

Wandzik, Carolin; Flemming, Giesel

## Book Part

# Das Konversionsprojekt Eiderkaserne als Chance für die Reurbanisierung in Rendsburg?

### Provided in Cooperation with:

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

*Suggested Citation:* Wandzik, Carolin; Flemming, Giesel (2019) : Das Konversionsprojekt Eiderkaserne als Chance für die Reurbanisierung in Rendsburg?, In: Scholich, Dietmar (Ed.): Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen, ISBN 978-3-88838-423-3, Verlag der ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover, pp. 300-318,  
<https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-4233191>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/205070>

### Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

### Terms of use:

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



<https://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/de/>

*Wandzik, Carolin; Giesel, Flemming:*

## **Das Konversionsprojekt Eiderkaserne als Chance für die Reurbanisierung in Rendsburg?**

URN: urn:nbn:de:0156-4233191



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 300 bis 318

Aus:

*Schlich, Dietmar (Hrsg.):*

### **Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen.**

Hannover 2019

Arbeitsberichte der ARL 27

Carolin Wandzik, Flemming Giesel

## DAS KONVERSIONSPROJEKT EIDERKASERNE ALS CHANCE FÜR DIE REURBANISIERUNG IN RENDSBURG?

### Gliederung

- 1 Einleitung
  - 2 Aufbau und Vorgehen
  - 3 Wohnungsangebot und soziodemografische Rahmenbedingungen
  - 4 Das Konversionsprojekt Eiderkaserne
  - 5 Bewertung des Konversionsprojekts Eiderkaserne aus Sicht der Akteursgruppen
  - 6 Fazit
- Literatur

### Kurzfassung

In den letzten Jahren war die Bevölkerungszahl der Stadt Rendsburg rückläufig. Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung der Eiderkaserne im Jahr 2008 hat sich für die Stadt Rendsburg die Chance ergeben, ein innerstädtisches Quartier mit 340 Wohneinheiten mit besonderer Wohn- und Lebensqualität zu entwickeln. Somit sind mehr als doppelt so viele Wohnungen geplant, als in dem Zeitraum von 2011 bis 2015 fertiggestellt wurden. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob das Konversionsprojekt Eiderkaserne das Potenzial hat, einen Reurbanisierungsprozess einzuleiten.

Da die Entwicklung des Neubaugebietes erst im Jahr 2019 vorgesehen ist, kann die Fragestellung zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Allerdings sind die Planungen auf Zielgruppen – Familien mit Kindern und ältere Haushalte – ausgerichtet, die in den letzten Jahren überwiegend in das Rendsburger Umland abgewandert sind. Somit kann eine Trendumkehr eingeleitet werden. Auch die durchgeführten Interviews mit der Stadtverwaltung, dem Sanierungsträger, einem privaten Selbstnutzer sowie mit einem Projektentwickler machen deutlich, dass durch das Konversionsprojekt Eiderkaserne eine positive Bevölkerungsentwicklung erzielt und die Abwanderung in das Umland abgeschwächt werden kann. Zumindest ist davon auszugehen, dass ein ungenutztes städtisches Gebiet in Wert gesetzt wird und Konzentrationsprozesse ausgelöst werden, die eine Aufwertung der Innenstadt bewirken.

### Schlüsselwörter

Rendsburg – Mittelstadt – Konversion – Bevölkerungsentwicklung – natürliche Einwohnerentwicklung – Wanderungen

## The conversion of Eider barracks as a reurbanisation opportunity in Rendsburg?

### Abstract

In recent years the population of Rendsburg has declined. The end of the military utilisation of Eider barracks in 2008 provided the town with an opportunity to develop an inner-city neighbourhood with 340 dwelling units and a particularly high quality of life. Twice as many dwellings are herewith planned as were completed in the period from 2011 to 2015. The question thus arises as to whether the conversion of Eider barracks has the potential to trigger a reurbanisation process.

As the development of the new-build area is only planned for 2019, it is not yet possible to provide a conclusive answer to this question. However, the plan targets groups – families with children and older people – who have mostly migrated to the peripheral surroundings of Rendsburg in recent years. This could therefore reverse the trend. Interviews conducted with the urban authorities, the redevelopment agency, a private owner-occupier and a project developer also make clear that the conversion of Eider barracks can achieve a positive population trend and reduce migration to the periphery. At the least, it can be assumed that an unused urban area will be put to good use, triggering concentration processes that will upgrade the inner city.

### Keywords

Rendsburg – medium-sized town – conversion – population trend – natural population development – migration

## 1 Einleitung

Im wissenschaftlichen Diskurs zur Reurbanisierung standen bisher Klein- und Mittelstädte nicht im Fokus. Nur vereinzelt wurden diese Stadttypen bisher thematisiert (Brachatz-Schwarz/Schmidt 2015; Gans 2015; Siedentop/Uphues 2015). Im Rahmen dieses Beitrags wird daher am Beispiel der Mittelstadt Rendsburg aufgezeigt, ob ein innerstädtisches Konversionsprojekt einen Reurbanisierungsprozess einleiten kann, indem die bisherige Abwanderung von Familien und älteren Menschen in das Umland aufgehalten wird. Dieser Beitrag knüpft damit an bisherige Untersuchungen zu innerstädtischen Neubaugebieten an (Frank 2014; Frank 2018; Jarass 2018; Sandfuchs 2009).

Die Stadt Rendsburg liegt am Fluss Eider und am Nord-Ostsee-Kanal im ländlich strukturierten Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein (vgl. Abbildung 1). In rund 30 Kilometer Entfernung befinden sich im Norden die Stadt Schleswig sowie im Osten die Landeshauptstadt Kiel. Zusammen mit elf Umlandgemeinden sowie der Stadt Büdelsdorf bildet Rendsburg den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Im Jahr 2002 haben die Bürgermeister der dargestellten Gemeinden und Städte beschlossen, eine Gebietsentwicklungsplanung (GEP) für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg durchzuführen. Vorrangiges Ziel ist es, eine bedarfsgerechte, geordnete und auf Schwerpunkte ausgerichtete Siedlungsentwicklung der beteiligten Gemeinden und Städte sicherzustellen (Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg AÖR 2017).

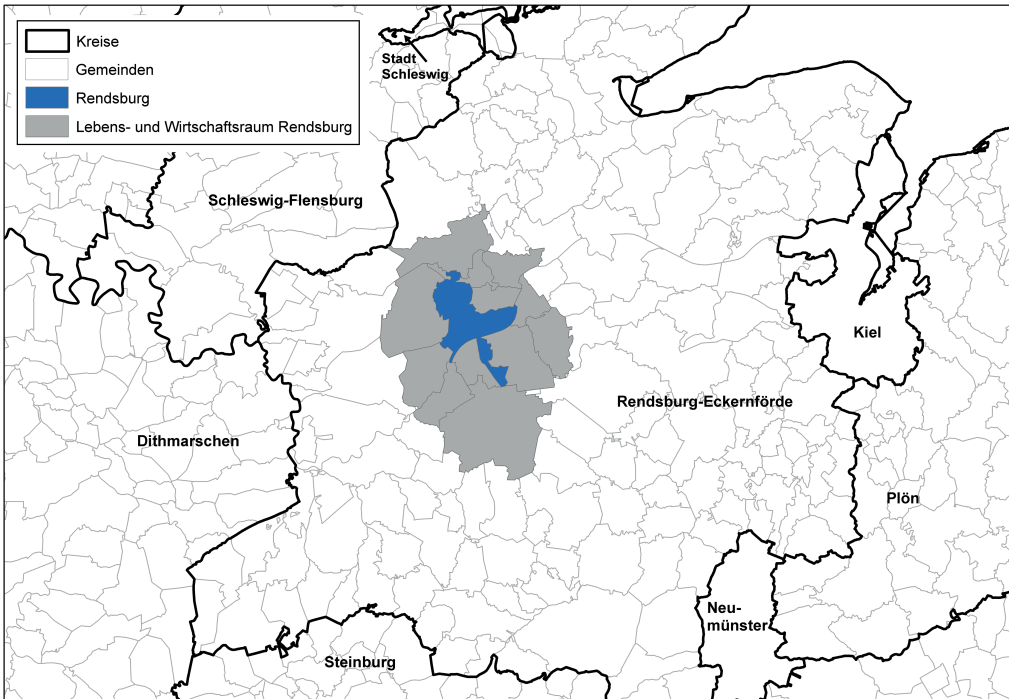


Abbildung 1: Lage der Stadt Rendsburg / Quelle: Eigener Entwurf; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Bisher lassen sich in Rendsburg keine Reurbanisierungstendenzen im Sinne einer Trendumkehr der Bevölkerungsentwicklung erkennen (zur Begrifflichkeit vgl. Beitrag von Scholich in diesem Band). Die Bevölkerungszahl ist in der Vergangenheit rückläufig gewesen. Während Rendsburg im Jahr 2000 rund 29.300 Einwohner hatte, waren es im Jahr 2015 nur noch rund 27.600. Dies entspricht einem Rückgang von 6%. Innerhalb dieses Zeitraums konnte Rendsburg lediglich in den Jahren 2005, 2010 und 2015 einen Bevölkerungsanstieg verzeichnen, wobei der Anstieg im Jahr 2015 in erster Linie auf die Zuwanderung von Schutzsuchenden zurückzuführen ist (Statistikamt Nord 2017).

Im Jahr 2008 wurde die militärische Nutzung der Eiderkaserne in Rendsburg aufgegeben. Das Areal hat eine Größe von 19 ha und grenzt direkt südwestlich an die Rendsburger Innenstadt an. Hierdurch hat sich für die Stadt Rendsburg die Chance ergeben, ein modernes Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt zu entwickeln. In diesem Zusammenhang steht die Wohnnutzung im Fokus.

Bereits im Jahr 2006 wurden vonseiten der Stadt Städtebauförderungsmittel aus dem Programm „Stadtumbau West“ beantragt. Mit der Bewilligung der Fördermittel, der Festsetzung des Sanierungsgebiets „Neuwerk-West / ehemalige Eiderkaserne“ sowie

durch den Ankauf des Geländes im Jahr 2008 wurde der Planungsprozess eingeleitet. Im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes wurde ein maximales Angebotsvolumen von insgesamt 340 Wohneinheiten auf einer Nettobaufläche von 6,75 ha errechnet (F+B 2013a, b). Während die denkmalgeschützten Gebäude in einem Teil des Areals bereits vermarktet werden, ist die Entwicklung des Neubaugebiets ab 2019 geplant.

Das Konversionsprojekt Eiderkaserne ermöglicht, Wohnangebote für Zielgruppen – insbesondere für Familien und ältere Menschen – zu schaffen, die bisher in Rendsburg nicht mit adäquatem Wohnraum versorgt werden konnten. Wie das Wohnungsmarktkonzept zeigt, mangelt es im Wohnungsbestand zum einen an barrierearmen Wohnungen für eine immer älter werdende Bevölkerung und zum anderen an Wohnangeboten für Familien, die vermehrt Neubauten nachfragen (F+B 2013a). Mit diesem neuen innerstädtischen Wohnquartier kann somit nicht nur einer weiteren Abwanderung in das Umland entgegengewirkt werden, sondern es besteht auch die Möglichkeit, eine Rückwanderung aus dem Umland in die Stadt zu initiieren.

## **2 Aufbau und Vorgehen**

Der vorliegende Beitrag unterteilt sich in drei Analysebausteine. Zunächst werden die Entwicklung des Wohnungsangebotes sowie die soziodemografischen Rahmenbedingungen der Stadt Rendsburg im Detail betrachtet. Im Einzelnen werden mittels deskriptiver statistischer Analysen der Wohnungsbestand, die Bautätigkeit und die Bevölkerungsentwicklung untersucht. Neben der Analyse des natürlichen Saldo wird zudem das Wanderungsmuster differenziert untersucht. Abschließend wird in diesem Abschnitt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort sowie die Kaufkraft analysiert.

Im Anschluss wird das Konversionsprojekt Eiderkaserne vorgestellt. Im Einzelnen werden die Planungsziele der Stadt, der bisherige Planungsprozess sowie der aktuelle Planungs- und Realisierungsstand dargestellt. Grundlage hierfür sind die vorbereitenden Untersuchungen für die Fläche der Eiderkaserne, der Masterplan, das Wohnungsmarktkonzept sowie das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (BIG Städtebau GmbH 2017; F+B 2013a, b; FIRU 2008a, b).

Im dritten Analysebaustein erfolgt die Bewertung des Konversionsprojekts Eiderkaserne aus Sicht verschiedener Akteursgruppen. Im Rahmen dieses Beitrags wurde jeweils ein leitfadengestütztes Interview mit der Stadtverwaltung, dem Sanierungsträger, einem privaten Selbstnutzer sowie mit einem Entwickler eines Wohnprojektes durchgeführt, die mittels einer zusammenfassenden Inhaltsanalyse ausgewertet werden. Im Vordergrund standen hierbei die Bewertung des Planungsprozesses, des aktuellen Realisierungsstands sowie der möglichen Auswirkungen des Projektes auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rendsburg. Auf dieser Basis sollen die Chancen des Konversionsprojekts Eiderkaserne für die Reurbanisierung in Rendsburg abgeschätzt werden.

### 3 Wohnungsangebot und soziodemografische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2016 verfügte Rendsburg über 15.680 Wohnungen in rund 6.120 Gebäuden. Die meisten Wohnungen (67%) befinden sich im Segment der Mehrfamilienhäuser. Die Bautätigkeit ist in den letzten Jahren gering ausgefallen. In dem Zeitraum von 2011 bis 2015 wurden insgesamt 140 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt (28 Wohnungen pro Jahr). Die Baufertigstellungsrate lag durchschnittlich lediglich bei 0,2% (gemessen am Wohnungsbestand 2011) (Statistikamt Nord 2017).

Die Stadt Rendsburg ist in den letzten Jahren von einem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. In dem Zeitraum von 2000 bis 2015 ist die Einwohnerzahl um 6% auf ca. 27.600 zurückgegangen. Bis zu dem deutlichen Bevölkerungsanstieg im Jahr 2015 – bedingt durch die Zuwanderung von Schutzsuchenden – hat sich die Einwohnerzahl nur in den Jahren 2005 und 2010 leicht positiv entwickelt (ebd.).

Der natürliche Saldo ist – wie in den meisten Kommunen in Deutschland – durchgehend negativ. Von 2000 bis 2015 lag der Saldo durchschnittlich bei einem Minus von 64 Personen. Der Wanderungssaldo ist hingegen von größeren Schwankungen gekennzeichnet. In dem Zeitraum von 2005 bis 2008, im Jahr 2010 sowie von 2014 bis 2015 sind insgesamt mehr Personen nach Rendsburg zu- als fortgezogen. Da die Wanderungsgewinne in diesen Jahren zum Teil gering waren, konnte der negative natürliche Saldo zumeist nicht ausgeglichen werden. Im Durchschnitt beträgt die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen minus 26 Personen. Klammert man das Jahr 2015 mit den hohen Wanderungsgewinnen aus (+417 Personen), liegt der Wanderungssaldo im Mittel sogar bei minus 55 Personen (ebd.).

Die regionalisierte Betrachtung der Wanderungssalden der Stadt Rendsburg ergibt ein charakteristisches räumliches Muster. Wie Abbildung 2 zeigt, sind die Wanderungssalden im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015 mit den meisten Umlandgemeinden negativ. Die Abwanderung konzentriert sich auf die Stadt Büdelsdorf sowie auf die Gemeinden Fockbek und Westerrönfeld. Bemerkenswert ist der hohe negative Wanderungssaldo mit der Stadt Büdelsdorf mit insgesamt durchschnittlich 62 Personen. Hingegen sind die Wanderungsverluste in den Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Rickert, Osterrönfeld und Schülldorf geringer. Leichte Wanderungsgewinne können demgegenüber mit Schacht-Audorf, Nübbel, Schülp bei Rendsburg und Jevenstedt verzeichnet werden (ebd.).

Die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen mit den restlichen Gemeinden des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist mit durchschnittlich 71 Personen vergleichsweise hoch. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass die Stadt Rendsburg einen attraktiven Wohnstandort darstellt und somit eine Ankerfunktion für den ländlich geprägten Kreis hat.

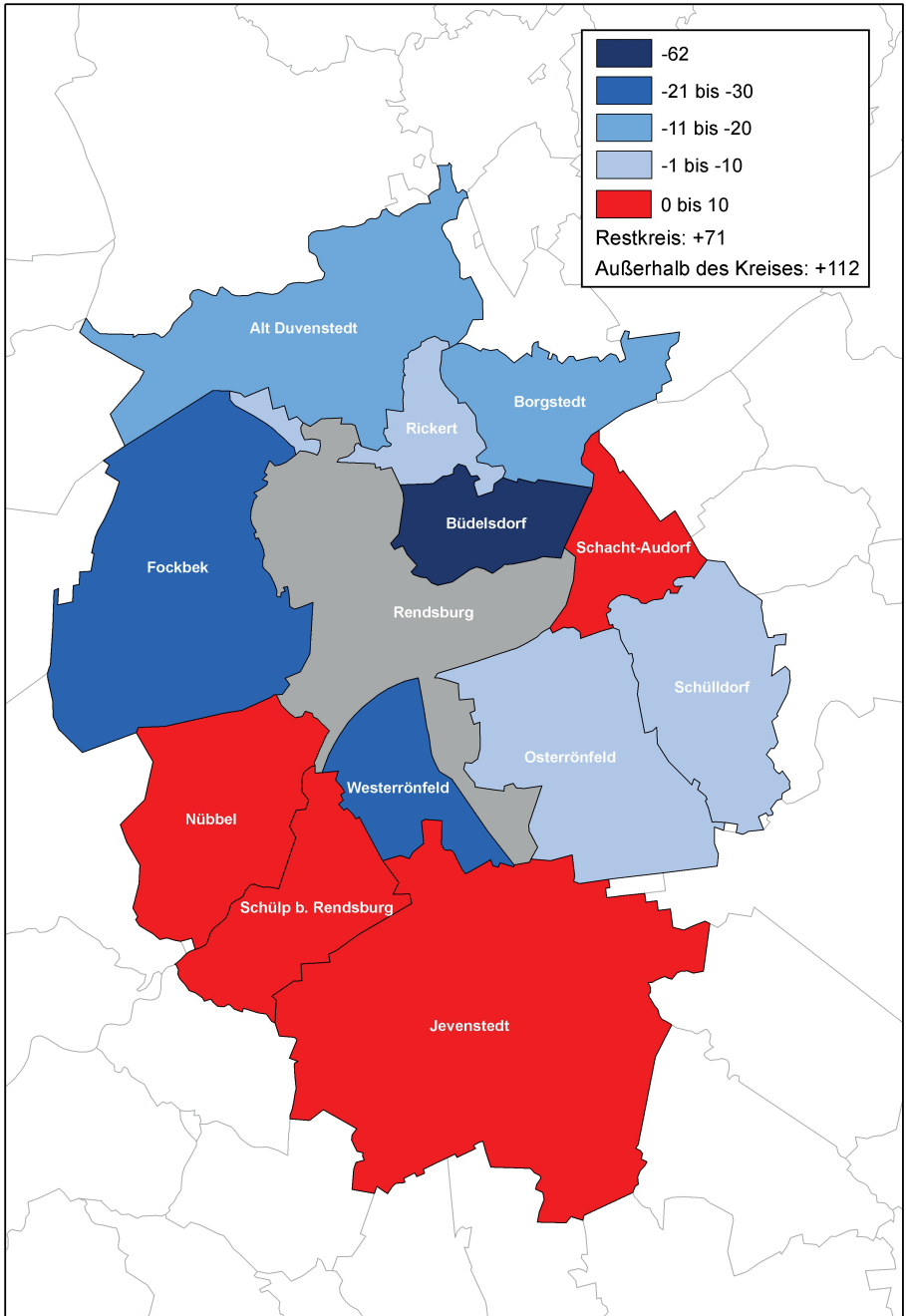


Abbildung 2: Regionale Wanderungssalden der Stadt Rendsburg im Durchschnitt der Jahre 2011 – 2015 /  
Quelle: Eigener Entwurf; Datenquelle: Statistikamt Nord 2017, Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Der Wanderungssaldo außerhalb des Kreises Rendsburg-Eckernförde muss differenziert betrachtet werden. Im Mittel der Jahre 2011 bis 2015 ist der Saldo mit einem Plus von 112 Personen relativ hoch. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass dieser Wert stark von den hohen Wanderungsgewinnen im Jahr 2015 infolge des Flüchtlingszustroms beeinflusst wird. Insgesamt sind in diesem Jahr rund 1.900 Personen außerhalb des Kreises Rendsburg-Eckernförde zugezogen bei einem Wegzug von insgesamt rund 1.300 Personen. In den Jahren 2011 bis 2013 war die Wanderungsbilanz in dieser Raumkategorie stets negativ. Lediglich im Jahr 2014 konnte bereits ein geringer positiver Wanderungssaldo verzeichnet werden (+7 Personen). Dementsprechend ist die Wanderungsbilanz auf Basis der Jahre 2011 bis 2014 mit einem Minus von 19 Personen im Durchschnitt deutlich geringer. Das bedeutet, dass die Stadt Rendsburg erst durch das Jahr 2015 einen bemerkenswerten Wanderungsgewinn außerhalb des Kreises Rendsburg-Eckernförde verzeichnen konnte (ebd.).

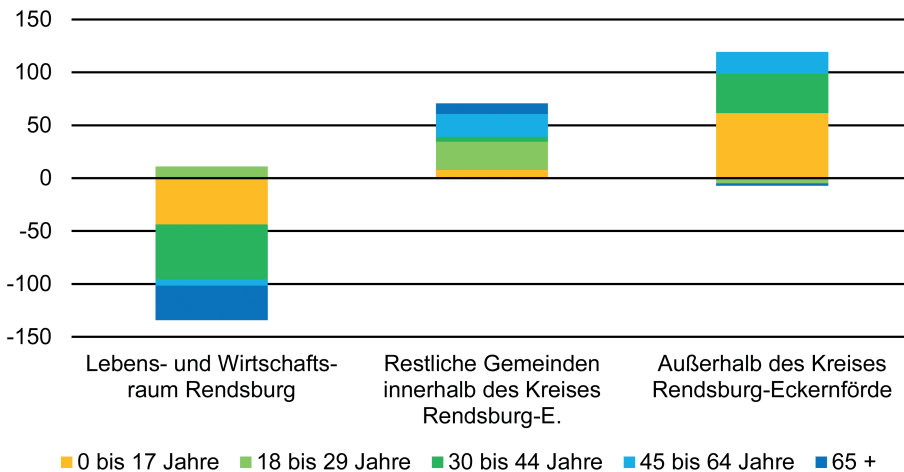


Abbildung 3: Regionale Wanderungssalden der Stadt Rendsburg differenziert nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2011 – 2015 / Quelle: Eigener Entwurf; Datenquelle: Statistikamt Nord 2017

In Abbildung 3 sind die regionalen Wanderungssalden (Durchschnitt der Jahre 2011–2015) der Stadt Rendsburg differenziert nach Altersgruppen dargestellt. Die einzelnen Umlandgemeinden wurden zu dem Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg zusammengefasst. Hierbei wird deutlich, dass die negative Wanderungsbilanz mit den Umlandgemeinden bestimmte Altersgruppen betrifft. Vor allem Familien (dargestellt durch die Gruppe der unter 18-Jährigen und der 30- bis 44-Jährigen) sowie ältere Menschen (65+) wandern von Rendsburg in die Umlandgemeinden ab. Diese Entwicklung ist ein Hinweis darauf, dass für diese Zielgruppen nicht ausreichend bedarfsgerechter Wohnraum innerhalb der Stadtgrenzen von Rendsburg zur Verfügung steht. Leichte Wanderungsgewinne bestehen lediglich in der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen, die sich in der Ausbildungs- und Berufsfindungsphase befinden. Die Wanderungsbilanz zwischen Rendsburg mit den restlichen Gemeinden innerhalb des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist hingegen mit allen Altersgruppen im Durchschnitt po-

sitiv. Aus dieser Region ziehen vornehmlich die bereits eben erwähnte Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen sowie die 45- bis 64-Jährigen nach Rendsburg. Außerhalb des Kreises verzeichnet Rendsburg Wanderungsgewinne insbesondere bei Familien. Auch hier muss erneut darauf hingewiesen werden, dass die dargestellte Altersstruktur in dieser Raumkategorie stark von dem Zuzug von Flüchtlingen geprägt ist. Das Durchschnittsalter der Schutzsuchenden lag im Jahr 2015 bei der Ersteinreise bei nur 24 Jahren (Statistisches Bundesamt 2018). Wenn man nur den Wanderungssaldo auf Basis der Jahre 2011 bis 2014 betrachtet, gehen die Wanderungsgewinne in diesen Altersgruppen stark zurück und liegen nur noch bei einem Plus von rund 10 Personen (Statistikamt Nord 2017).

	Rendsburg	Kreis Rendsburg- Eckernförde	Schleswig- Holstein	Deutschland
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort</b>				
2016, Anzahl	9.550	94.250	1.031.280	31.186.000
2011-2016, %	+9,2	+7,3	+9,9	+9,5
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort</b>				
2016, Anzahl	17.860	74.170	939.250	31.374.000
2011-2016, %	+10,1	+9,7	+10,8	+9,8
<b>Arbeitsplatzzentralität</b>				
2016	1,9	1,3	1,1	1,0
<b>Kaufkraft pro Haushalt</b>				
2017, EUR	35.050	43.690	45.000	44.980
2011-2017, %	+4,6	+10,4	+9,4	+11,0

Abbildung 4: Wirtschaftliche Rahmenbedingungen / Quelle: Eigener Entwurf und eigene Zusammenstellung; Datenquelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017, Bundesagentur für Arbeit 2017, GfK GeoMarketing GmbH 2017 (gerundete Werte)

Bei Betrachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der Kaufkraft zeigt sich, dass sich Rendsburg positiv entwickelt hat (vgl. Abbildung 4). Rendsburg hat von 2011 bis 2016 sowohl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- als auch am Arbeitsort hinzugewonnen. Die prozentuale Entwicklung entspricht in etwa den Werten von Schleswig-Holstein sowie von Gesamtdeutschland (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017). Anhand der Arbeitsplatzzentralität<sup>2</sup> wird deutlich, ob Einpendlerüberschüsse erzielt werden und welche Bedeutung die Kommune folglich als Wirtschafts- und Arbeitsstandort hat. In Rendsburg liegt mit 1,9 eine relativ hohe Arbeits-

2 Zur Ermittlung der Arbeitsplatzzentralität wird die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort durch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort geteilt.

platzzentralität vor und verdeutlicht die überregionale Bedeutung der Stadt (Bundesagentur für Arbeit 2017). Demgegenüber ist die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt im Jahr 2017 mit rund 35.000 Euro vergleichsweise gering. Auch die prozentuale Entwicklung seit 2011 ist im Vergleich zum Kreis Rendsburg-Eckernförde, zu Schleswig-Holstein und zu Deutschland unterdurchschnittlich (GfK GeoMarketing 2017).

Zusammengefasst kann konstatiert werden, dass die Stadt Rendsburg in den letzten Jahren nur eine geringe Bautätigkeit aufweisen konnte und folglich der Wohnungsbestand relativ konstant geblieben ist. Die Analyse der demografischen Entwicklung hat gezeigt, dass Rendsburg von einem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet ist und Einwohner an die meisten Umlandgemeinden verliert. Dies trifft vor allem auf junge Familien sowie auf Personen im höheren Alter (65+) zu. Im Kontrast dazu konnte Rendsburg Wanderungsgewinne aus den übrigen Gemeinden des Kreises Rendsburg-Eckernförde verzeichnen. Die Analyse wirtschaftlicher Indikatoren verdeutlicht, dass sich Rendsburg positiv entwickelt, wobei die Kaufkraft relativ gering ist und nur unterdurchschnittlich ansteigt.

Die Analysen haben gezeigt, dass für die Stadt Rendsburg gegenwärtig keine Reurbanisierungstendenzen abgeleitet werden können. Vielmehr weist die bisherige Bevölkerungsentwicklung, insbesondere durch die Abwanderung ins Umland, auf eine anhaltende Suburbanisierung hin. Auch das geringe Bauvolumen verdeutlicht diese Tendenz.

#### **4 Das Konversionsprojekt Eiderkaserne**

Die Eiderkaserne von Rendsburg mit einer Fläche von insgesamt 19 ha wurde militärisch genutzt, zuletzt durch die Bundeswehr und den Nato-Stab LANDJUT<sup>3</sup>. Die militärische Nutzung der Eiderkaserne wurde 2008 aufgegeben. Dadurch ergab sich für die Stadt Rendsburg die Chance für eine zivile Nachnutzung des südwestlich an die Rendsburger Innenstadt angrenzenden Areals. Nordwestlich des Gebiets befindet sich das Erholungsgebiet Untereider, südlich schließt das Gelände der Imland-Klinik an (vgl. Abb. 5). Die Gebäude der Eiderkaserne wurden seit Anfang des 20. Jahrhunderts in Rotklinkerbauweise errichtet, zehn Objekte stehen unter Denkmalschutz.

Seitens der Stadt Rendsburg wird mit dem Konversionsprojekt das Ziel verbunden, einen neuen Stadtteil mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität zu entwickeln, der Wohnangebote schafft, die bislang in Rendsburg nicht oder nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Damit sollen der Trend der negativen Bevölkerungsentwicklung und die Folgen des demografischen Wandels der Stadt zumindest abgemildert werden.

Im Jahr 2006 wurde mit der Beantragung von Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm „Stadtumbau West“ der Konversionsprozess durch die Stadt Rendsburg eingeleitet. 2008 wurden die Fördermittel bewilligt und der Planungsprozess mit der Festsetzung des Sanierungsgebietes „Neuwerk-West / ehemalige Eiderkaserne“ und

3 LANDJUT: multinationales Korps „Alliierte Landstreitkräfte Schleswig-Holstein und Jütland“.

dem Ankauf des Geländes durch die Stadt eingeleitet (siehe Abb. 6). Als Sanierungsziele wurden formuliert, eine Mischnutzung mit den Schwerpunkten Wohnen, Gesundheit, Bildung und Dienstleistungen zu realisieren, Grünflächen zu erhalten und eine Eingliederung in den Landschaftsraum zu verfolgen (FIRU 2008a: 67). Die städtebaulichen Planungen wurden 2008 mit der Erstellung eines Masterplans eingeleitet, dem folgendes Leitbild zugrunde liegt: „Leitbild ist die Entwicklung zu einem urbanen Stadtteil, in dem alle Generationen miteinander leben, wohnen, arbeiten und ihre Freizeit gestalten“ (FIRU 2008b: 6). Zwischen 2009 und 2012 wurden durch die Stadt Grundstücksankäufe auf dem Areal der Eiderkaserne getätigt sowie Rückbauarbeiten und die Baureifmachung realisiert.



Abbildung 5: Lage des Sanierungsgebiets / Quelle: BIG Städtebau GmbH 2017: 7

2013 wurde für die Stadt Rendsburg ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt, das unter anderem die Abschätzung des Wohnungsneubaubedarfs zum Ziel hatte. In der Trendvariante wurde auf gesamtstädtischer Ebene bei Berücksichtigung einer 3-prozentigen Fluktuationsreserve ein Wohnungsüberhang bis 2025 von insgesamt 1.110 Wohneinheiten festgestellt (F+B 2013a: 95). Dennoch wurde ein qualitativer Neubaubedarf an attraktiven Standorten der Stadt mit nachfragegerechten Grundrissen und Ausstattung für ältere Nachfragegruppen sowie ein Nachfragepotenzial für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser für Einpendler und Rückkehrer festgestellt. Als wichtige Zielgruppen wurden Eigentumsbildner zwischen 18 und 45 Jahren, Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 45 und 59 Jahren sowie Seniorenhalte (60+) definiert. Mit der Eiderkaserne soll dieser qualitative Neubaubedarf gedeckt und eine weitere Abwanderung ins Umland verhindert werden. Zur Deckung dieses qualitativen Neubaubedarfs und um eine weitere Abwanderung ins Umland und damit verbundene Bevölkerungsrückgänge zu verhindern, sollen an dem Standort der Eiderkaserne 340 Wohneinheiten entstehen (ebd.: 112 ff.).

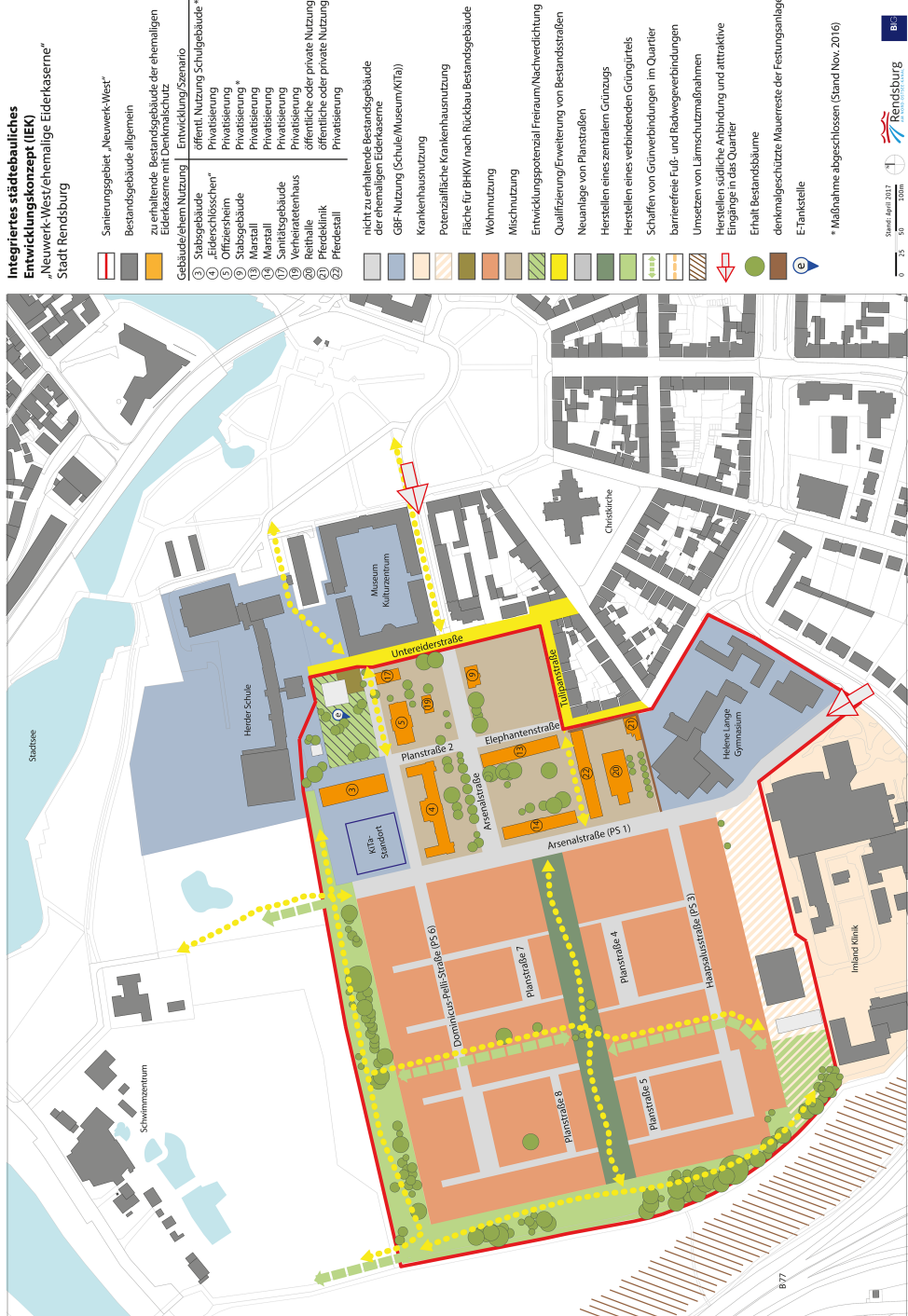


Abbildung 6: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) /Quelle: BIG Städtebau GmbH 2017: 61

Die Quartiersanalysen für die Eiderkaserne treffen vertiefende Aussagen zu Potenzialen und Zielgruppen für den Standort Eiderkaserne (F+B 2013b: 7 ff.). Besondere Qualitäten des Standortes werden in seiner Lage und Nähe zur Innenstadt, den naturräumlichen Qualitäten im Umfeld sowie dem positiven Image des angrenzenden Wohnquartiers gesehen. Die Attraktivität des neuen Baugebiets wird als sehr hoch eingeschätzt. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang auf das Konzept für den Teilraum der Eiderkaserne eingegangen. „Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in der Gesamtstadt, der weiteren Abwanderung von Haushalten aus der Gruppe der 30- bis 44-Jährigen und dem damit einhergehenden Rückgang der Gruppen der 0- bis 5-Jährigen und 6- bis 17-Jährigen besteht die Notwendigkeit, ein Quartier, in dem alle Generationen miteinander leben, wohnen, arbeiten und ihre Freizeit gestalten können, zu schaffen“ (ebd.: 18). Infolgedessen wurde ein Nutzungsmix aus Bildung, Kultur, Gesundheit, gemischten Nutzungen und Wohnen definiert. Für das Wohnen wurde, vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Marktes, im Neubausegment eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und die Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude vorgeschlagen. Dabei wurde eine kleinteilige Kombination von Bebauungstypen für die Eiderkaserne mit einem Schwerpunkt auf verdichteten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu zehn Wohneinheiten empfohlen, um eine gemischte Sozial- und Altersstruktur der Bewohner zu ermöglichen. Die Entwicklung soll sukzessive nach einzelnen Bauabschnitten erfolgen. Insgesamt wurde auf der Nettobaulandfläche von 6,75 ha ein maximales Angebotsvolumen von 230 Wohneinheiten für eine verdichtete Einfamilienhausbebauung sowie von 110 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern errechnet (ebd.: 19).

Mit den Ergebnissen des 2014 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs liegt eine konzeptionelle Planung zur Konversion der Eiderkaserne vor, die ab 2017 in die Bauleitplanung überführt wird. Das 2017 fertiggestellte Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept fasst den aktuellen Planungs- und Realisierungsstand zusammen (BIG Städtebau GmbH 2017).

Der östliche Bereich, der auch die denkmalgeschützten Objekte umfasst, ist für Mischnutzungen vorgesehen (siehe Abbildung 6). Bislang konnte das ehemalige Fernmeldegebäude (Gebäude Nr. 9) privatisiert werden. Für die Objekte 13, 14 und 22 gibt es eine Anhandgabevereinbarung mit einer Interessentengruppe, die ein Wohngemeinschaftsprojekt für 16 Parteien mit einem Gemeinschaftshaus planen. Für den Baublock 5, nördlich der Tulipanstraße, finden derzeit Kaufverhandlungen mit einem Wohnungsunternehmen statt. In das sogenannte Eiderschlösschen (Gebäude Nr. 4) wird das Jobcenter Rendsburg einziehen. Das im Norden dieses Gebiets liegende ehemalige Stabsgebäude wurde inzwischen seitens der Stadt Rendsburg als Erweiterungsgebäude für die beiden städtischen Gymnasien umgenutzt. Für die übrigen Gebäude besteht belastbares Interesse von Privatpersonen und Investoren (ebd.).

In den westlich gelegenen Gebietsteilen wurden die Kasernengebäude zurückgebaut und die Flächen für eine Neubebauung vorbereitet. Bis Ende 2018 wird dort Planungsrecht in Form von vier Bebauungsplänen inkl. einer Flächennutzungsplanänderung geschaffen. Die Planungen sehen eine Mehrfamilienhausbebauung in den an die

Arsenalstraße angrenzenden Bereichen vor (städtisches Wohnen). Weiter nach Westen soll die Bebauungsdichte abnehmen. Hier sind Angebote für individuelles Wohnen vorgesehen (Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern) (ebd.). Die Grundstückspreise werden nach Aussage des Sanierungsträgers und der Stadt zwischen 100 und 135 Euro/m<sup>2</sup> liegen. Es gibt bereits eine unverbindliche Interessentenliste. Über diese Liste werden die interessierten Bürgerinnen und Bürger vorab über Termine oder Veranstaltungen zur Entwicklung der ehemaligen Eiderkaserne informiert. Neben Bauträgern, die größere Bauabschnitte entwickeln möchten, gibt es eine Nachfrage von Familien, die sich für Doppel- und Einfamilienhäuser interessieren, sowie von Senioren, die ihr jetziges Eigenheim aufgeben wollen und eine Wohnung in zentraler Lage suchen. Die Entwicklung des Neubaugebietes ist ab 2020 in Bauabschnitten geplant, da zuvor der Bau der Arsenalstraße als zentrale Erschließungsstraße sowie die Erschließung in das Neubaugebiet realisiert werden müssen (Baubeginn 2019).

Zusammengefasst entsteht durch die Konversion der Eiderkaserne ein urbanes Quartier, das sich durch einen Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten auszeichnet. Vor allem durch die zentrale Lage, die integrierten Dienstleistungen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten werden für Rendsburg besondere Wohnqualitäten an diesem Standort geschaffen.

## **5 Bewertung des Konversionsprojekts Eiderkaserne aus Sicht der Akteursgruppen**

### **Kernaussagen der Interviews mit Herrn Dipl.-Ing. Brandt (Fachdienst Stadtentwicklung, Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Rendsburg) vom 08.11.2017 und mit Frau Glüsing (BIG Städtebau GmbH) vom 10.11.2017**

Vorrangiges Ziel sei nach Herrn Brandt, den Bevölkerungsrückgang in Rendsburg zu kompensieren, der mit Aufgabe der Eiderkaserne einhergegangen ist. Vor dem Hintergrund geringer Flächenpotenziale in Rendsburg stelle die Eiderkaserne eine wichtige Option für die qualitative und quantitative Entwicklung des Wohnungsangebotes dar, die vonseiten der Stadt aufgegriffen werden musste. Am Standort der Eiderkaserne werde gehobener und zeitgemäßer Wohnraum entstehen, der sich von den vielen Gebäuden der Stadt, die aus den 1950er bis 1970er Jahren stammen, abheben werde. Für die Neubauwohnungen gebe es bereits eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern sowie nach Eigentumswohnungen. Aktuell umfasse die unverbindliche Interessentenliste ungefähr 125 Haushalte (Stand: September 2017). Dieser Personenkreis werde fortlaufend über den Fortschritt des Projektes informiert. Zu den Interessenten würden überwiegend Best Ager zählen, die ihr Haus im Umland verkaufen wollen, Familiengründer sowie Familien, die nach einem Einfamilienhaus suchen. Ein Vermarktungskonzept für das Neubaugebiet befinde sich in der Erarbeitung. Nach aktuellem Stand soll die Bauleitplanung bis Ende 2018 abgeschlossen sein.

Daneben kämen, so Frau Glüsing, auch sogenannte Starterhaushalte als Zielgruppe infrage, die an der Imland-Klinik beschäftigt sind und kleine Wohnungen zur Miete suchen. Im vorgesehenen Mischgebiet im Osten sollen durch die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen Arbeitsplätze im Quartier geschaffen werden. Bislang sei das neue Quartier insgesamt eher auf besserverdienendes Klientel ausgerichtet, die Errichtung von geförderten Wohnungsbeständen sei nicht vorgesehen.

Risiken, die das Projekt in Gänze gefährden, werden von Herrn Brandt nicht gesehen. Problematisch sei vielmehr, dass sich der Entwicklungsprozess verzögert habe. Dadurch bestehe die Gefahr, dass sich Interessenten auf die denkmalgeschützten Gebäude sowie auf die Neubauten umorientierten. Natürlich stehe die Stadt Rendsburg auch in Konkurrenz mit den Umlandgemeinden, in denen ebenfalls attraktiver Wohnraum errichtet werde. Dennoch geht Herr Brandt davon aus, dass es aufgrund der Lagegunst der Eiderkaserne eine ausreichende Nachfrage für dieses Projekt in der Region geben wird. Neben der Eiderkaserne sollen zukünftig noch die zwei Gebiete „Sandkoppel“ und „Heitmann'sche Koppeln“ entwickelt werden. Eine Konkurrenz zur Eiderkaserne werde nicht gesehen, da in diesen beiden Bauprojekten andere Zielgruppen angesprochen würden. Auf den „Heitmann'schen Koppeln“ sollen vorrangig günstige Einfamilienhäuser entstehen und in dem Gebiet „Sandkoppel“ sozialer Wohnungsbau.

Auch Frau Glüsing stellt fest, dass der Planungsprozess einen langen Vorlauf hatte, der aber im Ergebnis ein fundiertes Entwicklungskonzept hervorgebracht habe. Da es sich um eine komplette Neukonzeption eines Quartiers handelte, waren umfassende planerische Vorarbeiten erforderlich, die viel Zeit in Anspruch genommen haben. Dazu gehörten vorbereitende Untersuchungen, die die Grundlage für die Einwerbung von Städtebauförderungsmitteln darstellten, die Entwicklung des Masterplans, die Durchführung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs und die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts. Auch die durch die militärische Vornutzung bedingten erforderlichen Aufbereitungen des Baugrunds haben Zeit in Anspruch genommen.

Bei der Bewertung des gegenwärtigen Planungsprozesses müsse nach Herrn Brandt zwischen dem denkmalgeschützten Altbaustand und den Neubauwohnungen unterschieden werden. Herr Brandt zeigt sich mit dem Stand der Vermarktung des historischen Gebäudebestands zufrieden. Eine generelle Herausforderung sei für die Interessenten, die Anforderungen des Denkmalschutzes zu erfüllen. Begrüßt und unterstützt werde vonseiten der Stadt die Initiative des Wohnprojektes. Insgesamt sei davon auszugehen, dass der Vermarktungsprozess an Dynamik gewinne, wenn die Entwicklung des gesamten Gebietes weiter voranschreite. Dann werde auch automatisch der Altbaubestand stärker in den Fokus rücken.

Die Auswirkungen des Konversionsprojekts auf die Entwicklung von Rendsburg sei nach heutigem Stand schwer abzuschätzen. Herr Brandt erwartet, dass dieses Wohngebiet die Attraktivität der Innenstadt steigern und die Innenstadtentwicklung weiter vorantreiben werde. In welchem Umfang auch Zuzüge von Personen, die bisher nicht in der Stadt gelebt hätten, generiert werden könnten, könne gegenwärtig nicht beziffert werden. Das Sanierungsgebiet könne nach Einschätzung von Herrn Brandt jedoch eine überregionale Bedeutung erlangen und Reurbanisierungstendenzen einleiten.

### **Kernaussagen des Interviews mit Herrn Overath, Overath & Sand Vermessungsbüro vom 07.11.2017**

Herr Overath hat 2013 als erster Eigentümer das denkmalgeschützte ehemalige Stabsgebäude in der Arsenalstraße im Osten des Sanierungsgebiets erworben und umfassend saniert. Seit 2013 wird es als Rendsburger Firmensitz des Vermessungsbüros



Overath & Sand sowie zu Wohnzwecken in den Obergeschossen genutzt. Mit dem frühen Einzug ist Herr Overath, der den Entwicklungsprozess der Eiderkaserne jenseits der militärischen Nutzung sehr intensiv verfolgt, ein Pionier des Konversionsprojektes.

Hauptmotive für den Erwerb des denkmalgeschützten Objektes in der Arsenalstraße seien neben dem zusätzlichen Raumbedarf für das Vermessungsbüro die sehr guten Lagequalitäten von Rendsburg zu den überwiegend in Schleswig-Holstein ansässigen Kunden des Vermessungsbüros und speziell die innenstadtnahe Lage. Darüber hinaus böten sich Synergieeffekte durch die unmittelbare Nähe zum bereits bestehenden Firmengebäude im ehemaligen Katasteramt der Stadt Rendsburg am Paradeplatz 9. Es seien auch alternative Standorte in Rendsburg in Betracht gekommen, die allerdings alle Neubauobjekte gewesen wären. Letztlich habe die Affinität zu denkmalgeschützten Objekten, die inhaltlich auch gut zum Tätigkeitsbereich des Büros passen würden, durchaus entscheidend zur Standortwahl beigetragen. Aus rein finanzieller Sicht betrachtet, wäre laut Herrn Overath ein Neubau deutlich günstiger gewesen als die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes. Auch die durch das Sanierungsrecht bedingten steuerrechtlichen Vorteile könnten die Mehrkosten bei Weitem nicht kompensieren.

Als man im September 2013 in das fertig sanierte Objekt eingezogen sei, habe man sich jedoch eine schnellere Entwicklung hin zu einem von den Nutzungen und der Bewohnerschaft gemischten urbanen Quartier vorgestellt. Man sei sich bewusst gewesen, dass man durch den frühen Einzug in das Quartier als Impulsgeber agieren würde, dieser Effekt sei aber inzwischen aufgrund der langen weiteren Planungszeit verpufft. Aus Sicht von Herrn Overath ist der Planungsvorlauf deutlich zu langwierig, sodass potenzielle Investoren inzwischen ihr Interesse verloren hätten. Zum anderen hätten die umliegenden Kommunen, insbesondere Büdelsdorf und Fockbek, einen Teil des für Rendsburg prognostizierten Bedarfs für Wohnungsneubau bereits gedeckt.

In Teilen macht Herr Overath die Vielzahl der an den Planungen für das Konversionsprojekt Eiderkaserne beteiligten Akteure und die durch die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln erforderlichen Abstimmungen für den langen Entwicklungsprozess verantwortlich. Je länger dieser noch andauere, desto schwieriger werde es aus seiner Sicht, die Vermarktung der Neubauten und auch der noch nicht verkauften denkmalgeschützten Objekte voranzutreiben.

### **Kernaussagen des Interviews mit Herrn Christensen, PROkultur Projekt-service vom 20.11.2017**

Im Jahr 2017 wurde das Ensemble der Gebäude 13, 14 und 22 (Alte Marställe) für ein Wohnprojekt im Rahmen einer sogenannten Anhandgabe bis Mitte 2018 reserviert, die bei Bedarf auch verlängert werden könne. Die von drei Initiatoren gegründete Baugemeinschaft in Form einer GbR werde unterstützt durch einen Projektbegleiter, der Erfahrung in der Realisierung von Wohnprojekten habe. Diese Unterstützung hat in diesem Fall PROkultur Projekt-service mit Sitz in Flensburg übernommen (Wohnprojekt Alte Marställe GbR 2018). Die konkreten Aufgaben umfassen die Begleitung und Unterstützung der Gruppe durch den gesamten Planungs- und Umsetzungsprozess.

Nach aktuellen Planungen sei der Umbau der beiden Stallgebäude in zweigeschossige Reihenhäuser und eingeschossige Wohnungen vorgesehen. Die Größe der Wohneinheiten sei flexibel auf die Nachfrage zuschneidbar. Vorstellbar sei sowohl die Nutzung beider Etagen als eine Wohneinheit als auch kleinere Wohneinheiten über jeweils eine Etage. Darüber hinaus seien an dem Standort auch Flächen für nichtstörendes Gewerbe vorhanden. In welcher Form ein Nutzungsmix von Wohnen und Arbeiten realisiert werde, hänge von den Mitgliedern der Baugemeinschaft ab.

Gegenwärtig benötige das Wohnprojekt noch weitere Interessenten, damit das Grundstück erworben werden könne. Dies sei in der Regel der Fall, wenn es für ca. 60% der Wohnungen interessierte Bauparteien gebe. Der Interviewpartner geht davon aus, dass auch dieses Wohnprojekt erfolgreich sein werde, obwohl zum Teil erschwerte Rahmenbedingungen in dem Fall der Eiderkaserne in Rendsburg vorliegen würden. Generell sei ein Neubaugebiet für Wohnprojekte attraktiver als denkmalgeschützte Gebäude, da die Baugemeinschaft mehr Gestaltungsmöglichkeiten habe und die Kosten geringer seien. Darüber hinaus herrsche aktuell ein geringer Druck auf dem Wohnungsmarkt in Rendsburg, was die Suche nach Bauparteien erschwere. Da Wohnprojekte in der Region noch relativ unbekannt seien, müsse zudem ein größerer Aufwand im Marketing für gemeinschaftliche Bauvorhaben betrieben werden. Nichtsdestotrotz sieht Herr Christensen entscheidende Standortvorteile der Eiderkaserne. Er stellt heraus, dass am Standort der Eiderkaserne – insbesondere das Ensemble der alten Marställe – attraktive Wohneinheiten in bevorzugter Innenstadtlage geschaffen werden würden. Ein Alleinstellungsmerkmal stelle die besondere Architektur in Kombination mit einem grünen Wohnumfeld dar.

Aufgrund der relativ hohen Kosten kämen als zukünftige Bewohner für das Wohnprojekt vor allem Personen mit höheren Einkommen oder mit vorhandenem Eigenkapital infrage. Dazu gehörten beispielsweise ältere Menschen, die aus dem Umland zurück in die Stadt ziehen wollten. Für diese Personengruppe spiele vor allem eine bedarfsgerechte nähräumliche infrastrukturelle Ausstattung (z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote, medizinische Versorgungseinrichtungen) eine besondere Rolle. Des Weiteren könnten auch Familien in Rendsburg gebunden werden, die ansonsten in das Umland abwandern würden. In Einzelfällen seien solche Projekte auch für Personen attraktiv, die im Kindes- und Jugendalter in Rendsburg gelebt hätten und sich eine Rückkehr im Ruhestand vorstellen könnten.

Das gesamte Gebiet der Eiderkaserne habe nach Meinung von Herrn Christensen das Potenzial, Umlandwanderungen von Familien und Älteren zu begrenzen, eine Rückwanderung aus dem Umland zu bewirken und Personen aus der Region anzuziehen. Ob sich dadurch ein nachhaltiger Reurbanisierungsprozess für die Stadt Rendsburg verstetige, hänge u. a. auch von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab.

## 6 Fazit

Die Analyse der demografischen Entwicklung hat gezeigt, dass die Stadt Rendsburg in den letzten Jahren von einem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet ist. Dieser Bevölkerungsrückgang ist neben einem negativen natürlichen Saldo auf Wanderungsverluste an die meisten Umlandgemeinden zurückzuführen. Vor allem Familien und ältere Menschen (65+) sind aus der Stadt in das Umland gezogen. Hingegen konnten Wanderungsgewinne aus den übrigen Gemeinden des Kreises Rendsburg-Eckernförde erzielt werden (Statistikamt Nord 2017). Um die Abwanderung dieser Zielgruppen zukünftig zu verhindern und um Bevölkerungsgewinne zu erzielen, ist es notwendig, ein attraktives und bedarfsgerechtes Wohnangebot in der Stadt zu schaffen. Vor allem Innenstadtlagen mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung zählen zu den präferierten Wohnstandorten. Das Wohnungsmarktkonzept hat zwar für Rendsburg bis zum Jahr 2025 einen Wohnungsüberhang von 1.100 Wohnungen festgestellt, aber zudem auch einen qualitativen Neubaubedarf an attraktiven Standorten der Stadt für ältere Nachfragegruppen, Einpendler und Rückkehrer (F+B 2013a). Mit dem Konversionsprojekt Eiderkaserne kann diese Lücke geschlossen und zugleich weiterer Flächenverbrauch am Stadtrand verhindert werden.

Im Rahmen der Konversion der Eiderkaserne wird ein attraktives innerstädtisches Wohngebiet mit einer hohen Lebens- und Wohnqualität realisiert, das sich durch einen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit auszeichnet. In den insgesamt 340 neuen Wohneinheiten werden Wohnangebote geschaffen, die bisher in diesem Umfang nicht in der Stadt vorhanden sind. Setzt man das geplante Bauvolumen des Konversionsprojekts Eiderkaserne mit der vergangenen Bautätigkeit in Relation, wird die immense Bedeutung dieses Bauprojekts für die Stadt Rendsburg deutlich. In dem Zeitraum von 2011 bis 2015 wurden lediglich 140 Wohneinheiten fertiggestellt.

Eine weitere Verdichtung der Fläche auf dem Areal der Eiderkaserne, um noch mehr Wohnraum an diesem Standort zu realisieren, wäre sicherlich möglich. Dies könnte jedoch zu einer Einschränkung der Wohnqualität führen und nicht den Zielstellungen der Stadt entsprechen, wenn beispielsweise die Anzahl an Ein- und Doppelhäusern oder die geplanten Frei- und Grünflächen reduziert werden. Um vor allem Familien und ältere Menschen aus dem Umland anzusprechen, ist ein hochwertiger Wohnraum in Innenstadtlage notwendig, der auch bei weiterer Verdichtung angeboten werden müsste.

Gegenwärtig werden die denkmalgeschützten Objekte vermarktet. Die Entwicklung des Neubaugebiets ist ab 2019 in einzelnen Bauabschnitten vorgesehen. Die Darstellung der Historie hat gezeigt, dass das Konversionsprojekt Eiderkaserne mit Entwicklungsschwierigkeiten zu kämpfen hat. Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Vor allem die Anforderungen an den Denkmalschutz sowie die Beseitigung von Altlasten haben die Projektentwicklung erschwert. Des Weiteren resultiert aus der Festsetzung der Eiderkaserne als ein förmliches Sanierungsgebiet ein erhöhter Abstimmungsbedarf zwischen den einzelnen Akteuren. Es kann jedoch angenommen werden, dass mit der weiteren Erschließung der gesamte Bau- und Vermarktungsprozess an Dynamik gewinnen wird.

Aufgrund des dargestellten Realisierungsstands des Konversionsprojektes Eiderkaserne kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden, ob durch das Projekt tatsächlich Reurbanisierungsprozesse initiiert werden. Die Planungen sind jedoch eindeutig auf Zielgruppen ausgerichtet, die in den letzten Jahren mehrheitlich in das Umland abgewandert sind. Zum einen sind dies ältere Haushalte, die ihre Eigenheime im Umland aufgeben wollen und zentrale Wohnstandorte mit einer besseren infrastrukturellen Ausstattung suchen, sich also zurück in die Stadt bewegen. Zum anderen ist die Zielgruppe der Familien im Fokus des Projektes. Diese Gruppe würde im Falle der Ansiedlung in der Eiderkaserne überwiegend innerhalb des Stadtgebietes umziehen, anstelle ins Umland abzuwandern.

Auch die durchgeführten Interviews mit den einzelnen Akteursgruppen deuten darauf hin, dass das Konversionsprojekt Eiderkaserne aufgrund der besonderen Wohnqualität das Potenzial besitzt, eine positive Bevölkerungsentwicklung einzuleiten. Es wird mehrheitlich davon ausgegangen, dass durch dieses neue innerstädtische Wohnquartier die Attraktivität der Innenstadt gesteigert und zumindest die Abwanderung in das Umland abgeschwächt wird. Darüber hinaus besteht die große Chance, dass Personen aus dem Umland zurück nach Rendsburg ziehen.

Ob das Konversionsprojekt Eiderkaserne tatsächlich einen Reurbanisierungsprozess im Sinne einer Trendumkehr der bisherigen demografischen Entwicklung in Rendsburg einleitet, muss weiter beobachtet werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers in zentraler Lage nicht nur ein ungenutztes städtisches Gebiet eine Inwertsetzung erfährt, sondern dass auch Konzentrationsprozesse ausgelöst werden, die zu einer Aufwertung der Rendsburger Innenstadt insgesamt führen. Eine vertiefende Analyse bietet sich an, wenn die Vermarktung der übrigen denkmalgeschützten Gebäude sowie die Entwicklung des Neubaugebietes vorangeschritten sind. Eine weitere Analyse sollte vor allem darauf abzielen, die Herkunftsgebiete sowie die Wanderungsmotive der Bewohner zu erfassen. Neben qualitativen Interviews wäre auch eine quantitative Befragung denkbar. Um die Auswirkungen des Konversionsprojektes Eiderkaserne auf den Reurbanisierungsprozess in Rendsburg bewerten zu können, sollte zudem die demografische Entwicklung fortlaufend betrachtet werden. Darüber hinaus ist am Beispiel von weiteren Städten mit vergleichbaren demografischen und räumlichen Gegebenheiten zu untersuchen, inwiefern und unter welchen Rahmenbedingungen innerstädtische Neubaugebiete zur Reurbanisierung beitragen können.

---

#### Literatur

- BIG Städtebau GmbH (2017): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK). „Neuerk-West (ehemalige Eiderkaserne) / Stadtpark“ der Stadt Rendsburg. Hamburg.
- Brachat-Schwarz, W.; Schmidt, H. (2015): Reurbanisierung in Baden-Württemberg – Ausmaß und räumliche Unterschiede. In: Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover, 32-49. = Arbeitsberichte der ARL 14.
- Bundesagentur für Arbeit (2017): Daten zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie zu den Ein- und Auspendlern auf Gemeindeebene.
- Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg AöR (2017): Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.  
<http://www.entwicklungsagentur-rendsburg.de/wir-ueber-uns/entwicklungs-geschichte-der-kooperati>

on.html (29.01.2018).

**F+B – Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH** (2013a): Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf. Teil A – Wohnungsmarktkonzept. Hamburg.

**F+B – Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH** (2013b): Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf. Teil B – Teilraumkonzepte. Hamburg.

**FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltpolitik mbH** (2008a): Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für die Fläche der Eiderkaserne in der Stadt Rendsburg. Berlin.

**FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltpolitik mbH** (2008b): Stadt Rendsburg. Masterplan Neuwerk-West. Städtebauliches Nutzungskonzept für die zivile Nachnutzung der ehemaligen Eiderkaserne. Berlin.

**Frank, S.** (2014): Mittelschichtfamilien als Adressaten und Motoren der Stadt- und Quartiersentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung (4), 361-371.

**Frank, S.** (2018): Inner-City Suburbanization – no Contradiction in Terms. Middle-Class Family Enclaves are Spreading in the Cities. In: Raumforschung und Raumordnung 76 (2), 123-132.

**Gans, P.** (2015): Reurbanisierungstypen in Deutschland: Wissensökonomie und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2004–2010). In: Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover, 11-31. = Arbeitsberichte der ARL 14.

**GfK GeoMarketing** (2017): Daten zur Kaufkraft.

**Jarass, J.** (2018): Neues Wohnen und Mobilität. Präferenzen und Verkehrsmittelnutzung in einem innerstädtischen Neubaugebiet. Wiesbaden. = Studien zur Mobilitäts- und Verkehrsforschung 38.

**Sandfuchs, K.** (2009): Wohnen in der Stadt: Bewohnerstrukturen, Nachbarschaften und Motive der Wohnstandortwahl in innerstadtnahen Neubaugebieten Hannovers. Kiel.

**Siedentop, S.; Uphues, N.** (2015): Ländliche Räume im Sog der Reurbanisierung? Befunde für Baden-Württemberg und raumordnungspolitische Schlussfolgerungen. In: Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover, 187-203. = Arbeitsberichte der ARL 14.

**Statistikamt Nord** (2017): Datensätze zur Bevölkerungsstruktur und zur Bautätigkeit.

<https://www.statistik-nord.de> (29.01.2018).

**Statistische Ämter des Bundes und der Länder** (2017): Daten zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online> (29.01.2018).

**Statistisches Bundesamt** (2018): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Schutzsuchende. Ergebnisse des Ausländerregisters. Fachserie 1, Reihe 2.4.

[https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/MigrationIntegration/Schutzsuchende2010240167004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/MigrationIntegration/Schutzsuchende2010240167004.pdf?__blob=publicationFile) (29.01.2018).

**Wohnprojekt Alte Marställe GbR** (2018): Wohnprojekt Alte Marställe Rendsburg.

<http://alte-marstaelle-rendsbuerg.de> (29.01.2018).

---

## Autoren

*Dipl.-Geogr. Carolin Wandzik (\*1976), Studium der Wirtschafts- und Sozialgeographie an der Universität Osnabrück, Geschäftsführerin GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH in Hamburg.*

*Dr. rer. nat. Flemming Giesel, Studium der Geographie an der Universität Hamburg, wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Geographie der Universität Hamburg, wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Verkehrsforschung im Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR), Berater bei der GEWOS GmbH, Forschungstätigkeit zur Wohnungsmarktentwicklung und zur Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung.*