



RENDSBURG

EIN NEUES WOHNQUARTIER IN RENDBURG
Grundstücksvermarktung Neuwerk-West
Mehrfamilienhäuser – für Investoren

AUGUST // 2023
aktualisiert am 8.11.2023



Herausgeberin: Stadt Rendsburg – Die Bürgermeisterin
Stadt Rendsburg, Am Gymnasium 4, 24768 Rendsburg, Telefon 04331 206-0
www.rendsburg.de, info@rendsburg.de

Verfahrensbetreuung: BIG Städtebau GmbH – ein Unternehmen der BIG-BAU
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Rendsburg, Büro Kiel,
Eckernförder Straße 212, 24119 Kronshagen, www.big-bau.de
Inga Nagat, Telefon 0431 5468-315, neuwerk-west@big-bau.de

BIG Städtebau GmbH
Vertretungsberechtigte Geschäftsführerinnen: Christina Ebel, Milena Tusz
Amtsgericht Kiel // HRB 11335 KI // Sitz: Kiel
Umsatzsteueridentifikationsnummer gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz: DE 322837421

Redaktion: BIG Städtebau GmbH
Layout: BIG Städtebau GmbH/Stadt Rendsburg
Fotos und Abbildungen (sofern nicht anders angegeben): Stadt Rendsburg, Kay Nickels, Frank Hedderich, Nils Saul,
Johannes Rahe-Dechant, Pixabay GmbH, Gabriele Rohde, snapshotfreddy – Adobestock.com,
GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert),
OpenStreetMap – Mitwirkende – www.openstreetmap.org/copyright (CC BY-SA 2.0)

im Auftrag der Stadt Rendsburg

November 2023

Die Wiedergabe von Texten und Abbildungen in gedruckter und/oder elektronischer Form ist nur mit dem Einverständnis der Herausgeber gestattet.

Förderhinweis:

Das Projekt wird im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“ anteilig aus Mitteln der Stadterneuerung des Bundes, des Landes Schleswig-Holstein sowie aus Eigenmitteln der Stadt Rendsburg gefördert.



INHALT

/1. Vorwort	5
/2. Allgemeine Gebietsvorstellung	7
2.1. Umfeld	7
2.2. Historie	9
2.3. Infrastruktur und Verkehrsanbindung	11
2.4. Sozioökonomisches Umfeld	11
/3. Grundstücksdaten	13
3.1. Erschließung	13
3.2. Altlasten	13
3.3. Rückbaudokumentation	13
3.4. Vegetation	14
3.5. Kampfmittel	14
3.6. Schottergärten	14
3.7. Kellergeschosse	14
3.8. Zäune auf Grünflächen	15
3.9. Geh- und Leitungsrechte	15
3.10. Entwässerung	15
3.11. Wärmeversorgung	15
/4. Rechtliche Rahmenbedingungen	17
4.1. Baurecht und Planung	17
4.2. Sanierungsvermerk	19
/5. Vermarktungsgegenstand, -verfahren und -anforderungen	21
5.1. Vermarktungsgegenstand	21
5.2. Vermarktungsverfahren	21
5.3. Vermarktungsanforderungen	24
/6. Anlagen	29

Hinweis: Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit lediglich in der männlichen oder weiblichen Form verwendet, so schließt dies das jeweils andere Geschlecht sowie divers mit ein.



/1. Vorwort

Moin,

Rendsburg mit seinen rund 30.000 Einwohnern ist eine lebendige Stadt im Herzen Schleswig-Holsteins. Zentral im Land gelegen, ist die Stadt geprägt von ihrer Lage am Wasser: Nord-Ostsee-Kanal und die Eider, der längste Fluss Schleswig-Holsteins, machen Rendsburg zur Wasserstadt. Attraktive Freizeitgestaltung ist in unserer Kreisstadt möglich – von Segeln über Golfen bis Fahrradfahren am Kanal ist für jeden etwas dabei. Zahlreiche Kultureinrichtungen bieten ein vielfältiges Programm. Mit dem Schleswig-Holsteinischen Landestheater, den inhabergeführten und für ihr Programm vielfach prämierten Kinos, unseren Museen und der Akademie für kulturelle Bildung, dem Nordkolleg, präsentiert sich Rendsburg als Kulturstadt. Auch die internationale Kunstausstellung NordArt begeistert Kunstinteressierte, Touristen und Einheimische gleichermaßen.



Unsere Stadt bietet mit ihrer einzigartigen Lage nun auf rund 19 Hektar vielen Menschen die Möglichkeit, ihre Heimat zu finden. Das Baugebiet Neuwerk-West entsteht mit bis zu 450 Wohneinheiten auf dem Gelände der ehemaligen Eiderkaserne. Einzigartig ist die Verbindung von modernen städtebaulichen Konzepten, einem innovativen Energiekonzept und mit den zum Teil über 100 Jahre alten Denkmälern auf dem Gelände. Das bietet eine ganz besondere Atmosphäre. Der unmittelbar angrenzende Paradeplatz mit seinen historischen Gebäuden ist Zeuge der deutsch-dänischen Geschichte unserer Stadt. Rendsburg war in der Zeit von 1660 bis 1864 die größte dänische Garnisonsstadt nach Kopenhagen und ist heute beliebtes Reiseziel von Touristen aus dem skandinavischen Raum. Die meist befahrene künstliche Wasserstraße der Welt, der Nord-Ostsee-Kanal, lockt weitere Seefahrt-begeisterte Touristen in

unsere Stadt genauso wie das Industriedenkmal der Rendsburger Hochbrücke mit ihrer Schwebefähre.

Das neue Wohngebiet Neuwerk-West, das sowohl innenstadt- als auch naturnah liegt, wird nun nach und nach an die Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt und auch an Neu-Rendsburgerinnen und Neu-Rendsburger übergeben. Ich heiße Sie alle herzlich willkommen und bedanke mich bei den Projektbeteiligten für ihr Engagement und ihre Arbeit. Ich freue mich sehr auf die weitere Entwicklung.

Ihre

Janet Sönnichsen
Bürgermeisterin

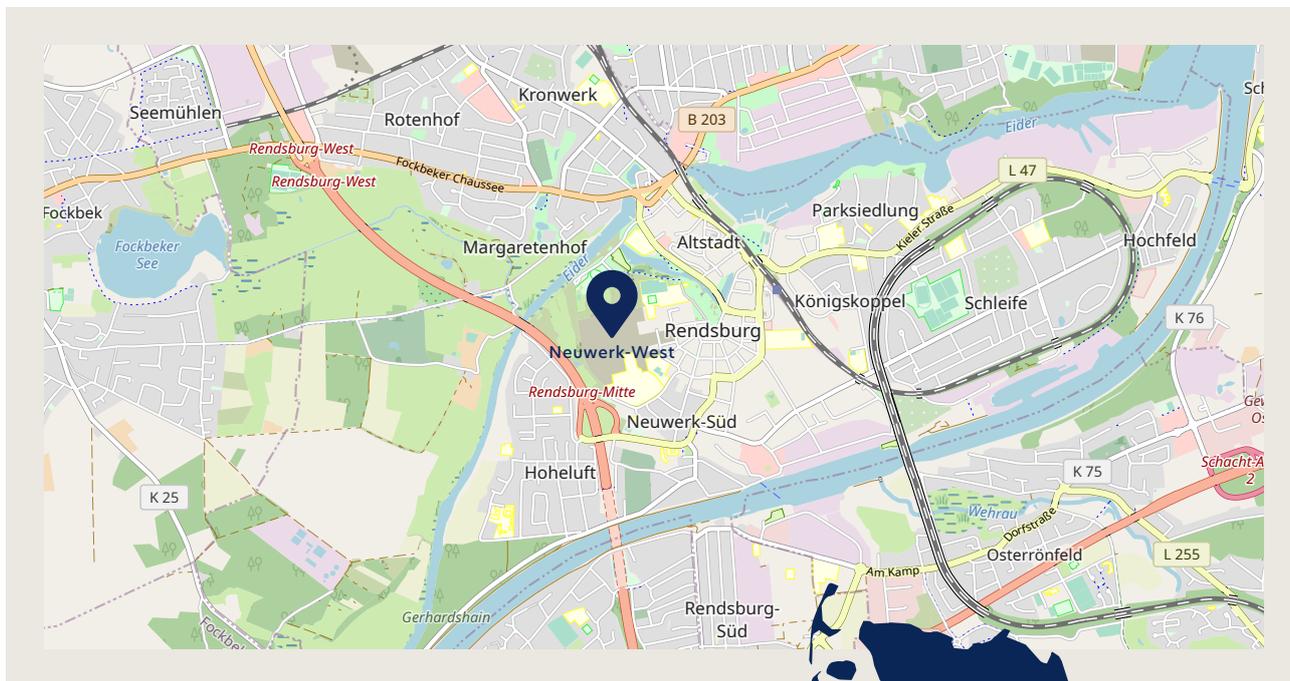


Abbildung 1: Übersichtskarte (Quelle: © OpenStreetMap - Mitwirkende - www.openstreetmap.org/copyright (CC BY-SA 2.0))



Einwohner

30.849 Stand 31.12.2022
(Quelle Stadt Rendsburg
(Statistisches Landesamt))

Bundesland Schleswig-Holstein

Kreisstadt des Kreises Rendsburg-Eckernförde



/2. Allgemeine Gebietsvorstellung

Mitten in Rendsburg befindet sich das Gelände der ehemaligen Eiderkaserne. Hier entwickelt die Stadt neuen Wohnraum für bis zu 700 Menschen.

Insgesamt gibt es drei unterschiedliche Vermarktungsverfahren: für Einfamilienhäuser, für Reihenhäuser und für Mehrfamilienhäuser. Hiermit wird ein weiterer wichtiger Entwicklungsschritt gegangen, der ein neues und breitgefächertes Angebot für Interessierte Bauherren und damit auch für Rendsburg schafft.

1. Es werden insgesamt 31 Grundstücke für Privatpersonen zum Bau von Einfamilienhäusern in zwei Verkaufsabschnitten (1. Verkaufsabschnitt 21 Grundstücke, 2. Verkaufsabschnitt 10 Grundstücke) angeboten..
2. Es werden Grundstücke für den Bau von Reihenhäusern zur Miete oder zum Verkauf durch Wohnungsbauunternehmen angeboten.
3. Es werden Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern durch Wohnungsbauunternehmen angeboten.

2.1. UMFELD

Rendsburg liegt mit mehr als 30.000 Einwohnern im Zentrum Schleswig-Holsteins und gilt als Brücke zwischen den beiden Landesteilen Schleswig und Holstein. Durch die unverwechselbare Lage zwischen Nord-Ostsee-Kanal und Eider sowie der sehr guten Infrastruktur bietet die Kreisstadt ein wunderbares Wohnambiente für Jung und Alt und ist durch ihre Lage auch idealer Startpunkt für zahlreiche Freizeitaktivitäten: Radfahren auf dem Ochsenweg und am Nord-Ostsee-Kanal, Kutschfahrten zu historischen Gütern oder Schiffsausflüge auf Kanal und Eider. Rendsburg bietet ein vielseitiges Angebot: Ob Sie die zahlreichen Schiffe bestaunen, die vielfältigen kulturellen Angebote nutzen oder einfach nur durch die Altstadt bummeln möchten – für jeden ist etwas dabei. Die vielfältige Museumslandschaft, die lebendige Kulturszene sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten wirken weit in die Region hinein. Rendsburg ist zudem Gesundheitsstandort: Mit der Schön Klinik (ehemalige Inland Klinik) und diversen Fachärzten sowie weiteren Kliniken und Apotheken ist die medizinische Versorgung gewährleistet.

Rendsburgs Stadtbild ist durch ein harmonisches Miteinander von Moderne und Historie, von liebevoll restaurierten Gebäuden mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten geprägt. Immer noch erkennbar

ist, dass die Stadt einst auf einer Insel errichtet wurde. Heute noch ist der alte Stadtkern mit seinen verwinkelten Gassen zum Großteil vom Stadtsee und der idyllischen Eider umgeben. Hier finden sich historische Fachwerkbauten mit norddeutschen Flair. Aufgrund der zentralen, aber dennoch ruhigen Lage von Neuwerk-West sind viele Geschäfte, Restaurants und Cafés bequem zu Fuß erreichbar. Neuwerk ist ein historisches Viertel der Stadt Rendsburg, das einst als barocke Festungsanlage am Reißbrett entworfen wurde. Bis heute führen alle Straßen zum zentralen Paradeplatz, wo auch die Christkirche liegt, die aus der Zeit des Barock stammt.

Durch den Bahnhof und die Autobahnen A7 und A210 ist Rendsburg mit den wichtigsten Städten der Umgebung wie Hamburg (etwa 100 Kilometer), Flensburg (65 Kilometer) und Kiel (40 Kilometer) sehr gut verbunden. Der nächstgelegene größere Flughafen ist der internationale Hamburg Airport Helmut Schmidt. Für Meer- und Strandfreunde bietet die ca. 35 Autominuten entfernte Ostsee ein lohnendes Ausflugsziel und auch an die Nordsee gelangt man in nur einer knappen Stunde Fahrt.



Abbildung 2: Vermarktungskonzept Neubauflächen Neuwerk-West: Grundstücksaufteilung (Quelle: Stadt Rendsburg)

Bauweisen	
Mehrfamiliengebäude	
WA 97.1 - 97.4	10.364 m ²
WA 98.1, 98.6, 98.7, 98.9	6.059 m ²
WA 99.7, 99.9	5.008 m ²
	21.431 m²
Hausgruppen (Reihenhäuser)	
WA 98.4, 98.11	7.400 m ²
WA 99.4, 99.11, 99.12	8.690 m ²
	16.090 m²
Doppelhäuser / Hausgruppen (Reihenhäuser)	
WA 98.2, 98.3, 98.5, 98.10	8.886 m ²
WA 99.2, 99.5, 99.13	5.413 m ²
	14.299 m²
Einzel- / Doppelhäuser	
WA 98.8, 98.12, 98.13	6.061 m ²
WA 99.1, 99.3, 99.6, 99.8, 99.10, 99.14	14.551 m ²
	20.612 m²
Gesamtfläche	72.432 m²
Öffentliche Grünflächen	
Straßenverkehrsflächen	

2.2. HISTORIE

Das neue Wohnquartier Neuwerk-West entsteht auf einer Fläche, die auf eine lange Geschichte mit verschiedenen Nutzungen zurückblickt.

NUTZUNG ALS STADTBEFESTIGUNG

Im 17. Jahrhundert wurde – zu dieser Zeit noch unter dänischer Herrschaft – auf Teilen des Gebiets der späteren Kaserne die Rendsburger Stadtmauer errichtet. Sie trennte bis ins 19. Jahrhundert den Bereich mit Stadtrechten von der ländlichen Umgebung und schützte die Stadt vor Angriffen. Als die Stadt immer weiter expandierte, die rechtlichen Unterschiede zwischen Stadt- und Landbevölkerung abnahmen und ab den 1840er-Jahren vermehrt Eisenbahnverbindungen geschaffen wurden, wurde die Stadtmauer zurückgebaut.

MILITÄRISCHE NUTZUNG

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts, von 1903 bis 1905, wurde auf dem Gelände eine Kaserne, die Artillerie-Kaserne, im Stil der Neorenaissance gebaut und bis 1918 von den Streitkräften des Deutschen Kaiserreichs genutzt. Auf dem Gebiet standen nun backsteinerne Mannschafts- und Nebengebäude, Pferdeställe sowie eine Reitbahn, außerdem gab es Paradeplätze. Das ehemalige große Mannschaftshaus – eine



Dreiflügelanlage mit schlossartiger Erscheinung – erhielt bei den Soldaten den Beinamen „Schloss am Meer“. Heute wird das Gebäude von den Rendsburgern „Eiderschlösschen“ genannt und ist aktuell Sitz des Jobcenters.

Es folgte eine bewegte Zeit, in der das Kasernengelände von diversen Militärs genutzt wurde: Nachdem das Gelände von 1919 bis 1933 Militärgebiet der Reichswehr der Weimarer Republik gewesen war, bezog mit Beginn des Nationalsozialismus 1933 die Wehrmacht die Kaserne. Unter ihr wurde das Gebiet von 1935 bis 1937 um die Blottnitz-Kaserne erweitert. Nach dem Ende des zweiten Weltkriegs 1945 bis 1953 wurde die Kaserne unter dem Namen „Albuhera Barracks“ erst vom britischen, dann vom norwegischen Militär genutzt.

1958 bezog schließlich die deutsche Bundeswehr das Gelände

und nutzte es für Truppenunterkünfte und die Ausbildung von Soldaten. Ein 3,5 Hektar großer Teil des Geländes wurde 1965 an die Stadt Rendsburg verkauft und für den Neubau der für den Neubau der heutigen Schön Klinik (ehemalige imland Klinik) genutzt, die 1979 öffnete. Mit dem Abzug des Nachkommandos des Fernmeldebataillons wurde die Eiderkaserne von der Bundeswehr Ende März 2008 aufgegeben.

VOM ABZUG DER BUNDESWEHR ZUM SANIERUNGSGEBIET

Die Stadt Rendsburg hatte schon Ende 2006 begonnen, die Rahmenbedingungen und Potenziale für eine Nachnutzung des Areals zu untersuchen. So konnte 2007 ein Masterplan inkl. Wohnraumkonzept vorgelegt werden, der am 15. Mai 2008 durch die Ratsversammlung beschlossen wurde: Das Gelände sollte fortan für Bildungseinrichtungen, das

Stadtmuseum, die Erweiterung des Kreiskrankenhauses, Dienstleistungen, Freizeit sowie für die Wohnbebauung genutzt werden. Die Ratsversammlung legte daraufhin das Gebiet der ehemaligen Eiderkaserne am 10. Juni 2008 förmlich als Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ fest und kaufte das Gelände im Oktober 2008 vom Bund. Seitdem wurden 36 Gebäude abgerissen. 17 wurden erhalten und als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz gestellt. Mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept konnten die

Konzepte für den neuen Stadtteil 2016 konkretisiert werden.

KONVERSION DER EHEMALS MILITÄRISCH GENUTZTEN FLÄCHE ZUM NEUEN QUARTIER

Aus einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb ging 2015 der Entwurf „Vielfältige Nachbarschaften Neuwerk“ vom Haaner Planungsbüro ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH als Gewinner hervor. Der Entwurf sieht die Entwicklung eines vielfältigen und nachhaltigen Innen-

stadtquartiers vor, das die historische barocke Struktur aufgreift.

Seitdem wird das Gelände für die neue Bebauung vorbereitet: Für die entstehenden Wohnhäuser und die soziale Infrastruktur werden z. B. Leitungen und Rohre verlegt, Sickerflächen geschaffen und Straßen gebaut. 2020 wurden die Bebauungspläne Nr. 96, 97, 98 und 99 beschlossen, die die Grundlage für die Bauleitplanung für das neue Viertel bilden.



2.3. INFRASTRUKTUR UND VERKEHRSANBINDUNG

Der Grundstücksbereich liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zur knapp 1 km entfernten historischen Innenstadt Rendsburgs. An das städtische Verkehrsnetz ist es über die Arsenalstraße und zukünftig auch über eine weitere Haupteinfahrt von der Lilienstraße angebunden. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die nahegelegene Anschlussstelle Rendsburg-Mitte

zur B 77/202, die den Teilraum über die A210 Richtung Kiel sowie über die A7 an Flensburg bzw. Hamburg anschließt.

Der Anschluss an den ÖPNV wird zukünftig über eine Busanbindung in der Arsenal-/Lilienstraße sichergestellt. Der Bahnhof sowie der ZOB sind ca. 1 km entfernt und ermöglichen die überörtliche Anbindung.

2.4. SOZIOÖKONOMISCHES UMFELD

Neuwerk-West gehört zum Stadtteil Neuwerk, der eng mit der Altstadt und dem Stadtteil Neuwerk-Süd verbunden ist. Es handelt sich um einen wachsenden und nachgefragten Wohnstandort.

Das attraktive, urbane Kerngebiet ist nicht weit entfernt und forciert diese Entwicklung. Die städtebauliche Struktur des Quartiers wird zukünftig neben Einzel- und Reihenhäusern auch durch Geschosswohnungsbau bestimmt.

Alle Schulformen sind in der nahen Umgebung vorhanden. Die Grundschule „Schule Neuwerk-Moltkeschule“ ist für die Grundschüler nur einen kurzen Fußmarsch entfernt. Als weiterführende Schulen sind die „Schule Altstadt“ An der Bleiche, das „Helene-Lange-Gymnasium“ in der Ritterstraße und die „Herderschule“ (Gymnasium) für Schüler mit dem Fahrrad oder fußläufig problemlos erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich insgesamt vier Kindertagesstätten („Tulipan“, Arsenalstraße; „Stadtpark“, An d. Untereider; „Pulverschuppen“, Am Stadtsee; „Neuwerk“, Lilienstraße).

Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Das direkt an das Gebiet „Neuwerk-West“ grenzende Schwimmzentrum „Aquacity“ Rendsburg ist insbesondere für Familien attraktiv. Die Sportplätze der Schulen, ein Fitnessstudio und ein Bowlingcenter bieten die Möglichkeit zu weiteren sportlichen Aktivitäten in unmittelbarer Nähe.

Kulturangebote für alle Altersgruppen wie Kinos, Museen, Restaurants und Theater in der nahegelegenen Innenstadt runden das Angebot an Freizeitaktivitäten ab.



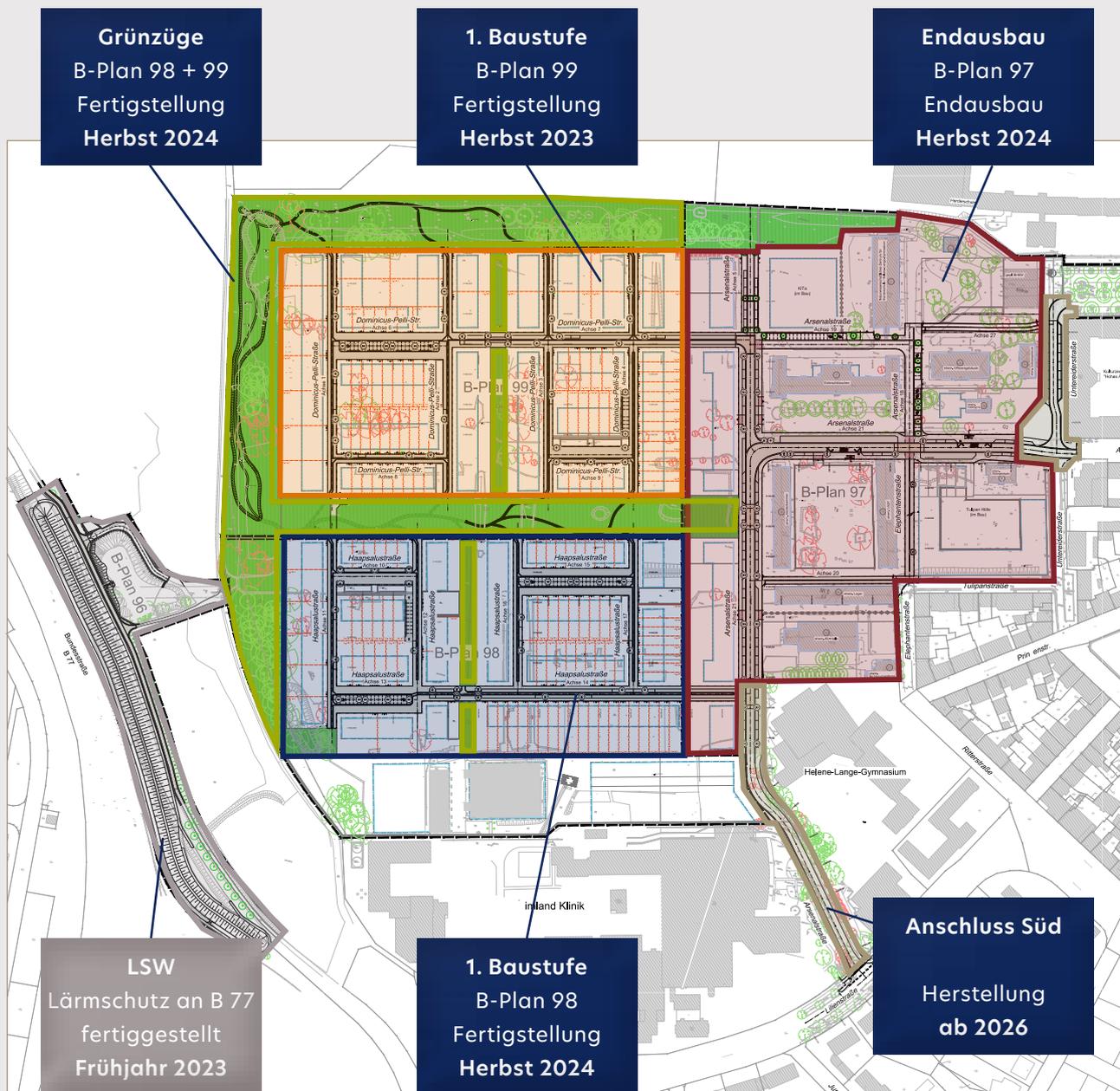


Abbildung 3: Kartierung Erschließungsanlagen Baustufe I (Baustraßen) (Quelle: Planungsunterlagen Overath Sand Vermessungsingenieure, MASUCH + OLBRISCH Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH)

/3. Grundstücksdaten

3.1. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließungsanlagen sind im Bau. Mit der Herstellung der Straßen mit Baustufe I sind die Baugrundstücke für den Beginn der Neubebauung erreichbar. In der Abbildung 3 wird der Zeitplan für die Fertigstellung der Straßen Baustufe I (Baustraßen) ersichtlich. Gegenüber den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 97, Nr. 98 und Nr. 99 ändern sich die geplanten Höhen der Straßenachsen im Endzustand. In dem Plan „Übersichtslageplan Oberkante Straße“ (siehe Anlage A1) sind die aktuellen Höhenpunkte dargestellt. Sie sind verbindlich für alle weiteren Planungen.

HÖHENBEZUGSPUNKTE

Im Zuge der 1. Baustufe werden die Erschließungsstraßen mit einer Asphaltfahrbahn als Baustraße zur Erschließung der Grundstücke befestigt. Technisch bedingt weicht die Höhenlage der Baustraße von der Höhenlage des Endzustandes des Straßenniveaus ab, sodass im Zuge der Grundstückerschließung eine provisorische Angleichung erforderlich ist.

Zum Endausbau wird die Asphalt-schicht aufgenommen und die Verkehrsfläche durch den Einbau von Bordsteinen, Rinnen und einer Pflasterdecke fertiggestellt. Zur Abgrenzung der Verkehrsfläche wird an der Grenze zu den Privatgrundstücken ein Bordstein gesetzt. Für den nachträglichen

Einbau des Bordsteines einschließlich Fundament ist auf der privaten Seite der Grenze ein 70 cm breiter Streifen als Bau- und Arbeitsraum von der Bebauung (Einfriedung, Hecke, etc.) freizuhalten. Nach Herstellung wird der Arbeitsraum bis auf das Niveau des Bordsteines verfüllt, anschließend kann der Streifen durch den Grundstückseigentümer im üblichen Umfang genutzt werden.

Das Straßenniveau und die Grundstückshöhe weichen voneinander ab. Das Maß der von den Erwerbern vorzunehmenden Bodenaufträge ist sehr unterschiedlich und kann bis zu 1,60 m betragen. (Siehe Kapitel 5.3)

Gegenüber den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 97, Nr. 98 und Nr. 99 ändern sich die geplanten Höhen der Straßenachsen. In dem Plan „Systemquerschnitt Straßenbau“ (siehe Anlage A2) sind die aktuellen Höhenpunkte dargestellt. Sie sind verbindlich für alle weiteren Planungen.

3.2. ALTLASTEN

Für die Grundstücksflächen sind keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen Böden angetroffen werden, die nicht als unbelasteter Bodenaushub entsorgt werden können.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist daher die Durchführung einer Schadstofferkundung zu **empfehlen**.

3.3. RÜCKBAUDOKUMENTATION

BODENEINBAUTEN

Zusätzlich zu den vorliegenden Informationen und Gutachten wird **empfohlen**, für die einzelnen Grundstücke jeweils Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

UNTERIRDISCHE BAUTEILE

Der Rückbau der ehemaligen Kaserne erfolgte in den Jahren 2010 bis 2013. Der Rückbau der Gebäude und Anlagen erfolgte bis in eine Tiefe von i. d. R. 3 m unter der seinerzeit vorhandenen Geländeoberkante. Vereinzelt befinden sich in Tiefen > 3 m Bunkerbodenplatten sowie Fundamente oder andere Bodeneinbauten. Die Bodenplatten wurden im Rahmen des Rückbaus perforiert und sind im beigefügten Plan „Übersichtslageplan unterirdischer Altbestand“ mit Verweis (siehe Anlage B3) dargestellt.

Zusätzlich zu dem oberirdischen Rückbau folgte der Rückbau von Strom- und Datenleitungen sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen (Nahwärmeversorgung, Regen-, Schmutz- und Trinkwasserleitungen) bis ca. 3 m unter Geländeoberkante. Dennoch können sich

weiterhin Leitungen und Schachtbauwerke auf den Flächen befinden. Im Lageplan „Übersichtslageplan unterirdischer Altbestand“ (siehe Anlage B3) sind die

ehemaligen Leitungstrassen eingeblendet. Ihre tatsächliche Lage kann davon abweichen.

Die im Zuge des Leitungsbaus angetroffenen Mauern und Fundamente der ehemaligen Festung wurden nicht zurückgebaut. Rückbaudokumentation einschließlich Anlagen, IPP - Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung (siehe Anlagen B1 und B2)

BAUGRUNDGUTACHTEN

Für die Flächen der ehemaligen Kaserne liegen zwei Baugrundgutachten aus den Jahren 2010 und 2014 vor. In einem Raster von etwa 75 m und unter Berücksichtigung der seinerzeit vorhandenen Bebauung wurden Bodenproben entnommen. Die Bewertung der Böden erfolgte im ersten Gutachten unter geohydraulischen, aber nicht bodenmechanischen Gesichtspunkten. Das zweite Gutachten enthält Aussagen zu den Bebauungsmöglichkeiten. Im Plan „Übersichtslageplan Baugrunderkundung“ (siehe Anlage B4) sind die Lage der Bohrpunkte mit dem Grundstücksplan/Baufeldplan überlagert. Die Zusammensetzung der jeweiligen Bodenproben sind den Gutachten zu entnehmen.

Baugrundgutachten Sanierungsgebiet „Neuwerk West“, GSB Grundbauingenieure Schnoor+Brauer, 2010 (siehe Anlage B5)

Baugrundgutachten Sanierungsgebiet „Neuwerk West“ – Bebauungsmöglichkeiten, GSB Grundbauingenieure Schnoor+Brauer, 2014 (siehe Anlage B6)

3.4. VEGETATION

BAUMWURZELN

Zur Sicherung der Baumbestände in den öffentlichen Freianlagen und der Straßenbäume sind Baumwurzeln und -überwuchs auf den privaten Grundstücken zu dulden.

BAUMBESTAND

Auf einigen Grundstücken sind noch alte Bestandsbäume vorzufinden. Diese können vom Käufer erhalten werden. Sollte dies nicht gewünscht sein, müssen sie auf Kosten des Käufers gefällt und gerodet werden. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht vorgenommen werden.

3.5. KAMPFMITTEL

Beim Kampfmittelräumdienst des Landes Schleswig-Holstein wurde eine Auswertung alliierter Luftbilder aus dem Zweiten Weltkrieg in Auftrag gegeben. Aus dem Bescheid des Kampfmittelräumdienstes vom 11. März 2021 geht hervor, dass die zu veräußernden Flächen nicht als Kampfmittelverdachtsflächen eingestuft worden sind. Zufallsfunde von Munition sind nie gänzlich auszuschließen.

Sämtlich mit der Erlangung der Kampfmittelfreiheit entstehenden Kosten trägt der Käufer (Sondierung und Beseitigung).

3.6. SCHOTTERGÄRTEN

Es wird auf § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 6. Dezember 2021 hingewiesen. Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaut sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. D. h., dass sogenannte „Schotter- oder Kiesgärten“ nicht zulässig sind (siehe Anlagen A3 und A4).

3.7. KELLERGESCHOSSE

Auf einigen Teilflächen die im Bereich des ehemaligen Flussbettes der Wehrau liegen, darf kein Kellergeschoss errichtet werden bzw. dort ist mit einem erhöhtem Gründungsaufwand zu rechnen. Darüber hinaus können auch in anderen Bereichen bei der Errichtung eines Kellergeschosses Tiefgründungen oder Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich werden. Ab 1,5 Vollgeschossen können Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich werden.

An dieser Stelle **weisen wir explizit** auf das Baugrundgutachten von GSB Grundbauingenieure hin (siehe Anlage B6, S. 5-6).

3.8. ZÄUNE AUF GRÜNFLÄCHEN

Die öffentlichen Grünflächen werden zu den privaten Grundstücken durch einen Stabgitterzaun abgegrenzt. Der ca. 1,20 m hohe Zaun wird durch die Stadt Rendsburg entlang der Grundstücksgrenzen auf dem städtischen Grundstück errichtet. Die Fundamente einzelner Zaunpfosten können unterirdisch bis zu 30 cm in die privaten Grundstücke hineinragen. Diese sind zu dulden. Die Pflege und Unterhaltung dieser Zäune obliegt der Stadt.

3.9. GEH- UND LEITUNGSRECHTE

Um die Erschließung der Reihenhäuser im Norden des WA 11 sowie den Anschluss der entsprechenden Gebäude an die Versorgungseinrichtungen zu gewährleisten, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Betroffen sind die Grundstücksflächen WA 98.11 bzw. WA 99.4. Mittels des Geh- und Leitungsrechtes wird der geplante private Erschließungsweg zwischen den nördlich angrenzenden privaten Stellplätzen und den südlich geplanten Gebäuden planungsrechtlich vorbereitet. Diese Belastung des Grundstückes wurde entsprechend bei der Festsetzung des Neuordnungswertes berücksichtigt.

3.10. ENTWÄSSERUNG

Bei der Planung der Grundstücksentwässerung ist das Hinweisblatt (siehe Anlage A5) zur Grundstücksentwässerung zu beachten.

Es wird auf die regelmäßige Wartung/Unterhaltung der Einrichtungen der Grundstücksentwässerung hingewiesen (z. B. Übergabeschächte, Entwässerungsrinnen, Einläufe).

Sofern bei der Regenwasserableitung von den Grundstücken als Übergabeschacht ein Quellschacht mit Filterarmatur geplant ist, verpflichtet sich der Käufer zum Abschluss eines Wartungsvertrags.

3.11. WÄRMEVERSORGUNG

In dem Neubaugebiet „Neuwerk-West“ errichten die Stadtwerke SH (als Kooperationspartner für die Stadtwerke Rendsburg) ein modernes, ökologisches und hocheffizientes Niedertemperatur-Wärmenetz. Aus diesem Versorgungsnetz werden die Neubauten im Quartier mit einer Vorlauf-temperatur von maximal 45 °C versorgt. Diese niedrigen Systemtemperaturen minimieren zum einen die Leitungsverluste im Fernwärmesystem und bieten zum anderen die Möglichkeit, umweltfreundliche Wärmequellen wie Wärmepumpen in das System zu integrieren. So kann das Wärmenetz besonders effizient betrieben werden.

Hauptwärmeerzeuger für das Wärmenetz sind die vier zentralen Sole- und Luft-Wasser-Wärmepumpen. Zusätzlich wird Wärme über einen Pelletkessel bereitge-

stellt. Das Temperaturniveau des Wärmenetzes ist für die Heizwärmeversorgung über Flächenheizungen bereits ausreichend. Die Möglichkeiten zur Wärmeüber-gabe werden im Hinweisblatt zur Wärmeversorgung beschrieben (siehe Anlage A6).

Der Anschluss an das Nahwärmenetz der Stadtwerke und dessen Nutzung ist für die Eigentümer mit grundbuchlicher Sicherung **verpflichtend**.

Die Vorgaben der Energieeinsparverordnung sind einzuhalten. Wir weisen ausdrücklich auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Förderprogrammen der KfW hin.

Hinweisblatt zur Wärmeversorgung (Siehe Anlage A6)



Abbildung 4: Ausschnitt aus B-Plan Nr. 97 (Quelle: Stadt Rendsburg, Planverfasser: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH)

/4. Rechtliche Rahmenbedingungen

Dieses Immobilienangebot ersetzt oder präjudiziert nicht die baurechtlich für das Vorhaben noch erforderlichen Genehmigungen oder andere, darüber hinaus gesetzlich vorgeschriebene Erlaubnisse oder Genehmigungen. Die Grundstücke werden unbeschadet der Rechte Dritter angeboten.

Der zu entwickelnde Grundstücksbereich liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (gem. § 142 BauGB) „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) der Stadt Rendsburg.

Die Stadt veräußert Grundstücke im Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ zum Neuordnungswert (Verkehrswert) gem. §§ 153 ff BauGB. Hierbei handelt es sich um den Verkehrswert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (siehe Abbildung 8.)

Die Stadt bedient sich zur Feststellung von Kaufpreisen als Neuordnungswerte (Verkehrswerte) im Sanierungsgebiet einer gutachterlichen Bewertung. Die gutachterliche Bewertung mit der Ermittlung der Neuordnungswerte als Kaufpreise liegt vor.

Die Stadt sichert bei der Veräußerung von Grundstücken aus dem Sanierungsgebiet ab, dass die Sanierungsziele von Käufern umgesetzt werden. Hierzu wird die Umsetzung der Sanierungsziele als Bauverpflichtung mit städtebaulichen und architektonischen

Auflagen unter Berücksichtigung einer Zeitvorgabe (Verpflichtung der zügigen Umsetzung im Sanierungsgebiet gem. BauGB) mit den Käufern vertraglich vereinbart.

4.1. BAURECHT UND PLANUNG

Das Gebiet „Neuwerk-West“ umfasst die Bebauungspläne Nr. 97, 98 und 99 der Stadt Rendsburg. Für die weitere Bearbeitung der Bebauungspläne werden alle Unterlagen zu den Bebauungsplänen Nr. 97, 98 und 99 als Anlage (siehe Anlagenpakete C1, C2 und C3) zur Verfügung gestellt. Dort finden Sie auch XPlan-konforme **GML-Dateien**, welche in XPlan-fähige Programme wie zum Beispiel Geodateninformationssysteme oder spezielle Zeichenprogramme eingelesen werden können.

Im **B-Plan Nr. 97** sind die Art und das Maß der baulichen Nutzungen als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ (Grundflächenzahl: Gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.) von 0,4 und als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Im Norden des Plangebietes werden Flächen für den Gemeinbedarf (östliche Fläche mit der Zweckbestimmung Einrichtungen und Anlagen Schule und die westliche Fläche mit der Zweckbestimmung Einrichtungen und Anlagen sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Insgesamt wird eine dem urbanen Standort entsprechende, städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Die Erschließung des Geländes erfolgt über eine Verlängerung der Arsenalstraße, die im Separationsprinzip geplant ist (siehe Abbildung 4).

EFH

B-Plan 99

RH

B-Plan 98 und 99

MFH

B-Plan 97, 98 und 99



Abbildung 5: Ausschnitt aus B-Plan Nr. 98 (Quelle: Stadt Rendsburg, Planverfasser: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH)



Abbildung 6: Ausschnitt aus B-Plan Nr. 99 (Quelle: Stadt Rendsburg, Planverfasser: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH)

Im südlichen Teil des **B-Plans Nr. 98** „Ehemalige Eiderkaserne-Süd“ werden Flächen zur Nutzung und Erweiterung der angrenzenden Schön Klinik (ehemalige imland Klinik) vorgesehen. Diese Flächen können von Süden her über die bestehenden Grundstückszufahrten erschlossen werden. Nördlich angrenzend ist die Entwicklung von zwei Wohnquartieren vorgesehen, die entlang der Haupterschließung so angeordnet sind, dass Kommunikationsräume entstehen. Nach Art und Maß der baulichen Nutzungen beinhaltet dies Festsetzungen als allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 und für den südlichen Bereich Flächen für den Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,8. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über die Haapsalustraße, die von der geplanten Haupterschließung des ehemaligen Kasernenareals abzweigend ins Plangebiet führt (siehe Abbildung 5).

Der **B-Plan Nr. 99** „Ehemalige Eiderkaserne-Nord“ beinhaltet nach Art und Maß der baulichen Nutzungen die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4. Die Haupterschließung erfolgt über die östlich des Plangebietes geplante Verlängerung der Arsenalstraße. Von dieser Erschließungsstraße wird die Dominicus-Pelli-Straße in das Plangebiet führen. Ein bedeutendes gestalterisches Element der künftigen Entwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne ist der zentrale Grünzug (siehe Abbildung 6).

4.2. SANIERUNGSVERMERK

GRUNDBUCH

Die Grundstücke liegen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB. Aus diesem Grund wird gem. § 143 (2) BauGB ein entsprechender Sanierungsvermerk ins Grundbuch eingetragen.



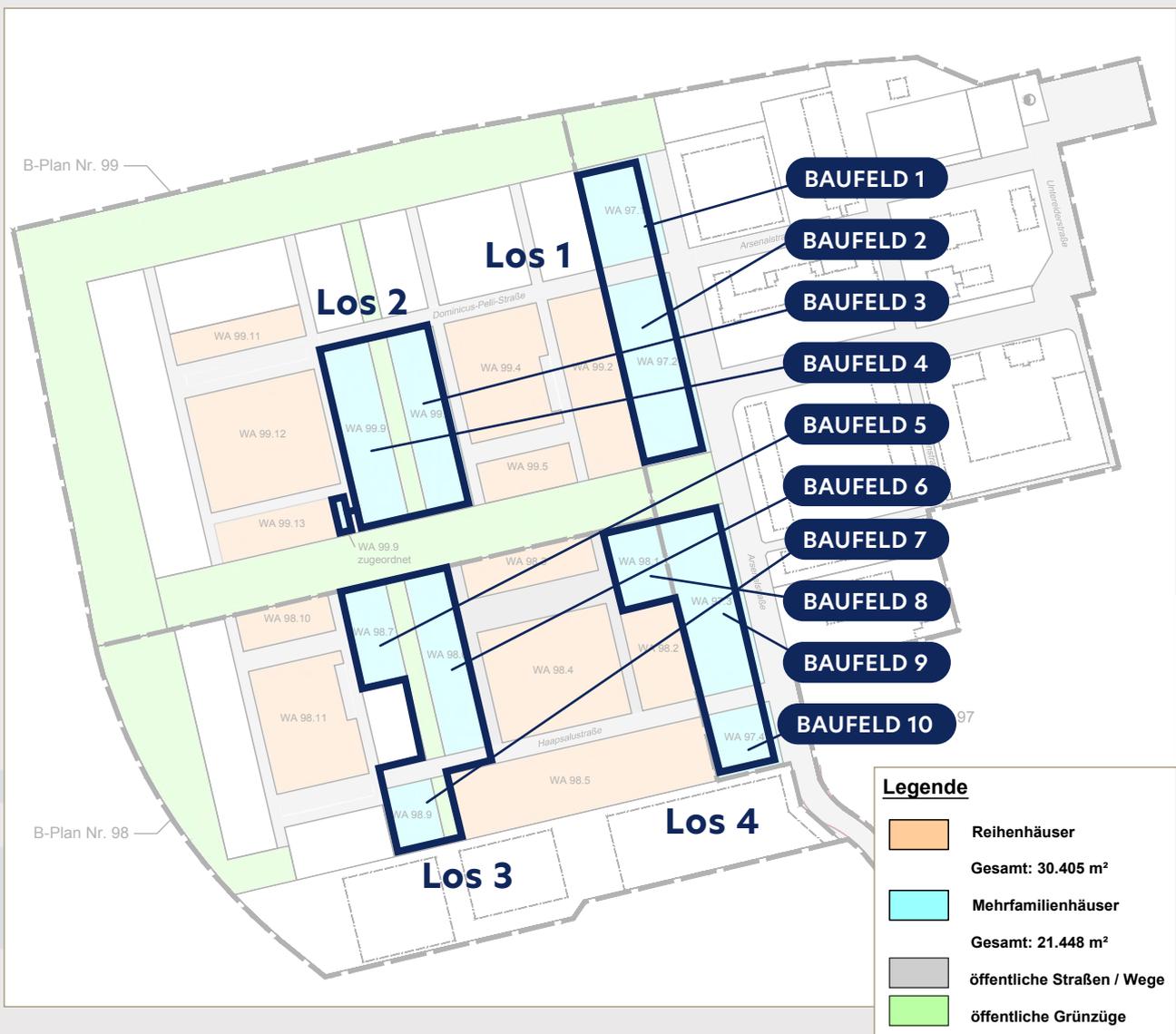
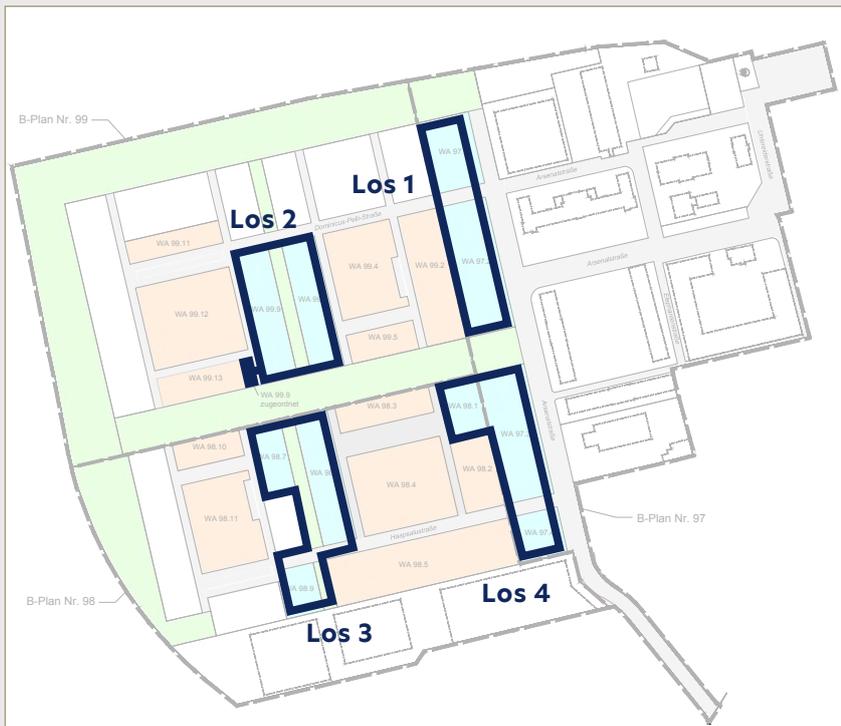


Abbildung 7: Vermarktung Neubaufächen für Geschosswohnungsbau mit Grundstücksaufteilung und Grundstücksnummern (Quelle: Stadt Rendsburg)

/5. Vermarktungsgegenstand, -verfahren und -anforderungen

5.1. VERMARKTUNGS- GEGENSTAND

Es stehen insgesamt zehn Baufelder unterteilt in vier Lose auf dem Gebiet der ehemaligen Eiderkaserne zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zur Verfügung. Los 1 und Los 2 beinhalten jeweils zwei Baufelder, Los 3 und Los 4 jeweils drei Baufelder (siehe Abbildung 7). Auf den Baufeldern sollen mehrgeschossige Wohneinheiten entwickelt werden. Es sind sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen möglich. Für mehr bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Rendsburg sind ab einer Größenordnung von mindestens

25/50 Prozent der Wohnungen als geförderte Mietwohnungen umzusetzen.

Im Bereich der gültigen Bebauungspläne Nr. 97, 98 und 99 sind auch Nutzungen möglich, die über eine Wohnnutzung hinausgehen: So sind beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (siehe Anlagenpakete C1 bis C3).

5.2. VERMARKTUNGS- VERFAHREN

ART DES VERFAHRENS

Anbieter der Grundstücke ist im Rechtssinne die Stadt Rendsburg, vertreten durch den gem. § 157 BauGB beauftragten treuhänderischen Sanierungsträger der BIG Städtebau GmbH (BIG).

Das Grundstücksangebot ist lediglich eine öffentliche, für den Anbieter unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots. Bei dem Auswahlverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des

Objekt	Größe in m ²	Kaufpreis in €/m ²	Los	Baugebiet	Gesamtpreis in €	B-Plan
Baufeld 1	2.054	180	Los 1	WA 97.1	369.720	Nr. 97
Baufeld 2	3.531	198		WA 97.2	699.138	
Baufeld 3	2.452	162	Los 2	WA 99.7	397.224	Nr. 99
Baufeld 4	2.560	162		WA 99.9	414.720	
Baufeld 5	1.301	180	Los 3	WA 98.7	234.180	Nr. 98
Baufeld 6	2.452	162		WA 98.6	397.224	
Baufeld 7	989	180		WA 98.9	178.020	
Baufeld 8	1.321	180	Los 4	WA 98.1	237.780	Nr. 98
Baufeld 9	3.531	198		WA 97.3	699.138	
Baufeld 10	1.257	180		WA 97.4	226.260	

Abbildung 8: Grundstücksdaten (Quelle: BIG Städtebau GmbH)

für öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts.

Die Stadt Rendsburg behält sich die volle Entscheidungsfreiheit vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen der Verkauf erfolgt.

Aus der Teilnahme an dem Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Rendsburg herleiten. Ansprüche gegen die Stadt Rendsburg, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Auswahlverfahrens, sind ausgeschlossen.

Die Stadt Rendsburg behält sich vor, Kaufinteressenten zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Kaufpreisfinanzierung zu verlangen.

Zum Zeitpunkt der Befassung der Stadt mit dem Verkauf muss der Käufer namentlich feststehen. Ein Verkauf kann ausschließlich an den in der Bewerbung genannten Käufer erfolgen.

Im Rahmen dieses Vermarktungsverfahrens kann jeweils nur ein Angebot je Bieter für mindestens ein Los und maximal vier Lose abgegeben werden.

KAUFPREIS

Da es sich bei dem Areal um ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet handelt, sind die Kaufpreise zur Vermarktung und Veräußerung der Grundstücke Festpreise, die nicht verhandelbar sind. Die Kaufpreise wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises

Rendsburg-Eckernförde ermittelt. Die Kaufpreise für die Mehrfamilienhäuser liegen zwischen 162 und 198 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche (siehe Abbildung 8).

Die zugrunde liegenden Gutachten haben eine Gültigkeit bis zum 28. Februar 2024.

Bezugnehmend auf Abschnitt 3.1 Erschließung – Höhenbezugspunkte erfolgt je nach Erforderlichkeit der notwendigen Geländeprofilierung ein Abschlag vom Neuordnungswert. Bis zu einem mittleren Höhenunterschied kleiner/gleich 0,5 m erfolgt keine Anpassung. Bei einem Höhenunterschied von 0,5 m bis 1 m erfolgt ein Abschlag von 5 %, für Höhenunterschiede über 1 m wird ein Abschlag in Höhe von 10 % vom Neuordnungswert gewährt.



Die Stadt Rendsburg verkauft die Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 21.448 m² zum Verkehrswert gegen Vorlage eines Nutzungskonzeptes. Die Auswahl eines Käufers erfolgt ausschließlich unter Berücksichtigung des überzeugendsten Nutzungs- und Bebauungskonzeptes.

VERKAUFSBEDINGUNGEN

Das Grundstück wird frei von Nutzungsverhältnissen sowie einschließlich der auf den vorhandenen Erschließungszustand bezogenen Wege- und Kanalbaubeiträge geliefert.

Das Grundstück wird vom Käufer in vorhandenem Zustand übernommen. Rechte des Käufers nach § 437 BGB in Bezug auf Sach- und Rechtsmängel werden ausgeschlossen. Die Verkäuferin haftet auch nicht für Schäden durch auf dem Kaufgegenstand bisher nicht entfernte Kampfmittel.

Vor Verkaufsabschluss ist eine Abstimmung mit der benachbarten Schön Klinik über das geplante Nutzungskonzept und die geplante Bebauung durchzuführen.

KAUFPREISFÄLLIGKEITEN

Der Kaufpreis ist zehn Werktage nach Fälligkeitsmitteilung des Notars fällig. Voraussetzung für die Fälligkeit ist die Herstellung der Erschließung durch die Stadt Rendsburg bis zum Ausbauzustand „Baustraßenbau“ und die Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers.

AUSWAHLKRITERIEN

Das Grundstück wird im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens zu einem festgelegten Kaufpreis auf Grundlage der Konzeptqualität veräußert. Alle Bewerbungen, die die definierten Konzeptanforderungen erfüllen, werden in das weitere Verfahren einbezogen. Die Auswahl erfolgt anhand der Kriterien und Gewichtung (siehe Seite 27).

ANHANDGABE

Falls für die Entscheidung des Kaufinteressenten wesentliche Vorfragen geklärt werden müssen, insbesondere hinsichtlich der Planung und/oder der Finanzierung des Vorhabens, kommt vor der endgültigen Entscheidung über die Vergabe eine befristete **Anhandgabe** des Grundstücks in Betracht.

Eine Anhandgabe ist eine Selbstbindung der Stadt. Sie gibt dem Interessenten die Gewähr, dass das Grundstück innerhalb eines bestimmten Zeitraums keinem anderen Interessenten angeboten

wird. Sie schließt jedoch nicht die Verpflichtung der Stadt ein, das Grundstück zu verkaufen.

Sollte eine Anhandgabe umgesetzt werden, wird hierfür ein Anhandgabeentgelt in Höhe von 1 bis 3 % des Verkaufspreises erhoben, welches auf den Kaufpreis angerechnet werden kann.

5.3. VERMARKTUNGS- ANFORDERUNGEN

KÜNFTIGE NUTZUNG

Als künftige Nutzungen der Bau-
felder ist Wohnungsbau vorgese-
hen. Die Wohnnutzung kann durch
weitere B-Plan konforme Nutzun-
gen ergänzt werden.

WOHNUNGSPOLITISCHE VORGABEN

Für mehr bezahlbaren Wohn-
raum in Rendsburg sind ab einer
Größenordnung von mindestens
25/50 Prozent der Wohnungen als
geförderte Mietwohnungen um-
zusetzen.

UMWANDLUNGSVERZICHT

Mietwohnungen sind möglichst
lange (bis zu 30 Jahre) im Bestand
zu halten. Zwingend ist die Nicht-
umwandlung für 10 Jahre. Kon-
zepte, die einen Umwandlungs-
verzicht bis zu 30 Jahre zusagen,
werden besser bewertet.

BARRIEREFREIHEIT

Für die barrierefreie Nutzung der
Wohnlagen ist eine konzeptio-
nelle Aussage darzustellen. Die
Konzeption für die barrierefreie
Nutzung wird bewertet.

STÄDTEBAULICHE STANDARDS

Wegen der herausgehobenen
Rolle der Entwicklung des neuen
Stadtteils über das Städtebau-
förderungsprogramm des Landes
Schleswig-Holstein wird ein be-
sonderes Augenmerk auf die qua-
litätsvolle Gestaltung des Hoch-
baus und des Freiraums gelegt.

Im direkten Zusammenhang mit
dem Hochbau und dem Städte-
bau steht das Konzept für den
Freiraum. Das Freiraumkonzept
sollte die Festlegung eines Leit-
motivs sowie Elemente für die
Freiraumgestaltung (öffentlich bis
privat) beinhalten, die umgesetzt
werden.



ABSTIMMUNGSWORKSHOPS

Zusätzlich wird es evtl. erforderlich sein, dass man sich gegenüber benachbarten zukünftigen Eigentümern bereit erklärt, die Planungen aufeinander abzustimmen. Im Idealfall finden die Abstimmungen der Beteiligten (Verwaltung, Bauherren und ihre Architekten) im Rahmen von Workshops statt.

NUTZUNGSKONZEPT

Neben den städtebaulichen, wohnungspolitischen und energetischen Kriterien erfolgt auch eine Bewertung des einzubringenden Nutzungskonzepts. Das Nutzungskonzept muss konkret beschrieben, ggf. quantifiziert und mit möglichen Partnern (LOI) dargelegt/abgesichert werden.

BESONDERE ANGEBOTE

Im Rahmen dieser Ausschreibung werden besondere Angebote erwartet und bewertet. Diese Angebote beziehen sich auf:

ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Um eine ausreichende soziale Differenzierung der Wohnnutzung zu erreichen, muss sich der Käufer verpflichten, ein ausgewogenes Wohnungsangebot auf den Baufeldern des jeweiligen Loses zu realisieren. Grundlage ist das städtebauliche Ziel, ab einer Größenordnung von mindestens 25/50 Prozent der Wohneinheiten

als öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren. Der Käufer ist berechtigt, von der Verpflichtung zur Herstellung öffentlich geförderten Wohnungsbaus objektbezogen abzusehen, soweit sich die Förderbedingungen des Landes Schleswig-Holstein (Fördermieten/ Darlehensbeträge/ Zuschussbeträge) zur Herstellung öffentlich geförderten Wohnungsbaus im Verhältnis zu den bei Vertragsabschluss geltenden Förderbedingungen derart wesentlich verschlechtern, dass eine wirtschaftliche Herstellung nicht mehr möglich ist. Eine wesentliche Verschlechterung liegt beispielsweise bei einer Verlängerung der Bindung oder einer Veränderung der Belegungsbindungen vor. Entsprechende Regelungen werden im Kaufvertrag detailliert.

Als besondere wohnungspolitische Angebote nach eigener Präferenz sind z. B. vorstellbar: besondere Familien- und Seniorenfreundlichkeit, Integrationsleistungen, besondere Mietkonzepte oder Mietpreiszusicherungen, förderfähige Eigentumswohnungen, aber auch innovative Wohnkonzepte wie Smartwohnen, Clusterwohnen, Jokerwohnen etc..

BESONDERE MOBILITÄTSANGEBOTE

Besondere Mobilitätsangebote und Aussagen zur geplanten Umsetzung werden bewertet.

BESONDERE KREATIVE (STÄDTEBAULICHE) KONZEPTE

Hier sind z. B. denkbar: soziale und/oder gemeinschaftliche Konzepte mit Mehrwert für Nachbarschaft, Quartier und Stadtteil, die IT-gestützte Einbindung des Konzeptes, besondere Klimaschutz- und Energiekonzepte, Elemente über die Umsetzung der vorliegenden Konzepte etc.

Diese besonderen individuellen Angebote des jeweiligen Bieters müssen konkret beschrieben, ggf. quantifiziert und eventuell mit möglichen Partnern (LOI) abgesichert werden. Die Bewertung der besonderen Angebote erfolgt nach Umfang/Anteil, Verbindlichkeit und der Qualität.

Kriterien für die Bewertung der besonderen Konzepte ist die Anzahl der besonderen Angebote (insgesamt, nicht pro Kategorie), die Verbindlichkeit (Kooperationspartner) und die den einzelnen Nutzungskonzepten innenliegende Qualität (Nachhaltigkeit (z. B. langfristige Finanzierung erkennbar), Mehrwert/Beitrag für das gesamte Quartier/Stadtteil, Umsetzbarkeit). Der Mehrwert für das neue Quartier ist anzugeben.

ACHTUNG

Die Bewerbung mit allen Anlagen (Planunterlagen, Referenzen etc.) ist auf USB-Stick einzureichen. Es werden ausschließlich PDF-Dateien verarbeitet. Bitte benennen Sie die Dateien kurz und präzise ohne Sonderzeichen.



BEWERTUNGSKRITERIEN FÜR ANGEBOT

Städtebauliche Qualität und bauliche Gestaltung/Architektur max. 50 Punkte, insbesondere

- Städtebauliche Entwurfsidee
- Art und Weise der Integration in das stadträumliche und städtebauliche Umfeld
- Berücksichtigung der formellen, planungsrechtlichen und weiteren gestalterischen Vorgaben
- Darstellung der gestalterischen und räumlichen Qualitäten in der architektonischen Formulierung (Gebäudegestaltung, Grundrisserschließung, Fassaden, Materialien, usw.)
- Darstellung der Grundstückerschließung

Nutzungskonzept max. 50 Punkte, insbesondere

Qualität und bauliche Gestaltung/Architektur max. 25 Punkte, insbesondere

- Nutzungsmix/Heterogenität des Wohnungsangebots (Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -zuschnitte)
- Anteil sozial geförderter Wohnraum und Integration in das Quartier ab einer Größenordnung von mindestens 25 / 50 Prozent
- Angebot und Integration von „neuen“ Wohnformen (Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen) und gemeinschaftlichen Einrichtungen im Quartier
- über die LBO hinausgehende Barrierefreiheit

Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit max. 25 Punkte, insbesondere

- Sicherheitenkonzept
- Darstellung der Wirtschaftlichkeit mit Angaben eines Mietspiegels unter Einbeziehung der aktuellen Marktsituation
- Überprüfung des Finanzierungskonzeptes auf der Grundlage des erarbeiteten Projektes
- Darstellung eines Zeitplanes für die Realisierung der Baumaßnahmen

Nachhaltigkeit - Energiekonzept und Mobilitätskonzept max. 30 Punkte, insbesondere

- Erreichter Energiestandard über den gesetzlichen Mindeststandard hinaus
- Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel (Blauer Engel/naturplus)
- Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikat für nachhaltiges Bauen (DGNB oder NaWoh)
- Zusammenwirken von Energieautarkie und hoher architektonischer Qualität
- Stellplatzkonzept für Anwohner und Besucher
- Qualität der vorgesehenen Anlagen für den Fahrradverkehr (Witterungsschutz, ebenerdig oder über Rampe erreichbar, Sicherheit)
- Maßnahmen zur Stärkung des nicht-motorisierten Verkehrs

Freiraumplanung max. 20 Punkte, insbesondere

- Attraktivität und Nutzbarkeit der Freiräume
- Barrierefreiheit der Freiflächen
- Darstellung der Anbindung an die Umgebung
- Zuordnung von Terrassen, Balkonen etc. zu den Wohnungen und weiteren Nutzungen
- Dimensionierung und Verortung von Spielflächen
- Integration der Nebenanlagen
- Integration der Stellplätze



ABGABE DER BEWERBUNGEN

Ihre schriftliche Bewerbung richten Sie bitte bis spätestens zum **28. Februar 2024, 12:00 Uhr** mit allen ausgefüllten anliegenden Vordrucken (E-Mails und Faxe werden nicht berücksichtigt) an folgende Adresse:

BIG Städtebau GmbH
Treuhandischer Sanierungsträger der Stadt Rendsburg
Büro Kiel
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

Ansprechpartner für Ihre Fragen:

Dominik Ohl
Telefon 0431 5468-315
neuwerk-west@big-bau.de

Bitte achten Sie darauf, dass der Umschlag Ihres Angebots mit dem Hinweis „Bewerbung für Stadt Rendsburg, Neuwerk-West, Mehrfamilienhäuser, nicht öffnen vor dem 28. Februar 2024“ versehen ist. Ansonsten gelangt die Bewerbung in den normalen Geschäftsgang. Die Vertraulichkeit ist dann nicht mehr gewährleistet. Der Bewerber ist selbst für den termingerechten Eingang der Bewerbung verantwortlich. Die Stadt Rendsburg behält sich vor, nicht rechtzeitig eingegangene Bewerbungen nicht zu berücksichtigen.

Den Angebotsunterlagen ist außerdem ein **USB-Stick** mit allen eingereichten Dokumenten als **PDF** beizufügen.

Die Bewerbung ist im Original zu unterschreiben. Ein Unterschriftscan ist nicht ausreichend.

ABGABETERMIN

28. Februar 2024
bis 12:00 Uhr



www.rendsborg-neuwerk-west.de

Zeitplan

Rückfragen bis	20. Februar 2024
Ende der Angebotsfrist	28. Februar 2024

Unterlagen für Angebot

D1_Angebotsvordruck	<input type="checkbox"/>
D2_Finanzierungsnachweis	<input type="checkbox"/>
Eigenes Gesamtkonzept	<input type="checkbox"/>

/6. Anlagen

A1_Übersichtslageplan_Oberkante_Straße.pdf
A2_Systemquerschnitt_Straßenbau.pdf
A3_Bauaufsichtliche_Verfügung_Schottergärten.pdf
A4_Gesetz_zur_Harmonisierung_bauordnungsrechtlicher_Vorschriften.pdf
A5_Hinweisblatt_zur_Grundstücksentwässerung.pdf
A6_Hinweisblatt_zur_Wärmeversorgung.pdf
B1_Rückbaudokumentation.pdf
B2_Rückbaudokumentation_Anlagen_1-10.pdf
B3_Übersichtslageplan_unterirdischer_Altbestand.pdf
B4_Übersichtslageplan_Baugrunderkundung.pdf
B5_Baugrundgutachten.pdf
B6_Baugrundgutachten_Bebaubarkeit.pdf
C1_BPlan_97_Begründung.pdf
C1_BPlan_97_Planzeichnung.pdf
C1_BPlan_97_Textliche_Festsetzungen.pdf
C1_BPlan_97_Umweltbericht.pdf
C1_BPlan_97_Zusammenfassende_Erklärung.pdf
C1_BPlan_97.gml
C2_BPlan_98_Begründung.pdf
C2_BPlan_98_Planzeichnung.pdf
C2_BPlan_98_Textliche_Festsetzungen.pdf
C2_BPlan_98_Umweltbericht.pdf
C2_BPlan_98_Zusammenfassende_Erklärung.pdf
C2_BPlan_98.gml
C3_BPlan_99_Begründung.pdf
C3_BPlan_99_Planzeichnung.pdf
C3_BPlan_99_Textliche_Festsetzungen.pdf
C3_BPlan_99_Umweltbericht.pdf
C3_BPlan_99_Zusammenfassende_Erklärung.pdf
C3_BPlan_99.gml
D1_Angebotsvordruck.pdf
D2_Finanzierungsnachweis.pdf
D3_Kaufvertragsentwurf.pdf

