



**STÄDTEBAULICHER
REALISIERUNGSWETTBEWERB
NEUWERK-WEST/EHEMALIGE EIDERKASERNE
Stadt Rendsburg**

**AUSLOBUNG
April 2014**



Auslober

Stadt Rendsburg

vertreten durch: BIG-STÄDTEBAU GmbH als treuhänderischer Sanierungsträger

Regionalbüro Hamburg

Drehbahn 7

20354 Hamburg

Betreuung:

Architektur + Stadtplanung

Baum • Schwormstede GbR

Hamburg

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
HAMBURG OLDENBURG I.H. SCHWERIN

Teil A: Allgemeine Auslobungsbedingungen

1.	Auslobungsgrundlage	1
2.	Wettbewerbsauslober und Betreuung.....	1
3.	Anlass und Ziele	2
4.	Art des Wettbewerbs.....	2
5.	Einleitung des Wettbewerbs	2
6.	Sprache und Teilnahmeberechtigung	2
7.	Wettbewerbsunterlagen	3
8.	Planungsleistungen und Darstellungsanforderungen	4
9.	Schriftliche Rückfragen und Kolloquium	7
10.	Kennzeichnung und Einlieferung der Arbeiten	8
11.	Benachrichtigung der Teilnehmer der ersten Phase	9
12.	Preisgericht und Vorprüfung	9
13.	Beurteilungskriterien	10
14.	Preise.....	11
15.	Weitere Bearbeitung	11
16.	Eigentum und Nutzungsrecht	11
17.	Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses	11
18.	Versicherung und Haftung	12
19.	Öffentliche Ausstellung der Arbeiten	12
20.	Terminübersicht zum Verfahrensablauf.....	12

Teil B: Ausgangssituation und Planungsziele

1.	Städtebauliche Situation	13
2.	Planungsgrundlagen	15
3.	Planungsziele.....	18
4.	Natur und Landschaft.....	23
5.	Bodenverhältnisse und Entwässerung.....	24
6.	Energie / Klima.....	26
7.	Wärmeversorgung	27
8.	Verkehr	27
9.	Immissionen	29
10.	Archäologie	30
11.	Anlagen.....	32

Auslobung Teil A

Allgemeine Auslobungsbedingungen

1. Auslobungsgrundlage

Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgt in Anlehnung an die „Richtlinien für Planungswettbewerbe“ (RPW vom 31. Januar 2013). Sie liegen dem Wettbewerb zugrunde, soweit die Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht.

Durch die Teilnahme am Wettbewerb wird der Inhalt dieser Auslobung von allen Beteiligten anerkannt. Der Übereinstimmungsvermerk (Nr. 956/14) der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein gemäß § 19 Ziffer 7 Architekten- und Ingenieurkammergesetz wurde erteilt.

2. Wettbewerbsauslober und Betreuung

Ausloberin ist die **Stadt Rendsburg**,
vertreten durch:

BIG Städtebau GmbH als treuhändischen Sanierungsträger

Drehbahn 7
20354 Hamburg

Ansprechpartner:

Thomas Berg
Tel: 040/3410678-37
Fax: 040/3410678-21
t.berg@big-bau.de

In Zusammenarbeit mit der Ausloberin und dem Sanierungsträger erfolgt **die Betreuung** durch das Büro:

Architektur + Stadtplanung

Baum • Schwormstede GbR

Graumannsweg 69
22087 Hamburg

Ansprechpartner:

Matthias Baum
Karsten Schwormstede
Christiane Bergner

Tel: 040/441419
Fax: 040/443105
hamburg@archi-stadt.de

3. Anlass und Ziele

Ausgangssituation

Bei dem Wettbewerbsgebiet handelt es sich um eine ca. 20 ha große militärische Konversionsfläche, die sich stadträumlich südwestlich an die Rendsburger Innenstadt anschließt. Der Bereich wurde 2008 von der Stadt Rendsburg als Sanierungsgebiet "Neuwerk-West" (ehem. Eiderkaserne) festgelegt. Gemäß Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf ist dieses Gebiet als nachgefragter innerstädtischer Wohnstandort einzuschätzen.

Ziel des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines qualitätvollen innerstädtischen Quartiers mit einer Mischung von Wohnen, Bildung und Arbeit unter Berücksichtigung und Nachnutzung der bestehenden denkmalgeschützten Substanz.

4. Art des Wettbewerbs

Es wird ein offener städtebaulicher-landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb ausgelobt.

Das anonyme Verfahren wird in zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt.

1. Phase:

Qualifizierungsphase mit skizzenhaften Ideen zur städtebaulichen Grundkonzeption.

2. Phase: (ca. 10 Teilnehmer)

Inhaltlich vertiefende Bearbeitung der ausgewählten Arbeiten aus der ersten Phase mit vollem Leistungsumfang.

5. Einleitung des Wettbewerbs

Der Wettbewerb wird im April 2014 ausgelobt.

Die Anmeldung zum Verfahren erfolgt nur per Internet.

Die erforderlichen Formulare sind unter

www.competitionline.com/de/ausschreibungen/163773
erhältlich.

Die Freischaltung des Teilnehmerbereiches erfolgt ab 04.04.2014.

6. Sprache und Teilnahmeberechtigung

Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt.

Teilnahmeberechtigt sind ausschließlich Teams bestehend aus **Stadtplanern und Landschaftsarchitekten**. Die Hinzuziehung von Verkehrsplanern und ggf. Hochbauarchitekten wird empfohlen.

Innerhalb der Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein; dies gilt auch bei Beteiligung von freien Mitarbeitern. Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften sowie freie Mitarbeiter, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren, dürfen nicht zusätzlich am Wettbewerb teilnehmen. Verstöße haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Teilnahmeberechtigt sind natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschriften ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Stadtplaner berechtigt sind und zum Zeitpunkt der Veröffentlichung in die Architektenliste der im Zulassungsbereich zuständigen Architektenkammern eingetragen sind.

Ist in dem jeweiligen Heimatstaat die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die genannte fachliche Anforderung, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 85/384/EWG (EG Architektenrichtlinie) bzw. der Richtlinie 89/48/EWG (EG-Hochschuldiplomrichtlinie) gewährleistet ist. Teilnahmeberechtigt sind juristische Personen, sofern deren satzungsmäßiger Geschäftszweck auf die ausschließliche Erbringung von Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der/die verantwortliche(n) Verfasser der Wettbewerbsarbeit müssen die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllen. Bei Bewerbergemeinschaften muss jedes Mitglied die Anforderungen erfüllen, die an natürliche oder juristische Personen gestellt werden.

Alle Teilnehmer unterliegen den Zulassungsvoraussetzungen, die am **01.04.2014** erfüllt sein müssen und haben ihre Teilnahmeberechtigung selber sorgfältig zu prüfen und nachzuweisen.

7. Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen liegen kostenlos zum jeweiligen Zeitpunkt im Teilnehmerbereich zum Download bei **www.competitionline.com/de/ausschreibungen/163773** bereit.

1. Phase:

- Auslobungstext
- Digitale Planungsgrundlagen und Karten (dxf / dwg / pdf / jpg-Formate)
- Verfassererklärung (competitionline-Formular)

Kolloquium in der 2. Phase

- Protokoll, dessen Inhalte Bestandteil der Auslobung werden

2. Phase

- Preisgerichtsprotokoll aus der 1. Phase
- Vordruck Berechnungsblatt
- Vordruck Verfassererklärung

8. Planungsleistungen und Darstellungsanforderungen

Nach den Erfahrungen im Wettbewerbswesen der jüngeren Vergangenheit weist der Auslober ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund der Zweiphasigkeit der Aufwand für die erste Phase gering gehalten werden sollte.

Es liegt im Interesse der Teilnehmer, in der Qualifizierungsphase den Darstellungsaufwand auf die Veranschaulichung der Leitgedanken zu beschränken und mit skizzenhaften Ideen zur städtebaulichen Grundkonzeption zu überzeugen.

Von den Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmern werden folgende Leistungen verlangt:

1. Wettbewerbsphase

- auf zwei DIN A2-Blättern (Querformat) sind zu verteilen -

Städtebauliches Strukturkonzept M 1:5.000

Veranschaulichung der städtebaulichen Leitidee sowie der geplanten Nutzungsverteilung als vereinfachte Darstellung der geplanten Verteilung der Baumassen in Größe und Form mit Darstellung des Straßen- und Wegenetzes, der Grün- und Freiflächenstrukturen und deren Verflechtung mit der Umgebung inkl. der Fuß- und Radwegverbindungen.

Städtebaulicher Funktionsplan M 1:2.000

über den gesamten Geltungsbereich.

Darstellung mit folgenden Aussagen:

- Gebäudestrukturen in Größe und Form
- Funktions- und Nutzungsangaben
- Straßen-, Rad- und Wegenetz mit Anbindung an die Umgebung
- Öffentliche und private Freiflächen und Grünstrukturen

- Alle Zeichnungen sind genordet darzustellen -

Leitidee

Beschreibung der Leitidee als charakteristisches Schlagwort oder Überschrift.

Piktogramme

Piktogramme/Schaubilder zur Verdeutlichung der städtebaulichen Idee

Städtebauliche Skizze

Für einen frei wählbaren Bereich soll eine räumliche Skizze zur Verdeutlichung der stadtplanerischen Grundidee angefertigt werden.

Erläuterungsbericht

Textliche Erläuterungen der Entwurfsideen auf max. 2000 Zeichen (entspricht ca. 1 DIN A4 Seite)

Verfassererklärung

Alle Abgabeleistungen sind zusätzlich auf competitionline hochzuladen:

- Pläne: 2 Dateien
Es sollen die beiden Abgabepläne hochgeladen werden. Die Dateien werden für eine Beamerpräsentation verwendet. d.h. sie sollen in Bildschirmauflösung erzeugt werden.
Bildgröße 1024x768 Pixel, Auflösung 72 dpi
Die automatisch vergebene Kennzahl soll nur auf den Papierplänen erscheinen, die digitalen Daten werden automatisch mit der Kennzahl versehen.
- Der Erläuterungsbericht wird unter 'Wettbewerbsabgabe' im Formular eingetragen (kopiert).

2. Wettbewerbsphase

- auf drei DIN A0-Blättern (Querformat) sind zu verteilen -

Städtebauliches Strukturkonzept M 1:2.000

Veranschaulichung der städtebaulichen Leitidee sowie der Nutzungsverteilung als vereinfachte Darstellung. Konzeption der Baumassen in Größe und Form mit Darstellung des Straßen- und Wegenetzes, der Grün- und Freiflächenstrukturen und deren Verflechtung mit der Umgebung.

Städtebaulicher Funktionsplan M 1:1.000

Darstellung und Durchgestaltung der städtebaulichen Entwurfsidee und der geplanten Dichte- und Nutzungsverteilung mit folgenden Aussagen:

- Gebäudestrukturen in Größe und Form als Dachaufsicht
- Anzahl der Geschosse, Höhenentwicklung, Baumasse
- Funktions-, Nutzungsangaben und Dichtewerte
- Straßen-, Rad- und Fußwegenetz mit Anbindung an die Umgebung
- Lage und Verteilung von Park- und Stellplätzen
- Öffentliche und private Freiflächen und Grünstrukturen
- Darstellung der Abgrenzung von öffentlichen und privaten Flächen
- Darstellung von räumlichen und zeitlichen Bauabschnitten

- Alle Zeichnungen sind genordet darzustellen -

Systematische Grundrisse eines exemplarischen Ausschnitts

M 1:500

Es wird die Darstellung der typischen Gebäudeformen mit allen notwendigen Informationen, die zum Verständnis der charakteristischen Entwurfsidee erforderlich sind, erwartet. Die Nutzungs- und Funktionsverteilung soll deutlich werden.

Schnitte M 1:500

Zwei bis drei Schnitte zur Verdeutlichung der Höhenentwicklung der Gebäude.

Regelquerschnitte M 1:250

von zwei exemplarischen Straßenquerschnitten

Räumliche Skizzen

Von zwei exemplarischen Entwurfsbereichen als Perspektiven oder Fotomontagen nicht größer als DIN A3.

Modell 1:1.000

einfaches Massenmodell (Einsatzplatte wird den Teilnehmern der 2. Phase zugestellt).

Erläuterungsbericht

Textliche Erläuterungen zum Entwurf auf max. vier DIN A4-Seiten. Folgende Inhalte müssen enthalten sein:

- Städtebauliche Einbindung
- Nutzungen
- Freiflächenkonzept
- Erschließung / ruhender Verkehr
- klimagerechte Energieversorgung

Nutzungsplan M 1:2.000

Flächenplan gem. PlanZVO mit Angabe der Flächengröße

Städtebauliche Kenndaten / Flächenbilanz

Die Flächen sind auf der Grundlage der vorgegebenen Berechnungstabellen schlüssig nachvollziehbar einzutragen.

Prüfpläne

Es ist ein zweiter Plansatz in schwarz-weiß, gefaltet und ein Satz DIN-A3-Verkleinerungen (farbig) für die Vorprüfung einzureichen.

Alle Abgabeleistungen sind zusätzlich auf Competitionline hochzuladen:

- Pläne: 3 Dateien
Es sollen die drei Abgabepläne hochgeladen werden. Die Dateien

werden für eine Beamerpräsentation verwendet. d.h. sie sollen in Bildschirmauflösung erzeugt werden.

Bildgröße 1024x768 Pixel, Auflösung 72 dpi

- Der Erläuterungsbericht wird unter 'Wettbewerbsabgabe' im Formular eingetragen (kopiert).
- Berechnungen als pdf- und excel-Dateien

Planverzeichnis

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.

Verfassererklärung

Die unter Verwendung des beigefügten Formblattes abzugebende Erklärung ist vollständig auszufüllen. Juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften haben außerdem eine Person als bevollmächtigte Vertreterin bzw. Vertreter anzugeben.

Die Verfassererklärung ist von den Verfassern zu unterzeichnen, bei Partnerschaften oder Arbeitsgemeinschaften zumindest durch den bevollmächtigen Vertreter. Durch die Unterschrift wird zugleich die Anerkennung des Inhalts dieser Auslobung abgegeben.

Ausschluss von der Bewertung

Je Teilnehmer (Arbeitsgemeinschaft) darf nur eine Wettbewerbsarbeit eingereicht werden. Leistungen, die nach Art und Umfang über die gestellten Anforderungen hinausgehen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen, um eine Vergleichbarkeit und Fairness unter den Teilnehmern sicher zu stellen.

Alternativen

Planungsalternativen von grundlegend verschiedener Konzeption sind nicht zulässig. Die Darstellung von Varianten für Teilbereiche ist zulässig, soweit sie flexible Grundstrukturen erläutern sollen.

9. Schriftliche Rückfragen und Kolloquium

Schriftliche Rückfragen für die 1. Wettbewerbsphase

Rückfragen zur Auslobung können bis zum **23.05.2014** im Internet bei www.competitiononline.de im Teilnehmerbereich gestellt werden.

Pflichtkolloquium für die 2. Wettbewerbsphase

Zur Beantwortung von Rückfragen über die Auslobung wird am 18.07.2014 von 11:00 bis 13:00 Uhr ein Kolloquium unter Beteiligung der Ausloberin, von Vertretern des Preisgerichts, der Sachverständigen, des Wettbewerbsbetreuers und von Vertretern der Kommune im Rathaus der Stadt Rendsburg durchgeführt.

Die Teilnahme von mind. einem Vertreter je Wettbewerbsteilnehmer (Arbeitsgemeinschaft) ist Pflicht.

Die Ausloberin behält sich vor, auf das vorstehend genannte Pflichtkolloquium zu verzichten, sofern dies aufgrund der Ergebnisse der 1. Stufe gemeinsam mit dem Preisgericht beschlossen wird.

Kolloquiumsprotokoll

Das Protokoll über das Kolloquium wird allen Verfahrensbeteiligten innerhalb von 8 Tagen im Internet bei www.competitionline.de bereitgestellt. Es wird verbindlicher Bestandteil der Auslobung.

10. Kennzeichnung und Einlieferung der Arbeiten

Kennzeichnung der Arbeiten

Sämtliche Planleistungen sind in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit der automatisch vergebenen Kennzahl von 1 cm Höhe und maximal 6 cm Breite aus arabischen Ziffern zu versehen und damit zu anonymisieren.

Abgabedaten

1. Wettbewerbsphase:

Die Wettbewerbsarbeiten der 1. Phase sind bis zum **27.06.2014, 17.00 Uhr** bei [competitionline](http://competitionline.de) hochzuladen. Hierbei ist zu beachten, dass der Upload-Vorgang einige Zeit in Anspruch nimmt. Nach Ablauf der Frist schließt der Upload-Bereich, eine Abgabe ist danach nicht mehr möglich. Zusätzlich sind die Pläne in Papierform zu o.g. Datum beim betreuenden Büro A+S in Hamburg einzureichen. Es gilt das Datum des Poststempels (unabhängig von der Uhrzeit).

2. Wettbewerbsphase:

Die Wettbewerbsarbeiten der 2. Phase sind bis zum **11.09.2014, 17.00 Uhr** bei [competitionline](http://competitionline.de) hochzuladen. Hierbei ist zu beachten, dass der Upload-Vorgang einige Zeit in Anspruch nimmt. Nach Ablauf der Frist schließt der Upload-Bereich, eine Abgabe ist danach nicht mehr möglich.

Zusätzlich sind die Pläne inkl. Prüfpläne in Papierform zu o.g. Datum beim betreuenden Büro A+S in Hamburg einzureichen. Es gilt das Datum des Poststempels (unabhängig von der Uhrzeit).

Architektur + Stadtplanung

Baum • Schwormstede GbR

z.Hd. Frau Bergner
Graumannsweg 69
22087 Hamburg

Anerkennung der Zustellung

Die Abgabe der Arbeiten an anderer als der vom Auslober bestimmten Stelle ist nicht zulässig und führt zum Ausschluss vom Verfahren.

Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Bei persönlicher Abgabe wird eine Quittung ausgestellt.

Durch die Einsendung der Wettbewerbsarbeiten dürfen dem Empfänger keinerlei Kosten entstehen.

Absendernennung

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

11. Benachrichtigung der Teilnehmer der ersten Phase

Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer der ersten Wettbewerbsphase werden unter Wahrung der Anonymität per Info-Mail über competitionline über die Ergebnisse der ersten Preisgerichtssitzung informiert.

Die zur zweiten Wettbewerbsphase zugelassenen Arbeitsgemeinschaften werden per Info-Mail über competitionline mit einer Beurteilung Ihrer Wettbewerbsarbeit und mit Hinweisen für die zweite Phase informiert.

12. Preisgericht und Vorprüfung

Fachpreisrichter

Sabine Kling, Innenministerium, Abt. Städtebauförderung, Kiel

Frank Thomsen, Fachbereichsleiter Bau und Umwelt, Stadt Rendsburg

Hans-Eggert Bock, freischaffender Architekt, Rendsburg

Marie-Luise Zastrow, freischaffende Architektin + Stadtplanerin, Kiel

Jens Bendfeldt, freischaffender Landschaftsarchitekt, Kiel

Sachpreisrichter:

Pierre Gilgenast, Bürgermeister der Stadt Rendsburg

Marc-Olaf Begemann Vorsitzender des Bauausschusses, Stadt Rendsburg

Anja Ilgenstein, stellvertretende Vorsitzende Bauausschuss, Stadt Rendsburg

Helge Hinz, Vorsitz Senat, Stadt Rendsburg

Stellvertretende Fachpreisrichter:

Peter Hopfe, ehemaliger Bauamtsleiter Schleswig
(ständig anwesend)

NN

NN

Peter Zastrow, freischaffender Architekt + Stadtplaner, Kiel

Uli Franke, freischaffender Landschaftsarchitekt, Kiel

Stellvertretende Sachpreisrichter:

Fritjof Wilken, stellvertretender Vorsitzender Senat
(ständig anwesend)

NN

NN

NN

Sachverständige:

Christina Ebel, Geschäftsführerin BIG Städtebau GmbH, Kiel

Vorprüfung:

Matthias Baum, freischaffender Stadtplaner, Hamburg

Karsten Schwormstedt, freischaffender Stadtplaner, Hamburg

Christiane Bergner, Mitarbeiterin A+S, Hamburg

Tobias Brandt, Fachdienst Stadtentwicklung, Stadt Rendsburg

Günter Dahl, Fachdienstleiter Stadtentwicklung, Stadt Rendsburg

13. Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird sein Urteil anhand der Qualität der eingereichten Planungsleistungen bilden:

Städtebauliches Gesamtkonzept (1. und 2. Phase)

- Strukturelle Leitidee
- Anordnung und Maßstäblichkeit der Baumassen und deren Einbindung in das städtebauliche Umfeld
- Gliederung und Übersichtlichkeit
- Erschließung sowie Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Vernetzung mit der Umgebung

Gestaltungsqualität und funktionale Qualität (2. Phase)

- Raumbildung, Orientierung und Identifikationsmöglichkeit
- Tragfähigkeit und Funktionalität des Erschließungs- und Freiraumkonzeptes und dessen Vernetzung mit der Umgebung
- Gestaltungs-, Gebrauchs- und Aufenthaltsqualität von Straßen, Wegen, Plätzen, Park- und Stellplätzen
- Gestaltung der Freiflächen und Grünzüge und deren Vernetzung mit der Umgebung
- Klimaschutz (klimagerechte Versorgung)
- Qualität und Realisierbarkeit der gebäudebezogenen Entwurfsaussagen
- Wirtschaftlichkeit
- Bauabschnitte (abschnittsweise Realisierbarkeit)

14. Preise

Die Wettbewerbssumme wird auf **€ 75.000,--** (netto, zuzüglich 19% MwSt) festgesetzt und setzt sich aus dem Bearbeitungshonorar und den Preissummen zusammen. An Honoraren und Preisen (netto, zuzüglich 19% MwSt) werden ausgelobt:

Bearbeitungshonorar für die Teilnehmer der 2. Phase:

10 x je 4.700,-- €

- 1. Preis 14.000,-- €
- 2. Preis 9.000,-- €
- 3. Preis 5.000,-- €

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss eine andere Verteilung der Preissummen vorzunehmen. Die Preissummen werden nach der Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt. Die Auszahlung erfolgt gegen Rechnungsstellung beim Auslober mit gesondert ausgewiesener gesetzlicher Mehrwertsteuer.

15. Weitere Bearbeitung

Der Auslober beabsichtigt, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts einen oder mehrere der Preisträger die für die Umsetzung und weitere Bearbeitung des Entwurfes notwendige städtebauliche Bauleitplanung zu übertragen.

Die Teilnehmer verpflichten sich, im Falle der weiteren Beauftragung die erforderlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes, Erstellung von Teil-Bebauungsplänen, Umweltbericht zum Bebauungsplan etc.) zu erbringen. Ferner verpflichten sich die Preisträger, im Bedarfsfall weitere Leistungen, wie z.B. die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs zu übernehmen.

Die Anrechnung der Preise auf das Honorar im Falle einer weiteren Bearbeitung regelt sich nach den Richtlinien der RPW.

16. Eigentum und Nutzungsrecht

Die prämierten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Das Nutzungs- und Urheberrecht regelt sich nach RPW.

17. Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses

Das Ergebnis wird nach Abschluss des Verfahrens allen Teilnehmern sowie der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein

durch Zusendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung unverzüglich mitgeteilt.

18. Versicherung und Haftung

Die eingereichten Arbeiten werden seitens des Auslobers nicht versichert. Für Beschädigung oder Verlust von Wettbewerbsarbeiten übernimmt der Auslober keine Haftung.

19. Öffentliche Ausstellung der Arbeiten

Nach Abschluss des Wettbewerbs werden die Arbeiten öffentlich für mindestens 14 Tage ausgestellt, wobei u.a. auch das Protokoll des Preisgerichts ausgelegt wird. Termin und Ort der Ausstellung werden den Verfahrensbeteiligten und der örtlichen Presse rechtzeitig bekannt gegeben.

20. Terminübersicht zum Verfahrensablauf

Anmeldung

Freischaltung des Anmeldebereiches 04.04.2014
bei competitionline

Bekanntmachungs- und
Anmeldephase bis 30.04.2014

Rückfragen

Schriftliche Rückfragen (parallel) bis 23.05.2014

Phase 1:

Abgabe der Arbeiten 27.06.2014

Preisgerichtssitzung 11.07.2014

Benachrichtigung zur 2. Phase bis 15.07.2014

Phase 2:

ggf Pflichtkolloquium 18.07.2013

Abgabe der Arbeiten 11.09.2014

Preisgerichtssitzung 30.09.2014

Ausstellung der Arbeiten Oktober 2014

Auslobung Teil B

Ausgangssituation und Planungsziele

1. Städtebauliche Situation

Lage und Umgebung



Der Geltungsbereich liegt zentral im Stadtgefüge und befindet sich unmittelbar südwestlich der historischen Innenstadt Rendsburgs im westlichen Bereich des Stadtteils Neuwerk.

Nach Norden und Westen wird das Gebiet durch Grünflächen des Erholungsgebiets Untereider und die Bundesstraße (B77) begrenzt. Im Süden schließt die Imland-Klinik (ehemals Kreiskrankenhaus Rendsburg-Eckernförde) an das Wettbewerbsgebiet an, während im Osten der historische Stadtgrundriss von Neuwerk die Grenze markiert.

Trotz der Nähe zur Innenstadt war das Gebiet aufgrund der militärischen Nutzung lange Zeit durch eine abgeschlossene Lage am Rande des Stadtgebietes geprägt; die Kaserne war aufgrund ihrer Nutzung bislang für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung und Brachfallen des innerstädtischen Areals ergeben sich Chancen, die Fläche stadträumlich zu integrieren und einer zivilen Nachnutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zuzuführen. Dabei kann angeknüpft werden an die stadträumlichen Attrak-

tivitätspunkte des mittlerweile erfolgreich sanierten Stadtteils Neuwerk.

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Die militärische Geschichte des Kasernenareals, zumindest des "vorderen" Bereiches, ist im Zusammenhang mit der Stadterweiterung und -befestigung des Neuwerks bereits seit ca. 1690 dokumentiert. Zuletzt wurde das Areal durch die Bundeswehr genutzt. Dadurch war das Gelände durch eine monostrukturierte Nutzung geprägt. Der meist zweistöckige historische Gebäudebestand entstand überwiegend zwischen 1930 und 1940 und ist in Rotklinkerfassaden ausgeführt. Bis auf die denkmalgeschützten Gebäude sind alle anderen Gebäude mittlerweile abgerissen worden, die Flächen wurden ebenfalls geräumt. Denkmalgeschützte Gebäude befinden sich vorwiegend entlang der östlichen Hauptzufahrt an der Arsenalstraße. Diese markieren den ältesten Gebäudebestand mit zum Teil zusammenhängenden Gebäudestrukturen und dienten früher als Unterkunft- und Verwaltungsgebäude.

Die Eiderkaserne grenzt im Osten an die historisch-barocke Stadtstruktur von Neuwerk aus dem 18. Jahrhundert. Die streng auf den Paradeplatz ausgerichteten Straßen bilden Blockränder. Die unmittelbar südöstlich an die Eiderkaserne, das Krankenhaus und das Helene-Lange-Gymnasium angrenzenden Bereiche sind überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Die Christkirche in der Prinzenstraße durchbricht mit den umgebenden Grünflächen städtebaulich bewusst die strenge Blockrandbebauung.

Der Stadtteil Neuwerk-Süd befindet sich südlich des Krankenhauses und ist abseits der Haupteinfahrtsstraßen durch eine Einfamilienhausstruktur aus den 1950er/60er Jahren geprägt. Neuwerk ist insgesamt städtebaulich und vom Gebäudebestand als intakter und beliebter Stadtteil zu bewerten.

Vorhandene Infrastruktur

Die unmittelbar südlich angrenzende Imland-Klinik ist von großer überörtlicher Bedeutung und sorgt für eine gute **medizinische Versorgung** des Gebiets. Mit dem Kulturzentrum Hohes Arsenal östlich und dem Schwimmzentrum (Hallen- und Freibad) nördlich des Wettbewerbsgebietes bestehen zudem zwei attraktive **Freizeitangebote**, die durch die Bildungsangebote des Instituts für berufliche Aus- und Fortbildung und der Volkshochschule ergänzt werden. Die Christkirchengemeinde Rendsburg-Neuwerk in der Prinzenstraße bietet zudem soziale Angebote für Jung und Alt.

Auch das Angebot an **Bildungseinrichtungen** für Kinder und Jugendliche im Umfeld des Wettbewerbsgebietes ist mit zwei Kindergärten, der Kindertagesstätte Stadtpark und dem städtischen Kinder-

garten Neuwerk gewährleistet. Mit dem Gymnasium Herderschule und dem Helene-Lange-Gymnasium in der unmittelbaren Nachbarschaft ist das Bildungsangebot für Schüler als sehr gut zu bewerten. Zudem befinden sich zwei Grundschulen in den Nachbarquartieren Neuwerk-Süd und Altstadt in ca. 800 m Entfernung.

Zwar ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Stadtteil gesichert, jedoch stellt sich die **Einzelhandelsstruktur** überwiegend kleinteilig und ohne erkennbaren Einzelhandelsschwerpunkt, wie z. B. im Bereich der angrenzenden Altstadt, dar. Lediglich entlang der Königstraße befindet sich ein verdichteter Einzelhandelsbestand. Vermehrte Leerstände in diesem Bereich deuten auf teilweise instabile Einzelhandelsstrukturen hin. Darüber hinaus findet auf dem Paradeplatz in fußläufiger Entfernung zweimal wöchentlich ein Wochenmarkt statt.

2. Planungsgrundlagen

Regionalplanerische Einbindung

Für die überörtliche Einbindung sind folgende Pläne von Bedeutung:

Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010

Die Stadt Rendsburg gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum Planungsraum III Schleswig-Holstein Mitte, zu dem die Landkreise Rendsburg-Eckernförde, der Landkreis Plön sowie die beiden kreisfreien Städte Kiel und Neumünster gehören. Die Stadt Rendsburg ist zusammen mit der Stadt Büdelsdorf und mit den Umlandgemeinden als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum an der Landesentwicklungsachse Hamburg-Flensburg definiert. Im zentralörtlichen System des Landes ist Rendsburg als Mittelzentrum eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte, Gesamtfortschreibung 2000)

Hinsichtlich der regionalen Siedlungsstruktur ist die Stadt Rendsburg als Mittelzentrum eingestuft. Ziel ist die Stärkung des Wirtschaftsraumes Rendsburg und der Ausbau der bereits vorhandenen Infrastruktur. Die Flächen mit Entwicklungspotenzial für den städtebaulichen Handlungsbedarf liegen in zentraler Lage des Verflechtungsbereichs von Büdelsdorf und Rendsburg. Diese nehmen eine Schlüsselfunktion für die Entwicklungsfähigkeit des gemeinsamen Siedlungsgebietes, an das die Obereider beidseitig angrenzt, ein. Hier soll in Kooperation mit der Stadt Büdelsdorf ein wesentlicher Anteil städtischer Wohnformen, der für die Bedarfdeckung des Stadt- und Umlandbereiches im Bereich Wohnen erforderlich ist, realisiert werden.

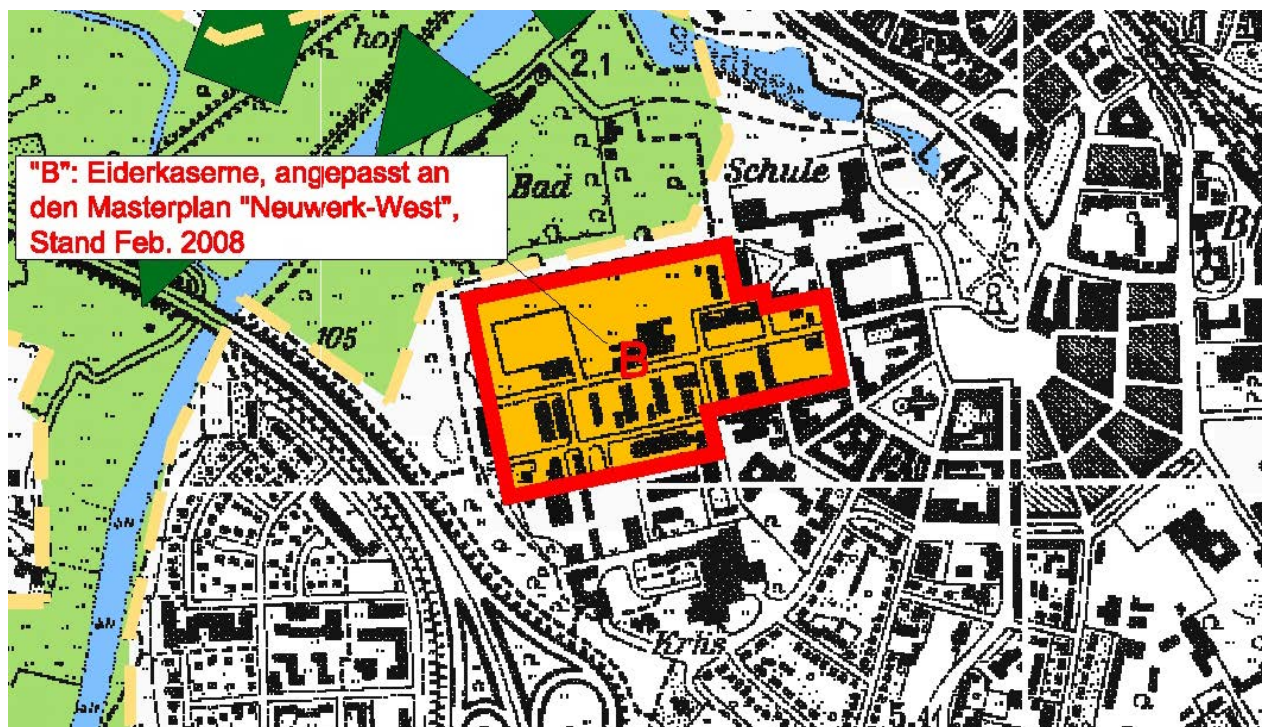
Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan ist eine im baurechtlichen Sinne „informelle Planung“ oberhalb der Ebene des Flächennutzungsplanes und unterhalb des Regionalplanes. Als ein von den beteiligten Kommunen beschlossenes (flächenbezogenes) Entwicklungskonzept ist der Entwicklungsplan gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Landesplanung Schleswig-Holstein wurde, wie bereits bei der Planaufstellung 2005, an der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes 2008 beteiligt. Die Inhalte der Planung sind mit der Landesplanung abgestimmt.

In der zeichnerischen Darstellung des Entwicklungsplanes werden Entwicklungspotenziale „Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen“ und Entwicklungspotenziale „Gewerbeflächen“ dargestellt. Innerhalb der beiden Nutzungsschwerpunkte „Wohnen“ und „Gewerbe“ werden, zeitlich gestaffelt und ausgerichtet auf den ermittelten Flächenbedarf drei Prioritätsstufen unterschieden:

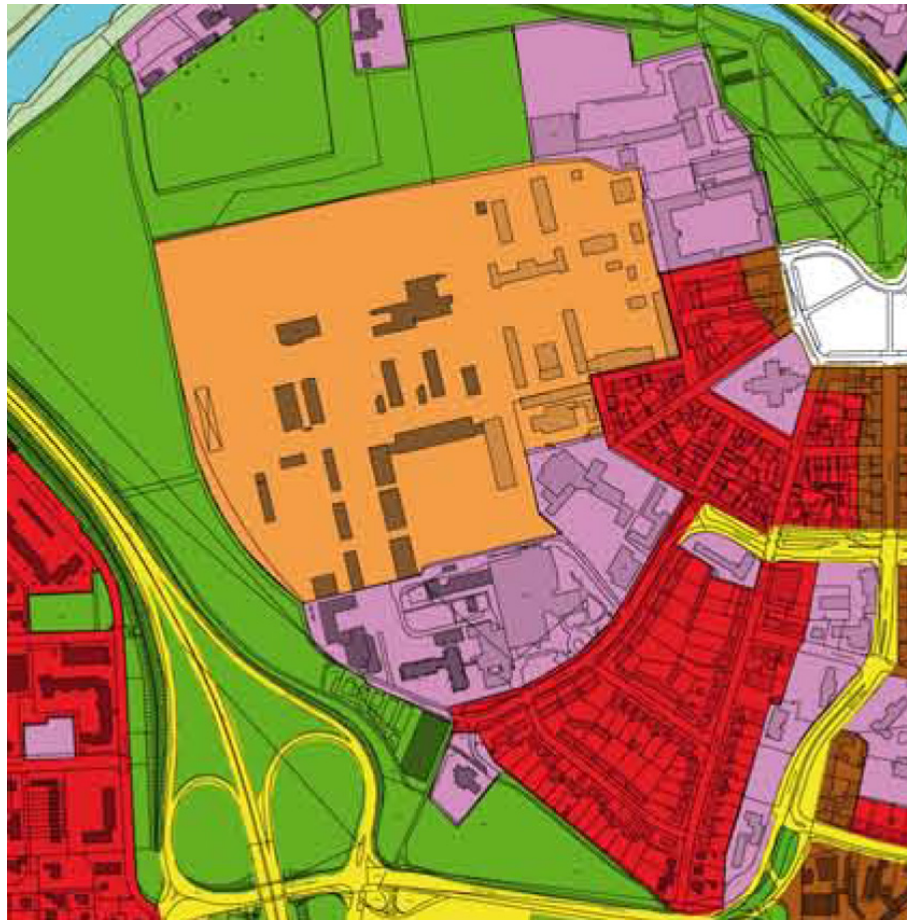
1. Priorität 2008 - 2015,
2. Priorität 2016 – 2020,
3. Priorität ab 2021.

Das Wettbewerbsgebiet wurde als Fläche mit 1. Prioritätsstufe gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem Flächen-Entwicklungsplan 2008 der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg wird das Wettbewerbsgebiet als Sondergebiet dargestellt.

Im Norden und Westen sind die Grünflächen des Erholungsgebiets Untereider dargestellt. Im Süden ist für die Flächen der Klinik und der Helene-Lange-Schule Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Eine weitere Gemeinbedarfsfläche, in der sich u.a. das Kulturzentrum „Hohes Arsenal“ befindet, grenzt im Nordosten an.

Im Rahmen des zukünftigen Bauleitplanverfahrens wird eine **Änderung des Flächennutzungsplans** erforderlich.

Bebauungsplan

Innerhalb des Wettbewerbsgebietes wird die **Neuaufstellung eines Bebauungsplanes** erforderlich. Dieser soll voraussichtlich in mehreren Teil-Bebauungsplänen realisiert werden. Der städtebauliche Funktionsplan, der im Zuge dieses Wettbewerbs entwickelt wird, soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen.

Masterplan und Wohnungsmarktkonzept

Im Jahr 2008 wurde der "Masterplan Neuwerk-West - Städtebauliches Nutzungskonzept für die zivile Nachnutzung der ehemaligen Ei-

derkaserne"¹ aufgestellt. Das dort erarbeitete Leitbild eines gemischten Stadtteils für alle Generationen gilt unverändert fort.

Das auf dem Masterplan aufgebaute Bebauungskonzept hat sich im Wesentlichen durch die Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes² von 2011 überholt. Der von den Teilnehmern zu bearbeitende Wettbewerbsbeitrag ist als Fortschreibung, Aktualisierung und Detaillierung des Masterplans zu verstehen, in den die neuen Erkenntnisse einfließen.

3. Planungsziele

Ziel des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines qualitätvollen Quartiers mit einer Mischnutzung mit den Schwerpunkten nachfragegerechtes, innerstädtisches Wohnen, Bildung, Gesundheit und Dienstleistungen. Die Entwicklung der Fläche mit seiner innerstädtischen Lage soll positive Impulse für die gesamtstädtische Entwicklung schaffen.

- Die bisher öffentlich kaum wahrgenommene Fläche soll in das Stadtgefüge integriert werden. Durch Stärkung der zentralörtlichen Funktionen durch Erweiterungsmöglichkeiten für benachbarte öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Kultur soll die Fläche verstärkt in das öffentliche Bewusstsein rücken.
- Die denkmalgeschützten Anlagen und Kulturdenkmale sind zu erhalten. Der Umgang mit ihnen sollte der historischen Bedeutung des Ortes Rechnung tragen.
- Die äußere Erreichbarkeit des bisher abgeschotteten Stadtbereichs soll durch eine zweite, leistungsfähige Verkehrsanbindung von der Lilienstraße aus deutlich verbessert werden.
- Weiterhin sind attraktive stadträumlich-landschaftliche Verknüpfungen mit Bezügen zum Stadtteil Neuwerk, zur Untereider, zum Stadtsee und zum Stadtpark herzustellen.
- Das Gebiet ist in räumliche und zeitliche Entwicklungsabschnitte zu unterteilen. Priorität hat die Entwicklung der östlichen und südöstlichen Teilbereiche.

¹ Beschlussfassung der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg am 15. Mai 2008 als Rahmen für die städtebauliche Entwicklung, der den zukünftigen Entwicklungen anzupassen ist, zur Berücksichtigung bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen sowie bei allen relevanten Fachplanungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Baugesetzbuch) durch die Politik und Verwaltung.

² Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien, Umwelt GmbH mit Architektur + Stadtplanung, Hamburg, Stand: Mai 2011, ergänzt Februar 2013

Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude

Der Umbau / die Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude im Osten des Wettbewerbsgebietes wird als erste Priorität bei der späteren Umsetzung des Konzepts gesehen. Die Entwicklung dieses Bereichs ist wichtige Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit der Neubaugebiete. Voraussetzung der Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude ist eine zügige Erschließungsplanung.

Die Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude stellt eine Chance und eine große Herausforderung zugleich dar. Vor diesem Hintergrund werden diese Bereiche mit in das Wettbewerbsgebiet einbezogen, auch wenn z.T. die Nutzungen schon vorgesehen/bekannt sind.

Für den bebauten Bereich wird von den Teilnehmern primär die Erschließungs- und Freiflächenplanung zur Einbindung ins Gesamtkonzept erwartet. Partiiell können die bebauten Bereiche behutsam ergänzt werden, insbesondere zum Eckbereich Tulipanstraße erscheint eine städtebauliche Arrondierung sinnvoll. Ideen zu behutsamen Nachnutzungskonzepten, die der historischen Bedeutung des Ortes Rechnung tragen und identitätsstiftend für das Quartier wirken, sind erwünscht.

Im denkmalgeschützten Areal sollen neben Wohnnutzungen vor allem auch öffentliche Nutzungen entstehen. Diese sorgen mit einer Frequentierung der Gebäude durch Bewohner von außerhalb für eine Belebung des Quartiers.



Nordseite



Ostseite

Gebäude 4 „Eiderschlösschen“

Aufzählung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude (Eine Fotodokumentation über die Gebäude wird beigelegt):

- **Gebäude 3** (ehemaliges Stabsgebäude – jetzt Schulgebäude für die Herderschule und das Helene-Lange-Gymnasium)
- **Gebäude 4** (sogenanntes „Eiderschlösschen“)
- **Gebäude 5** (ehemaliges Offiziersheim)
- **Gebäude 9** (bereits verkauft und nicht mehr Bestandteil des Wettbewerbs),
- **Gebäude 13** (ehemaliger Marstall)
- **Gebäude 14** (ehemaliger Marstall)
- **Gebäude 17** (ehemaliges Sanitätsgebäude)
- **Gebäude 19** (ehemaliges „Verheiratetenhaus“ und später Gefängnis),
- **Gebäude 20** (ehemalige Reithalle)
- **Gebäude 21** (ehemalige Pferdeklinik)
- **Gebäude 22** (ehemaliger Pferdestall)



Gebäude 13 (ehemaliger Marstall)



Gebäude 14 (ehemaliger Marstall)



Für die nachfolgend aufgelisteten Gebäude gibt es Nutzungsvorschläge, aber noch keine konkreteren Konzepte:

Gebäude 4 („Eiderschlösschen“)

Altenwohn- und Pflegeheim. Hierzu liegt ein konkretes Nutzungskonzept vor, das bereits mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt ist.

Gebäude 5 (ehemaliges Offiziersheim) und Gebäude 19 (ehemaliges Verheirateten-Wohnhaus, später Gefängnis)

Nutzungsvorstellung: „Campus für Bildung, Kunst und Wissenschaft“ mit Möglichkeiten von Atelierflächen und freiberuflichen Werkstätten in Gebäude 5

Gebäude 13 (ehemaliger Pferdestall 1)

verschiedene Nutzungsvorstellungen:

Unterstell-/Ausstellungsraum, ggf. Werkstatt für hochklassige Oldtimer mit Café oder Wohnen (zusammen mit Gebäude 14 und Gebäude 22) oder Hotel (zusammen mit Gebäude 14 und Gebäude 22)

Gebäude 17 (ehemaliges Krankenrevier, Zahnarztrevier)

Nutzungsvorstellung: Arztpraxis

Gebäude 19 (ehemaliges Verheirateten-Wohnhaus, später Gefängnis)

Nutzungsvorstellung: Wohnen, ggf. in Verbindung mit nicht störendem Gewerbe

Baublock zwischen Arsenal- und Tulipanstraße

Gebäude 9 beherbergt bereits ein Vermessungsbüro. Für die Freifläche gibt es Ansätze für Neubauten für soziale Dienstleistungen oder Wohnen.

Nutzung und Zonierung der Neubauflächen

Die Neubauflächen schließen unmittelbar westlich an das denkmalgeschützte Areal an. Aufgrund der Nachfragestruktur und einer insgesamt schwierigen Nachfragesituation sind – **abweichend vom Masterplan** - kleinteiligere Baustrukturen zu verfolgen.

Der Schwerpunkt ist im verdichteten **Einfamilienhaus-Bau (Einzel-, Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser sowie Gartenhofhäuser) mit Freiraumbezug** zu sehen. Durch den gezielten Einsatz von **kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu 10 Wohneinheiten** können städtebaulich wichtige Situationen innerhalb des neuen Quartiers betont werden. Gleichzeitig wird durch die kleinteilige Kombination der Bauungstypen eine gemischte Sozial- und Altersstruktur im Wettbewerbsgebiet gewährleistet.

Von den Teilnehmern wird erwartet, dass eine **abschnittsweise Realisierung** nachgewiesen wird. Die Baufelder, die direkt an die Be-

standsbebauung anschließen, sind möglichst zuerst zu entwickeln. Die Baufelder im Westen des Wettbewerbsgebietes sollen erst erschlossen werden, wenn die an die Bestandsbebauung angrenzenden Flächen überwiegend bebaut und die Nutzungsmischungszone mit den umzunutzenden denkmalgeschützten Gebäuden realisiert ist. Durch eine solche Baustruktur wird ein sukzessives Entwickeln des Stadtteils ermöglicht, ohne dass langfristige Brachflächen/unbebaute Grundstücke den Charakter des Stadtteils negativ prägen.

Wohnformen / Wohnungsgrößen

Gerade vor dem Hintergrund des auf gesamtstädtischer Ebene ermittelten Rückbaubedarfes übertreffen die im Masterplan dargestellten Geschosswohnungsbauten die Nachfrage für diesen Bebauungstyp deutlich.

Neubau kann teilweise zu einer Erhöhung des gesamtstädtischen Rückbaubedarfes führen. Ziel des Neubaus sollte es daher vor allem sein, neue Qualitäten innerstädtischen Wohnens in Rendsburg zu schaffen.

Innerhalb des Wohnungsmarktkonzeptes wurde analysiert, dass zwar grundsätzlich ein Überhang an Wohnungen im Geschosswohnungsbau besteht, es aber zu Defiziten im Segment der familiengerechten Wohnungen kommt. So verfügen lediglich 6% aller Wohnungen über eine Größe von mehr als 80 qm. Laut Statistikamt Nord haben 68% aller Wohnungen drei oder weniger Zimmer. Zudem bestehen vielfach baustrukturelle Hindernisse bzw. bauliche und energetische Mängel, die eine Anpassung der Bestände an moderne Standards nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht erfordern. Daher ist ein Neubau von Mehrfamilienhäusern trotz vorhandener Wohnungsüberhänge in diesem Segment notwendig, vor allem vor dem Hintergrund der Schaffung einer attraktiven Angebotsstruktur zur Gewinnung neuer Bevölkerungsgruppen.

Ziel ist die kleinteilige Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen und Wohnformen mit dem Schwerpunkt auf Eigenheimen (EFH, DH, RH):

- Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser ca. 70%, von ca. zwei Drittel in verdichteter Bauweise.
- Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ca. 30 %
- Wohnungsgrößen Einfamilienhäuser: bei rund 100-120 qm Wohnfläche (zuzüglich einer Ausbaureserve von ca. 25 qm).
- Die Grundstücksgrößen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sollte ca. 400-500 qm und ca. 250-300 qm bei einer verdichteten Eigenheimbebauung betragen.

- Im MFH-Bereich sollte der Schwerpunkt bei Wohnungen mit mittlerer Größe mit ca. 60 bis 80 qm bzw. 2 bis 3 Zimmern liegen.

Empfohlen wird eine Mischung aus Wohnungen zur Miete (frei finanziert/gefördert) und zum Eigentum in unterschiedlichen Wohnformen.

Zielgruppen

Die künftigen Wohnungsangebote sollten eine breite Mischung unterschiedlicher Zielgruppen bzgl. Alter, Haushaltsgröße und Einkommen ansprechen können. Ziel sollte die Entwicklung eines generationsübergreifenden innerstädtischen Wohnquartiers sein. Im Fokus der Zielgruppenansprache sollten folgende Nachfragegruppen stehen:

- Ein- und Zweipersonenhaushalte mittleren Alters (30-50 Jahre)
- Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte (Generation 50plus, vielfach „Stadtrückkehrer“)
- Familien mit Kindern, insbesondere auch mit größeren Kindern (Nähe Gymnasium)
- Seniorenhaushalte

4. Natur und Landschaft

Grün- und Freiflächen

Das Areal der Eiderkaserne ist entlang der nördlichen und westlichen Grenze stark eingegrünt. Zudem gibt es eine Vielzahl von extensiv gepflegten Grünflächen mit erhaltenswertem Baumbestand sowie zwei Regenrückhaltebecken.

Außerhalb des Wettbewerbsgebietes befinden sich in fußläufiger Entfernung die öffentlichen Grünflächen des Stadtparks und -sees in nordöstlicher Richtung sowie das Erholungsgebiet der Untereider mit dem Schwimmbereich nordwestlich des Wettbewerbsgebietes.

Zu erhaltende Grünstrukturen

Der Bestand an Bäumen und linearen Grünstrukturen ist soweit möglich und sinnvoll zu erhalten. Eingriffe müssen gut begründet sein und an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Ziele:

- Vernetzung mit den nordwestlich angrenzenden Grünräumen
- Erhalt und gestalterische Aufwertung von Grün- und Freiflächen
- qualitativ hochwertiger Landschaftsbezug als Imagefaktor
- Begegnungsorte und Freizeitmöglichkeiten

5. Bodenverhältnisse und Entwässerung

Die Bodenverhältnisse des Wettbewerbsgebietes sind sowohl hinsichtlich Versickerungsmöglichkeiten als auch Bebaubarkeit untersucht worden. Die Fläche fällt von Osten nach Westen/Nordwesten leicht ab, zwischen dem bebauten denkmalgeschützten Areal und der westlichen Grenze des Wettbewerbsgebietes beträgt der Höhenunterschied ca. 2 m.

Gemäß Baugrundgutachten von 2010³ ist der Boden innerhalb des Geltungsbereiches weitgehend versickerungsfähig; auf Flächen im Westen/Nordwesten des Wettbewerbsgebietes ist dies jedoch nicht oder nur eingeschränkt möglich. Für detaillierte Aussagen zu den Bodenverhältnissen ist das Baugrundgutachten heran zu ziehen.

Im Wettbewerbsbereich werden **Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung** erforderlich, im Entwurf sind entsprechende Flächen zu berücksichtigen. Hierbei ist der Leitfaden „Regenwasserbewirtschaftung“⁴ zu beachten.

Bei der Oberflächenentwässerung wird besonderer Wert auf den naturnahen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser gelegt.

Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung trägt zur Entlastung der öffentlichen Regenwasser-Kanalisation bei und verbessert durch Versickerung, Verdunstung sowie Rückhaltung des Oberflächenwassers das Kleinklima.

Insbesondere besteht aber die Möglichkeit, im Rahmen der städtebaulichen Planung Regenwasser durch z. B. oberflächliche Ableitung oder Speicherung als Gestaltungselement zu nutzen und in Verbindung mit z. B. einer ökologisch ausgeprägten Quartiersgestaltung nach dem Vorbild der Natur eine zumindest in Teilbereichen anderweitige Erschließung bzw. Bebauung anzustreben.

Für den Wettbewerbsbereich ist 2010 ein Vorkonzept zur Oberflächenentwässerung⁵ entwickelt worden. Dieses sah den Erhalt der vorhandenen Regenrückhaltebecken vor.

Sollte jedoch im Rahmen dieses Wettbewerbs die Straßenführung und die Aufteilung der möglichen Bebauung anderweitig als im damaligen Masterplan geplant werden, könnte sich die Entwässerungssitu-

³ Erschließung Sanierungsgebiet Neuwerk-West – Baugrundgutachten, Schnoor + Bauer, Bredenbek, Mai 2010

⁴ Regenwasserbewirtschaftung, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Untere Wasserbehörde

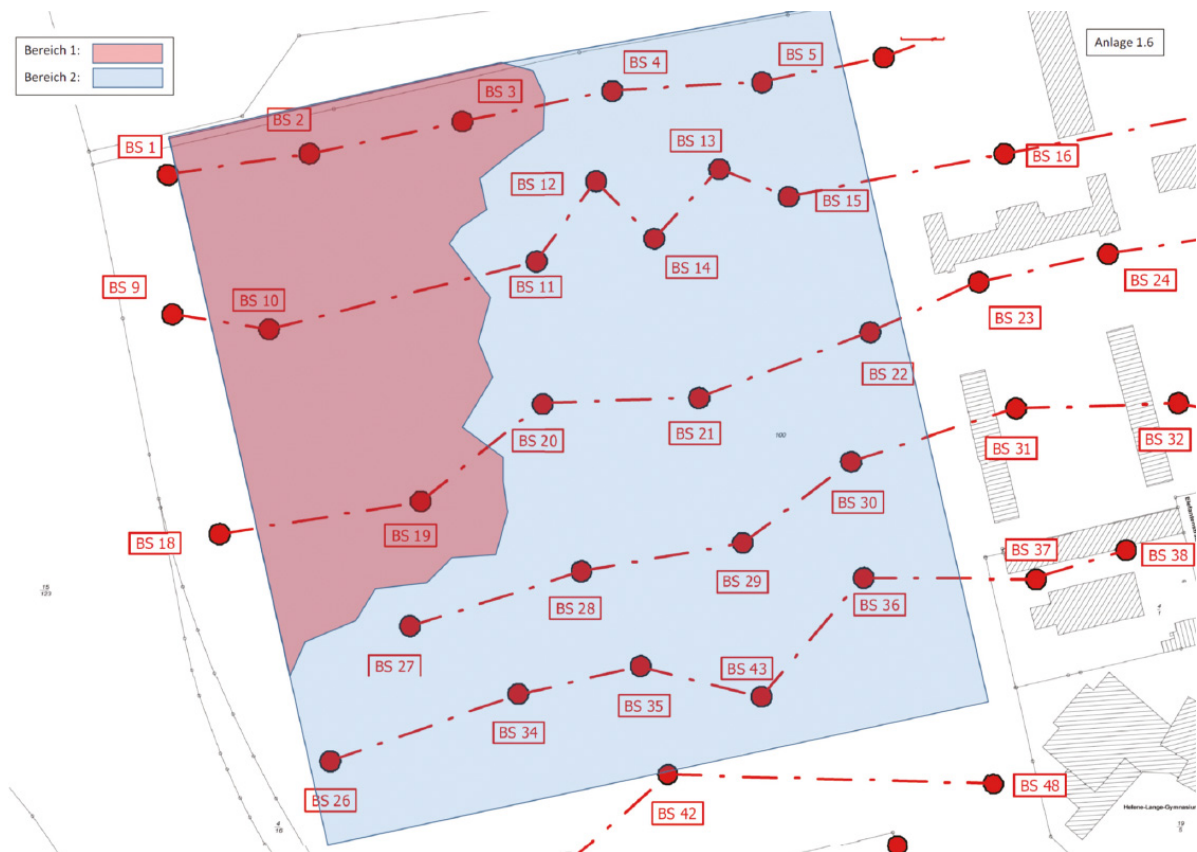
⁵ Rendsburg, Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ – Vorkonzept Oberflächenentwässerung – Abwasser Rendsburg, September 2010

ation dahingehend ändern, dass evtl. auf das Regenbecken verzichtet werden könnte.

Bebaubarkeit

Der Boden des Gebietes wurde hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten untersucht. Im Folgenden sind die Ergebnisse des Gutachtens⁶ kurz zusammengefasst, für detaillierte Aussagen wird auf das vollständige Gutachten verwiesen.

Aufgrund des weitmaschigen Rasters dient die folgende Bereichsabgrenzung lediglich als grober Anhalt; im Zuge der späteren Planung sind bauwerks- und lageabhängig Einzelfalluntersuchungen durchzuführen. Untersucht wurden Aufschlusstiefen von max. 6 m; insofern werden für mehrgeschossige und/oder unterkellerte Bauweisen weitere Untersuchungen notwendig.



Hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens lässt sich das Wettbewerbsgebiet grob in zwei Bereiche einteilen (vgl. Abbildung):

Für **Bereich 1** (rot eingefärbt) ist aufgrund der Vorkommen organischer Bodenschichten mit signifikanten Sondermaßnahmen im Bereich der Bauwerksgründungen zu rechnen. Diese werden sich in

⁶ Stadtumbaugebiet Neuwerk-West – Baugrundgutachten – geotechnischer Bericht - Bebauungsmöglichkeiten, Schnoor + Bauer, Bredenbek, März 2014

Abhängigkeit von den Schichtstärken der organischen Weichschichten und den tatsächlichen Gebäudelasten und der gewählten Konstruktionsart bemessen. Im westlichen Bereich ist mit Tiefgründungen oder umfangreichen Bodenaustauschmaßnahmen zu rechnen. Nach Osten und Süden nehmen die Vorkommen organischer Bodenschichten ab, so dass sich dort der Umfang der erforderlichen Sondermaßnahmen voraussichtlich verringern wird. Unterkellerungen im Bereich 1 sind zwar möglich, erfordern aber bautechnisch aufwändige Sondermaßnahmen.

Im **Bereich 2** (blau eingefärbt) werden 1- bis 1,5geschossige Bauweisen ohne Keller als wahrscheinlich realisierbar beurteilt. Für nicht-unterkellerte mehrgeschossige Gebäude ist tendenziell davon auszugehen, dass Bodenverbesserungsmaßnahmen (Nachverdichtung, Teilaustausch, etc.) erforderlich werden. Insofern können unterkellerte Bauweisen im Bereich 2 für Mehrgeschosser einen wirtschaftlichen Vorteil darstellen, da der Bodenaushub ohnehin notwendig wäre und somit keine Sondermaßnahme darstellen würde.

Grundwasserstände liegen im Bereich 2 bei etwas 2,5 – 4,5m Tiefe. Etwaige Unterkellerungen wären dort weitestgehend nur in Verbindung mit Wasserdruck haltenden (Teil-)Wannenkonstruktionen möglich. Ggf. kann durch geeignete Festlegung der Höhenlage der Gebäudesohlen auf Wannenkonstruktionen verzichtet werden.

Die Teilnehmer sind aufgefordert, eine realistische und wirtschaftlich sinnvolle Planung zu erarbeiten, die sich mit den Gegebenheiten des Baugrundes auseinandergesetzt hat.

6. Energie / Klima

Maßnahmen zur Reduzierung des Energiebedarfs sind insbesondere:

- Reduzierung von Verschattungen durch Gebäude und Gehölzbewuchs
- Reduzierung des Energiebedarfs des Baugebietes durch kompakte Gebäudekörper
- Nutzung alternativer Energien
- Kurze Wege für die Versorgung des täglichen Bedarfs ohne Auto
- Durchgrünung und Durchlüftung des Baugebietes
- Dachbegrünung / Fassadenbegrünung
- Rückhaltung und Abflussminderung des Niederschlagswassers

Diese (unvollständige) Aufzählung von Energieeinsparmöglichkeiten dient der allgemeinen Information über städtische Ziele.

7. Wärmeversorgung

Im Jahr 2010 hat die Stadt Rendsburg ein „Teilkonzept zum Klimaschutz“ für die Fläche der ehemaligen Eiderkaserne erstellen lassen. Im Ergebnis wurde die Wärmeversorgung durch ein Erdgas-Blockheizkraftwerk (BHKW) aufgrund der nahezu CO₂-neutralen Klimabilanz als sinnvollste Alternative ermittelt. Die Gutachter empfehlen, die Wärmeversorgung auf Basis eines Erdgas-BHKW sukzessive vom bestehenden Wärmenetz aus zu erschließen. Von den Teilnehmern werden Grundaussagen zur Wärmeversorgung im Erläuterungsbericht erwartet.

8. Verkehr

Verkehrliche Anbindung

Das Wettbewerbsgebiet zeichnet sich durch gute fußläufige Verbindungen zu den im Umfeld gelegenen Grünflächen aus. Dem gegenüber ist die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr aufgrund der Randlage als eher ungünstig zu bezeichnen.

Das Gebiet wird über die Arsenalstraße an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen, das die historische Einfahrt in die Kaserne bildet.

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Anschlussstelle Rendsburg-Mitte zur B 77/202, die das Gebiet über die BAB 210 Richtung Kiel sowie über die BAB 7 an Flensburg bzw. Hamburg anschließt. Die im Jahre 2008 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen⁷ stellen die Bestandssituation des fließenden und ruhenden Verkehrs im Untersuchungsgebiet als städtebaulichen Missstand im Sinne des § 136 BauGB dar und begründen diesen mit „einer nicht eindeutigen Gliederung der Verkehrsarten, der Überdimensionierung der internen Erschließung und der mangelnden Zugänglichkeit der zentralen und westlichen Bereiche durch die Barrierewirkung der Bundesstraße (B77) und des Krankenhausgeländes“.

Die äußere Erreichbarkeit des bisher abgeschotteten Stadtbereichs soll durch eine zweite, leistungsfähige Verkehrsanbindung deutlich verbessert werden. Im Hinblick auf die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen der Eiderkaserne und den dadurch neu entstehenden Anforderungen an die Verkehrserschließung erscheint es sinnvoll, die Arsenalstraße als neuen Eingang in Richtung Westen und Süden mit der Lilienstraße zu verbinden. Die neue Haupteerschließungsstraße

⁷ Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für die Fläche der Eiderkaserne in der Stadt Rendsburg, FIRU Berlin, Mai 2008, S. 49-50

sollte westlich der denkmalgeschützten Bestandsgebäude und zwischen Kreiskrankenhaus und Helene-Lange-Gymnasium verlaufen. Die Erschließung wäre somit auch über die Lilienstraße möglich. Auf diese Weise kann der zukünftige Verkehr des neuen Stadtquartiers sinnvoll verteilt werden und die bisherige Sackgassensituation aufgehoben werden.

ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle liegt derzeit am Paradeplatz und wird von den Linien 10, 11 und 12 in einer Taktung von 20 Minuten angefahren. Der Bahnhof von Rendsburg ist in 850 Metern Entfernung erreichbar, von dem aus das überregionale Netz des ÖPNV erschlossen wird.

Eine direkte Busanbindung über die neu zu schaffende Verbindung Arsenalstraße-Lilienstraße ist denkbar.

Fuß- und Radverkehr

Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr sind innerhalb der umgebenden Grünräume vorhanden. Jedoch fehlt es an Verbindungen im städtischen Umfeld, wie z.B. zwischen Altstadt, Kaserne und Untereider. Zusätzlich ist eine fußläufige Verbindung über das Gelände des Imland-Krankenhauses wünschenswert. In diesem Zuge kann überlegt werden, diese in geringem Maße überfahrbar zu gestalten, um eine Zufahrt zur Apotheke des Imland-Krankenhauses zu schaffen, wobei Anlieferverkehr jedoch auszuschließen ist.

Zukünftige Erschließung

Im Rahmen der Neuerschließung des Geländes ist eine weitere Haupteerschließung von der Lilienstraße im Süden zwischen dem Krankenhaus und dem Helene-Lange-Gymnasium vorzusehen.

Eine direkte Anbindung des Wettbewerbsgebietes und insbesondere des Krankenhauses an die Anschlussstelle der B77 im Südwesten wäre zwar wünschenswert, ist aber nach Aussagen des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr (LBV) aufgrund der zu geringen Abstände der Ausfahrten auf der B 77 nicht zulässig.

Ruhender Verkehr

Ein Konzept zum ruhenden Verkehr ist zu entwickeln.

Die privaten Stellplätze der Einfamilienhäuser sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Stellplatzanlagen und/oder Tiefgaragen sind mit Flächenbedarf darzustellen. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sowie Fahrradplätze sind im öffentlichen Straßenraum nachzuweisen.

9. Immissionen

Zu den Lärmimmissionen liegen lärmtechnische Untersuchungen⁸ vor, die zu beachten sind. Die wesentlichen Ergebnisse werden hier dargelegt.

Verkehrslärm

Für das Wettbewerbsgebiet ist der Verkehrslärm der Bundesstraße B 77 / B 202 maßgeblich.

Zum Schutz der zukünftigen Bebauung sowie zur maximalen Ausnutzung des Wettbewerbsgebietes wird der Bau einer Lärmschutzwand parallel zur Trasse B77/202 empfohlen. Die Ausloberin möchte hierbei die im Gutachten beschriebene Variante 1 weiter verfolgen. Mit der bis zu 4,50 m hohen (über der Gradienten der Bundesstraße B 77 / B 202) hochabsorbierenden Lärmschutzwand wird ein Vollschutz aller Geschosse sowie der Außenwohnbereiche im gesamten westlichen Untersuchungsbereich unter der Berücksichtigung des Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erreicht.

Fluglärm

Infolge des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes wird die Wohnqualität innerhalb des Sanierungsgebietes der ehemaligen Eiderkaserne wahrnehmbar eingeschränkt. Die in der städtebaulichen Planung zur Anwendung kommenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden überschritten. Hier werden Größenordnungen einer Mischgebietsnutzung (MI) von bis zu 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts erreicht. Zum Teil werden selbst 50 dB(A) nachts überschritten.

Für die Bebauung westlich des bebauten Bereichs (denkmalgeschützte Gebäude) gilt: Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Fluglärm des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes Kreiskrankenhauses Rendsburg wird der in der Planzeichnung dargestellte Lärmpegelbereich III der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Die Festsetzung gilt für alle Gebäudefronten und Dächer.

Freizeitlärm

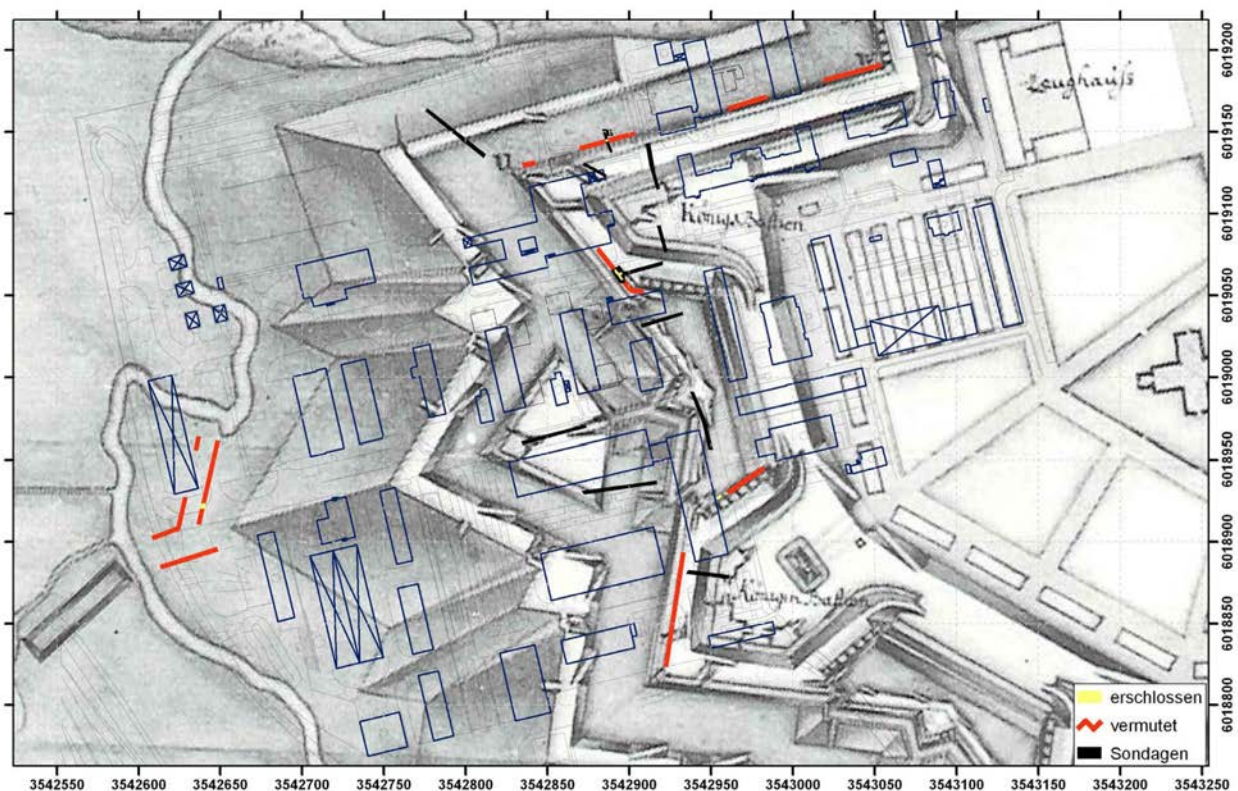
Im Geltungsbereich ist zeitweise mit Lärmimmissionen des Schwimmzentrums Rendsburg zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten.

⁸ Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne)
– Lärmtechnische Untersuchung Teile 1-4,
Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster

10. Archäologie

Im Zuge der Sanierung des Geländes fand neben dem Abbruch von Gebäuden und unterirdischen Bunkieranlagen auch ein Rückbau von Versorgungsleitungen statt, bei dem wiederholt Mauerwerke aufgedeckt wurden.

Die Lagedarstellung des Eiderkasernengeländes auf Grundlage eines georeferenzierten Grundrisses von Rendsburg aus dem Jahr 1750 (Zeichnung aus dem Atlas Friedrichs V. Königl. Bibl. Kopenhagen) zeigt sehr deutlich, dass nahezu das gesamte Wettbewerbsgebiet den nordwestlichen Bereich der zwischen 1690 und 1694 errichteten Festung Neuwerk überlagert. Die bereits festgestellten unterirdischen Überreste der vom 19. Jahrhundert bis in das frühe 20. Jahrhundert geschleiften Festungsanlage sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetzes i.d. Fassung vom 12. Januar 2012.



Im Zuge der damit nach §8 DSchG („Verursacherprinzip“) notwendigen Voruntersuchungen im Vorfeld weiterer Baumaßnahmen wurde im Rahmen einer archäologischen Voruntersuchung geklärt, in welchem Umfang auf dem ehemaligen Kasernengelände mit weiteren und gegebenenfalls zu erhaltenen Mauerfundamenten etc. gerechnet

werden muss.⁹

Die Prognose rechnet im Ergebnis mit weiteren Mauerfundamenten im östlichen Teil des Wettbewerbsgebietes (bereits bebauter Bereich) und am westlichen Rand (vgl. Abbildung, vermutete Mauerzüge dort rot markiert).

Für detaillierte Beschreibungen ist der Abschlussbericht über die archäologische Voruntersuchung zu beachten.

Die Ausloberin wünscht sich einen sensiblen Umgang mit der historischen Situation. Die Geschichte des Ortes könnte z.B. in der Oberflächengestaltung (zumindest partiell) in Form einer „historischen Spurensicherung“ sichtbar gemacht werden.

⁹ Abschlussbericht über die archäologische Voruntersuchung, Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 2012

11. Anlagen

Masterplan

Beschlussfassung der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg am 15. Mai 2008 als Rahmen für die städtebauliche Entwicklung, der den zukünftigen Entwicklungen anzupassen ist, zur Berücksichtigung bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen sowie bei allen relevanten Fachplanungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Baugesetzbuch) durch die Politik und Verwaltung.

Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf,

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien, Umwelt GmbH mit Architektur + Stadtplanung, Hamburg,
Stand: Mai 2011, ergänzt Februar 2013

Erschließung Sanierungsgebiet Neuwerk-West

Baugrundgutachten,

Schnoor + Bauer, Bredenkamp, Mai 2010

Regenwasserbewirtschaftung

Kreis Rendsburg-Eckernförde, Untere Wasserbehörde

Rendsburg, Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“

Vorkonzept Oberflächenentwässerung

Abwasser Rendsburg, September 2010

Stadtumbaugebiet Neuwerk-West

Baugrundgutachten

geotechnischer Bericht – Bebauungsmöglichkeiten

Schnoor + Bauer, Bredenkamp, März 2014

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für die Fläche der Eiderkaserne in der Stadt Rendsburg

FIRU Berlin, Mai 2008

Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne)

Lärmtechnische Untersuchung Teile 1-4

Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster

Abschlussbericht über die archäologische Voruntersuchung,

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 2012

Fotodokumentation Rendsburg – Eider-Kaserne

Stand September 2012