Wohnungsmarktpotenziale Eiderkaserne

Präsentation 29. Februar 2016, 18:00 Uhr bis 20:00 Uhr

1. Baurecht

- Bebauung nach §34 BauGB im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude
- Alle weiteren Flächen liegen im Geltungsbereich der B-Pläne Nr. 97, 98 und 99.
- Nur angrenzend an die beiden Schulen im Süden und Norden sowie im Bereich des Kreiskrankenhauses gilt die Festsetzung Sondernutzung. Auf allen weiteren Grundstücken ist Wohnen generell zulässig.
- Für die Grundstücke östlich der Arsenalstraße gilt die nutzungsbezogene Festsetzung Mischgebiet (MI). Festlich der Arsenalstraße gilt Wohnen allgemein (WA).
- Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen gibt es Regelungen zur Grundflächenzahl und der Zahl der Geschosse, nicht jedoch zur Traufhöhe und GFZ.
- Auf die Vorgabe von Baukörperstrukturen wurde bewusst verzichtet, um auf Investorenwünsche reagieren zu können.
- Die hergestellten Erschließungsanlagen und der Masterplan 2015 geben jedoch die grundsätzliche Struktur vor.

2. Baurecht: B-Pläne

3. Baugrund

- Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden umfangreiche Untersuchungen und Maßnahmen zur Bodensanierung durchgeführt.
- Sondierung der Kampfmittelverdachtsflächen (KMVF) im Rahmen der Rückbaumaßnahmen.
- Entfernung der Fundamente und anderer Bodenhindernisse, so weit diese bekannt waren.
- Ein Bau von Kellern ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Bereich der ehemaligen Wehrau nur durch Wannen bzw. schwer möglich.

4. Verkehrswerte

- Die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke werden von der Stadt Rendsburg zum Neuordnungswert i. S. d. § 153 Abs. 4 BauGB veräußert. – Es fallen keine Ausgleichsbeträge an.
- Für die Flächen liegt ein Gutachten über den Neuordnungswert aus dem Jahr 2015 vor.

§ 153 Abs. 4 BauGB:
Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. (...)

6. Flächenübersicht – Privatbesitz

Teilfläche bereits in Privatbesitz:

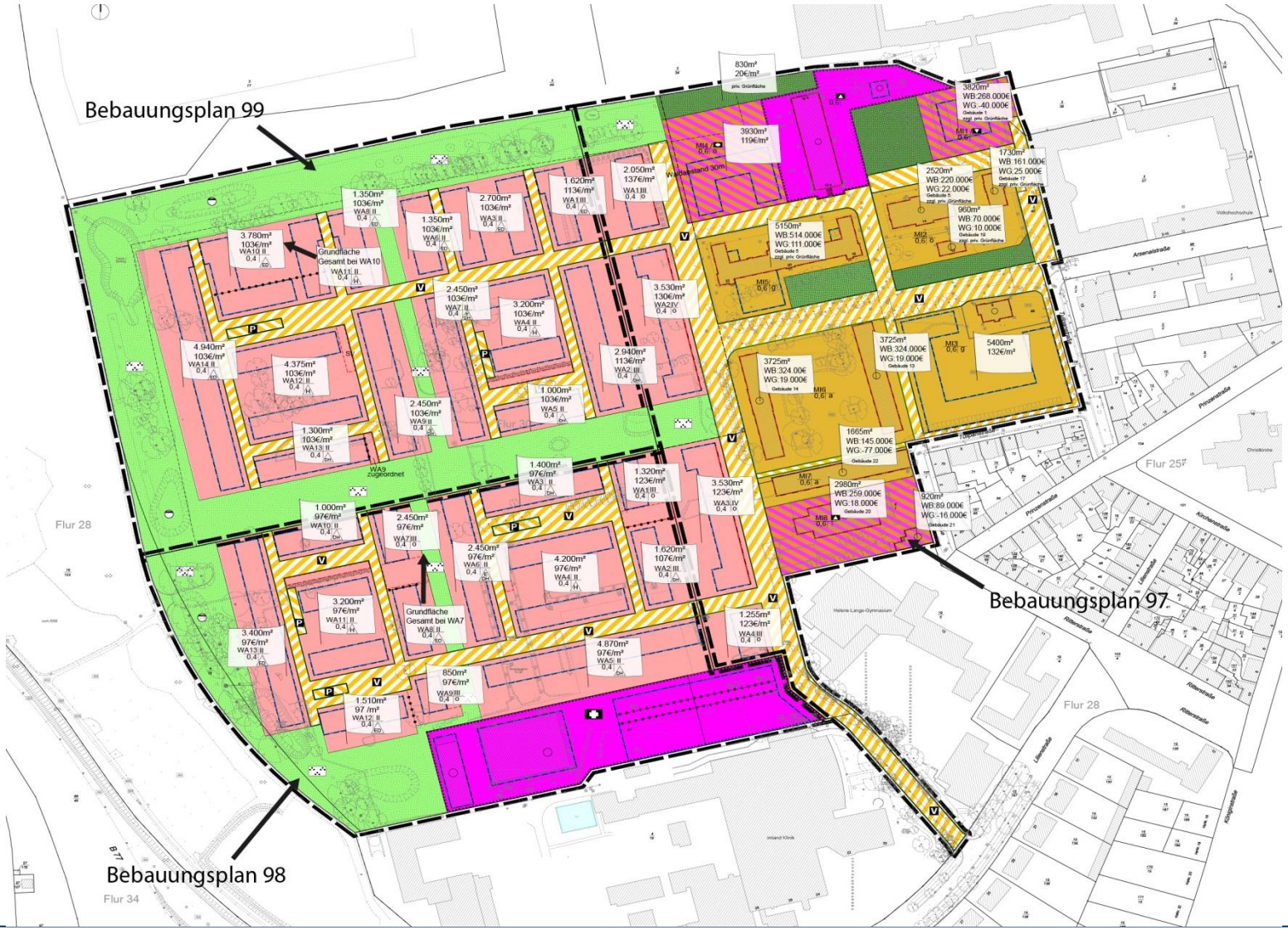
- Gebäude 09 mit Teilfläche Baufeld MI 3
- Nutzung als Vermessungsbüro

7. Flächenübersicht – Nutzungsmöglichkeiten

Teilfläche MI 3

- Baureife nach § 34 BauGB
- Kurzfristig verfügbar
- Ziel: Sozialer Wohnungsbau nach Hamburger Modell (1/3 soz. Wohnungen)

8. Flächenübersicht–Nutzung + Neuordnungswerte



9. Zu veräußernde Baufelder

- Bereich B-Plan 97 (Gesamtfläche ca. 9,7 ha)

Teilgebiet	Fläche	Wertanteil Boden	Wertanteil Gebäude	Grundstückswert
MI 1 bebaut mit Gebäude 1 zzgl. private Grünfläche	3.820 m²	268.000 € (108 €/m² bzw. 20 €/m²)	- 40.000 €	228.000 €
Teilfläche MI 2 zzgl. private Grünfläche bebaut mit Gebäude 5	2.520 m²	220.000 € (97 €/m² bzw. 20 €/m²)	22.000 €	242.000 €
Teilfläche MI 2 zzgl. private Grünfläche bebaut mit Gebäude 17	1.730 m²	161.000 € (113 €/m² bzw. 20 €/m²)	25.000 €	186.000 €
Teilfläche MI 2 zzgl. private Grünfläche bebaut mit Gebäude 19	960 m²	70.000 € (108 €/m² bzw. 20 €/m²)	10.000 €	80.000 €

- § 50 LBO: Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder müssen in geeigneter Lage und Größe auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon vorhanden sein.

10. Zu veräußernde Baufelder

- Bereich B-Plan 97 (Gesamtfläche ca. 9,7 ha)

Teilgebiet	Fläche	Wertanteil Boden	Wertanteil Gebäude	Grundstückswert
MI 4 bebaut mit Gebäude 22	1.665 m²	145.000 € (87 €/m²)	- 77.000 €	68.000 €
Teilfläche MI 5 bebaut mit Gebäude 13	3.725 m²	324.000 € (87 €/m)	19.000 €	343.000
Teilfläche MI 5 bebaut mit Gebäude 14	3.725 m²	324.000 € (87 €/m)	19.000 €	343.000 €
MI 6 bebaut mit Gebäude 4 zzgl. private Grünfläche	5.150 m²	514.000 € (119 €/m² bzw. 20 €/m²)	111.000 €	531.000 €

- § 50 LBO: Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder müssen in geeigneter Lage und Größe auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon vorhanden sein.

11. Zu veräußernde Baufelder

- Bereich B-Plan 97 (Gesamtfläche ca. 9,7 ha)

Teilgebiet	Fläche	Wertanteil Boden	Wertanteil Gebäude	Grundstückswert
Teilfläche MI 8 bebaut mit Gebäude 20	2.980 m²	259.000 € (87 €/m)	18.000 €	277.000 €
Teilfläche MI 8 bebaut mit Gebäude 21	920 m²	89.000 € (97 €/m²)	- 16.000 €	73.000 €

Baufeld	Grundfläche	GRZ	Bebauung	Bodenwert
MI 3	5.400 m²	0,6	unbebaute Teilfläche	132 €/m²
MI 7	3.930 m²	0,6	Unbebaute Fläche	119 €/m²
MI 7 priv. Fläche	830 m²	0,6	Unbebaute Fläche	20 €/m²

- § 50 LBO: Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder müssen in geeigneter Lage und Größe auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon vorhanden sein.

12. Zu veräußernde Baufelder

- Bereich B-Plan 97 (Gesamtfläche ca. 9,7 ha)

Baufeld	Grundfläche	GRZ	Vollgeschosse	BGF	Bodenwert
WA 1	ca. 2.050 m²	0,4	3	2.460 m²	137 €/m²
WA 2	ca. 3.530 m²	0,4	4	4.236 m²	130 €/m²
WA 3	ca. 3.530 m²	0,4	4	4.236 m²	123 €/m²
WA 4	ca. 1.255 m²	0,4	3	1.506 m²	123 €/m²

- § 50 LBO: Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder müssen in geeigneter Lage und Größe auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon vorhanden sein.

13. Zu veräußernde Baufelder

- Bereich B-Plan 98 (Gesamtfläche ca. 5,6 ha)

Baufeld (Nord)	Grundfläche	GRZ	Vollgeschosse	BGF	Bodenwert
WA 1	1.320 m²	0,4	3	1.056 m²	123 €/m²
WA 2	1.620 m²	0,4	3	1.296 m²	107 €/m²
WA 3	1.400 m²	0,4	2	1.120 m²	97 €/m²
WA 4	4.200 m²	0,4	2	3.360 m²	97 €/m²
WA 5	4.870 m²	0,4	2	3.896 m²	97 €/m²
WA 6	2.450 m²	0,4	2	1.960 m²	97 €/m²
WA 7/8	2.450 m²	0,4	3	1.960 m²	97 €/m²

- § 50 LBO: Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder müssen in geeigneter Lage und Größe auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon vorhanden sein.

14. Zu veräußernde Baufelder

- Bereich B-Plan 98 (Gesamtfläche ca. 5,6 ha)

Baufeld (Nord)	Grundfläche	GRZ	Vollgeschosse	BGF	Bodenwert
WA 9	850 m²	0,4	3	6.80 m²	97 €/m²
WA 10	1.000 m²	0,4	2	8.00 m²	97 €/m²
WA 11	3.200 m²	0,4	2	2.560 m²	97 €/m² mit TF Abschlag (96,25 €/m²)
WA 12	1.510 m²	0,4	2	1.208 m²	97 €/m²
WA 13	3.400 m²	0,4	2	2.720 m²	97 €/m²

- § 50 LBO: Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder müssen in geeigneter Lage und Größe auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon vorhanden sein.

15. Zu veräußernde Baufelder

- Bereich B-Plan 99 (Gesamtfläche ca. 6,7 ha)

Baufeld (Süd)	Grundfläche	GRZ	Vollgeschosse	BGF	Bodenwert
WA 1	1.620 m²	0,4	3	1.296 m²	113 €/m²
WA 2	2.940 m²	0,4	3	2.352 m²	113 €/m²
WA 3	2.700 m²	0,4	2	2.160 m²	103 €/m²
WA 4	3.200 m²	0,4	2	2.560 m²	103 €/m²
WA 5	1.000 m²	0,4	2	800 m²	103 €/m²
WA 6	1.350 m²	0,4	2	1.080 m²	103 €/m²
WA 7	2.450 m²	0,4	2	1.960 m²	103 €/m²

- § 50 LBO: Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder müssen in geeigneter Lage und Größe auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon vorhanden sein.

16. Zu veräußernde Baufelder

- Bereich B-Plan 99 (Gesamtfläche ca. 6,7 ha)

Baufeld (Süd)	Grundfläche	GRZ	Vollgeschosse	BGF	Bodenwert
WA 8	1.350 m²	0,4	2	1.080 m²	103 €/m²
WA 9	2.450 m²	0,4	2	1.960 m²	103 €/m²
WA 10/ WA 11	3.780 m²	0,4	2	3.024 m²	103 €/m²
WA 12	4.375 m²	0,4	2	3.500 m²	103 €/m² TF mit Abschlag 102,50 €/m²
WA 13	1.300 m²	0,4	2	1.040 m²	103 €/m²
WA 14	4.940 m²	0,4	2	3.952 m²	103 €/m²

- § 50 LBO: Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder müssen in geeigneter Lage und Größe auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon vorhanden sein.

Ihre Ansprechpartner

Stadt Rendsburg
Tobias Brandt
Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Fon: +49 (0) 4331 – 206 318
Mail: tobias.brandt@rendsburg.de

BIG-STÄDTEBAU GmbH
Inken Glüsing
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Fon: +49 (0)40 – 3410678 34
Mail: i.gluesing@big-bau.de