausgleichszahlungen andererseits kommen könnte.</p> | <p><i>Kenntnisnahme</i> <i>Sollte ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und ein umfassendes Sanierungsverfahren durchgeführt werden (mit Erhebung von Ausgleichsbeträgen), werden die betroffenen Grundstückseigentümer rechtzeitig und in geeigneter Weise darüber informiert.</i> <i>Die Wallstraße weist keine städtebaulichen Missstände auf, so dass hier keine Maßnahmen im Rahmen einer Sanierung notwendig sind. Aus diesem Grund soll die Wallstraße nicht Teil eines möglichen zukünftigen Sanierungsgebietes werden.</i></p> |
| 4 | <p>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein (21.10.2010)</p> | |
| | <p>Wir begrüßen ausdrücklich die Initiative der Stadt, auch für den Altstadtbereich die o.g. vorbereitenden Untersuchungen einzuleiten. Bei Ihren vorbereitenden bzw. geplanten Untersuchungen für eine</p> | <p><i>Kenntnisnahme</i></p> |

| | |
|---|--|
| <p>städtebauliche Sanierung der Rendsburger Altstadt sollten die Denkmalbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde und das Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig und früh beteiligt werden.</p> <p>Nach §136 Abs. 4 BauGB sollen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen auch dazu beitragen, dass kulturelle Erfordernisse entwickelt und Ortsbilder verbessert werden sowie den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass zahlreiche in das Denkmalbuch eingetragene Kulturdenkmale unmittelbar im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziffer 1 DSchG (denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren) sowie alle weiteren Kulturdenkmale nach § 1 Abs. 2 DSchG im Sanierungsgebiet betroffen sein werden.</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes werden dabei berührt und müssen in ausreichendem Umfang ermittelt und berücksichtigt werden. Zusätzlich wird der Umgebungsbereich von Kulturdenkmalen betroffen sein, dessen Veränderung ebenfalls einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf (§ 9 Abs, 1 Ziff. 3 DSchG). Danach soll der Eindruck von in das Denkmalbuch eingetragenen Kulturdenkmalen jedenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Hierbei kommt es nicht etwa nur auf reine Sichtbeziehungen an, sondern unter anderem darauf, ob Zeugnischarakter, Ausstrahlung und Dokumentationswirkung der Denkmale als Teil der Rendsburger Altstadt wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Die geplanten Maßnahmen sollten auch als Chance verstanden werden, die Gestaltung der Umgebung einzelner Kulturdenkmale zu verbessern, damit diese angemessen zur Geltung kommen können. Im Rahmen der festgelegten Grenzen des Sanierungsgebietes muss berücksichtigt werden, dass sich Kulturdenkmale auch außerhalb dieses Bereiches befinden können, dessen Umgebungsschutz jedoch in das Sanierungsgebiet wirkt. Hier wäre frühzeitig zu untersuchen, wie sich die geplanten Maßnahmen auswirken.</p> <p>Grundlage für die Berücksichtigung der Kulturdenkmale ist die 2008</p> | <p><i>Dieses Ziel soll u.a. mit einer Sanierung erreicht werden.</i></p> <p><i>Die Belange des Denkmalschutzes wurden ermittelt. Sie werden bei den konzeptionellen Überlegungen berücksichtigt. Gleiches gilt für Umgebungsbereiche von Kulturdenkmalen.</i></p> <p><i>Durch die VU-Ziele und Maßnahmen wird die Umgebung einiger Kulturdenkmale verbessert und ihre Geltung hervorgehoben. Dies gilt in besonderem Maße für die St. Marienkirche und den Marienkirchhof.</i></p> <p><i>Es sind keine Beeinträchtigungen von außerhalb des Untersuchungsbereiches liegenden Kulturdenkmalen durch die Planung erkennbar.</i></p> <p><i>Als Grundlage für die Berücksichtigung von Kulturdenkmalen dient</i></p> |
|---|--|

| | | |
|----------|--|--|
| | und damit aktuell erschienene Denkmaltopographie der Stadt Rendsburg (= Kulturdenkmale in Schleswig-Holstein, Bd. 4.1). Alle dort auf den Seiten 92-149 dargestellten Objekte sind Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes und müssen bei der Planung berücksichtigt werden. Da die Erfassung und Bewertung auch nach 2008 fortschreitet (Abgänge / Zugänge), sollte rechtzeitig beim Landesamt für Denkmalpflege der aktuelle Stand abgefragt werden. | <i>die Liste der Stadt aus 2010, die auf Informationen des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Untere Denkmalschutzbehörde, basiert. Sie stellt die derzeit vorläufige amtliche Liste zu den Kulturdenkmalen (gem. § 5 Abs. 1 DSchG ins Denkmaltopographie eingetragen und den gem. § 1 DSchG einfache Kulturdenkmale) dar. Die Denkmaltopographie gilt nicht als offizielles Schriftwerk, so dass prioritär die Denkmale aus der oben genannten Liste beachtet werden.</i> |
| 5 | Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR; Geschäftsbereich Landesbau Fachgruppe Sachverständige, öffentliches Baurecht (06.10.2010) | |
| | Die mir zugesandten Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig-Holstein hin geprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind. Da aus Ihrem Anschreiben nicht ersichtlich wird, ob die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Wehrbereichsverwaltung Nord angesprochen wurde, bitte ich Sie hiermit, diese am laufenden Verfahren zu beteiligen. | <i>Kenntnisnahme</i> <i>Die benannten Stellen wurden beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben.</i> |
| 6 | Stadt Rendsburg; der Bürgermeister; Fachdienst Familie (12.10.2010) | |
| | Für die o. g. Anfrage vom 28.09.2010 meldet der Fachdienst Familie Fehlanzeige. | <i>Kenntnisnahme</i> |
| 7 | Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Heide (28.09.2010) | |
| | Wir danken für die übersandten Informationen zu der geplanten Maßnahme. Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. | <i>Kenntnisnahme</i> |
| 8 | Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (14.10.2010) | |
| | Ausgehend von den übersandten Planunterlagen werden hinsichtlich der von hier zu vertretenden immissionsrechtlichen Belange keine | <i>Kenntnisnahme</i> |

| | | |
|---|---|--|
| | Bedenken oder Anregungen vorgebracht. | |
| 9 | Eisenbahn-Bundesamt; Außenstelle Hamburg/Schwerin (20.10.2010) | |
| | <p>Ich bedanke mich für die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes im Verfahren. Die nordöstliche Gebietsgrenze liegt nahe der Eisenbahnstrecke 1040, Neumünster - Flensburg. Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die Deutsche Bahn AG als eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes und Trägerin der Fachplanungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen (so sie nicht den Nichtbundeseigenen Eisenbahnen zuzuordnen sind) sind berührt.</p> <p>Es ergeht folgende Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Eisenbahn-Bundesamt ist keine anlagenbestands- und liegenschaftsführende Stelle für die Eisenbahnen des Bundes. Aufgrund der räumlichen Trennung des Gebietes von den Bahnanlagen durch die Eisenbahnstraße gehe ich allerdings davon aus, dass keine unter einem eisenbahnrechtlichen Zweck stehenden Flächen einbezogen sind. Ich gehe des Weiteren davon aus, dass Ziele der Sanierung nicht direkt oder indirekt Auswirkungen auf den Bestand von Bahnanlagen haben oder in den Bahnbetrieb hineinwirken und dass sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung nicht ergibt, dass eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Nur unter diesen Annahmen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. 2. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (Planfeststellungen / Plangenehmigung), die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig und durch die Eisenbahninfrastrukturbetreiberin auch nicht angezeigt. 3. Soweit nicht bereits geschehen empfehle ich Ihnen, die DB AG (koordinierende Stelle DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Hamburg, Museumsstraße 39, 22765 Hamburg) in das Verfah- | <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Als langfristige Vision werden unter eisenbahnrechtlichen Zwecken stehende Flächen in das Konzept einbezogen. Dabei handelt es sich um eine weitere Unterquerung des Bahndammes, in Verlängerung des Stegengrabens. Diese konzeptionelle Überlegung und das damit zusammenhängende Sanierungsziel werden jedoch im Rahmen einer möglichen zukünftigen Sanierung keine Auswirkungen auf den Bestand von Bahnanlagen haben oder in den Bahnbetrieb hineinwirken. Die Unterführung soll nicht im Rahmen der angestrebten Gesamtmaßnahme hergestellt werden, sondern eine langfristige Option zur weiteren Verbesserung der Anbindung der Altstadt an die umgebenden Grün- und Freiräume sowie Wasserflächen darstellen.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Die benannte Stelle wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.</i></p> |

| | | |
|-----------|---|---|
| | ren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben. Diese Stellungnahme ersetzt oder berührt nicht die Stellungnahme der am Eisenbahnfachplan berechtigten Gesellschaften der OB. | |
| 10 | DB Service Immobilien GmbH; Hamburg (19.10.2010) | |
| | <p>Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:</p> <p>gegen die Sanierung der Altstadt bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende bahnrelevante Belange eingehalten werden.</p> <p>Durch die Planungen dürfen der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke der DB ist jetzt und auch in Zukunft mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Auch eventuelle Mieter auf genehmigten Baulichkeiten sind auf die Beeinflussungsgefahr vor Nutzungsbeginn in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt dem Eigentümer für Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Die Angaben für die von der Bahn ausgehenden Immissionen erhalten Sie bei:</p> <p>Deutsche Bahn AG Technik/Beschaffung VUM1 Achim Naujokat (Tel.: 030/297 565361 (e-mail: achim.naujokat@deutschebahn.com) Caroline-Michaelis-Straße 5-11 1011S Berlin</p> <p>Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden</p> | <p><i>Von Schäden oder nachteiligen Auswirkungen für die DB Netz AG wird nicht ausgegangen.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Das Konzept sieht in der Eisenbahnstraße gegenüber der Bahnstrecke, eine umfassende Modernisierung des Gebäudebestandes vor. Die Gebäude sollen dabei nach Süden ausgerichtet und insbesondere als Nebenanlagen (ohne Wohnnutzung) genutzt werden. Im Rahmen der Modernisierung sollen Schutzvorkehrungen gegen die Beeinflussung durch die elektrifizierte Bahnstrecke getroffen werden.</i></p> <p><i>Die modernisierten Gebäude insbesondere entlang der Eisenbahnstraße mit ihrer funktionellen Ausrichtung nach Süden dienen ebenfalls als Lärmschutz für die südlich angrenzenden Bereiche mit Wohn- und anderer Nutzung. Passiver Lärmschutz soll im Rahmen der Gebäudemodernisierung auch an weiteren Gebäuden, v.a. in der</i></p> |

| | | |
|------------------|--|---|
| | <p>und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Plan- gebiet einwirkende Immissionen - aus einer Steigerung des Eisen- bahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt wer- den können. Wir bitten um weitere Beteiligung im Bauleitverfahren.</p> | <p><i>Denkerstraße, erfolgen.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> |
| <p>11</p> | <p>Ev.- Luth. Kirchengemeinde Rendsburg-Eckernförde (+ Siehe Anlage) (26.10.2010)</p> | |
| | <p>Von Seiten des Kirchenkreises Rendsburg-Eckernförde wird es be- grüßt, durch die Schaffung eines Sanierungsgebietes den Bereich der Altstadt mittel- bis langfristig aufzuwerten. Einwände gegen diese Vorhaben gibt es unsererseits nicht. Es gibt jedoch folgendes Themenpaket, welches wir in der weiteren Planung gerne berücksichtigt wissen: <u>Problematik der Anlieferung/Ver-/Entsorgung, Brandschutz/ Ret- tungswege.</u> Die vorhandene Straßenführung der Straße „An der Marienkirche“ ist durch die Bebauung recht eng und gibt kaum Rangiermöglichkeiten für größere Fahrzeuge. Das Müllfahrzeug stoppt nach meinem Wis- sen rückwärts in die Straße „An der Marienkirche“. Von der Ostseite unseres Gebäudes gilt es alle zwei bis vier Wochen den Container mit zu vernichtendem Aktenmaterial zur Mühlenstraße zu transpor- tieren. Weiterhin gibt es Anlieferung von Kopierpapier und Ware für den Weltladen. Als Stellflächen für den LKW verbleiben lediglich die Fläche zu Be- ginn der Mühlenstraße, die als absolute Halteverbotszone gekenn- zeichnet ist, sowie die Gehwegfläche vor den Arkaden unseres Ge- bäudes. Es wäre mehr als wünschenswert, eine Fläche im Straßen- raum zu schaffen, wo die LKW's für die Zeit der Be- und Entladung stehen dürfen. Vielleicht wäre da auch der Bereich gegenüber der Einfahrt zur Straße „An der Marienkirche“ vorstellbar, wo jetzt die Holzpoller stehen. Ein zweites Problem ist dazu gekommen, nachdem die Schilder zur</p> | <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Die Baulücke gegenüber der Einfahrt zur Straße „An der Marienkir- che“ soll gemäß Konzept durch Bebauung geschlossen werden. U.U. können die dort stehenden Poller entfernt werden, es ist jedoch auch eine Erweiterung als Stellplatz möglich. Konkrete Überlegun- gen sind im Rahmen der weiteren Planung (z.B. Verkehrsplanung) zu treffen. So wäre etwa eine technische Lösung für diesen Bereich (z.B. klappbare oder absenkbare Poller) möglich.</i></p> <p><i>Die Beschilderung der Fußgängerzone wurde zwischenzeitlich ab- montiert, dieser Bereich ist z.Zt. nicht als Fußgängerzone ausgewie- sen. Die Einrichtung einer Fußgängerzone soll hier jedoch wieder vorgenommen werden einschließlich möglicher gestalterischer Maß- nahmen im Straßenraum.</i></p> |

| | | |
|------------------|--|---|
| | <p>Kennzeichnung der Fußgängerzone gesetzt wurden. Für Sanierungsarbeiten in der Kirche und für Konzerte ist es immer wieder erforderlich, dass LKW's bis vor die Eingangstür der Marienkirche fahren. Durch rangieren und rückwärts in die Straße stoppend war das bis zu Montage der Schilder möglich. Nun behindern die Schilder bzw. die Holzpoller die Möglichkeiten. Könnte man hier eine Fläche mit klappbaren Pollern oder eben eine Be- und Entladungszone schaffen? Das wäre wünschenswert. Letztere Problematik haben wir auch der Feuerwehr der Stadt Rendsburg geschildert, da wir sehr besorgt sind, ob die Marienkirche und die Rückseite (Ostseite) des Hauses der Kirche im Not-/ Brandfall überhaupt erreichbar ist. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anliegen bei der weiteren Überplanung.</p> | <p><i>Kenntnisnahme</i></p> |
| <p>12</p> | <p>Kreis Rendsburg-Eckernförde; der Landrat; Fachbereich 5 – Planen, Bauen und Umwelt (+ Siehe Anlage) (28.10.2010)</p> | |
| | <p>Die von hier aus beteiligten Dienststellen nehmen zur Vorbereitung der Sanierung wie folgt Stellung: <u>Fachdienst 5.1 Gebäudemanagement. Denkmalschutz und Verwaltung (untere Denkmalschutzbehörde)</u> Belange des Denkmalschutzes werden berührt werden. Die Belange müssen in ausreichendem Umfang ermittelt und berücksichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass in das Denkmalbuch eingetragene Kulturdenkmale unmittelbar im Sinne von § 9 Absatz 1 Ziffer 1 DSchG betroffen sein werden. Außerdem wird der Umgebungsbereich von Kulturdenkmalen betroffen sein, siehe § 9 Absatz 1 Ziffer 3 DSchG. Danach soll der Eindruck von in das Denkmalbuch eingetragenen Kulturdenkmalen jedenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Hierbei kommt es nicht etwa nur auf reine Sichtbeziehungen an, sondern unter anderem darauf, ob das Flair, der Zeugnischarakter, die Ausstrahlung und</p> | <p><i>Die Belange des Denkmalschutzes wurden ermittelt. Sie werden bei den konzeptionellen Überlegungen berücksichtigt. Gleiches gilt für Umgebungsbereiche von Kulturdenkmalen. Durch die konzeptionellen Überlegungen wird die Umgebung einiger Kulturdenkmale verbessert und ihre Geltung hervorgehoben. Dies gilt in besonderem Maße für die St. Marienkirche und den Marienkirchhof. Es sind keine Beeinträchtigungen von außerhalb des Untersuchungsbereiches liegenden Kulturdenkmalen durch die Planung erkennbar. Bei Veränderungen oder Neubebauung gilt neben den Anforderun-</i></p> |

| | | |
|-----------|--|--|
| | <p>gen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.</p> <p>Weitere Anregungen werden zu diesem Zeitpunkt vom Kreis Rendsburg-Eckernförde nicht vorgetragen. Ich bitte, mich über den Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden zu halten. Für das weitere Verfahren kann meine o. g. E-Mailadresse genutzt werden. Ich bitte dennoch um Übersendung eines Satzes der vollständigen Unterlagen in Papierform für den Kreis Rendsburg-Eckernförde bei weiteren Beteiligungsschritten.</p> | <i>Kenntnisnahme</i> |
| 13 | Fachdienst I/3 (06.10.2010) | |
| | Von Seiten des Fachdienstes I/3 wird Fehlanzeige angemeldet. | <i>Kenntnisnahme</i> |
| 14 | Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein; Amt für Katastrophenschutz; Kampfmittelräumdienst (25.10.2010) | |
| | <p>In dem o. a. Gebiet des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.</p> <p>Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz Düsternbrooker Weg 104 24105 Kiel durchgeführt.</p> <p>Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.</p> | <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Vor Beginn von Bauarbeiten werden die Flächen auf Kampfmittel untersucht.</i></p> |
| 15 | Handwerkskammer Flensburg; Technische Beratung (30.10.2010) | |
| | <p>Im Plangebiet liegt eine Vielzahl von gewerblichen/handwerklichen Betrieben.</p> <p>Wir halten es bei der Planung von Sanierungsmaßnahmen für erforderlich, über die üblichen Bekanntmachungen hinaus die Untersuchungsschwerpunkte und -ergebnisse sowie die sich daraus für die gewerblichen Standorte ergebenden Konsequenzen frühestmöglich mit den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. auch Betriebsin-</p> | <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Im Juni 2011 erfolgte eine öffentliche Auftakt- und Informationsveranstaltung gem. § 137 BauGB. Hierzu waren neben Experten aus verschiedenen Themenbereichen auch Einwohner, Gewerbetreibende, Arbeitende und andere Betroffene sowie Interessierte eingeladen. Während der Veranstaltung haben sich auch Interessenvertre-</i></p> |

| | |
|--|---|
| <p>habern zu besprechen. Weiterhin liegen bei vielen Betriebsinhabern aus jahrelangem, täglichem Erleben Kenntnisse über Stärken und Defizite, Kundenanforderungen, Konflikte und Veränderungen am Standort vor. Diese Kenntnisse können aus unserer Sicht wertvolle Hinweise für mögliche Sanierungsmaßnahmen liefern.</p> <p>Umbaumaßnahmen im Straßenraum, die die Erreichbarkeit der Betriebe dauerhaft bzw. für die Zeit der Umbauarbeiten stark behindern oder verändern, führten in vergleichbaren Fällen in der Vergangenheit immer wieder zu Problemen und erfordern eine enge Abstimmung zwischen den Akteuren.</p> <p>Um finanzielle Konsequenzen aus dem Sanierungsverfahren abschätzen zu können, sind Informationen über das Verfahren zur Erhebung von Ausgleichsbeiträgen sowie die in ähnlichen Fällen angefallenen Wertsteigerungen für Grundstückseigentümer von besonderer Bedeutung.</p> <p>Finanzielle Belastungen bzw. negative Auswirkungen auf Betriebsstandorte müssen auf ein absolutes Minimum reduziert bleiben um eine mögliche Gefährdung von Betrieben und Arbeitsplätzen weitestgehend zu vermeiden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass es im Dialog mit den Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden gelingt, vertragliche Festsetzungen und Maßnahmen vorzusehen.</p> | <p><i>ter z.B. des Handels sowie der Grundstücks- und Hauseigentümer zu Wort gemeldet. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden ebenfalls vereinzelt Gespräche mit Gewerbetreibenden geführt.</i></p> <p><i>Über Umbaumaßnahmen im Straßenraum werden die Betroffenen rechtzeitig und in geeigneter Weise informiert und in die Ablaufplanung einbezogen.</i></p> <p><i>Sofern ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und ein umfassendes Sanierungsverfahren durchgeführt wird (mit Erhebung von Ausgleichsbeiträgen), werden die betroffenen Grundstückseigentümer rechtzeitig und in geeigneter Weise darüber informiert.</i></p> |
|--|---|

Stand 25.11.2011

ELBBERG Stadt - Planung - Gestaltung
 Kruse - Schnetter - Rathje
 Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
 Tel. 040 460955-61, Fax -70, Zentrale -60
 E-Mail mail@elbberg.de
 Internet www.elbberg.de

Anlagen

1. Anlage zur Stellungnahme 11. Ev.- Luth. Kirchengemeinde Rendsburg-Eckernförde (26.10.2010)



gewünschte Fläche, lediglich zur Be- und Entladung

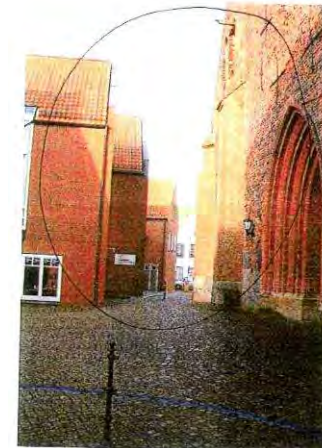
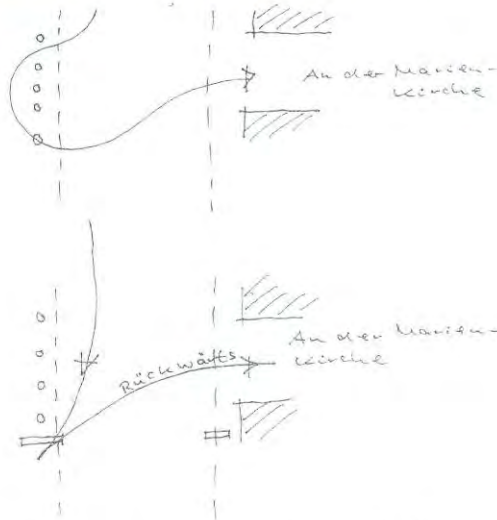


Fläche zum Be- und entladen?

Fläche zum Be- und entladen



/// gewünschte Fläche zum rangieren bzw. auch als Fläche zum Be- und entladen



Erreichbarkeit ???



Problematic der Zufahrt zum Kirch-Vorplatz

Seite 1/3

Für LKW's ist es weder möglich, Vorwärts noch rückwärts in die Straße „Ander Marienkirche“ zu gelangen

Seite 2/3

Seite 3/3

2. Anlage zur Stellungnahme 12. Kreis Rendsburg-Eckernförde; der Landrat; Fachbereich 5 – Planen, Bauen und Umwelt (28.10.2010) - Untere Bodenschutzbehörde

| Straße | Nr | Synonyme | Betreiber | Von | Bis | 1. Pkte | 2. Pkte | 3. Pkte | Ge-s.Pkte | Er-gebnis | Begründung/Bemerkung |
|---------------------|------|---|-----------|--|---|---------|---------|---------|-----------|-----------|----------------------|
| Am Holstentor | 1 | Lichtpausereien Lichtpausereien Speditionen | | 01.01.1952 01.01.1971 17.10.1955 | 31.12.1971 31.12.1973 | | | | | A2 | |
| Am Holstentor | 1a | KFZ-Handel | | | 30.11.2000 | | | | | P1 | |
| Am Holstentor | 1b | Chem. Reinigung | | 30.09.1961 | 30.06.1971 | | | | | P2 | |
| Am Holstentor | 4-6 | Stellmachereien Schmiedebetriebe Tischlereien Farbenhandel Goldschmiede | | 1897 1897 01.01.1962 17.11.1964 1968 | 31.12.1962 01.08.1968 >08/2005 | | | | | A2 | |
| Am Holstentor | 7-9 | Buchbindereien Buchdruckereien Buchdruckereien Büromaschinenreparaturen Tischlereien Kurierdienst Kurierdienst | | 01.01.1903 <1910 01.01.1964 01.09.1945 01.01.1962 | 01.07.1946 01.01.1964 31.12.1971 30.06.1968 31.12.1971 29.02.2004 29.02.2004 | | | | | P1 | |
| An der Marienkirche | 900 | Fuhrunternehmen | | 12.10.1950 | 01.11.1954 | | | | | P1 | |
| An der Marienkirche | 13 | Malerei bzw. Malerbetrieb | | 1.1.1903 | 01.04.1949 | | | | | A2 | |
| An der Marienkirche | 28 | Kleiderfabriken | | 01.01.1948 | 01.01.1966 | | | | | P1 | |
| An der Schiffbrücke | 2-2a | Malerei bzw. Malerbetrieb Fuhrunternehmen Chemische Reinigungen Chemische Reinigungen Chemische Reinigungen Chemische Reinigungen Fotograf Chemische Reinigungen Kurierdienst | | 01.01.1925 01.01.1955 01.01.1972 01.01.1991 01.01.1995 13.04.1996 01.01.1969 09.10.1956 | 31.12.1925 01.04.1974 31.12.1990 31.12.1995 >2005 30.01.2004 31.12.2004 | | | | | P2 | |
| An der Schiffbrücke | 3 | Weißgerbereien Weißgerbereien Malerei bzw. Malerbetrieb Lederwarenhandel Lederwarenhandel | | 1894 01.01.1914 01.01.1935 01.01.1940 30.09.1982 | 31.12.1910 31.12.1925 31.12.1939 30.09.1982 | | | | | A2 | |
| An der Schiffbrücke | 4-4a | Malerei bzw. Malerbetrieb Dentalwerkstätten Malerei bzw. Malerbetrieb Büchsenmachereien Weingroßhandel Dachdeckereien | | 1.1.1935 1.1.1935 1.1.1949 1.1.1962 1.1.1962 | 31.12.1935 31.12.1939 31.12.1949 31.12.1962 31.12.1962 01.12.1999 | | | | | A2 | |

| | | | | | | | | | | |
|---------------------|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|----|
| An der Schiffbrücke | 14 | Maschinenhandlungen Malerei bzw. Malerbetrieb | 01.01.1935 12.09.1954 | 31.12.1935 | | | | | | P1 |
| Eisenbahnstraße | 7 | Bürstenmachereien | 1.1.1914 | 31.12.1914 | | | | | | P1 |
| Hohe Straße | 900 | Holzverarbeitung | | 30.09.1927 | | | | | | P1 |
| Hohe Straße | 8 | Handschuhfabriken Orthopädische Werkstätten | 1.1.1925 | 31.12.1925 >2003 | | | | | | P1 |
| Hohe Straße | 20 | Buchbindereien Nähmaschinengroßhandel Handschuhfabriken Kürschnereien Kürschnereien | 01.01.1903 01.01.1914 01.01.1914 01.01.1935 01.08.1945 | 31.12.1903 31.12.1914 31.12.1925 01.08.1945 31.12.1953 | | | | | | P1 |
| Hohe Straße | 22 | Kürschnereien | 1.1.1914 | 31.12.1914 | | | | | | P1 |
| Hohe Straße | 23 | Brennmaterialhandlungen Buchbindereien Schlachtbetriebe | 01.01.1914 01.01.1925 09.11.1978 | 31.12.1914 31.12.1925 | | | | | | P1 |
| Hohe Straße | 26 | Seifenfabriken Schlachtbetriebe | 01.01.1940 | 25.07.1953 01.06.1955 | | | | | | P1 |
| Jungfernstieg | 2 | Radioapparatereparaturen Radioapparatereparaturen | 01.01.1949 31.12.1971 | 31.12.1971 01.10.1973 | | | | | | P1 |
| Mühlengraben | 9 | Modellbau | | 15.10.1953 | | | | | | P1 |
| Mühlenstraße | 4 | Buchdruckereien Brennmaterialhandlungen Baugeschäfte Büchsenmachereien Altbausanierungen | | 31.12.1935 31.12.1925 31.12.1949 31.12.1962 | | | | | | P1 |
| Mühlenstraße | 5 | Schlachtbetriebe Fernseh- und Radioservice Färbereien | | 01.11.1974 31.12.1962 01.05.1949 | | | | | | P1 |
| Mühlenstraße | 8 | Fellhandlungen Schrotthandel Schrotthandel | | 31.12.1967 31.12.1967 31.12.1980 | | | | | | P1 |
| Mühlenstraße | 9 | Schlossereibetriebe Mineralölhandel Mineralölhandel | | 31.12.1925 01.03.1928 | | | | | | P1 |
| Mühlenstraße | 13 | Tischlereien Tischlereien Tischlereien | | 31.12.1914 31.12.1935 31.12.1939 | | | | | | P1 |
| Mühlenstraße | 14 | Nähmaschinenreparaturen Waagenreparaturen | | 15.09.1963 28.03.1955 | | | | | | P1 |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|-----------|--|--|--|---|--|--|--|--|--|----|
| Mühlenstraße | 18 | Buchdruckereien Vulkanisierbetriebe | | | 31.12.1914 1.11.1938 | | | | | | P1 |
| Mühlenstraße | 20 | Bauunternehmen Autosattlereien Autosattlereien Autoverleih | | | 13.08.1928 18.04.1989 | | | | | | P1 |
| Mühlenstraße | 23 | Brunnenbau Tischlereien | | 1.1.1903 20.10.1931 | 31.12.1903 31.12.1949 | | | | | | P1 |
| Mühlenstraße | 24 | Fußbodenbelaggeschäfte Malerei bzw. Malereibetriebe Dachdeckereien | | 01.01.1962 01.01.1962 25.03.1970 | 31.12.1962 31.12.1962 15.07.1972 | | | | | | P1 |
| Mühlenstraße | 27- 29 | Malerei bzw. Malerbetrieb Malerei bzw. Malerbetrieb Buchdruckereien Buchdruckereien Schlossereibetriebe Buchdruckereien Lumpenhandlungen Dentallabore Dachdeckereien Chemische Reinigungen Chemische Reinigungen | | 1.1.1903 1.1.1910 1.7.1920 01.01.1903 01.01.1949 01.11.1972 01.01.1910 01.01.1949 01.01.1949 10.10.1961 04.09.1972 | 31.12.1903 31.12.1910 1.11.1972 01.11.1972 31.03.1949 31.12.1910 31.12.1949 31.12.1962 06.11.1972 | | | | | | P2 |
| Mühlenstraße | 30 | Kürschnereien Vulkanisierbetriebe Kürschnereien Lampenschirmfabriken | | 01.01.1935 01.01.1935 | 31.12.1971 15.09.1928 01.11.1969 01.10.1987 | | | | | | P1 |
| Neue Straße | 900 | Gerbereien | | <1884 | 31.12.1903 | | | | | | P1 |
| Neue Straße | 2 | Tischlereien Fotofachlabors Werbeagenturen | | 01.05.1948 30.04.1984 01.08.1989 | 01.01.1960 30.07.1984 | | | | | | P1 |
| Neue Straße | 3 | Schmiedebetriebe | | 1.1.1903 | 31.12.1910 | | | | | | P1 |
| Neue Straße | 5 | Waschanstalten Malerei bzw. Malerbetrieb | | 1.1.1914 1.1.1949 | 31.12.1914 31.12.1949 | | | | | | P1 |
| Neue Straße | 6 | Mineralwasserfabriken Brennmaterialhandlungen | | 1.1.1903 1.1.1903 | 31.12.1903 31.12.1903 | | | | | | P1 |
| Neue Straße | 7 | Gerbereien Lackierereien Tiefbauunternehmen Zigarrenfabrik | | 01.01.1903 01.01.1925 01.06.1983 | 31.12.1903 31.12.1935 15.06.1984 01.11.1952 | | | | | | P1 |
| Neue Straße | 8 | Maschinenbauanstalten Pantoffelfabriken | | 1.1.1914 1.1.1925 | 31.12.1914 31.12.1925 | | | | | | P1 |

| | | | | | | | | | | |
|---------------------|-----------|--|--------------------------|--------------------------|--|--|--|--|--|----|
| Neue Straße | 9 | Chemische Reinigungen | 01.01.1903 | 15.06.1978 | | | | | | P1 |
| | | Färbereien | 01.01.1910 | 31.12.1971 | | | | | | |
| | | Chemische Waschanstalten Abbruchunternehmen | 01.01.1910 20.02.1985 | 31.12.1910 06.08.1986 | | | | | | |
| | | Tiefbauunternehmen | 15.03.1982 | | | | | | | |
| Neue Straße | 10 | Altwarenhandel | 01.04.1964 | 14.8.1964 | | | | | | P1 |
| Neue Straße | 12 | Färbereien | 1.1.1910 | 31.12.1925 | | | | | | P2 |
| | | Chemische Reinigungen | 01.01.1914 | 31.12.1925 | | | | | | |
| | | Färbereien | 01.01.1935 | 01.04.1961 | | | | | | |
| | | Chemische Reinigungen | 01.01.1935 | 01.04.1961 | | | | | | |
| | | Chemische Reinigungen Färbereien | 01.04.1961 01.04.1961 | 31.12.1971 31.12.1971 | | | | | | |
| Neue Straße | 13- 14 | Gerbereien | 1.1.1903 | 31.12.1925 | | | | | | P1 |
| | | Schlossereibetriebe | 1.1.1935 | 31.12.1949 | | | | | | |
| | | Autoverleih | | 05.01.1947 | | | | | | |
| | | Autoverleih | 05.01.1947 | 28.03.1950 | | | | | | |
| Neue Straße | 27 | Schlossereien | 01.01.1903 | 31.12.1910 | | | | | | P1 |
| | | Schlossereien | 01.01.1925 | 31.12.1925 | | | | | | |
| | | Malerei bzw. Malerbetrieb | 15.08.1931 | 01.10.1946 | | | | | | |
| | | Transportunternehmen | 01.01.1949 | 31.12.1949 | | | | | | |
| Neue Straße | 28 | Tischlereien | 1.1.1914 | 31.12.1914 | | | | | | P1 |
| | | Tischlereien | 1.1.1935 | 31.12.1971 | | | | | | |
| Neue Straße | 36 | Altwarenhandel | 21.07.1938 | 23.12.1965 | | | | | | P1 |
| Nienstadtstraße | 7 | Brennmaterialhandlungen Büchsenmachereien | 01.01.1925 01.01.1935 | 01.01.1939 31.12.1935 | | | | | | P1 |
| | | Druckereien | 1.1.1939 | 30.04.2002 | | | | | | |
| Nienstadtstraße | 8 | Technische-Büros | 1922 | 31.12.1925 | | | | | | A2 |
| | | Büromaschinenreparaturen | 1.1.1949 | 31.12.1949 | | | | | | |
| Nienstadtstraße | 10 | Brennmaterialhandlungen | 1.1.1910 | 31.12.1935 | | | | | | P1 |
| | | Tischlereien | 1.1.1953 | 6.7.1957 | | | | | | |
| Nienstadtstraße | 11 | Tischlereien | 01.01.1939 | 31.12.1962 | | | | | | P1 |
| | | Goldschmiede | 15.02.1948 | 27.04.1950 | | | | | | |
| Nienstadtstraße | 24 | Altwarenhandel | 1.1.1935 | 31.12.1939 | | | | | | A2 |
| | | Büromaschinenreparaturen | 1.1.1962 | 31.12.1962 | | | | | | |
| | | Mechanische Werkstätten | 1.1.1962 | 31.12.1962 | | | | | | |
| Schleifmühlenstraße | 1 | Seilereien | 1.1.1903 | 31.12.1903 | | | | | | P1 |
| | | Schmiedebetriebe | 1.1.1903 | 31.12.1903 | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-----|---|--|--|--|--|--|--|--|----|--|
| Schleifmühlenstraße | 7 | Mineralwasserfabriken Fernseh- und Radioservice Radioapparatereparaturen Radioapparatereparaturen Mineralwasserfabriken | 1.1.1912 1.1.1955 1.1.1970 30.06.1950 | 30.06.1950 31.12.1962 31.12.1971 1.1.1970 04.06.1970 | | | | | | A2 | |
| Schleifmühlenstraße | 11 | Chemische Waschanstalten Chemische Reinigungen Färbereien Pantoffelfabriken KFZ-Handel | 01.01.1914 01.01.1925 01.01.1914 01.01.1949 | 31.08.1940 31.12.1925 31.08.1940 31.12.1962 31.12.1982 | | | | | | P2 | |
| Schloßplatz | 10 | Brennmaterialhandlungen Baumaterialgroßhandlungen Eisenhandlungen Güternahmeverkehr | 1.1.1903 01.01.1903 1.1.1953 | 31.12.1914 31.12.1925 31.12.1953 08.06.1964 | | | | | | P1 | |
| Stegen | 1-2 | Verlage | 01.01.1987 01.01.2008 | 01.01.2008 | | | | | | P1 | |
| Stegen | 3 | Messerschmieden Landmaschinenhandel Feinmechanische Werkstätten | 1.1.1903 1.1.1910 1.1.1939 | 31.12.1903 31.12.1910 31.12.1939 | | | | | | P1 | |
| Wallstraße | 900 | Brauereien | | 31.3.1928 | | | | | | P1 | |
| Wallstraße | 901 | Vulkanisierbetriebe | | 1.2.1928 | | | | | | P1 | |
| Wallstraße | 1 | Malerei bzw. Malerbetrieb Wäschereien | 01.01.1925 | 31.12.1925 01.04.1927 | | | | | | P1 | |
| Wallstraße | 4-6 | Buchdruckereien | 1.1.1935 | 31.12.1935 | | | | | | P1 | |
| Wallstraße | 5 | Webereien Landmaschinenhandel Wäschereien | 1.1.1903 01.04.1910 1.1.1935 | 31.12.1903 31.12.1910 31.12.1935 | | | | | | P1 | |
| Wallstraße | 9 | Schlossereibetriebe | 1.1.1925 | 31.12.1925 | | | | | | P1 | |
| Wallstraße | 13 | Schmiedebetriebe Altwarenhandel | 1.1.1914 1.1.1925 | 31.12.1914 1.11.1927 | | | | | | P1 | |
| Wallstraße | 18 | Maschinenbauanstalten Bierverlag Bierverlag Sattlereien | 01.01.1903 01.01.1925 01.01.1962 01.10.1948 | 31.12.1903 31.12.1939 31.12.1962 | | | | | | P1 | |
| Wallstraße | 20 | Maschinenhandlungen Autoreparaturwerkstätten Bierverlag Spirituosengroßhandel Bierniederlagen | 01.01.1914 01.01.1925 01.01.1949 01.10.1968 | 31.12.1925 31.12.1925 30.09.1968 31.12.1971 31.12.1971 | | | | | | P1 | |

Anlage 3

Protokoll der öffentlichen Auftakt- und Informationsveranstaltung nach § 137 BauGB am
29.06.2011

Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Altstadt Rendsburg“

Öffentliche Auftakt- und Informationsveranstaltung nach § 137 BauGB im Ratssaal des Alten Rathauses am 29.06.2011 um 18.00 Uhr

Fachbereichsleiter Thomsen eröffnet um 18:05 die öffentliche Auftakt- und Informationsveranstaltung, begrüßt die Anwesenden und stellt das Podium vor.

Seitens der Stadtverwaltung:

Herr Thomsen FBL III

Herr Dahl FDL III/4

Herr Jensen FD III/1

Seitens des Planungsbüros Elbberg:

Herr Schnetter

Frau Bauermann

Des Weiteren begrüßt FBL Thomsen Frau Wecken aus dem Innenministerium in Kiel.

Es sind 3 Bürgerinnen/Bürger und 2 Vertreterinnen/Vertreter der kommunalen Selbstverwaltung anwesend.

Als Experten wurden geladen und sind anwesend:

Andreas Gustafsson, Bulwien Gesa, Hamburg

Anke Samson, RD Marketing e.V., Rendsburg

Rainer Bock, IHK Kiel, Rendsburg

Manfred Buncke, Sparkasse Mittelholstein AG, Rendsburg

Bernhard Janiak, Vertreter Haus und Grund, Rendsburg

Hugo Bädtker, Vertreter Immobilienwirtschaft, Rendsburg

Pastor Karstens, Kirchenkreis Rendsburg-Eckernförde, St.-Marien-Kirche, Rendsburg

Nach der Begrüßung führt Fachbereichsleiter Thomsen in die Thematik der Vorbereitenden Untersuchungen ein.

Die Frage lautet, ob die Rendsburger Altstadt reif für die Sanierung sei. Dann müssten städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen vorliegen.

Durch das Planungsbüro Elbberg wurden Erhebungen durchgeführt, die zu einer entsprechenden Faktenlage geführt hätten.

Aber auch die Meinungen und Stimmungen aller Betroffenen seien wichtig für den Gesamtprozess. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes könne helfen, erkannten Missstände zu begegnen. Ggf. könnten dann nach Abstimmung mit dem Innenministerium Fördergelder beantragt werden. Zu klären wäre beispielsweise, ob der Abriss oder Teilabriss des Hertie-Gebäudes über die Städtebauförderung grundsätzlich förderfähig sei.

Statements der Experten:

Herr Schnetter und Frau Bauermann vom Planungsbüro ELBERG stellen die Ergebnisse der Bestandsanalyse mittels einer Power-Point-Präsentation vor.

Das Untersuchungsgebiet der Rendsburger Altstadt umfasst eine Fläche von ca. 15 Hektar. An diesem Wohnstandort finden ca. 500 Einwohner - in differenzierter Wohnlagequalität - Unterkunft.

Die Altstadt ist aber auch ein zentraler Versorgungsbereich und beherbergt als größter Handelsstandort viele Handels-, Dienstleistungs- u. Gewerbebetriebe sowie kulturelle, soziale und kirchliche Einrichtungen.

Vorangegangene Untersuchungen (ISEK 2007 / WRVK 2007) hatten bereits ergeben, dass die gesamte Altstadt eine große Bedeutung für die Identität Rendsburg besitzt. Die Wohnfunktion leidet allerdings unter dem Verkehrslärm. Ein Wohnraumüberangebot bedingt Leerstände vor allem in der Denkerstraße und in der Eisenbahnstraße, was wiederum negative Auswirkungen auf das Stadtbild zur Folge hat. Defizite weisen die Wohnumfeldqualität in Form fehlender Lebensmittelnaheversorgung oder fehlender wohnungsnaher Freizeitangebote auf. In Teilen besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf. Städtebauliche Mängel führen zu Qualitätsdefiziten und zu drohenden Funktionsverlusten.

In der Altstadt ist ein umfangreicher Bestand an historischer Bausubstanz (vor 1945) zu finden. Ca. 50 % des gesamten Gebäudebestandes stellt sich in einem mittleren bis schlechten baulichen Zustand dar. Relativ viele Gebäude weisen einen Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf auf. Sehr viele Gebäude sind energetisch sanierungsbedürftig.

Im Bereich der Gewerbeflächen (Ladengeschäfte/Gastronomie) ist ein hoher Leerstand festzustellen (mit steigender Tendenz).

Bezüglich der Einzelhandelssortimente ist ein Besitz mit relativ hochwertigen Einzelhandelsnutzungen festzustellen, häufig eigentümergeführt. Das Sortiment umfasst überwiegend Bekleidung und Sportbekleidung sowie Accessoires. Eine Nahversorgung beispielsweise in Form eines Supermarktes oder eines Discounters ist nicht vorhanden.

Die öffentlichen Freiflächen zeigen sich überwiegend in einem guten bis mittleren Zustand. Die Abfolge von öffentlichen Platz- und Stadträumen weist eine hohe städtebauliche und Aufenthaltsqualität auf. Allerdings sind die äußeren Grün- und Freiflächen schlecht erreichbar und es existiert ein Defizit an öffentlichen und privaten Grünflächen (nur wenige Gärten). Private Freiflächen sind größtenteils versiegelt und werden als Stellplätze genutzt. Insgesamt bieten die Grün- und Freiflächen eine geringe Wohnumfeldqualität.

Die Altstadt ist verkehrstechnisch gut an den ÖPNV und das Straßennetz angebunden. Straßen und Gehwege präsentieren sich in einem guten Zustand. Die Fußgängerzone bildet die wichtigste innere Achse zwischen den Platz- und Stadträumen. ZOB und Bahnhof sind gut zu erreichen. Die Altstadt weist eine hohe städtebauliche Dichte mit überwiegend 2- bis 4-geschossiger Bebauung auf. Charakteristisch sind ein hoher Versiegelungsgrad, Blockrandbebauung und das Fehlen von Freiraum.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass **Mängel** überwiegend aus den Funktionsschwächen u. a. zwischen Altstädter Markt und Am Holstentor sowie den vorhandenen Barrieren bzw. der unzureichenden stadträumlichen Verknüpfung zu attraktiven Räumen in der Umgebung resultieren. Darüber hinaus bedürfen viele Gebäude der Modernisierung, der Instandsetzung und der energetischen Sanierung.

Potenziale bieten die hochwertigen Platz- und Stadträume mit guter räumlich-funktionaler Verknüpfung, die intakte Zentrumsfunktion zwischen Schiffbrückenplatz und Altstädter Markt, die attraktive städtebauliche und stadthistorische Prägung sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit und das angemessene Parkraumangebot.

Anke Samson, RD Marketing e.V., Rendsburg, konstatiert, dass die Aufgabe des Hertie-Standortes einen starken Frequenzverlust bewirke, der Handel insgesamt jedoch kaum eine Sortimentsminderung erfahren habe. Der Frequenzverlust führe allerdings zu einer Verlagerung des Zentrums zur Hohen Straße / Schiffbrückenplatz und zu einer Vernichtung von Randlagen, wie z.B. in der Nienstadtstraße, die durch eine Vielzahl von Leerständen geprägt sei.

Einen Teilabriss des Hertie-Gebäudes sehe RD Marketing im Rahmen der Städtebauförderung positiv.

Der funktionierende, überwiegend inhabergeführte Einzelhandel („Einzelhandelsperlen“), mit seinem hochwertigen Produktsortiment locke viele Käufer in die Altstadt, auch von außerhalb und gelte als „Frequenzbringer“.

Die Kleinteiligkeit des Einzelhandels sei positiv zu bewerten und verhindere großflächige Nutzungen (Beispiel: MatrazenConcord) sowie die Ansiedelung von Billigshops. Problematisch seien insbesondere die Leerstände. Auch die Qualität der Immobilien sei nicht optimal. Es herrsche eine mangelnde Investitionsbereitschaft hinsichtlich der Restnutzungsdauer von Immobilien vor.

Frau Samson vermisst die Hervorhebung der Alleinstellungsmerkmale Rendsburgs.

Das durch RD Marketing initiierte Kulturprojekt „Kultur im Hinterhof“ könne Kulturschaffende und Immobilienbesitzer zusammenbringen und zur Attraktivitätssteigerung beitragen. Rendsburg besitze sehr attraktive Hinterhöfe, welche als Potential angesehen werden sollten.

Die Parksituation sei gut, Parkplätze ausreichend vorhanden. Negativ sei allerdings zu vermerken, dass im Parkdeck Nienstadtstraße im Voraus zu bezahlen sei.

Sinnvoll wäre es ihrer Meinung nach, die Blue-Line mit in die Gestaltung des öffentlichen Raumes einzubeziehen. Auch die Beschilderung der kleineren Geschäfte in Nebenlagen wäre hilfreich. Wünschenswert wäre ein gemeinsamer GEP-Auftritt mit Rendsburg als Zentrum.

Wichtig wäre es der Funktionsschwäche in der Altstadt zu begegnen.

Wünschenswert wäre darüber hinaus, die Plätze zu begrünen. Die Multifunktionalität der Plätze, wichtig für Märkte und kulturelle Veranstaltungen vielfältigster Art, müsse aber unbedingt erhalten bleiben. Die Altstadt solle als „Erlebnisraum“ wahrgenommen und dargestellt werden. Sinnvoll wäre es darüber hinaus, das Element Wasser herauszustellen und die Zugänglichkeit zu den Wasserflächen zu verbessern (nicht nur an der Obereider).

Herr Gustafsson, BulwienGesa, (*zwei der anwesenden Bürgerinnen/Bürger verlassen die Veranstaltung*) wurde bereits mit der GEP-Einzelhandelsuntersuchung von 2004 beauftragt. Nunmehr führt er die Einzelhandelsbegutachtung in Rendsburg und im Bereich der GEP-Region als Fortschreibung durch. Dabei war auch das Standing der Altstadt aus Kundensicht zu beleuchten.

Herr Gustafsson stellt fest, dass Kaufkraft und Einwohnerzahl von Rendsburg und Büdelsdorf bis 2006 stets größer als die entsprechenden Zahlen des Umlands gewesen seien. Das sei nun nicht mehr der Fall.

Der Textilhandelsbereich der Innenstadt weise kein Marktwachstum auf. Insgesamt habe die Innenstadt an Profil verloren, obwohl für eine Kleinstadt ein breites Angebotspektrum erforderlich sei. Angebotsschwerpunkt in der Innenstadt bilde der Bereich Mode und Accessoires. Es müsse aber ein breiter aufgestelltes Sortiment in der Innenstadt bzw. in Rendsburg im Allgemeinen geschaffen werden, um weitere Abflüsse von Kunden nach Kiel (Citti-Park) zu vermeiden. Eine Frequenzanalyse werde derzeit erarbeitet.

Aus Marktsicht sei der inhabergeführte Einzelhandel labil, dabei ist der Bereich hinter dem ehemaligen Hertie-Haus (Nienstadtstraße) als besonders kritisch zu beurteilen. Fraglich sei, ob die hier vorhandenen und zum Angebot stehenden Einzelhandelsflächen nachgefragt werden, da sie nicht unbedingt zeitgemäß und attraktiv seien.

Die Nachfragesituation bilde die Entscheidungsgrundlage bezüglich einer möglichen Reaktivierung der Straßenzüge südöstlich des Altstädter Marktes für die weitere Nutzung als zentrale Einkaufslage. Die Hohe Straße und der Bereich um den Schiffbrückenplatz seien stabile Anlagen. Von den ca. 20.000 m² Einzelhandelsfläche in der Rendsburger Innenstadt wiesen ca. 6.000 bis 7.000 m² Leerstände auf, ca. 5000 m² entfielen dabei allein auf die Hertie-Immobilie.

Nach Auswertung der Kundenbefragung sei festzuhalten, dass der Innenstadtbereich strukturell schwach aufgestellt und der Saldo trotz des neugestalteten Schiffbrückenplatzes negativ sei. Die Innenstadt stehe im Vergleich zu anderen Angebotsflächen (z.B. Friedrichstädter Straße oder Einkaufszentrum Rondo) schlechter da, sie treffe nicht die Nachfrage bei den Kunden. Eine Innenstadt, die strukturelle Defizite aufweise, könne nicht per Knopfdruck reaktiviert werden. Es bestehe ein gewaltiger Sanierungsstau im Bereich der Altstadt. Die Altstadt könne aber nicht durch eine Abschottung vor äußeren Einflüssen geschützt werden. Eine restriktive Abschottung berge die Gefahr, dass Potentiale am falschen Standort verpufften und die Innenstadt zusätzlich unter Druck gerate.

Ein Marktführer wie z.B. Media-Markt werde benötigt, um als Magnet zu fungieren. Insgesamt sei die Ansiedelung eines Marktführers aus jeder Branche angestrebt, da diese als Orientierungspunkte bei den Kunden gelten.

Herr Janiak, Geschäftsführer Haus und Grund, bemerkt, dass seine Institution nur über wenige Mitglieder im Bereich des untersuchten Altstadtbereiches verfüge, somit seien seine Erkenntnisse wenig repräsentativ.

Im Bereich der Wohnnutzung gäbe es viele Leerstände. Höhere Mieten seien derzeit nicht durchsetzbar. Die überwiegend älteren Mitglieder scheuten große Investitionen an Gebäuden.

Wünschenswert wäre eine staatliche Unterstützung in Form von Zuschüssen oder erweiterte Abschreibungsmöglichkeiten für die Eigentümer und Vermieter.

Die soziale Situation sei jedoch gut, ebenso das Kulturangebot.

Herr Bädtker, Immobilienwirtschaft, macht deutlich, dass er die Überdachung der Hohen Straße, die der Attraktivitätssteigerung diene, noch nicht aufgegeben habe.

Die Mieten in der Hohen Straße seien von einem hohen Niveau auf ein wirtschaftlich verträgliches Niveau gesunken.

Notwendige Investitionen sollten dennoch möglich sein, da Immobilien nach wie vor gepflegt, regelmäßig modernisiert und den jeweiligen Erfordernissen angepasst werden müssten.

Im Bereich der Nebenstraßen liege es im Argen. Ohne Mieter könne man nicht investieren, da die Angst präsent sei, nach der Modernisierung auf den Kosten sitzen zu bleiben und keinen neuen Mieter für die Immobilie zu finden.

Der Altstädter Markt stelle innerhalb Rendsburgs einen wichtigen Kristallisationspunkt dar. Herr Bädtker schlägt vor, das Hertie-Gebäude nicht abzureißen. Seine Vision sehe vor, im Erdgeschoss Handel anzusiedeln. Dem Trend zu großen Einheiten würde mit zwei großen Verkaufsflächen entsprochen. Das Warenangebot könne großflächig präsentiert werden. Im 1. EG könne betreutes Wohnen auf hohem Niveau angeboten werden. Die oberen Etagen wären für hochwertiges Wohnen vorgesehen. Zuoberst könnten vier Penthouse-Wohnungen eingerichtet werden. Die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum sei generell vorhanden, könne aber derzeit nicht bedient werden.

Herr Bädtker spricht sich gegen eine weitere Ansiedelung von Bäckern in der Innenstadt aus, da insbesondere ein ausgewogener Branchenmix wichtig für die Innenstadt sei.

Rendsburg und insbesondere die Altstadt müsse mit den Pfunden wuchern, um Besucher und Kunden in die Innenstadt zu locken. Es fehlten Hotels in der Innenstadt, um Besucher länger in Rendsburg zu halten.

Herr Bock, Industrie und Handelskammer, bemerkt, dass das Einzelhandelsgutachten von 2004 der nördlichen Altstadt Eigenständigkeit bescheinige.

Die für 2010 ermittelte zentrale Kennziffer (GFK) sei mit 242 hoch anzusetzen. Es dürfe keinesfalls der Fehler begangen werden, die Friedrichstädter Straße nicht weiterzuentwickeln oder die Altstadt gegen andere Bereiche auszuspielen. Die Sogwirkung nach Rendsburg sei noch stark.

Für Hertie sehe er keine Perspektive, da die Immobilie nicht zukunftsfähig und der Sanierungsbedarf wirtschaftlich nicht darstellbar sei. Kommunalpolitische Klimmzüge seien hier wenig erfolgversprechend. Die Lösung könne nur in einem kurzfristigen Leerstandsmanagement bestehen, das einhergehe mit Verschönerungsmaßnahmen, die diese „Wunde“ kaschierten. Sinnvol-

ler wäre es, nach Abriss des Hertie-Gebäudes den Altstädter Markt zur Marienkirche hin zu öffnen und ein Umfeld für einen kleinteiligen Einzelhandel einschließlich einer modernen Wohnnutzung zu schaffen. Diese Kleinteiligkeit könne gut in ein Tourismuskonzept eingebunden werden. Die diesbezüglichen Potenziale würden derzeit nicht ausgeschöpft.

Insgesamt bestehe in der Altstadt bisher nicht genutztes touristisches Potenzial. Es sei wichtig, dieses zu nutzen. Dabei dürfe kein „touristischer Käfig“ entstehen. Es sollten „Erlebnis und Entspannung“ erreicht werden sowie die Stärkung des Wohnens.

Eine Integration von Stadtmarketing und Tourismusförderung wäre wünschenswert. Auch Rendsburger seien Käufer. Insofern wäre es sinnvoll, die Wohnnutzung weiter zu entwickeln, insbesondere das höherwertige Wohnen, um breitere Soziostrukturen zu schaffen. Klassische Versorgungsfunktionen seien schwer unterzubringen (diskreter Integrationsprozess). E-Commerce und Einzelhandel glichen sich immer mehr an.

Vermieter, Fremdvermietern, Eigentümern hänge ein „böses“ Image an. Sie seien gezwungen, sich umzustellen und ihre Renditeerwartungen nach unten zu korrigieren. Im Bereich des Managements von Gewerbeimmobilien müsse man sich auf andere Nutzungs-Zyklen einstellen.

Prinzipiell halte er die Überdachung der hohen Straße im Zuge einer PACT-Maßnahme für sinnvoll. Wichtig seien das gemeinsame Interesse und die Teilnahme aller Beteiligten am runden Tisch.

Vermieter und Gewerbetreibende seien aufgefordert, etwas Positives mit Vorbildcharakter zu schaffen. Allerdings sei auch die Unterstützung der Verwaltung erforderlich. Die öffentliche Diskussion um den ruhenden Verkehr sei eher schädlich. Vielmehr bedürfe es der Diskussion mit den Wochenmarktbetreibern, um eine Verlagerung des Marktes zu ermöglichen. Sondernutzungen sollten im Einklang mit dem Denkmalschutz ermöglicht werden.

Insgesamt müsse mehr Freiraum für Initiativen gelassen werden.

Die klassische Nahversorgung sei in der Innenstadt, aufgrund des Flächenangebotes, nur schwer realisierbar.

Herr Buncke, Sparkasse Mittelholstein, betont, dass erhaltenswerte Substanz im Bereich der Altstadt vorhanden sei. Ohnehin habe Rendsburg einiges zu bieten (z.B. die weitläufigen Wasserflächen im Bereich der Innenstadt).

Die Innenstadtentwicklung betreffe die Sparkasse vordergründig nicht, allerdings indirekt über die Kundenbeziehungen. Die Sparkasse folge den Kundenströmen, sodass es demnächst einen Bankautomaten im Bereich des Schiffbrückenplatzes geben werde, da sich dorthin die Kundenströme in der Altstadt verlagert hätten. Die Stärkung des Handelsstandortes sei eine wichtige Aufgabe. Ein breites Angebot verbessere die Struktur und stärke das soziale Umfeld. Durch die Stärkung des Einzelhandels könne eine Verbesserung auch anderer Bereiche erreicht werden.

Von einem Vollsortimenter solle sich die Politik jedoch verabschieden, Teilsortimenter seien sinnvoller.

Die Ansiedlung eines Branchenführers wie Media-Markt bringe für Rendsburg sehr viel.

Herr Buncke schlägt vor, Hertie zur Hälfte abzureißen, um ein Ensemble vom Altstädter Markt zur Marienkirche zu schaffen. Schön wäre eine fußläufige Verbindung zum Wasser. Um die Attraktivität zu erhöhen, könnte am Obereiderhafen eine Sandfläche (Beach) geschaffen werden.

Die erforderliche Erschließung könne über einen Durchgang / Unterquerung im Bereich der St. Marienkirche hin zur Obereider erreicht werden.

Dies würde auch zu einer Belebung der Umgebung beitragen und einen Treffpunkt für junge Menschen kreieren.

Aus Sicht der Sparkasse wäre die Ausweisung eines Sanierungsgebietes Altstadt zu begrüßen. Auf die Immobilienbesitzer kämen dann Ausgleichsbeiträge und Sanierungskosten zu. Neben der Verwendung von Eigenkapital könnten auch Zuschüsse und KfW-Darlehen zur Finanzierung herangezogen werden.

Darüber hinaus würde die Sparkasse zinsgünstige Darlehen, gekoppelt an die Förderung der heimischen Wirtschaft, anbieten.

Herr Karstens, Pastor Kirchengemeinde St. Jürgen für den Kirchenkreis Rendsburg-Eckernförde stellt bedauernd fest, dass die Marienkirche ebenso wie die Innenstadt nur schwer mit dem Fahrrad erreichbar sei. Die Verkehrssituation sei im Allgemeinen eher verwirrend für Nicht-Rendsburger. Die Marienkirche sei von Weitem gut sichtbar, je näher man dieser aber komme, desto komplizierter werde der Weg zur Kirche. Die verkehrstechnische Erreichbarkeit der Innenstadt müsse insgesamt verbessert werden.

Kopfsteinpflaster und hohe Bordsteinkanten seien für Menschen mit Behinderungen nur schwer zu bewältigen. Der Bereich um die Marienkirche sei nicht behinderten- und rollstuhlgerecht.

Die wenigen öffentlichen Toiletten seien dreckig und wenig einladend. Des Weiteren gebe es in der Innenstadt keine Möglichkeit Elektrowaren (z.B. Rasierapparate) zu kaufen.

Er empfiehlt die Bewohnbarkeit der Innenstadt sicherzustellen und neben den vielen älteren Mitbürgern auch jungen Familien mit Kindern einen attraktiven Wohnraum zu bieten.

Nahe der Marienkirche befänden sich „Slums“, trotz der wertvollen historischen Ensembles in unmittelbarer Nähe. Deren Potenziale würden nicht ausgeschöpft. Das Ensemble um die Marienkirche herum müsse, gerade auch im Hinblick auf das 725-jährige Jubiläum, erhalten und entwickelt werden.

Herr Karstens plädiert für die Schaffung nichtkommerzieller Treffpunkte, um die Aufenthalts- und Lebensqualität zu erhöhen bzw. zu schaffen. Menschen seien nicht ausschließlich als Konsumenten zu betrachten. Derzeit fehle es an sozialen, nichtkommerziellen Treffpunkten.

Kritisch betrachtet Herr Karstens die Parksituation um die Marienkirche, die dazu führe, dass parkende Fahrzeuge die Zuwegung für Feuerwehrfahrzeuge unpassierbar machten, was der öffentlichen Sicherheit abträglich sei.

Insgesamt müsse an der öffentlichen Sicherheit in der Innenstadt nach Ladenschluss gearbeitet werden.

Im Allgemeinen seien eigene Potentiale und Identifikationsmerkmale der Altstadt zu stärken und nicht fremde Musterlösungen zu kopieren. Insgesamt müsse die Identifikation der Bewohner mit ihrer eigenen Stadt gestärkt werden.

Um die Wiederherstellung der erhaltenswerten städtebaulichen Substanz zu fördern, schlage er vor, alle Interessenten und Betroffenen an einen runden Tisch zu bitten und eine Stadtteilkonferenz zu etablieren.

Fachbereichsleiter Thomsen stellt fest, dass alle Expertenbeiträge für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes sprächen.

Er bedankt sich für die Vorträge und Anregungen und wünscht allen einen guten Heimweg.

Die Veranstaltung endet um 19:40 Uhr.

Gez. Jensen

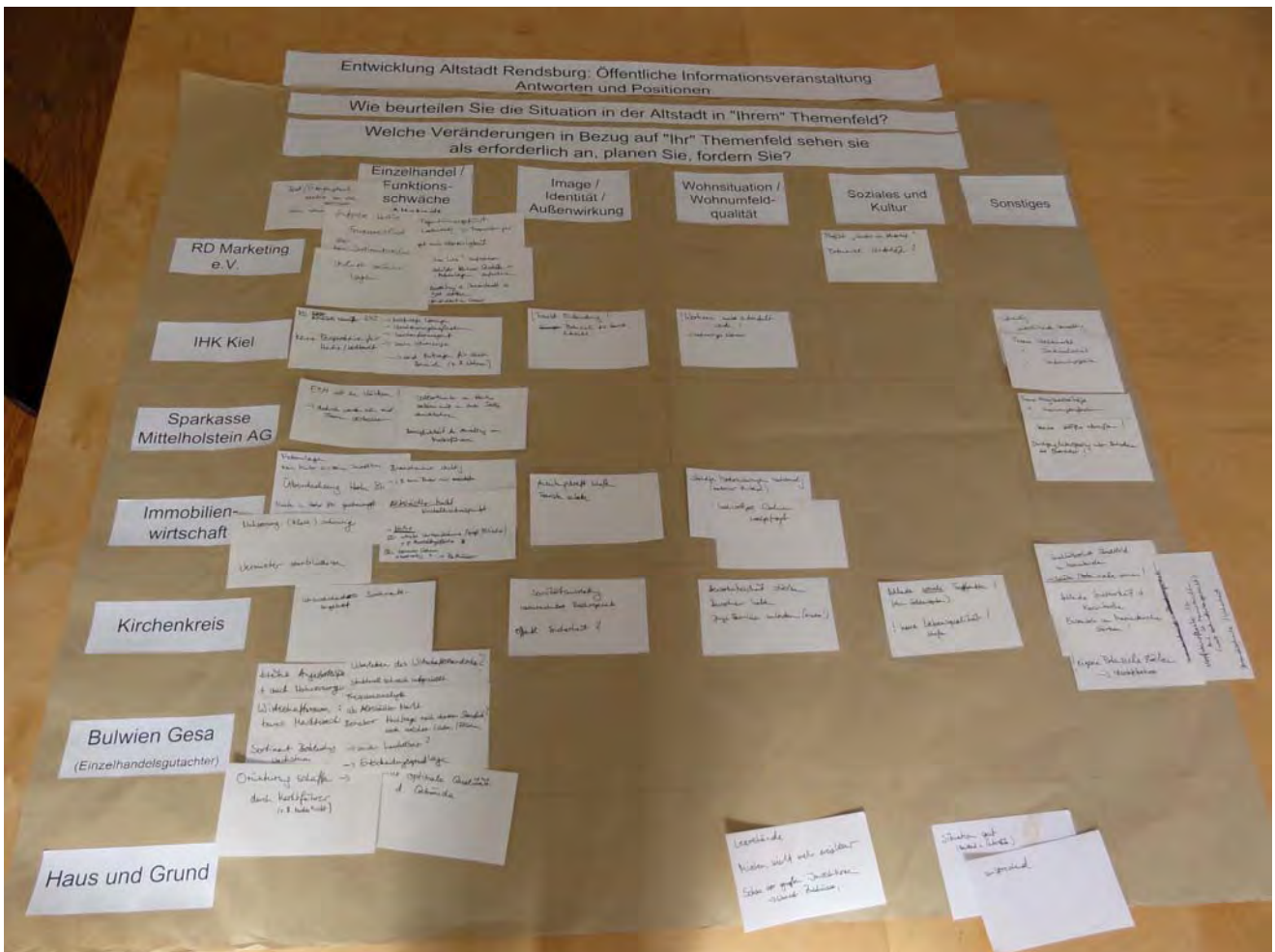


Abb. 1: „Protokoll-Plakat“ zur Veranstaltung