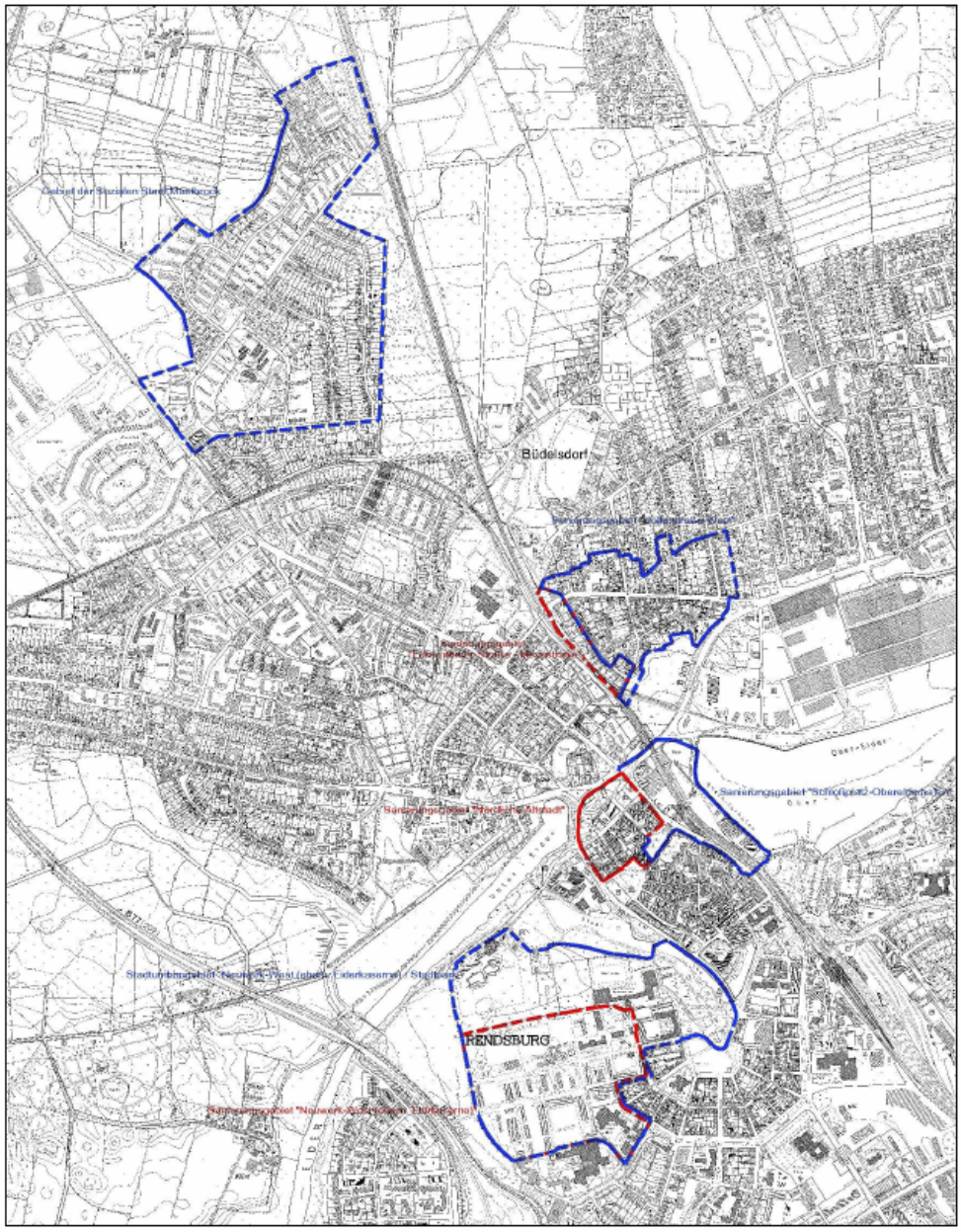
Wohnungsmarktkonzept
Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf

Teil B – Teilraumkonzepte



Wohnungsmarktkonzept
Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf

Auftraggeber

Stadt Rendsburg
Der Bürgermeister
Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Stadt Büdelsdorf
Der Bürgermeister
Am Markt 1
24782 Büdelsdorf

vertreten durch

BIG-STÄDTEBAU GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

Auftragnehmer
F+B Forschung und Beratung für Wohnen,
Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg

Architektur + Stadtplanung
Graumannsweg 69
22087 Hamburg

Stand: Mai 2011, mit redaktionellen
Ergänzungen Februar 2013

Gefördert durch

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Gefördert durch: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung

2 Kurzbeschreibung der Teilräume

3 Teilraumkonzepte

Teilraum 1: Eiderkaserne – Neuwerk-West

Teilraum 2: Mastbrook

Teilraum 3: Altstadt

Teilraum 4: Hollerstraße-West

Teilraum 5: Parksiedlung

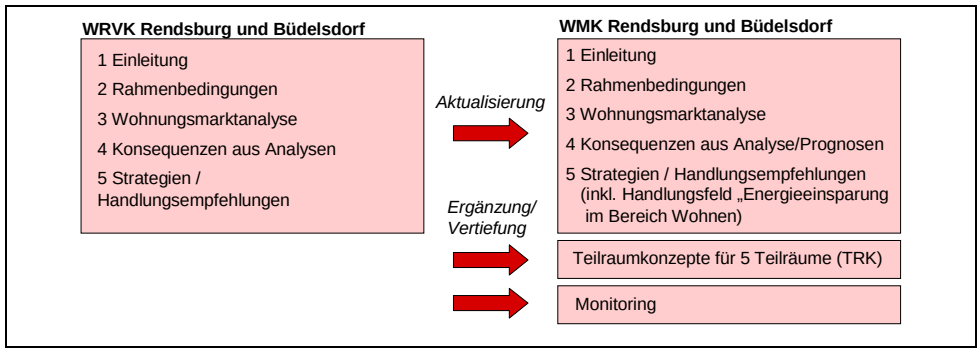
Anhang

Analyse- und Konzeptpläne der Teilräume

1 Einleitung

Das Wohnungsmarktkonzept für die Städte Rendsburg und Büdelsdorf (Teil A) hat die Aufgabe, das aus dem Jahre 2007 stammende Wohnraumversorgungskonzept der beiden Städte zu aktualisieren und durch mehrere Teilraumkonzepte zu ergänzen (siehe Abb. 1).

Abb. 1 Vom Wohnraumversorgungskonzept zum Wohnungsmarktkonzept Rendsburg / Büdelsdorf



Diese vertiefenden Teilraumstudien konkretisieren auf Grundlage stadtteilspezifischer Analysen die im Wohnungsmarktkonzept gemachten Aussagen für ausgewählte Teilräume. Im Einzelnen wurden für folgende Gebiete/Stadtteile Teilraumkonzepte erstellt, die im vorliegenden Teil B des Wohnungsmarktkonzeptes zusammengefasst sind:

– Teilraum 1: Eiderkaserne – Neuwerk-West
– Teilraum 2: Mastbrook
– Teilraum 3: Rendsburg - Altstadt
– Teilraum 4: Hollerstraße-West
– Teilraum 5: Parksiedlung

Entsprechend den unterschiedlichen Ausgangs- und Problemlagen und Zielsetzungen in den einzelnen Teilräumen besitzen die einzelnen Teilraumkonzepte unterschiedliche thematische Schwerpunkte, ihr formaler Aufbau ist aber jeweils gleich. Jedes Teilraumkonzept gliedert sich in zwei Teile:

– eine Standort-, Markt- und städtebauliche Analyse und
– strategische Rahmenbedingungen und Handlungsempfehlungen

Standort-, Markt- und städtebauliche Analyse

Ziel dieses Bausteins ist es, die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen im jeweiligen Teilraum näher zu untersuchen und zu bewerten. Auf Basis der vorhandenen Gutachten und Analysen / Planungen werden neben den städtebaulichen Anforderungen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen in diesem Baustein Informationen zur aktuellen Angebots-, Nachfrage- und Marktentwicklung im jeweiligen Teilraum recherchiert und zusammengestellt.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgt sowohl in Textform als auch in Form eines städtebaulichen Analyseplanes im Maßstab 1:2.500 mit Darstellungen der Potenziale und Konflikte des Wohnens (siehe Anhang).

Strategische Rahmenbedingungen und Handlungsempfehlungen

Auf Grundlage einer städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen SWOT-Analyse (Stärken/Schwächen, Chancen/Risiken) des jeweiligen Teilraums ist das Ziel dieses Bausteins, die möglichen Potenziale für den Rückbau, Umbau- und Neubau von Wohnungen bzw. für neue Wohnstandorte (Teilraum 3 Altstadt) zu identifizieren.

Hierauf aufbauend werden Zielsetzungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung des Teilraums formuliert und darauf bezogene Handlungsempfehlungen und Maßnahmen abgeleitet. Ergebnis dieses Arbeitsschritts ist ein strategischer Orientierungsrahmen und gebietsbezogener Maßnahmenkatalog für die zukünftige Wohnraumversorgung des jeweiligen Teilraums. Die Darstellung der städtebaulichen Umsetzung der wohnungsmarktbezogenen Empfehlungen erfolgt in Form eines Konzeptplanes im Maßstab 1:2.500 (siehe Anhang).

2 Kurzbeschreibung der Teilräume

Die fünf Teilräume verteilen sich wie folgt auf die Städte Rendsburg und Büdelsdorf (siehe Abb. 2):

Rendsburg

– Teilraum 1: Eiderkaserne – Neuwerk-West

– Teilraum 2: Mastbrook

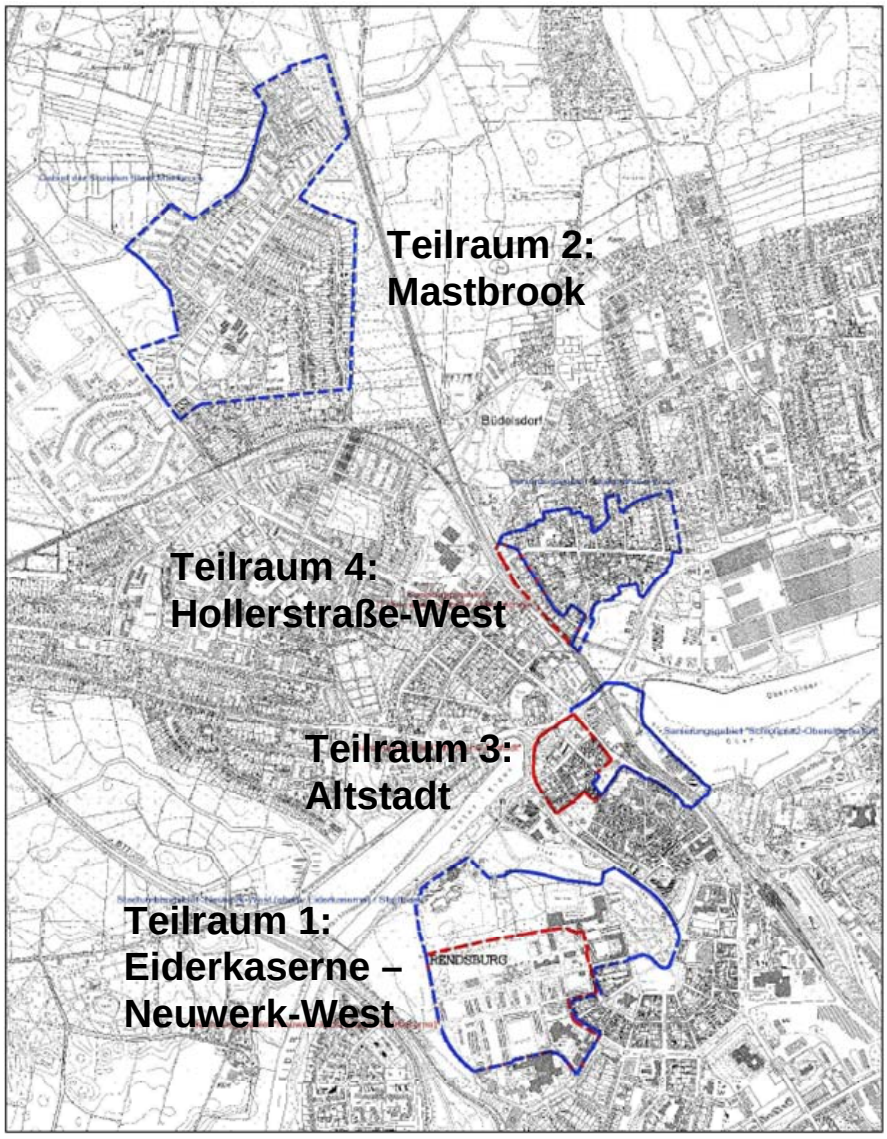
– Teilraum 3: Rendsburg - Altstadt

– Teilraum 5: Parksiedlung

Büdelsdorf

– Teilraum 4: Hollerstraße-West

Abb. 2 Lage der Teilräume 1– 4 des Wohnungsmarktkonzepts Rendsburg / Büdelsdorf (ohne Teilraum 5 – Parksiedlung)



Teilraum 1: Eiderkaserne – Neuwerk-West

Bei dem Teilraum Neuwerk-West (Eiderkaserne) handelt es sich um eine militärische Konversionsfläche, die sich stadträumlich südwestlich an die Rendsburger Innenstadt anschließt. Der Teilraum wurde 2008 von der Stadt Rendsburg als Sanierungsgebiet "Neuwerk - West" (ehem. Eiderkaserne) festgelegt.

Teilraum 2: Mastbrook

Der Teilraum Mastbrook liegt am nördlichen Stadtrand Rendsburgs. Ein großer Anteil des Gebäudebestands stammt aus den 1950er und 1960er Jahren. Mastbrook ist im Jahre 2005 in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden.

Teilraum 3: Rendsburg - Altstadt

Der Teilraum Altstadt bildet das historische Zentrum von Rendsburg. Im nördlichen Bereich des Teilraums liegt das 2007 beschlossene Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“.

Teilraum 4: Hollerstraße-West

Der Teilraum Hollerstraße-West befindet sich am östlichen Stadtrand von Büdelsdorf, an der Stadtgrenze zu Rendsburg. Der knapp 18 ha große Teilraum umfasst das Stadtumbaugebiet „Hollerstraße-West“ mit dem Büdelsdorfer Sanierungsgebiet „Hollerstraße-West“ und dem Rendsburger Sanierungsgebiet „Eckernförder Straße – Meynstraße“.

Teilraum 5: Parksiedlung

Der Teilraum Parksiedlung liegt östlich der Rendsburger Altstadt, relativ zentral im Stadtgebiet. Im Norden grenzt er unmittelbar an die Obereider an. Die Parksiedlung ist ein im Wesentlichen in den 1960er und 1970er Jahren entstandenes Wohnquartier.

Teilraum 1: Eiderkaserne – Neuwerk-West

1 Standort-, Markt- und städtebauliche Analyse 2

1.1 Allgemeine Charakterisierung des Teilraums 2

1.2 Stadteilstruktur, Lage und Attraktivität 3

1.3 Wohnungsmarktsituation im Stadtteil 9

1.3.1 Wohnungsnachfrage 10

1.3.2 Wohnungsangebot 12

1.3.3 Wohnungsmarktsituation 13

2. Strategische Rahmenbedingungen Handlungs-empfehlungen 17

2.1 SWOT-Analyse 17

2.2 Konzept 18

2.2.1 Umbau 19

2.2.2 Neubau 19

2.2.3 Zielgruppen 22

2.2.4 Fazit 23

1 Standort-, Markt- und städtebauliche Analyse

1.1 Allgemeine Charakterisierung des Teilraums

Bei dem Teilraum Neuwerk-West (Eiderkaserne) handelt es sich um eine militärische Konversionsfläche, die sich stadträumlich südwestlich an die Rendsburger Innenstadt anschließt. Der Teilraum wurde 2008 von der Stadt Rendsburg als Sanierungsgebiet "Neuwerk - West" (ehem. Eiderkaserne) festgelegt. Im Rahmen einer Umnutzung der Flächen zu zivilen Zwecken sollen städtebauliche Missstände durch Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen beseitigt werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage ergibt sich die Möglichkeit ein attraktives Wohnungsangebot in Ergänzung und zur Aufwertung des gesamtstädtischen Wohnungsangebotes zu schaffen.

Basis, des hier vorliegenden Teilraumkonzeptes, sind die vorbereitende Untersuchung für die Eiderkaserne aus dem Jahr 2007 sowie der Masterplan Neuwerk-West aus 2008. Darüber hinaus wurde eine Sekundäranalyse statistischer Daten durchgeführt, welche durch Vor-Ort-Begehungen, Expertengespräche sowie Workshops ergänzt wurden.

Da aufgrund der bisherigen Nutzung des Teilraums 1 Neuwerk-West (Eiderkaserne) keine Daten zur Analyse des Wohnungsmarktes zur Verfügung stehen, wurde ein Referenzgebiet im angrenzenden Umfeld festgelegt. Dieses umfasst den Stadtteil Neuwerk komplett sowie Teile des Stadtteils Neuwerk-Süd. Von den Entwicklungen in diesem Referenzgebiet wird angenommen, dass sie Aussagen für den Teilraum 1 zulassen, wenngleich der Teilraum mit ca. 20,5 ha nur rund ein Fünftel der Größe des Referenzgebietes (ca. 103,8 ha) umfasst.

Dieses Referenzgebiet wurde aufgrund seiner stadträumlichern Lage und unmittelbaren Nähe zu der Eiderkaserne gewählt, weil Ausstrahlungseffekte auf die künftige Bebauung zu erwarten sind. Wichtig ist auch, dass die Stadt Rendsburg in diesem Gebiet seit Jahren eine erfolgreiche Sanierungspolitik betrieben hat. Mittlerweile ist dieses Gebiet als nachgefragter innerstädtischer Wohnstandort einzuschätzen.

	Einheit	Referenzgebiet Neuwerk	Rendsburg	Rendsburg/ Büdelsdorf
Einwohnerzahl (08/2010)	Anzahl	2.363	28.731	39.102
Anteil Bewohner an Bevölkerung RD/BDF	%	6,0	–	–
Anteil ausländischer Bewohner 2010	%	8,8	7,4	6,2 %
Bevölkerungsentwicklung 2002 – 2010	%	-6,6	-8,5	-8,6
Bevölkerungsdichte (Einw./km²)	EW/ km²	2.276	1.211	1.305
Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften an Einwohnern 2010	%	18,3	16,5	13,8

Quelle: Melderegister 2002 und 2010, Stadt Rendsburg, F+B 2011

1.2 Stadtteilstruktur, Lage und Attraktivität

Zur Bewertung der Angebots- und Nachfrageentwicklungen des Wohnungsmarktes im Teilraum werden zunächst die Rahmenbedingungen aufgezeigt, um Hinweise auf die Attraktivität des Wohnungsmarktes zu entwickeln und darauf aufbauend Aussagen hinsichtlich der Angebotsstruktur zu treffen.

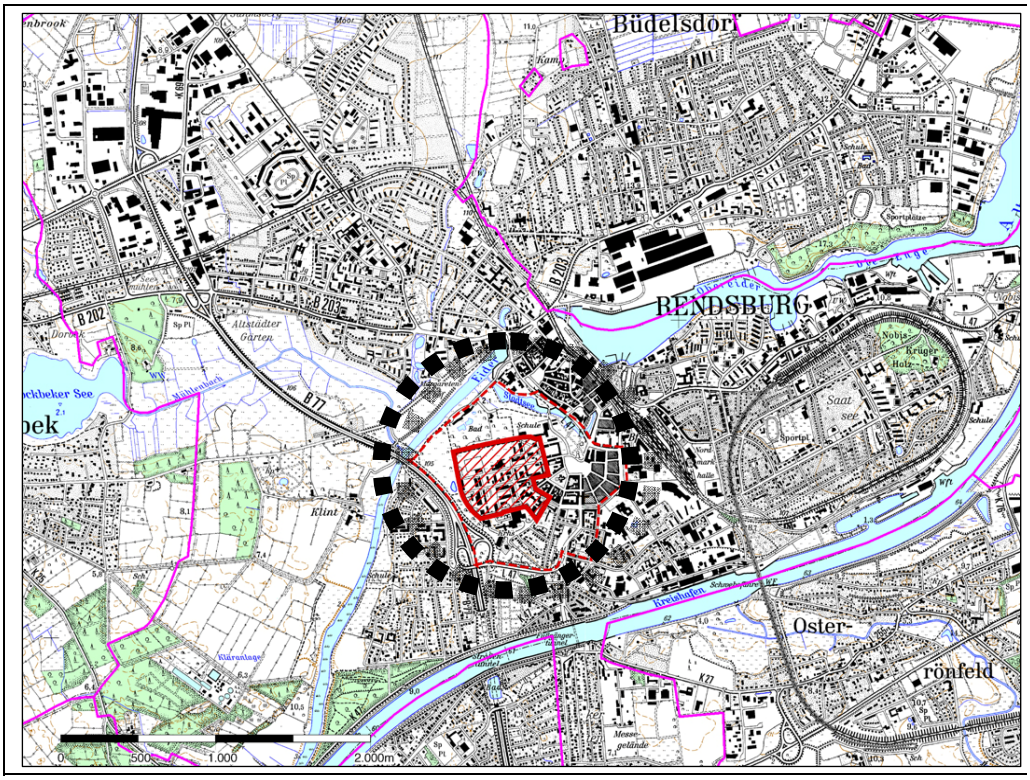
Lage im Stadtgebiet

Zentrale Lage im Stadtgebiet

Der Teilraum Neuwerk-West 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 den Teilraum an, während im Osten der historische Stadtgrundriss von Neuwerk die Grenze markiert.

Abb. 1.2-1 Lage des Teilraums Neuwerk-West im Stadtgebiet



Kartengrundlage: Top. Karte 1:25000 Schleswig-Holstein/Hamburg © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2005

Lage im Umfeld

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 Attraktivitätspunkte des mittlerweile erfolgreich sanierten Stadtteils Neuwerk.

Abb. 1.2-2 Der Teilraum Neuwerk-West und das direkte Umfeld / Luftbild

Nutzungs- und Bebauungsstruktur [1]

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 (inkl. Gebäude 1) sind alle anderen Gebäude mittlerweile abgerissen worden, die Flächen wurden ebenfalls geräumt.

Denkmalgeschütze 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 das Referenzgebiet der historisch-barocken 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.

1 Vgl. Anhang: Plan 1.1: Analyse

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

Abb. 1.2-3 Denkmalgeschützte Bebauung des ehemaligen Kasernengeländes

Energetische Qualität der Bebauung

Der energetische Zustand der Gebäude im Stadtteil Neuwerk wird aufgrund der historischen Bausubstanz überwiegend als sanierungsfähig eingestuft. Im Vergleich zu dem benachbarten Stadtteil Altstadt ist die Sanierung und Modernisierung der Gebäude jedoch bereits weiter fortgeschritten. Die Bedarfe an energetischer Erneuerung sind allerdings in der historischen Bausubstanz schwierig umsetzbar.

Verkehrsanbindung/Erschließung/Zentralität

In Teilen ungünstige Verkehrsanbindung

Der eigentliche Teilraum, d. h. das Gelände der ehemaligen Eiderkaserne, 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. Im Rahmen der Neuerschließung des Geländes ist eine weitere Haupterschließung von der Lilienstraße im Süden zwischen dem Krankenhaus und dem Helene-Lange-Gymnasium vorgesehen. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Anschlussstelle Rendsburg-Mitte zur B 77/202, die den Teilraum über die BAB 210 Richtung Kiel sowie über die BAB 7 an Flensburg bzw. Hamburg anschließt. Eine direkte Anbindung des Teilraums 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.

Die im Jahre 2008 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen[2] 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 Bereich durch die Barrierewirkung der Bundesstraße (B77) und des Krankenhausgeländes“.

Im Hinblick auf die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen der Eiderkaserne und den dadurch neu entstehenden Anforderungen an die Verkehrserschließung wurde durch die Stadt bereits ein Gestaltungsplan für die zukünftige Haupterschließung beauftragt. Dieser sieht vor, die Arsenalstraße als neuen Eingang in Richtung Westen und Süden mit der Lilienstraße zu verbinden. Die neue Haupterschließungsstraße soll östlich 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. Beabsichtigt ist eine direkte Busanbindung über Lilienstraße/Arsenalstraße.

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.

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.

Versorgung private/öffentliche Infrastruktur

Sehr gute soziale, kulturelle und Bildungsangebote

Auf dem Gelände der ehemaligen Eiderkaserne sind erwartungsgemäß keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Im näheren Umfeld gibt es eine Vielzahl solcher Institutionen. Das unmittelbar südlich an den Teilraum angrenzende Kreiskrankenhaus Rendsburg Eckernförde ist von großer überörtlicher Bedeutung und sorgt für eine gute medizinische Versorgung des Teilraums. Mit dem Kulturzentrum Hohes Arsenal östlich und dem Freibad nördlich des Teilraums 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 Teilraums ist mit zwei Kindergärten, der Kindertagesstätte Stadtpark und dem städtischen Kindergarten Neuwerk gewährleistet.

Mit dem Gymnasium Herderschule und dem Helene-Lange-Gymnasium in der unmittelbaren Nachbarschaft des Teilraums, 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.

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

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.

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 einem teilweise erhaltenswerten Baumbestand sowie zwei Regenrückhaltebecken.

Im zentralen Bereich der Kaserne prägen überdimensionierte und ungestaltete Freiflächen mit einem hohen Grad an Versiegelung das Bild, die ehemals als Park- und Rangierflächen genutzt wurden. Mit dem geplanten Ausbau ist zu erwarten, dass sich dieses Gebiet zu einem attraktiven innenstadtnahen Quartier entwickeln wird.

Außerhalb des Teilraums befinden sich in fußläufiger Entfernung die öffentlichen Grünflächen des Stadtparks und -sees in nordöstlicher Richtung sowie das Erholungsgebiet der Untereider mit einem Hallen- und Freibad-Angebot nordwestlich des Teilraums.

Attraktivität/Image

Insgesamt stellt sich der Teilraum hinsichtlich seiner zukünftigen Attraktivität und des zu erwartenden Images nach einer Entwicklung als positiv dar. Die vorhandenen Bezüge zu den angrenzenden innenstädtischen Wohnquartieren in Neuwerk und den naturräumlichen Qualitäten tragen hierzu erheblich bei. Die Möglichkeit der Erweiterung der Bezüge hin zur historischen Altstadt bildet ein weiteres Potenzial.

Besonders zu erwähnen ist die erfolgreich abgeschlossene Sanierung im Umfeld sowie die positive Prägung der Bezüge zur ehemaligen Kaserne innerhalb der Rendsburger Bevölkerung. Die Chance, dass künftige Wohnungsangebote davon profitieren, ist hoch.

Immissionsbelastung

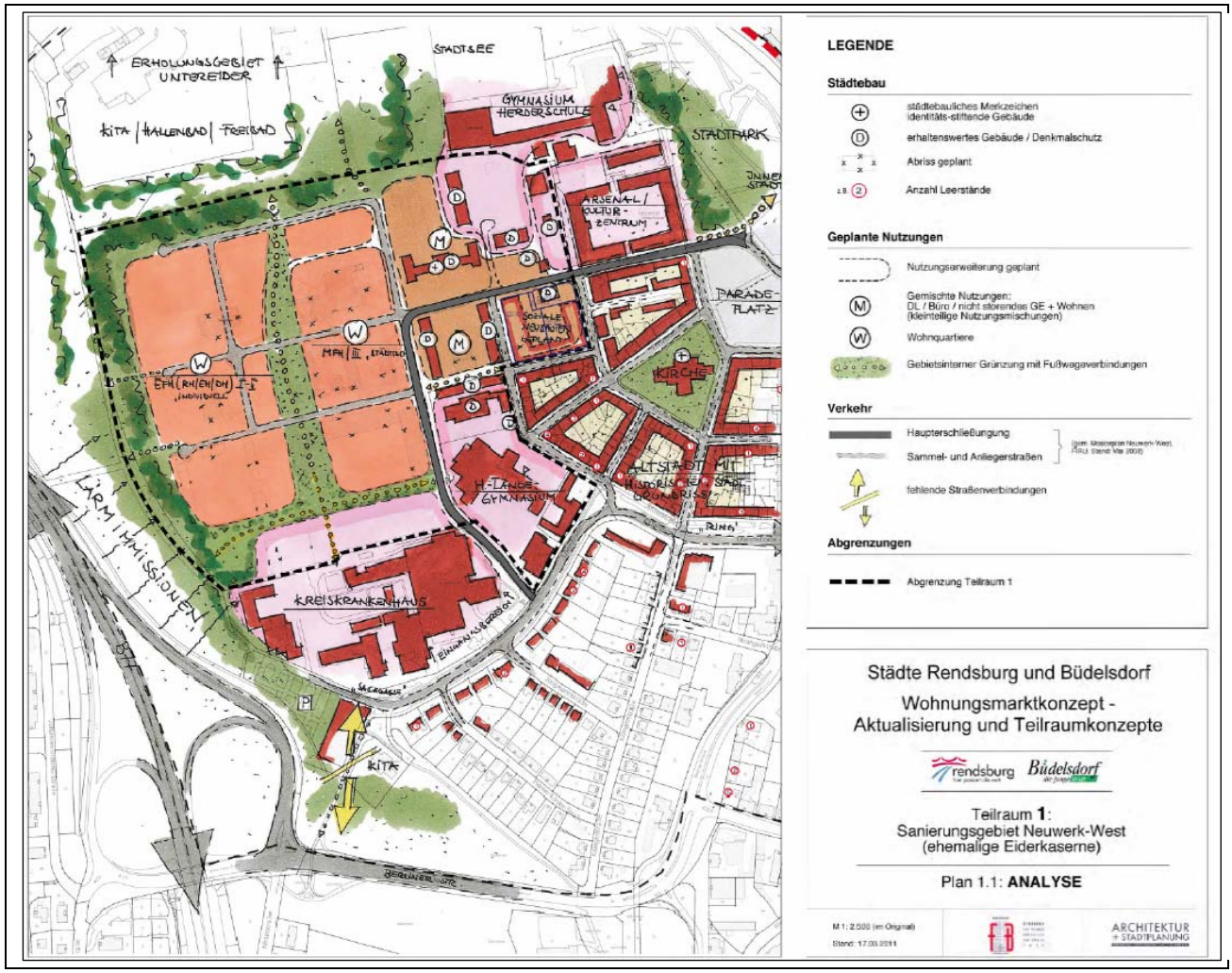
Durch die Bundesstraße 77/202 sowie den Rettungshubschrauber-Landeplatz werden Lärmimmissionen verursacht, die eine Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzung darstellen. Bei der Konkretisierung der städtebaulichen Anordnung des neuen Stadtteils sind dafür dem Lärmschutz entsprechende Lösungen zu finden.

Sonstige Belastungen durch nahe Straßen oder Gewerbe sind bei diesem Gebiet nicht vorhanden und aufgrund der geplanten Bebauung auch nicht zu erwarten.

Städtebauliche Gesamtbewertung

Durch seine Lage im Stadtgebiet, seine Innenstadtnähe und die naturräumlichen Qualitäten im Umfeld sowie auch das positive Image des angrenzenden Wohnquartiers dürfte von einer sehr hohen Attraktivität des neuen Baugebiets auszugehen sein. Dies wird durch die Ergebnisse und Ziele vorliegender Untersuchungen bestätigt.

Abb. 1.2-4 Zusammenfassung Städtebauliche Analyse
(siehe auch Plan 1.1 im Anhang)



Ziele und Konzepte vorheriger Untersuchungen und Planungen[3]

Übergeordnete Entwicklungsziele
▪ Standortqualitäten zur Kompensation fortfallender Arbeitsplätze und als Impulsgeber für die gesamtstädtische Entwicklung schaffen. ▪ Attraktive stadträumlich-landschaftliche Verknüpfungen mit Bezügen zum Stadtteil Neuwerk, zur Untereider, zum Stadtsee und zum Stadtpark herstellen. ▪ Bewahrung der historischen Identität.
Städtebau: Gebäude und Einbindung in die Umgebung
Bebauungs- / Nutzungskonzept ▪ Eine unmittelbare **zivile Nachnutzung** des brachfallenden, innerstädtischen Areals und die **zügige Integration in das Stadtgefüge** des historischen Neuwerk-Ensembles. ▪ Entwicklung einer **Mischnutzung** mit den Schwerpunkten nachfragegerechtes, innerstädtisches Wohnen, Bildung, Gesundheit, Dienstleistungen. ▪ Stärkung der zentralörtlichen Funktionen durch **Erweiterungsmöglichkeiten für benachbarte öffentliche Einrichtungen** in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Kultur. ▪ Verbesserung der Umweltverhältnisse durch Beseitigung der großflächigen Versiegelung und durch **Lärmschutzmaßnahmen**. ▪ Überarbeitung und Weiterentwicklung des im Masterplan dargestellten Bebauungskonzepts entsprechend dem aktuellen Wohnungsbedarf. **Umgang mit dem Gebäudebestand** ▪ Bewahrung der historischen Identität durch denkmalgerechte Sanierung und Nachnutzung des geschützten Gebäudebestands ▪ Erhalt aller in das Denkmalbuch eingetragenen Anlagen und Kulturdenkmale.
Grün- u. Freiräume
▪ Vernetzung mit den nordwestlich angrenzenden Grünräumen ▪ Erhalt und gestalterische Aufwertung von Grün- und Freiflächen ▪ qualitativ hochwertige Landschaftsbezug als Imagefaktor ▪ Begegnungsorte und Freizeitmöglichkeiten

1.3 Wohnungsmarktsituation im Stadtteil

In der folgenden Analyse der Wohnungsmarktstruktur und -entwicklung wird auf das Referenzgebiet Neuwerk/Neuwerk-Süd Bezug genommen. Es kann erwartet werden, dass die dortigen Nachfragestrukturen und -trends, wenn auch nicht direkt übertragbar, so doch in Analogie Schlussfolgerungen zulassen.

3 vgl. ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf, BPW Hamburg in Kooperation mit Büro Düsterhöft, Mai 2008, Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für die Fläche der Eiderkaserne in der Stadt Rendsburg und Masterplan Neuwerk-West, FIRU Berlin, Mai 2008.

1.3.1 Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

Relativ positive Bevölkerungsentwicklung bestätigt stadträumliche Attraktivität

Im Referenzgebiet Neuwerk/Neuwerk-Süd lebten im August 2010 2.363 Einwohner. Das sind 6,6 % weniger als im Jahr 2002. Der Rückgang der Bevölkerung fiel damit schwächer aus als in Rendsburg insgesamt, das laut Melderegister im gleichen Zeitraum einen Bevölkerungsverlust von 8,5% verzeichnet. Somit ist die Bevölkerungsentwicklung im Referenzgebiet als relativ positiv zu betrachten (vgl. Abb. 1.3-1).

Abb. 1.3-1 Veränderung der Bevölkerung im Referenzgebiet Neuwerk/Neuwerk-Süd 2002 bis 2020

	Ausgangsbevölkerung		**Vorausgeschätzte Bevölkerung (Entwicklung gegenüber 2010 in %)**		**2010 bis 2020**
Variante[4]	**2002**	**2010**	**2015**	**2020**	**Trend**
Trend-variante	2.531	2.363	2.360 -0,1%	2.370 0,3%	➡
Obere Variante	2.531	2.363	2.390 1,1%	2.410 2,0%	↗
Untere Variante	2.531	2.363	2.340 -1,0%	2.320 -1,8%	↘

Quelle: Melderegister 2002 und 2010, Berechnung/Abschätzung F+B GmbH

Dieser in der Vergangenheit relativ positive Trend setzt sich auch bis 2020 fort. So wird für die Trend- und obere Variante ein leichtes Bevölkerungswachstum von 0,3 - 2,0 % prognostiziert. Lediglich in der unteren Variante sind Bevölkerungsverluste zu erwarten, die mit 1,8 %-Punkten aber moderat ausfallen. Somit kann aufgrund der räumlichen Nähe und des geplanten Angebots in Zusammenhang mit der Entwicklung der Nachfragestruktur von einem positiven Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung im Teilraum Neuwerk-West (Eiderkaserne) ausgegangen werden. Neben der Nutzung bzw. Aktivierung der positiven Entwicklung der endogenen Nachfragepotenziale zielt die Bebauung der Eiderkaserne darauf, durch entsprechend attraktive „Nicht-Wildschwein-Angebote“ auf ca. 8 ha neu zu entwickelnder Wohnbaufläche auch neue Nachfragergruppen als exogene Potenziale anzusprechen.

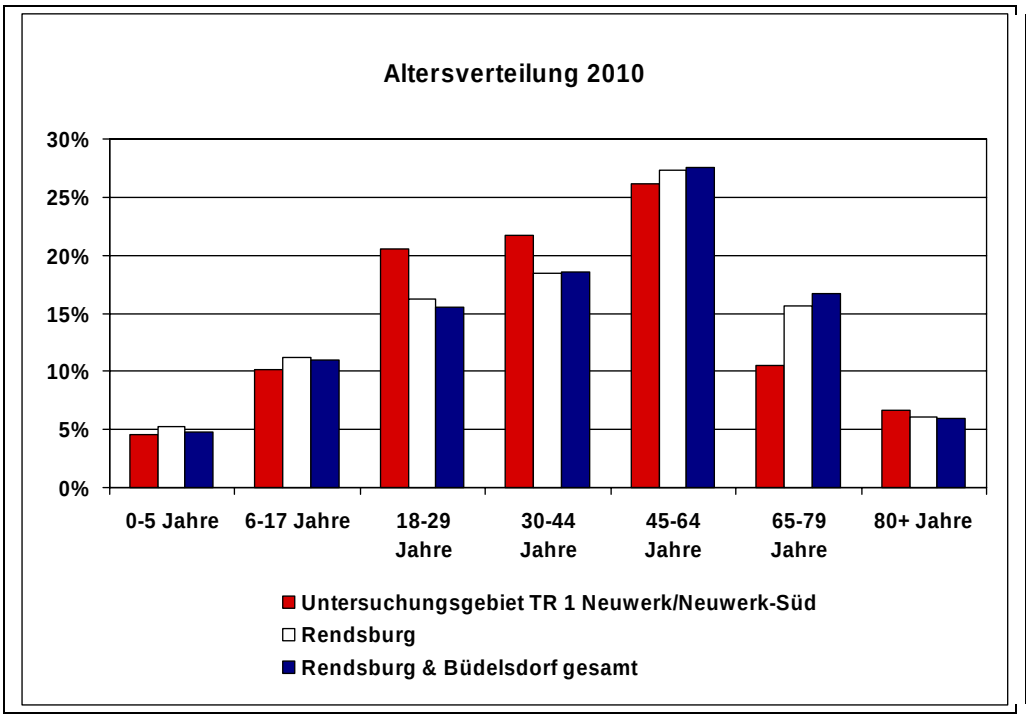
Altersstruktur der Bevölkerung

Relativ viele 18-44 Jährige im Referenzgebiet

Die Altersstruktur im Teilraum 2010 ähnelt bei vielen Gruppen den Rendsburger bzw. Rendsburg/Büdelsdorfer Durchschnitt. Deutliche Unterschiede gibt es bei den Gruppen der 18-29 und 30-44 Jährigen. Dort liegt der Anteil im Referenzgebiet 4,3 %-Punkte bzw. 3,2 %-Punkte über den Rendsburger Werten. Demgegenüber ist die Gruppe der 65-79 Jährigen im Referenzgebiet um 5,1 %-Punkte unterrepräsentiert.

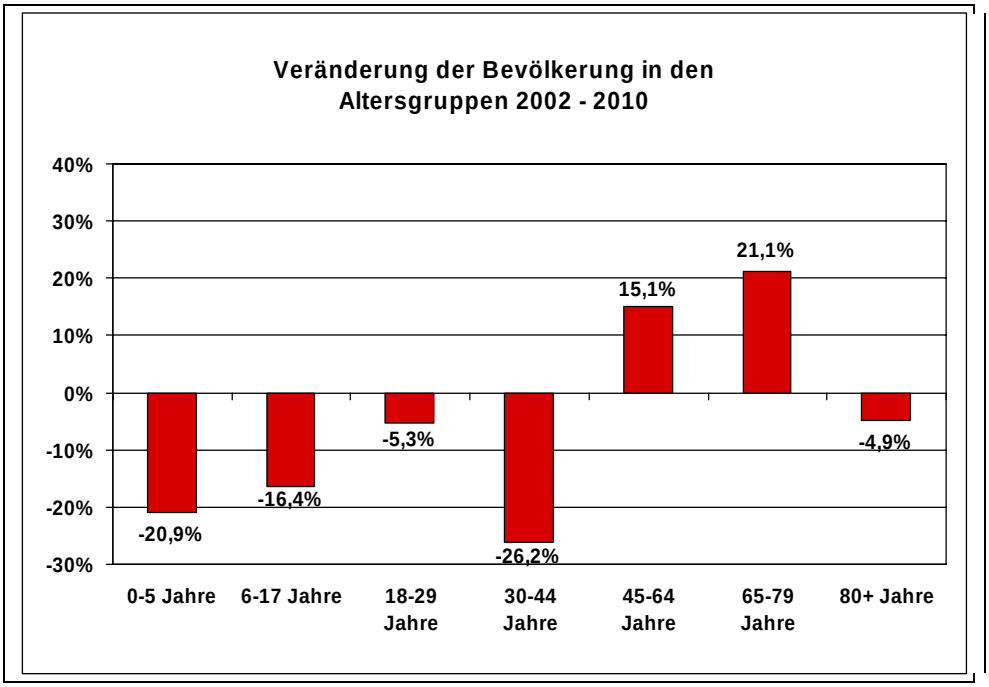
4 In Anlehnung an die Prognoseparameter der Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt.

Abb. 1.3-2 Altersstruktur im Referenzgebiet Neuwerk/Neuwerk-Süd, Rendsburg und Rendsburg/Büdelsdorf 2010



Quelle: Melderegister 2010

Abb. 1.3-3 Veränderung der Altersstruktur im Referenzgebiet Neuwerk/Neuwerk-Süd 2002 bis 2010



Quelle: Melderegister 2002 und 2010

Starker Rückgang bei 0-17 und 30-44 Jährigen, Altersgruppen 45-79

Die Analyse der absoluten Bevölkerungsentwicklung von 2002-2010 bildet mit rd. 16 % bis rd. 26 % starke Verluste im Untersuchungsgebiet bei den Altersgruppen der 0-17 Jährigen sowie der 30-44 Jährigen ab. Das könnte auf die Abwanderung von Familien hindeuten. Im gleichen Zeitraum hat die Zahl der 45-64 Jährigen und 65-79

Jährigen um rd.15 % bzw. 21 % klar zugenommen, so dass das Untersuchungsgebiet vor allem von älteren Personen stärker nachgefragt wurde.

Jährigen nehmen zu

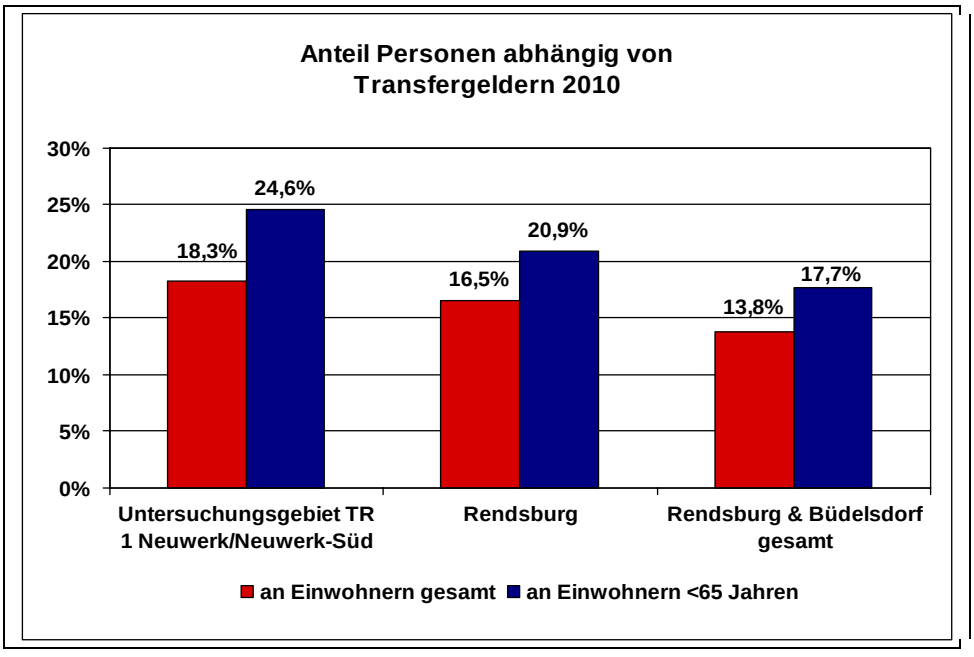
Sozialstruktur

Die Sozialstruktur im Referenzgebiet besitzt aufgrund der höherwertigen Angebotsstruktur der geplanten Entwicklung nur eine begrenzte Aussagekraft für den Wohnungsmarkt im Teilraum Neuwerk-West. Der Anteil der von Transferleistungen nach SGB II abhängigen Personen in Bedarfsgemeinschaften liegt im Referenzgebiet mit 18,3 % der Gesamtzahl der Einwohner und 24,6 % der potenziellen Personen in Bedarfsgemeinschaften über dem Rendsburger Durchschnitt mit 16,5 % bzw. 20,9 %. Dies ist für vergleichbare Altbaugebiete relativ typisch, solange dort ein relativ günstiger Wohnungsbestand gesichert bleibt. Mit dem Neubau auf dem angrenzenden Kasernengebiet würden allerdings vermutlich Bevölkerungsgruppen mit gesicherten Arbeitsplätzen und höherer Kaufkraft gewonnen werden, es sei denn, in die Bebauung werden nennenswerte Anteile von Sozialwohnungen integriert, die sich nach den Richtlinien der vor einigen Jahren geänderten Wohnungsbauförderungsgesetzgebung an die Zielgruppe derjenigen richtet, die sich nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Durchschnittliche Sozialstruktur

Mit Neubauten auf dem angrenzenden Kasernengelände können aber auch Aufwertungstendenzen für Neuwerk insgesamt verbunden werden, wodurch es zu einer Verringerung von preiswertem Wohnraum und somit zu einer Veränderung der Sozialstruktur kommen kann.

Abb. 1.3-4 Anteil der von Transferleistungen abhängigen Personen 2010



Quelle: ARGE Rendsburg-Eckernförde 2010

1.3.2 Wohnungsangebot

Der Wohnungsbestand im Referenzgebiet unterscheidet sich hinsichtlich der Art und Größe im Wesentlichen in Abhängigkeit von der Lage. Der Bestand an Mietwohnungen und ETW findet sich überwiegend im historischen Bestand von Neuwerk, Wohnungen in EFH/DHH/RH hingegen befinden sich mehrheitlich im Bereich des Einfamilienhausgebietes südlich des Kreiskrankenhauses.

1.3.3 Wohnungsmarktsituation

Aus den Wohnungsmarktverhältnissen im angrenzenden Referenzgebiet lassen sich Erkenntnisse ableiten, die eine Bewertung der zukünftigen Marktentwicklung im Teilraum ermöglichen. Dabei haben die in der Vergangenheit durchgeführten Sanierungsmaßnahmen positive Effekte auf den Wohnungsmarkt ausgeübt.

Preisentwicklung des angebotenen Wohnraums

Relativ günstige EFH

Die Kaufpreisentwicklung von EFH im angrenzenden Umfeld der Eiderkaserne unterliegt starken Schwankungen und lässt Aussagen über marktfähige Preise im Gebiet der angrenzenden Eiderkaserne nicht zu. Nach Auswertung der F+B Preisdatenbanken liegen die Preise zwischen 2005 und 2010 im Mittel bei rund 835 €/m², wobei der Anteil an renovierungsbedürftigen Objekten bei rund 45% liegt. Allerdings wurden in der Vergangenheit laut F+B Marktpreismonitor 2010 Preise von bis zu 1.400 Euro/m² registriert, die deutlich über dem Durchschnitt in Rendsburg liegen. Die angebotenen Objekt befinden sich überwiegen im Bereich südlich des Kreiskrankenhauses.

Im gleichen Zeitraum bewegte sich das Angebotspreisniveau für Eigenheim-Neubauten (EFH/DHH/RH) im gesamten Rendsburger Stadtgebiet im Mittel bei rund 1.300 €/m², wobei sich eine steigende Tendenz ausmachen lässt. So lagen die Preise für EFH im Jahre 2010 bei rund 1.400 €/m², die für DHH und RHH bei rund 1.200 €/m².

In den letzten Jahren hohe Preise für ETW

Ähnliche Schwankungen zeigen sich auch im Markt für Eigentumswohnungen, wo die Preise zwischen knapp 800 €/m² und knapp 1.450 €/m² gelegen haben, in den letzten Jahren deutlich oberhalb der Durchschnittspreise in Rendsburg. Auch diese Preisinformationen deuten darauf hin, dass der Stadtteil überdurchschnittlich attraktiv ist, woraus sich Ausstrahlungseffekten auf das Kasernengelände ergeben könnten.

Das Angebotspreisniveau für Neubau-ETW für ganz Rendsburg lag in den Jahren 2005 bis 2010 auf einem Niveau von rund 1.825 €/m², wobei die Entwicklung hier schwankend verlief, im Jahr 2010 lagen die Vergleichspreise bei rund 1.850 €/m².

Mietpreise bei Neuvermietung auf Rendsburger Niveau

Die Mietpreise in Neuwerk/Neuwerk-Süd waren seit 2005 relativ konstant. Mit 5,32 Euro/m² bewegen sich die durchschnittlichen Preise im Referenzgebiet auf einem ähnlichen Niveau wie in Rendsburg mit 5,05 Euro/m². Da es sich hier um Neuvermietungsmieten von Bestandsobjekten handelt, ist somit keine Mietpreisbegrenzung für eventuell platzierbare Neubauangebote ableitbar.

Abb. 1.3-5 Mietpreisentwicklung 2005 - 2010 (arithm. Mittel) in Euro/m² nettokalt

	Neuwerk/ Neuwerk-Süd	Rendsburg	Büdelsdorf
2005	5,12	5,01	5,48
2006	5,17	5,24	5,51
2007	5,18	5,20	5,52
2008	5,03	4,97	5,38
2009	5,32	5,05	5,44
2010	5,03	5,08	5,46

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2010

Angebotsvolumen

Die Auswertung der Angebote im Bereich der Mietwohnungen deutet auf eine große Beliebtheit des Wohnstandortes Neuwerk hin, was die Anzahl an Angeboten belegt. Demgegenüber gibt es nur wenige Angebot im Eigentumsbereich, wovon sich Potentiale für die geplante Entwicklung der Eiderkaserne ableiten lassen.

Wenig EFH-Angebote

Das Marktvolumen im Segment der EFH war im Referenzgebiet zwischen 2005 und 2010 relativ gering. Diese Angebotslücke könnte durch neue Angebote auf den Flächen der Eiderkaserne geschlossen werden.

Geringes Angebotsvolumen ETW

Ein ähnliches Bild zeigt sich im Marktsegment der Eigentums-WE. Von den im Zeitraum 2005-2010 angebotenen 12 ETW, stammt allein die Hälfte der Angebote aus dem Jahre 2005. In den übrigen Jahren gab es mit Ausnahme von 2010 nur höchstens ein Angebot. Auch hier kann das Angebot im Referenzgebiet als lückenbehaftet bezeichnet werden, so dass sich daraus Potenziale für den Teilraum Eiderkaserne ableiten lassen.

Relativ hohes Angebotsvolumen

Die Angebote von Mietwohnobjekten weisen seit 2005 leichte Schwankungen auf, bewegen sich aber mit durchschnittlich 22 Objekten pro Jahr auf einem höheren Niveau. Zwar ist seit 2006, mit Ausnahme von 2009 mit 31 Objekten ein leichter Rückgang des Angebotsvolumens festzustellen, dennoch kann von einem aktiven Markt gesprochen werden. Aufgrund des erhöhten Volumens in diesem Segment sind die Potenziale für die Eiderkaserne in diesem Bereich differenzierter, in Abhängigkeit von der potentiellen Nachfragstruktur einzuschätzen.

Leerstände

Leicht erhöhte Leerstandsquote

Die Leerstandquote im Referenzgebiet Neuwerk/Neuwerk-Süd betrug im Jahr 2010 7,0 %. Damit liegt der Wert um einen Punkt höher als in Rendsburg. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei einerseits in Teilen um sanierungsbedingten Leerstand handelt, andererseits gewerbliche Leerstände enthalten sind. Somit ist hinsichtlich der Voraussetzungen für die neu zu entwickelnden Angebote auf den Flächen der Eiderkaserne von keinen negativen Grundvoraussetzungen auszugehen.

Abb. 1.3-6 Leerstände in Neuwerk/Neuwerk-Süd, Rendsburg und Büdelsdorf (07/2010)

	Neuwerk/ Neuwerk-Süd	Rendsburg	Büdelsdorf
Anzahl Leerstände gesamt	116	1.053	168
Leerstandsquote gesamt	7,0 %	6,0 %	2,9 %

Quelle: Stadtwerke Rendsburg 2010

Strukturmerkmale des angebotenen Wohnraums

Betrachtet man die Größenstruktur des im Referenzgebiet angebotenen Wohnraums, so stellt sich heraus, dass das Angebot an Objekten mittlerer Größe im Referenzgebiet im Vergleich zum restlichen Stadtgebiet stark unterrepräsentiert ist. Diese Tatsache kann als Hinweis auf die Marktfähigkeit möglicher Nischenangebote auf dem Gelände der Eiderkaserne interpretiert werden.

Abb. 1.3-7 Größenklassenstruktur der angebotenen EFH: Im Teilraum 2005-2010, auf Stadtebene 2010; Anteile in %

	Neuwerk/ Neuwerk-Süd	Rendsburg	Büdelsdorf
bis 60 m²	0	7	5
61 bis 90 m²	0	37	38
91 bis 130 m²	22	38	44
über 130 m²	78	18	13

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2010

Nur sehr geringes Angebot

Sehr große EFH im Referenzgebiet

Zur Darstellung der EFH-Größenklassen wurden Daten aus den Jahren 2005-2010 herangezogen. Der angebotene Wohnraum im Segment der EFH ist im Referenzgebiet im Durchschnitt deutlich größer als in der Gesamtstadt. In 78 % der Angebote sind der Kategorie über 130 m² zugeordnet. Der Anteil der in dieser Kategorie angebotenen Objekte beträgt mehr als das Vierfache des Rendsburger Durchschnitts. 20% der Objekte verteilen sich auf die Kategorie 91-130 m², so dass es im Referenzgebiet keine Angebote mit einer Größe von bis zu 90 m² gibt.

Sehr kleine ETW im Referenzgebiet

Ein gegensätzliches Bild wiederum zeichnet sich im Segment der Eigentums-WE ab. Im umliegenden Stadtteil werden mit 92% des Gesamtangebotes fast ausschließlich kleinere ETW bis zu 60 m² angeboten, während die üblicherweise in Rendsburg und insbesondere in Büdelsdorf angebotene ETW deutlich größer sind. Im Mittel hat eine ETW in der Kategorie bis 60 m² eine Größe von weniger als 52 m². Die übrigen 8 % der ETW-Angebote befinden sich in der Kategorie über 130 m² und liegen damit in etwa im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Abb. 1.3-8 Größenklassenstruktur der angebotenen ETW: Im Teilraum 2005-2010, auf Stadtebene 2010; Anteile in %

	Neuwerk/ Neuwerk-Süd	Rendsburg	Büdelsdorf
bis 60 m²	92	20	15
61 bis 90 m²	0	54	49
91 bis 130 m²	0	17	16
über 130 m²	8	9	20

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2010

Die Größenstruktur im Bereich der Angebote für Mietobjekte entsprechen in etwa dem Rendsburger Durchschnitt. Lediglich in Wohnungen der Größenklasse ab 91 m² sind häufiger/weniger häufig vertreten.

Fazit

Der Wohnimmobilienmarkt in Neuwerk/Neuwerk-Süd wird in erster Linie durch Angebote im Segment Mietwohnungen geprägt, rd. 86 % des Offerten-Volumens im Zeitraum 2005-2010 gehörten diesem Objekttyp an. Dies deutet auf eine Lücke im Angebot, hin welche durch die Entwicklung von Eigentumsobjekten auf dem Gelände der Eiderkaserne geschlossen werden könnten.

Betrachtet man den Wohnungsbestand hinsichtlich der Größenstruktur fällt vor allem der Mangel an Wohnraum in den mittleren Segmenten auf (61-90 m² und 91-130 m²) welcher unter anderem auch als Grund für den starken Rückgang der Altersgruppe der 30-44 Jährigen gesehen werden kann. Im Zusammenhang mit dem geringen Angebotsvolumen im Bereich der Eigentumsobjekte ergeben sich hier Potentiale für Neuangebote für den Teilraum Neuwerk-West.

Hinsichtlich der Preisstruktur zeigen sich im Bereich der Mietobjekte kaum Abweichung im Vergleich zum Rendsburger Durchschnitt, in Verbindung mit der Größenstruktur des Angebotes und der zentralen Lage scheint dieses Angebot vor allem von den Gruppen der 45-64 und 65-79 Jährigen nachgefragt zu werden, deren Anteil in den letzten Jahren deutlich zugelegt hat. Ausgehend von einer weiteren Alterung der Bevölkerung im Referenzgebiet stellt sich jedoch zunehmend die Frage nach der altersgerechten Nutzbarkeit des Wohnungsbestandes.

2. Strategische Rahmenbedingungen Handlungsempfehlungen

Grundlage ist eine SWOT-Analyse, also eine Bewertung von Stärken und Schwächen aber auch (künftiger) Chancen und Risiken. Im Folgenden werden die Potenziale des Teilraums und der darauf zu entwickelnden Bebauung im Hinblick auf die Marktfähigkeit erörtert. Der Fokus liegt dabei auf der Betrachtung des Umfangs des Angebots, der Mischung der Wohnbauformen und dem marktfähigen Preisniveau.

2.1 SWOT-Analyse

Stärken	**Schwächen**
▪ Zentrale Lage in der Stadt, unmittelbare Nähe zu Neuwerk/Altstadt ▪ Innerstädtische Neubauflächen ▪ Soziale Infrastruktur mit Krankenhaus und mehreren Schulen, die an den Teilraum grenzen ▪ Nähe zu Erholungsflächen an Untereider und Stadtsee ▪ Historische Bestandsgebäude	▪ Mangelnde städtebauliche Vernetzung mit Umfeld wegen angrenzender Barrieren ▪ Ungünstige Verkehrsanbindung für motorisierten Individualverkehr ▪ Kaum fußläufige Nahversorgung ▪ Lärmbelästigung durch B77/202, Rettungshubschrauber und Krankenhaus
Chancen	**Risiken**
▪ Umsetzung von noch nicht vorhandenen Wohnformen ▪ Ergänzung des Wohnungsangebotes in MFH durch Ersatzneubau ▪ Entwicklung von Ost nach West, um an vorhandene attraktive Stadtstrukturen anzuknüpfen	▪ Konkurrenzsituation der Entwicklung Obereider durch begrenztes Nachfragevolumen ▪ Schaffung eines Wohnraumüberangebots ▪ Hohes Bodenpreisniveau

Abschätzung der zukünftigen Marktentwicklung im Teilraum

Die vergleichsweise stabile Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Vergangenheit wird sich voraussichtlich auch in Zukunft fortsetzen. Die sanierten Gebäudestrukturen im benachbarten Referenzgebiet bilden nach wie vor ein attraktives Angebot. Die prognostizierte konstante Bevölkerung stabilisiert die Nachfrage, daraus ergeben sich auch aus dem Referenzgebiet heraus Potenziale für den Teilraum. Da sich im Referenzgebiet die Nachfrage von Familien aufgrund der Angebotsstruktur voraussichtlich weiter verringern wird, besteht im Teilraum die Möglichkeit diese Gruppe am Ort durch die Bereitstellung eines adäquaten Angebotes zu binden.

Der Anteil älterer Bewohnergruppen wird sich im Referenzgebiet weiter erhöhen. Dementsprechend kann zukünftigem Bedarf an altersgerechten Wohnformen ausgemacht werden, welcher in den historischen Gebäudestrukturen jedoch nur bedingt zu gewährleisten ist, so dass sich Potenziale für die Eiderkaserne ergeben.

2.2 Konzept

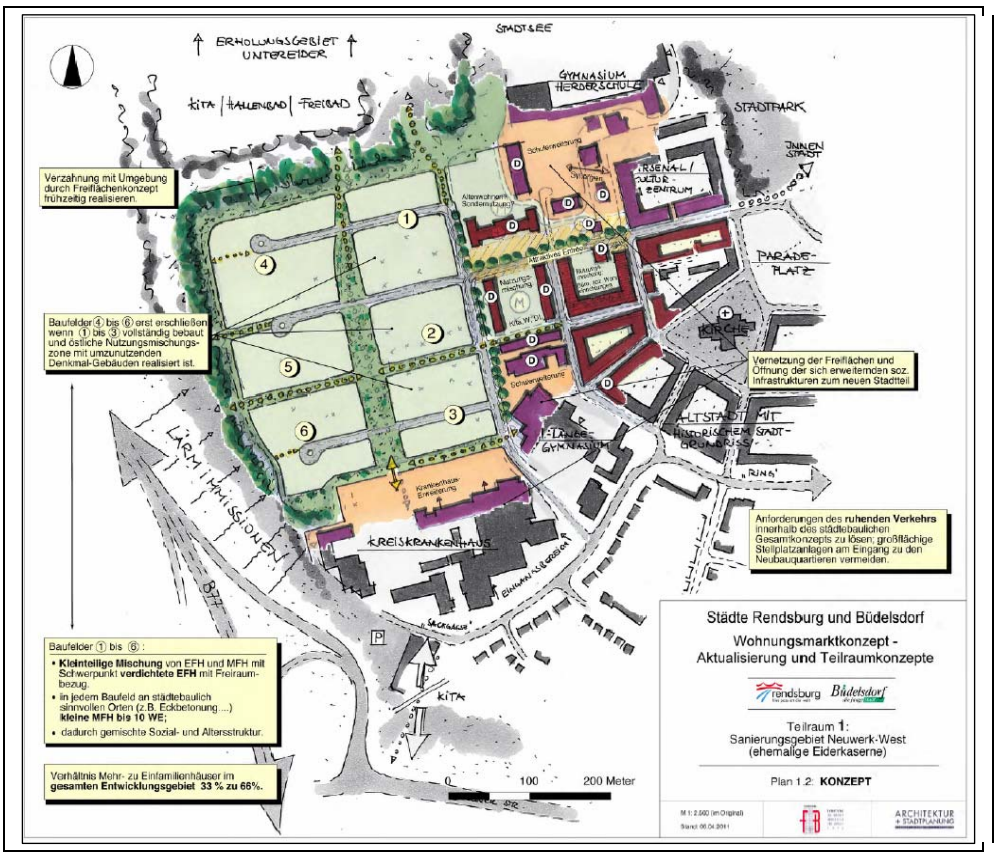
Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in der Gesamtstadt, der weiteren Abwanderung von Haushalten aus der Gruppe der 30-44 Jährigen und dem damit einhergehenden Rückgang der Gruppen der 0-5 Jährigen und 6-17 Jährigen besteht die Notwendigkeit ein Quartier, in dem alle Generationen miteinander leben, wohnen, arbeiten und ihre Freizeit gestalten können zu schaffen. Dabei gilt es vor allem Vorraussetzungen zu schaffen. Die Entwicklung eines „Alten-Ghettos“ oder eines reinen Familienstadtteils ist zu verhindern.

Heterogene Nutzungs- und Alterstruktur

Der beabsichtigte Nutzungsmix besteht aus folgenden sowohl inhaltlich als auch finanziell eigenständigen Nutzungsbausteinen: Bildung (Gymnasien), Kultur (Museum), Gesundheit (Kreiskrankenhaus Rendsburg-Eckernförde), Gemischte Nutzungen, Wohnen. Dieser Mix ermöglicht eine städtebauliche Verzahnung von Neuplanungen im südwestlichen Bereich und alter nordöstlich angrenzenden Stadtstruktur.

Schwerpunkt der Angebotstruktur sollte, vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Marktes, das Eigenheimsegment sein. Aus städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Sicht wird im Neubaubereich eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und die Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude vorgeschlagen.

Abb. 2.2-1 Konzept Teilraum1 Eiderkaserne (siehe auch Plan 1.2 im Anhang)



2.2.1 Umbau

Umbau von Ost nach West

Der Umbau der denkmalgeschützten Gebäude im Osten des Teilraums, inkl. des Baublocks 05 zwischen Arsenal- und Tulipanstraße, wird als erste Priorität bei der Umsetzung des Konzepts gesehen. Die Entwicklung dieses Bereichs ist wichtigste Vorrausetzung für die Funktionsfähigkeit der Neubaugebiete. Voraussetzung der Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude und des Baublockes 05 ist die schnellstmögliche Erschließung durch den Bau sowohl der Planstraße 1 als auch der anderen Straßen innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles sowie eine entsprechende Grundstücksaufteilung, um die Gebäude und den Baublock vermarkten und privatisieren zu können. Leerstände und städtebauliche Missstände der denkmalgeschützten Gebäude würden einer Vernetzung der Neubaugebiete mit der historischen Stadt entgegenstehen und die Attraktivität der Neubauflächen stark beeinträchtigen.

Östlicher Bereich des Teilraums als Teil eines baulichen Wettbewerbs berücksichtigen

Die Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude stellt eine Chance und eine große Herausforderung zugleich dar. Vor diesem Hintergrund sollten diese Bereiche in den ggf. ausgelobten baulichen Wettbewerb mit in das Wettbewerbsgebiet einbezogen werden, auch wenn z.T. die Nutzungen schon vorgesehen/bekannt sind. Zum einen erfordert die Sanierung der zum Teil schlechten Bausubstanz überdurchschnittlich hohe Aufwendungen. Zum anderen erschweren die Kasernengrundrisse die Umnutzung z.B. in Wohnungen. Dies gilt vor allem für das ursprüngliche, von Seiten der Stadt vorgesehene Nutzungskonzept für das Eiderschlösschen, mit dem auf die gesamtstädtische Nachfrage nach Seniorenwohnen reagiert werden soll.

Öffentliche Nutzungen in denkmalgeschützten Gebäuden

Darüber hinaus sind Nutzungen mit öffentlichem Charakter im denkmalgeschützten Areal unterzubringen. Diese Sorgen mit einer Frequentierung der Gebäude durch Bewohner von außerhalb des Teilraums für eine Belebung.

Für den Baublock 05 zwischen Arsenal- und Tulipanstraße gibt es bereits Interessenten, die eine Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes in Gewerbe sowie die Errichtung von sozialen Neubauten als Blockrandbebauung verfolgen.

2.2.2 Neubau

Die Neubauflächen schließen unmittelbar westlich an die denkmalgeschützten Gebäude an. Dabei entsprechen die bislang im Masterplan vorgesehenen Bebauungsstrukturen nur teilweise den in der Marktanalyse ermittelten Bedarfen. Eine Anpassung an die erkennbare Nachfrage ist hier notwendig.

Stärkere Gewichtung von EFH/DHH/RH

Aufgrund der Nachfragestruktur und einer insgesamt schwierigen Nachfragesituation sind kleinteiligere Baustrukturen zu verfolgen. Der Schwerpunkt ist im verdichteten EFH-Bau mit Freiraumbezug zu sehen. Durch den gezielten Einsatz von kleinen MFH mit bis zu 10 WE (vgl. Abb. 2.2-1 u. 2.2-2) können städtebaulich wichtige Situationen innerhalb des neuen Quartiers betont werden. Gleichzeitig wird durch die kleinteilige Kombination der Bebauungstypen gemischte eine Sozial- und Altersstruktur im Teilraum gewährleistet. Durch eine solche Baustruktur wird auch ein sukzessives Entwickeln des Stadtteils ermöglicht, ohne dass langfristige Brachflächen/unbebaute Grundstücke den Charakter des Stadtteils negativ prägen.

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

Abb. 2.2-1 Beispiele Gebäudetypologie verdichtete EFH

Wohnanlage Rheinfährstrasse, Neuss-Uedesheim, Neusser Bauverein, Architektur: Böttger Architekten, Landschaftsplanung: Dipl.-Ing. Architektin Hetta Böttger

Abb. 2.2-2 Beispiele Wohnhöfe

Durch Verringerung des Anteils auf ca. 30% der neu zu erstellenden Wohnungen in MFH ergibt sich eine aus wohnungswirtschaftlicher wie auch aus städtebaulicher Perspektive sinnvolle Synthese. Dabei ist zu beachten, dass der MFH-Neubau teilweise zu einer Erhöhung des gesamtstädtischen Rückbaubedarfes führen kann. Ziel des Neubaus sollte es daher vor allem sein, neue, bis Qualitäten innerstädtischen Wohnens in Rendsburg zu schaffen.

MFH-Neubau kann zur Erhöhung des Rückbaubedarfs führen

Nach den Analysen im Mietwohnungsbestand des Referenzgebietes sowie der Angebotstruktur im MFH-Bereich auf gesamtstädtischer Ebene so zeigten sich erhebliche Defizite bestehen. So verfügen im Wohnungsbestand der großen Vermieter (rd. 3.050 WE) lediglich 6% aller Wohnungen über eine Größe von mehr als 80 m², 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 MFH trotz vorhandener Wohnungsüberhänge in diesem Segment notwendig, vor allem vor dem Hintergrund der Schaffung einer attraktiven Angebotsstruktur zur Gewinnung neuer Bevölkerungsgruppen.

MFH-Neubau als Ersatzneubau

Die Größen, der neu zu erstellenden Wohnungen, sollte die Angebotsdefizite sowohl im Referenzgebiet als auch auf gesamtstädtischer Ebene ausgleichen. Die Wohnungsgrößen bei rund 100-120 m² Wohnfläche zuzüglich einer Ausbaureserve von ca. 25 m² in den Dachgeschossen sollten im EFH-Bereich liegen. Die Wohneinheiten in der MFH-Bebauung wiederum sollten sich in der Größenklasse zwischen ca. 75 bis 100 m² mit 3 bis 4 Zi. bewegen.

Wohnungen in MFH 75-100 m²
Wohnungen in EFH 100-120 m² zzgl. Ausbaureserve

Ausgehend von den im Masterplan ausgewiesenen Nettobaulandflächen von 6,75 ha kann die Ermittlung der maximalen Anzahl an Neubaueinheiten auf dem Gelände erfolgen. Hinsichtlich der städtebaulichen Rahmenparameter wird dabei von einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von durchschnittlich ca. 250 m² für den verdichteten EFH-Neubau ausgegangen. Für die Bebauung der MFH-Grundstücke wird eine GFZ von 1,4 und eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 90 m² angesetzt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße ergibt sich aus den identifizierten Angebotslücken im Bereich zwischen 61 und 130 m² Wohnungsgröße. Das daraus resultierende maximale Angebotsvolumen beläuft sich auf 230 Einheiten für eine verdichtete EFH-Bebauung sowie auf ca. 110 Einheiten in MFH-Bereich. Die Planungen schließen den Bestand, der Priorität in der Entwicklung hat, mit ein.

Bis zu ~110 WE in MFH und ~230 EFH/DHH/RH möglich

Dabei wird die Entwicklung in räumlich und zeitlich kleinen Bauabschnitten mit einer Prioritätensetzung (entsprechend des Nachfragedrucks) auf die östlichen und südöstlichen Teilbereiche empfohlen. Betrachtet man das in Rendsburg realisierte Neubauvolumen im verdichteten EFH-Neubau aus den Jahren 2005 bis 2010 mit jährlich durchschnittlich 36 Einheiten, so erscheint bei offensiven Marketing des Projektstandortes unter Berücksichtigung von Konkurrenzangeboten in der Gesamtstadt und der Attraktivität für mögliche Zuwanderer die Vermarktung von rund 30 Einheiten als realistisch.

Rund 30 Einheiten pro Jahr vermarktbar.

Seitens des Gutachterausschuss wurde ein Bodenpreis in Höhe von 120 €/m² registriert. Unter der Annahme einer höherwertigen Bauausführung und einem entsprechendem Ausstattungsstandard ergeben sich im Rahmen einer Bauträgerkalkulation durchschnittliche Kaufpreise in Höhe von rund 198.000 € (1.585 €/m²) für DHH/Reihenendhaus mit 275 m² Grundstück und 183.000 € (1.480 €/m²) für ein Reihenmittelhaus mit 250 m² Grundstück, jeweils mit 125 m² Gesamtwohnfläche (100m² WF zzgl. 25 m² Ausbaureserve). Der Preis für einen freistehenden EFH-Neubau mit 135 m² Gesamtwohnfläche (110m² WF zzgl. 25 m² Ausbaureserve)und 500 m² Grundstück liegt gemäß dieser Kalkulation bei rund 235.000 € bzw. 1.885 €/m². Vor dem Hintergrund des ermittelten Preisniveaus für DH/RH in Höhe von 1.200 €/m² bzw. 1.400 €/m² für EFH ist die Marktfähigkeit der Neubebauung deutlich eingeschränkt. Trotz der generellen Förderfähigkeit der RH- und DHH-Neubauten im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung erscheint es notwendig, nochmalig gutachterlich zu überprüfen, ob der durch den Gutachterausschuss festgelegte Bodenpreis korrekt ist. Eine neue Bodenwertermittlung kann jedoch erst nach Durchführung des geplanten städtebaulichen Realisierungswettbewerbes erfolgen.

Marktfähigkeit bei Bodenpreis von 120 €/m² deutlich eingeschränkt

RH und DHH förderfähig

Angesichts der vorliegenden Informationslage kann keine eindeutige Aussage hinsichtlich des optimalen Mischungsverhältnisses im Bereich des Neubaus von Eigenheim getroffen werden. Nach den Aussagen von Experten ist das Wohnen im Einfamilienhaus zwar die bevorzugte Wohnform, jedoch läge die „Preisschallgrenze“ bei rund 200.000 €. Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich,, eine detaillierte Marktsondierung in Form einer Interessentenbefragung durchzuführen, um eine möglichst nachfragegerechte Entwicklung der Neubauflächen auf dem Gelände der Eiderkaserne zu ermöglichen.

Marktbefragung zur Ermittlung der Mischung im Bereich der verdichteten EFH Bebauung

Neben den oben angeführten 110 Wohneinheiten im MFH-Neubau existiert aktuell die Anfrage eines Investors bzgl. der Errichtung von rd. 100 Wohneinheiten in einer speziellen Systembauweise. Inhaltlich handelt es sich hierbei um Wohnungen zwischen 30 bis 50 m², die Nutzung der Wohnung soll überwiegend temporär durch Krankenhauspersonal sowie durch Angehörige von Patienten erfolgen. Jedoch ist

Nischenprodukt spezielle Systembauweise

auch hier durchaus dauerhaftes Wohnen möglich. Das Angebot richtet sich im Besonderen an allein stehende Personen.

Da es sich hier um ein spezielles Nischenprodukt in innerstädtischer Lage handelt, ist mit dem genannten Neubauprojekt nicht zwangsläufig eine Erhöhung der Rückbaubedarfe verbunden. Jedoch sollte im Rahmen einer Marktbefragung eine detaillierte Analyse, der möglichen Einflüsse dieses Angebots auf die quantitative Nachfrage im Bereich weiterer MFH-Neubauten im Teilraum, erfolgen.

2.2.3 Zielgruppen

30-44 Jährige stellen rund ein Drittel bis die Hälfte der Nachfrager im EFH/DHH/RH Segment

Wie in der Analyse des Wohnungsmarktes festgestellt, liegt eine Ursache der Abwanderung der Gruppe der 30-44 Jährigen und dem damit in Verbindung zu bringenden Rückgang in den Gruppen der 0-5 Jährigen und der 6-17 Jährigen im Referenzgebiet in der Struktur des Wohnraumangebotes. Durch Entwicklung entsprechender Wohnraumangebote auf den Flächen der Eiderkaserne ergeben sich Nachragepotenziale. Speziell für die Gruppe der Familiengründer mit anspruchsvolleren Wohnvorstellungen, stellt der Neubau von EFH/DHH/RH im mittleren bis leicht gehobenen Segment ein interessantes Wohnraumangebot dar.

45-64 Jährige sind Nachfrager im MFH und EFH/DHH/RH Segment

Ebenfalls ein Nachfragepotenzial liegt in der Gruppe der 45-64 Jährigen. In dieser Gruppe war sowohl im Referenzraum als auch auf gesamtstädtischer Ebene in den letzten Jahren der größte Zuwachs zu verzeichnen. Diese Gruppe ist i.d.R. gut situiert und orientiert sich an anspruchsvolleren Wohnvorstellungen hinsichtlich der Qualität des Raumangebots und der Wohnraumausstattung. Dies äußert sich nicht in der absoluten Größe, sondern vielmehr im Raumzuschnitt und der Flexibilität des Grundrisses. Darüber hinaus sinkt durch die Veränderung der familiären Situation der Bedarf an direkt der Wohnung zugeordneter Freiflächen. Die üblichen Nachfrager wünschen um die 100–120 m² Wohnfläche, wobei sich die Nachfrage ebenso auf Eigentumswohnungen im gehobenen MFH-Segment beziehen dürfte.

65-79 Jährige potenzielle Zielgruppe für MFH-Angebot

Speziell die Gruppe der 65-79 Jährigen kommen als Adressaten für die neuen MFH-Wohnungsangebote in der Größenklasse zwischen 70-90 m² auf den Flächen der Eiderkaserne in Frage. Neben der Behebung von Defiziten im Angebot der zukünftig noch wichtiger werdenden altersgerechten Wohnungen profitiert die Zielgruppe von den kurzen Wegen zur guten Infrastruktur im Umfeld.

Die Altersklasse der Alleinstehenden bzw. Paare über 80 Jahre ist eine generell wachsende Gruppe. Entsprechend der steigenden Lebenserwartung bei gleichzeitig steigender Altersvitalität ist davon auszugehen, dass die Personen dieser Gruppe in Zukunft zunehmend länger selbstständig und aktiv ihr Leben gestalten. Vor diesem Hintergrund ist auf eine durchweg altersgerechte Gestaltung sämtlicher Neubauangebote zu achten.

18-29 Jährige eher Nachfrager im Altbaubestand von Neuwerk

Primäre Zielgruppen im Referenzgebiet Neuwerk/Neuwerk-Süd, welches sich hinsichtlich der Qualität des Wohnraums von der Entwicklungsfläche Eiderkaserne deutlich unterscheidet, sind die 18-29 Jährigen, deren Anteil im Referenzgebiet bereits überdurchschnittlich hoch ist. Für diese Gruppe stellt das innerstädtische Wohnen in kleineren bis mittleren Mietwohnungen ein attraktives Angebot dar. Jedoch besteht auch durch die unmittelbare Nähe zum benachbarten Krankenhaus durchaus die Möglichkeit einer Nachfrage nach hochwertigerem Wohnraum in Neubau-MFH.

***Exkurs: Förderung der Eigenheimbildung durch die Soziale Wohnbauförderung** (IB-SH, Die Soziale Wohnraumförderung 01.01.2011 – 31.12.2011)*

Der Neubau und Erwerb eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung kann bei Haushalten mit mindestens einem Kind im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein über ein vergünstigtes Darlehen mit einer Förderhöhe von bis zu 64.000 € pro Haushalt gefördert werden.

Voraussetzung für die Förderung ist zum einen, dass das Einkommen der Familie die Fördergrenzen nicht übersteigen. Diese liegt in Rendsburg für Familien mit einem Kind bei 32.640 € p.a. und mit zwei Kindern bei 39.360 € p.a. (Jahresbruttoeinkommen, abzüglich Werbungskosten, Steuern, Kranken-, Renten- oder Lebensversicherungsbeträgen). Zum anderen ist die Förderung von den Gesamtkosten für den Neubau abhängig. Diese setzen sich aus den Kosten für Grundstück mit Erschließung, Gebäude einschließlich Eigenleistungen, Außenanlagen, Architekten- und Ingenieurs- sowie Behördenleistungen zusammen. Individuelle Finanzierungskosten zählen nicht dazu.

Für Rendsburg ergeben sich maximal förderfähige Gesamtkosten von rund 218.500 € für ein freistehendes Einfamilienhaus, 204.700 € für eine Doppelhaushälfte und für ein Reihenendhaus und 187.300 € für Reihenmittelhäuser und Eigentumswohnungen. Die Planungen für die Eiderkaserne entsprechen prinzipiell den Förderbedingungen des Landes. Auf diese Weise können junge Familien bei ihrer Entscheidung für den Erwerb eines Eigenheims unterstützt werden. Wenn die Stadt Rendsburg dies bereits im Zuge der Neubauflächen-Vermarktung kommuniziert, ist ein positiver Effekt auf die Nachfrage in der Eiderkaserne zu erwarten.

2.2.4 Fazit

Eiderkaserne als „Marke“ ausbilden

Für eine erfolgreiche Platzierung der neu zu schaffenden Wohnraumangebote im Teilraum Neuwerk-West/Eiderkaserne ist die Entwicklung des Quartiers zu einer eigenständigen, nachhaltigen „Marke“ von großer Bedeutung.

Grundlage für die Entwicklung einer solchen Marketing- und Markenstrategie sollte eine detaillierte Interessentenbefragung zu den Nachfragewünschen potenzieller Interessenten sein, auf deren Basis auch eine zielgruppengerechte Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes erfolgen kann.

Konkretisierung der städtebaulichen Planungen

Auf der Basis der so zusätzlich gewonnen Informationen kann eine weitere Konkretisierung der städtebaulichen Planungen erfolgen. Dabei sollte mit Blick auf die beabsichtigte Vernetzung des Teilraums mit den angrenzenden Stadtquartieren der Vorrang auf die Neugestaltung des östlichen Bereichs der Eiderkaserne mit attraktiven Nutzungen liegen.

Teilraum 2: Mastbrook

1 Standort-, Markt- und städtebauliche Analyse 2

1.1 Allgemeine Charakterisierung des Teilraums 2

1.2 Stadteilstruktur, Lage und Attraktivität 3

1.3 Wohnungsmarktsituation im Stadtteil 12

1.3.1 Wohnungsnachfrage 12

1.3.2 Wohnungsangebot 15

1.3.3 Wohnungsmarktsituation 15

2 Strategische Rahmenbedingungen und Handlungsempfehlungen 19

2.1 SWOT-Analyse 19

2.2 Handlungskonzept 20

2.2.1 Rückbau 20

2.2.2 Umbau 21

2.2.3 Neubau 22

2.2.4 Zielgruppen 23

2.2.5 Fazit 23

1 Standort-, Markt- und städtebauliche Analyse

1.1 Allgemeine Charakterisierung des Teilraums

Der Teilraum Mastbrook liegt am nördlichen Stadtrand Rendsburgs. Er wurde ab den frühen 1950er Jahren errichtet, als es galt eine hohe Zahl an Flüchtlingen in Schleswig-Holstein aufzunehmen und allgemein die Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu verbessern. Dementsprechend stammt ein großer Anteil des Gebäudebestands aus den Baujahren der 1950er und 1960er Jahre. Mastbrook ist im Jahre 2005 in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden. Der rund 55 ha große Teilraum entspricht in seinen Grenzen dem Bereich des Fördergebietes. Demnach stehen für den Teilraum Städtebaufördermittel des Bundeslands Schleswig-Holstein aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ zur Verbesserung der sozialen und städtebaulichen Situation zur Verfügung.

Die im Folgenden getroffenen Aussagen zum Wohnungsmarkt innerhalb des Teilraums Mastbrook basieren auf Informationen aus dem „Integrierte Entwicklungskonzept für Rendsburg-Mastbrook“, auf Daten der Stadt Rendsburg, der Stadtwerke Rendsburg/Büdelsdorf sowie des Statistikamt Nord.

Die vorliegenden Informationen wurden ergänzt durch im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen erhobene Informationen zu Art und Zustand des Gebäudebestandes und zum Wohnumfeld sowie durch die Ergebnisse aus Expertengesprächen und Workshops mit unterschiedlichen Akteuren (Stadt Rendsburg, Wohnungsunternehmen, Makler).

	Einheit	Mastbrook	Rendsburg	Rendsburg/ Büdelsdorf
Einwohnerzahl (08/2010)	Anzahl	2.766	28.731	39.102
Anteil Bewohner an Bevölkerung RD/BDF	%	7,1	–	–
Anteil ausländischer Bewohner 2010	%	10,2	7,4	6,2
Bevölkerungsentwicklung 2002 – 2010	%	-17,8	-8,5	-8,6
Bevölkerungsdichte (Einw./km²)	EW/ km²	4.999	1.211	1.305
Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften an Einwohnern 2010	%	30,3	16,5	13,8

Quelle: Melderegister 2002 und 2010, Stadt Rendsburg, F+B

1.2 Stadtteilstruktur, Lage und Attraktivität

Zur Bewertung der Angebots- und Nachfrageentwicklung am Wohnungsmarkt im Teilraum werden zunächst die Rahmenbedingungen aufgezeigt, um Hinweise auf die Attraktivität des lokalen Wohnungsmarktes zu gewinnen und darauf aufbauend Aussagen hinsichtlich einer künftig voraussichtlich marktfähigen Angebotsstruktur zu treffen.

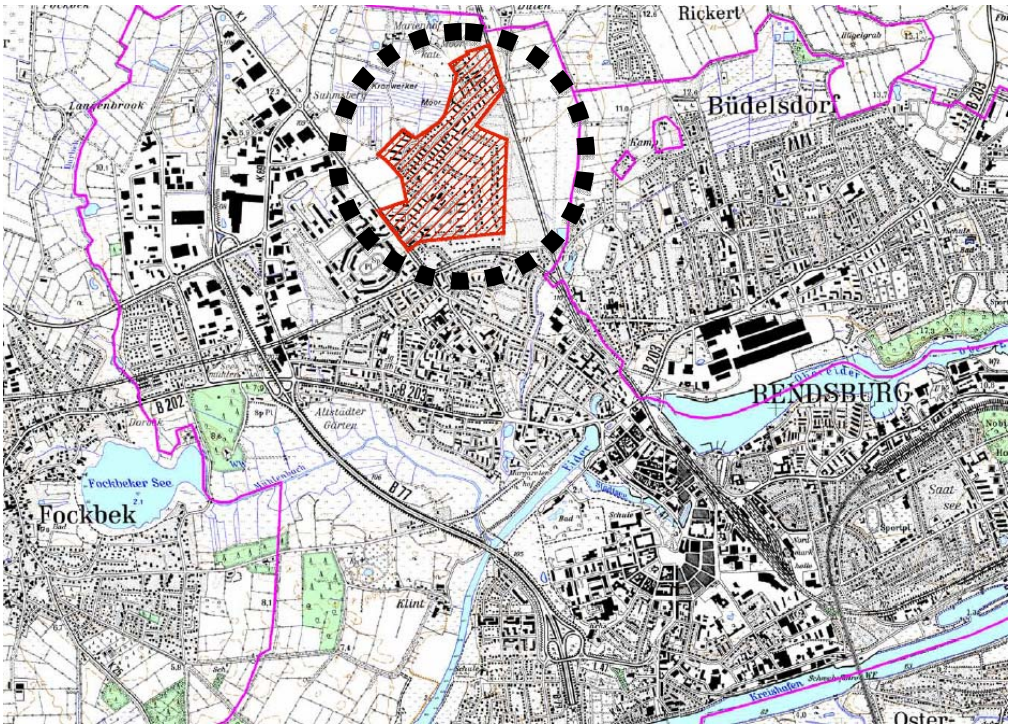
Lage im Stadtgebiet

Mastbrook in Randlage

Der Teilraum Mastbrook liegt im Nordwesten von Rendsburg, ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt. Der unmittelbare Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen und Kleingärten im Westen, Norden und Osten verdeutlicht die Stadtrandlage.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um das Kronwerker Moor und die Heitmann´sche Koppeln im Nordosten. An der östlichen Grenze befinden sich Kleingärten, die eigentliche Begrenzung in östlicher Richtung erfolgt jedoch im wesentlichen durch die Bahntrasse Hamburg-Flensburg. Die südliche Grenze wird durch den Mastbrooker Weg und die Schleswiger Chaussee gebildet, im Westen grenzt der Teilraum an die ehemalige Feldwebel-Schmidt-Kaserne, die zu einem Gewerbeareal entwickelt werden soll.

Abb. 1.2-1 Lage des Teilraums Mastbrook im Stadtgebiet



Kartengrundlage: Top. Karte 1:25000 Schleswig-Holstein/Hamburg © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2005

Lage im Umfeld

Aufgrund der Nachbarschaft zur westlich gelegenen ehemaligen Feldwebel-Schmidt-Kaserne und der östlich verlaufenden Bahnlinie ist der Stadtteil nur durch die Stadtteile Kronwerk-Nord und Suhmsheide mit dem restlichen Stadtgebiet stadtstrukturell verknüpft. Die Randlage des Stadtteils in unmittelbarer Nähe zu den umgebenden Landschaftsräumen kann aus Wohnungsmarktsicht grundsätzlich als ein positiver

Standortfaktor gewertet werden. Gleichzeitig stellen jedoch insbesondere die Schleswiger Chaussee im Westen und die Bahngleise im Osten Barrieren dar, welche die Vernetzung mit den angrenzenden Stadtteilen und dem Umfeld erschweren.

Abb. 1.2-2 Der Teilraum Mastbrook und das direkte Umfeld / Luftbild

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Mastbrook ist ein Wohngebiet mit großzügigen, verkehrsgerecht ausgebauten Straßenräumen sowie überwiegend einfachen Wohnlagequalitäten. Es ist durch eine zweigeteilte Bebauungsstruktur geprägt (vgl. Plan 2.1: Analyse):

Intakte Ein- und Zweifamilienhausgebiete, Bausubstanz der Geschosswohnungsbauten

- Zum einen gibt es im östlichen und südlichen Bereich Eigenheime in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften der 1950er Jahre in 1-2-geschossiger Bauweise auf sehr großen Grundstücken (ca. 22% der WE).
- Zum anderen dominieren im westlichen und nördlichen Bereich 2-4-geschossige Rotklinker-Zeilenbauten aus den 1960er Jahre und vier Punkthochhäuser mit bis zu 12 Geschossen das Gebiet (ca. 78% der WE).(vgl. Abb. 1.1-1/2-3/4)

Abb. 1.2-3 Typische Bebauungsstrukturen im Teilraum: Rotklinker-Geschoss-wohnungsbau

Abb. 1.2-4 Typische Bebauungsstrukturen im Teilraum: Punkthochhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: F+B

Im Teilraum Mastbrook gibt es ca. 1.500 Wohneinheiten. Nach den vorliegenden Informationen zur Eigentümerstruktur befindet sich der Großteil der Mehrfamilienhäuser im Eigentum von vier Wohnungsbaugesellschaften:

- Deutsche Annington Heimbau Bestands GmbH & Co. KG
- Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2006 GmbH & Co. KG
- MC Property Fund Hamburg GmbH
- Cosmo Solo MS Charlie REO GmbH

Diese Eigentümerstruktur erschwert die im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ geplanten Rückbau-/Umbaumaßnahmen, die für eine Qualitätsverbesserung und Marktgerechtigkeit der Wohnungsbestände und des Wohnumfelds erforderlich sind. Aufgrund der finanziellen Situation dieser Gesellschaften (vgl. hierzu auch das Handlungsfeld „Rückbau“ im Wohnungsmarktkonzept, Teil A) besteht bei diesen gegenwärtig nahezu kein Handlungsspielraum für bzw. Interesse an größeren Bestandsinvestitionen oder Rückbaumaßnahmen (siehe auch Fußnote 3, Seite 20).

Bei der Bewertung des Gebäudezustandes zeigen sich je nach Siedlungsstruktur deutliche Unterschiede. Die Ein- und Zweifamilienhausbereiche sind in einem überwiegend intakten Zustand und wirken gepflegt. In den Geschosswohnungsbauten nördlich und westlich der Kolberger Straße, entlang der Stargarder Straße sowie der Liegnitzer Straße sind (erhebliche) Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe zu erkennen. Fassadenschäden und ungepflegte Außenanlagen weisen hier auf eine vernachlässigte Gebäudesubstanz und Wohnumfeldgestaltung hin.

Der Großteil der Geschosswohnungen im Teilraum Mastbrook entstand im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus als Mietwohnungen. Eine Ausnahme bildet der überwiegende Teil der Zeilenbauten im Bereich zwischen Breslauer Straße und Kolberger Straße. Diese wurden als Eigentumswohnungen errichtet und lassen weniger Mängel erkennen.

Energetische Qualität der Bebauung

Entsprechend der gesamtstädtischen Erhebung ist der energetische Zustand insbesondere der Geschosswohnungsbauten als mangelhaft zu bewerten. Die Außenhülle der Gebäude weist auf erhebliche energetische Missstände hin. Auch die Einfamilienhäuser aus den 1950er Jahren entsprechen zum Großteil nicht dem heutigen energetischen Standard, sind aber aufgrund von zum Teil durchgeführten Sanierungsarbeiten an Fenster, Dach oder Fassade ihrem energetischen Zustand nach als besser zu bewerten (siehe Abb. 1.2-5).

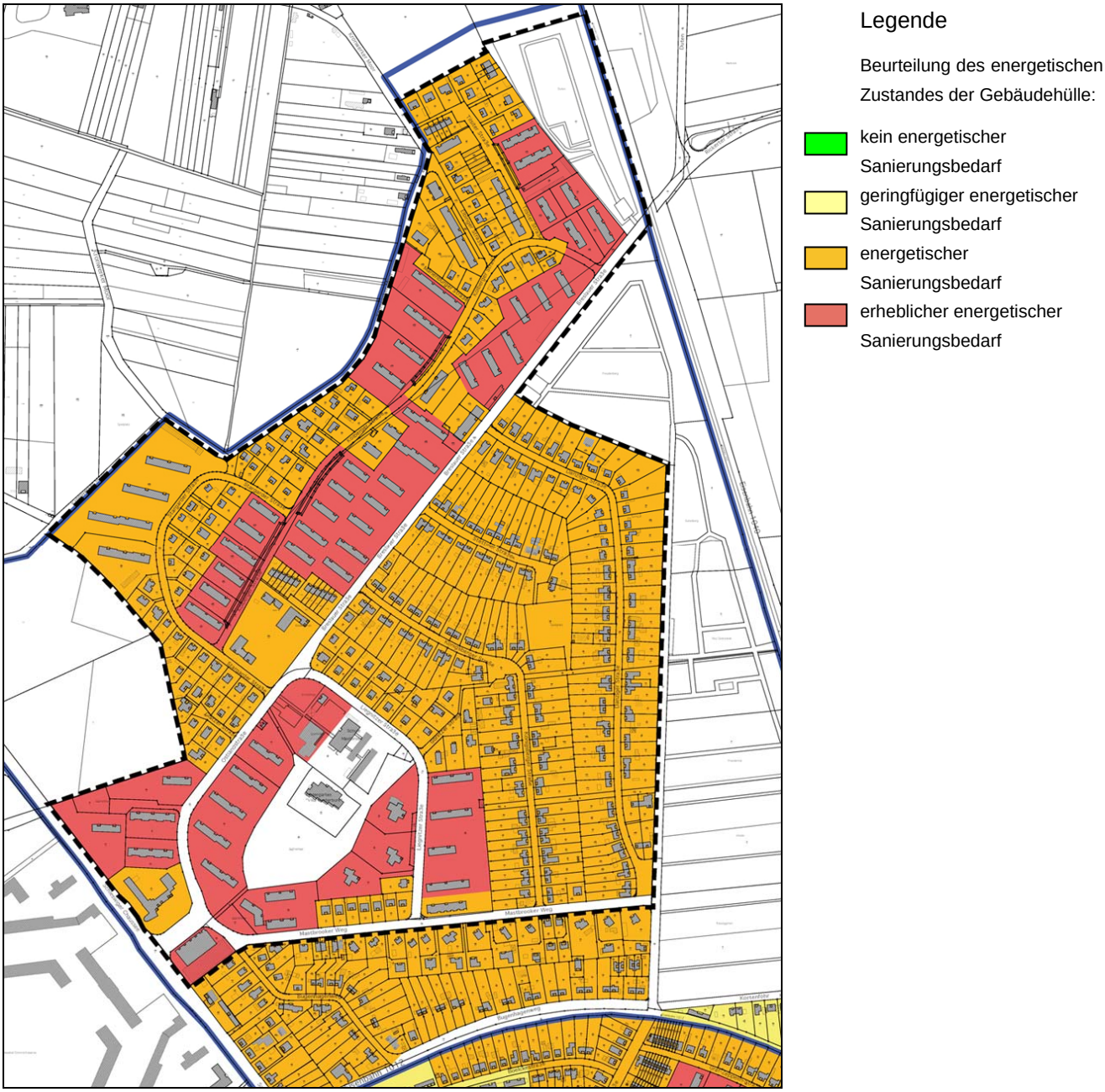
Verkehrsanbindung/Erschließung/Zentralität

Durchschnittliche Verkehrsanbindung

Der Stadtteil wird für den motorisierten Individualverkehr hauptsächlich über die in Nord-Süd Richtung verlaufende Schleswiger Chaussee erschlossen. Diese bindet das Gebiet sowohl innerstädtisch an das Stadtzentrum als auch überörtlich durch die Anschlussstelle Rendsburg-Nord an die B77 (Schleswig – Itzehoe) an.

Die innere Erschließung erfolgt über ein gut ausgebautes Verkehrswegenetz: Der Mastbrooker Weg und die Breslauer Straße bilden die Haupterschließung von der aus zahlreiche Nebenstraßen durch das Gebiet führen.

Abb. 1.2-5 Erhebung des energetischen Zustandes der Wohn- und Mischquartiere



Ausschnitt Mastbrook aus Plan: Erhebung des energetischen Zustandes der Wohn- und Mischquartiere, Kapitel 5

Gute ÖPNV-Anbindung

Mit den Buslinien 5, 6 und 7 ist Mastbrook an das ÖPNV-Netz in Rendsburg angebunden, die die Standorte im Teilraum werktags zwischen ca. 5 und 20 Uhr im 20-Minuten-Takt über den Mastbrooker Weg und die Ostlandstraße sowie deren Verlängerung, die Breslauer Straße aus dem Stadtzentrum den Teilraum anfahren. Eine weitere Buslinie (15) tangiert den Teilraum stündlich an der Schleswiger Chaussee mit der Bushaltestelle ehemalige Feldwebel-Schmid-Kaserne. So ist der ZOB, der überregionale Verbindungen des ÖPNV bereit hält, in 10-15 Minuten zu erreichen. Mit sechs Bushaltestellen im Teilraum und der guten Taktfrequenz ist die Anbindung an das ÖPNV-Netz als gut zu bewerten.

Die Erschließung des Teilraums für Fußgänger und Radfahrer findet hauptsächlich über Straßen, begleitende Fuß- und Radwege statt, die sich in Richtung Innenstadt fortsetzen. Entlang der „Grünen Mitte“ wurde im Jahre 2009 durch die Stadt ein Rundweg realisiert, der zur Aufwertung des öffentlichen Raums, mehr Aufenthaltsqualität und zur besseren Vernetzung beiträgt.

Versorgung private/öffentliche Infrastruktur

Soziale Grundversorgung vorhanden

Im Teilraum Mastbrook befinden sich folgende für Anwohner wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen:

- Zum einen gibt es das von der Treffpunkte gGmbH (Brücke e.V.) betriebene **Stadtteilhaus Mastbrook**, welches verschiedene Angebote für Kinder, Jugendliche und Eltern des Teilraums bereithält. Ziel des Stadtteilhauses ist es, Kinder und Jugendliche zu betreuen und zu fördern sowie bessere Voraussetzungen für die Familien im Teilraum zu schaffen. Um dieser Funktion noch besser gerecht zu werden soll das Objekt zeitnah (2013) um Angebote rund um die Familie ergänzt werden.
- Daneben bietet die Evangelische Kirchengemeinde St. Jürgen in einem **Gemeindehaus** verschiedene Kurse für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren an. Im Zusammenhang mit der Qualifizierung des Stadtteilhauses zum Familienzentrum wird eine Überprüfung der Aufgabenzuordnung vorgenommen und ggf. das Kursangebot hier angepasst.
- Zwei **Kindertagesstätten**, die Mastbrooker Rasselbande im Stadtteilhaus (eine Ergänzung U3 ist für 2013 beabsichtigt) und die Villa Kunterbunt sowie die betreute Grund- und offene Ganztagsschule Mastbrook gewährleisten ein gutes **Bildungsangebot** für die Kinder im Teilraum. Weiterführende Schulen sind im Teilraum jedoch nicht vorhanden. Diese befinden sich in den Nachbarquartieren Kronwerk und Rotenhof.

Somit ist eine Grundversorgung für Anwohner gegeben. Dennoch wurde in Gesprächen mit Experten deutlich, dass die Angebote an Begegnungsstätten insbesondere für Jugendliche nicht ausreichen. Konkrete Planungen bestehen jedoch bereits in Bezug auf den Umbau der Sporthalle Mastbrook. Diese soll in den nächsten Jahren vergrößert und in eine Mehrzweckhalle umfunktioniert werden.

Es gibt keine niedergelassenen Ärzte im Teilraum, was nach Expertenangaben vor allem für die älteren Menschen im Quartier ein großes Problem darstellt. Daher ist die gesundheitliche Versorgung im Teilraum als ungünstig zu bezeichnen.

Unzureichende Nahversorgung

Darüber hinaus fehlt es an Nahversorgungsangeboten, so dass der Grundbedarf der Anwohner innerhalb des Gebietes nicht abgedeckt wird. Es gibt keine Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des Gebietes seitdem ein Nahversorger an der Ecke Ostlandstraße / Schleswiger Chaussee aufgrund mangelnder Nachfrage aufgegeben wurde. Weitere Geschäftsflächen im Teilraum stehen ebenfalls leer.

Die entlang der Schleswiger Chaussee im Stadtteil Rotenhof und im Eiderpark (Gewerbegebiet Büsumer Straße) angesiedelten Versorgungseinrichtungen befinden sich in größerer Entfernung (ca. 1 km). Dementsprechend müssen Bewohner des Teilraums ohne Pkw weite Wege für einen Einkauf auf sich nehmen, was besonders für die älteren Menschen problematisch ist.

Grün- und Freiflächen

Mangelhafte Gestaltung der Freiflächen im Teilraum

Der Teilraum weist zwar einen hohen Anteil an privaten und öffentlichen Grünflächen auf. Aber insbesondere die privaten Freiflächen der Geschosswohnungsbauten sind größtenteils durch Gestaltungsdefizite, fehlende Aufenthaltsqualität, mangelnde Wegeverbindungen und ohne erkennbare Bezüge zu den umliegenden Wohnungsquartieren geprägt. Die öffentliche Grünfläche südlich der Schule Mastbrook wurde bereits im ISEK 2007 als erhebliches Potenzial erkannt und als Maßnahme eine Umgestaltung der „Grünen Mitte“ in Verbindung mit den benachbarten Bildungsstätten für weitere Angebote der Freizeitgestaltung empfohlen, deren Realisierung auf der Basis eines umfassenden Beteiligungsgverfahrens für 2013 vorgesehen ist.

Die vorhandenen Spielplätze werden von den Wohnungsbaugesellschaften unterhalten und sind nicht öffentlich und weisen zum Teil erhebliche Gestaltungsmängel auf. In Zusammenarbeit mit den Kindern und Jugendlichen des Stadtteils sind jedoch die Spielplätze am Mastbrooker Weg und an der Liegnitzer Straße erneuert worden, so dass insgesamt ein durchschnittliches Spielplatzangebot zur Verfügung steht. Hinsichtlich des Flächenangebots besteht sogar bereits eine rechnerische Überkapazität.

Die Stadtrandlage des Stadtteils bietet den Anwohnern das Potenzial für ein landschaftsbezogenes Wohnen. Zusätzliche Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung könnten die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit erleichtern. Die Kleingärten östlich und nördlich des Teilraums tragen schon jetzt zur Steigerung der Wohnqualität bei.

Attraktivität/Image

Große Defizite bei Infrastruktur und Image

Die Attraktivität des Teilraums als Wohnlage ist deutlich begrenzt, vor allem die infrastrukturellen Voraussetzungen zeigen deutliche Mängel. Zudem wurde in Expertengesprächen deutlich, dass der Stadtteil Mastbrook in Rendsburg und Büdelsdorf unter einem sehr negativen Image leidet. Während die Anwohner ihr Wohngebiet als lebenswert empfinden, wird der Teilraum von Außenstehenden sehr negativ bewertet.

Dieses Negativ-Image schreckt viele Nachfragergruppen ab und wirkt so nachteilig auf die Sozialstruktur im Teilraum aus. Nach Expertenangaben ziehen nur solche Menschen aus dem Rendsburger Stadtgebiet nach Mastbrook, „die sich andere Stadtteile nicht mehr leisten können“.

Immissionsbelastung

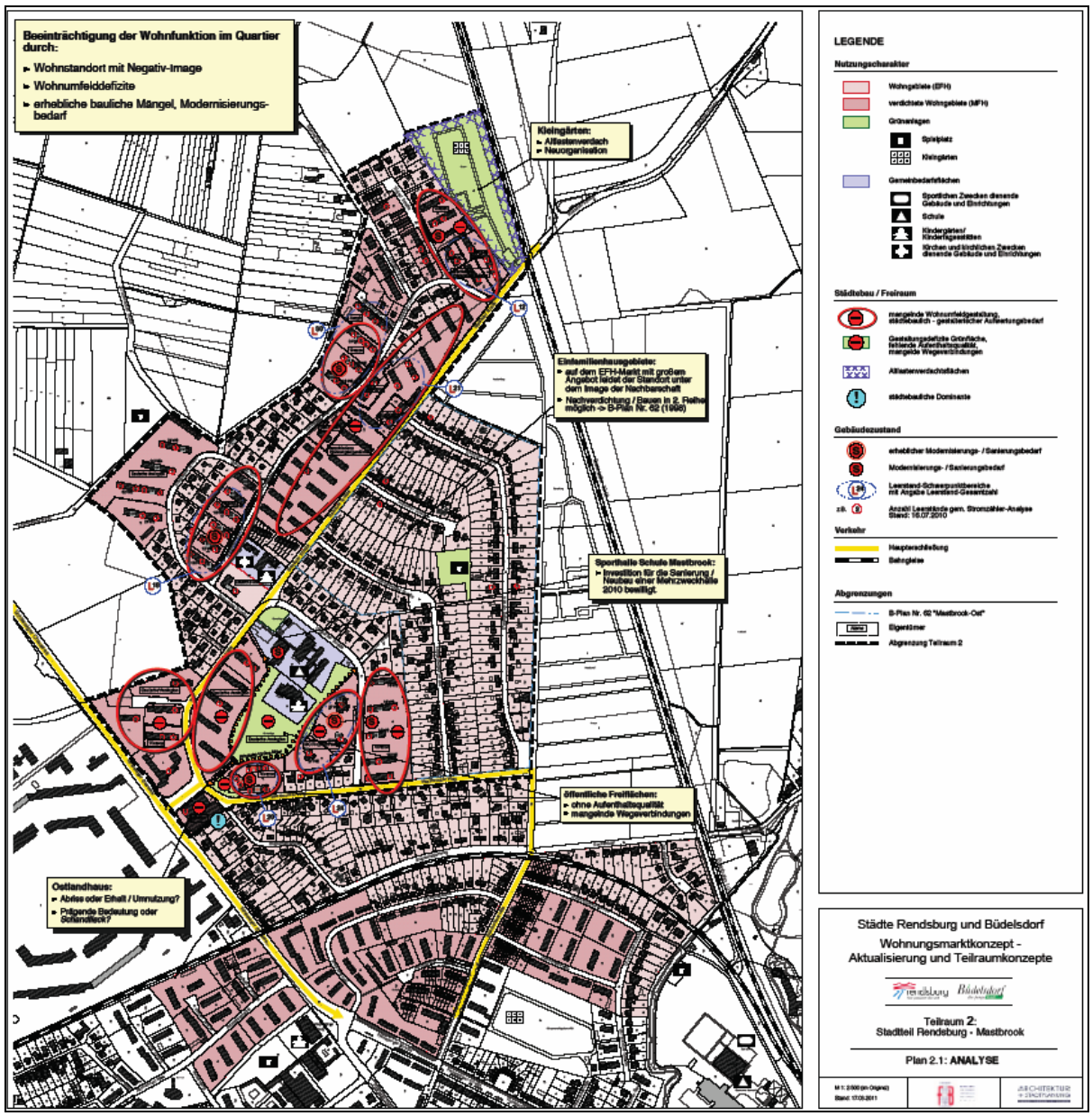
Das verkehrsgerecht ausgebaute Straßennetz wird kaum von Durchgangsverkehr genutzt, so dass nur geringe Verkehrsemissionen überwiegend durch Ziel- und Quellverkehr der Bewohner entstehen. Es besteht somit eine ruhige Wohnlage. Lediglich entlang der Schleswiger Chaussee im Westen und der Bahn im Osten kommt es zu mittleren Lärmbelastungen. Sonstige Belastungen durch nahe Straßen oder Gewerbe sind nicht vorhanden.

Städtebauliche Gesamtbewertung

Insgesamt sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Teilraum Mastbrook als ungünstig zu bewerten. Neben dem negativen Image aus der Sicht Außenstehender und den infrastrukturellen Mängeln ist vor allem die Eigentümerstruktur im Bereich der Geschosswohnungsbauten hinderlich in Bezug auf die notwendige Aufwertung des Stadtteils durch Umbau- und Rückbaumaßnahmen.

Der Teilraum besitzt jedoch aus Wohnungsmarktsicht durch die intakte Einfamilienhausstruktur und seine Lage am Rand des Stadtgebiets sowie die daraus resultierenden naturräumlichen Qualitäten im Umfeld durchaus positive Standortfaktoren .

Abb. 1.2-8 Zusammenfassung Städtebauliche Analyse (siehe auch Plan 2.1 im Anhang)



Ziele und Konzepte vorheriger Untersuchungen und Planungen[1]

Übergeordnete Entwicklungsziele
▪ Aufwertung des Images von Mastbrook
Städtebau: Gebäude u. Einbindung in die Umgebung
▪ **Wohnfunktionen** im Stadtteil stärken, Abbau des Wohnungsüberangebots durch Umbau und Rückbau
▪ **Aufwertung der Zeilenbauten** in der Kolberger, Stargarder und Liegnitzer Straße (Modernisierung, z.T. Rückbau) und **Verbesserung des Wohnumfelds** (z.B. Mietergärten, Spielplätze)
▪ Erhalt bezahlbarer Wohnungen zur Miete und im Eigentum
▪ Umbau des **Ostlandhochhauses**, v.a. für „betreutes Wohnen" prüfen
▪ Bessere Wohnungen sowie weitere Betreuungs- und Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten insbesondere für **Familien/ Alleinerziehende mit Kindern**
▪ bessere Pflege und qualitative Aufwertung des **Wohnumfeldes**
▪ Ergänzung, Ausbau und die Instandsetzung der **Infrastruktur**
▪ Bedingungen schaffen, die dem Fortzug von Besserverdienenden entgegenwirken
▪ Projekt „**Neue Mitte**“ unter besonderer Beteiligung von Kindern und Jugendlichen vorantreiben
▪ Neubau einer **Mehrzweckhalle** im Sinne einer „Stadtteilschule“ zur Sicherung eines Treffpunktes mit „Bewegungsmöglichkeiten“ für alle Altersgruppen
▪ Gemeinsames Mieterbüro der Wohnungseigentümer
▪ **Imagekampagne** zur Verbesserung des Gebietsimages „mein Mastbrook“
▪ Stärkere Unterstützung einiger Wohnungsunternehmen durch die Stadt / ARGE im Umgang mit problematischen Mietern (Räumungsklagen, etc.).
▪ **Intensivierung der Zusammenarbeit lokaler Wohnungsmarktakteure** untereinander sowie mit der Stadt
Grün- und Freiräume
▪ Aufwertung der Grün- und Freiflächen im zentralen Bereich zur „Grünen Mitte“
▪ Verknüpfung mit der umgebenden Landschaft als Potenzial erkennen und ausbauen
Gewerbe / Nahversorgung
▪ Prüfung möglicher Entwicklungsperspektiven für das Nahversorgungszentrum

1 Vgl. ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg-Mastbrook, BIG-Städtebau GmbH, Oktober 2007, Vgl. ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf, BPW Hamburg in Kooperation mit Büro Düsterhöft, Mai 2008, S. 85-89

1.3 Wohnungsmarktsituation im Stadtteil

1.3.1 Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

Anhaltend negative Bevölkerungsentwicklung

Im Teilraum Mastbrook lebten laut Melderegister im August 2010 2.766 Einwohner. Das sind 17,8 % weniger als noch im Jahr 2002. Die Bevölkerung ist damit mehr als doppelt so stark zurückgegangen als in Rendsburg, das nach den Zahlen des Melderegisters im gleichen Zeitraum einen Bevölkerungsverlust von 8,5 % zu verzeichnen hat.

Abb..1.3-1 Veränderung der Bevölkerung im Teilraum Mastbrook 2002 bis 2020

	Ausgangsbevölkerung		Vorausgeschätzte Bevölkerung (Entwicklung gegenüber 2010 in %)		2010 bis 2020
Variante	**2002**	**2010**	**2015**	**2020**	**Trend**
Trendvariante[2]	3.363	2.766	2.510 -9,3%	2.220 -19,7%	↘
Obere Variante[2]	3.363	2.766	2.530 -8,5%	2.260 -18,3%	↘
Untere Variante[2]	3.363	2.766	2.480 -10,3%	2.170 -21,5%	↘

Quelle: Melderegister 2002 und 2010, Berechnung/Abschätzung F+B GmbH

Sollte sich der bisherige negative Trend fortsetzen kommt es bis 2020 zu einem starken Rückgang der Bevölkerung. Dieser wird mit einer Spanne zwischen 18,3% in der oberen Variante und 21,5% in der unteren Variante prognostiziert. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Wohnungsnachfrage im Teilraum Mastbrook weiter deutlich zurückgeht.

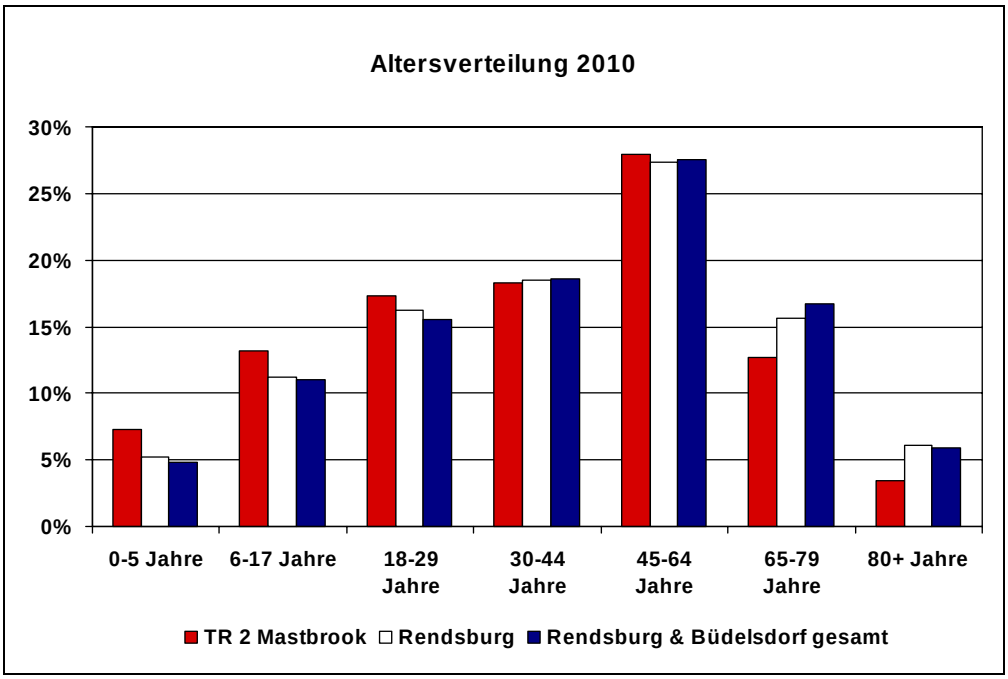
Altersstruktur der Bevölkerung

Junge Bevölkerung im Teilraum

Die Altersstruktur im Teilraum 2010 zeigt, dass im Teilraum Mastbrook eine überdurchschnittlich junge Bevölkerung lebt. Der Anteil der Gruppen der unter 30 Jährigen liegt um 6 %-Punkte höher als der Rendsburger Durchschnitt. Gleichzeitig ist der Anteil der 65-79 Jährigen und der älter als 80 Jährigen rd. 4 % bzw. 3 % niedriger als in Rendsburg.

2 In Anlehnung an die Prognoseparameter der Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt.

Abb. 1.3-2 Altersstruktur im Teilraum Mastbrook, Rendsburg und Rendsburg/Büdelsdorf 2010

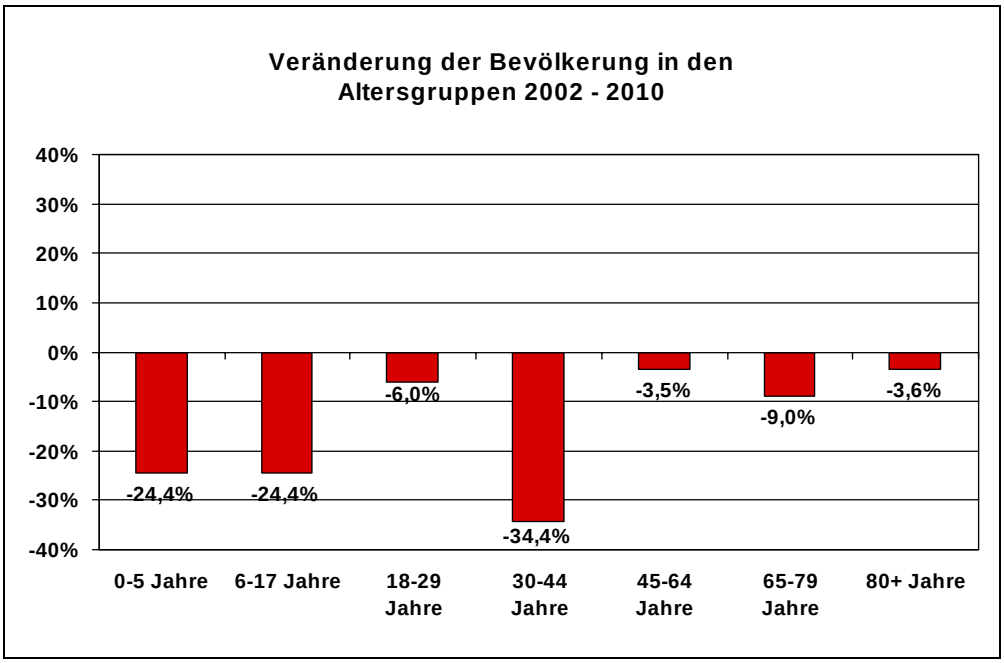


Quelle: Melderegister 2010

Die Entwicklung der Altersgruppen im Teilraum zwischen 2002 und 2010 spiegelt den großen Bevölkerungsrückgang wider. Die stärksten Bevölkerungsverluste treten mit 34 % bei den 30-44 Jährigen auf. Damit ist der Anteil der Kinder deutlich negativ. Andererseits nimmt der Anteil der Gruppen über 45 Jahren zu.

Stärkster Rückgang bei den 30-44 Jährigen

Abb. 1.3-3 Veränderung der Altersstruktur im Teilraum Mastbrook, 2002- 2010



Ausländeranteil

Hoher Ausländeranteil im Teilraum

Der Ausländeranteil im Teilraum Mastbrook liegt mit 10,2 % deutlich höher als der Rendsburger Durchschnitt von 7,4 %. Hinzu kommt, dass die ausländischen Bewohner im Teilraum nach Angaben der Experten zum Teil nur mangelhaft integriert sind. Der Ausländeranteil im Teilraum ist zwischen 2002 bis 2010 aber um 7,4 %-Punkte zurückgegangen. Im gleichen Zeitraum ist laut Melderegister eine Veränderung des Ausländeranteils für Rendsburg von -3,7 %-Punkten und für Rendsburg/Büdelsdorf von -3,6 %-Punkten zu konstatieren.

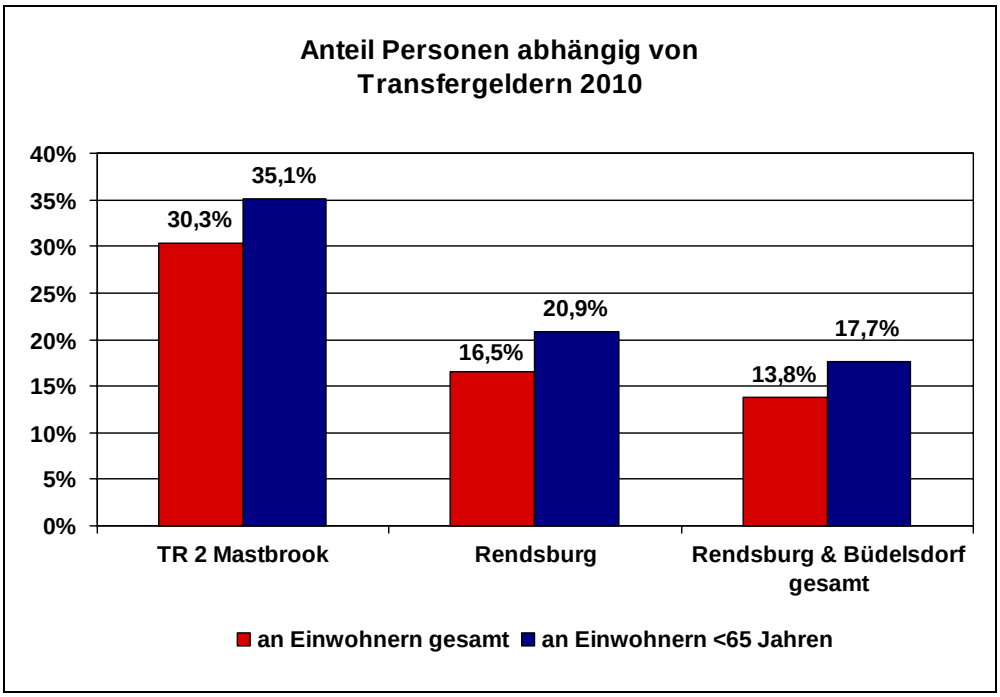
Sozialstruktur

Problematische Sozialstruktur

Die Sozialstruktur im Teilraum Mastbrook ist nach Einschätzung vieler Experten als problematisch zu bezeichnen. Insbesondere wird auf den hohen Anteil von Transfergeldempfängern hingewiesen, der ein geringes Kaufkraftniveau im Teilraum zur Folge hat. Dieser Eindruck wird durch die Auswertung der Daten der ARGE Rendsburg-Eckernförde zu den Bedarfsgemeinschaften gestützt. Die Ergebnisse der Auswertung zeigen, dass der Anteil der von Transfergeldern abhängigen Bevölkerung im Teilraum mit 30,3 % der Gesamtbevölkerung bzw. 35,1 % der unter 64 Jährigen fast das Doppelte des Rendsburger Durchschnitts beträgt.

Zudem gibt es nach Angaben der Experten viele alleinerziehende Eltern im Teilraum. Überdurchschnittlich viele Bewohner des Stadtteils leben in sozial schwierigen Verhältnissen.

Abb. 1.3-4 Anteil der in Mastbrook von Transferleistungen abhängigen Personen in %



Quelle: ARGE Rendsburg-Eckernförde 2010

1.3.2 Wohnungsangebot

Der Wohnungsbestand im Teilraum unterscheidet sich hinsichtlich der Art und Größe im Wesentlichen in Abhängigkeit von der Lage innerhalb des Gebietes. Der Bestand an ETW findet sich ausschließlich im westlichen und nördlichen Bereich sowie im Zentrum des Teilraums, Wohnungen in EFH/DHH/RH hingegen befinden sich mehrheitlich im westlichen Bereich sowie in kleinerem Umfang entlang der Kolberger Straße.

1.3.3 Wohnungsmarktsituation

Der Wohnungsmarkt im Teilraum ist vor allem durch die große Anzahl an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet, sie stellen knapp 80% des Wohnungsbestandes. Hier bestehen in Teilen deutliche qualitative Mängel die sich auf das Mietpreisniveau und damit auf die erreichbare Mieterklientel auswirken.

Preisentwicklung des angebotenen Wohnraums

Positive EFH-Kaufpreisentwicklung

Das Angebotspreisniveau für EFH in Mastbrook liegt zwischen 2005 und 2010 im Mittel bei rund 1.200 €/m². Vergleicht man die vorliegenden Angebotsinformationen, so zeigt sich eine uneinheitliche Entwicklung. Der Quadratmeterwert ist im Vergleich zum Rendsburger Durchschnitt von rund 990 €/m² überraschend hoch, lässt sich im Wesentlichen auf die großen Grundstückflächen zurückführen, die im Mittel rund 900 m² groß sind.

Im gleichen Zeitraum bewegte sich das Angebotspreisniveau für Eigenheim-Neubauten (EFH/DHH/RH) im gesamten Rendsburger Stadtgebiet im Mittel bei rund 1.300 €/m², wobei sich eine steigende Tendenz ausmachen lässt. So lagen die Preise für EFH im Jahre 2010 bei rund 1.400 €/m², die für DHH und RHH bei rund 1.200 €/m².

Besonders negative Entwicklung der ETW-Preise

Die Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand sind im Stadtteil in den letzten Jahren stark gesunken. Von 2005 bis 2010 brach der Verkaufspreis pro Quadratmeter bei den angebotenen Wohnungen um fast 50 % ein. Zum Vergleich: In den vier Jahren gingen die Angebotspreise für Bestandswohnungen in Rendsburg um nur rd. 20 % und in Büdelsdorf um knapp 18 % zurück. So wurde ein Quadratmeter Wohnfläche in Mastbrook mit rund 410 €/m² bzw. 45% unter dem Rendsburger Mittelwertund sogar mehr als 55 % unter dem in Büdelsdorf angeboten. Es dürfte sich um Bestandsprivatisierungen handeln. Das zeugt von einer ungünstigen Marktsituation für ETW im Teilraum Mastbrook.

Niedriges Mietpreisniveau verschlechtert sich

Analog zur Preisentwicklung im ETW-Segment haben sich die Mietpreise in Mastbrook von 2005 bis 2010 ebenfalls negativ entwickelt und sind um rd. 10 % zurückgegangen. Zeitgleich blieben die Mietpreise in Rendsburg (+1 %) und Büdelsdorf (+-0 %) stabil. Das Mietniveau in Mastbrook liegt 2010 mit 4,35 Euro/m² rund 15 % unter dem durchschnittlichen Mietpreis in Rendsburg und 20 % unter dem in Büdelsdorf. Diese Werte entsprechen auch der Einschätzung der Experten in den Gesprächen und wirken sich entsprechend negativ auf die Bewertung des Wohnungsmarkts auf Anbieterseite aus.

Abb. 1.3-5 Mietpreisentwicklung 2005 - 2010 (arithm. Mittel) in Euro/m² nettokalt

	Mastbrook	Rendsburg	Büdelsdorf
2005	4,81	5,01	5,48
2006	4,61	5,24	5,51
2007	4,67	5,20	5,52
2008	4,43	4,97	5,38
2009	4,40	5,05	5,44
2010	4,35	5,08	5,46

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2010

Leerstände

Hohe Leerstandsquote vor allem in MFH

Die Leerstandsquote in Mastbrook ist mit knapp 12 % sehr hoch und beträgt fast das Doppelte des Rendsburger Durchschnitts von 6,0 %, verglichen mit dem Büdelsdorfer Wert von 2,9 % sogar das Vierfache. Dies zeigt, dass das Wohnraumangebot im Teilraum vielfach nicht mehr nachfragegerecht ist. Von dem Leerstand sind fast ausschließlich die MFH betroffen. Die Leerstandquote bei den EFH liegt nur bei 1,5 %.

Abb. 1.3-6 Leerstände in Mastbrook, Rendsburg und Büdelsdorf (07/2010)

	Mastbrook	Rendsburg	Büdelsdorf
Anzahl Leerstände gesamt (WE)	116	1.053	168
Leerstandsquote gesamt	11,8%	6,0%	2,9%
Leerstandsquote in EFH	1,5%		
Leerstandsquote in MFH	14,8%		

Quelle: Stadtwerke Rendsburg 2010, Berechnung/Abschätzung F+B

Strukturmerkmale des angebotenen Wohnraums

Aus der Auswertung der Größenstruktur der Angebote in den unterschiedlichen Teilmärkten ergeben sich Hinweise, welche Zielgruppen ggf. mit den Wohnangeboten im Teilraum angesprochen werden können und ob es ggf. „Nischenstrategien" für besondere Angebote geben kann, um sich von anderen räumlichen Teilmärkten abzuheben.

Leicht überdurchschnittliche EFH-Größen

Aufgrund des geringen Angebotsvolumens für EFH in Mastbrook pro Jahr wurde der Untersuchungszeitraum auf die Jahre 2005-2010 ausgeweitet. Demnach liegen die Wohnraumgrößen insgesamt leicht über dem Rendsburger Durchschnitt. Bei den kleinen Kategorien bis 60 m² und 61-90 m² sind die Anteile in Mastbrook 7 % und 4 %-Punkte unter den Rendsburger Werten. Gleichzeitig liegt im Teilraum der Anteil von Objekten der Größenklasse über 130 m² mit 25 % deutlich höher als in der Gesamtstadt (18 %).

Abb. 1.3-7 Größenklassenstruktur der angebotenen EFH: Im Teilraum 2005-2010, auf Stadtebene 2010; Anteile in %

	Mastbrook	Rendsburg	Büdelsdorf
bis 60 m²	0	7	5
61 bis 90 m²	33	37	38
91 bis 130 m²	42	38	44
über 130 m²	25	18	13

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2010

Relativ kleine ETW

Für ETW zeigen die Daten für 2002-2010, dass die Objekte in Mastbrook mit durchschnittlich 59 m² Wohnfläche relativ klein sind. Mit 64 % sind zwei Drittel der Objekte der kleinsten Kategorie mit einer Wohnfläche bis 60 m² zuzuordnen. Im Vergleich zu Rendsburg mit 20 % beträgt der Wert mehr als das Dreifache. Die übrigen Angebote im Teilraum befinden sich in Größengruppen von Objekten zwischen 61-90 m² Wohnfläche. Größere Wohnungen konnten nicht ermittelt werden.

Abb. 1.3-8 Größenklassenstruktur der angebotenen ETW: Im Teilraum 2005-2010, auf Stadtebene 2010; Anteile in %

	Mastbrook	Rendsburg	Büdelsdorf
bis 60 m²	64	20	15
61 bis 90 m²	36	54	49
91 bis 130 m²	0	17	16
über 130 m²	0	9	20

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2010

Fast ausschließlich kleinere Mietobjekte bis 90 m²

Bei den Mietobjekten beschränkt sich das Angebot fast ausschließlich auf kleinere Objekte einer Fläche bis 90 m². So gibt es mit 70 % im Vergleich zu Rendsburg (54 %) überdurchschnittlich viele Mietobjekte in der mittleren Größenordnung 61 bis 90 m². Dabei beträgt in diesem Segment die durchschnittliche Wohnungsgröße rd. 72 m². Gleichzeitig sind vor allem Angebote zwischen 91 und 130 m² im Teilraum mit 2 % gegenüber 14 % in Rendsburg unterrepräsentiert.

Kaum altersgerechte Angebote

Zudem wird von verschiedenen Experten angeführt, dass die angebotenen Objekte oft nicht altersgerecht zu nutzen seien. So sind die wenigsten Gebäude mit Fahrstühlen ausgestattet und auch die Grundrisse bzw. Wohnungsgrößen entsprechen nicht den Anforderungen der Senioren. Entsprechend erforderliche Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen seien jedoch wegen des geringen Mietniveaus in Mastbrook nicht darstellbar.

Fazit

Neben den funktionierenden und durchaus attraktiven EFH-Bereichen ist der Wohnungsmarkt in Mastbrook durch den hohen Anteil an Wohnungen in MFH aus den 1950er und 1960er Jahren gekennzeichnet. Zu einem großen Teil sind sowohl die Gebäudestrukturen als auch die Wohnungen (Größe/Zuschnitt) als nicht mehr zeitgemäß einzustufen. Zusätzlich haben sich in Folge der Mehrfachverkäufe der Bestände in den letzten Jahren weitere Probleme ergeben.

Schon zum Zeitpunkt der Erstverkäufe bestand in Teilen der MFH-Bestände ein deutlicher Instandhaltungsstau. Aufgrund der verkaufsorientierten Strategie der jeweiligen Käufer und der damit einhergehenden minimierten Investitionen in die Bestände hat sich in den vergangenen Jahren eine deutliche Verschlechterung der Bausubstanz eingestellt.

Basis der Handlungsstrategie der Eigentümer war in den letzten Jahren die Reduktion des Leerstandes in den Gebäuden. Die Wohnungen wurden zu günstigen Konditionen an jegliche Interessenten vermietet. Unberücksichtigt blieb hierbei die bestehende Mieterstruktur innerhalb der Gebäude. In der Folge ergab sich eine räumliche Konzentration von sozial schlechter gestellten Gesellschaftsgruppen in den Mietwohnbeständen. Dies führte zusätzlich zu einer Verschlechterung der Außenwahrnehmung des Stadtteils.

Angesichts der negativen Entwicklungen beschränkt sich die Nachfrage nach Mietwohnraum in Mastbrook auf Personen mit geringem Einkommen. Hingegen streben Familien, die über eine entsprechende Kaufkraft verfügen, den Umzug in andere Stadtgebiete an. Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung der Fluktuation wieder, die bei einzelnen Anbietern zuletzt bis zu 18 % betrug.

Deutlich erkennbar ist darüber hinaus der Generationswechsel im Mietwohnungsbestand des Teilraums. Während die älteren Mieter noch Interesse an einem guten Zustand und Erscheinungsbild der Gebäude sowie des Gemeinschaftseigentums hatten, ist nach Einschätzung der Gesprächspartner ein solches Bestreben bei den heutigen Bewohnern kaum noch erkennbar.

2 Strategische Rahmenbedingungen und Handlungsempfehlungen

Ausgehend von den Analyseergebnissen und den, in der unten dargestellten SWOT-Analyse dargestellten, übergeordneten Rahmenbedingungen für den Teilraum Mastbrook werden im Folgenden die Potenziale des Teilraums im Zusammenhang mit der notwendigen Re-Positionierung des Teilraums erörtert. Der Fokus liegt dabei auf der Betrachtung des zur Repositionierung notwendigen Rückbaus.

2.1 SWOT-Analyse

Stärken	**Schwächen**
▪ Intakte Einfamilienhausgebiete ▪ Positive Innenwahrnehmung des Teilraums durch die Bewohner ▪ Preiswertes Wohnungsangebot ▪ Ruhige Lagen abseits von Hauptverkehrsstraßen ▪ Nähe zu Naherholungsgebiet Kronwerker Moor ▪ Langjähriges Quartiersnetzwerk	▪ Sehr hoher Leerstand (12 %) ▪ Hohe Fluktuationsrate (bis zu 18 %) ▪ Überalterte, mangelhafte Bausubstanz mit schlechter energetischer Qualität ▪ Hoher Anteil an Bedarfsgemeinschaften (30,3 %) ▪ Schwierige Mietergruppen ▪ Defizite in der Nahversorgung ▪ Negatives Image des Teilraums in der Gesamtstadt und den Umlandgemeinden
Chancen	**Risiken**
▪ Stabilisierung des Teilraums durch zusätzliche Einfamilienhäuser ▪ Aufwertung des Wohnumfeldes im Zuge des Rückbaus ▪ Imageverbesserung durch Aufwertung des Stadteileingangs	▪ Geringe Investitionsbereitschaft der Wohnungsbestandshalter ▪ Weitere Senkung der Attraktivität durch Ausweitung des Leerstandes ▪ Mangelhafte Vermietungsstrategie der Wohnungsunternehmen

Abschätzung der zukünftigen Marktentwicklung im Teilraum

Betrachtet man die Entwicklung der vergangenen Jahre, so steht fest, dass im Teilraum grundlegende Veränderungsprozesse eingeleitet werden müssen, um die negativen Entwicklungen zu stoppen bzw. umzukehren. Wie bereits oben beschrieben, existieren erhebliche Probleme im Bereich der Geschosswohnungsbauten. Dem gegenüber steht ein intakter Bestand von Eigenheimen.

Entsprechend der Entwicklung der Altersstruktur im Teilraum ist ein steigender Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten sowie an familiengerechtem Wohnraum anzunehmen. Da seitens der Eigentümer der MFH nur mit minimalen, funktionserhaltenden Investitionen in den Gebäudebestand zu rechnen ist, erscheinen große Teile dieser Bestände als nicht zukunftsfähig; zumal aufgrund der Gebäudestrukturen ein Umbau bzw. eine Ertüchtigung der Gebäude entsprechend der Bedarfe dieser Zielgruppen nicht möglich erscheint.

Einhergehend mit dem Ziel eine soziale Stärkung des Quartiers herbeizuführen und eine Stabilisierung der Bewohnerschaft zu erreichen, empfiehlt sich ein gezielter Rückbau von Mehrfamilienhäusern an strategischen Punkten innerhalb des Teilraums.

2.2 Handlungskonzept

Angesichts der dargestellten Rahmenbedingungen im Teilraum (Infra-, Sozial-, Eigentümerstruktur, Bausubstanz etc.) bestehen vielschichtige Handlungsbedarfe. Neben notwendigen Verbesserungen im Bereich der privaten und öffentlichen Infrastruktur zeichnen sich diese Bedarfe in Mastbrook vor allem im Bereich des Rückbaus von Geschosswohnungsbauten sowie einer Verbesserung des Wohnumfeldes ab.

2.2.1 Rückbau

Großer Rückbaubedarf bei den MFH

In der Analyse des Teilraums wurde ein dringender Handlungsbedarf im Teilraum ermittelt. Dieser bezieht sich vor allem auf die Mehrfamilienhäuser, die durch schlechte Gebäudezustände und -strukturen sowie hohe Leerstände gekennzeichnet sind. Die Eigenheime im Teilraum sind demgegenüber weitgehend in einem intakten Zustand und bedürfen keiner akuten Maßnahmen.

Generell weisen, bis auf wenige Ausnahmen, sämtliche MFH im Teilraum Sanierungsbedarf auf. Im Besonderen sind in diesem Zusammenhang die Geschosswohnungsbauten entlang der Kolberger Straße sowie die Punkthochhäuser und die Zeilenbebauung in der Liegnitzer Straße anzuführen. Deren schlechte Bausubstanz wird als nicht erhaltenswert eingestuft und ein Rückbau als sinnvoll erachtet. Demzufolge ergibt sich ein Rückbaupotenzial von 14 Gebäuden mit insgesamt 234 WE entlang der Kolberger Straße und 147 WE in den drei Punkthochhäusern und vier MFH in der Liegnitzer Straße[3].

Die MFH in der Stargarder Straße befinden sich ebenfalls in einem schlechten Gebäudezustand. Hinzu kommt die städtebauliche Randlage im Teilraum, die eine Neuordnung der Fläche und einen Rückbau der vier vorhandenen MFH mit 104 WE städtebaulich sinnvoll erscheinen lässt. Auf diese Weise kann ein neuer geordneter Ortsrand entstehen. Optional ist im Konzept der Rückbau von weiteren 108 WE in den sechs MFH im Bereich der Tilsiter Straße festgelegt.

Schließlich sieht das Konzept einen Rückbau der drei MFH im Mastbrooker Weg und eines MFH in der Breslauer Straße vor. Mit einer städtebaulichen Neuordnung kann hier das Entree in den Stadtteil neu definiert und etwas für die Aufwertung des Stadtteilimages getan werden. Nur ein Abriss der vorhandenen Bausubstanz mit 60 WE ermöglicht die Gestaltung und klare Abgrenzung des Eingangsbereichs in den Teilraum. Der geplante Platzbereich kann stadträumlich besser gefasst werden. Hiermit ergibt sich insgesamt ein Rückbaupotenzial von rund 480 WE im Teilraum.

3 Hinweis: Die Bewertung des Rückbaupotenzials entspricht dem Stand vom Mai 2011. Aktuell (März 2013) wird in der Kolberger Str. 1-19 in neue Balkone investiert.

Abb. 2.2-1 Konzept Teilraum 2 Mastbrook (siehe auch Plan 2.2 im Anhang)

2.2.2 Umbau

Umbau der Eingangssituation

Grundsätzlich sollten die Rückbaumaßnahmen genutzt werden, städtebauliche Handlungserfordernisse durch neue städtebauliche Konzepte zu lösen und den heutigen Anforderungen anzupassen. Ein Schwerpunkt der Umbaumaßnahmen im Teilraum betrifft die Gestaltung der Eingangssituation des Teilraums. Bauliche Veränderungen in diesem Bereich führen als neue „Visitenkarte Mastbrooks“ zu einer Aufwertung des Teilraum-Images.

Aus diesem Grund ist einerseits das Ostlandhaus als städtebauliche Dominante und weithin sichtbares Merkmal für Mastbrook – sowie einziges „echtes“ Hochhaus im Sinne der Landesbauordnung in Rendsburg – zu erhalten und zu sanieren. Eine Aufwertung dieses Gebäudes mit Leuchtturmcharakter und die Zuführung neuer Nutzungen im Erdgeschoss kann positiv auf den gesamten Teilraum wirken.

Weiterhin wird die Gestaltung einer Entreesituation in das Quartier als klar abgegrenzter Platz empfohlen. Neben dem oben erwähnten Rückbau der Gebäude im Mastbrooker Weg und in der Breslauer Straße erfordert dies eine städtebauliche Neuordnung auf den Flächen im Eingangsbereich.

Umgestaltung der grünen Mitte

Von großer Bedeutung zur Aufwertung des Stadtteils ist die Umgestaltung der grünen Mitte Mastbrooks zu einer neuen sozialen Quartiersmitte. Ein umfassendes Erneuerungs- und Rückbaukonzept für den gesamten Block bietet die Chance zur Gestaltung einer attraktiven und großzügigen öffentlichen Grünfläche, die zusätzlichen Raum für benachbarte Gemeinbedarfseinrichtungen bietet und eine Vernetzung der Frei- und Grünflächen im Quartier ermöglicht.

Aufwertung der MFH-Gebiete

Um Mastbrook auch für neue Nachfragegruppen attraktiver zu gestalten, ist eine Aufwertung der Wohnqualitäten und des Wohnumfeldes insbesondere in Bereichen der erhaltenswerten Mehrfamilienhäuser vorzunehmen.

Zudem ist die energetische und bauliche Sanierung der MFH zwischen Kolberger und Breslauer Straße sinnvoll, um zumindest eine durchschnittliche Gebäudequalität weiterhin zu gewährleisten.

2.2.3 Neubau

Neubau von EFH/ZFH möglich, aber von nachrangiger Priorität

Auf den durch Rückbau frei werdenden Flächen ergeben sich städtebaulich sinnvolle Neubaumöglichkeiten. Diese sind allerdings im gesamtstädtischen Kontext als nachrangig zu betrachten. Die Stadt selbst ist kein Bestandshalter und wird bezüglich des Wohnungsneubaus nicht aktiv werden.

Die Neubaupotenziale in Mastbrook liegen insbesondere in der Erweiterung des nachfragegerechten Wohnraumangebots in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Zudem soll durch Um- und Neubau von zwei MFH der Eingangsbereich städtebaulich gestärkt werden.

An der Kolberger Straße könnten entsprechend dem Konzept 34 neue WE in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Dieser Bautyp wird in der Stadtrandlage des Teilraums gut nachgefragt. Zudem entsteht im nördlichen Bereich eine Spielfläche, um einer attraktiven Wohnumfeldgestaltung gerecht zu werden.

Auf den Flächen der zurückgebauten MFH in der Stargarder Straße sind acht EFH entlang der Straßenführung vorgesehen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als Sukzessionsflächen renaturiert und bilden den neuen Stadtrand und damit einen harmonischen Übergang in den Landschaftsraum.

Räumliche und soziale Definition der grünen Mitte

Drei Reihenhäuser mit 12 WE in der Liegnitzer Straße drei Einfamilienhäuser im Mastbrooker Weg fassen räumlich das grüne Zentrum. Östlich der Liegnitzer Straße wird im Bereich der vier rückzubauenden Mehrfamilienhäuser die angrenzende Einfamilienhausstruktur fortgesetzt und durch sechs EFH und vier DH ergänzt. Damit

ergibt sich für Mastbrook ein Neubaupotenzial von rd. 70 WE im Eigenheim-Segment.

Die geplanten Seniorenwohngebäude mit 40 WE definieren deutliche Raumgrenzen von Entreesituation und grünem Zentrum. Gleichzeitig stärkt ein neues Angebot für ältere Bewohnergruppen die Funktion der Sozialen Mitte. Auch der Neubau einer Mehrzweckhalle als Ergänzung der Schulausstattung trägt zur Stärkung der sozialen Bedeutung dieses Raums für die Anwohner bei.

2.2.4 Zielgruppen

Nachfrager für Seniorenwohnungen stammen aus dem Quartier

Aufgrund des anstehenden Generationenwechsels im Bereich der Einfamilienhausbebauung ergibt sich zukünftig eine Nachfrage im Bereich altersgerechter Wohnformen. Wie bereits weiter oben beschrieben, liegt innerhalb des bestehenden MFH-Gebäudeangebots kaum Umnutzungspotenzial vor. Der im Konzept vorgesehene Neubau trägt diesem Umstand Rechnung und füllt die Angebotslücke. Insgesamt können hier bis zu 40 altengerechte WE entstehen, welche sowohl für Personen aus der Gruppe der 65-79 Jährigen als auch für die Gruppe der über 80 Jährigen Bewohner des Quartiers attraktiv sind. Aufgrund des überschaubaren Neuangebots bestehen hinsichtlich der Vermarktungschancen nur geringe Risiken.

Besser gestellte 30-44 Jährige mit einfacheren Wohnvorstellungen als Nachfrager für DHH/RH

Vor allem vor dem Hintergrund, für Mastbrook auch eine Nachfrage über die Teilraumgrenzen hinaus zu generieren und den fortschreitenden Wegzug der Gruppe der 30-44 Jährigen mit etwas besseren Rahmenbedingungen zu unterbinden, ist eine Erweiterung des EFH-Angebotes sinnvoll (vgl. Konzeptplan). Der Fokus sollte dabei auf preisgünstigen Einheiten mittlerer Größe (90-110 m²) mit Ausbaupotenzial und privaten Freiflächen liegen, um auch Starterfamilien mit einfach-funktionalen Wohnvorstellungen den Einstieg ins Eigentum zu ermöglichen. Vor allem vor dem Hintergrund einer zu erwartenden Verzögerung der Umsetzung von Rückbaumaßnahmen durch die Grundeigentümer ist nicht mit einer plötzlichen Übersättigung des Marktes zu rechnen.

45 -64 Jährige als potenzielle Nachfrager für günstigere DHH/RHH gewinnen

Wie zuvor in den Analysen ermittelt, hat die Gruppe der 45-64 Jährigen mit soliden und bescheidenen Wohnvorstellungen innerhalb der letzten Jahre sowohl im Teilraum als auch in der Gesamtstadt ein relatives Wachstum erfahren. Die Nachfragestruktur dieser Gruppe konzentriert sich vornehmlich auf kleinere Eigentumseinheiten mit einem kleinen privaten Freiflächenanteil. Die nachgefragten Wohnungs- und Grundstücksgrößen decken sich im Wesentlichen mit denen der Gruppe der 30-45 Jährigen und können im Teilraum angeboten werden.

2.2.5 Fazit

Entreesituation und grüne Mitte als Signal nach außen

Im Ergebnis ergeben sich zwei zentrale Aktionsfelder für Mastbrook: Erstens ist die städtebauliche Definition der Eingangssituation und der grünen Mitte wichtig. Zweitens könnte ein Neubau von EFH/ZFH auf den Flächen der zurückzubauenden MFH homogene Siedlungsstrukturen entlang der Kolberger, Stargarder und Liegnitzer Straße schaffen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass für die Stadt Rendsburg im Wohnungsneubau die Bereiche Eiderkaserne und Obereiderhafen Priorität besitzen.

Die Umbaumaßnahmen zu einer attraktiven Platzgestaltung als Entree und die Gestaltung einer Mitte für Mastbrook mit sozialem Schwerpunkt führen zu positiven Impulsen für den Teilraum. Sowohl das Teilraumimage als auch das soziale Angebot können auf diese Weise aufgewertet werden.

Seniorenwohnen im Bereich Ostlandstraße/Mastbrooker Weg

Darüber hinaus ergeben sich sowohl unter dem Aspekt der Außenwahrnehmung als auch aus wirtschaftlicher Sicht für den Rückbau der vier MFH im Bereich Ostlandstraße/Mastbrooker Weg zugunsten des Neubaus von Seniorenwohnungen die günstigsten Vorraussetzungen. Aufgrund der, unter finanziellen Aspekten zumindest gleichwertigen Nutzung Seniorenwohnen besteht hier die größte Wahrscheinlichkeit die Eigentümer von einer aktiven Beteiligung am Umbau-/Rückbauprozess zu beteiligen.

Die Neubautätigkeiten im Segment der EFH/DHH/RH stellen eine Möglichkeit dar, durch die beschriebenen Zielgruppen neue Bewohnergruppen im Teilraum anzusiedeln. Gleichzeitig werden durch Rückbau die Leerstände im Teilraum abgebaut und durch nachfragegerechte Angebote ersetzt. Damit ergeben sich Ansatzpunkte für eine langfristig positive Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Mastbrook.

Teilraum 3: Altstadt

1 Standort-, Markt- und städtebauliche Analyse 2

1.1 Allgemeine Charakterisierung des Teilraums 2

1.2 Stadteilstruktur, Lage und Attraktivität 2

1.3 Wohnungsmarktsituation im Stadtteil 12

1.3.1 Wohnungsnachfrage 12

1.3.2 Wohnungsangebot 14

1.3.3 Wohnungsmarktsituation 15

2. Strategische Rahmenbedingungen und Handlungsempfehlungen 17

2.1 SWOT-Analyse 17

2.2 Handlungskonzept 17

2.2.1 Leitbild 19

2.2.2 Zielgruppen 21

2.2.3 Fazit 21

1 Standort-, Markt- und städtebauliche Analyse

1.1 Allgemeine Charakterisierung des Teilraums

Der 34 ha große Teilraum Altstadt bildet das historische Zentrum von Rendsburg. Im nördlichen Bereich des Teilraums liegt das 2007 beschlossene Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“.

	Einheit	Altstadt	Rendsburg	Rendsburg/ Büdelsdorf
Einwohnerzahl (08/2010)	Anzahl	815	28.731	39.102
Anteil Bewohner an Bevölkerung RD/BDF	%	2,1	–	–
Anteil ausländischer Bewohner 2010	%	11,5	7,4	6,2
Bevölkerungsentwicklung 2002 – 2010	%	-6,2	-8,5	-8,6
Bevölkerungsdichte (Einw./km²)	EW/ km²	2.396	1.211	1.305
Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften an Einwohnern 2010	%	17,7	16,5	13,8

Quelle: Melderegister 2002 und 2010, Stadt Rendsburg, F+B

1.2 Stadtteilstruktur, Lage und Attraktivität

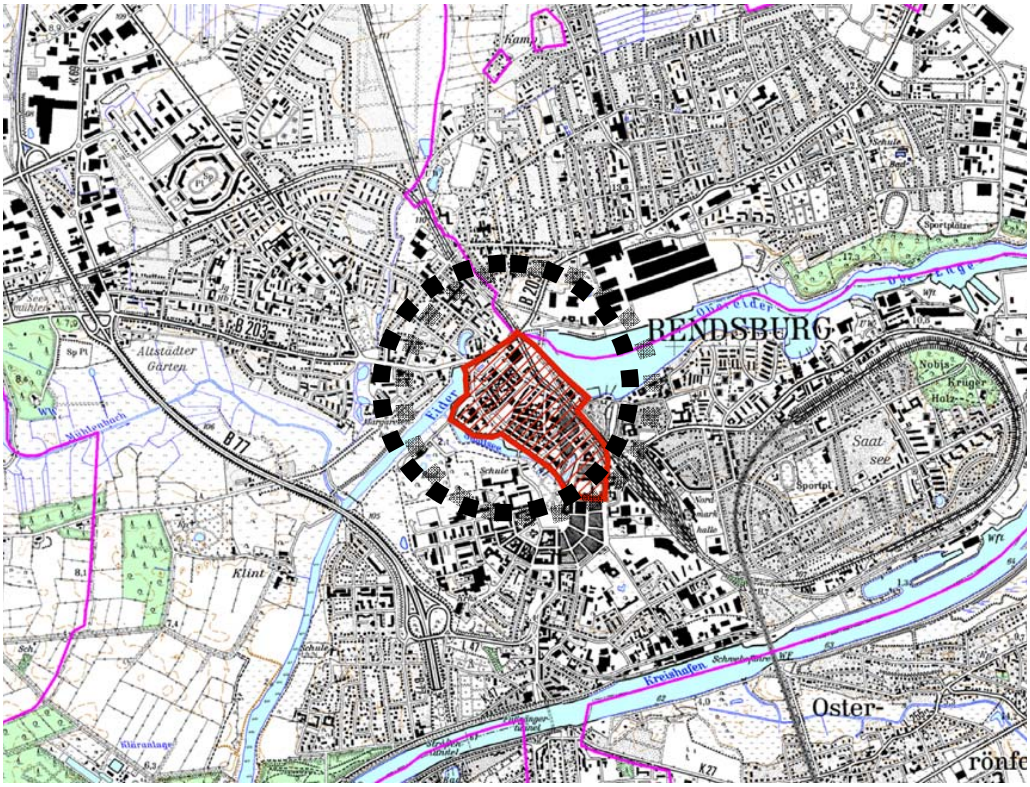
Zur Bewertung der Angebots- und Nachfrageentwicklungen des Wohnungsmarktes im Teilraum werden zunächst die Rahmenbedingungen aufgezeigt, um Hinweise auf die Attraktivität des Wohnungsmarktes festzustellen und darauf aufbauend Aussagen hinsichtlich möglicher Handlungsschwerpunkte zu entwickeln.

Lage im Stadtgebiet

Historisches Stadtzentrum von Rendsburg

Der Teilraum Altstadt bildet den historischen Kern des Stadtzentrums von Rendsburg. Die Altstadt wird von den Gewässern der Obereider im Osten sowie der Untereider bzw. des Stadtsees im Westen umgeben und verbindet die nördlichen und südlichen Stadtgebiete miteinander. Im nord-östlichen Bereich grenzt der Teilraum an die Stadt Büdelsdorf.

Abb. 1.2-1 Lage des Teilraums Altstadt im Stadtgebiet



Kartengrundlage: Top. Karte 1:25000 Schleswig-Holstein/Hamburg © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2005

Lage im Umfeld

Der Teilraum Altstadt grenzt nach Norden an den Stadtteil Kronwerk-Süd, nach Süden an den Stadtteil Neuwerk und ist aufgrund der zentralen Lage stark durch Verkehrsachsen geprägt. Der Tangentenring mit den Hauptverkehrsstraßen Denkerstraße / Eisenbahnstraße / An der Bleiche (L47) und An der Bleiche / Thormannplatz (B203) umgibt den Teilraum. Durch die östlich verlaufende Bahntrasse wird die Barrierewirkung verstärkt und eine funktionale Vernetzung mit dem umgebenden Stadtgefüge erschwert. Die umgebenden Wasserflächen der Ober- und Untereider bieten grundsätzlich ein großes Lagepotenzial, welches jedoch durch die mangelhaften Bezüge nur bedingt genutzt wird.

Abb. 1.2-2 Der Teilraum Altstadt und das direkte Umfeld

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Gemischte Nutzungsstruktur

Der Teilraum Altstadt stellt sich als kleinteilig strukturiertes Misch-/Kerngebiet mit vorwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossbereichen und Büro-/Wohnnutzungen in den Obergeschossen dar. Die Holsteiner Straße, Torstraße, die Stadtplätze sowie die Hohe Straße bilden die Haupteinkaufslagen und prägen das Gebiet als zentralen Versorgungsbereich für die Rendsburger Bevölkerung (vgl. Plan 3.1: Analyse).

Abb. 1.2-3 Typische Bebauungsstrukturen mit städtebaulichen Missständen

Abb. 1.2-34 Typische Bebauungsstrukturen mit städtebaulichen Missständen sowie punktuell erfolgten (Teil-)Sanierungen

Die Bebauung der Altstadt ist durch einen kleinteiligen historischen Gebäudebestand aus dem 17. bis 19. Jahrhundert und eine hohe Bebauungsdichte gekennzeichnet. Meist handelt es sich um kleine 2- bis 3-geschossige gemischt genutzte Häuser, die in Blockrandbebauung ausgeführt sind. Der Gebäudebestand ist hinsichtlich seiner strukturellen Qualitäten überwiegend als unterdurchschnittlich einzustufen.

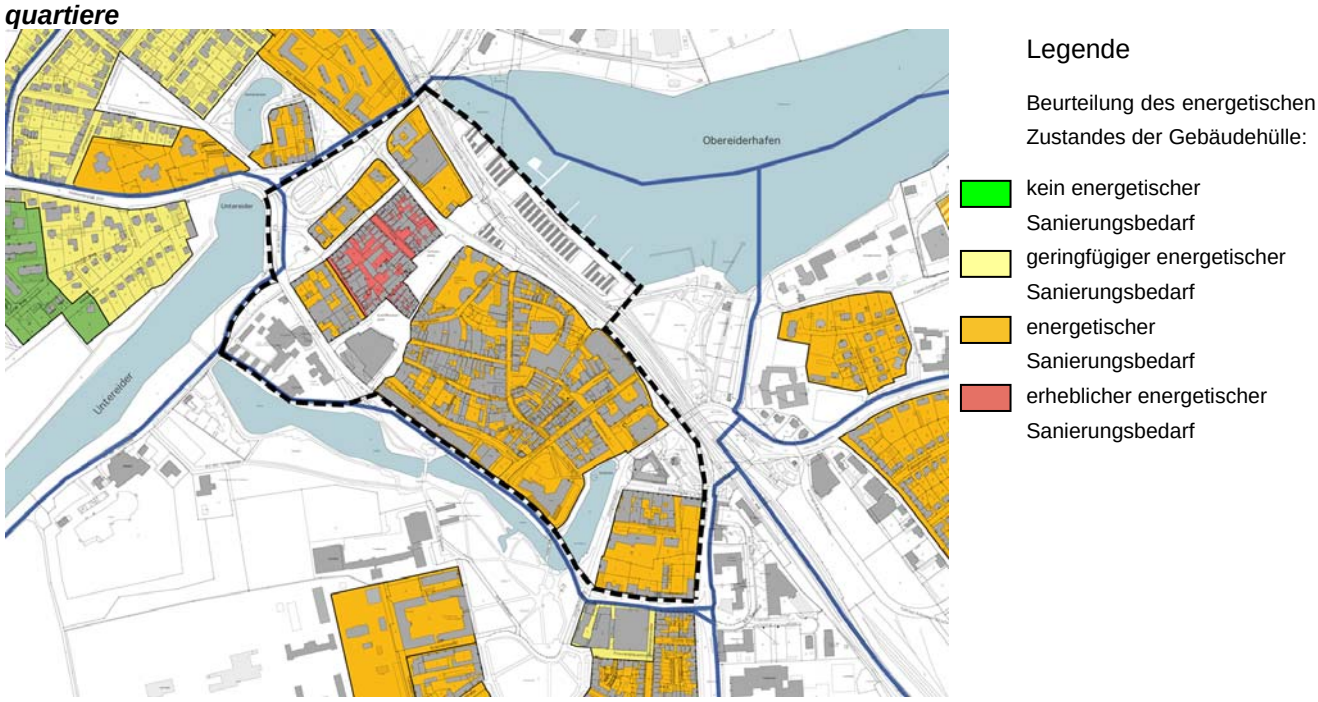
Städtebauliche Missstände zeigen sich insbesondere durch erheblichen Leerständen in den Erdgeschosszonen und den gewerblich genutzten Obergeschossen, in gravierenden Mängeln in der Bausubstanz, gestalterischen Defiziten im öffentlichen Raum und durch geringe private Investitionen für den Erhalt und die Instandsetzung der baulichen Anlagen. Die Attraktivität sowie das Image des Standortes werden dadurch beeinträchtigt. Den Anforderungen an einen modernen innerstädtischen Einzelhandelsstandort kann der Teilraum kaum gerecht werden. Dies wirkt sich auch negativ auf die Funktion der Altstadt als Wohnstandort aus.

Energetische Qualität der Bebauung

Die Bausubstanz der historischen Gebäude ist in vielen Bereichen in einem desolaten Zustand. Trotz vereinzelter äußerer Instandsetzungen der Fassade kann bei zahlreichen Gebäuden von erheblichen Modernisierungsrückständen des gesamten Gebäudes ausgegangen werden. Das spiegelt sich unter anderem in der hohen Leerstandsquote des Quartiers wider. Städtebauliche Missstände schwächen zusehends die Funktionsfähigkeit des Gebiets.

Der energetische Zustand wurde entsprechend der äußerlich sichtbaren Gebäudesubstanz überwiegend als sanierungsbedürftig eingestuft. Die für den Bereich nördliche Altstadt durchgeführten Untersuchungen[1] weisen in den Blockrandbereichen zwischen der Straße Schleuskuhle und dem Schiffsbrücken- / Schloßplatz auf erheblichen Modernisierungsbedarf hin. Dieses Areal wird auch hinsichtlich des energetischen Zustandes als kritisch bewertet.

Abb. 1.2-7 Erhebung des energetischen Zustandes der Wohn- und Mischquartiere



Ausschnitt aus Plan: Erhebung des energetischen Zustandes der Wohn- und Mischquartiere, Kapitel 5

Verkehrsanbindung/Erschließung/Zentralität

Gute Verkehrsanbindung

Die Altstadt ist über den Tangentenring gut an das innerstädtische Straßennetz angeschlossen. Über die Hauptverkehrsstraßen Denkerstraße / Eisenbahnstraße und An der Bleiche (L47) im Osten und Westen, werden die nördlichen und südlichen Stadtgebiete angebunden. Im Kreuzungsbereich An der Schleuse / Thormannplatz besteht Anschluss an die Bundesstraße (B203) Richtung BAB 7 (Hamburg / Flensburg).

wenig Durchgangsverkehr

Die innere Erschließung des Teilraums erfolgt über die Straßen Schleuskuhle, Mühlenstraße, Am Holstentor und Jungfernstieg. Durch eine Vielzahl von Einbahnstraßensituationen und verkehrsberuhigenden Maßnahmen sowie die Fußgängerzonen (Holsteiner Straße, Obereider, Schiffbrückenplatz, Hohe Straße, Jungfernstieg) kann innerhalb des Untersuchungsgebiets Durchgangsverkehr größtenteils vermieden werden.

Der Rendsburger Stadtring bildet insbesondere im Bereich An der Schleuse / Thormannplatz eine Barriere im Stadtgefüge, welche die Nördliche Altstadt räumlich und funktional vom nördlich angrenzenden Stadtgefüge isoliert. Fußgänger- und Radfahrer können diese Verkehrsschneisen nur an den wenigen Ampeln und Unterführungen queren.

1 vgl. Vorbereitende Untersuchungen Nördliche Altstadt, BIG-Städtebau GmbH, Juni 2007, Rahmenplan Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“, Stadt Raum Plan, Mai 2009

Parkplätze sind innerhalb des öffentlichen Raumes in ausreichendem Maße vorhanden und verteilen sich auf das Parkdeck „Nienstadtstraße", das Parkdeck „Wallstraße“ und den Bereich Schleuskuhle.

Sehr gute ÖPNV-Anbindung

Das Zentrum passieren nahezu alle Buslinien, so dass der Teilraum über die Haltestellen Schlossplatz und Schiffbrückenplatz hervorragend an das ÖPNV-Netz angebunden ist. Darüber hinaus befinden sich im direkten fußläufigen Umfeld südlich des Teilraums der ZOB und Hauptbahnhof, u. a. mit Anschluss an die Städte Kiel, Neumünster, Flensburg und Hamburg.

Versorgung private/öffentliche Infrastruktur

Ausreichend Bildungs- und soziale Angebote

Entsprechend seiner Zentrumsfunktion befinden sich in der Altstadt eine Vielzahl von wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Diese reichen von der Stadtverwaltung bis hin zu Kultureinrichtungen wie dem Schleswig-Holsteinischen Landestheater und Symphonieorchester sowie zwei Kinos.

Auch im Bildungsbereich ist das Angebot als gut zu bewerten. In der Altstadt bzw. in unmittelbarer Umgebung befinden sich die Kindertagesstätte Stadtpark, die Schule Altstadt, Grund- und Gemeinschaftsschule Europaschule, das Gymnasium Herderschule und das Pädagogische Zentrum. Die Schule Altstadt und das Europaforum bietet zudem außerschulische Angebote einer offenen Ganztagsschule und eine offenen Kinder- und Jugendarbeit an.

Mängel in der Nahversorgung

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird innerhalb der Altstadt durch vorhandene Bäckereien und Kioske kaum gedeckt. Größere Lebensmittelmärkte befinden sich nur außerhalb des Teilraums, jedoch in zum Teil fußläufiger Entfernung: Edeka und Aldi (Konrad-Adenauer-Straße) östlich des Bahnhofs sowie nördlich der Altstadt das Rondo Einkaufszentrum, Auf dem Schloßplatz findet zudem mittwochs und samstags ein Wochenmarkt statt.

Grün- und Freiflächen

In dem durch geschlossene Blockstrukturen geprägten Teilraum bilden der Schiffsbrückenplatz, der Schloßplatz, der Altstädter Markt und der Jungfernstieg bzw. Hans-Heinrich-Beisenkötter-Platz die zentralen Orte als öffentliche innerstädtische Freiflächen mit Aufenthaltsqualität. Das Angebot an unmittelbar zur Wohnung gehörenden Freiräumen ist in der Altstadt aufgrund der Bebauungsstrukturen und insbesondere durch die zum Teil sehr intensiv bebauten Blockinnenbereiche gering.

Die umgebenden Wasserflächen der Ober- und Untereider sowie des Stadtsees mit umgebenden Parkanlagen stellen ein erhebliches öffentliches Freiraumpotenzial dar. Dieses wird allerdings aufgrund fehlender Bezüge, ungestalteter Uferzonen und Barrierewirkungen der angrenzenden Verkehrstrassen nur teilweise genutzt. Allerdings wurde mit der Umgestaltung der Fußgängerzone Obereider die Blick- und Wegebeziehungen zur Obereider gestärkt und eine Verknüpfung zum geplanten Bauvorhaben an der Obereider hergestellt.

Die öffentliche Grünfläche „An der Schleuse“ im nördlichen Bereich der Altstadt ist aufgrund des umgebenden Straßenraums und den daraus resultierenden Belastungen sowie aufgrund von Gestaltungsdefiziten nicht als Erholungsfläche nutzbar. Insgesamt ist sowohl die wohnungsnahe als auch quartiersbezogene Versorgung mit qualitätsvollen Grünanlagen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten als nicht ausreichend (nutzbar) einzustufen.

Die Bebauung der Blockinnenhöfe ist in vielen Teilen ungeordnet. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind überwiegend mit Haupt- und Nebengebäuden, Schuppen und Lagern überbaut. Wohnungsnahe private Freiflächen sind dadurch in der Regel nicht vorhanden. Eine Neuordnung der Blockinnenbereiche bietet Potenzial für private Grünflächen / Wohnhöfe mit Aufenthaltsqualität.

Attraktivität/Image

Ausgehend von den zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Grün- und Freiflächen sowie des Sanierungsgrades der Gebäude ist die Attraktivität des Teilraums als Wohnstandort in weiten Teilen als begrenzt einzustufen. Nichts desto trotz ist das Image, unter anderem aufgrund der historischen Strukturen und der Zentralität als positiv zu bewerten.

Immissionsbelastung

Insbesondere die Randbereiche des Untersuchungsgebiets sind aufgrund ihrer Lage am Rendsburger Stadtring starken Verkehrsimmissionen ausgesetzt. Durch Lärm und Abgase sowie die Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen werden die Wohnqualität sowie die Nutzbarkeit der Grün- und Erholungsflächen in den Bereichen erheblich gemindert.

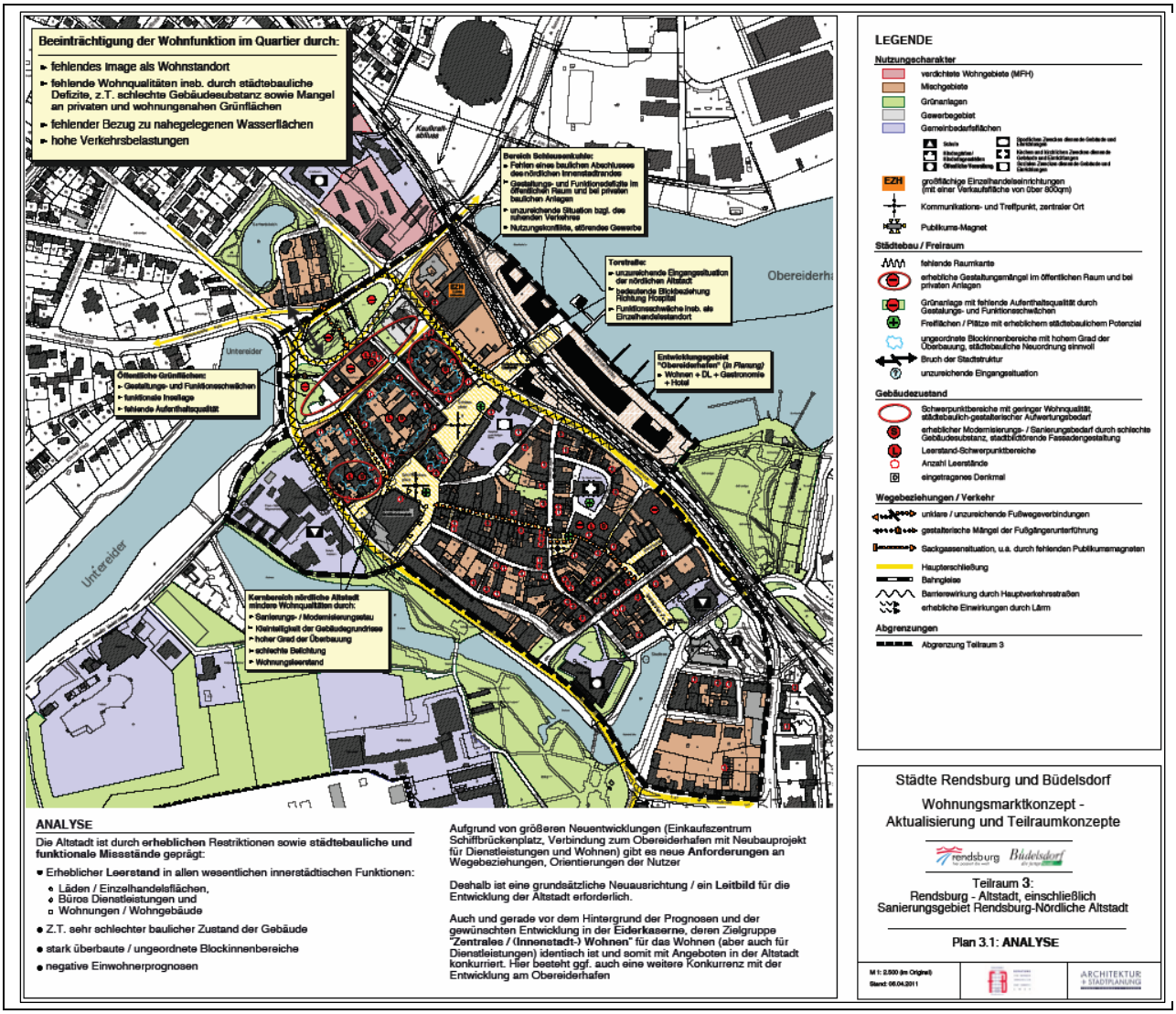
Städtebauliche Gesamtbewertung[2]

Der innerstädtische Hauptlauf der Fußgängerzonen zwischen der nördlichen und südlichen Altstadt verliert aufgrund von wachsenden Leerständen und Läden des Niedrigpreissegments zunehmend an Attraktivität. Zudem fehlt am Ende der Holsteiner Straße ein Publikumsmagnet. Die historische Funktion der nördlichen Altstadt als „Eingangstor“ zur Innenstadt im Kreuzungsbereich Schleuskuhle / Torstraße ist nicht mehr erkennbar. Lediglich die wichtige Blickbeziehung zum Hospital deutet auf die ehemalige Bedeutung der Torstraße hin. Größere Neuentwicklungen innerhalb des Teilraums (Einkaufszentrum Schiffbrückenplatz, Verbindung zum Obereiderhafen mit Neubauprojekt „Marina Obereiderhafen“ für Dienstleistungen, Wohnen, Gastronomie und Hotel) erfordern eine Überprüfung der Wegebeziehungen in der Altstadt.

Problematisch erscheint der bauliche Zerfall der Gebäude an der Osttangente. Es wird vorgeschlagen, die Zukunft dieser Raumkante einer konkretisierten Wettbewerbsbetrachtung zu unterziehen.

[2] Die städtebau8liche Gesamtbewertung stellt als Ergebnis den planerischen und inhaltlichen Sachstand der Analyse von Sommer 2010 – März 2011 dar. Die Ergebnisse der inzwischen durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen und seitdem stattgefundene städtebauliche Entwicklungen sind nicht berücksichtigt.

Abb. 1.2-8 Zusammenfassung Städtebauliche Analyse (siehe auch Plan 3.1 im Anhang)



Ziele und Konzepte vorheriger Untersuchungen und Planungen[3]

Übergeordnete Entwicklungsziele

- Sicherung bzw**. Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels**
- **Erhalt der Nutzungsvielfalt**
- Sicherung bzw. **Aufwertung des innerstädtischen Wohnens**
- **Ausbau eines altersgerechten Wohnungsangebots**
- Verbesserung der **Anbindung an die innenstadtnahen Quartiere** nördlich der B203

Städtebau: Gebäude u. Einbindung in die Umgebung

Städtebauliche Struktur

- Verbesserung der **Verknüpfung** mit dem umgebenden Stadtgefüge unter Bewahrung des eigenständigen Charakters.
- Verbesserung der Anbindung zum nördlichen Eiderarm.
- Stärkung der Funktion als „**nördliches Eingangstor**“ zur Rendsburger Innenstadt im Bereich der Kreuzung Torstraße / Schleuskuhle.
- Bauliche und nutzungsmäßige **Neustrukturierungen Schleuskuhle** als „neuer“ und notwendiger baulich – räumlicher Abschluss der historischen Bebauung der nördlichen Altstadt.

Bebauung / Gebäude

- Aufwertung der Gebäude mit Instandhaltungs- / Modernisierungsdefiziten.
- Stärkung der historischen Bedeutung des Quartiers durch fachgerechte Sanierung der quartiersprägenden Gebäude.
- Wiederherstellung eines marktfähigen Wohnungsbestandes.
- Blockrandbebauung entlang der Straße An der Bleiche.
- Reduzierung der baulichen Dichte in den Blockinnenbereichen und Entsiegelung von Hofflächen.

Nutzungsstruktur

- **Innerstädtisches Wohnen** im Bereich der Torstraße und Schleuskuhle: Konzentration von innerstädtischem Wohnen und Dienstleistungseinrichtungen in der nördlichen Altstadt im Bereich der Torstraße und Schleuskuhle. Neuformulierung eines historisch geprägten, innerstädtischen „Besonderen Wohngebiets“ mit Umgestaltung der Torstraße als verkehrsberuhigte Zone mit Parken nur für Anwohner.
- Sicherung der **Wohnnutzung in den Obergeschossen** von Wohn- und Geschäftshäusern
- Sicherung der Kerngebietsfunktion und **Konzentration von Verkaufsflächen** auf den nördlichen Abschluss der Fußgängerzone in der Holsteiner Straße. Sonstige Bereiche sind mehr als Mischgebiet zu beurteilen.
- Großflächiger **Einkaufsmagnet** als funktionaler nördlicher Abschluss der Fußgängerzone

3 vgl. Vorbereitende Untersuchungen Nördliche Altstadt, BIG-Städtebau GmbH, Juni 2007, Rahmenplan Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“, Stadt Raum Plan, Mai 2009, Gestaltungssatzung für die Rendsburger Innenstadt, Stadt Rendsburg, Dezember 2010

- Erhalt und qualitative **Verbesserung des Angebots** an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in der Holsteiner Straße und in der Torstraße
- „**Kulinarische Meile**“ am Schiffsbrückenplatz
- Verlagerung des gewerblich-produktiven Betriebsteils des Sanitärbetriebs Fa. Storm (an der Bleiche 6 – 4) und Diversifizierung der Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzung am Standort Holsteiner Straße 9 – 16.
- Verträgliche Entwicklung der Bauachse Stadtmauer unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Osttangente

Sozialstruktur

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

Grün- und Freiräume

- Schaffung von grundstücksbezogenen und wenn möglich auch grundstücksübergreifenden Frei- und Gartenflächen zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsfunktion.
- Grünfläche des Thormannplatzes als **quartiersnahe Grünfläche** nutzbar machen: Aufhebung der „funktionalen Insellage" durch Aufhebung der Straße An der Schleuse, Aufenthaltsqualitäten deutlich verbessern.

Erschließung / Straßenraum

- Instandsetzung der Verkehrsflächen (Torstraße und die Schleuskuhle) unter Berücksichtigung des historischen Charakters des Quartiers.
- **Bedeutungsverlagerung** des Verkehrs zugunsten von Fußgängern und Radfahrern sowie einer verbesserten **Integration des ruhenden Verkehrs.** Verminderung der Barrierewirkung der Verkehrsflächen im Bereich An der Schleuse / Thormannplatzes.
- Den Straßenraum der nordwestlichen Seite der Schleuskuhle als verkehrsberuhigter Bereich ausbauen und umgestalten.
- Die **Torstraße** (zentrales Erschließungselement): verkehrsberuhigter Um- und Ausbaus, Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraums als historische - **innerstädtische Wohnstraße**.
- Aufrechterhaltung und Sicherung der Fußgängerzone in der Holsteiner Straße bis zum nördlichen Abschluss an der Schleuskuhle.
- Gestalterische Aufwertung der bestehenden **Fußgängertunnel** (Unterquerung des Thormannplatzes nach Norden sowie Unterquerung der Straße An der Bleiche Richtung Untereider) durch zeitgemäße Beleuchtung, bessere Einsehbarkeit etc.
- Herstellung von großflächigeren öffentlich und privat nutzbaren **Parkmöglichkeiten** (2-geschossige Parkdecks) um das Defizit an privaten Parkmöglichkeiten im Gesamtbereich der nördlichen Altstadt auszugleichen oder zumindest zu mildern.
- **Aufhebung des Parkplatzes** im Bereich der Zufahrt in die Schleuskuhle von An der Bleiche.
- **Immissionsschutzmaßnahmen** an den Blockrändern, die besonders hohen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sind – Blockrandschließung an der Straße An der Bleiche – baulich-funktionale Maßnahmen auf den Grundstücken der historischen und denkmalgeschützten baulichen Anlagen an der Denkerstraße mit Ziel, innerhalb des Blockinnenbereichs **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** dauerhaft zu gewährleisten.

1.3 Wohnungsmarktsituation im Stadtteil

1.3.1 Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

Weniger ausgeprägter Bevölkerungsrückgang

Im August 2010 lebten 815 Personen im Teilraum Altstadt. Damit waren es lediglich 6,2 % weniger Einwohner als 2002, was den geringsten Bevölkerungsrückgang aller Teilräume bedeutet und auch unterhalb des Rendsburger Durchschnitts (-8,5 %) liegt.

Abb. 1.3-1 Veränderung der Bevölkerung im Teilraum Altstadt 2002 bis 2020

	Ausgangsbevölkerung		Vorausgeschätzte Bevölkerung (Entwicklung gegenüber 2010 in %)		2010 bis 2020
Variante	**2002**	**2010**	**2015**	**2020**	**Trend**
Trendvariante[4]	869	815	820 0,6%	820 0,6%	
Obere Variante[2]	869	815	830 1,8%	840 3,1%	
Untere Variante[2]	869	815	810 -0,6%	800 -1,8%	

Quelle: Melderegister 2002 und 2010, Berechnung/Abschätzung F+B GmbH

Die Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass dieser vergleichsweise positive Trend sich in Zukunft fortsetzen wird. Je nach Variante ist bis 2020 von einem leichten Rückgang bzw. Zuwachs der Bevölkerung der Altstadt auszugehen.

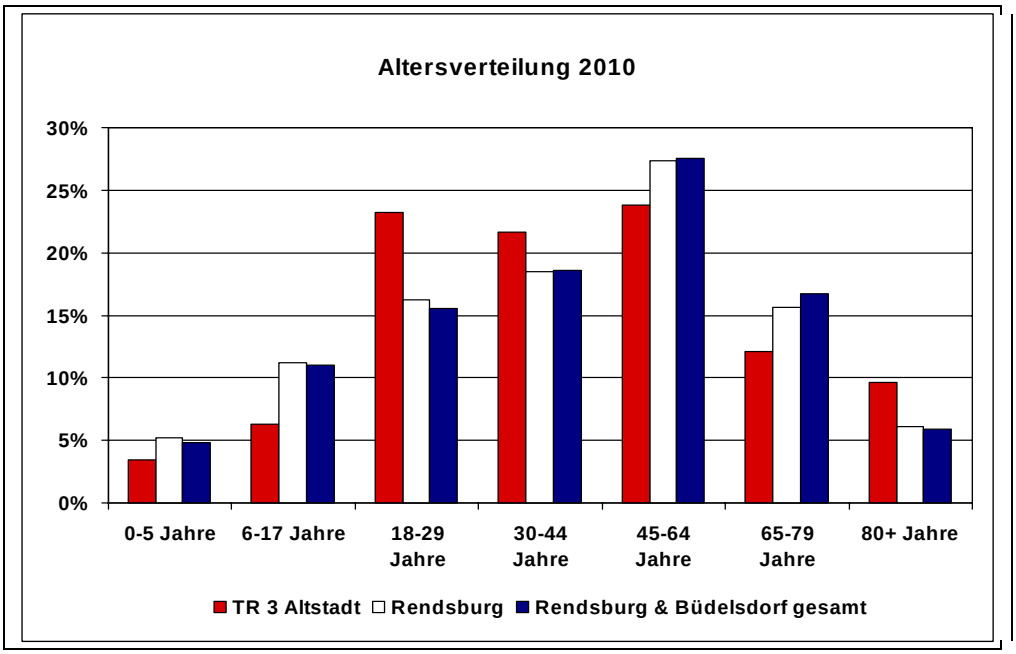
Altersstruktur der Bevölkerung

Mittlere Altersgruppen überproportional stark vertreten

Die Analyse der Alterstruktur der Bevölkerung zeigt, dass im Teilraum relativ viele Menschen mittleren Alters zwischen 18 und 44 Jahren leben. Auch ältere Senioren ab 80 Jahre sind überproportional stark vertreten.

4 In Anlehnung an die Prognoseparameter der Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt.

Abb. 1.3-2 Altersstruktur im Teilraum Altstadt, Rendsburg und Rendsburg/Büdelsdorf 2010

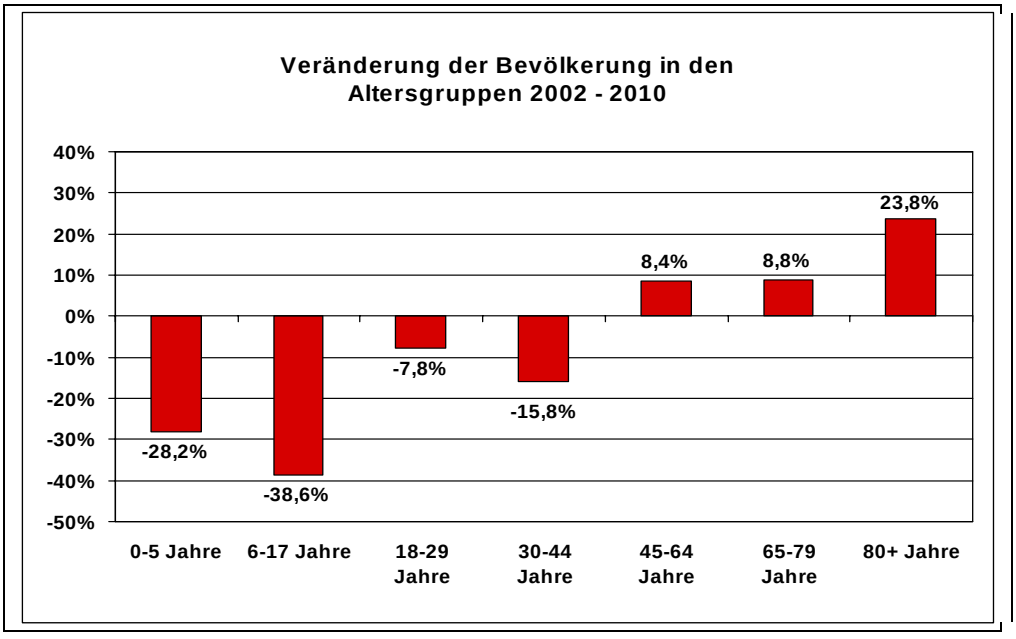


Quelle: Melderegister 2010

Die Veränderungen der Altersstruktur zeigen einen deutlichen Rückgang bei Kindern und Jugendlichen, deren Anzahl um rund ein Viertel bzw. ein Drittel zurückgegangen ist. Im Unterschied hierzu verzeichnen die älteren Altersgruppen einen Zuwachs, vor allem die Zahl der über 79-Jährigen ist um knapp ein Viertel gestiegen. Somit ist ein ausgeprägter Alterungsprozess im Teilraum zu beobachten, der sich vermutlich zukünftig fortsetzen wird.

Ausgeprägter Alterungsprozess – starker Rückgang von Kindern und Jugendliche

Abb. 1.3-3 Veränderung der Altersstruktur im Teilraum Altstadt, 2002- 2010



Ausländeranteil

Relativ hoher Ausländeranteil

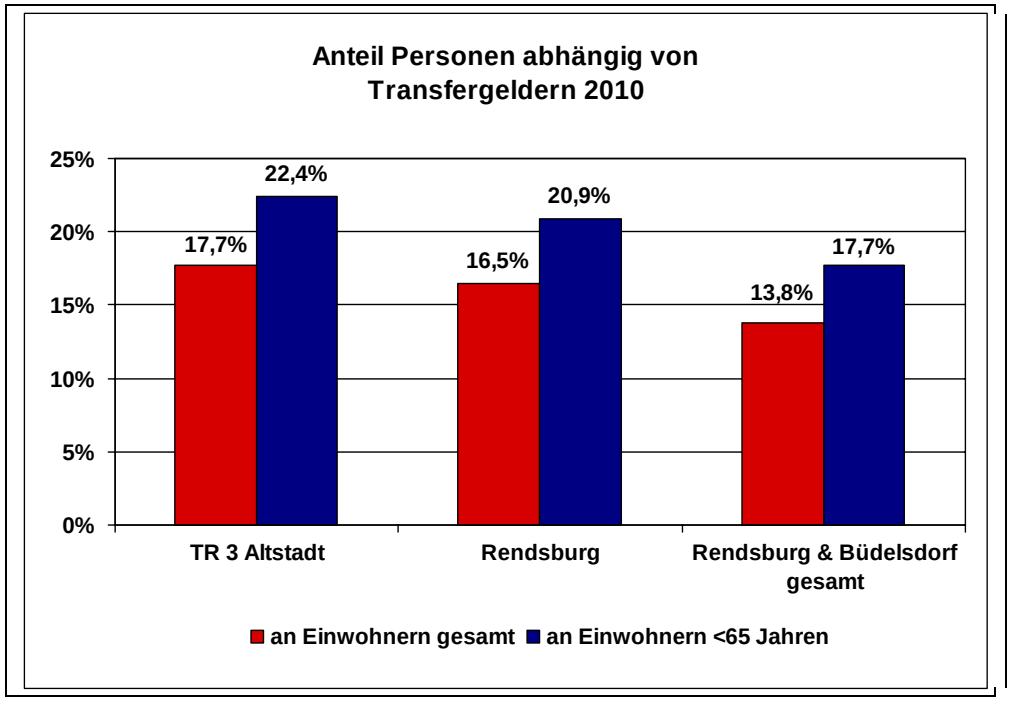
Im Teilraum Altstadt machen die ausländischen Bewohner laut Melderegister 11,5 % der Bevölkerung aus. Dieser Wert ist der höchste aller Teilräume und liegt deutlich über dem Rendsburger Durchschnitt von 7,4 %. Im Zeitraum 2002 bis 2010 ist der Ausländeranteil im Teilraum um knapp 6 % und damit stärker zurückgegangen als im städtischen Durchschnitt.

Sozialstruktur

Durchschnittliche Sozialstruktur

Die Sozialstruktur in der Altstadt entspricht in Hinblick auf den Anteil von Transferleistungsempfängern in etwa dem Rendsburger Durchschnitt. Im Rahmen der Expertengespräche und Workshops ergaben sich keine Hinweise auf besondere Handlungsbedarfe.

Abb. 1.3-4 Anteil der von Transferleistungen abhängigen Personen in der Altstadt 2010



Quelle: ARGE Rendsburg-Eckernförde 2010

1.3.2 Wohnungsangebot

Der Wohnungsbestand im Teilraum umfasst entsprechend der kleinteiligen historischen Bebauungsstruktur überwiegend Wohngebäuden mit bis zu drei Wohneinheiten, vereinzelt existieren größer Gebäude. Vor allem im inneren Bereich des Teilraums befinden sich die Wohneinheiten in den Obergeschossen von gemischtgenutzten Immobilien.

1.3.3 Wohnungsmarktsituation

Preisentwicklung des angebotenen Wohnraums

Aufgrund des nur sehr geringen Angebotsvolumen ist die Datengrundlage hinsichtlich der Preisentwicklung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen gering und erlaubt keine näheren Aussagen zu der Preisentwicklung in diesen Segmenten.

Negative Mietpreisentwicklung

Die Mietpreise in der Altstadt haben sich von 2005 bis 2010 rückläufig entwickelt. 2010 beträgt der durchschnittliche m²-Preis 4,85 Euro, insgesamt ist in den letzten fünf Jahren ein Rückgang von 12 % zu verzeichnen. Im Vergleich zu Rendsburg liegt das Preisniveau damit nach 2007 erneut unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Der niedrige Mietpreis in der Altstadt kann als Hinweis auf eine geringe Nachfrage nach Wohnraum in den häufig in einem desolaten Zustand befindlichen Wohngebäude gewertet werden. Die rückläufigen Mietpreise stellen insbesondere vor dem Hintergrund der stabilen Preisniveaus beider Städte insgesamt aus Sicht der Eigentümer eine schwierige Bedingung für die Entwicklung des Mietwohnungsbestands dar und verhindern bzw. verzögern Investitionen in die Gebäudesubstanz.

Abb. 1.3-5 Mietpreisentwicklung 2005 – 2010 (arithm. Mittel) in Euro/m² nettokalt

	Altstadt	Rendsburg	Büdelsdorf
2005	5,51	5,01	5,48
2006	5,45	5,24	5,51
2007	5,03	5,20	5,52
2008	5,06	4,97	5,38
2009	5,15	5,05	5,44
2010	4,85	5,08	5,46

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2010

Angebotsvolumen

Stabile Entwicklung bei der Anzahl von Mietobjekten

In den Segmenten der Eigenheime und Eigentumswohnungen sind im Zeitraum 2005 bis 2010 für den Teilraum Altstadt nur jeweils vier Offerten in fünf Jahren und zeigen ein insgesamt nur geringes Angebotsvolumen. Die Anzahl der angebotenen Mietobjekte in der Altstadt lag 2005 bis 2010 zwischen 8 und 15 Offerten jährlich. Mit Ausnahme des erhöhten Angebotsvolumens in 2009 hat sich die Menge der Angebote relativ stabil entwickelt. Das deutet auf eine unveränderte Marktentwicklung bei Mietobjekten im Teilraum hin.

Leerstände

Zu den Leerständen in der Altstadt können aufgrund der Datengrundlage keine näheren Angaben gemacht werden. Die von den Rendsburger Stadtwerken durchgeführten Strom- und Wasserzählerauswertung unterscheidet nicht zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung. Aufgrund des hohen Gewerbeanteils in der Altstadt können somit keine verlässlichen quantitativen Aussagen zum Leerstand von Wohnungen im Teilraum gemacht werden.

Problematischer Leerstand

Im Rahmen von Ortsbegehungen wurden jedoch Leerstände beobachtet, die vor allem entlang der Ringstraßen auftraten. Darüber hinaus wurde im Rahmen von Voruntersuchungen zur Altstadt vermehrt Leerstände festgestellt. Diese liegen zum einen im Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt und zum anderen insbesondere in den Gebieten zwischen Wallstraße und Neue Straße sowie innerhalb des Bereichs Altstädter Markt, Schleifmühlenstraße, Holstenstraße und Stegen.

Dementsprechend ist mit einer hohen Anzahl von Leerständen im Teilraum Altstadt auszugehen, die ein Indiz dafür sind, dass das Wohnungsangebot im Teilraum überwiegend nicht mehr marktgerecht ist.

Strukturmerkmale des angebotenen Wohnraums

Aufgrund der geringen Datengrundlage bei Eigentümerwohnungen (EFH, ETW) ist in diesem Marktsegment eine weitergehende Analyse hinsichtlich der Größenstruktur des Angebots nicht möglich.

Relativ große Mietobjekte

Bei den angebotenen Mietobjekten ist jedes zweite Objekt zwischen 91 und 130 m² groß. Nur 17 % sind kleiner als 60 m² und lediglich 33 % haben eine Größe von 61 bis 90 m². Damit sind die Mietobjekte in der Altstadt deutlich größer als im Rendsburger und Büdelsdorfer Durchschnitt.

Abb. 1.3-6 Größenklassenstruktur der angebotenen Mietobjekte 2010; Anteile in %

	Neuwerk/ Neuwerk-Süd	Rendsburg	Büdelsdorf
bis 60 m²	17	31	22
61 bis 90 m²	33	54	71
91 bis 130 m²	50	14	7
über 130 m²	0	1	0

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2010

Fazit

Der Wohnimmobilienmarkt in der Altstadt ist in erster Linie durch (vergleichsweise große) Mietwohnungen geprägt. Das aktuelle Mietenniveau ist vergleichsweise niedrig. Der Leerstand konnte quantitativ nicht gemessen werden, jedoch wird nach den Erkenntnissen der Vor-Ort-Begehungen von einer überdurchschnittlichen Leerstandsquote ausgegangen, die auf defizitäre Gebäude- und Umfeldstrukturen zurückzuführen ist.

Die Wohnungsnachfrage ist durch einen hohen Anteil mittlerer Altersgruppen geprägt. Insgesamt ist den letzten Jahren ein Altersprozess der Wohnbevölkerung feststellbar mit einem deutlichen Rückgang von Kindern und Jugendlichen und einem Zuwachs älterer Altersgruppen. Dies gilt besondere für die Gruppe der 80+.

Diese Personen suchen die Altstadt wegen des guten infrastrukturellen Angebots auf. Jedoch sind die Wohnungen bisher vor allem in unsanierten Gebäuden nur schlecht für altersgerechtes Wohnen geeignet. Für Familien fehlen Eigenheimangebote und wohnungsnahe Freiflächen sowie öffentliche Grünflächen.

2. Strategische Rahmenbedingungen und Handlungsempfehlungen

Ausgehend von den Analyseergebnissen und den in der unten dargestellten SWOT-Analyse dargestellten, übergeordneten Rahmenbedingungen für den Teilraum Altstadt werden im Folgenden die Potenziale des Teilraums des Teilraums erörtert.

2.1 SWOT-Analyse

Stärken	**Schwächen**
▪ Zentrale Lage im Stadtgebiet ▪ Gute Infrastruktur ▪ Historisches Stadtbild ▪ Teilweise attraktiv sanierte Gebäudestrukturen	▪ Teilweise sehr großer Modernisierungsbedarf ▪ Starke Verkehrs- und Lärmbelästigung ▪ Schlechte Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
Chancen	**Risiken**
▪ Verbesserung des Wohnraumangebots durch zeitgemäße Grundrisse ▪ Attraktivierung des Einzelhandelsangebots ▪ Verbesserung der Wegeverbindungen zwischen der Altstadt und der Obereider	▪ Konkurrenzsituation zu dem Baugebiet Obereider und zur Entwicklung der Eiderkaserne ▪ Weitere Abwertung des Einzelhandelsstandortes Altstadt durch Konkurrenzprojekte

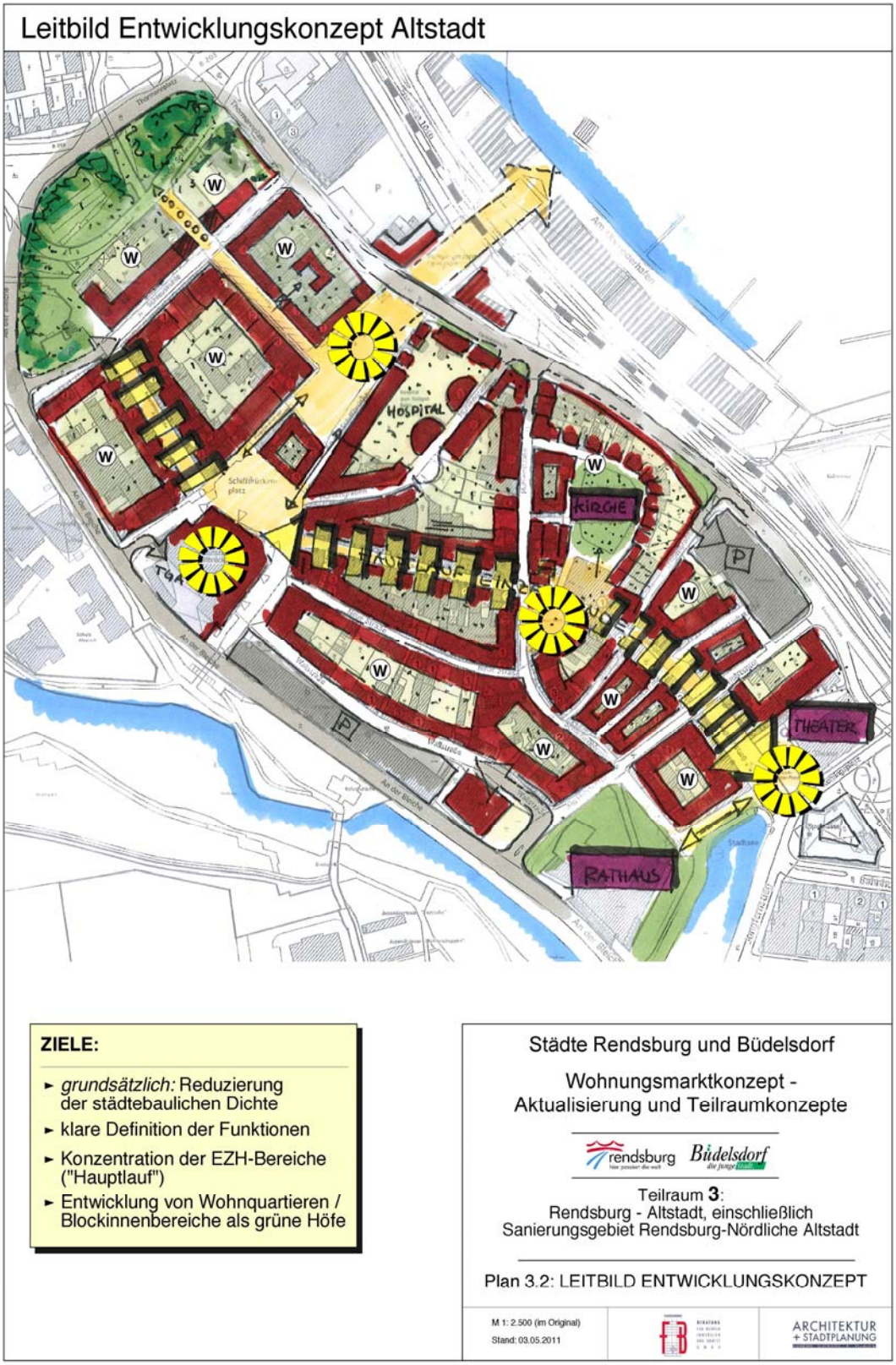
Abschätzung der zukünftigen Marktentwicklung im Teilraum

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zeigt zukünftig ein weitgehend stabiles Bevölkerungsniveau. Wichtig wird sein, das Angebot den Ansprüchen der unterschiedlichen Nachfragergruppen anzupassen und Entkernungen der Bebauungsstruktur und Sanierungen am historischen Gebäudebestand vorzunehmen. Die Altstadt ist für viele Gruppen interessant und attraktiv und bietet grundsätzlich gute Voraussetzungen, um als Wohnstandort an Bedeutung zu gewinnen.

2.2 Handlungskonzept

Bezug nehmend auf die Analyse ergeben sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Teilraums 3 Altstadt deutliche Potenziale. Grundlage für die Hebung dieser Potenziale ist die Entwicklung eines einheitlichen Leitbildes, anhand dessen eine zielgerichtete Entwicklung erfolgen kann.

Abb. 2.2-1 Leitbild Stadtentwicklung Teilraum 2 Altstadt (siehe auch Plan 3.2 im Anhang)



2.2.1 Leitbild

Erhebliche Restriktionen und städtebaulich-funktionale Missstände im Bestand sowie neue städtebaulichen Entwicklungen und Planungen im Bereich des Wohnungsmarktes und den daraus entstehenden neuen Anforderungen machen eine grundsätzliche Neuausrichtung für die Entwicklung der Altstadt erforderlich.[5]

Folgende Ziele sind sowohl aus Sicht des Wohnungsmarktes als auch städtebaulich zu verfolgen:

Klare Definition der Funktionen und Konzentration der EZH-Bereiche (Entwicklung eines Hauptlaufs)

Dem Leitbild liegt eine Konzentration der Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich des Hauptlaufes (Holsteiner Straße / Stegen / Jungfernstieg) mit einhergehender Umgestaltung des Straßenraums zugrunde. Die Altstadt soll für Gewerbetreibende attraktiviert, der Leerstand der Gewerbeeinheiten minimiert und so zur Belebung und Aufwertung der Fußgängerzone beigetragen werden. Die öffentlichen Plätze (Schloss-, Schiffbrücken- und Altstädter Markt und Hans-Heinrich-Beisenkötter-Platz) stellen die zentralen Orte des Hauptlaufes dar. Das großflächige Einkaufszentrum am Schiffbrückenplatz bildet ein Magnet des nördlichen Teils der Fußgängerzone.

Wohnquartier der Generationen St. Marien[6]

Neue Wohnraumangebote im Umfeld der Kirche St. Marien

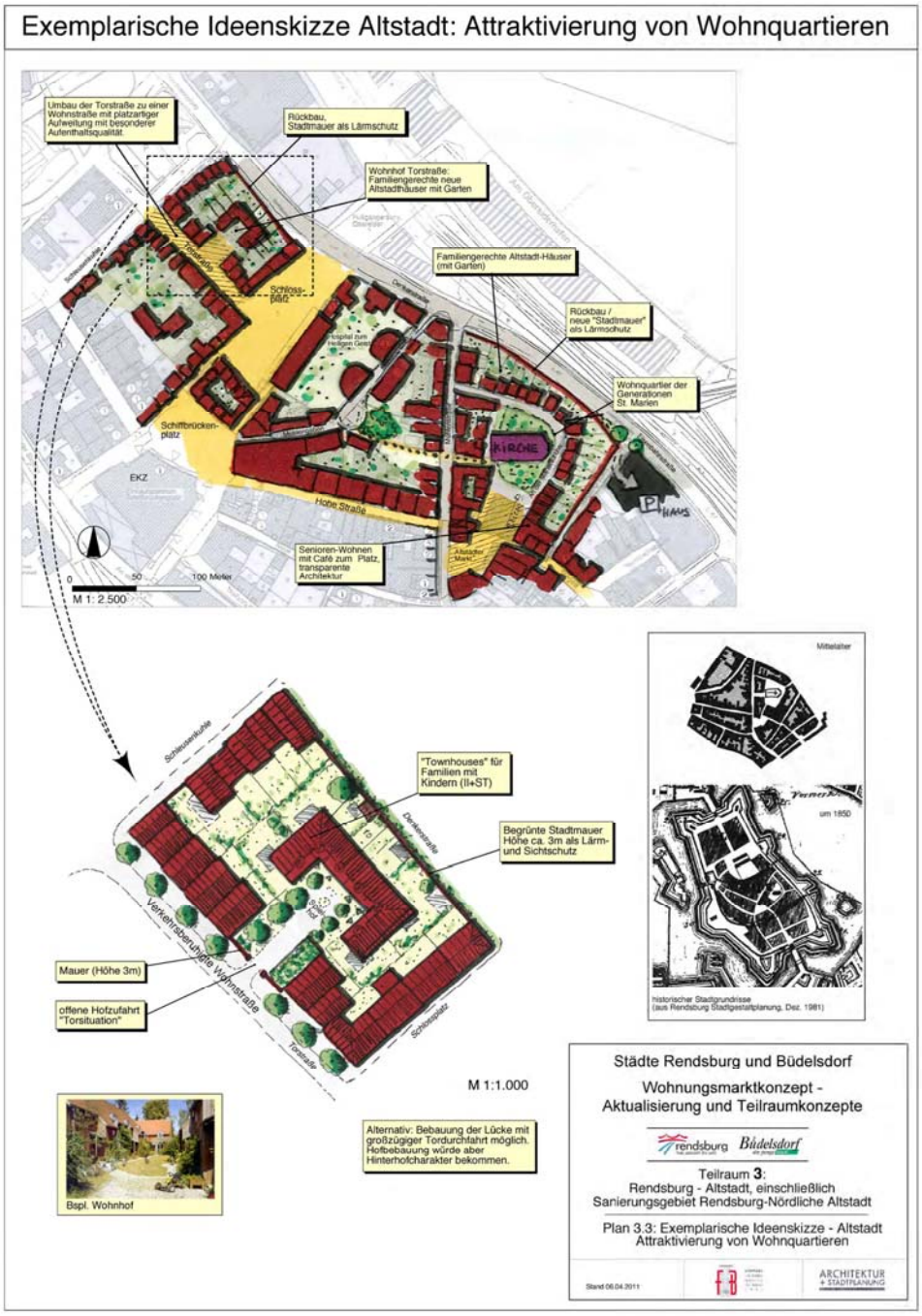
Als ein besonders zu entwickelndes Quartier ist der Bereich um die St. Marienkirche zu benennen. Entsprechend den Aussagen des ISEK 2007, das keine Wohnbauflächen entlang der Osttangente vorsieht, ist entlang der Eisenbahnstraße ein Rückbau der Gebäude vorgesehen. Zur Minimierung der Lärmimmissionen wird der Bau einer neuen Stadtmauer als neue Altstadtkante entlang der Eisenbahnstraße bis hin zur Denkerstraße vorgeschlagen. Hierdurch lassen sich neue Wohnqualitäten für das gesamte Quartier etablieren. Gleichzeitig entstehen auf den zurückgebauten und durch die Mauer geschützten Flächen neue Gärten. Damit kann ein attraktives Angebot in Form von Altstadt-Einfamilienhäusern mit kleinem Garten insbesondere für Familien oder Senioren geschaffen werden.

Wohnquartier Torstraße[7]

Ähnlich dem Wohnquartier St. Marien bietet die Entkernung des Blockinnenbereichs mit dem einhergehenden Rückbau der Gebäude entlang der Denkerstraße ein städtebauliches Potenzial, um hier neue Wohnformen mit besonderen Wohnqualitäten zu etablieren. Zweigeschossige „Townhouses“ mit Garten und gemeinschaftlichem Wohnhof, ermöglichen Familien mit Kindern ein innenstadtnahes Wohnen mit großzügiger Gartennutzung. Die neu zu errichtende begrünte Stadtmauer bietet dem Quartier Lärm- und Sichtschutz. Die Torstraße soll als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit Aufenthaltsqualität umgestaltet werden.

5 Aktualisierung 12/2012: Dieser Anforderung ist die Stadt Rendsburg inzwischen gerecht geworden und hat auch für den südlichen Teil der Altstadt vorbereitende Untersuchungen (VU) eingeleitet.
6 Vgl. Plan 3.3: Exemplarische Ideenskizze – Altstadt; Attraktivierung von Wohnquartieren.
7 Vgl. Plan 3.3: Exemplarische Ideenskizze – Altstadt; Attraktivierung von Wohnquartieren

Abb. 2.2-2 Exemplarische Ideenskizze Teilraum 2 Altstadt (siehe auch Plan 3.3 im Anhang)



Als städtebauliche Variante, zu dem skizzierten Wohnhof, ist in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss auch eine städtebauliche Ergänzung der zur Zeit fehlenden Raumkante möglich. Die Durchfahrt würde als „Torhaus“ ausgebildet. Anwohnerstellplätze im Eingangsbereich ermöglichen in beiden Varianten ein autofreies Wohnen.

2.2.2 Zielgruppen

Vor allem für junge Singles und Paare ab 20 Jahren, die innerstädtisches Wohnen bevorzugen und gezielt suchen, kann die Altstadt weiter an Bedeutung gewinnen. Hier können Sanierungen durch zukünftig ansteigende Mieteinnahmen wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden. Zudem gilt es, die Altstadt als zentralen Standort für Einzelhandel, Gastronomie und Versorgung in Rendsburg zu stärken, um die Attraktivität des innerstädtischen Wohnens zu bewahren.

Darüber hinaus wird die Zielgruppe der Best Ager im Alter ab 50 Jahren zukünftig immer wichtiger in der Altstadt. Die Zunahme dieser Altersgruppen in der Vergangenheit wird sich weiter fortsetzen. Dabei kommt es darauf an, altersgerechte Wohnformen zu schaffen. Der Bedarf in diesem Bereich ist noch nicht gedeckt. Soweit möglich kann dies im Bestand der historischen Gebäudestrukturen geschehen. Gleichzeitig ist aus bautechnischer Perspektive über ergänzende Neubauten anstelle von nicht mehr erhaltenswerter Substanz nachzudenken.

Schließlich wird es wichtig sein, in der Altstadt Angebote für Familien bereit zu stellen, um einer weiteren Abwanderung dieser Zielgruppe entgegen zu wirken. Dabei ist eine Ausweitung der Eigentumsangebote mit größeren Wohnungen sinnvoll. Parallel dazu ist es notwendig, Verbesserungen im Umfeld durchzuführen. So können die Schaffung von Freiflächen, eine Reduzierung der Lärmbelastungen oder eine bessere Anbindung der umliegenden Freiräume zur Attraktivität des Teilraums für Familien beitragen.

2.2.3 Fazit

Weitere Voruntersuchungen durchführen

Zur Umsetzung der entwickelten Handlungsempfehlungen ist es aus wohnungsmarktbezogener Perspektive erforderlich, weitere Voruntersuchungen durchzuführen. Vor allem zu der Einzelhandelssituation und zur Bebauungsstruktur der Gebäude außerhalb des Sanierungsgebietes sind weitere Informationen nötig. Detaillierte Aussagen in diesen Bereichen können eine weitere Modifikation der konzeptionellen Ansätze zur Folge haben[9].

Darüber hinaus ist an dieser Stelle aufgrund der potenziellen Konkurrenzsituation zwischen der Altstadt auf der einen sowie der Eiderkaserne und dem Obereiderhafen auf der anderen Seite darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung der Wohnstandorte Eiderkaserne und Obereiderhafen aus Sicht der Stadt Rendsburg Vorrang genießt.

9 Aktualisierung 12/2012: Dieser Anforderung ist die Stadt Rendsburg inzwischen gerecht geworden und hat auch für den südlichen Teil der Altstadt vorbereitende Untersuchungen (VU) eingeleitet.

Teilraum 4: Hollerstraße-West

1 Standort-, Markt- und städtebauliche Analyse 2

1.1 Allgemeine Charakterisierung des Teilraums 2

1.2 Stadteilstruktur, Lage und Attraktivität 2

1.3 Wohnungsmarktsituation im Stadtteil 11

1.3.1 Wohnungsnachfrage 11

1.3.2 Wohnungsangebot 14

1.3.3 Wohnungsmarktsituation 14

2. Strategische Rahmenbedingungen und Handlungsempfehlungen 17

2.1 SWOT-Analyse 17

2.2 Handlungskonzept 18

2.2.1 Leitbild 18

2.2.2 Stärkung der Wohnnutzung 19

2.2.3 Nachverdichtungskonzept ehemaliger Gewerbehof 20

2.2.4 Fazit 21

1 Standort-, Markt- und städtebauliche Analyse

1.1 Allgemeine Charakterisierung des Teilraums

Der knapp 18 ha große Teilraum umfasst das Stadtumbaugebiet „Hollerstraße-West“ mit dem Büdelsdorfer Sanierungsgebiet „Hollerstraße-West“ und dem Rendsburger Sanierungsgebiet „Eckernförder Straße – Meynstraße“.

	Einheit	Hollerstraße West	Büdelsdorf	Rendsburg/ Büdelsdorf
Einwohnerzahl (08/2010)	Anzahl	877	10.362	39.102
Anteil Bewohner an Bevölkerung RD/BDF	%	2,2	–	–
Anteil ausländischer Bewohner 2010	%	8,6	3,1	6,2
Bevölkerungsentwicklung 2002 – 2010	%	-8,7	-8,8	-8,6
Bevölkerungsdichte (Einw./km²)	EW/ km²	4.963	1.665	1.305
Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften an Einwohnern 2010	%	16,2	6,4	13,8

Quelle: Melderegister 2002 und 2010, Stadt Rendsburg, F+B

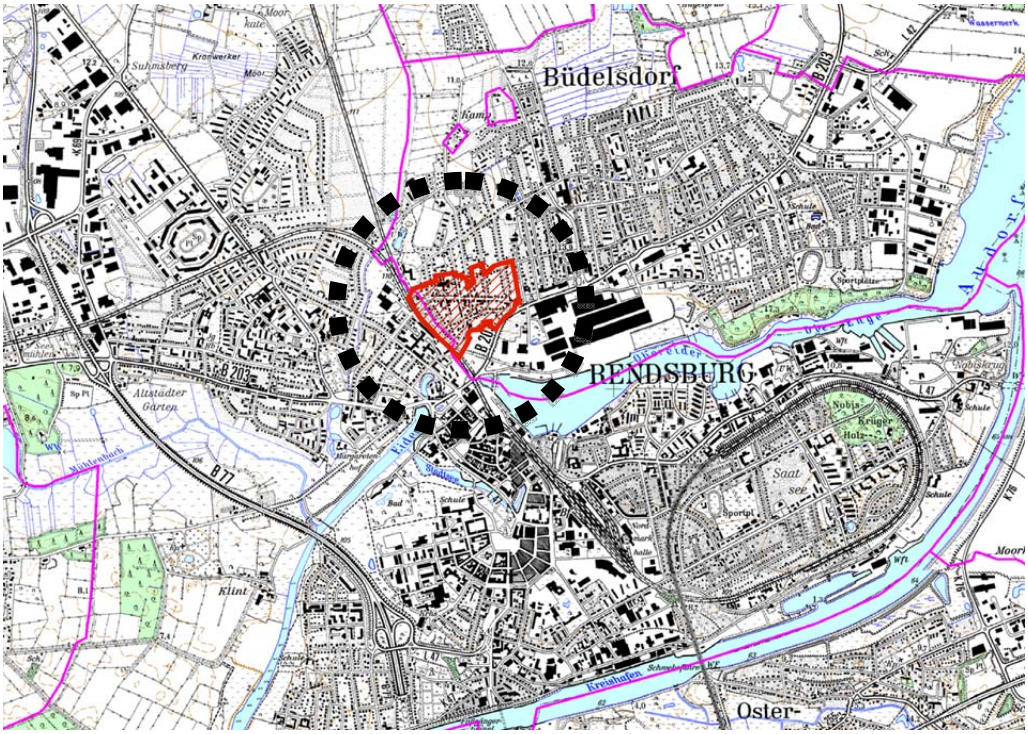
Zur Bewertung der Angebots- und Nachfrageentwicklungen des Wohnungsmarktes im Teilraum werden zunächst die Rahmenbedingungen aufgezeigt, um Hinweise auf die Attraktivität des Wohnungsmarktes festzustellen und darauf aufbauend Aussagen hinsichtlich möglicher Handlungsschwerpunkte zu entwickeln.

1.2 Stadteilstruktur, Lage und Attraktivität

Lage im Stadtgebiet

Der Teilraum Hollerstraße-West befindet sich am östlichen Stadtrand von Büdelsdorf, an der Stadtgrenze zu Rendsburg. Ein kleiner Teil liegt im Rendsburger Stadtgebiet in den Stadtteilen Kronwerk-Nord und -Süd. Der Büdelsdorfer Teil gehört zum Stadtteil Büdelsdorf-West.

Abb. 1.2-1 Lage des Teilraums Hollerstraße-West im Stadtgebiet



Kartengrundlage: Top. Karte 1:25000 Schleswig-Holstein/Hamburg © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2005

Lage im Umfeld

Historischer Dorfkern von Büdelsdorf

Der Teilraum erstreckt sich auf Büdelsdorfer Stadtgebiet entlang der Hollerstraße sowie auf deren Fortführung, der Eckernförder Straße, auf Rendsburger Stadtgebiet und umfasst das nähere Umfeld dieser Straßenführung. Den zentralen Teil des Gebietes stellt der alte Büdelsdorfer Ortskern dar. Der Teilraum entspricht den Flächen der beiden Sanierungsgebiete. Diese wurden vor zwei Jahren mit dem Ziel beschlossen, den Wohn- und Einzelhandelsstandort aufzuwerten. Begrenzt wird der Teilraum durch die Bahntrasse im Westen, die Grundstücke entlang Annenstraße im Osten sowie dem Gewerbehof Hollerstraße im Norden und dem Einkaufszentrum Rondo im Süden. Die Naherholungsbereiche Park Kortenfohr und die Obereider liegen in fußläufiger Entfernung.

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Der Teilraum erstreckt sich entlang der Eckernförder Straße und deren Verlängerung Hollerstraße mit einer gemischter Nutzungsstruktur mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Erdgeschossbereichen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. In den Seitenstraßen überwiegt das Wohnen (siehe auch Abb. 1.2-5 bzw. Plan 2.1: Analyse).

Abb. 1.2-2 Der Teilraum Hollerstraße-West und das direkte Umfeld / Luftbild

Abb. 1.2-3 Typische Bebauungsstrukturen entlang der Hollerstraße und Nebenstraßen

Der Teilraum ist durch eine kleinteilige, meistens straßenbegleitende 2- bis 3-geschossige Gebäudestruktur aus Ende des 19. Jahrhunderts/Anfang des 20. Jahrhunderts geprägt. Eine Ausnahme bilden die großflächigen Hallen des Gewerbehofs. Entlang der Hollerstraße befindet sich eine verdichtetere Bebauungsstruktur mit heterogenem Baualter und -stilen. In den Seitenstraßen überwiegen 1- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Bereich um die Alte Dorfstraße bildet mit einigen noch erhaltenen Gebäuden den historischen Kern von Büdelsdorf.

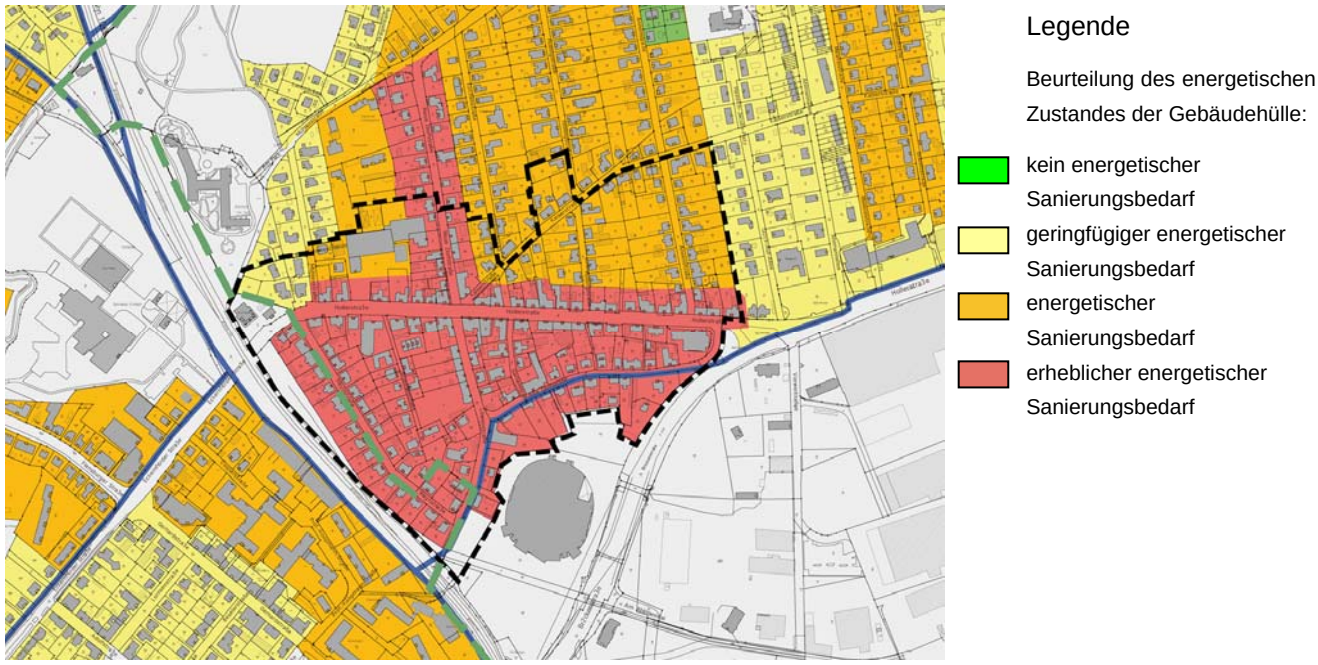
Insbesondere entlang der Hollerstraße und Meynstraße fallen Modernisierungs- und Gestaltungsdefizite der Gebäude negativ ins Auge. Auch die zum Teil städtebaulich ungeordneten und vielfach schlecht belichteten Blockinnenbereiche sorgen für ein schlechtes Image als Wohnquartier.

Energetische Qualität der Bebauung

Obwohl nach Aussagen der Stadt eine (energetische) Sanierung an vereinzelten Gebäuden bereits vorgenommen worden ist, besteht bei einem Großteil des Gebäudebestandes erheblicher Sanierungsbedarf.

Durch die Festlegung als Sanierungsgebiet sollen vorhandene Substanz- und Funktionsschwächen sowie vorhandene energetische Missstände ausgeglichen und eine Verschlechterung der städtebaulichen Situation verhindert werden. Durch die Förderfähigkeit von Sanierungsvorhaben an privaten Gebäuden, sollen Hauseigentümer dazu animiert werden, in ihre Immobilie zu investieren.

Abb. 1.2-4 Erhebung des energetischen Zustandes der Wohn- und Mischquartiere



Ausschnitt aus Plan: Erhebung des energetischen Zustandes der Wohn- und Mischquartiere, Kapitel 5

Verkehrsanbindung/Erschließung/Zentralität

Gute Verkehrsanbindung

Der Teilraum ist gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Hollerstraße bzw. die Eckernförder Straße bilden Haupterschließungsstraßen. Am östlichen Rand des Teilraums schließt die Brückenstraße B 203 an die Hollerstraße an, die als eine der Verkehrsachsen Büdelsdorfs eine schnelle überregionale Anbindung an die Autobahn A 7 ermöglicht.

Mit einer Bushaltestelle in der Hollerstraße und drei weiteren Haltestellen in direkter Umgebung (Flensburger Straße, auf Höhe des Gewerbehofes an der Eckernförder Straße, vor dem Museum an der B 203 sowie im Bereich der Kreuzung Kirchenstraße / Neue Dorfstraße) ist der Teilraum über die vier Buslinien 10 11, 12 und 19, die zur Hauptzeit in einer 25-Min-Taktung verkehren, gut an das übrige Stadtgebiet angebunden.

Ab 2013 ist die Einrichtung der Vorortbahn auf der Strecke Kiel – Rendsburg – Fockbek durch die Landesweiten Verkehrsservicegesellschaft mbH (LVS) geplant. Der geplante Haltepunkt in Büdelsdorf befindet sich am Gymnasium Kronwerk. Die Züge sollen in einer Taktung von 30 Minuten fahren und mittelfristig ein sogenanntes

"Schnell-Langsam-Konzept" realisiert werden.

Fuß- und Radwege sind Straßen begleitend im Teilraum vorhanden. Entlang der Hollerstraße / Eckernförder Straße werden sie separat geführt. Innerhalb des Grünzuges entlang der Bahntrasse und in Fortführung des Schwarzer Stiegs befindet sich ein stark frequentierter übergeordneter Fuß- und Radweg zwischen den Städten Rendsburg und Büdelsdorf. Dieser ist in einem mangelhaften Zustand und bedarf einer entsprechenden Aufwertung. Die Unterführung im Übergangsbereich der beiden Städte weist Gestaltungsdefizite auf.

Versorgung private/öffentliche Infrastruktur

Das Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen im Teilraum selbst beschränkt sich auf eine Moschee als Islamisches Zentrum an der Eckernförder Straße. Die Moschee wurde 2009 eröffnet und besitzt neben dem Gebetsraum ein Jugendlokal, einen Versammlungsraum, Unterrichtsräume und eine Kinderkrippe. Im direkten Umfeld des Teilraums befinden sich diverse soziale und kulturelle Einrichtungen. Hierzu gehören die Stadtbücherei und das Altenheim „Am Park“ sowie das Eisenkunstgussmuseum und die KiC/NordArt.

Als Kinderbetreuungseinrichtungen sind im näheren Umfeld der Hollerstraße-West ein dänischer Kindergarten, ein dänisches Freizeitheim in der Mühlenstraße und der Kindergarten Lummerland neben der Stadtbücherei zu nennen. Mit der Emil-Nolde-Schule, dem Gymnasium Kronwerk und der dänischen Eiderschule gibt es für die Anwohner zudem ein breites Angebot an Schulen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Funktionsverlust als Geschäftszentrum

Die Hollerstraße stellte ursprünglich das geschäftliche Zentrum von Büdelsdorf dar, das sich jedoch entlang der B203 (Brückenstraße / Hollerstraße-Ost) verlagert hat. Dadurch ist in den letzten Jahren ein vermehrter Leerstand von Wohn- und Gewerbeflächen zu beobachten. Gründe für den zunehmenden Funktionsverlust als Geschäftszentrum liegen in unpassenden Zuschnitten von Parzellen und Ladenflächen, dem isolierten und nicht integrierten Standort sowie dem verlagerten Stadtzentrum und neuen Einzelhandelsschwerpunkten. Durch das im Herbst 2009 eröffnete Einkaufszentrum Rondo mit einem breiten Einzelhandelssortiment kommt es zum verstärkten Kaufkraftabfluss.

Die Bestandsanalyse des am 26.04.2012 beschlossenen Rahmenplans[1] hat ergeben, dass die Funktion der Hollerstraße als städtisches Geschäftszentrum in nicht wieder herstellbar ist. Vielmehr sollte der Bereich durch Stärkung anderer Funktionen wie z. B. dem Wohnen ertüchtigt werden.

Grün- und Freiflächen

Abseits der Hollerstraße-West sind durch die überwiegend aufgelockerte EFH-Bebauung eine Vielzahl an wohnungsnahen Grünflächen (Gärten) vorhanden. Lediglich in den Bereichen Hollingstraße und Gartenstraße sowie der Grundstücke entlang der Hollerstraße-West, erfordern ungeordnete, weitgehend überbaute Blockinnenbereiche eine städtebauliche Neuordnung.

Quartiersbezogene Sport- und Freizeitflächen sind innerhalb des Teilraums nicht vorhanden. Die benachbarten Naherholungs- und Freizeitgebiete der Kortenfohr-Niederung im Norden sowie die Uferbereiche der Obereider im Süden sind in fußläufig erreichbar. Jedoch erschweren unzureichende Fußwegeverbindungen entlang der Bahntrasse sowie der brachliegende Grünstreifen den Zugang.

In den Wohnstraßen begrenzen Einbahnstraßenregelungen den Durchgangsverkehr und die damit verbundene Verkehrsbelastung. Auffällig ist der schlechte Zustand einer Vielzahl von Straßen. Gestalterische und funktionale Mängel sowie eine zum Teil ungeordnete Parkplatzsituation prägen das Straßenbild der Meynstraße, Kaiserstraße, Gartenstraße, Hollingstraße und Annenstraße. Der bereits umgestaltete Bereich der Kaiserstraße wirkt durch die Vielzahl der parkenden Kraftfahrzeuge ungeordnet.

Attraktivität/Image

Der Bereich Hollerstr.-West ist als historischer Dorfkern Büdelsdorfs insgesamt positiv besetzt. Aufgrund seiner relativ zentralen Lage in Büdelsdorf/Rendsburg und dem direkt angrenzenden Einkaufszentrum Rondo verfügt er über gute Lagequalitäten. Nachtteilig wirken sich die Gestaltungsmängel und Leerstände entlang der Hollerstraße und der teilweise schlechte Zustand der Gebäude aus.

Immissionsbelastung

Entlang der Haupterschließung über die Holler- bzw. Eckernförder Straße, kommt es in Teilen zu einer hohen Verkehrsbelastung. Es herrschen starke funktionale und gestalterische Mängel vor, die zu einer geringen Aufenthaltsqualität führen.

Negative Einwirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung ergeben sich auch durch die westlich verlaufende Bahntrasse. Diese stellt zudem eine deutliche städtebauliche Zäsur dar.

1 vgl. Rendsburg / Büdelsdorf: Stadtumbau Hollerstraße, Rahmenplan, Elbberg Hamburg, 2011

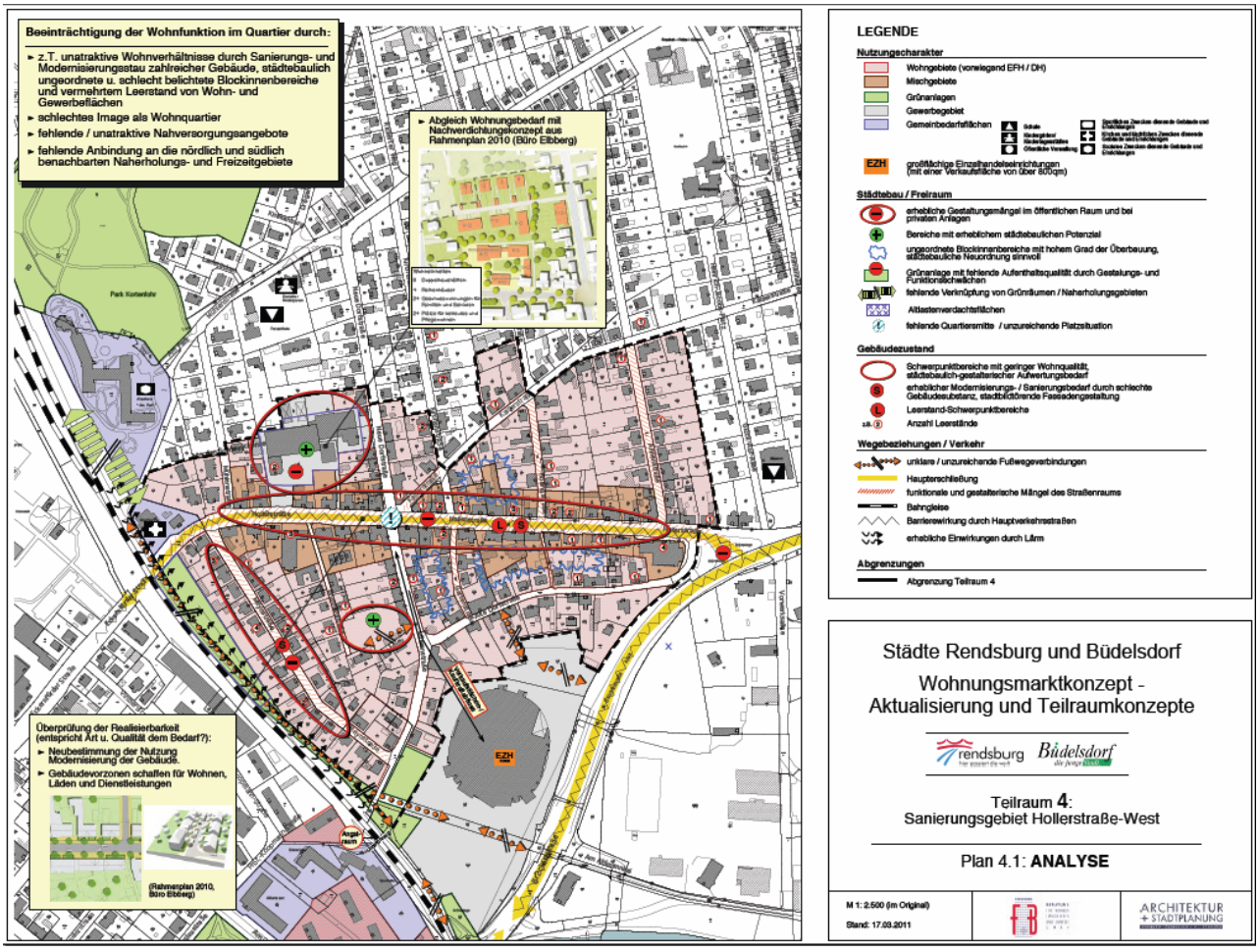
Städtebauliche Gesamtbewertung

Der Teilraum verfügt aufgrund seiner relativ zentralen Lage in Rendsburg/ Büdelsdorf, der Nähe des angrenzenden Einkaufszentrums und mit dem historischen Büdelsdorfer Ortskern grundsätzlich über gute Lagequalitäten.

Dem stehen größere städtebauliche Missstände und Beeinträchtigungen der Wohnfunktion gegenüber, z. B. durch

- z.T. unattraktive Wohnverhältnisse durch Sanierungs- und Modernisierungsstau zahlreicher Gebäude,
- städtebaulich ungeordnete u. schlecht belichtete Blockinnenbereiche,
- und vermehrtem Leerstand von Wohn- und Gewerbeflächen,
- fehlende Anbindung an die nördlich und südlich benachbarten Naherholungs- und Freizeitgebiete (siehe Abb. 1.2-5 bzw. Plan 4.2 Analyse).

Abb. 1.2-5 Zusammenfassung Städtebauliche Analyse (siehe auch Plan 4.1 im Anhang)



Ziele und Konzepte vorheriger Untersuchungen und Planungen[2]

Übergeordnete Entwicklungsziele

- Verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung
- Verknüpfung der Zentren der Städte Büdelsdorf und Rendsburg

Städtebau: Gebäude u. Einbindung in die Umgebung

Verbesserung des Wohnumfeldes:

- Instandsetzung, Modernisierung und gestalterische Aufwertung des Gebäudebestandes
- Ausstattungen der Wohn- und Geschäftseinheiten und deren Grundrisse entsprechend dem heutigen Standard. Zusammenlegung von Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie eine Verbesserung der Ausstattungsstandards.
- Die Verlagerung des Kfz- und Karosseriebetriebes und des Bauunternehmens/Bauschlosserei in der Hollerstraße bietet die Möglichkeit durch den Bau weiterer Wohnhäuser den Block funktional sowie städtebaulich an die umgebende Bebauung anzubinden und den Straßenraum besser zu fassen. Gleichzeitig dient eine künftige Wohnnutzung einer nachhaltigen innerstädtischen Nachverdichtung. (z.B. Mehrgenerationenwohnen / RH / DH)
- Ergänzung Wohnungsneubau in der Brunnenstraße
- Etablierung eines professionellen Standortmanagements zur Förderung des Gewerbestandortes
- Funktionsverlust als Geschäftszentrum ggf. mit Wohnen kompensieren.
- Umnutzung von Geschäftsbrachen zu Wohnen

Attraktivierung von Einzelhandel / Dienstleistungen

- Erhalt, Sicherung und Ausbau der Nutzungsmischung
- Verbesserung der Standortbedingungen für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
- Straßenraumgestaltung und Herstellung von Vorzonen für Wohnen, Handel und Dienstleistungen

Grün- und Freiräume

- **Funktionale sowie gestalterischen Aufwertung** des brachliegenden Grünstreifens östlich der Bahntrasse, der zugleich die mangelhafte Verbindung des Untersuchungsgebietes zu den benachbarten Naherholungsgebieten ausgleichen kann.

2 vgl. ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf, BPW Hamburg in Kooperation mit Büro Düsterhöft, Mai 2008,
Vorbereitende Untersuchungen – „Hollerstraße West“ Rendsburg / Büdelsdorf, BIG-Städtebau GmbH, März 2007,
Rendsburg / Büdelsdorf: Stadtumbau Hollerstraße, Rahmenplan, Elbberg Hamburg, 2011,

Verkehr u. Erschließung
▪ Straßenraum neu ordnen und umgestalten und somit die Aufenthaltsqualität deutlich verbessern. Herstellung von Vorzonen für Wohnen, Handel und Dienstleistungen. Neuordnung des Parkens. ▪ „Shared Space“ für Kreuzung Hollerstraße West und Neue Dorfstraße, in Verbindung mit dem bereits umgestalteten Abschnitt der Kaiserstraße (zwischen Neuer Dorfstraße und Kirchenstraße), welcher als Sackgasse ausgebaut ist, ist in diesem Zusammenhang neu zu überdenken. Die zentrale Lage dieser platzartigen Situation ist zum jetzigen Zeitpunkt untergenutzt, birgt für die Stärkung des Standortes jedoch enorme Potenziale. ▪ Verbesserter Wegeverbindungen auch zur Minderung der Zäsur der Bahnlinie zwischen den beiden Städten Büdelsdorf und Rendsburg ▪ Tragfähiges Rad- und Fußgängerwegenetz, welches zugleich eine Anbindung des Standorts mit dem künftigen großflächigen Einzelhandelsstandorts auf den Eiderwiesen ermöglicht. ▪ Zeitgemäßer Ausbau des Schwarzen Stiegs als wichtige Fuß- und Radfahrerverbindung zwischen Rendsburg und Büdelsdorf. ▪ Minimierung der Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr, was durch eine gezielte Integration des ruhenden Verkehrs in Form angelegter Parkbuchten erfolgen könnte ▪ Einrichtung eines Park&Ride am Haltepunkt der Vorortbahn
Aktivierung, Beteiligung und Umsetzung
▪ Sanierung und Umgestaltung eines regionaltypischen Wohn-/ Geschäftshauses in ein „Musterwohnhaus Hollerstraße“ ▪ Hollerstraßenfest mit Aktionen, regelmäßige Sanierungszeitung, Stadtteilspaziergänge zur Veranschaulichung der Potentiale und Handlungsmöglichkeiten ▪ Imagekampagne

1.3 Wohnungsmarktsituation im Stadtteil

1.3.1 Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

Im Teilraum Hollerstraße-West lebten im August 2010 laut Melderegister 877 Einwohner. Das sind 8,7 % weniger als noch im Jahr 2002. Dieser Rückgang entspricht in etwa der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung von Büdelsdorf und Rendsburg.

Bevölkerungsrückgang entspricht Stadttrend

Abb. .1.3-1 Veränderung der Bevölkerung im Teilraum Hollerstr.-West 2002 bis 2020

	Ausgangsbevölkerung		Vorausgeschätzte Bevölkerung (Entwicklung gegenüber 2010 in %)		2010 bis 2020
Variante	**2002**	**2010**	**2015**	**2020**	**Trend**
Trendvariante[3]	961	877	860 -1,9%	840 -4,2%	↘
Obere Variante[2]	961	877	870 -0,8%	860 -1,9%	↘
Untere Variante[2]	961	877	850 -3,1%	830 --5,4%	↘

Quelle: Melderegister 2002 und 2010, Berechnung/Abschätzung F+B GmbH

Für die Zukunft wird für den Teilraum ein weiterer Bevölkerungsrückgang vorausgeschätzt, der bis 2020, je nach Variante, etwa 2 bis 5 % betragen wird.

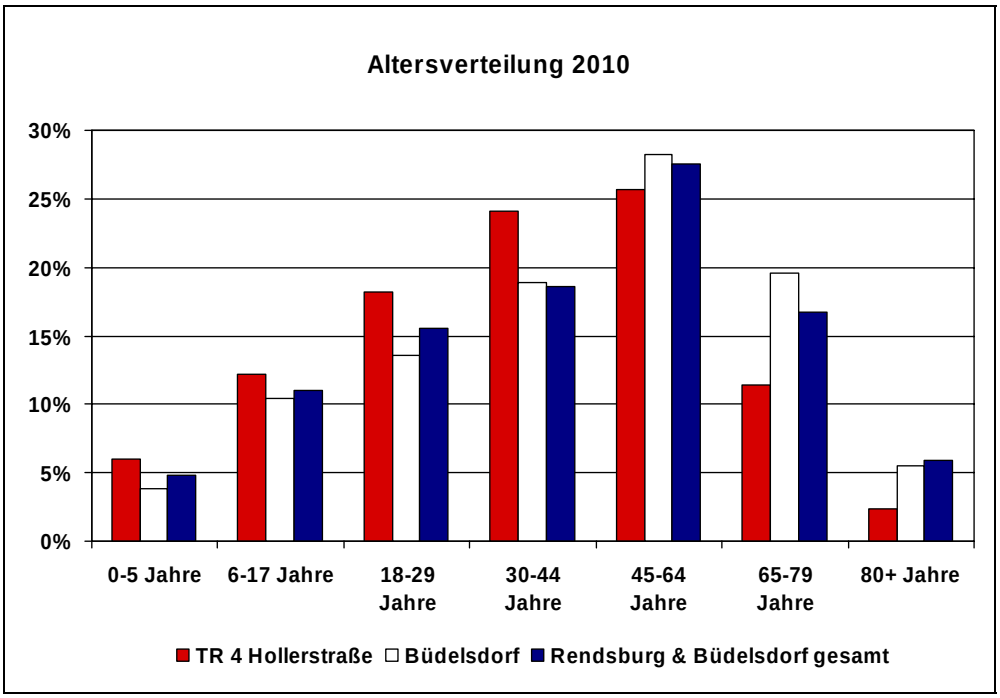
Altersstruktur der Bevölkerung

Eine Analyse der aktuellen Altersstruktur zeigt, dass im Teilraum Hollerstraße-West die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen und der 30- bis 44-Jährigen, d. h. Personen in der Haushalts- und Familiengründungsphase, überdurchschnittlich stark vertreten. Gleichzeitig sind die älteren Bewohnergruppen im Teilraum unterrepräsentiert, dies gilt insbesondere für die . 65- bis 79-Jährigen.

Altersgruppen in der Haushalts- und Familiengründungsphase überrepräsentiert

3 In Anlehnung an die Prognoseparameter der Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt.

Abb. 1.3-2 Altersstruktur im Teilraum Hollerstraße, Büdelsdorf und Rendsburg/Büdelsdorf 2010

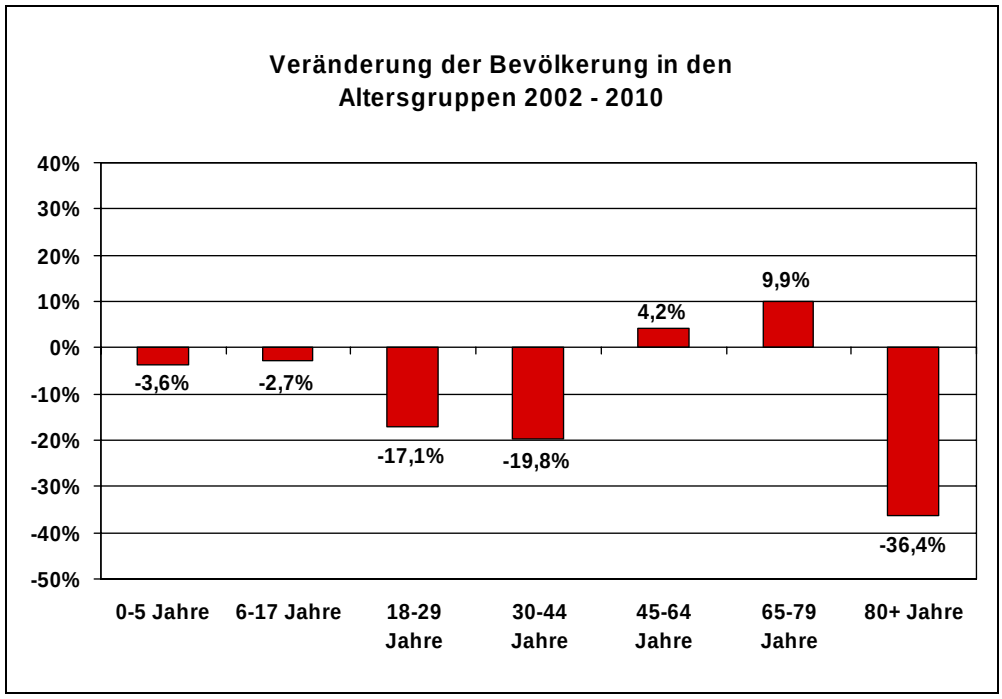


Quelle: Melderegister 2010

Stärkster Rückgang der über 79-Jährigen

Die Entwicklung der Altersgruppen zwischen 2002 und 2010 zeigt, dass im Teilraum vor allem die Gruppe der über 79-Jährigen stark zurückgegangen ist, nämlich mehr als ein Drittel. Aber auch die im Vergleich zu Büdelsdorf überrepräsentierten Gruppen der 18- bis 29-Jährigen und 30- bis 44-Jährigen nahmen deutlich ab. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen ging leicht zurück, während die Gruppe der 45- bis 79-Jährigen zunahm.

Abb. 1.3-3 Veränderung der Altersstruktur im Teilraum Hollerstraße-West 2002-2010 in %



Quelle: Melderegister 2010

Ausländeranteil

Hoher Ausländeranteil im Teilraum

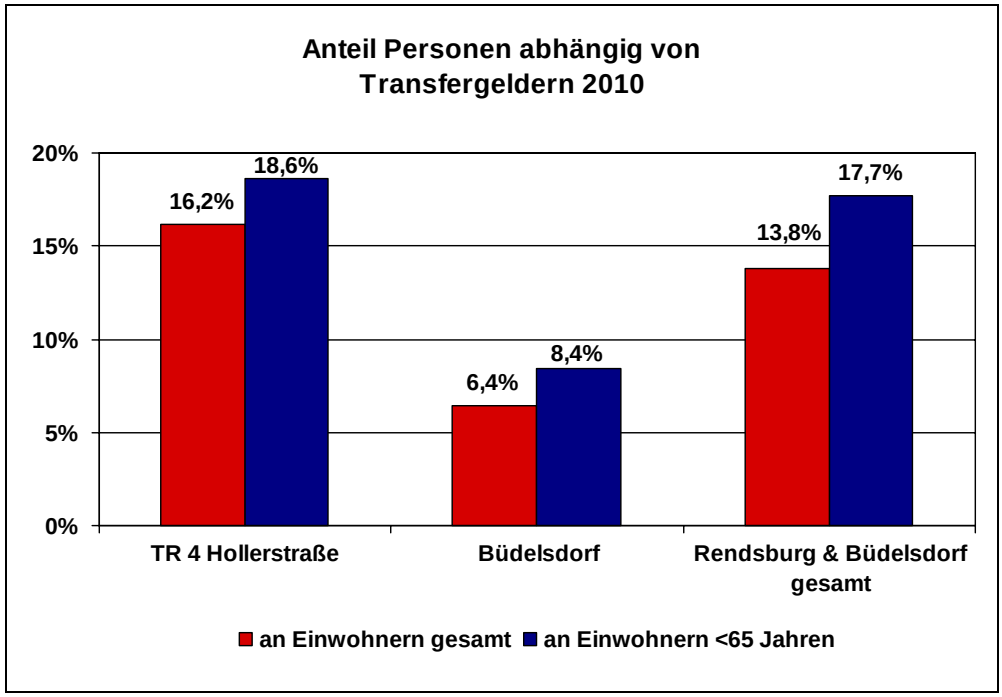
Der Ausländeranteil im Teilraum Hollerstraße-West beträgt 8,6 % und liegt damit deutlich über dem Büdelsdorfer Durchschnitt von 3,1 %. Einer der Gründe hierfür könnte nach Angaben der befragten Experten die am westlichen Rand des Teilraums gelegene Moschee sein.

Sozialstruktur

Hoher Anteil von Transferleistungen abhängiger Bewohner

Die Sozialstruktur des Teilraums Hollerstraße-West ist durch einen sowohl für Büdelsdorf als auch für Rendsburg/Büdelsdorf weit überdurchschnittlich hohen Anteil von Transferleistungsempfängern geprägt.

Abb. 1.3-4 Anteil der von Transferleistungen abhängigen Personen 2010 in %



Quelle: ARGE Rendsburg-Eckernförde 2010

1.3.2 Wohnungsangebot

Der Wohnungsbestand im Teilraum ist durch eine kleinteilige Mischung aus Eigentümer- und Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern mit vier bis sechs Wohneinheiten älterer Baualtersklassen geprägt. Das Wohnungsangebot entspricht in Größe, Ausstattung und baulichem Zustand teilweise nicht mehr der heutigen Nachfrage und weist zum Teil deutliche Instandhaltungsbedarfe auf.

1.3.3 Wohnungsmarktsituation

Preisentwicklung des angebotenen Wohnraums

Aufgrund des nur sehr geringen Angebotsvolumen ist die Datengrundlage hinsichtlich der Preisentwicklung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen relativ gering und erlaubt nur begrenzt Abschätzungen der Preisentwicklung in diesen Segmenten.

Relativ günstige EFH-Preise

Die Preise für Einfamilienhäuser im Teilraum sind relativ günstig. Nach den vorliegenden Daten wurden Einfamilienhäuser in der Hollerstraße-West nur zwischen 2008 und 2010 angeboten. Dabei liegen die Preise pro m² Wohnfläche mit 1.010 bis 943 Euro jeweils rd. 12 % unter dem Büdelsdorfer Durchschnitt.

Unterdurchschnittliche ETW-Preise

Bei der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Teilraum sind große Preisschwankungen von 289 Euro/m² in 2010 bis zu 1.149 Euro/m² in 2009 zu beobachten. Dies kann auf eine sehr unterschiedliche Qualität der Gebäude im Teilraum hinweisen. Insgesamt bleiben die Preise mit Ausnahme des Jahres 2009 aber deutlich unter dem durchschnittlichen Preisniveau in Büdelsdorf. Dabei sind Abweichungen von 17 % in 2007 bis zu 69 % in 2010 festzustellen gewesen.

Die Preisentwicklung der Mietobjekte weist für die Hollerstraße-West ebenfalls große Schwankungen auf. Dabei bewegen sich die Werte zwischen 4,31 Euro/m² in 2007 und 7,11 Euro/m² in 2010. Ein deutlicher Trend ist nicht auszumachen. Auch im Vergleich zum Büdelsdorfer Durchschnitt bewegen sich die Mietpreise sehr unterschiedlich. Diese schwankenden Werte können auf die jeweils unterschiedlichen Lage- und Objektqualitäten der angebotenen Objekte zurückzuführen sein.

Schwankende Preise für Mietobjekte

Abb. 1.3-5 Mietpreisentwicklung Teilraum Hollerstr.-West 2005 - 2010 (arithm. Mittel) in Euro/m² nettokalt

	Hollerstraße-West	Rendsburg	Büdelsdorf
2005	5,77	5,01	5,48
2006	5,09	5,24	5,51
2007	4,31	5,20	5,52
2008	5,37	4,97	5,38
2009	5,46	5,05	5,44
2010	5,11	5,08	5,46

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2010

Angebotsvolumen

Der Teilraum Hollerstraße-West ist insgesamt durch ein geringes Angebotsvolumen bei Einfamilienhäusern geprägt. Die Zahl von nur sechs zwischen 2005 und 2010 angebotenen Einfamilienhäusern zeugt von einer sehr geringen Marktaktivität, insbesondere wenn man berücksichtigt, dass sich die Angebote nur auf drei Jahre verteilen. Gleichzeitig kann das geringe Angebotsvolumen ein Hinweis auf intakte EFH-Gebiete im Teilraum sein, in denen die Fluktuation sehr gering ist.

Niedriges Angebotsvolumen bei EFH

Das Angebot an ETW ist mit Ausnahme des Jahres 2009 ebenfalls auf einem sehr niedrigen Niveau. Mit nur rd. einem Angebot pro Jahr ist auch hier eine sehr geringe Marktaktivität zu konstatieren. Der Grund für die Abweichung in 2009 ist nicht klar, könnte aber auf ein neu am Markt platziertes Objekt mit mehreren WE zurückzuführen sein.

Geringe Marktaktivität bei ETW

Das Angebotsvolumen bei den Mietobjekten ist im Vergleich zu den übrigen Segmenten im Teilraum relativ umfangreich. Dabei ist zu konstatieren, dass hier Schwankungen zwischen den Jahren vorliegen, die keine Tendenz erkennen lassen. Dennoch ist in der Hollerstraße-West eine gewisse Marktaktivität im Mietwohnungsbereich zu beobachten.

Gewisse Marktaktivität bei Mietobjekten vorhanden

Leerstände

Die Leerstandsquote im Teilraum Hollerstraße-West ist zwar mit rund 9 % sehr hoch und liegt damit deutlich über dem Büdelsdorfer (2,9 %) bzw. dem Rendsburger Durchschnitt (6,0 %), hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich der Leerstand überwiegend auf Ladengeschäfte konzentriert[4].

Hohe Leerstandsquote, aber überwiegend bei Ladengeschäfte

Strukturmerkmale des angebotenen Wohnraums

Aufgrund der geringen Datengrundlage bei Eigentümerwohnungen (EFH, ETW) ist in diesem Marktsegment eine weitergehende Analyse hinsichtlich der Größenstruktur des Angebots nicht möglich.

4 Aus technischen Gründen war bei der Leerstandserhebung eine Unterscheidung zwischen Wohn- und Gewebeeinheiten nicht möglich.

Die in der Hollerstraße-West angebotenen Mietwohnungen sind mit durchschnittlich 59 m² vergleichsweise klein. Mit einem Anteil von 59 % sind Wohnungen mit bis zu 60 m² im Teilraum deutlich stärker vertreten als in Büdelsdorf (22 %). Dagegen sind Wohnungen mit einer Größe von 61-90 m² deutlich weniger vertreten. Angebote von Wohnungen mit mehr als 90 m² gab es seit 2003 im Teilraum gar nicht.

Sehr kleine Mietobjekte von durchschnittlich 59 m²

Abb. 1.3-6 Größenklassenstruktur der angebotenen Mietobjekte 2010 in %

	Hollerstraße West	Rendsburg	Büdelsdorf
bis 60 m²	59	31	22
61 bis 90 m²	41	54	71
91 bis 130 m²	0	14	7
über 130 m²	0	1	0

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2010

Fazit

Der Wohnimmobilienmarkt in der Hollerstraße-West ist vor allem durch einen dörflichen Charakter mit Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt.

Das ermittelte Preisniveau für Wohneigentum liegt, bei deutlichen Schwankungen, im betrachteten Zeitraum insgesamt unter dem Büdelsdorfer Durchschnitt. Allerdings ist das Angebotsvolumen für Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen sehr gering.

Aus die Preise für Mietwohnungen unterliegen deutlichen Schwankungen, was auf unterschiedliche Qualitäten der Angebotsstrukturen hindeutet. Entlang der Hollerstraße sind die Gebäude teilweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand und durch Verkehrslärm belastet. Die Nebenstraßen bieten hingegen überwiegend ruhige und attraktive Wohnlagen. Alles in allem bewegen sich die Preise in den letzten Jahren im Vergleich zu Büdelsdorf auf einem durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Niveau, was auch auf die insgesamt relativ kleinen Wohnungsgrößen zurückzuführen ist, die i.d.R. einen höheren m²-Preis zur Folge haben.

2. Strategische Rahmenbedingungen und Handlungsempfehlungen

Ausgehend von den Analyseergebnissen und den, in der unten dargestellten SWOT-Analyse dargestellten, übergeordneten Rahmenbedingungen für den Teilraum Hollerstr.-West werden im Folgenden die Potenziale des Teilraums erörtert. Der Fokus liegt dabei auf der nachfragegerechten Bestandsentwicklung und der Stärkung der Wohnfunktion.

2.1 SWOT-Analyse

Stärken	**Schwächen**
▪ Relativ zentrale Lage zwischen Rendsburg und Büdelsdorf ▪ Gute Verkehrsanbindung ▪ Dörflich-familiärer Charakter ▪ Gute Infrastruktur	▪ Starker Durchgangsverkehr in der Hollerstraße ▪ Funktionsverluste (Gewerbe) entlang der Hollerstr. ▪ Teilweise städtebauliche Missstände und Instandhaltungsbedarfe ▪ In Teilen nicht mehr nachfragegerechtes Wohnungsangebot ▪ Kaum Bauland ▪ Teilweise wenig attraktives Umfeld
Chancen	**Risiken**
▪ Aufwertung der Hollerstraße als Wohnstandort ▪ Ausbau eines Angebots an alters und familiengerechtem und Wohnraum ▪ Verkleinertes Geschäftszentrum	▪ Weiterer Verlust der Einzelhandelsfunktion der Hollerstr. ▪ Steigende Wohnungsleerstände bei einer nicht nachfragegerechten Bestandsentwicklung bzw. eines nicht zielgruppenorientierten Wohnungsneubaus

Abschätzung der zukünftigen Marktentwicklung im Teilraum

Aufgrund der zurückgehenden Bedeutung der Hollerstraße als Einzelhandelsstandort wird voraussichtlich der Leerstand bei Einzelhandelsflächen zunehmen. Eine Umnutzung dieser Flächen zu Wohnraum setzt voraus, dass die Hollerstraße für Wohnen attraktiver gestaltet wird und eine Reduzierung der Verkehrsbelastungen erfolgt. Potenziale für den Wohnimmobilienmarkt liegen insbesondere in der Schaffung von Angeboten für Familien und Senioren. Die vorhandenen Mietwohnungen eignen sich nur bedingt für eine derartige Umnutzung.

Darüber hinaus stellen Angebote für Familien zukünftig eine Entwicklungsmöglichkeit am Wohnimmobilienmarkt in der Hollerstraße-West dar. Neben der oben erwähnten Umnutzung von Ladenlokalen in größere Wohneinheiten ist es wichtig, neue Angebote für Wohneigentum zu schaffen. Ruhiges Wohnen im Dorfkern ist für Familien sehr attraktiv.

2.2 Handlungskonzept[5]

2.2.1 Leitbild

Das vom Planungsbüro Elbberg konzipierte Leitbild sieht in erster Linie vor, einen Rückgang der Funktionen als Gewerbe- und Wohnstandort im Teilraum aufzuhalten. Zu diesem Zweck wird die Wohnnutzung im westlichen Bereich gestärkt. Im zentralen Gebiet der Hollerstraße-West findet eine Konsolidierung des Einzelhandels statt, während im Osten der Hollerstraße die Dienstleistungsangebote konzentriert werden. Im gesamten Bereich der Hollerstraße sind Umnutzungen von leerstehenden Gewerbeeinheiten in Wohnflächen vorgesehen. Auf diese Weise wird beabsichtigt, den Teilraum durch eine Bündelung der unterschiedlichen Funktionen zu stärken.

Des weiteren sind Veränderungen im Straßenraum entlang der Hollerstraße geplant. Ein Rückbau des Straßenquerschnitts ist vorgesehen. Dieser dient dazu, eine Verbreiterung der Gebäudevorzonen zu ermöglichen und so den Nutzwert des Straßenraums auch für die entlang der Straße liegenden Wohneinheiten zu erhöhen.

Abb. 2.2-1 Gestaltung Städtebau und Freiraum (Elbberg)

Quelle: Planungsbüro Elbberg 2010

5 Vgl. Plan 4.2: Konzept

An der Kreuzung Neue Dorfstraße Ecke Hollerstraße ist, nach dem Vorbild von Plätzen in Italien oder Österreich, ein überfahrbarer Platz als Quartiersmitte geplant, bei dem die traditionelle Trennung zwischen Straßenraum und Gehwegen aufgehoben wird. Dieser liegt im Übergang zwischen Einzelhandelskonsolidierung und der zu stärkenden Wohnbebauung, so dass eine Etablierung des Platzes durch die gewerblichen Umfeldnutzungen gewährleistet wird.

Schließlich ist eine Verbesserung der Wegebeziehungen im gesamten Teilraum vorgesehen. Ergänzende Verbindungen für den Rad- und Fußgängerverkehr tragen zur Attraktivitätssteigerung des Teilraums bei.

2.2.2 Stärkung der Wohnnutzung

Die Stärkung der Wohnnutzung im Teilraum Hollerstraße ist ein zentrales Element des Rahmenplans. Ziel ist der Wandel zu einem lebendigen Wohnquartier. Vorgeschlagene Maßnahmen sind:

- **Wohnstandortqualitäten stärken**
  - Instandsetzung, Modernisierung und gestalterische Aufwertung des Gebäudebestandes, z. B. Umnutzung von Geschäftsbrachen zu Wohnen
  - Neubau auf dem Autohaus-Areal mit (Generationen-) Wohnen
  - Ergänzung Wohnungsneubau in der Brunnenstraße
- **Attraktivierung von Einzelhandel und Dienstleistungen**
  - Erhalt, Sicherung und Ausbau der Nutzungsmischung
  - Verbesserung der Standortbedingungen für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
  - Straßenraumgestaltung und Herstellung von Vorzonen für Wohnen, Handel und Dienstleistungen

Mit dem im Januar 2011 durch das Büro Richter Architekten + Stadtplaner fertig gestellten Gestaltungsleitfaden[6], auf dessen Grundlage eine im April 2012 in Kraft getretene Gestaltungssatzung entwickelt wurde, soll „das Bewusstsein der BürgerInnen für Gestaltungsfragen gestärkt und eine Verbesserung des Ortsbildes eingeleitet werden. Ziele sind der Erhalt der historischen Fassaden und Gebäude, die gestalterische Qualitätssicherung und die Behebung gestalterischer Mängel“. Zudem werden die Möglichkeiten einer Umnutzung von Läden in Wohngebäude exemplarisch aufgezeigt.

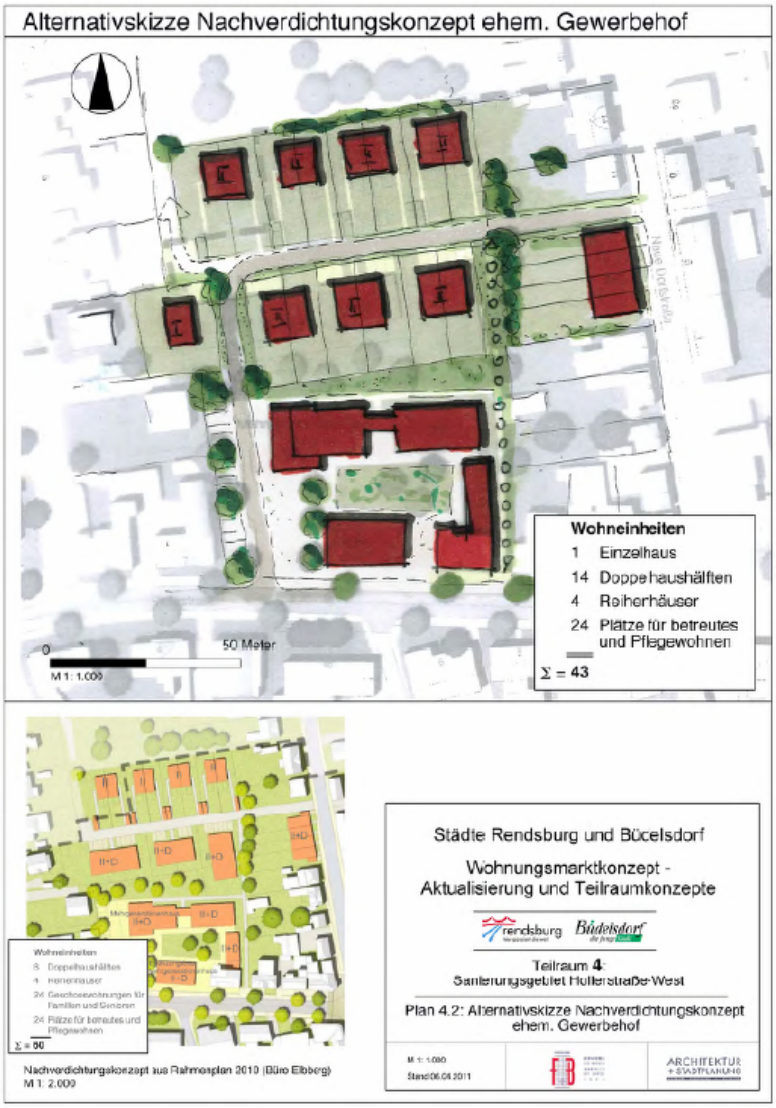
Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist bei der städtebaulich sinnvollen Stärkung der Wohnnutzung ist allerdings die insgesamt prognostizierte rückläufige Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Büdelsdorf – und Rendsburg – zu berücksichtigen. Eine Erhöhung des Wohnungsangebots im Teilraum Hollerstr.-West kann daher zu einer Erhöhung des Wohnungsleerstands an anderer Stelle in Büdelsdorf oder Rendsburg führen. Um dies zu verhindern ist es wichtig, das neu zu schaffende Wohnungsangebote zielgruppenorientiert auf bislang noch nicht ausreichend gedeckte Wohnungsbedarfe zielen, wie z. B. altersgerechtes oder familiengerechtes Wohnen.

6 Vgl. Gestaltungsleitfaden Stadt Rendsburg, Stadt Büdelsdorf, Richter Architekten + Stadtplaner, Kiel, Januar 2011

2.2.3 Nachverdichtungskonzept ehemaliger Gewerbehof[7]

Für die Flächen des ehemaligen Kfz-Betriebs wurde im Rahmenplan ein Nachverdichtungskonzept erstellt. Das geplante Wohnquartier umfasst knapp 60 Wohneinheiten in RH, DHH und MFH. Die Einfamilienhäuser richten sich vornehmlich an Familien. Die Wohnungsgrößen der MFH sollen ebenfalls an die Bedürfnisse junger Familien und der sogenannten „Best-Ager“ angepasst werden. Auch die Errichtung von Plätzen für Betreutes und Pflegewohnen ist beabsichtigt, um dem mangelnden Angebot auf Stadtebene in diesem Bereich zu begegnen.

Abb. 2.2-2 Alternativskizze Nachverdichtungskonzept ehem. Gewerbehof



Quelle: Architektur + Stadtplanung 2011

Die frühzeitige Beteiligung der Anwohner zum Rahmenplan ergab insgesamt eine positive Resonanz zu diesem Konzept. Lediglich die zu hohe Baumasse im Bereich des ehemaligen Kfz-Betriebs wurde kritisiert. Die Teilraumskizze (siehe Abb. 2.2-2, und Plan 4.2) zeigt ein alternatives Nachverdichtungskonzept ohne allgemeine Geschosswohnungen. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde bedarfsgerecht auf gut 40 reduziert.

7 Vgl. Lageplan Gestaltung Städtebau und Freiraum (Büro Elbberg) u. Plan 4.2: Alternativskizze Nachverdichtungskonzept)

2.2.4 Fazit

Die aktuellen Rahmenplanungen werden aus wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Perspektive generell als schlüssiges Konzept eingeschätzt. Das Leitbild der Konzentration und Vernetzung der Nutzungen entlang der Hollerstraße kann zu attraktiven Wohnraumangeboten führen. Die Verkehrsbelastungen werden reduziert.

Es ist bei der Umsetzung des Konzeptes darauf zu achten, dass die Priorität auf der Nutzungskonsolidierung und dem Straßenrückbau liegt. Veränderungen in diesem Bereich entlang der Hollerstraße tragen zur Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des gesamten Teilraums bei. Darüber hinaus werden neue Wohnangebote geschaffen, die zusammen mit der Entwicklung des ehemaligen Autohaus-Areals bei einer zielgruppenorientierten Gestaltung der Wohnformen eine Erweiterung der Angebotspalette am Wohnungsmarkt in Büdelsdorf bedeuten würden.

Teilraum 5: Parksiedlung

1 Standort-, Markt- und städtebauliche Analyse 2

1.1 Allgemeine Charakterisierung des Teilraums 2

1.2 Stadteilstruktur, Lage und Attraktivität 2

1.3 Wohnungsmarktsituation im Stadtteil 8

1.3.1 Wohnungsnachfrage 8

1.3.2 Wohnungsangebot 10

1.3.3 Wohnungsmarktsituation 11

2 Strategische Rahmenbedingungen und Handlungsempfehlungen 13

2.1 SWOT-Analyse 13

2.2 Handlungskonzept 14

2.2.1 Umbau 14

2.2.2 Neubau 14

2.2.3 Rückbau 16

2.2.4 Zielgruppen 16

2.2.5 Fazit 17

1 Standort-, Markt- und städtebauliche Analyse

1.1 Allgemeine Charakterisierung des Teilraums

Bei der Parksiedlung handelt es sich um ein im Wesentlichen zwischen 1963 und 1974 als Demonstrativbauvorhaben des Bundes entstandenes Wohnquartier mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern (überwiegend Reihenhäusern) und Geschosswohnungsbauten.

Durch die innenstadtnahe und dennoch ruhige Lage, die relativ gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur sowie den unmittelbaren Wasserbezug zur Obereider und die Freiraumqualitäten der im Jahre 2009 neu gestalteten Uferbereiche weist die Parksiedlung gute Wohnqualitäten auf.

	Einheit	Parksiedlung	Rendsburg	Rendsburg/ Büdelsdorf
Einwohnerzahl (08/2010)	Anzahl	1.381	28.731	39.102
Anteil Bewohner an Bevölkerung RD/BDF	%	3,5	–	–
Anteil ausländischer Bewohner 2010	%	10,4	7,4	6,2 %
Bevölkerungsentwicklung 2002 – 2010	%	-13,0	-8,5	-8,6
Bevölkerungsdichte	EW/ km²	5.060	1.211	1.305
Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften an Einwohnern 2010	%	21,1	16,5	13,8

Quelle: Melderegister 2002 und 2010, Stadt Rendsburg, F+B

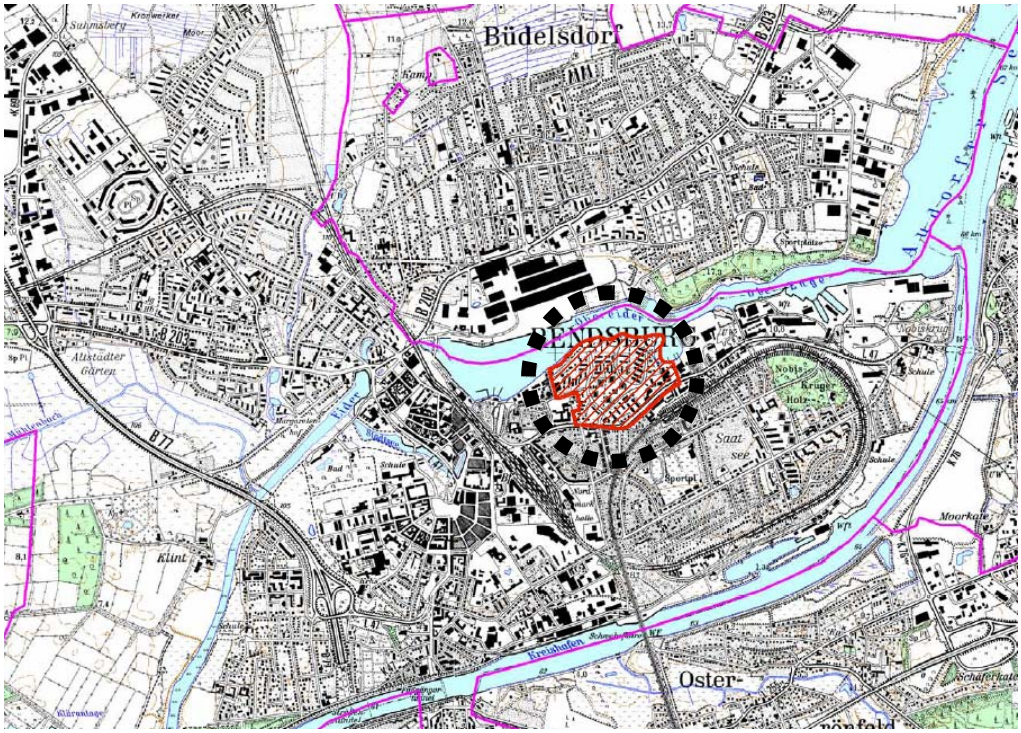
1.2 Stadteilstruktur, Lage und Attraktivität

Lage im Stadtgebiet

Relativ zentrale Lage

Die Parksiedlung liegt östlich der Rendsburger Altstadt, relativ zentral im Stadtgebiet. Im Norden grenzt sie unmittelbar an die Obereider an.

Abb. 1.2-1 Lage des Teilraums Parksiedlung im Stadtgebiet



Kartengrundlage: Top. Karte 1:25000 Schleswig-Holstein/Hamburg © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2005

Lage im Umfeld

Die Parksiedlung wird im Norden durch die Obereider und im Süden durch die Kieler Straße begrenzt. Im Westen bilden die Flächen der Stadtwerke sowie die Christian-Timm-Schule die Grenzen des Quartiers, während die östliche Begrenzung durch die Berufsschule gebildet wird.

Abb. 1.2-2 Parksiedlung und direktes Umfeld (Luftbild)

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Mischung aus Geschosswohnungsbau und Eigenheimen

Die Parksiedlung wurde als zusammenhängendes Gebiet entwickelt und zeichnet sich durch eine klar gegliederte Bebauungsstruktur aus. Den zentralen Bereich bilden 3- bis 9-geschossige Mehrfamilienhäuser (Punkthochhäuser, Zeilen), während sich an den Rändern des Teilraums vorwiegend Reihenhäuser befinden. Das Wohnquartier wird im östlichen und westlichen Bereich durch öffentliche Einrichtungen ergänzt (vgl. Abb. 1.2-5 und Plan 5.1 Analyse im Anhang).

Abb. 1.2-3 Typische Bebauungsstrukturen: Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser in der Parksiedlung

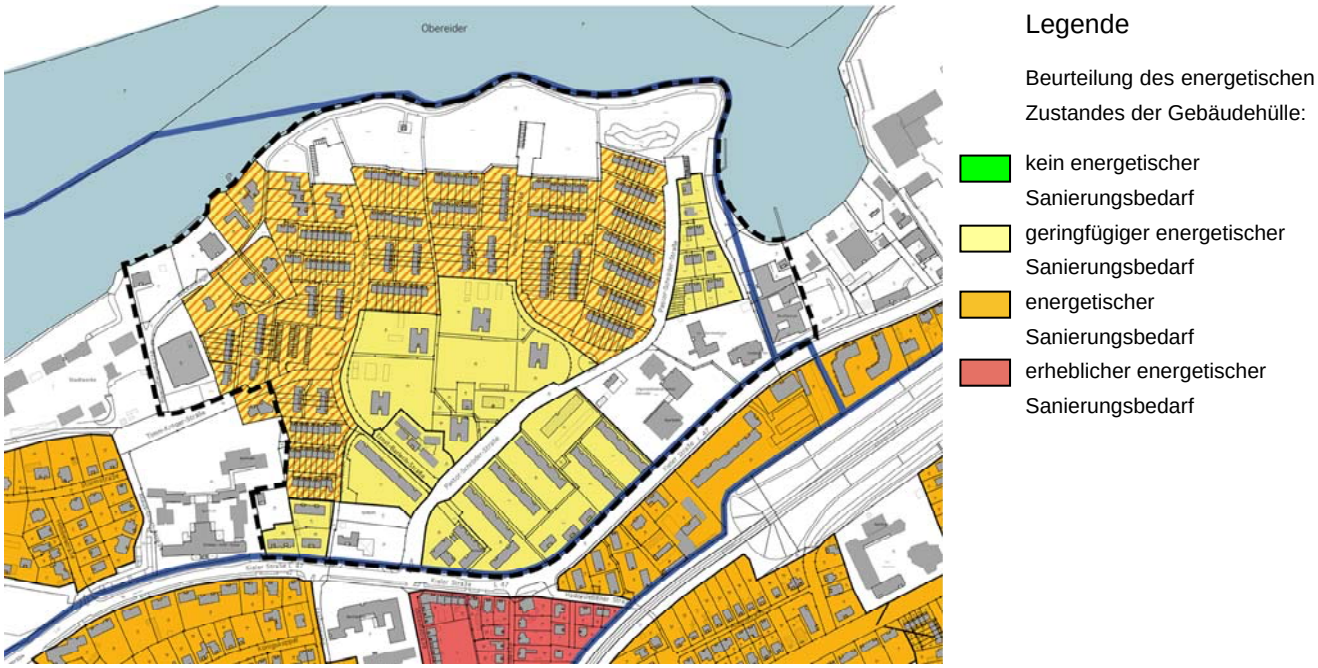
Energetische Qualität der Bebauung

Geringfügiger energetischer Sanierungsbedarf

Der energetische Sanierungsbedarf in der Parksiedlung ist als geringfügig einzustufen. Die Mehrfamilienhäuser an der Ernst-Barlach-Straße/Pastor-Schröder-Straße sind in den vergangenen Jahren wärmegedämmt worden. Die Objekte an der Kieler Straße haben eine moderne Gasheizungsanlage erhalten. Bei den Einfamilien- und Reihenhäusern sind insbesondere bei Eigentümerwechsel punktuell Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Eine Besonderheit ist, dass die Parksiedlung über die erste und einzige Fernwärmeversorgung in Rendsburg verfügt[1]. Weil man allerdings Anfang der 1960er Jahre der damals neuen Technik nicht traute, wurde parallel auch ein Gasleitungsnetz verlegt und betriebsbereit gehalten, auf das im Bereich der Einzel- und Reihenhäuser in den letzten 20 Jahren bei Sanierungen und vor allem bei Besitzerwechsel sukzessive umgestellt wurde.

1 Im April 2012 ging ein neues Heizkraftwerk ans Netz und seit Mitte 2012 wird das Fernwärmeleitungsnetz grundlegend saniert.

Abb. 1.2-4 Erhebung des energetischen Zustandes der Wohn- und Mischquartiere



Ausschnitt aus Plan: Erhebung des energetischen Zustandes der Wohn- und Mischquartiere, Kapitel 5

Verkehrsanbindung / Erschließung / Zentralität

Gute Verkehrsanbindung; kein Durchgangsverkehr

Die äußere Erschließung des Teilraums erfolgt über die Kieler Straße, die den Rendsburger Osten – und darüber hinaus über Schacht-Audorf die BAB 210 und BAB 7 die B 202 und B 203 – mit der knapp 1 km entfernten Rendsburger Innenstadt verbinden. Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt ohne Durchgangsverkehr über die Stichstraßen Pastor-Schröder-Straße, von der die Ernst-Barlach-Straße und Hans-Bredow-Straße Richtung Norden abzweigen.

Die ÖPNV-Anbindung des Teilraums durch die drei Buslinien 1, 2 und 3 mit zwei Haltestellen (Altenheim und Parksiedlung) ist als gut einzustufen. Darüber hinaus ist der Rendsburger Bahnhof nur zwei bzw. drei Haltepunkte entfernt, so dass auch überörtliche Bus- und Bahnverkehr schnell erreicht werden kann.

Fuß- und Radwegeverbindungen sind im gesamten Gebiet vorhanden. Eine Aufwertung der Wegeverbindungen in Teilbereichen (wie z.B. der Geschosswohnungsbauten) könnte zur besseren Verknüpfung von Stadt und Landschaft/Wasser beitragen. Im Zuge der neugestalteten Uferzone wurden die Fuß- und Radwege entlang der Obereider attraktiver, die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Gewässers gestärkt und das „Wohnen am Wasser“ hervorgehoben.

Soziale Infrastruktur

Gute soziale, kulturelle und Bildungsangebote

Wichtige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich über die Parksiedlung verteilt. Im östlichen Bereich werden im Gemeindehaus der Ev.-luth. Kirchengemeinde St. Marien Rendsburg Aktivitäten für Kinder, Jugendliche und für Senioren angeboten. Ebenfalls für Senioren gibt es Angebote des Vereins Pflege Lebensnah, der im zentralen Bereich unter anderem eine Einrichtung des Betreuten Wohnens unterhält. Schließlich haben der Rendsburger Ruderverein und Kanu Club seine Standorte direkt am Ufer der Obereider im Nordwesten des Teilraums.
Mit der Ev. Kindertagesstätte St. Marien Parksiedlung und der Grund- und Haupt-

schule Obereider (offene Ganztagsschule) in östlicher Nachbarschaft sind ausreichend Bildungsangebote für Kinder vorhanden. Ergänzend dazu liegt die Christian-Timm-Regionalschule unmittelbar westlich der Parksiedlung. Südlich ist in direkter Nachbarschaft an der Kieler Straße das Berufsbildungszentrum Rendsburg-Eckernförde angesiedelt.

Nahversorgung

Unzureichende Nahversorgung

Im Teilraum selbst gibt es keine Nahversorgungseinrichtungen. In dem ehemaligen Nahversorgungszentrum am Eingang (Ecke Kielerstraße / Pastor-Schröder-Straße) befindet sich zur Zeit lediglich ein Restaurant. Südwestlich der Parksiedlung, entlang der Bismarckstraße, befinden sich in ca. 1 km Entfernung verschiedene Angebote, die eine Versorgung der Bewohner des Teilraums mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten.

Grün- und Freiflächen

Parksiedlung mit durchgrüntem Charakter

Der Teilraum erhält durch die Parkanlage der Uferzone, der Grünanlagen in Wohnumfeldbereichen/Privatgärten sowie den Baumbestand einen durchgrünten Charakter. Zudem hat die Uferzone durch die im Jahre 2009 realisierten Umgestaltungsmaßnahmen eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten, von der insbesondere die Anwohner der Parksiedlung profitieren. Lediglich das Wohnumfeld der Geschosswohnungsbauten („Grüne Mitte“) bedarf einer gestalterischen Aufwertung, um die Durchwegung und Aufenthaltsqualität zu stärken. Ein ungünstig neben der Tankstelle gelegener Spielplatz am südlichen Stadtteilrand sollte (z. B. in die „Grüne Mitte“) verlagert werden.

Attraktivität / Image

Attraktivität und Image der Parksiedlung unterscheiden sich entsprechend der heterogenen Bau- und Sozialstruktur innerhalb des Teilraums. Grundsätzlich zeichnet sich die Parksiedlung durch eine attraktive naturräumliche Lage direkt an der Obereider und seine Nähe zur Innenstadt aus. Insbesondere der Bereich der Reihenhäuser an der Obereider gilt als attraktive Wohnlage. Negativ auf das Image des Quartiers wirkt sich dagegen der Bereich der Geschosswohnungen mit seiner teilweise problematischen Sozialstruktur aus.

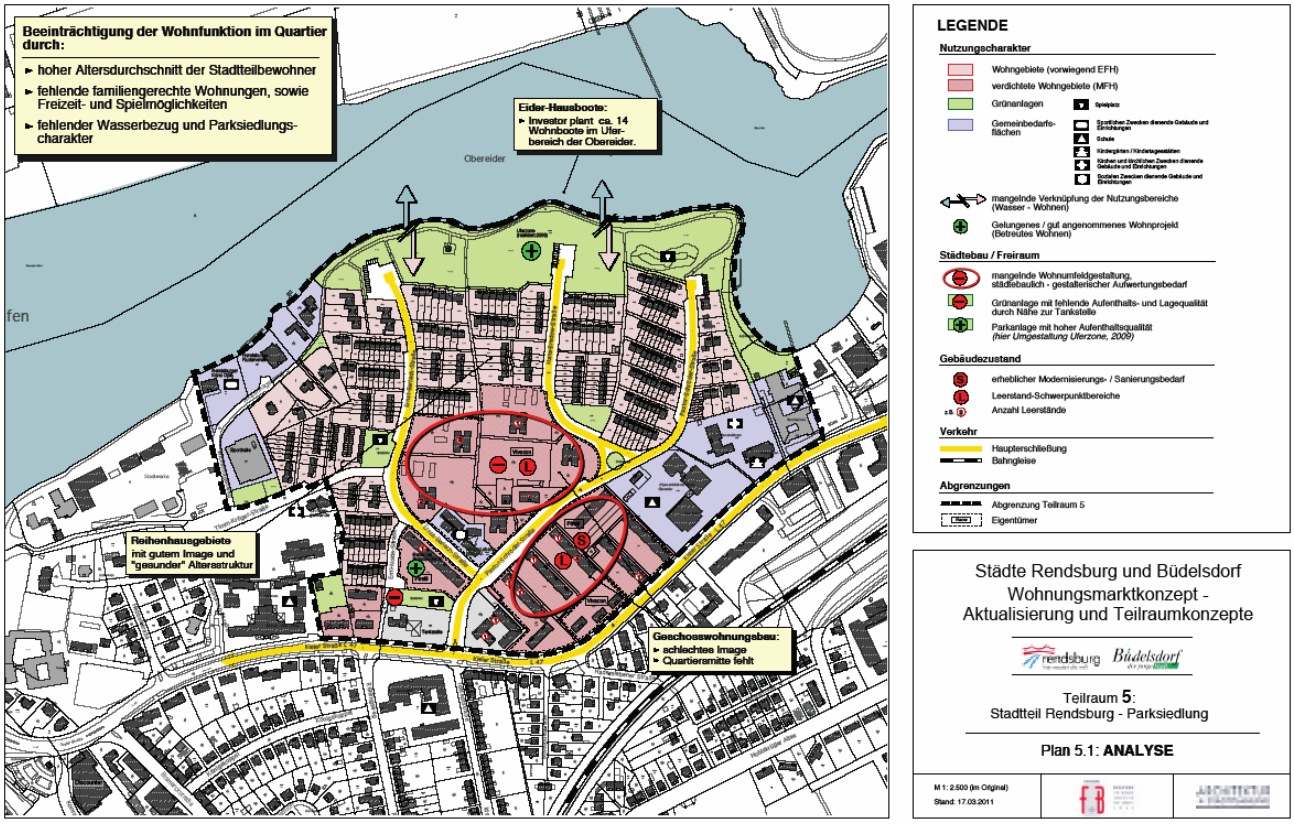
Immissionsbelastung

Die Belastungen durch Verkehrsimmissionen sind in der Parksiedlung insgesamt gering. Lediglich im südlichen Teil kommt es zu Lärmbelastungen durch den Durchgangsverkehr der Kieler Straße und die Bahn.

Städtebauliche Gesamtbewertung

Durch die naturräumlichen Lagequalitäten, die innenstadtnahe und dennoch ruhige Lage sowie die gute soziale Infrastruktur weist die Parksiedlung gute Wohnqualitäten auf. Als nachteilig sind dagegen die teilweise problematische Sozialstruktur der Bewohner und das damit verbundene schlechte Image im Bereich der Geschosswohnungen sowie die fehlende Nahversorgung und die ungenügende Ausbildung einer Quartiersmitte zu bewerten.

Abb. 1.2-5 Zusammenfassung Städtebauliche Analyse (siehe auch Plan 5.1 im Anhang)



Ziele und Konzepte vorheriger Untersuchungen und Planungen[2]

Übergeordnete Entwicklungsziele
▪ Steigerung der Attraktivität auch für jüngere Menschen
Städtebau: Gebäude u. Einbindung in die Umgebung
▪ **Umbau der Mietwohnungen**: Grundrissänderungen, Umwandlung zu Eigentumswohnungen ▪ Schaffung familiengerechter Wohnungen ▪ **Punktuelle Neubauten** an der Schnittstelle von Freiräumen und bestehenden Wohngebäuden ▪ **Modernisierung der Kindertagesstätte**; Integration weiterer Angebote in den Feldern Begegnung und Kultur im Sinne eines **Stadtteilhauses** ▪ Neuordnung der Stellplätze im Bereich der Geschosswohnungen ▪ **Imagekampagne**: “PARKsiedlung” ▪ Verlagerung eines Spielplatzes in den zentralen Bereich ▪ **Fester Ansprechpartner** der bestandshaltenden Wohnungsunternehmen vor Ort oder ein sogenannter **Customer Care Center** für die Mieter (Quartiersmanagement) ▪ Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil durch „weiche Faktoren“ stärken

2 vgl. ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf, BPW Hamburg in Kooperation mit Büro Düsterhöft, Mai 2008, S. 82-84

▪ Verbesserte Wegebeziehungen zur Innenstadt und dem angrenzenden Stadtteil Schleife ▪ Intensivierung der Zusammenarbeit lokaler Wohnungsmarkt-Akteure und mit der Stadt.
Grün- und Freiräume
▪ Das Schlüsselprojekt „**Umgestaltung der Uferzone**“ wurde 2008 - 2010 umgesetzt. Durch Aufwertung vorhandener Strukturen konnte das Wohnumfeld verbessert, Freizeitmöglichkeiten für verschiedene Ansprüche und Altersgruppen attraktiver gestaltet und neue Wegebeziehungen zwischen der Siedlung, der Innenstadt und den Wasserlagen geschaffen werden. ▪ Schaffung einer „Grünen Mitte“ mit hoher Aufenthaltsqualität
Verkehr u. Erschließung
▪ Verträglichkeit der Kieler Straße als Stadtstraße verbessern. ▪ Abgeleitet aus dem ISEK **Fußgängerbrücke** Richtung Norden zur Verknüpfung der Stadtteile Parksiedlung und Schleife sowie zur besseren Erlebbarkeit des Gewässers und der touristische Erschließung (Prüfung der baulichen und finanziellen Machbarkeit notwendig)

1.3 Wohnungsmarktsituation im Stadtteil

1.3.1 Wohnungsnachfrage

Überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang

Im Teilraum Parksiedlung waren im August 2010 1.381 Einwohner gemeldet. Gegenüber dem Jahr 2002 ist damit die Einwohnerzahl um 13,0 % zurückgegangen. Der Bevölkerungsrückgang fiel damit in den vergangenen acht Jahren in der Parksiedlung deutlich stärker aus, als in Rendsburg insgesamt (-8,5 %).

Abb.1.3-1 Veränderung der Bevölkerungszahl in der Parksiedlung 2002 bis 2020

Variante[3]	**2002**	**2010**	**2015**	**2020**	**Trend**
		Ausgangs-bevölkerung	**Vorausgeschätzte Bevölkerung (Entwicklung gegenüber 2010 in %)**		**2010 bis 2020**
Trend-variante	1.587	1.381 (-13,0%)	1.310 -5,1%	1.240 -10,2%	↘
Obere Variante	1.587	1.381 (-13,0%)	1.330 -3,7%	1.300 -5,9%	↘
Untere Variante	1.587	1.381 (-13,0%)	1.300 -5,9%	1.210 -12,4%	↘

Quelle: Melderegister 2002 und 2010

Die Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass sich dieser negative Trend im Teilraum leicht abgeschwächt in Zukunft fortsetzen wird. Bis 2020 kommt es je nach Variante zu einem Rückgang zwischen ca. 6 bis 12 %. Damit wird der Wohnungsmarkt in der Parksiedlung zukünftig von einer anhaltend negativen Nachfrageentwicklung gekennzeichnet werden.

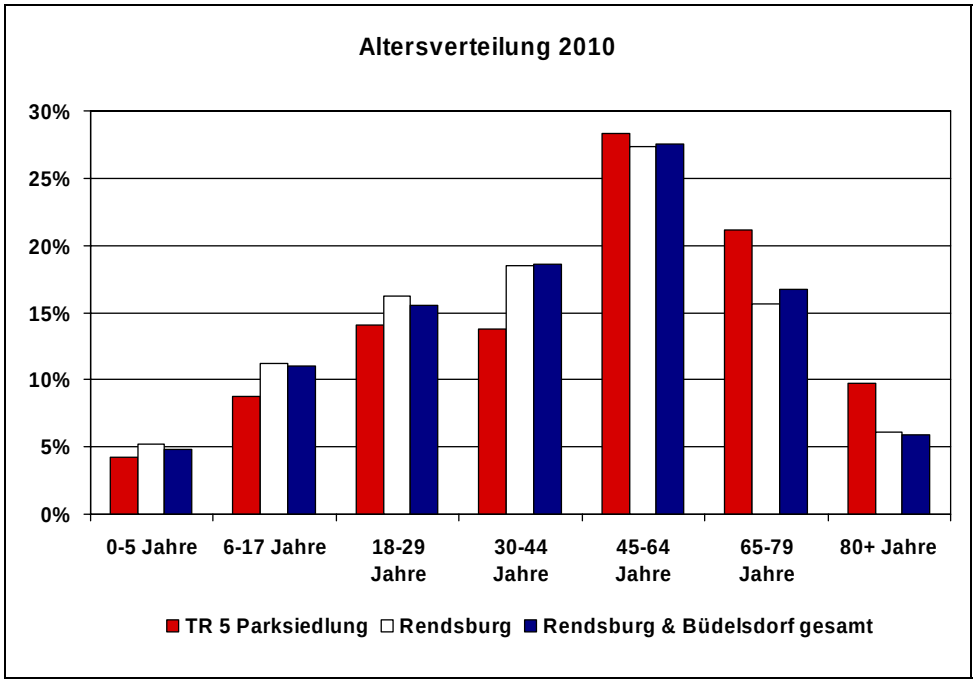
3 In Anlehnung an die Prognoseparameter der Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt.

Altersstruktur der Bevölkerung

Hoher Anteil älterer Bevölkerungsgruppen prägt den Teilraum

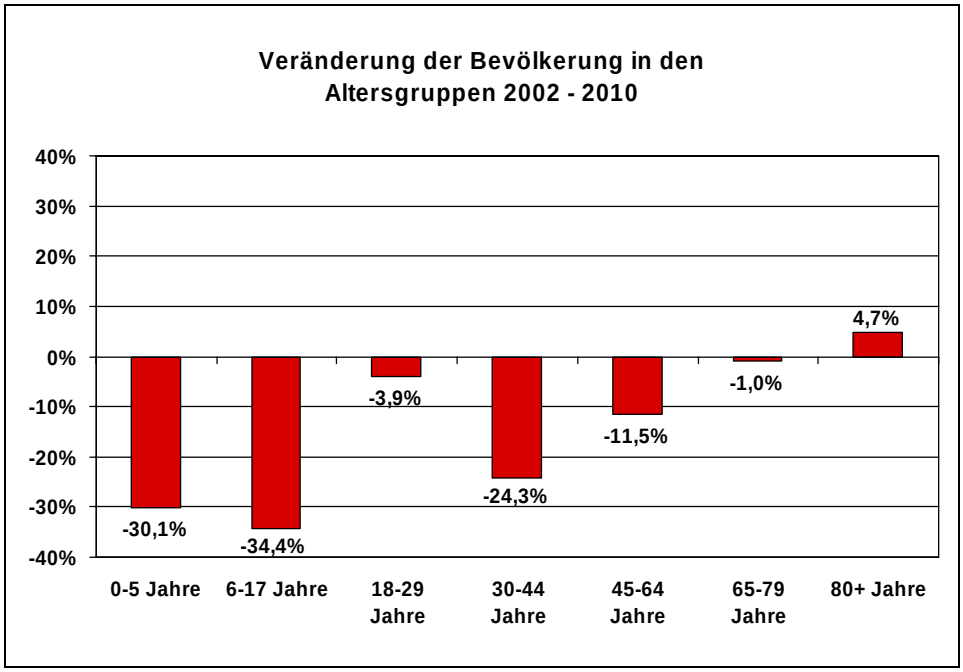
Die Alters- und Sozialstruktur im Teilraum Parksiedlung ist aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen kleinräumig sehr heterogen. Insgesamt ist die Parksiedlung durch einen hohen Anteil älterer Bewohner geprägt. Die jüngeren Altersgruppen sind im Vergleich zu Rendsburg leicht unterrepräsentiert. Generell sind die Personengruppen ab 45 Jahren überproportional stark vertreten, am deutlichsten zeigt sich dies bei den 65-79 Jährigen.

Abb. 1.3-2 Altersstruktur Parksiedlung, Rendsburg und Rendsburg/Büdelsdorf 2010



Quelle: Melderegister 2010

Abb. 1.3-3 Veränderung der Altersgruppen in der Parksiedlung 2002 bis 2010 in %



Quelle: Melderegister 2002 und 2010

Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2002 und 2010 zeigt, dass die Rückgänge im Teilraum vor allem in den Gruppen der Kinder und Jugendlichen stattfanden, die jeweils um rd. ein Drittel eingebüßt haben. Der Altersgruppe der 30-44 Jährigen gehören 2010 auch knapp ein Viertel weniger Personen an als noch 2002. Lediglich die Gruppe der über 79 Jährigen hat einen positiven Saldo zu verzeichnen.

Sehr starker Rückgang bei Kindern und Jugendlichen

Ausländeranteil

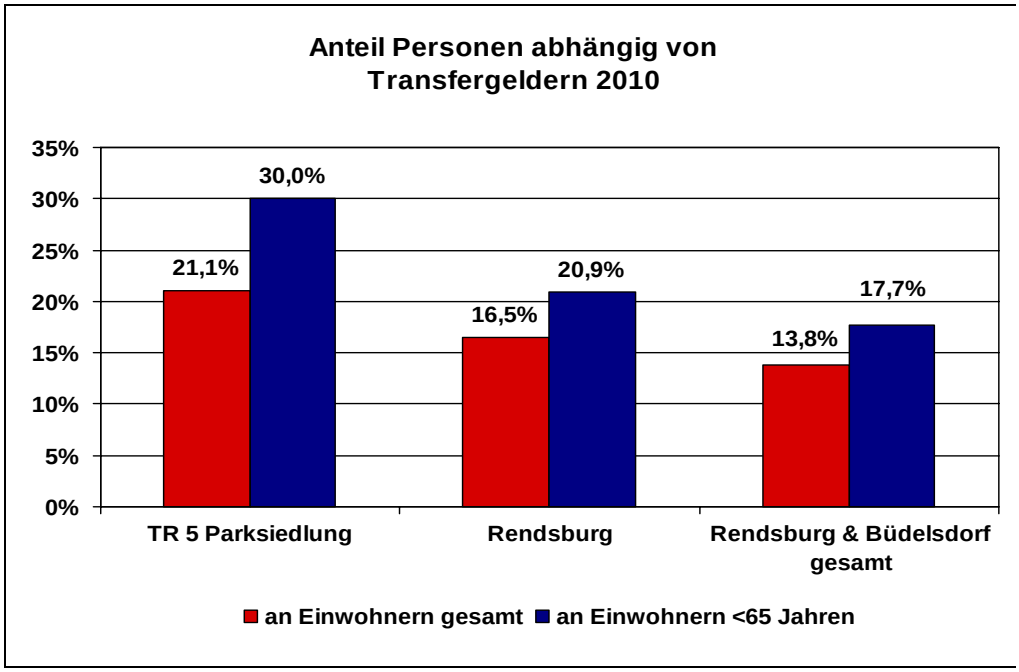
Der Ausländeranteil der Parksiedlung liegt mit 10,4 % wesentlich höher als in Rendsburger (7,4 %) bzw. Rendsburg/Büdelsdorf (6,2 %). Zudem sind nach Einschätzungen der Experten die ausländischen Bewohner im Teilraum teilweise nicht ausreichend integriert. Im Zeitraum 2002-2010 ist der Ausländeranteil jedoch um fast 8 %-Punkte zurückgegangen und damit deutlich als in Rendsburg bzw. Rendsburg/Büdelsdorf (-4 %-Punkte).

Hoher Ausländeranteil im Teilraum

Sozialstruktur

Der Anteil der von Transferleistungen abhängigen Personen in Bedarfsgemeinschaften ist sehr hoch und liegt mit rund 21 % rd. ein Viertel über dem Rendsburger Durchschnitt.

Abb. 1.3-4 Anteil der von Transferleistungen abhängigen Personen 2010 in %



Quelle: ARGE Rendsburg-Eckernförde 2010

Nimmt man als Bezugsgröße nur Personen bis einschließlich 64 Jahren, so ist der Wert um 50% höher als der Rendsburger Durchschnitt. Zudem erwähnten mehrere befragte Experten, dass in der Parksiedlung vor allem in den Geschosswohnungsbauten viele „schwierige“ Mieter wohnen. Dies seien häufig junge Menschen mit geringem Einkommen und schlechten Berufsperspektiven.

Schwierige Sozialstruktur

1.3.2 Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot ist durch einen gemischten, doch klar strukturierten Wohnungsbestand gekennzeichnet: im Siedlungskern 3- bis 9-geschossige Punkthoch-

häuser und Zeilenbauten, in den Randbereichen vor allem Reihen- bzw. Kettenhäuser sowie Doppelhäuser.

1.3.3 Wohnungsmarktsituation

Bisherige Marktentwicklungen im Teilraum

Der Wohnungsmarkt in der Parksiedlung stellt sich insgesamt als ausgeglichen dar. Angebot und Nachfrage halten sich bei einer Leerstandsquote von nur 2,0 % weitgehend die Waage. Dabei profitiert der Teilraum von der attraktiven Lage an der Obereider.

Preisentwicklung des angebotenen Wohnraums

Aufgrund der nur sehr geringen Anzahl von Angeboten für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Untersuchungszeitraum lassen sich für die Parksiedlung keine gesicherten Aussagen zur Preisentwicklung in diesen Segmenten machen.

Bei den angebotenen Mietwohnungen ist vor dem Hintergrund des hohen Anteils der Personen, die von Transfergeldern abhängig sind, auffällig, dass das Preisniveau im Teilraum über dem Rendsburger Durchschnitt liegt. Dies ist u. a. auf die sehr kleinen Wohnungsgrößen zurückzuführen, die generell einen höheren m²-Preis zur Folge haben.

Abb. 1.3-5 Mietpreisentwicklung 2005 - 2010 (arithm. Mittel) in Euro/m²

	Parksiedlung	Rendsburg	Büdelsdorf
2005	5,11	5,01	5,48
2006	5,25	5,24	5,51
2007	5,06	5,20	5,52
2008	5,01	4,97	5,38
2009	5,40	5,05	5,44
2010	5,73	5,08	5,46

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2010

Mietpreise steigen im Teilraum

Der durchschnittliche Mietpreis im Teilraum ist von 2005 bis 2010 um ca. 0,60 Euro/m² bzw. rd. 12 % angestiegen. Dies liegt deutlich über der Zunahme von rd. 1 % in Rendsburg und dem konstanten Preisniveau in Büdelsdorf. Mit 5,73 Euro/m² liegt die durchschnittliche Miete in der Parksiedlung klar über dem Rendsburger Durchschnitt von 5,08 Euro/m² und dem in Büdelsdorf von 5,46 Euro/m².

Angebotsvolumen

Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden in der Parksiedlung zwischen 2005 bis 2010 praktisch nicht (öffentlich) am Markt angeboten.

Die Anzahl der jährlich in der Parksiedlung angebotenen Mietobjekte schwankt zwischen zwei und 16 Objekten, wobei in den Jahren 2007 und 2008 das Angebotsvolumen besonders hoch war.

Abb. 1.3-6 Anzahl angebotener Mietobjekte 2005 - 2010

	Parksied-lung	Rendsburg (insgesamt)	Rendsburg (nur Neu-bau)	Büdelsdorf (insgesamt)	Büdelsdorf (nur Neu-bau)
2005	2	501	5	121	8
2006	7	685	17	181	5
2007	16	555	36	137	7
2008	10	395	19	108	16
2009	6	462	23	126	19
2010	5	383	14	53	7

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2010

Leerstände

Geringe Leerstands-quote

Die Leerstandsquote in der Parksiedlung ist mit 2,0 % gering und liegt deutlich unter der Leerstandsquote in Rendsburg (6,0 %) bzw. Büdelsdorfer (2,9 %). Dies ist ein mögliches Anzeichen dafür, dass das Wohnraumangebot im Teilraum gut nachgefragt wird.

Strukturmerkmale des angebotenen Wohnraums

Aufgrund des fehlenden Angebots von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, ist für diese Marktsegmente eine Untersuchung nach Größenklassen nicht möglich.

Die angebotenen Mietobjekte sind relativ klein sind. 80 % der Wohnungsangebote haben eine Größe von maximal 60 m². Der Anteil dieser Größenklasse fällt somit deutlich höher aus als in Rendsburg (31 %) oder Büdelsdorf (22 %). In den beiden Städten gibt es insgesamt mit 54 % bzw. 71 % die meisten Angebote in der Größenordnung 61 bis 90 m², die in der Parksiedlung nur 20 % ausmachen. Wohnungen von über 90 m² werden im Teilraum gar nicht offeriert.

Abb. 1.3-8 Größenklassenstruktur der angebotenen Mietobjekte 2010; Anteile in %

	Parksiedlung	Rendsburg	Büdelsdorf
bis 60 m²	80	31	22
61 bis 90 m²	20	54	71
91 bis 130 m²	0	14	7
über 130 m²	0	1	0

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2010

2 Strategische Rahmenbedingungen und Handlungsempfehlungen

Ausgehend von den Analyseergebnissen und den, in der unten dargestellten SWOT-Analyse dargestellten, übergeordneten Rahmenbedingungen für den Teilraum Parksiedlung werden im Folgenden die Potenziale des Teilraums erörtert. Der Fokus liegt dabei auf der nachfragegerechten Bestandsentwicklung und der sozialen Quartiersentwicklung.

2.1 SWOT-Analyse

Stärken	**Schwächen**
▪ Aktive Bewohnergruppen ▪ Nähe zur Obereider mit Naherholungsflächen ▪ Wohnraumnachfrage im Teilraum vorhanden ▪ Sehr gut funktionierende Reihenhaus-Siedlungen ▪ Relativ gute soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche	▪ Hoher Anteil problematischer Mietergruppen ▪ Teilweise nicht mehr zeitgemäße Grundrisse und Ausstattung der Wohnungen ▪ Investitionen in Image- und Mieterwechsel haben keine positiven Effekte bewirkt ▪ Fehlende Nahversorgung
Chancen	**Risiken**
▪ Fortsetzung der Imageaufwertung ▪ Im Bereich der Reihenhäuser bringt der aus Altersgründen seit einigen Jahren laufende Besitzerwechsel in aller Regel die Bereitschaft zur umfassenden Sanierung mit sich ▪ Ausbau des altersgerechten Wohnens in Zusammenarbeit mit der Organisation „Pflege Lebensnah“ ▪ Positive Auswirkungen auf den Teilraum durch die Umgestaltung der Uferzone ▪ Soziale Angebote für die Anwohner (Ansprechpartner der Wohnungsunternehmen vor Ort)	▪ Überalterte und teilweise problematische Bewohnerstruktur (Punkthochhäuser) ▪ Wohnraumstruktur beeinträchtigt altersgerechte Nutzung ▪ Konkurrenz durch Neubauprojekte entlang der Kieler Straße ▪ Unternutzung / Leerstand Gewerbefläche/ehemaliges Nahversorgungszentrum

Abschätzung der zukünftigen Marktentwicklungen im Teilraum

Die hohen Anteile der älteren Bevölkerungsgruppen werden in den nächsten Jahren zu einem Generationswechsel in den Reihenhäuser der 1970er Jahre führen. Dieser demografische Wandel wird mit einer steigenden Nachfrage altersgerechten Wohnformen und unterstützenden wohnbegleitenden Dienstleistungen einhergehen.

Gleichzeitig wird für die Parksiedlung ein weiterer Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Die zurückgehende Nachfrage wird sich langfristig vor allem auf die baulich nur bedingt attraktiven Geschosswohnungen östlich der Pastor-Schröder-Straße auswirken. Zudem bieten diese Objekte aufgrund der Wohnungsgrößen und -strukturen sowie der technischen Ausstattung nur sehr begrenzt die Möglichkeit einer Umnutzung hin zu altersgerechten Wohnformen.

Die in der Vergangenheit starke Nachfrage nach Wohneigentum in der Parksiedlung wird sich voraussichtlich zukünftig fortsetzen. Die attraktive Lage an der Obereider, die zentrale Lage mit jeweils 15 Gehminuten in die Altstadt und zum Einkaufsbereich auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände sowie die Nähe zur sozialen Infrastruktur (KiTa, Schulen) bieten die Chance, zukünftig zusätzliche Eigenheimangebote im mittleren bis gehobenen Segment, insbesondere für Familien, zu schaffen.

2.2 Handlungskonzept

Auf Grundlage der Analyseergebnisse und der Abschätzung der zukünftigen Marktentwicklungen werden für den Teilraum 5 Parksiedlung für die Bereiche Umbau, Neubau und Rückbau folgende Handlungsansätze vorgeschlagen (siehe Abb.2.2-1 und Plan 5.2 im Anhang):

2.2.1 Umbau

Umbaubedarf zur Imageaufwertung

Umbaumaßnahmen sind im Eingangsbereich des Teilraums sinnvoll. Die ehemaligen Einzelhandelsflächen sollten zu einem Gewerbehof mit integriertem Nachbarschaftsladen entwickelt werden. Durch die Beseitigung des Leerstands und das Entstehen neuer Angebote auf diesen Flächen trägt ein Umbau zur Verbesserung des Teilraumimages bei und bildet zugleich eine neue Eingangssituation. Neue Nutzungen sollten Gewerbeansiedlungen oder soziale Angebote für die Anwohner wie z. B. ein Nachbarschaftsladen sein. Langfristig könnten östlich davon die Flächen rückgebauter Geschosswohnungsbauten, die aufgrund der Lärmbelastung weniger für Eigenheime geeignet sind, das gewerbliche Flächenangebot ergänzen.

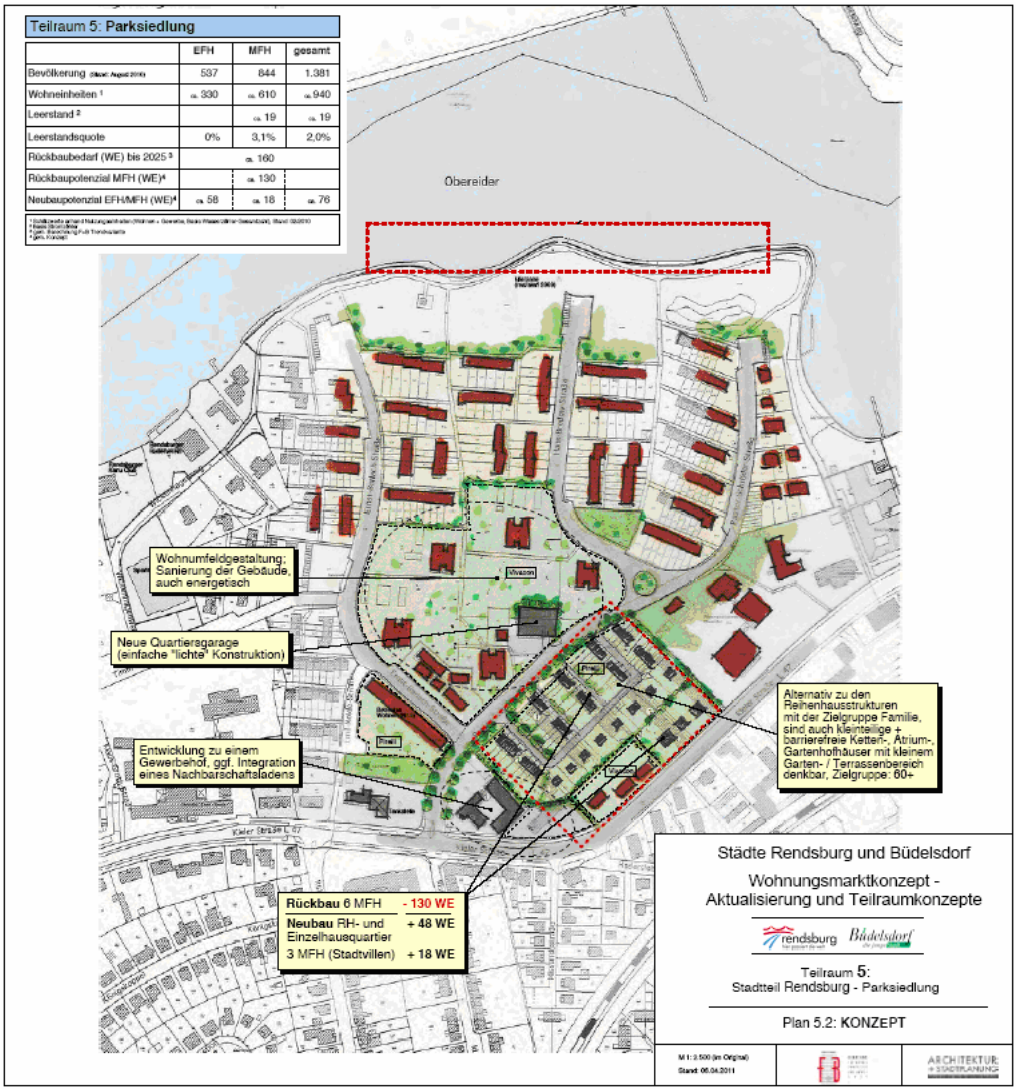
Zum anderen zeigen sich Handlungsbedarfe bei der Gestaltung des Wohnumfeldes. Insbesondere die öffentlichen Grünanlagen im zentralen Bereich um die Punkthochhäuser bedürfen einer Aufwertung.

2.2.2 Neubau

Neubau von nachrangiger Priorität

Im gesamtstädtischen Kontext ist die Neubauentwicklung in der Parksiedlung als nachrangig zu betrachten. Die Stadt selbst ist kein Bestandshalter und wird bezüglich des Wohnungsneubaus nicht aktiv werden.

Abb. 2.2-1 Konzept Teilraum 5 Parksiedlung (siehe auch Plan 5.2 im Anhang)



Als langfristige Perspektive ergeben sich weitere Neubaupotenziale von bis zu knapp 70 WE auf den Flächen der zurückgebauten Geschosswohnungsbauten:

MFH-Stadtvillen als ergänzendes Angebot

- Dabei handelt es sich nach dem Konzept einerseits um knapp 50 Wohneinheiten in Reihenhaus- bzw. Einfamilienhausbauweise bzw. entsprechend den altersgerechten Anforderungen als Gartenhofhaus. Durch diese Neubauten wird das Wohnungsangebot der im Teilraum gut funktionierenden Gebäudetypen ausgedehnt. Alternativ zu den Reihenhausstrukturen mit der Zielgruppe Familie sind auch kleinteilige und barrierefreie Ketten-, Atrium-, Gartenhofhäuser mit kleinem Garten-/ Terrassenbereich für die Zielgruppe 60+ denkbar.
- Darüber hinaus sind in dem Teilraumkonzept drei höherwertige Geschosswohnungsbauten mit jeweils sechs WE entlang der Kieler Straße vorgesehen, so dass in diesen Stadtvillen zusammengefasst 18 neue WE entstehen. Durch Wohnungen in diesem Segment wird die Angebotsbreite im Teilraum erhöht. Gleichzeitig wird ein neues Mieterklientel angesprochen, so dass eine Aufwertung des Teilraums erfolgt.

Der Bau einer neuen Quartiersgarage kann zu einer gestalterischen Neuordnung und Aufwertung der sonstigen Freiräume führen, in dem die Flächen für den ruhenden Verkehr minimiert werden. Die Reduzierung des Angebots durch den Abriss der

Garagenanlagen im MFH-Gebiet kann somit ausgeglichen werden. Gleichzeitig unterstützt eine architektonisch hochwertige Konstruktion der Quartiersgarage die städtebauliche Aufwertung der Parksiedlung.

2.2.3 Rückbau

Kein dringendes Rückbaupotenzial

Aktuell gibt es in der Parksiedlung keinen dringenden Handlungsbedarf für Rückbaumaßnahmen. Die Gebiete des Reihenhausbestandes funktionieren aus wohnungswirtschaftlicher Sicht gut. Auch die Gebäude des Geschosswohnungsbaus befinden sich aus baulicher Sicht in einem ordentlichen Zustand.

Bei der langfristigen Einschätzung des Wohnungsmarktes im Teilraum ergeben sich Rückbaupotenziale in dem MFH-Gebiet östlich der Pastor-Schröder-Straße. Diese resultieren primär aus den zukünftig nicht mehr ausreichenden Objektqualitäten. Zudem ist dort bereits heute ein gewisser Leerstand sowie ein problematisches Mieterklientel festzustellen. Es ergibt sich somit aus der Nachfrageperspektive die Möglichkeit, das Angebot an nicht mehr marktgerechten Wohnungen im Teilraum in den 6 MFH um rund 130 WE zu reduzieren.

Im Zuge dieser langfristigen Rückbaumaßnahmen und der vorgesehenen marktgerechten Ergänzung des Wohnraumangebotes ist gleichzeitig der Abriss vorhandener Garagenanlagen auf den Flächen ratsam. Auf diese Weise könnte eine städtebaulich homogene Neuordnung der Gesamtfläche stattfinden.

2.2.4 Zielgruppen

30-44 Jährige stellen rund bis zu ein Drittel der Nachfrager im EFH /RH Segment

Wie die vorhergehende Analyse gezeigt hat, sind vor allem die Anteile der Altersgruppe der 30-44 Jährigen und – damit verbunden – der Kindern und Jugendlichen zurückgegangen. Hierdurch ergeben sich deutliche Potenziale für die im Konzept projektierte Bebauung der Flächen östlich der Pastor-Schröder-Straße. Speziell für die Gruppe der Familiengründer stellt der Neubau von innenstadtnahen EFH/DHH/RH im mittleren bis leicht gehobenen Segment ein interessantes Wohnraumangebot dar. Die nachgefragten Größen der WE bewegen sich dabei im Bereich bis zu 110 m² zzgl. einer Ausbaureserve.

Die 45-64 Jährigen stellen ebenfalls eine, wenn auch kleinere Zielgruppe für das neu zuschaffende Angebot an EFH/RH dar. Entsprechend der Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung wird auch diese Gruppe in Zukunft im Teilraum schrumpfen. Nachgefragt werden i.d.R. 90–110 m² Wohnfläche, wobei auch auf Eigentumswohnungen nachgefragt werden.

45-64 Jährige sind sowohl Nachfrager im MFH und EFH/RH Segment

Als Adressaten für die neuen MFH-Wohnungsangebote (Stadtvillen) auf den Flächen an der Kieler Straße in der Größenklasse 60-90 m² kommt bei einer altersgerechten Gestaltung auch die Gruppe der 65-79 Jährigen in Frage.

65-79 Jährige potenzielle Zielgruppe für MFH-Stadtvillen

Die Altersklasse der Alleinstehenden bzw. Paare über 80 Jahre stellt eine generell wachsende Gruppe dar. Vor diesem Hintergrund erscheint angesichts der direkten Nachbarschaft vorhandener Betreuungseinrichtungen eine detaillierte Überprüfung der Umnutzungsfähigkeit der Hochhäuser zu altersgerechten Wohneinheiten sinnvoll.

2.2.5 Fazit

Zusammengefasst lassen sich im Teilraum 5 Parksiedlung lediglich punktuelle Handlungsbedarfe festmachen. Langfristig liegt der Schwerpunkt von Maßnahmen auf der Erweiterung des bereits gut funktionierenden Wohnungsangebots und der Ergänzung durch höherwertige Angebote.

Langfristig gezielte Ergänzung des Wohnungsangebots

Aufgrund der vorhandenen Nachfrage im Teilraum wird empfohlen, in einem angemessenen Umfang zusätzliche Angebot im Eigenheimbereich zu schaffen und gezielte Angebotsergänzungen im höherwertigen Segment vorzunehmen. Auf diese Weise lassen sich neue Bewohnergruppen erschließen, deren Ansiedlung sich positiv auf den Teilraum auswirken könnte. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Wohnungsneubau in der Parksiedlung im gesamtstädtischen Kontext nur eine nachrangige Priorität besitzt.