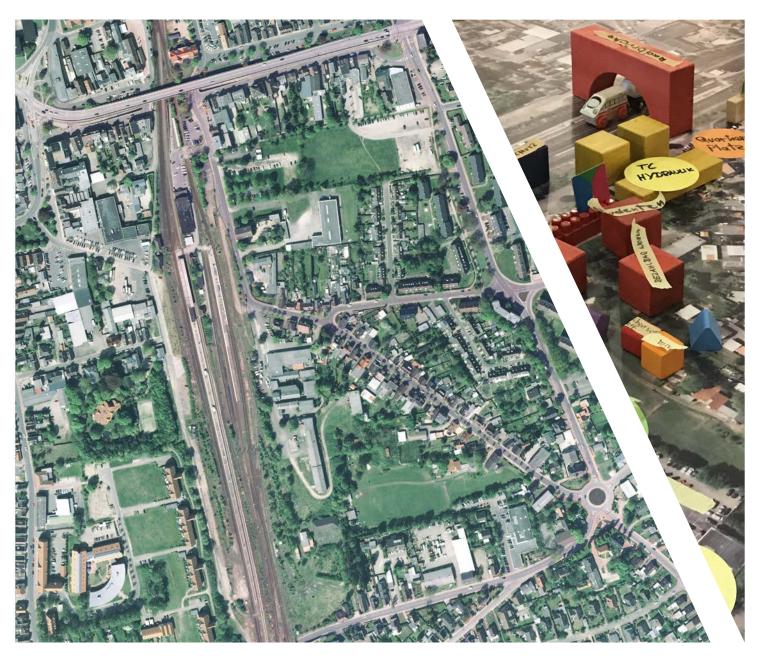


**Stadt Heide** 

# Rüsdorfer Kamp

Städtebauliches Quartiersentwicklungskonzept



#### Auftraggeber

Stadt Heide FD 32 Städteplanung und Bauordnung -Städteplanung-

> Postelweg 1 25746 Heide www.heide.de

Auftragnehmer

dau-schmidt.tornow Stadtentwicklung und Moderation Schillerstraße 4 24116 Kiel Deutschland 0431 55 63 52 0151 15 25 19 82 dauschmidt@gmx.de

ELBBERG Stadtplanung, Hamburg Kruse und Rathje Partnerschaft mbB Architekt und Stadtplaner Straßenbahnring 13 20251 Hamburg mail@elbberg.de www.elbberg.de

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dem vorliegende Bericht die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

#### Hamburg/Heide August 2018



# Inhaltsverzeichnis

1.	Prolog	4
1.1	Aufgaben	5
1.2	Chancen für die Quartiersentwicklung	6
1.3	Zusammenfassung – Rüsdorfer Kamp	8
2.	Bestandsanalyse	10
2.1	Geschichte und Städtebau	11
2.2	Umwelt und Energie	26
2.3	Veränderungsbedarfe	29
3.	Begleitende Entwicklungen	32
3.1	Dienstleistungszentrum	33
3.2	Quarree100	36
3.3	Stadtumbau	37
4.	Beteiligungsprozess	42
4.1	Struktur, Elemente und Verlauf des Beteiligungsprozesses	43
4.2	Bewohner, Eigentümer, Akteure und die städtische Öffentlichkeit	45
4.3	Mitwirkung Stadt Heide, politische Gremien und begleitender Beirat	50
5.	Konzeptbausteine für die Quartiersentwicklung	52
5.1	Weiterentwicklung der gemischten Nutzungsstrukturen im Rüsdorfer Kamp	53
5.2	Stärkung des Zusammenhalts von alten und neuen Bewohnern durch Angebote	
	für Freizeit, Bildung, Familie und Nachbarschaft sowie das Wohnumfeld	54
6.	Handlungsfelder für die Quartiersentwicklung	60
6.1	Handlungsfelder	61
6.2	Übersicht aller Handlungsfelder	62
7.	Maßnahmen und Schlüsselprojekte	98
7.1	Maßnahmenkonzept	99
7.2	Schlüsselprojekte	102
7.3	Grundzüge für das städtebauliche Strukturkonzept Rüsdorfer Kamp	112
8.	Perspektiven für die Quartiersentwicklung	114
8.1	Einbindung von Fördermitteln für eine zügige Umsetzung	115
8.2	Fortentwicklung der Beteiligungskultur	116

Abbildungsverzeichnis

Impressum

# 1

# **Prolog**

Herausforderungen für das Quartier

## 1.1 Aufgaben

#### Ursprüngliche Aufgabenstellung

- Prozessgestaltung, Koordination, Abstimmung und Beteiligung der Gesamtplanung Rüsdorfer Kamp
- Erstellung des städtebaulichen Quartiersentwicklungskonzepts Rüsdorfer Kamp für Bestandsentwicklung und Neubebauung

Die Ziele des städtebaulichen Quartiersentwicklungskonzepts sollen zu einer Gesamtplanung führen, die folgende Bausteine beinhaltet:

- Der Bestand soll energetisch saniert werden,
- Neue Quartiere sollen entstehen und
- Das Gewerbe vor Ort soll nachhaltig und ökologisch entwickelt werden.

Das Quartier soll insgesamt städtebaulich, energetisch, stadtklimatisch und sozial aufgewertet werden. Dafür sollen Handlungs- und Gestaltungsspielräume geöffnet werden. Der Entwicklung von Zukunftsszenarien für das dortige Gewerbe wird eine besondere Bedeutung beigemessen.

Die Zusammenarbeit mit dem Energetischen Quartierssanierungskonzept im Rahmen des KFW-Programms 432 ist Bestandteil des Verfahrens.

#### Entwicklungen der Aufgaben im weiteren Arbeitsprozess

Das Planungsteam stellte sich dieser komplexen Aufgabe seit Sommer 2016. In der Prozessgestaltung wurde dem Beteiligungsprozess und der daran gekoppelten Kommunikation ein größerer Stellenwert beigemessen, als ursprünglich vorgesehen. Die Kooperation mit den Auftragnehmern des Energetischen Quartierssanierungskonzeptes drückte sich in der Lageeinschätzung, den Beteiligungsverfahren und deren Vorbereitung aus. Die meisten Gespräche mit der Verwaltung wurden von beiden Planungsteams gemeinsam geführt. Die Dokumentationen der Aufträge wurden getrennt erstellt.

Die Dynamik des Verfahrens führte dazu, dass nicht nur vor Ort analysiert und am Schreibtisch gearbeitet wurde, sondern Möglichkeiten der Umsetzung direkt mit den Akteuren diskutiert werden konnten. Auf diese Weise ist das Profil des Verfahrens manchmal schon während der Analyse von einer konzeptionellen, theoretischen Ebene zur praktischen Umsetzung gependelt.

Die "Wartezeit" auf Quarree100 (siehe Seite 35) und Überlegungen zur Entscheidungsfindung über die Platzierung des Dienstleistungszentrums führten zur Verlängerung der Laufzeit und Veränderung des Aufgabenprofils. Dabei präzisierten die Entscheidungen auch die weitere Konzeption des Rüsdorfer Kamps.

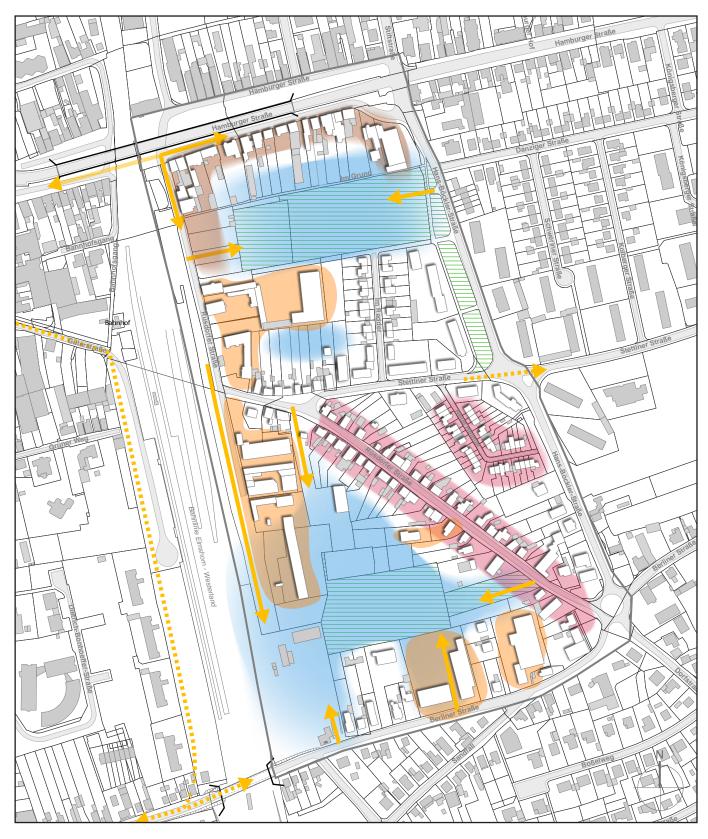
Das Planerteam sieht in dem hier vorliegenden Quartiersentwicklungskonzept die Grundlage für die

Detaillierung und Ausgestaltung. Die Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen, Handlungsfelder sind nicht festgezurrt und bedürfen der Fortschreibung, Alternativen sind möglich und alles ist abhängig vom Engagement möglicher Partner. Einige dieser Partner wurden im Laufe des Verfahrens entdeckt und aktiviert. Die Chancen zur Umsetzung sind sichtbar geworden.

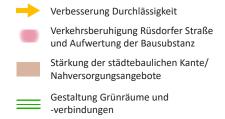
## 1.2 Chancen für die Quartiersentwicklung

Der Rüsdorfer Kamp in seiner Eigenart mit unterschiedlichen Gebietsnutzungen, die von Wohnen über Mischnutzung bis hin zu Gewerbe reichen, sowie verschiedenen Typologien, vom Einzelwohnhaus bis zum mehrzeiligen Geschosswohnungsbau, bietet vielseitige Entwicklungschancen. Diese konzentrieren sich nicht nur auf Gebäude und Freiraum, sondern können auch das soziale Miteinander im Quartier stärken.

- Ausgeprägte Identität und städtebauliche Quartierseigenart aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen und der städtebaulichen Gestalt mit teilweise wertvollem Gebäudebestand
- Potenzial zur gestalterischen Aufwertung der Bausubstanz
- Chancen zur Sicherung und Entwicklung quartiersgebundener wertvoller Grünräume
- Flächenpotenzial zur integrierten Entwicklung des Quartiers (Modellquartier) mit Bedeutung für und Ausstrahlung auf die Gesamtstadt, vor allem in den Bereichen: Neue Wohnformen, neues Cluster: Technologie-Entwicklung-Bildung-Kultur-Inklusion
- Sicherung und Neustrukturierung gewerblicher Standorte mit Potenzial zur räumlichen
   Entwicklung und funktionalen Einbeziehung in ein integriertes Standortcluster
- Flächenpotenzial zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens und der qualitativen
   Ausdifferenzierung des Angebots an unterschiedlichen Wohnformen
- Chancen zur Sicherung des gemischten Nutzungscharakters im Quartier und zur Fortentwicklung verträglicher und nachbarschaftlicher Strukturen
- Inklusion prägt die bauliche und freiräumliche Gestaltung sowie die Zusammensetzung der Bewohnerschaft
- Verbesserung der Durchlässigkeit/ Verkehrsanbindungen/ städtebaulichen Verknüpfung
- Ansatz f
   ür Wohnwertverbesserung durch energetische Sanierung/ Modernisierung
- Gute Chancen für eine zentrale, klimafreundliche Wärmeversorgung
- Aktivierung eines neuen Hochschulstandortes Heide im Rüsdorfer Kamp
- Unterschiedliche Akteure aus Heide werden zu Partnern der Entwicklung
- Ergänzung von Tradition und Moderne
- Arbeitsplätze werden kreativ vermehrt.



#### Legende



Flächenpotenziale für neue Nutzungen
Entwicklung Gewerblicher Flächen
(Stärkung, ggf. Rückbau)



Stadt Heide Städtebauliches Quartierskonzept "Rüsdorfer Kamp"

Chancen und Potenziale im Original M 1:1000 (A0), M 1:4000 (A4)





## 1.3 Zusammenfassung – Rüsdorfer Kamp

Die vorliegenden Konzepte für die städtebauliche Entwicklung und die energetische Sanierung zeigen Zukunftschancen auf, die am besten durch gemeinsames Handeln vieler Akteure genutzt werden. Auch das anstehende Projekt Quarree100 kann und sollte auf diese Strukturen aufbauen. Ein wichtiger Faktor dabei ist, die Konzepte zum Rüsdorfer Kamp nicht als isolierte Insellösung, sondern als Muster und Vorlage für die Entwicklung anderer Quartiere zu betrachten.

Der Rüsdorfer Kamp ist schon jetzt ein mischgenutztes Quartier aus verträglichem Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Handel. Diese drei Funktionen benötigen ein Umfeld, das die jeweils eigenen Bedingungen und Spezifika ernst nimmt und dabei immer die Anforderungen der anderen Funktionen berücksichtigt. Die auf eine lebendige Mischung orientierte Verzahnung dieser Nutzungen und ihre zukunftsorientierten Ergänzungen bergen Potenziale, die während des Prozesses von vielen Beteiligten erkannt wurden und schon erste Wirkungen entfalten konnten.

Das Quartier hat dann die besten Entwicklungschancen, wenn es als Ganzes gesehen wird und dafür die nun erarbeitete integrierende und übergreifende Konzeption zu Grunde gelegt wird. Diese liegt nun, um ein Leitbild, vielfältige Vorschläge für Handlungsfelder und Maßnahmen und das abgestimmte Zusammenwirken großer und kleiner Grundeigentümer ergänzt, als inklusiver Handlungsrahmen für die integrierte Quartiersentwicklung Rüsdorfer Kamp vor.

Die weitere Umsetzung des Konzepts in Form seiner Überführung in eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erscheint schon aus Gründen einer tragfähigen Finanzierungsperspektive vieler Vorhaben geboten.

Nach einem entsprechenden positiven Beschluss der städtischen Gremien über die Quartiersentwicklungskonzeption Rüsdorfer Kamp und ihre Weiterführung als städtebauliche Sanierungsmaßnahme beginnt dann ein schrittweiser Entwicklungsprozess, der mehrere Jahre andauern wird.

Die Handlungsfelder dieses Konzepts weisen auf Grundlage ihrer Bedeutung und angestrebten Wirkung für das Quartier unterschiedliche Prioritäten hinsichtlich ihrer Umsetzung auf. Wo zuerst gehandelt werden soll, ergibt sich aus den wirtschaftlichen, finanziellen und politischen Rahmenbedingungen und dem Engagement einzelner Grundeigentümer und Akteure.

Dabei sind für das Konzept Rüsdorfer Kamp folgende Leitbilder von grundlegender Bedeutung:

- Durch Flächenbesitz ist die Stadt Heide in der Lage, Maßnahmen selbst zu gestalten.
- Im Zusammenwirken von privaten und öffentlichen Grundeigentümern ergeben sich Synergieeffekte, die Einzelakteure allein nicht umsetzen können.
- Die Bewohner sollen auch weiterhin in die weitere Entwicklung einbezogen werden.
- Die vorhandene Bausubstanz soll mit Rücksicht auf die historische Identität des Quartiers beispielhaft an die heutigen Anforderungen angepasst werden.
- Die heutige Struktur von Nutzungen und Grundeigentum bietet hier die Möglichkeit, Arbeitsort, Wohnort und Studienort integrativ zusammenzuführen.
- Die Fachhochschule Westküste kann sich an diesem innerstädtischen Standort innovativ und kommunikativ verorten.
- Innerstädtisches, vielfältiges, studentisches und bezahlbares Wohnen soll neue Menschen in das Quartier bringen.
- Eine offene und kreative Freiraumgestaltung umfasst den Bestand und die neuen Maßnahmen.
- Dem sozialen und kulturellen Leben soll im Quartier sowohl drinne, als auch im Freiraum Platz gegeben werden.
- Bürgerliches Engagement soll gefördert und der Bezug zur Gesamtstadt gesucht werden.

# 2

# Bestandsanalyse

Die Ausgangslage im Quartier

Für die Analyse des Quartiers sind neben der eigenen Bestandsaufnahme vor Ort auch mehrere Gutachten und Konzepte der Stadt Heide ausgewertet worden. Hierzu zählen

- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heide, ISEK 2010,
- Vorbereitende Untersuchungen, Weiteres Bahnhofsumfeld Heide, 2010,
- der Rahmenplan Bahnhofsumfeld, 2013, sowie
- Bebauungspläne innerhalb des und angrenzend an den Rüsdorfer Kamp.

#### 2.1 Geschichte und Städtebau

#### Lage des Quartiers im Stadtraum

Das Gebiet Rüsdorfer Kamp befindet sich südlich der Hamburger Straße, nördlich der Berliner Straße, westlich der Hans-Böckler Straße und östlich der Bahntrassen und des Bahnhofs.

Das Heider Stadtzentrum befindet sich östlich, der Heider Marktplatz lässt sich in ca. 15 Gehminuten erreichen.

Nördlich des Gebiets verläuft die Bundesstraße B 203, die in dem Bereich als Stadtbrücke über die Bahntrasse geführt wird. Durch die Barriere, die die Bahntrasse erzeugt, wird die direkte Verbindung ins Zentrum trotz der räumlichen Nähe gestört.

Unmittelbar östlich des Quartiers befindet sich der Sitz der Kreisverwaltung Dithmarschen. Einige Straßen weiter östlich befindet sich die Fachhochschule Westküste.

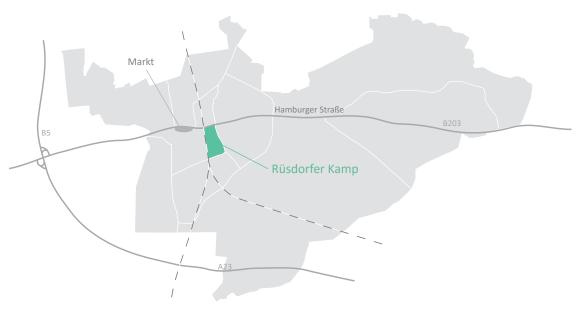


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

#### Historische Entwicklung - Rüsdorfer Kamp und die Bahn

Rüsdorf und Heide wurden 1878 durch die Marschbahn getrennt. Ein Jahr zuvor wurde die Bahn von Neumünster nach Tönning von Südosten in das Gebiet geführt. Von 1901 bis 1936 existierte die Kleinbahn nach Pahlen. Der nördlich der Stadtbrücke liegende, repräsentative Kopfbahnhof dieser Linie beherbergt heute die Heider Musikschule und ein Jugendzentrum.

Rüsdorf wurde 1924 nach Heide eingemeindet. Dies geschah in einer Zeit, in der noch stark auf Bahntransport gesetzt wurde.

Um die Abriegelung durch die lange Zeit geschlossenen Bahnschranken zu beenden, wurden die Stadtbrücke und der Fußgängertunnel gebaut. Dadurch kam die Hamburger Straße in eine Art Hinterlage, die die Entwicklung dieser negativ beeinflusste.

Ehemalige Güterbahngebäude und aufgegebene Gleisbereiche erhielten im Laufe der letzten 80 Jahre immer wieder neue Nachnutzungen und wurden ständig weiterentwickelt. Die Ursprungsgebäude der Bahn sind in Teilen noch erkennbar, aber stark überformt. Inzwischen ist der alte Heider Bahnhof verschwunden und der neue Bahnhof fertig umgestaltet. Er öffnet sich nach Osten über eine Treppenanlage zur Rüsdorfer Straße.

Im Bereich der Hamburger und Rüsdorfer Straße wurden seit dem Bau der Stadtbrücke keine Neubauten mehr errichtet. Vorhandene Gebäude wurden im gesamten Gebiet einfach genutzt und nur sparsam weiterentwickelt.

#### Historische Entwicklung - Rüsdorfer Kamp als Wohnstandort

Die ursprüngliche Wegeführung vom südöstlichen Umland Richtung Heider Marktplatz verlief über die Dorfstraße, die Rüsdorfer Straße und die Güterstraße (heute westlich der Bahn). Die giebelständigen Wohnhäuser entlang der etwas höher gelegenen Rüsdorfer Straße sind typisch für die Geestinseln der schleswig-holsteinischen Westküste. Viele Handwerkerhäuser und einige ehemalige Hofstellen prägten den Straßenverlauf, der bis heute durch eine Allee gefasst ist und dessen historische Bausubstanz sich zwischen den Häusern Nr. 10 bis 60 deutlich ablesbar darstellt.



Abb. 2: Hamburger Straße 1908 (Stadtarchiv)



Abb. 3: Errichtung der Stadtbrücke, um 1970 (Stadtarchiv)

Als Folge der neuen Arbeitsangebote der Eisenbahnen wurde diese Struktur später durch weitere Neubauten im Gebiet ergänzt. Es kamen Reihenhäuser, Mietshäuser, ein Hotel und repräsentative Häuser von Unternehmern an der Hamburger Straße, der Rüsdorfer Straße und Im Redder hinzu.

Nach dem Zweiten Weltkrieg verzeichnete Heide einen dauerhaften Zuwachs von 13.000 auf 20.000 Einwohner. Für sie wurden in den 1950er und 1960er Jahren Mehrfamilienwohnhäuser in der Stettiner Straße und der Hans-Böckler-Straße errichtet.

So wie das Gebiet in über 100 Jahren in Schüben entstanden ist, so haben sich auch die Wohnverhältnisse entwickelt. Die gemischten Nutzungen des Rüsdorfer Kamps sind aus der Historie entstanden und sind trotz allem Wandel bis heute erhalten geblieben.

#### Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur des Quartiers ist sehr heterogen. Es lassen sich differenzierte Quartiersstrukturen identifizieren, die sich zum Teil aus den Entstehungszeiten der Gebäude oder deren Nutzungen ableiten lassen. Einige übergeordnete Strukturen prägen jedoch das Gesamtbild des Quartiers. Zum einen wird das Quartier auf seiner Westseite von der Bahntrasse begrenzt, zum anderen befindet sich im Norden die B 203, die hier als Hochstraße geführt wird und das Stadtbild prägt. Im Gebiet befinden sich zwei größere Frei- und Brachflächen in städtischem Besitz. Die nördliche Fläche Im Grund befindet sich zwischen dem kleinen Weg Im Grund und Im Redder. Sie erstreckt sich über die gesamte Ost-West Richtung in diesem Bereich. Die südliche Fläche (Boßel- und Weidefläche) befindet sich im "Blockinneren" zwischen Rüsdorfer Straße, Berliner Straße und Bahntrasse. Diese Fläche ist von den öffentlichen Straßen aus nur begrenzt einsehbar und für die breite Öffentlichkeit nicht zugänglich. Im Norden des Gebiets, an der Hamburger Straße gelegen, befindet sich eine relativ geschlossene Straßenrandbebauung. Die städtebauliche Struktur lässt sich auf Ende des 20. Jahrhunderts zurückführen. Der Gebäudebestand ist zum Teil aus der Gründerzeit. Viele dieser Gebäude sind jedoch baulich und gestalterisch in den nachfolgenden Jahrzehnten überformt worden. Die 1- bis 3,5-geschossigen Gebäude mit verschiedenen Dachformen fördern das heterogene Erscheinungsbild.



Abb. 4: Im Redder 1957 (Stadtarchiv)



Abb. 5: Berliner Straße 1957 (Stadtarchiv)

Die Hochstraße prägt den Städtebau und die Nutzungsstruktur stark. Innerhalb dieser Reihe lassen sich einzelne wertvolle und stadtbildprägende Gebäude identifizieren. So stechen insbesondere die Gebäude Hamburger Straße Nr. 2, 6, 10 und 12 heraus. Einige Gebäude leiden jedoch offensichtlich an dem Wertverlust durch ihre Lage und wurden nur unzureichend in Stand gehalten.

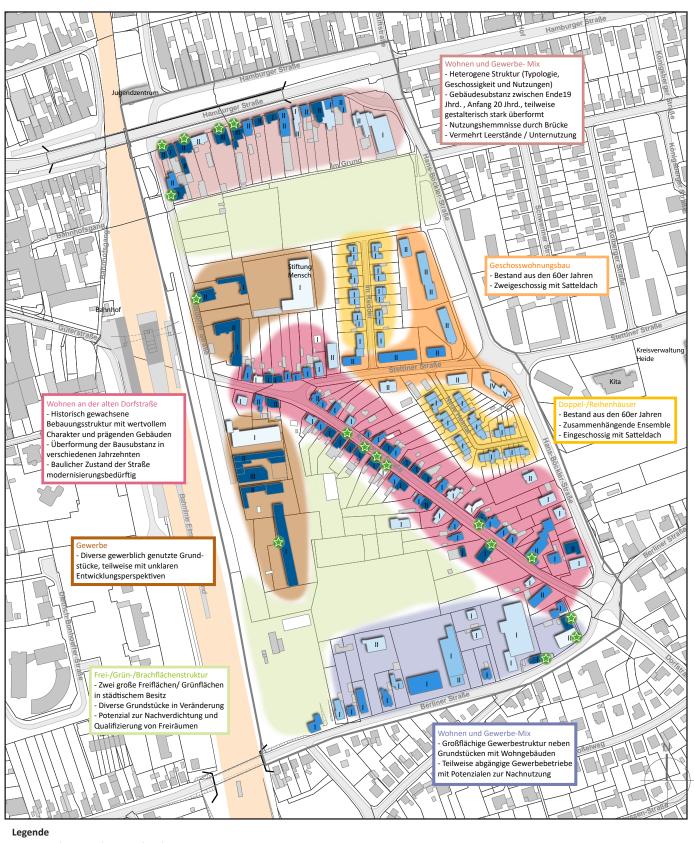
An der Hans-Böckler-Straße und im östlichen Bereich der Stettiner Straße wurden zwischen 1950 und 1960 mehrere Geschosswohnungsbauten errichtet. Der überwiegende Bestand ist als 2,5-geschossiges Rotklinker-Gebäude mit Satteldach ausgeformt und in mittlerem bis gutem baulichen Zustand. Die Gebäude stehen mit einigem Abstand zur Straße zurückversetzt, da hier eine breite, straßenbegleitende Grünzone ausgebildet wurde.

Von der Stettiner Straße abzweigend wurden in den Straßen Im Redder und Neue Heimat in den 1950er Jahren Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser mit Vorgartenzonen errichtet. Die Gebäude der Straße Neue Heimat wurden in einfacher Leichtbauweise errichtet. Beide Straßenzüge verfügen jeweils über eine starke eigene Identität und Nachbarschaft.

Die Rüsdorfer Straße ist als historisch gewachsene Dorfstraße charakterprägend für das Gesamtquartier. Sie ist überwiegend gesäumt von 1- bis 3-geschossigen Wohngebäuden, die vor 1950 errichtet wurden. Es handelt sich überwiegend um eine offene Straßenrandbebauung. Die Straße wird auf ihrer Südwestseite von Bäumen gesäumt, die das Bild der historischen Dorfstraße unterstützen. Auch hier befinden sich viele stadtbildprägende Gebäude, aber auch Gebäudebestand, der gestalterisch in verschiedenen Jahrzehnten überformt wurde und dessen Substanz einen Instandhaltungsstau aufweist. Zahlreiche Gebäude vermitteln den äußeren Eindruck, dass sie, bedingt durch ihr Alter und unterbliebene Modernisierung, kaum noch zeitgemäßen Wohnansprüchen entsprechen.

Der nördliche Bereich der Rüsdorfer Straße verläuft parallel zur Bahntrasse. Einzelne Gebäude lassen die ursprüngliche städtebauliche Gestaltungsabsicht einer geschlossenen Straßenrandbebauung erkennen. Heute fällt hier jedoch die fehlende geschlossene Raumkante zum Bahnhof auf, welche durch den Abriss einiger Gebäude bedingt ist. Der neu gestaltete, fußläufige Übergang zum Bahnhof und eine neue P+R-Anlage bestimmen hier die Straßenraumgestaltung.

Im Süden des Quartiers an der Berliner Straße ergibt sich, ähnlich wie an der Hamburger Straße, eine Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen, jedoch entsteht ein gänzlich anderes städtebauliches Bild. Großflächige Gewerbebauten, die überwiegend zu den Bahnflächen orientiert sind, stehen hier neben Grundstücken mit Einfamilienhäusern aus verschiedenen Bauzeiten.



Cluster Wohnen an der alten Dorfstraße

Cluster Wohnen und Gewerbe-Mix (kleinteilig)

Cluster Geschosswohnungsbau

Cluster Doppel-/Reihenhäuser

Cluster Gewerbe

Cluster Wohnen und Gewerbe-Mix (großflächig)

Bahntrasse

Cluster Grün- und Brachflächen

Baujahr 1890-1920

Baujahr 1921-1950

Baujahr 1951-1970

Baujahr 1971-1990

Baujahr nach 1990

Stadtbildprägende Gebäude

Brücke/Unterführung

II Geschossigkeit

— Gebietsabgrenzung

Stadt Heide Städtebauliches Quartierskonzept "Rüsdorfer Kamp"

#### Stadtbild

im Original M 1:1000 (A0), M 1:4000 (A4)







Abb. 6: Bebauung in der Rüsdorfer Straße



Abb. 7: Bebauung in der Rüsdorfer Straße



Abb. 8: Bebauung in der Rüsdorfer Straße



Abb. 9: Bebauung in der Rüsdorfer Straße



Abb. 10: Bebauung in der Rüsdorfer Straße



Abb. 11: Bebauung in der Rüsdorfer Straße



Abb. 12: Bebauung in der Stettiner Straße



Abb. 13: Bebauung in der Stettiner Straße



Abb. 14: Bebauung in der Neuen Heimat



Abb. 15: Bebauung in der Neuen Heimat



Abb. 16: Bebauung in der Berliner Straße



Abb. 17: Bebauung in der Berliner Straße



Abb. 18: Bebauung im Redder



Abb. 19: Bebauung im Redder



Abb. 20: Bebauung in der Hamburger Straße



Abb. 21: Bebauung in der Hamburger Straße

#### Gebäudenutzungen

Die Nutzungsstruktur ist heterogen. Schwerpunkte bilden das Wohnen und Gewerbebetriebe verschiedener Größen.

Insgesamt lassen sich etwa 130 Wohngebäude im Gebiet identifizieren, darunter 60 Einfamilienhäuser, 16 Doppelhäuser, 31 Reihenhäuser und 23 Gebäude mit mehreren Wohneinheiten.

Die räumlichen Schwerpunkte des Wohnens liegen in der Mitte des Quartiers entlang der Rüsdorfer Straße, Neue Heimat, Im Redder, Stettiner Straße und Hans-Böckler-Straße. Gewerbliche Nutzungen finden sich in ca. 35 Gebäuden. In mindestens fünf Gebäuden findet diese in Mischnutzung mit Wohnen in den Obergeschossen statt. Die räumlichen Schwerpunkte der gewerblichen Nutzung der Gebäude befinden sich in der Berliner Straße, dem nördlichen Teil der Rüsdorfer Straße und entlang der Bahntrasse.

Die Nutzungen der Straßenrandbebauung in der Hamburger Straße sind feinkörnig gemischt. Hier befinden sich die im Gebiet befindlichen Einzelhandelsbetriebe (Elektrofachmarkt, Apotheke) sowie einige Büronutzungen und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. ein Friseur. Im Norden der Rüsdorfer Straße befindet sich in Bahnhofsnähe ein Hotel sowie soziale und öffentliche Nutzungen (Stiftung Mensch, AWO). Entlang der Bahn und in der Berliner Straße lassen sich eher großmaßstäbliche Gebäudestrukturen mit produzierendem Gewerbe finden.



Abb. 22: Wohnen in der Neuen Heimat



Abb. 23: Geschosswohnungsbau der WOGE



#### Legende



Stadt Heide Städtebauliches Quartierskonzept "Rüsdorfer Kamp"

#### Nutzungen im Original M 1:1000 (A0), M 1:4000 (A4)



#### Gebäudezustand und -alter

Durch die Zentrumsnähe und die ursprüngliche Eigenständigkeit des alten Dorfes Rüsdorf befinden sich in dem Gebiet eine Vielzahl von älteren Gebäudebeständen. Ein großer Teil der Gebäude wurde zwischen ca. 1920 und 1950 errichtet. Es bestehen jedoch auch Gebäude aus den Jahrzehnten davor wie auch danach. Neuere Gebäude (ab 2000) sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Für alle Hauptgebäude im Gebiet wurde anhand festgelegter Merkmale und Kriterien eine Bewertung ihres von außen erkennbaren baulichen Zustands durchgeführt. Untersuchungsschwerpunkte waren die Fassaden, die Dächer sowie die Fenster und Türen. Außerdem wurde der Aspekt des energetischen Zustands durch Inaugenscheinnahme von außen (Fassade, Dach, Fenster) mit in die Bewertung aufgenommen. Der Zustand der Haustechnik oder energetische Maßnahmen im Inneren der Gebäude flossen nicht in die Bewertung ein. Nebengebäude wurden aufgrund ihrer eher geringen Relevanz für die Nutzungsstruktur nicht bewertet.

Es wurden drei Bewertungskategorien unterschieden:

- Kategorie 1: guter baulicher Zustand,
- Kategorie 2: mittlerer / befriedigender baulicher Zustand und
- Kategorie 3: schlechter baulicher Zustand.

Der überwiegende Teil der Bausubstanz, etwa 110 Gebäude, befindet sich in mittlerem baulichen Zustand. Dies macht einen Wert von ca. 65% bezogen auf den gesamten Gebäudebestand aus. Der Wert kommt unter anderem durch das Alter der Gebäude zustande, da kleinere Schäden über die Jahre nicht ausbleiben bzw. die Energieeffizienz der Gebäude nicht mehr zeitgemäß ist.

Etwa 30 Gebäude (ca. 18%) sind in gutem Zustand. Sie sind entweder in jüngerer Zeit entstanden oder wurden bereits teilweise oder vollständig modernisiert. Etwa 25 Gebäuden (ca. 17 %) wurde ein schlechter baulicher Zustand bescheinigt. Hier waren deutlicher Instandhaltungsstau und größere äußerliche Schäden sichtbar und der energetische Zustand auf niedrigem Niveau.



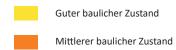
Abb. 24: Rüsdorfer Straße "Gesicht" zur Bahn



Abb. 25: Zustand der Gebäude in der Rüsdorfer Straße

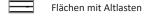


#### Legende









——— Gebietsabgrenzung

Stadt Heide Städtebauliches Quartierskonzept "Rüsdorfer Kamp"

Baulicher Zustand im Original M 1:1000 (A0), M 1:4000 (A4)



dau-schmidt tornow
stadtentwicklung und moderatior
Schillerstraße 4 24116 Kiel
0431 55 63 52 0151 15 25 19 82
dauschmidt flemm de

#### Grün- und Freiraumstruktur

Es befinden sich keine gestalteten öffentlichen Grünflächen oder Parks in dem Gebiet. Es lassen sich zwei größere zusammenhängende Freiflächen in städtischem Besitz identifizieren, die die Struktur des Gebiets prägen.

Die nördliche Fläche Im Grund erstreckt sich zwischen dem kleinen Weg Im Grund im Norden, der Hans-Böckler-Straße im Osten, der Bebauung Im Redder und der Stiftung Mensch im Süden und der Rüsdorfer Straße im Westen. An der Rüsdorfer Straße befinden sich einige nicht befestigte Parkplätze. Gen Osten fällt das Gelände im Höhenprofil abrupt ab. Dies lässt sich durch die vorherige Nutzung als Kiesabbaugrube bzw. Müllhalde erklären. Auch von der Hans-Böckler-Straße aus wird ein Teil der Fläche als Parkplatz genutzt. Über diese nicht befestigte Fläche kann auch der Hintereingang der stark frequentierten Apotheke an der Hamburger Straße angefahren werden. Die übrige Fläche stellt eine Brachfläche mit Grünlandanteil dar. Eine Aufenthaltsqualität bietet diese Fläche derzeit nicht.

Die südliche Freifläche Sand Peters ist weniger präsent im Quartier. Sie erstreckt sich in einem Rechteck in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke an der Rüsdorfer Straße, der Berliner Straße und der Bahntrasse. Der einzige Einblick von öffentlichen Flächen in diesen Bereich bietet sich von der Rüsdorfer Straße Nr. 50. Die Fläche setzt sich aus der städtischen Fläche, die heute als Boßel- und Weidefläche genutzt wird, weiteren Grün- und Brachflächen in privatem Eigentum sowie den angrenzenden privaten Gärten zusammen. Die tiefer liegende städtische Fläche wird durch einen Höhenunterschied von ca. 2-4 m und Böschungen von den angrenzenden privaten Gartenflächen getrennt. Dieser Höhensprung entstand zu Beginn des letzten Jahrhunderts durch den Sandabbau der Firma Peters. Außerdem wird sie zurzeit als Pferdekoppel und vom Boßelverein Heide-Rüsdörp zum Trainieren genutzt.

Ein wichtiger Bestandteil der Grünstruktur des Rüsdorfer Kamps sind die vielen, teilweise großflächigen privaten Gärten. Sowohl die öffentlichen Flächen als auch die privaten Gärten weisen einen teilweise alten Baumbestand auf. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich ein paar Straßen weiter südlich des Rüsdorfer Kamps in der Heinrich-Claussen-Straße.



Abb. 26: Fläche Sand Peters genutzt als Koppel/ Boßelplatz

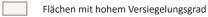


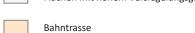
Abb. 27: Fläche Im Grund Brache und Parkplatz



#### Legende



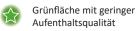




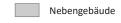


Wegeverbindungen





Gebäudebestand



Gebietsabgrenzung

Stadt Heide Städtebauliches Quartierskonzept "Rüsdorfer Kamp"

# Freiraum im Original M 1:1000 (A0), M 1:4000 (A4)



#### Verkehrssituation und Erschließung

Das Quartier wird durch wichtige Verkehrstrassen gerahmt. Westlich wird der Rüsdorfer Kamp durch die Bahntrasse und den Heider Bahnhof begrenzt. Im Süden befindet sich die Berliner Straße, im Norden die Hamburger Straße und im Osten die Hans-Böckler Straße.

Die Bahn spielt für die Entwicklung Heides und des Quartiers eine wichtige Rolle. Es bestehen Bahnverbindungen nach Sylt, Hamburg, Büsum und Neumünster. Die Bahnhofsunterführung für Fußgänger in Höhe der Rüsdorfer Straße Nr. 19 wurde neu gestaltet und stellt eine wichtige Verbindung in Richtung Innenstadt dar.

Den nördlichen Abschluss des Quartiers bildet die auf einer Stadtbrücke geführte Bundesstraße 203. Sie ist eine bedeutende Verkehrsachse in Ost-West Richtung für Heide. Unterhalb der Stadtbrücke befinden sich Parkplätze, außerdem besteht hier eine Tunnelverbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Innenstadt.

Die Hauptverkehrsstraßen Hans-Böckler-Straße und Berliner Straße begrenzen das Gebiet in Ostund Süd-Richtung und führen den Verkehrsteilnehmer am Gebiet vorbei zu den nächst größeren Verkehrsachsen. Die Rüsdorfer Straße verläuft an ihrem nördlichen Ende parallel zu den Bahngleisen und erschließt unter anderem die P+R-Stellplätze am Bahnhof. Südlich angrenzend verläuft sie diagonal durch das Quartier und mündet in den Kreisverkehr an der süd-östlichen Quartiersgrenze. Eine durchgehende Verkehrsverbindung für den MIV in Nord-Süd-Richtung entlang der Gleise besteht nicht.

Die weiteren Sammel- und Anliegerstraßen des Gebietes sind relativ wenig befahren und werden überwiegend durch die direkten Anwohner im und um das Gebiet genutzt.

Entlang der Hamburger Straße und in der Hans-Böckler-Straße verlaufen Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs. In der Hans-Böckler Straße befinden sich zwei Haltestellen.

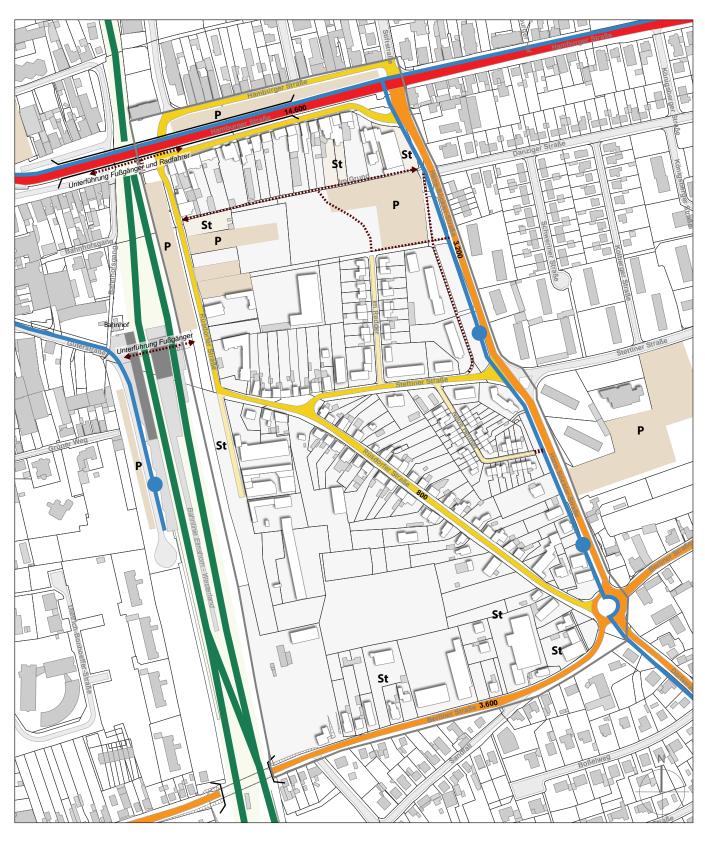
Öffentliche Parkplätze befinden sich unter der Stadtbrücke im Norden, auf der Freifläche am Bahnhof, auf den dort neu gestalteten P+R-Flächen und auf der Freifläche an der Hans-Böckler-Straße.



Abb. 28: Unterführung an der Stadtbrücke

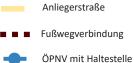


Abb. 29: Bahn Station Heide (Holst)



#### Legende









Stadt Heide Städtebauliches Quartierskonzept "Rüsdorfer Kamp"

Verkehr im Original M 1:1000 (A0), M 1:4000 (A4)



dau-schmidt = tornow | stadtentwicklung | und | moderation | Schillerstraße 4 | 24116 Kiel | | 0431 55 63 52 | 0151 15 25 19 82

#### Eigentumsstruktur

Die Flächen im Quartier sind größtenteils kleinteilig parzelliert und in privatem Besitz. Zusätzlich gibt es auch einige Eigentümer mit größeren zusammenhängenden Flächen im Gebiet. Neben den Straßenverkehrsflächen sind außerdem zwei größere, zurzeit unter- oder ungenutzte Freiflächen in städtischem Besitz. Am westlichen Gebietsrand liegen einige wenige Flurstücke im Eigentum der Deutschen Bahn. Die Gebäude Hans-Böckler-Straße Nr. 14-20 gehören zur WOGE Kiel und sind damit die einzigen genossenschaftlichen Wohngebäude im Gebiet.

## 2.2 Umwelt und Energie

Ein Umweltverständnis, wie wir es heute kennen, gab es während der gesamten Entwicklung des Rüsdorfer Kamps nicht. Der Wohnungsbau entsprach dem jeweiligen Standard der Baujahre, Materialien waren baubiologisch oft bedenklich. Geheizt wurde mit Torf, Holz, Kohle und Öl. Energieeinsparung durch Dämmung und Nutzerverhalten war damals kein relevantes Thema. Heute wird das Gebiet überwiegend durch Erdgas versorgt. Bis auf wenige Ausnahmen ist die Bausubstanz in ihrer Grundstruktur original. Zahlreiche Gebäude wurden stark überformt und nur in einigen Fällen energetisch optimiert.

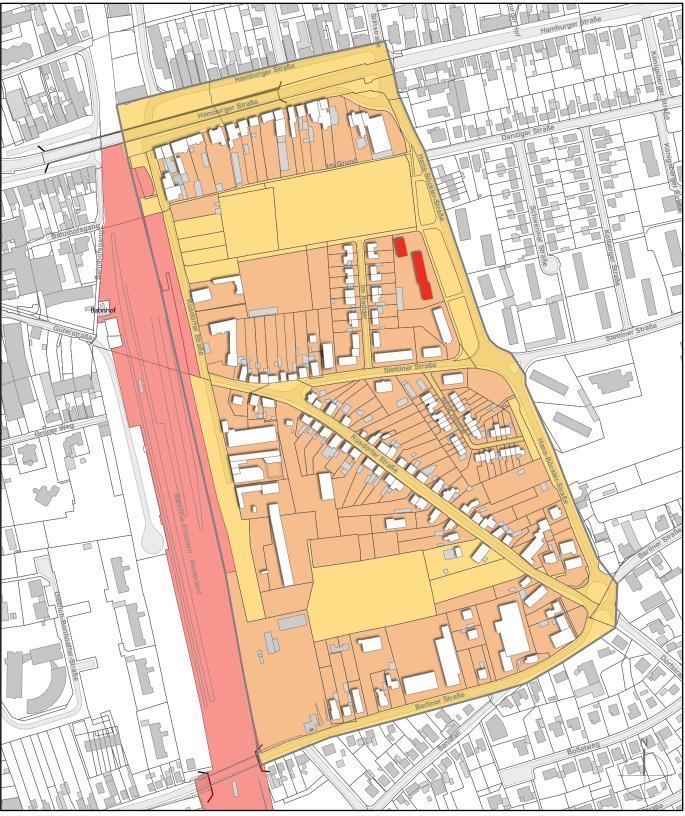
Zum städtebaulichen Quartiersentwicklungskonzept gehört der Ansatz, ein neues Bewusstsein für den Ort, seine Gebäude und seinen Freiraum zu schaffen. Daher können die Anforderungen der energetischen Quartiersentwicklung auch dafür genutzt werden, die städtebauliche Eigenart dieses Quartiers zu sichern und wieder hervorzuheben.

Neben der Betrachtung und Weiterentwicklung von Einzelgebäuden spielt auch die zentrale Versorgung mit regenerativer Energie eine wichtige Rolle. Eine individuelle Betrachtung muss mit einer ganzheitlichen Betrachtung gekoppelt werden. Für eine leitungsgebundene Energieversorgung müssen das gesamte Gebiet betreffende Entscheidungen getroffen werden. Da kein Anschluss- und Benutzungszwang zur Energieversorgung der Altbestände vorliegt, müssen die Bedingungen stimmen und die Überzeugungsarbeit entsprechend gut sein.

Energetisch und ökologisch anspruchsvolle Neubauten auf den Gebietsbrachen können zum Motor der Entwicklung des Gesamtgebiets werden. Die Potenziale liegen in der gemeinsamen Betrachtung von Altbestand und Neubaumöglichkeiten. Sie sollten beispielhaft für andere Gebiete in Heide und darüber hinaus entwickelt werden.

Das begleitend zum Quartiersentwicklungskonzept angefertigte energetische Sanierungskonzept für den Rüsdorfer Kamp hat den vorhandenen Gebäudebestand untersucht. In dem Konzept werden Handlungsbedarfe, Empfehlungen und Möglichkeiten einer energetischen Sanierung im Quartier aufgeführt. Ziel des Konzepts ist es, Gebäude zu modernisieren und ihren Energieverbrauch zu minimieren.

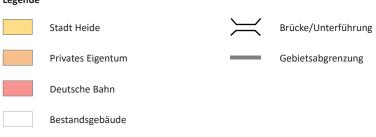
Aktuell ist der Rüsdorfer Kamp Bestandteil des Forschungsprojekts Quarree100, welches die





Nebengebäude

Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG



Stadt Heide Städtebauliches Quartierskonzept "Rüsdorfer Kamp"

## Eigentum

im Original M 1:1000 (A0), M 1:4000 (A4)





Versorgung des gesamten Quartiers mit erneuerbaren Energien zum Ziel hat. Im Fokus stehen flexible Speicherlösungen für Strom und Wärme. Mit dem Projekt Quarree100 ist der Rüsdorfer Kamp Teil eines zukunftsweisenden Modellversuchs, was eine positive Entwicklung für weitere städtische Räume nach sich ziehen könnte (siehe Kap. 3.2).

#### Auswirkungen der Bahn auf den Rüsdorfer Kamp

Verkehrsentwicklung und Umweltauswirkung gehören im Rüsdorfer Kamp eng zusammen. Die neuen Eisenbahnen waren der Grund, der vor 140 Jahren dazu motivierte, diesen Ortsteil Rüsdorfs anzulegen. Alle Baumaßnahmen ordneten sich der neuen Verkehrstechnologie unter. Landschaft wurde verbraucht und Wohn- und Arbeitsbedingungen an die Bedarfe der Eisenbahnlogistik angepasst.

Hundert Jahre später (1974), als das Auto der Bahn den Rang ablief, entschied man sich für den Bau der Stadtbrücke. Eine Zäsur, die den Stadtteil bis heute beeinträchtigt. Bahn und Straße ermöglichten das Wachstum Rüsdorfs und auch das des Mineralölhandels Bösch. Die gesamte Westküste wurde von Rüsdorfmit Ölen, Schmierstoffen und Benzin versorgt, zu Beginn mit Pferd und Wagen. Güterumschlag auf der Bahn gibt es heute im Herzen von Heide nicht mehr.

Der Baustoff Sand wurde wegen der guten Transportmöglichkeiten direkt neben den Bahngleisen abgebaut. So entstanden Sandkuhlen, die teilweise wieder mit Müll aufgefüllt wurden. Hier sind im Einzelfall Bodenuntersuchungen zu tätigen.

Die Verkehrsbelastung wird in einigen Straßen als zu groß empfunden. Schwere Lastwagen gefährden durch Erschütterungen einige Häuser der Rüsdorfer Straße. Hier sind Lenkungsmaßnahmen erforderlich.

Der Bahnhof wurde vor wenigen Jahren neu errichtet. Die Zusammenführung von Bahnhof, ZOB und P&R-Plätzen bietet gute Möglichkeiten für umweltfreundliche Transportmittel, die noch nicht ausreichend genutzt werden. Die Werkstatt der Stiftung Mensch sieht in der Lage am Verkehrsknoten einen großen Standortvorteil für ihre Mitarbeiter, die alle auf den ÖPNV angewiesen sind.

Die innerstädtische Lage mit gutem ÖPNV Anschluss erleichtert es, solche Arbeits- und Wohnkonzepte im Quartier zu realisieren, die mit weniger Individualverkehr auskommen. Im ländlichen Dithmarschen sind weder Carsharing noch Radverkehr ausgeprägte Mobilitätsformen. Der Rüsdorfer Kamp jedoch kann mit einem integrierten Mobiltätskonzept beispielhaft werden.

Nur durch konzertiertes Handeln verschiedener Akteure wie Planern, Versorgern, Investoren, einzelnen Hauseigentümern, Unternehmern, Verkehrsunternehmen etc. können die Ziele der Energieeinsparung und des Umweltschutzes erreicht werden.

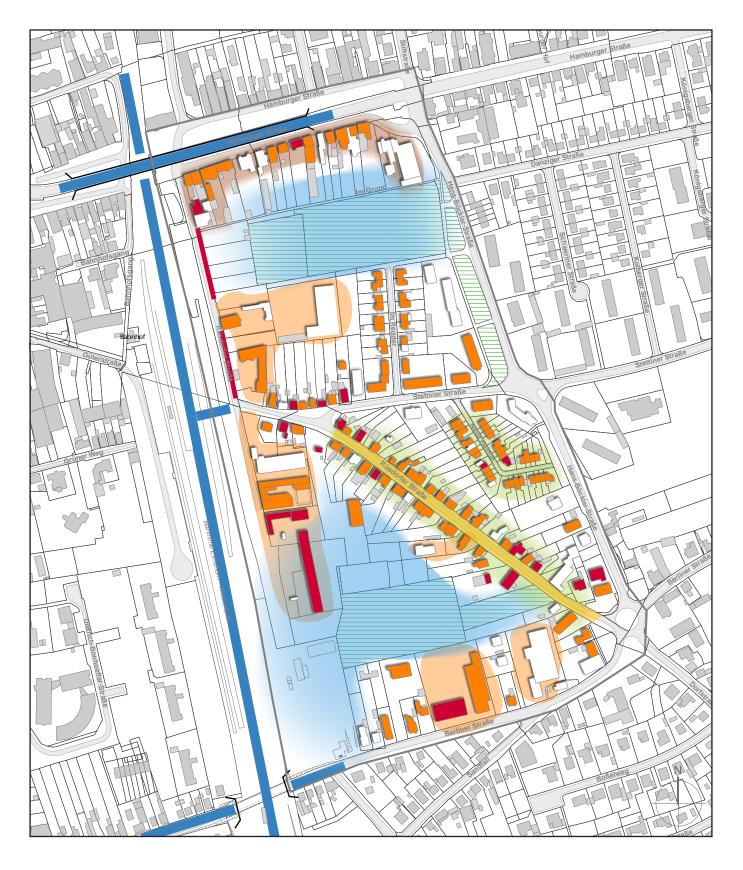
## 2.3 Veränderungsbedarfe

Auf Grundlage der durchgeführten Bestandsanalyse sind einige Mängel und Bedarfe des Quartiers ersichtlich geworden. Im weiteren Verlauf der Bearbeitung sind diese Veränderungsbedarfe Grundlage für Handlungsfelder und Schlüsselprojekte, die die Entwicklung des Quartiers stärken und neue Impulse schaffen sollen.

- Ein wesentliches Entwicklungshemmnis des Gebiets stellt die räumliche Abschottung und die geringe Durchlassqualität dar. Die Barrieren, die durch die Verkehrsachsen Bahn und Bundesstraße B 203 erzeugt werden, führen zu fehlenden Verbindungen, sowohl in Richtung Stadtzentrum, als auch in Richtung östliche Wohnquartiere, Kreisverwaltung und FH Westküste.
- Hierdurch ist das Gebiet auch verkehrlich nur unzureichend angebunden. Die vorhandenen
  Verkehrsanlagen befinden sich insgesamt in einem mittleren bis schlechten baulichen
  Zustand. Mobilitätsorientierte Anforderungen an zeitgemäße barrierearme oder -freie
  Gestaltung sind außer im Bereich des Bahnhofs nicht vorhanden. Insbesondere ist der schlechte
  bauliche Zustand der Rüsdorfer Straße zu benennen. Hier sind sowohl die Fußwege als auch die
  Straßenbeläge modernisierungsbedürftig.
- Ein fehlendes Radwegenetz schränkt die Mobilität stark ein. Insbesondere eine Verbindung vom Bahnhof zur FH Westküste muss thematisiert werden.
- Auch in Bezug auf den Energiestandard der Gebäude besteht ein überwiegend erheblicher Sanierungsbedarf.
- Für einige ansässige Gewerbebetriebe besteht eine unklare Entwicklungsperspektive. Um einem eventuellen Wegzug von Unternehmen entgegenzuwirken gilt es, hier Perspektiven für einen quartiersverträglichen Verbleib aufzuzeigen.
- Insbesondere in der nördlichen Rüsdorfer Straße, parallel zur Bahntrasse, ist das Fehlen
  einer Raumkante deutlich und muss als städtebaulicher Missstand angesehen werden. Aus
  historischen Karten sowie der Anlage der bestehenden Gebäude lässt sich ablesen, dass hier
  siedlungsgeschichtlich eine weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung vorhanden war. Um
  dem Stadtbild seinen ursprünglichen Charakter zurückzugeben und auch dem Bahnhof ein baulichräumliches Gegenüber zu bieten, gilt es, diese Raumkante wiederherzustellen.
- Die zum Teil ungestalteten Grün- und Freiflächen werden teilweise als temporäre Parkplätze genutzt oder sind öffentlich nicht nutzbar. Diese Bereiche stellen ein großes Potenzial für eine Stärkung,
   Aufwertung und Umstrukturierung des Quartiers in seiner gemischten und kleinteiligen Struktur dar.
- Die Untersuchung des baulichen Zustands der Gebäude im Gebiet zeigt, dass mehr als 50% der Gebäude, die sich im unmittelbaren Bahnhofsumfeld befinden, Modernisierungsbedarf aufweisen.

Im Bereich Hamburger Straße besteht bei den meisten Gebäuden mittlerer, vereinzelt auch hoher Sanierungsbedarf. Ebenso weist ein erheblicher Teil der Hinterhofbebauung in diesem Bereich einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die meisten Gebäude entlang der Rüsdorfer Straße, zumeist Gewerbehallen, befinden sich ebenso in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Nur vereinzelt sind moderne Gewerbegebäude neben den alten Hallen errichtet worden. Die Einfamilienhausbebauung entlang der Berliner Straße befindet sich jedoch durchweg in einem baulich befriedigenden Zustand. Der energetische Standard der Bausubstanz ist überwiegend schlecht. Es sind insbesondere an der Hamburger Straße - auch beeinflusst durch das Brückenbauwerk der B 203 - erhebliche städtebauliche Funktionsverluste in Verbindung mit einem schlechten Zustand der Bausubstanz festzustellen. Erkennbar ist dies an Leerständen, einer schwachen Nutzungsstruktur an Dienstleistungs- oder Einzelhandelsangeboten sowie einer insgesamt stark beeinträchtigten Adressund Lagequalität.

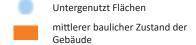
- Städtebauliche Missstände: Die isoliert-abseitige Lage des Quartiers, bedingt durch seine Abriegelung durch Bahn- und Straßenverkehrstrassen, ungeordnete, untergenutzte Flächen und Brachen, starke Umweltbelastungen und Gemengelagenprägung des Gebiets, Defizite in der städtebaulichen Gestalt und in der Aufenthaltsqualität, begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen, unzureichende Angebote an öffentlichem Grün- und Freiraum sowie fehlende Angebotsvielfalt moderner und zukunftsfähiger Wohnformen stellen die wesentlichen städtebaulich-funktionalen Mängel und Missstände des Quartiers dar.
- Verkehrstechnische Infrastruktur: Insbesondere im nahen Umfeld des Bahnhofs entspricht der Zustand der umliegenden Erschließungsstraßen nicht mehr funktionalen und gestalterischen Anforderungen. Es handelt sich meist um bautechnische Schäden an Fahrbahn und Nebenanlagen, aber auch um fehlende gestalterisch-funktionale Qualitäten wie verkehrsberuhigte Bereiche und nutzbares Wohnumfeld. Die Rüsdorfer Straße wird für den Durchgangsverkehr genutzt und ist einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Der Bereich der Hamburger Straße wird durch die in den 70er-Jahren entstandene Stadtbrücke über die Bahntrasse dominiert. Defizite sind nicht nur im Bereich des motorisierten Individualverkehrs zu finden, auch die vorhandenen Radverkehrsanlagen weisen Schwächen auf und sollten insbesondere zwischen Innenstadt, Bahnhof und FH Westküste weiter ausgebaut werden.

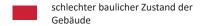


#### Legende











Gestalterische Mängel in Bausubstanz und Freiraum

Leerstand und qualitativ abnehmen-

dem Nutzungsbesatz

Brücke

Gebietsabgrenzung

Stadt Heide Städtebauliches Quartierskonzept "Rüsdorfer Kamp"

Mängel und Konflikte im Original M 1:1000 (A0), M 1:4000 (A4)





3

# Begleitende Entwicklungen

Entwicklungsoptionen für das Quartier Der Planungs- und Beteiligungsprozess für das Quartier war von mehreren parallel laufenden Verfahren und Entwicklungsprozessen begleitet, die sich ebenfalls auf das Gebiet des Rüsdorfer Kamp erstreckten und unterschiedliche Rückwirkungen auf das Quartiersentwicklungskonzept Rüsdorfer Kamp und seinen Beteiligungsprozess zur Folge hatten.

Bei diesen parallelen Verfahren und Entwicklungsprozessen handelt es sich um folgende, sehr unterschiedlich ausgerichtete Vorhaben mit jeweils eigenständigen Zielorientierungen:

- Optionen für eine alternative städtebauliche Entwicklung für Teilgebiete des Rüsdorfer Kamps (Gemeinsames Dienstleistungszentrum),
- Untersuchung und Erprobung neuer regenerativer Technologien der Energieerzeugung und -versorgung (Forschungsprojekt Quarree100) und
- Strategien für eine realistische Umsetzungsperspektive der Ziele und Maßnahmen für den Rüsdorfer Kamp durch deren Einbindung in eine geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme (Städtebauförderprogramm Stadtumbau).

Diese Verfahren und Entwicklungsprozesse werden nachfolgend einschließlich ihrer Rückwirkung auf den Gesamtprozess der Quartiersentwicklung Rüsdorfer Kamp erläutert.

### 3.1 Dienstleistungszentrum

#### Verfahren zur Standortsuche

Beim "Gemeinsamen Dienstleistungszentrum der Stadt Heide und des Kreises Dithmarschen" handelt es sich um ein für die Stadt und Region Heide bedeutendes Vorhaben mit einer besonderen städtebaulichen, synergetischen, räumlichen, ordnungspolitischen und beteiligungskulturellen Ausstrahlung für Stadt und Region mit besonderer Wirkung auf das Gebiet des Rüsdorfer Kamps.

Das Vorhaben wurde Mitte 2014 durch eine gemeinsame Absichtserklärung der Ratsversammlung der Stadt Heide und des Kreistags des Kreises Dithmarschen als "ein gemeinsames, modernes und bürgerorientiertes Dienstleistungszentrum - vorzugsweise an einem zentralen innerstädtischen Standort in Heide" ins Leben gerufen.

Bei der Entwicklung der inhaltlichen, wirtschaftlichen und organisatorischen Konzeption des durch eine interdisziplinäre Projekt- und Lenkungsgruppe begleiteten Projekts ging es zwischen 2015 und 2017 auch um die Klärung der baulich-funktionalen, standortbezogenen und städtebaulichen Ausgestaltung des Dienstleistungszentrums.

Hinsichtlich der Festlegung einer räumlich integrierten, stadtverträglichen Lage eines Neubaus beurteilten die Gutachter den Bereich auf der Westseite des Bahnhofs als den qualifiziertesten Standort, vor allem auf Grund seiner zentralen Lage zwischen Bahnhof und der Stadtmitte mit erkennbarer Bedeutung im Stadtgefüge. Als einzige städtebaulich noch vertretbare Alternative wurde ein Standort östlich der Bahn auf der Fläche Im Grund und damit im Gebiet dieses seit 2016 in Bearbeitung befindlichen Quartiersentwicklungskonzepts Rüsdorfer Kamp gesehen. Weitere untersuchte Standortmöglichkeiten für einen Dienstleistungszentrumsneubau wurden als peripher und städtebaulich nicht integriert eingeschätzt.

Eine abschließende Entscheidung über die weitere Vorhabenentwicklung und einen möglichen Standort ist offenkundig noch nicht getroffen worden (Stand: Sommer 2018). Zwischenzeitig wurde die - für die Quartiersentwicklung Rüsdorfer Kamp bedeutsame - Information bekannt, dass ein Neubau des Dienstleistungszentrums auf der Fläche Im Grund wohl nicht mehr in Frage kommt.



Abb. 30: Blick von der Fläche Im Grund in Richtung Kreisverwaltung Dithmarschen

#### Auswirkungen auf den Entwicklungsprozess Rüsdorfer Kamp

Das Vorhaben zur Entwicklung und Standortfindung des gemeinsamen Dienstleistungszentrums (2014-2018) stand in einem vielschichtigen und besonderen Verhältnis zu unterschiedlichen Rückwirkungen auf den gesamten Planungs-, Entwicklungs- und Beteiligungsprozess Rüsdorfer Kamp (2016-2018). Die wesentlichen Aspekte dieses Verhältnisses mit seinen Wirkungen waren dabei:

#### Unterschiedliche Verfahrenstransparenz und Information

Das Verfahren für das Dienstleistungszentrum wurde verwaltungsintern mit Experten ohne öffentliche Diskussion und Beteiligung durchgeführt. Gegensätzlich dazu ist der Planungs-, Entwicklungs- und Beteiligungsprozess Rüsdorfer Kamp als transparentes und umfängliches Beteiligungsverfahren entworfen worden. Dadurch, dass in dieses Verfahren die städtische Öffentlichkeit, Bewohner und Betriebe des Quartiers, Eigentümer und externe Akteursgruppen sowie die örtliche Politik eingebunden waren, ergaben sich verschiedene Divergenzen.

So waren die Planungsteams für die städtebauliche und energetische Entwicklung des Quartiers zunächst nicht über das 2016 bereits laufende Verfahren für die Standortfindung des Dienstleistungszentrums und seine potenziellen Auswirkungen auf das Gebiet des Rüsdorfer Kamp in Kenntnis gesetzt worden. So kam bei den vielfältigen öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen im Quartier zu den Zielen seiner

künftigen Entwicklung dieser Umstand nicht zur Sprache. Den damit möglicherweise entstandenen Vertrauensverlust zwischen der Stadt Heide bzw. ihren Planern und der beteiligten Öffentlichkeit gilt es aufzugreifen und bei der weiteren Entwicklung des Quartiers durch eine konsequent transparente Beteiligungskultur abzubauen.

#### Befassung und Diskussion in den politischen Gremien

Die städtebauliche Konzeption zur Quartiersentwicklung im Rüsdorfer Kamp hat schon zu Beginn des Projekts planerisch entwickelt, abgestimmt und durch die Bürgerbeteiligung bestätigt, für die Fläche Im Grund in den Grundzügen eine wohnbauliche Nutzung mit Geschosswohnungsbau und kleinteiligen Wohnformen in Verbindung mit einer west-östlich ausgerichteten Durchgängigkeit dieses Bereichs ergeben. Diese Konzeption stand damit einem städtebaulichen Konzept für einen möglichen Standort eines neuen Dienstleistungszentrums grundsätzlich entgegen.

Eine Darstellung der Konzeptvorschläge der Planungsteams in Verbindung mit einer offenen und transparenten Diskussion über die damit im Raum stehenden widersprüchlichen Entwicklungsziele für die Fläche Im Grund ist in den zuständigen politischen Gremien nicht erfolgt. Dadurch war eine positive Einflussnahme im Sinne der Entwicklungsvorschläge zum Wohnen auf der Fläche Im Grund auf die Standortentscheidung zum Dienstleistungszentrum kaum möglich.



Abb. 31: Kreisverwaltung Dithmarschen

#### 3.2. Quarree 100

Erst zum Ende der Analysezeit wurde entschieden, dass Heide den Zuschlag zum Forschungsprojekt Quarree100 bekommen wird. Es beschäftigt sich mit der Entwicklung von zukunftsweisenden Energietechnologien und dem nachhaltigen Umbau der Energieversorgung eines Stadtquartiers. Im Rüsdorfer Kamp soll eine effiziente Strom-, Wärme- und Kraftstoffversorgung entwickelt werden. Ziel ist es, eine eigene Energieerzeugung und -versorgung innerhalb des Quartiers auf Grundlage erneuerbarer Energien umzusetzen.

Es war dem Planungsteam bekannt, dass viele Ansätze des Quarree100 Antrags auch Aspekte des städtebaulichen Konzepts und noch mehr der energetischen Quartiersentwicklung aufweisen. Eine Quartiersentwicklung mit 100% regenerativer Energie, wie sie das Quarree100 anstrebt, ist wünschenswert, doch ohne ein gesondertes Förderprogramm kaum umsetzbar.

Lange Zeit gab es Unklarheit darüber, inwieweit sich alle drei Aufgaben ergänzen oder widersprechen würden. Auch musste geklärt werden, wie die erforderliche Bürgerbeteiligung für alle Vorhaben parallelisiert werden kann. Daher hatte das Planungsteam schon in der Antragsphase für Quarree100 Kontakt mit der Entwicklungsagentur Region Heide aufgenommen und sich in diversen Fachtreffen ausgetauscht. Ziel war es, das Forschungsprojekt Quarree100 zu verstehen, dem Projekt zuzuarbeiten, Problemlagen zu beschreiben und Chancen auszuloten.

#### Quarree100 hat folgende Ziele:

- Eine schwankungsfreie, regenerative Energieversorgung durch die Kopplung vieler Energieträger herstellen,
- Bedarfe der Abnehmer mit den Angeboten koppeln,
- Einsparpotenziale erkennen,
- neue Technologien der Erzeugung und der leitungsgebundenen Versorgung umsetzen,
- technologische Möglichkeiten beim Endkunden ausloten und
- für alles die Akzeptanz erforschen.

Im Rüsdorfer Kamp erwartet das Forschungsprojekt Quarree100 diverse Umsetzungsmöglichkeiten. Dadurch, dass die Wirtschaftskraft seiner Bewohner eher durchschnittlich ist und es keinen Anschluss und Benutzungszwang gibt, wird die Umsetzungsmöglichkeit im Altbestand eher schwierig sein. Das kann auch für die Einschätzung vergleichbarer Gebiete ein realistischer Vorteil sein.

Doch mit den großen Neubaumöglichkeiten ist der Rüsdorfer Kamp auch ein Gebiet voller Entwicklungspotenziale. Hier wäre die Umsetzung eines energetisch regenerativ versorgten, nachhaltig geplanten und betriebenen Stadtteils möglich. Arbeiten, Wohnen, Bildung und Kultur würden

miteinander verbunden werden und das Gebiet könnte beispielhaft für andere Stadtteile in Heide sowie für andere Städte sein.



Abb. 32: Quarree 100 im Rüsdorfer Kamp

#### Stadtumbau 3.3

### Stadtumbau westlich des Bahnhofs

Die Stadt Heide wurde 2007 in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen. Seit 2011 ist das Stadtumbaugebiet Erweitertes Bahnhofsumfeld westlich der Innenstadt und im engeren Bahnhofsbereich das Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld förmlich festgelegt. Auf der Grundlage eines für diesen Innenstadtbereich von der Stadt Heide aufgestellten Rahmenplans Bahnhofsumfeld unterstützt das Programm Stadtumbau West Maßnahmen zur Erneuerung, Aufwertung und Neuordnung des engeren und weiteren Bahnhofsumfelds. Ziel dieser geförderten städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist es, diesen Bereich städtebaulich, funktional und gestalterisch in das umliegende Stadtgefüge zu integrieren. Seit 2011 wurden vielfältige Maßnahmen realisiert.

Diese Ziele und Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung decken sich auch sehr weitgehend mit den Analysen, Zielen und Strategien des gesamtstädtischen ISEK (Dezember 2009) und des Wohnungsmarktkonzepts (November 2009) der Stadt Heide für das Quartier Rüsdorfer Kamp und sein städtebauliches Umfeld. Die wesentlichen gemeinsamen Positionen dieser Gutachten und Konzepte sind:

- Verbesserung der Verknüpfung der östlich gelegenen Bahnstadt mit der Innenstadt und dem Bahnhofsbereich,
- Herstellung von Fußwege- und Radfahrverbindungen,
- Verbesserung der öffentlichen Straße,
- Schaffung von P+R-Parkplätzen,
- Entwicklung der Brachflächen u.a. für qualitätsvolles und preisgebundenes Wohnen für Familien und besondere Wohnformen und
- Stärkung / ggf. Sicherung der gewerblichen Nutzung mit Schwerpunkt Technologie.

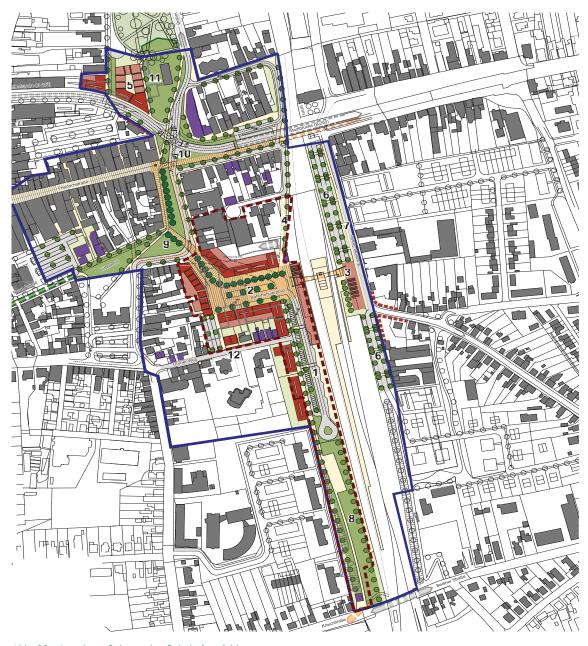


Abb. 33: Ausschnitt Rahmenplan Bahnhofsumfeld

# Ziele, Konzepte und Maßnahmen für den Rüsdorfer Kamp bilden als städtebauliche Sanierungsmaßname die Grundlage zur Aufnahme in das Stadtumbau-Förderprogramm

Bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (2007) für die spätere städtebauliche Gesamtmaßnahme Erweitertes Bahnhofsumfeld ergaben die festgestellten städtebaulichen Missstände und Funktionsmängel, dass das Gebiets des Rüsdorfer Kamps durchaus in das später förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld hätte einbezogen werden können. Denn auch östlich des Bahnhofs wurden erhebliche städtebauliche Defizite und Mängel erkannt, sodass auch in diesem Gebiet Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung erforderlich erschienen. Eine Einbeziehung des Rüsdorfer Kamps in das Sanierungsgebiet erfolgte schließlich jedoch nicht.

Die 2017/2018 für das Gebiet des Rüsdorfer Kamps entwickelten und dargestellten Ziele, Konzepte und Maßnahmen für die Stärkung, Aufwertung und Umstrukturierung des Quartiers decken sich wiederum weitgehend mit den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen (2007) und begründen damit auch aktualisiert, dass auch der städtebauliche Erneuerungsprozess für das Gebiet des Rüsdorfer Kamps schlüssig als städtebauliche Gesamtmaßnahme im Rahmen der Stadtumbau Programmausrichtung durchgeführt werden sollte.

#### Interessenbekundung

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Heide im September 2017 eine entsprechende Interessenbekundung an das Land Schleswig-Holstein zur Aufnahme des Vorhabens Rüsdorfer Kamp als städtebauliche Stadtumbaumaßnahme in das Städtebauförderungsprogramms des Landes Schleswig-Holstein gerichtet (siehe auch Kap. 8.1). In dieser Interessenbekundung bilden folgende Durchführungsmaßnahmen den potenziellen Handlungsrahmen einer integrierten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Rüsdorfer Kamp:

### Maßnahmen

- Erneuerung / Umgestaltung der Rüsdorfer Straße, der Hans-Böckler-Straße, der Berliner Straße, der Hamburger Straße (Verkehrsanlagen unter und seitlich des Brückenbauwerks).
- Erschließungsanlagen für die geplanten Nutzungen in den nördlichen (Im Grund) und südlichen (Flächen um den alten Bahnschuppen) Blockinnenbereichen.
- Modernisierung / Sanierung von ca. 50 Gebäuden in überwiegend schlechtem baulichen Zustand.
- Gestaltung von Grün- und Freiflächen entlang der Bahn und im Bürgerpark Rüsdorfer Kamp.

#### Kostenansatz

Für eine auf dieses Maßnahmenprogramm ausgerichtete integrierte städtebauliche Sanierungsmaßnahme Rüsdorfer Kamp ergeben sich auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes (StBauFR SH 2015) nachfolgende grob geschätzte voraussichtliche Gesamtkosten der städtebaulichen Gesamtmaßnahme als vorläufiger Kostenrahmen. Für eine genauere Kostenschätzung müssen das Maßnahmenpaket und die Ansätze im Rahmen einer Vorbereitung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB) weiter konkretisiert werden:

# Maßnahmen der Vorbereitung: 250.000 €

Vorbereitende Untersuchungen, IEK - Beteiligungen und öffentliche Arbeit, Bebauungspläne, städtebauliche Wettbewerbe.

#### Maßnahmen der Durchführung: 8.480.000 €

Durchführungs- und Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb, Bodenordnung / Umlegung, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, Grünflächen, Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter, Errichtung / Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

## Maßnahmen der Abwicklung: 900.000 €

Vergütung Sanierungsträger, Öffentlichkeitsarbeit.

#### Gesamtansatz der Kosten 9.630.000 €

### Abgrenzungsvorschlag für ein Untersuchungsgebiet

Als potenzieller Geltungsbereich eines VU-Untersuchungsgebiets für eine städtebauliche Gesamtmaßnahme im Stadtumbauprogramm wird neben der Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Missstände in der Interessenbekundung vorgeschlagen, den räumlichen Umgriff des Quartiersentwicklungskonzepts Rüsdorfer Kamp zu Grunde zu legen. Zusätzlich sollen die östlichen und südöstlichen städtebaulichen Übergangsbereiche, vor allem mit Blick auf die Herstellung einer schlüssigen städtebaulichen Verknüpfung des Quartiers mit dem angrenzenden Stadtraum, in das Untersuchungsgebiet einbezogen werden.

Darüber hinaus soll auch der Stadtraum nördlich der Hamburger Straße in das Untersuchungsgebiet mit einbezogen werden, damit die Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit und der städtebaulichen Gestalt auf beiden Seiten des Brückenbauwerks über die Bahnanlagen untersucht werden kann. Dies gilt auch für den Bereich der heutigen Musikschule im historischen Bahngebäude nördlich der Bahnbrücke.

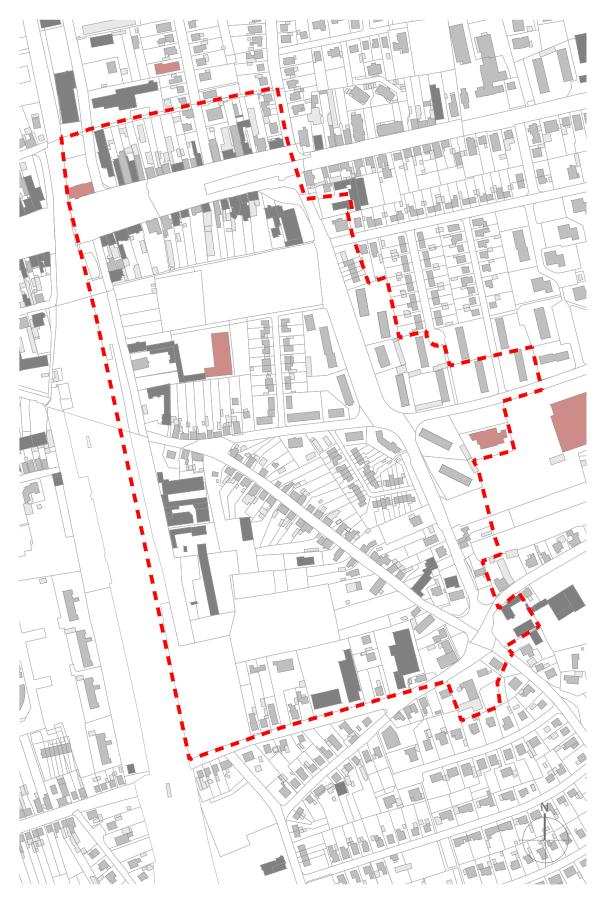


Abb. 34: Abgrenzungsvorschlag der Interessenbekundung

4

# Beteiligungsprozess

Aktivierung und Mitwirkung der Quartiersentwicklung

# 4.1 Struktur, Elemente und Verlauf des Beteiligungsprozesses

Für den Rüsdorfer Kamp wurde neben diesem städtebaulichen Quartiersentwicklungskonzept auch ein energetisches Quartierskonzept von

- E|M|N Energiemanufaktur Nord, Ingenieure Bielenberg & Partner, Dipl.-Ing. Peter Bielenberg;
- Wortmann Energie, Energie + Klimaschutz Ingenieurberatungen Dipl.-Ing. Jörg Wortmann
- IPP ESN Power Engineering GmBH, Dipl.-Ing. Michael Knitter, erstellt.

Das für beide Gutachten notwendige Beteiligungsverfahren für Bewohner und Akteure wurde gemeinschaftlich betreut und vom städtebaulichen Team gestaltet. Das innerstädtische Planungsgebiet ist, ob stagnierend oder sich entwickelnd, relevant für die ganze Stadt. Hier treffen Interessen von Bewohnern und Eigentümern auf die strategischen Interessen einer Stadtentwicklung. Daher ist es besonders wichtig, über das Beteiligungsverfahren möglichst viele Aspekte des Rüsdorfer Kamps mit den Bürgern zu diskutieren. Die Ergebnisse der Beteiligung fließen zusammen mit anderen Faktoren in die Planung ein und sollen dazu beitragen, dass die Ratsversammlung am Ende eines Prozesses kompetent entscheiden kann.

Im kleinen, aber sehr heterogenen Rüsdorfer Kamp müssen unterschiedliche Eigentümerstrukturen, Nachbarschaften, Mieter und Gewerbetreibende berücksichtigt werden. Daher bestand das hier gewählte Beteiligungsformat zum einen aus thematisch offenen Veranstaltungen für das gesamte Gebiet. Zum anderen wurden Arbeitsgruppen gebildet und mit konkreten Aufträgen, wie den so genannten "Werkstätten" versehen, die entweder im Freiraum vor Ort oder einem Versammlungsraum stattfanden. Diese Formate wurden so miteinander verzahnt, dass sich alle Beteiligten im Laufe des Verfahrens gegenseitig kennenlernten. Mieter, interessierte Bürger, Organisationsvertreter, potenzielle Investoren und Politiker sollten zusammenfinden und die mögliche Zukunft des Rüsdorfer Kamps diskutieren.

Vor den Beteiligungsveranstaltungen und parallel zu ihnen gab es **individuelle Gespräche** mit Eigentümern, Gewerbetreibenden, Nutzern und Organisationen, um ihre Befindlichkeiten und Ideen für das Gebiet kennenzulernen. Dazu gehörten auch Akteure von außen, die im Gebiet bisher noch nicht aktiv waren. Ziel dieser Kontaktaufnahmen war es, diese Gesprächspartner für den weiteren Prozess und die Teilnahme an den Werkstätten zu gewinnen.

Das Beteiligungsverfahren begann mit der **Auftaktveranstaltung**, die Interessierte einlud, sich über das Geplante zu informieren, zu allen Fragen Stellung nahm und motivierte, sich im Prozess zu engagieren.

Die **Werkstatt vor Ort** ist ein Beteiligungsformat, bei dem die Teilnehmer auf einer vorher festgelegten Route durch das Gebiet gehen. In kleinen Gruppen mussten sie an Stationen Fragen diskutieren und schriftlich beantworten. So ergab sich eine Fülle von authentischen Eindrücken, die in die weitere

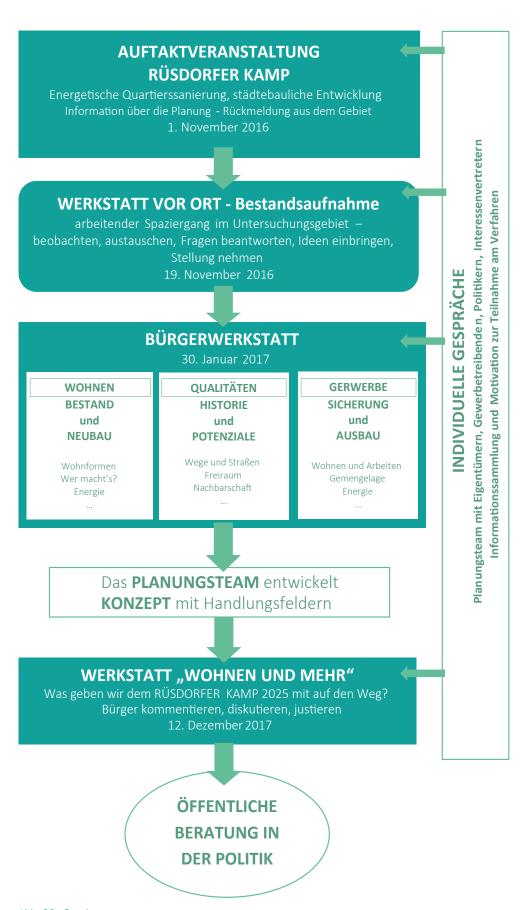


Abb. 35: Beteiligungsprozess

Planung einflossen. Diese Art der gemeinsamen Arbeit trug zum Kennenlernen der Gebietsakteure bei und war die Grundlage für weitere Beteiligungsschritte.

Für die folgenden **Bürgerwerkstätten** wurden aus den Antworten der Werkstatt vor Ort konkrete Themenpakete gebündelt und bearbeitet. In Gruppen wurde diskutiert, grafisch gearbeitet und in einfachen Texten dargestellt. In dieser Runde machte es Sinn, dass die Teilnehmer aus dem Untersuchungsgebiet durch einige Fachleute ergänzt wurden, die halfen, die Ideen in einen gesamtstädtischen Rahmen einzubinden und zu konkretisieren.

# 4.2 Bewohner, Eigentümer, Akteure und die städtische Öffentlichkeit

Zur **Auftaktveranstaltung** wurde am 1. November 2016 in die Cafeteria der Werkstatt Stiftung Mensch an der Rüsdorfer Straße eingeladen. Viele besuchten diesen Ort zum ersten Mal. Die 130 Teilnehmer kamen fast alle aus dem Untersuchungsgebiet. Sie wohnten oder arbeiteten dort oder waren Eigentümer.

Bürgermeister, Mitarbeiter der Stadtverwaltung und die beauftragten Planer erklärten die kommende Aufgabe. Gewiss war die große Teilnehmerzahl auch der Ungewissheit geschuldet, was unter der angekündigten Untersuchung zu verstehen sei. Deutlich äußerten die Teilnehmer ihre Bedenken, z.B. ihre Ängste vor unüberschaubaren Kosten und Sanierungsverpflichtungen. Aber es entstanden auch erste Visionen für eine neue Nachbarschaft. Während der Veranstaltung wurde interessierten Eigentümern die energetische Analyse ihrer Häuser angeboten und für die Teilnahme an der Werkstatt vor Ort geworben.



Abb. 36: Auftaktveranstaltung, 1. November 2016

In der **Werkstatt vor Ort** engagierten sich 45 Personen an einem kalten und nassen Novembertag drei Stunden lang für ihren Stadtteil. Die Teilnehmer machten einander aufmerksam auf ihre Sicht des Stadtteils, auf Mängel, Chancen und Visionen. Ihre schriftlich festgehaltenen Kommentare und Ideen

lieferten die Grundlage für die Bürgerwerkstatt.

Die Bürgerwerkstatt im Bürgerhaus der Stadt Heide hatte 28 Teilnehmer. In den Themengruppen "Arbeit", "Wohnen" und "Qualitäten" wurden gewünschte Schwerpunkte der Entwicklung benannt.

In der Arbeitsgruppe "Arbeit" kamen Unternehmer mit Vertretern der Stadtplanung und Bürgern zusammen. Gemeinsam wurden Flächen und Funktionen betrachtet und es entstand die erste Idee einer Nachnutzung des Raiffeisengrundstücks an der Berliner Straße.

Die Arbeitsgruppe "Wohnen" machte sich Gedanken über die Sicherung der jetzigen Wohnlagen sowie über eine zukünftige Mischung aus Wohnen und anderen Strukturen in den Bereichen Sand Peters und Im Grund.

Die Arbeitsgruppe "Qualitäten" legte ihren Blick auf das gesamte Gelände und versuchte, es auch im städtischen Kontext zu sehen. In dieser Gruppe wurden erste Gedanken zu einer mit einer Nachbarschaftseinrichtung gekoppelten Kita in der Rüsdorfer Straße Nr. 50 diskutiert. Auch wurden durch die Teilnahme von Benedikt Brebeck/Museumsinsel Heide erste Gedanken zu einer Präsentation der Werke von Rudolph Dirks im Rüsdorfer Kamp präsentiert.

Innerhalb des Beteiligungs- und Untersuchungsverlaufs gab es eine Pause von mehreren Monaten. Diese war dem Warten auf die Entscheidung zur Förderung des Projekts Quarree100 geschuldet. Da dieses energetische Entwicklungsprojekt den Rüsdorfer Kamp als Untersuchungs- und Experimentalgebiet beinhaltet, wurde davon ausgegangen, dass eine Zu- oder Absage die dort vorgeschlagenen Entwicklungen sehr stark beeinflusst. Nach der Zusage der Förderung und der Aussicht, dass das Dienstleistungszentrum wohl nicht Im Grund realisiert werden würde, konnte mit frischem Schwung weitergeplant werden.



Abb. 37: Werkstatt "Wohnen und mehr", 12.Dezember 2017

Bei der Werkstatt "Wohnen und mehr" in der Cafeteria der Stiftung Mensch trafen sich Teilnehmer aus allen Arbeitsgruppen wieder. Das Planungsteam präsentierte die Ansätze einer energetischen Quartiersentwicklung und den Entwurf der Handlungsfelder für den Rüsdorfer Kamp. Einzelne Handlungsfelder wurden vertieft diskutiert und anschließend auf einem großen "Planungsteppich" modellhaft weiterentwickelt. Hierbei stand besonders das Miteinander von bestehenden Nachbarschaften mit neuen Ansiedlungen von Wohnen, Gewerbe und Bildung im Zentrum der Gespräche. Die Ergebnisse aus der Werkstatt finden sich in den Handlungsfeldern und im Maßnahmenkonzept wieder.

Die Kooperation des Planungsteams mit externen Akteuren ergänzte die Veranstaltungen der Bürgerbeteiligung. Sie diente der Informations- und Wissensbeschaffung und der Einbeziehung weiterer Akteure in den Beteiligungsprozess. Das Planungsteam nahm an ausgewählten Arbeitskreisen der Entwicklungsagentur Region Heide zum Bewerbungsverfahren Quarree100 teil und lud im Gegenzug deren Teilnehmer zu den Veranstaltungen der Bürgerbeteiligung ein.

Die Teilnahme an Gesprächsgruppen zum sozialen Wohnungsbau in Heide bot eine gute Möglichkeit, die Entwicklungen in der Stadt vor der Umsetzung gedanklich zu verzahnen.

## Als Fazit des Beteiligungsverfahrens kann angemerkt werden:

- Der Rüsdorfer Kamp kann sich nur entwickeln, wenn vorhandene Strukturen von Mietern und Eigentümern mit ihren spezifischen Bedürfnissen berücksichtigt werden.
- Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende, mögliche Investoren, Akteure, Politiker und Vertreter der Verwaltung konnten für Beteiligungsrunden gewonnen werden.
- Grundeigentümer größerer Flächen sind zu engagierten Beteiligten geworden.
- Erste Grundstückskäufe und Zwischennutzungen konnten bereits umgesetzt werden.
- Es wurde erkannt, dass die gewünschte Entwicklung nur durch die Einbeziehung von externen Partnern gelingen kann.
- Es ist die Erkenntnis gewachsen, dass nicht das einzelne Gebäude oder Grundstück im Vordergrund steht, sondern ein Gesamtkonzept für die Entwicklung vom Rüsdorfer Kamp erforderlich ist.



Abb. 38: Auftaktveranstaltung, 1.November 2016



Abb. 39: Auftaktveranstaltung, 1. November 2016



Abb. 40: Werkstatt vor Ort - Quartiersspaziergang, 19. November 2017



Abb. 41: Bürgerwerkstatt, 30. Januar 2017



Abb. 42: Bürgerwerkstatt, 30. Januar 2017



Abb. 43: Ergebnis "Planungsteppich", Werkstatt "Wohnen und mehr", 12.Dezember 2017

# 4.3 Mitwirkung Stadt Heide, politsche Gremien und begleitender Beirat

Seit mehr als 10 Jahren ist die Stadt Heide zunächst mit vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB zur städtebaulichen Erneuerung des Bahnhofsumfelds befasst. 2007 wurde sie im Städtebauförderprogramm Stadtumbau West des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen. Seit 2011 befasst sich die Stadt im Sanierungsgebiet Erweitertes Bahnhofsumfeld mit der Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Da diese beiden Gebiete im Osten direkt an das Gebiet des Quartiersentwicklungskonzepts Rüsdorfer Kamp angrenzen bzw. sich mit diesem z. T. überlagern, haben die Stadt Heide, ihre in der städtebaulichen Erneuerung engagierten politischen Gremien sowie die ansässige Öffentlichkeit bereits seit vielen Jahren eine besondere Verbindung mit der Quartiersentwicklung im Rüsdorfer Kamp.

In der stadtseitigen Begleitung und Betreuung bei der Bearbeitung des Quartiersentwicklungskonzepts Rüsdorfer Kamp kam dies unterschiedlich zum Ausdruck:

#### Kooperation mit der Stadt Heide

Die laufende Abstimmung mit der planenden Verwaltung der Stadt Heide fand vor Ort in Form zahlreicher Arbeitsgespräche statt, bei denen stets auch die Kollegen des KfW-Programms 432-Energetische Sanierung für den Rüsdorfer Kamp eingebunden waren.

#### Beteiligung der politischen Gremien

Zum Auftakt der Bearbeitung dieses Quartiersentwicklungskonzepts stellten sich im September 2016 das städtebaulich-beteiligungsbezogene (dau-schmidt-tornow/Elbberg Stadtplanung) und das energetische Planungsteam (IPP-ESN / EMN / wortmann-energie) gemeinsam im Bauausschuss der Stadt Heide vor und erläuterten ihr Vorgehen zur konzeptionellen Erneuerung des Quartiers, zur Integration von städtebaulichen und energetischen Zielen und zur Bedeutung und Organisation des Beteiligungsprozesses. Einzelne Mitglieder des Ausschusses sowie anderer politischer Gremien wurden Teil des Beirats und beteiligten sich an den verschiedenen Veranstaltungen und Werkstätten, die für das integrierte Entwicklungskonzept durchgeführt wurden.

#### Mitwirkung eines Beirats

Im Beteiligungskonzept war von Anfang an vorgesehen, dass ein begleitendes Gremium, bestehend aus Vertretern der Politik, Wissenschaft (FH Westküste), Energiewirtschaft, Wohnungswirtschaft (Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen), Seniorenbeirat, Entwicklungsagentur und öffentlicher Verwaltung den städtebaulich-energetischen Erneuerungsprozess begleiten soll, um dessen Verankerung in der lokalen städtischen Gesellschaft zu gewährleisten.

Die Beiratsmitglieder repräsentieren private, politische und gewerbliche Einrichtungen oder Netzwerke in der Region Heide. Das Gremium begleitet die Entwicklung vom Rüsdorfer Kamp mit eigenen

Beiträgen, Ideen und Vorschlägen. Der Beirat sieht seine Rolle in der Beförderung und in der Vernetzung vorgeschlagener Maßnahmen.

Gemeinsam wurden im Rahmen zweier Beiratssitzungen ausgewählte Analyseergebnisse, Fragestellungen, Handlungsempfehlungen, Verfahren und Planungsansätze diskutiert. Im Zentrum der Diskussion standen Chancen und Hindernisse in der Umsetzung von Planungsvorschlägen. Der Beirat öffnete dabei Wege in die Umsetzung und versuchte diese zu ebnen.

Zusätzlich zu den Sitzungen unternahm der Beirat eine Exkursion nach Sonderburg / Dänemark. Diese ist unter der Überschrift "Project Zero" sehr erfolgreich auf dem Weg in eine CO2 freie Gemeinde. Die Teilnehmer zeigten sich besonders beeindruckt vom dortigen Zusammenwirken der Akteure und dem Kommunikationskonzept für das schon jetzt erfolgreiche Vorhaben.

Im Beirat sind folgende Mitglieder vertreten:

Name Pa	rtei/Verband, etc.
---------	--------------------

Stecher, Ulf Bürgermeister

Will, Manfred Ratsherr, SPD, Heide, Bauausschussvorsitzender

Lindemann, Joachim Ratsherr, CDU, Heide

Zehethofer, Josef Ratsherr, Die Linke, Heide

Kostka, Christoph Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen

Dahleke, Helmut Seniorenbeirat
Carius, Hans-Helmut Stadtwerke Heide

Burmeister, Dirk Entwicklungsagentur Region Heide

Klinger, Hartmut Haus und Grund Heide und Umgebung e.V.

Berger, Michael Fachhochschule Westküste, Heide

Freudenreich, Jörg Fachdienstleiter Städteplanung, Stadt Heide

Schwab, Daniel Stadtplaner, Stadt Heide

Wortmann, Jörg Wortmann Energie, Energieingenieur

Bielenberg, Peter EMN, Energieingenieur Schnetter, Christoph Stadtplaner, Büro Elbberg

Dau-Schmidt, Wulf dau-schmidt.tornow, stadtentwicklung

5

# Konzeptbausteine für die Quartiersentwicklung

Konzeptentwicklung unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen und Identitäten

# 5.1. Weiterentwicklung der gemischten Nutzungsstrukturen im Rüsdorfer Kamp

Die nachfolgenden Bausteine bilden die Grundlage der Konzeptentwicklung, Handlungsfelder und Maßnahmen der gemischten Nutzungsstruktur im Rüsdorfer Kamp. Im Beteiligungsverfahren wurde die Basis für das Konzept erarbeitet und abgestimmt.

Die zukünftige Bedeutung der Nutzungsmischung im Rüsdorfer Kamp basiert zum einen auf einer historisch gewachsenen Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe sowie auf dem Entwicklungspotenzial einzelner Unternehmen. Zum anderen spielen neue Funktionen und Themen in Heide zunehmend eine Rolle. Auf diese Qualitäten soll aufgebaut werden, da der Rüsdorfer Kamp ein großes Potenzial für eine verträgliche, kleinteilige und vielfältig gemischte Nutzungsstruktur bietet.

Seit rund 140 Jahren gehören Wohnen und Arbeiten in Rüsdorf zusammen. Als die Marschbahn 1878 und die Norderdithmarscher Kleinbahn 1907 angelegt wurden, entstanden im kleinen landwirtschaftlichen Rüsdorf viele neue Arbeitsplätze. Darunter war auch der Mineralölhandel Bösch, ein Unternehmen, das bei der aufkommenden Motorisierung die gesamte Westküste mit seinen Produkten versorgte. Reste dieser Gewerbe- und Lagerarchitektur zeugen bis heute von dieser Zeit. Einige Gebäude sind ungenutzt, andere, wie der ehemalige Güterschuppen, stehen leer. Ein heutiger Nutzer alter Industriebauten ist das mittelständische Unternehmen TC-Hydraulik, Zulieferer von Airbus. TC-Hydraulik hat sich kontinuierlich durch neue qualifizierte Produkte am Markt positioniert. Der Betrieb hatte im Untersuchungsgebiet schon länger zwei Standorte und erwarb im Jahr 2017 einen dritten. Die Werkstatt der Stiftung Mensch, untergebracht in einem Gebäude eines ehemaligen Landmaschinenunternehmens, ist Kooperationspartner der lokalen Wirtschaft.

Auch die Wohnfunktion wuchs mit der Anlage der Bahnstrecke von der Dorfmitte Richtung Bahngleise. Die Architektur entsprach nicht mehr dem kleinen Dorf Rüsdorf, sondern bildete mit Geschossbauten eine kleinstädtische Struktur. Hier entstanden zudem ein Hotel, Werkstätten und Verwaltungssitze. Viele Funktionen, aber auch Gebäude sind heute verschwunden. Wohnen ist aber immer noch die dominierende Funktion im Gebiet.

Es gibt innerhalb des Untersuchungsgebiets kaum direkte Freizeitangebote, doch fällt der große Boßelplatz (Boßelverein Heid-Rüsdörp von 1906) auf dem Gelände von Sand Peters in direkter Nachbarschaft zu den Güterschuppen auf. Ein Potenzial, das vielleicht weiterentwickelt werden kann.

Die Fachhochschule Westküste wurde gegründet, um der Unterversorgung mit Bildungsangeboten im Westen Schleswig-Holsteins etwas entgegenzusetzen. Im Jahr 2000 konnte ein Hochschulbau am Fritz-Tiedemann-Ring, fast drei km vom Zentrum entfernt im Heider Osten, bezogen werden. Heute hat die FHW mit 1.900 Studierenden Platzprobleme und mietet sich an verschiedenen Stellen in Heide ein. Die Hochschule ist bekannt für kreative Angebote in den Bereichen Wirtschaft, Green Energy und Tourismus. Sie ist zudem wichtiger Partner im Forschungsprojekt Quarree100. Im Stadtbild sind Fachhochschule

und Studierende kaum sichtbar. Für studentisches Wohnen gibt es in Heide wenig Angebote. Der studentische Wohnraum ist knapp und die Studierenden wohnen in allen Stadtteilen Heides. Es gibt kein angesagtes studentisches Viertel. Ein Studentenheim befindet sich in der Peripherie der Stadt, nahe dem Campus.

Das Forschungsprojekt Quarree100 bündelt in Heide auf eine vorher nicht gekannte Weise Forschung und Anwendung im Bereich neuer Energieversorgungstechnologien in einer ausführlichen Projektstudie. Diese beinhaltet zudem einen Feldversuch (Reallabor) mit Umsetzungsbausteinen für den Rüsdorfer Kamp. Anhand dieses Gebiets sollen Energieeinspar- und Energieversorgungspotenziale ermittelt werden.

# 5.2. Stärkung des Zusammenhalts von alten und neuen Bewohnern durch Angebote für Freizeit, Bildung, Familie und Nachbarschaft sowie das Wohnumfeld

Für eine vorbildliche Entwicklung des Rüsdorfer Kamps müssen sich jetzige und zukünftige Bewohner in der Überplanung dieses Quartiers wiederfinden. Das gelingt am ehesten durch eine Kombination aus baulichen Maßnahmen und soziokulturellen Angeboten.

Durch Neubaumaßnahmen ist mit einem Anstieg der Einwohnerzahl im Rüsdorfer Kamp zu rechnen. Insgesamt ist durch die Stärkung der Wohnfunktion eine Belebung des Gebiets zu erwarten. Hier liegen Chancen, neue Zielgruppen anzusprechen und durch neue Wohnformen und qualitätsvolle Architektur die Identität des Orts weiterzuentwickeln. Positiv wird sich auswirken, wenn Alteingesessene und Zuzügler zusammenfinden. Daher sollten bei der sozial-räumlichen Gebietsentwicklung folgende Ziele beachtet werden:

- Stärkung der jetzigen Bewohnerschaft mit Rücksichtnahme auf ihre Wohn- und Lebenssituation.
- Einplanung nachbarschaftlicher und sozialer Angebote, die Zuzügler und Alteingesessene gleichermaßen gestalten und nutzen.
- Schaffung neuer kommunikativer Orte im Freiraum und in Gebäuden.
- Öffnung für zukunftsfähige Lebens-, Arbeits- und Wohnmodelle.

Die Umsetzung dieser Ansprüche fördert die Kommunikation im Quartier sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt im Rüsdorfer Kamp und erleichtert damit auch die Umsetzung einer energetischen Quartierssanierung.

# Vorbehalte der jetzigen Bewohner

Heute ist das Gebiet weniger belebt als in den letzten 120 Jahren. Familien sind kleiner geworden, Gewerbe ist verschwunden und Gebäude stehen leer. Einige Bewohner genießen diese Ruhe und wollen den jetzigen Zustand beibehalten. Manche sehen in der Entwicklung des Gebiets aber auch Chancen. Im Rahmen der Veranstaltungen zur Beteiligung und in Einzelgesprächen wurden häufig Vorbehalte und Bedenken geäußert, dass

- auf ungenutzten Nachbargrundstücken zu hoch und zu dicht gebaut wird,
- der Durchgangsverkehr zunimmt,
- Lärm die Lebensqualität beeinflusst,
- eine energetische Modernisierung nicht zu finanzieren sei und
- eine Beibehaltung der vorhandenen Situation einer ungewissen Veränderung vorzuziehen sei.

Ein gewissenhafter Umgang mit diesen Vorbehalten und Bedenken muss sich in der Planung und ihrer Umsetzung erkennbar niederschlagen.

#### Nachbarschaft im Quartier stärken

Das Untersuchungsgebiet Rüsdorfer Kamp bildet in seinen Abgrenzungen keine klar definierte Nachbarschaft. Zu groß sind die Brachen zwischen den Häusern, zu unterschiedlich ist die Baugeschichte und zu nah die gegenüberliegenden Wohngebiete. Doch im Laufe des Beteiligungsverfahrens ist deutlich geworden, dass sich in einigen Straßen stabile Nachbarschaften gebildet haben. Zu diesen gehören Bereiche der Rüsdorfer Straße sowie die Straßen Im Redder und Neue Heimat. Hier kennt man sich, kommt zu den Bürgerwerkstätten und vertritt auch schon mal gemeinsame Interessen. Diese bestehenden Nachbarschaften gilt es zu stärken.

Zur Unterstützung von Neubauprojekten bedarf es Strukturen und Angebote, die den Aufbau einer Stadtteilidentität fördern. Dazu gehören gleichermaßen Orte, Konzepte und Aktivitäten.

# Baugeschichte als Grundlage der Quartiersidentität nutzen

In den Straßen des Quartiers, in denen die Nachbarschaft am stärksten ausgeprägt scheint, bildet sich auch der jeweilige Baustil der Entstehungszeit deutlich ab.

Die Nachbarschaft einzelner Häuser und ihr äußerer Zustand prägen die Wahrnehmung der Straße. Beispielhafte Modernisierungen einzelner Häuser können aufzeigen, wie historischer Respekt und zukunftsorientierte Anforderungen zusammenpassen. Baulich steht nicht allein die zeitgemäße und energetische Weiterentwicklung des Hauses im Zentrum, sondern auch die Wiederherstellung oder Sicherung der baugestalterischen Identität und Herkunft des Hauses mit seiner Architektur und seinen Details

Trotz des Respekts vor der Substanz muss in Einzelfällen ein Abriss von Gebäuden und ein Ersatz durch moderne Bauten möglich sein. Erforderlich dafür sollte jeweils ein integriertes Konzept zur Begutachtung

der Bausubstanz der Gebäude mit ausführlicher Begründung sein. Auch ein solcher Ansatz stärkt die jetzige Bewohnerschaft und die Identität des Gebietes.



Abb. 44: Rüsdorfer Straße 50

In der Rüsdorfer Straße gibt es noch einige, meist überformte, Schmuckstücke. Beispielsweise das Gebäude an der Rüsdorfer Straße Nr. 50 (Sand Peters), welches der Stadt Heide gehört. Es ist eines der wenigen Gebäude, dem man seine historische Entwicklung ansehen kann. Es steht derzeit leer, sollte jedoch nach einer energetischen Sanierung und zeitgemäßen Modernisierung als Vorbild für andere Vorhaben dienen. Es bieten sich quartiersbezogene Nutzungen für Bildung, Freizeit und Nachbarschaft an, die an anderer Stelle (Handlungsfelder und Schlüsselprojekte) beschrieben werden.



Abb. 45: Alter Bahnschuppen - Bestand

Auch die historische Entwicklung der Gewerbebauten prägt den Stadtteil. Sie ist oft verbunden mit den Familiengeschichten ihrer Eigentümer. Die Nutzung als kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe

sind kaum noch an den Gebäuden abzulesen, waren sie doch häufig untergeordnete Bestandteile von Wohngebäuden. Die größeren Gewerbebauten stammen aus der Hochzeit des Bahnverkehrs und dienten als Lager- und Mühlengebäude sowie als Güterschuppen. Diese Gebäude und ihre Geschichte gilt es zu dokumentieren und zu überlegen, welche Gebäude auch aus Gründen der Stadtteilidentität erhalten werden sollen.



Abb. 46: Hotel Kotthaus in der Rüsdorfer Straße

Das Hotel Kotthaus bildet mit seiner straßenbegleitenden Stellung und Ausrichtung eine städtebauliche Orientierung sowohl für die historische als auch die zukünftige Blockrandbebauung entlang der Rüsdorfer Straße in Höhe des Bahnhofs. Das Gebäude stammt aus der Zeit, als einen Bahnhof zu haben für Weltläufigkeit und Geschäftskontakte stand. Als "Gesicht" und Quartiersadresse des Rüsdorfer Kamps sollte das Kotthaus unbedingt erhalten bleiben. Da es heute fast allein in der historischen Bauflucht steht, benötigt es angrenzend eine neu zu bauende Nachbarschaft. Der städtebauliche Raum dazu ist vorhanden. Es gilt, diesen für neue bauliche Nutzungen in der alten Bauflucht zu entwickeln. Interessante Nutzungen für das modernisierungswürdige Kotthaus-Gebäude könnten studentisches Wohnen, ein Fahrrad-Hostel oder auch Wohnnutzungen sein.



Abb. 47: Wohnhaus in der Hans-Böckler-Straße

Die Nachkriegszeit war geprägt von einer regen Bautätigkeit für Flüchtlinge wie beispielsweise in der Stettiner Straße. Straßennamen wie Hans-Böckler-Straße (DGB Gründungsvorsitzender) oder Neue Heimat zeigen den Gemeinschaftsgeist und die Aufbaustimmung der damaligen Zeit.



Abb. 48: Hamburger Straße - Stadtbrücke

Die Stadtbrücke prägt und beeinträchtigt mit ihrer Hochlage und verkehrlichen Belastung massiv die städtebauliche Struktur und gestalterische Qualität der Hamburger Straße.

# Gebiets-Identität im Zukunftsquartier bilden

Der Rüsdorfer Kamp ist kein homogenes Gebiet, sondern ein Quartier, in dem seit langem die Moderne neben der Tradition steht. Eine Weiterentwicklung mit nachbarschaftsorientierter Architektur sowie dichteren Bebauungstypologien könnte das Gebiet positiv prägen und seine innerstädtische Lage und Bedeutung im Zentrum der Stadt Heide widerspiegeln. Ein wichtiges Handlungsfeld dabei ist, neue Bewohner bei der Einbeziehung und Integration in die Nachbarschaft zu unterstützen und damit für ein zukunftsfähiges Miteinander zu sorgen.

Mit der angestrebten Kooperation mit der Fachhochschule Westküste, Gewerbetreibenden und Wohnungsunternehmen wird verbunden sein, dass hier viele Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen zuhause sein werden und der Rüsdorfer Kamp sich als Zukunftsquartier entwickelt, in dem Wohnen, Arbeit, Freizeit und Stadtteilkultur eine nachbarschaftliche Verbindung eingehen - ein Angebot, das es in dieser Vielfalt an anderer Stelle in Heide nicht gibt.

In diesem Zusammenhang werden auch Anforderungen an Inklusion, Barrierefreiheit, Familienfreundlichkeit und Bezahlbarkeit gestellt. Es sollte daher versucht werden, diesem Gebiet neben der energetischen Quartiersentwicklung weitere gemeinsame Ziele mit auf den Weg zu geben. Sie müssen im Gebiet sichtbar und erlebbar werden.

# Die Mitte im Quartier - Sozio-kulturelle Einrichtungen stärken

Der Stadtteil ist interessant für Familien, Senioren und Studierende - alle benötigen soziale Treffpunkte, manche Kinderbetreuung, andere Unterstützung. Die sozio-kulturelle Interaktion ist bei der weiteren Planung mit zu bedenken und gehört zum Markenzeichen dieses mischgenutzten Gebietes.

Als Bestandteil des Gesamtkonzepts werden folgende Angebote vorgeschlagen:

- Ein inklusives Mehrgenerationenhaus in Zusammenarbeit mit der Stiftung Mensch bestehend aus Kita, Stadtteiltreff, Kulturort und einem Demohaus für energetische Quartiersentwicklung,
- ein aktiver Quartierspark mit Boßelverein,
- eine zentrale Kulturkantine für Studierende, Mitarbeiter der Betriebe für alle und
- dezentrale Nachbarschaftstreffs im Freiraum zwischen den Neubauten.

6

# Handlungsfelder für die Quartiers- entwicklung

Ziele und potenzielle Akteure

# 6.1. Handlungsfelder

Aus der gebietlichen Bestandsanalyse und den daraus entwickelten Entwicklungspotenzialen sind in Verbindung mit den durchgeführten Werkstätten im Rahmen des Beteiligungsprozesses für den Rüsdorfer Kamp vielfältige Handlungsfelder mit Maßnahmenschwerpunkten entstanden.

Die Handlungsfelder zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen inhaltlich-konzeptionelle und/oder räumlich zusammenhängende Maßnahmen aufgeführt sind und diese ein gemeinschaftliches, integrierendes Bündel aus verschiedenen Maßnahmen darstellen. Im Rahmen der Quartiersentwicklung sollen diese Handlungsfelder dazu beitragen den Rüsdorfer Kamp als innerstädtisches, nutzungsgemischtes Quartier mit zu stärkender Wohnfunktion zukunftsfähig auszubauen. Die einzelnen Handlungsfelder sollen richtungsweisend für neue Entwicklungen im Quartier dienen und fungieren als Grundlage und Zielorientierung für die nächsten Schritte auf dem Weg zur weiteren Planung und Umsetzung.

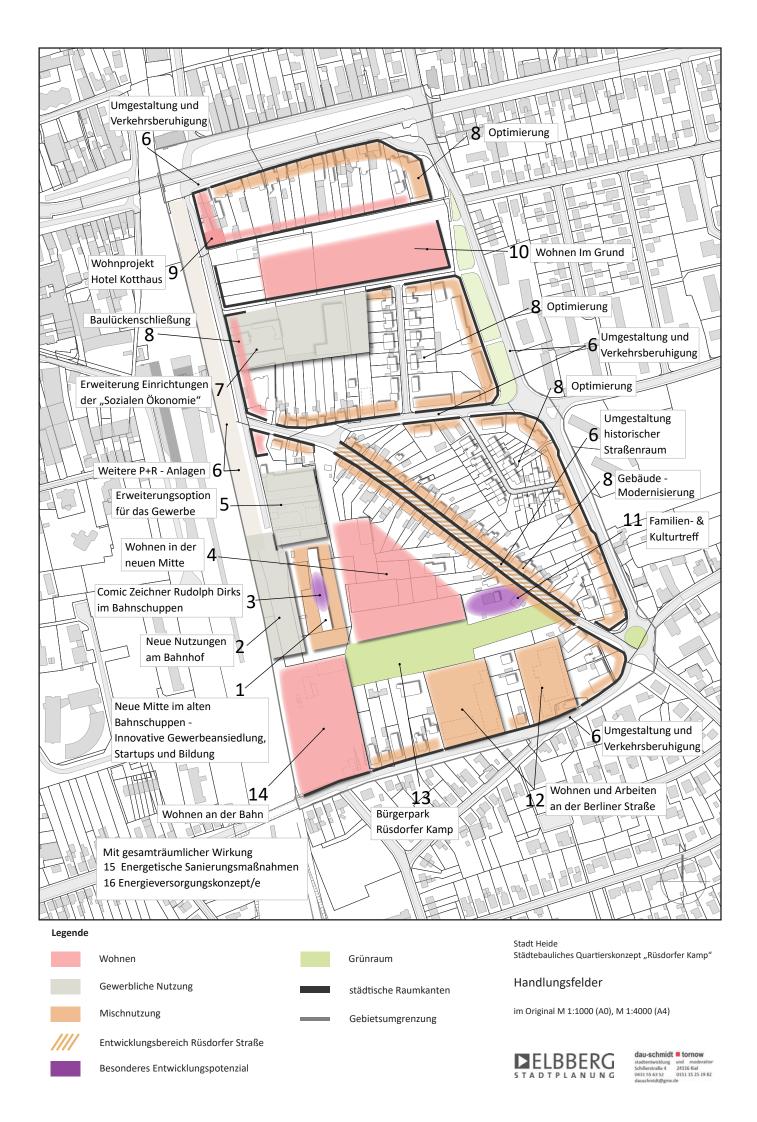
# 6.2. Übersicht aller Handlungsfelder

Im Folgenden werden die Handlungsfelder in Form einer steckbriefartigen Übersicht dargestellt, mit denen die Ziele für die Entwicklung des Quartiers zu erreichen sind. Dabei handelt es sich insbesondere um investive, vereinzelt auch um nicht-investive Maßnahmen. Insgesamt handelt es sich um Maßnahmen, die sowohl innerhalb, wie auch außerhalb einer Städtebauförderung, über andere Trägerstrukturen oder zusätzliche (öffentliche / private) Finanzierungsmöglichkeiten realisiert werden können.

Die Handlungsfelder enthalten in den nachfolgenden Steckbriefen in übersichtlichen Tabellen stichwortartig Angaben zu:

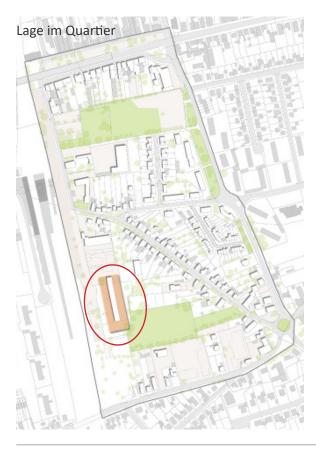
- Zielen,
- Kurzbeschreibung der Maßnahmen,
- Nutzungsschwerpunkten,
- Rahmendaten f
  ür die Umsetzung,
- Akteuren, Trägern, Partnern,
- Kosten,
- Förderungen,
- Umsetzungszeiträumen und
- dem Stand der Vorbereitung.

(Nummerierung der Handlungsfelder ohne Priorisierung der Umsetzung)



# 1. NEUE MITTE IM ALTEN BAHNSCHUPPEN

# SCHLÜSSELPROJEKT - NEUE MITTE





# Referenz



Abb. 1: Bahnschuppen Kiel Außenansicht



Abb. 1.1: Innenansicht

- Schaffung eines integrierten Quartiersmittelpunkts
- Schnittstelle der Nutzungen im Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffung und Vernetzung bedarfs- und nutzergerechter Bildungs-, Freizeit- und lokaler Ökonomieangebote
- Stärkung der Identifikation der Bewohner mit dem Quartier, Intensivierung des gesellschaftlichen Zusammenhalts

Kurzbeschreibung	Der erhaltenswerte historische Bahnschuppen wird modernisiert, der nördliche Kopfanbau wird abgerissen. Der historische Bahnschuppen bildet mit einem vielfältigen Nutzungsmix in Verbindung mit seinem räumlichen Umfeld das lebendige Zentrum und den integrierten Quartiersmittelpunkt der "Neuen Mitte" im Rüsdorfer Kamp.  Der Bahnschuppen wird freigestellt, die westlich vorgelagerten Freiflächen werden als "Shared-Space"- Bereich bzw. "Campus-Areal" zur flexiblen Nutzung durch die angrenzenden Einrichtungen sowie als Veranstaltungsfläche – ggf. auch überdacht - hergestellt.  Die öffentliche Erschließung der Anlage erfolgt parallel zur Bahn über eine südliche Verlängerung der Rüsdorfer Straße.	
Nutzungs- schwerpunkte	Gastronomie, Start-Up Unternehmen, Kreativgewerbe, Kultur- und Bildungseinrichtungen, Erschließungsanlagen, Freiflächen	
Rahmendaten für die Umsetzung	BGF: vorhandener Bahnschuppen ca. 750 m²	
Akteure/Träger/ Partner	Stiftung Mensch, Innovatives Gewerbe, FH-Westküste, Entwicklungsagentur, Eigentümer, Stadt Heide, Stadtwerke	
Kosten	Teilabriss nördlicher Anbau, Altlastenbeseitigung, Umbau und Moder- nisierung Bahnschuppen, Freiraumgestaltung Shared-Space-Bereich, Erschließungsanlagen	
Förderung	KfW-Förderung, ggf. Städtebauförderung	
Umsetzungszeitraum	Zeitnah, 2019 - 2021	
Bedeutung	Hoch, Schlüsselprojekt	
Stand der Vorbereitung	Ansprache potenzieller Träger und Akteure	

# 2. NEUE NUTZUNGEN AM BAHNHOF

# SCHLÜSSELPROJEKT - NEUE MITTE





# Referenz

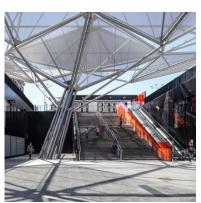


Abb. 2: Bahnhofsvorplatz Neapel



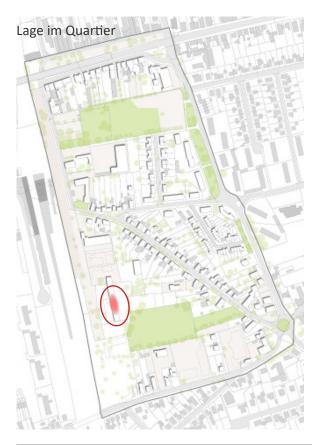
Abb. 2.1: Verwaltungsgebäude EMIS

- Schaffung eines innenstadtnahen FH Westküsten-Standorts in integrierter Stadtlage
- Teil eines integrierten Quartiersmittelpunkts
- Standort einer Gründerszene mit Möglichkeiten zum Coworking
- Ausbau, Erweiterung und Vernetzung bedarfs- und nutzergerechter Bildungs-, Forschungs- und Unternehmensangebote – als Teil eines "Campus-Areals"
- Stärkung der Identifikation des Quartiers, Intensivierung des gesellschaftlichen Zusammenhalts

Kurzbeschreibung	Die zwischen den Bahnanlagen im Westen und dem historischen Bahnschuppen (s. Nr. 1) gelegenen unbebauten ehemaligen Bahnflächen sowie Erschließungsanlagen der Stadt Heide werden mit einem zur Bahnseite hin abschirmenden Gebäude bebaut. Funktional nimmt es die Einrichtungen und Angebote neu entstehender Fachbereiche bzw. Studiengänge der FH Westküste, z.B. den Schwerpunkt "Klimagerechtes Gebäudemanagement" auf. Mit diesem erweiterten Standort versteht und verbindet sich die FH Westküste stärker mit der (Innen-)Stadt Heide. Darüber hinaus gibt es Flächenangebote für Unternehmen, die an Kooperationen und Netzwerken untereinander und mit der FH Westküste interessiert sind. Die öffentliche Erschließung der Anlage erfolgt parallel zur Bahn über eine südliche Verlängerung der Rüsdorfer Straße.
	Bei Bedarf können ergänzend auch die Flächen südlich des Bahnschuppens für die baulichen FHW-Nutzungen vorgesehen werden. Damit würde das "Campus-Areal" (s. Nr. 1) um den zentralen Bahnschuppen auch eine baulich-funktionale Fassung im Süden bekommen.
Nutzungs- schwerpunkte	Lehr-, Forschungs- und Kommunikationsangebote der FH West- küste, Technologie- und Kreativgewerbe, Kultur- und Bildungs- einrichtungen, Erschließungsanlagen, Freiflächen
Rahmendaten für die Umsetzung	Gesamtfläche "Campus-Areal":  Davon Erschließungsanlagen:  BGF FHW-Gebäude:  Höhe:  BGF südl. Ergänzung:  Höhe:  3 Geschosse + Staffel  BGF südl. Sergänzung:  Höhe:  3 Geschosse + Staffel
Akteure/Träger/ Partner	FH Westküste, Stiftung Mensch, Innovatives Gewerbe, Entwicklungsagentur, Eigentümer, Stadt Heide, Stadtwerke
Kosten	(ggf.) Altlastenbeseitigung, Neubau FHW-Gebäude, Freiraum- gestaltung Shared-Space-Bereich, Erschließungsanlagen
Förderung	KfW-Förderung, MBW-SH, ggf. Städtebauförderung
Umsetzungszeitraum	Zeitnah, 2020 - 2022
Bedeutung	Hoch, Schlüsselprojekt
Stand der Vorbereitung	Ansprache potenzieller Träger und Akteure

# 3. COMIC-ZEICHNER RUDOLPH DIRKS IM ALTEN BAHNSCHUPPEN

# SCHLÜSSELPROJEKT - NEUE MITTE





# Referenz



Abb. 3: Katzenjammer Kids



Abb. 3.1: Prosit Chon!

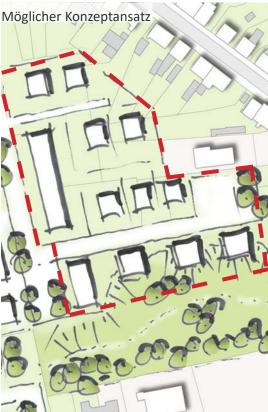
- Stärkung der Identifikation des Quartiers
- Schaffung eines Orts, der die Kopplung von praktisch vermittelter visueller Kommunikation mit gastronomischen und kulturellen Angeboten herstellt
- Identifikation der Bewohner der Stadt mit dem Wirken und der Bedeutung eines kulturschaffenden Heider Bürgers von Weltgeltung

Kurzbeschreibung	Im Rahmen der Umgestaltung und Modernisierung des alten Bahn- schuppens werden die graphischen, literarischen und zeitgeschichtlichen Schöpfungen und Nachlässe des Comic-Künstlers Rudolf Dirks der städtischen Öffentlichkeit erstmalig zugänglich gemacht.
Nutzungs- schwerpunkte	Coworking Space mit Darstellung über Leben und Werk des Katzenjammer Comiczeichners und Erfinder der Sprechblase Rudolf Dirks
Rahmendaten für die Umsetzung	
Akteure/Träger/ Partner	Benedikt Brebeck Museum Lüttenheid, Stadt Heide, Eigentümer
Kosten	Einrichtung eines integrierten Rudolf-Dirks-Museumssegments in Verbindung mit den übrigen kulturellen, gastronomischen, bildungsbezogenen und kreativwirtschaftlichen Nutzungen des Bahnschuppens (s. Projekt Nr. 1)
Förderung	KfW-Förderung, MBW-SH, ggf. Städtebauförderung
Umsetzungszeitraum	Zeitnah, 2020 - 2022
Bedeutung	Hoch, Schlüsselprojekt
Stand der Vorbereitung	Ansprache potenzielle Träger und Akteure

# 4. WOHNEN IN DER NEUEN MITTE

# SCHLÜSSELPROJEKT - NEUE MITTE





# Referenz



Abb. 4: Terrassenhäuser Bahnhaldenweg



Abb. 4.1: Terrassenhäuser

- Schaffung eines Wohnungsangebots im verdichteten, nachbarschaftlichen Stil
- Schaffung und Vernetzung bedarfs- und nutzergerechter Wohnungstypen, die inlusives Wohnen beinhalten
- Mischung unterschiedlicher Einkommensgruppen
- Stärkung der Identifikation der Bewohner mit dem Quartier
- Intensivierung des gesellschaftlichen Zusammenhalts

Kurzbeschreibung
------------------

Die integrierte, vielfältige und nachbarschaftliche Ausrichtung des gemischten Nutzungsgefüges der "Neuen Mitte" wird durch die Schaffung von Wohnungsneubau auf bisher ungenutzten oder brachgefallenen Flächen ergänzt und gestärkt.

Der Wohnungsneubau erstreckt sich östlich des neuen Quartierszentrums im alten Bahnschuppen, bezieht im Süden den nördlichen Freiraum des künftigen "Bürgerparks Rüsdorfer Kamp" mit ein und erstreckt sich östlich bis in die verfügbaren Freiräume der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Rüsdorfer Straße.

Die neuen Wohnraumangebote sind überwiegend geprägt durch eine Mischung vielfältiger Wohnformen und ihren nachbarschaftlichen, inklusiven, bezahlbaren und generationsübergreifenden Charakter. Vorzusehen sind auch studentische Wohnformen.

Es entstehen im Westen der Fläche Wohnungen im Geschosswohnungsbau (bis III + Staffel), im Süden am Parkrand Stadthäuser (bis III + Staffel), im Osten kleinteiligere Wohnformen (DH, II + D).

Die Haupterschließung erfolgt über den Quartiersmittelpunkt "Neue Mitte", Rad- und Fußwegeverbindungen verknüpfen das neue Wohnquartier mit der Berliner Straße, mit dem neuen Bürgerpark, mit der Rüsdorfer Straße sowie in Richtung Bahnhof.

Nutzungs-	
schwerpunk	tε

Wohnen im Geschosswohnungsbau, in Stadthäusern / DH, Gemeinschaftsfreiräume, Erschließungsanlagen

Rahmendaten für die
Umsetzung

Gesamtfläche:ca. 11.500 m²Davon Erschließungsanlagen:ca. 1.500 m²BGF Geschosswohnungsbau:ca. 3.000 m²Anzahl WE im Geschosswohnungsbau:ca. 35 - 40Höhe der Gebäude:3 Geschosse + Staffel

BGF Stadthäuser am Bürgerpark: ca.  $1.700 \text{ m}^2$  Anzahl WE in **Stadthäusern**: ca. 15-20 Höhe der Gebäude: 3 Geschosse + Staffel Anzahl WE in **DH**: ca. 15

Höhe der Gebäude: 2 Geschosse + Dach

# Akteure/Träger/ Partner

Stiftung Mensch, FH Westküste, Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Stadtwerke, Eigentümer, Entwicklungsagentur, Stadt Heide

Kosten Errichtung des neuen Geschosswohnungsbaus, der Stadthäuser und Doppelhäuser, Gemeinschaftsfreiräume, die Erschließungsanlagen, Fuß- und Radwegeverbindungen.

Förderung KfW-Förderung, MBW-SH, ggf. Städtebauförderung

Umsetzungszeitraum Zeitnah, 2020 - 2022

Bedeutung Hoch, Schlüsselprojekt

# Stand der Vorbereitung

Ansprache potenzieller Träger und Akteure

# 5. ERWEITERUNGSOPTIONEN FÜR DAS GEWERBE

# SCHLÜSSELPROJEKT - NEUE MITTE





# Referenz



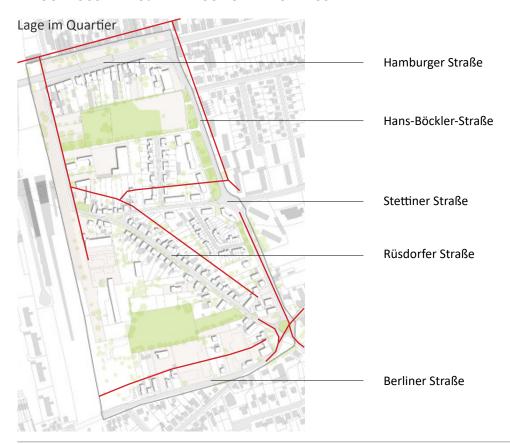
Abb. 5: Feuer- und Rettungswache Rostock

- Erhalt und Sicherung des Quartiers als Ort der Arbeit
- Flächenangebote für vorhande Betriebe zur Erweiterung ihrer Betriebsstätten und damit zum Verbleib im Quartier
- Flächenangebote zur Ansiedlung von Unternehmen, die eine räumlich-funktionale Nähe zu anderen Betrieben und Einrichtungen ihrer Art und Ausrichtung suchen
- Stärkung von Betrieben und Netzwerkstrukturen aus Einrichtungen im Spektrum: Technologie, Gründer, Kreativwirtschaft, Forschung und Entwicklung

Kurzbeschreibung	Die integrierte, vielfältige und nachbarschaftliche Ausrichtung des gemischten Nutzungsgefüges der "Neuen Mitte" wird durch die Schaffung von gewerblichen Flächenangeboten auf brachgefallenen Flächen ergänzt und gestärkt.
Nutzungs- schwerpunkte	Kleinteiliges Gewerbe mit wohnverträglicher Ausrichtung in einem gemischten, innerstädtischen Quartier
Rahmendaten für die Umsetzung	Gesamtfläche für gewerbliche Neuordnung: ca.5.500m² BGF Mod./ Neubau gewerbliche Gebäude: ca. 3.500 m² Höhe der Gebäude: bis 3 Geschosse + Staffel Höhe bei Hallenbebauung: bis ca. 12 m
Akteure/Träger/ Partner	Vorhandene Betriebe, Entwicklungsagentur, Eigentümer, Stadt Heide, FH Westküste
Kosten	Abriss von baulichen Anlagen, das Freimachen von Grundstücken, ggf. Beseitigung von Altlasten, Neubau von Betriebsgebäuden, Erschließung
Förderung	KfW-Förderung, ggf. Städtebauförderung
Umsetzungszeitraum	Zeitnah, 2020 - 2022
Bedeutung	Hoch, Schlüsselprojekt
Stand der Vorbereitung	Ansprache potenzieller Träger und Akteure

### 6. UMGESTALTUNG STRASSENRÄUME, VERKEHRSBERUHIGUNG, VERBESSERUNG DER MOBILITÄTSANGEBOTE

#### SCHLÜSSELPROJEKT - RÜSDORFER STRASSE



#### Referenz



Abb. 6: Stadtumbau Büdelsdorf Hollerstraße-West

- Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung der Straßenverkehrsräume im Quartier,
- Entlastung der Rüsdorfer Straße vom Durchgangsverkehr, Tempo-30-Rege-
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen,
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum,
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Fuß- und Radverkehr (Querungshilfen, straßenunabhängige Wegeführung von Rad- und Gehwegen, Radfahrstreifen entlang der Fahrbahnränder)
- Einrichtung weiterer P&R-Anlagen entlang der Rüsdorfer Straße

Kurzbeschreibung	Neben allen anderen Straßenverkehrsräumen gilt es insbesondere die Rüsdorfer Straße vom belastenden Verkehr zu befreien, die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu verbessern und den Straßenraum als dörflichen Straßenanger und attraktiven Freiraum wieder herzustellen. Abgestuft sind derartige Maßnahmen auch in den anderen Straßenräumen des Quartiers durchzuführen, z.B. Hans-Böckler-Straße, Berliner Straße und Hamburger Straße. Insgesamt soll quartiersweit Tempo 30 in Verbindung mit einer verkehrsberuhigenden Umgestaltung der Straßenräume erfolgen. Im Hinblick auf die Barrierefreiheit, den Radverkehr, den Fußgängerverkehr und die Aufenthaltsqualität sollen die Qualitäten im Straßenraum verbessert werden. Diese Maßnahmen sind durch Regelungen der Verkehrslenkung/ Verkehrsführung zu begleiten. Die an der Bahnhofsostseite vorhandenen P&R-Anlagen sollten in südlicher Richtung fortgeführt und um Angebote von Carsharing, E-Mobilität, Fahrradverleih ergänzt werden.
Nutzungs- schwerpunkte	Verkehrsberuhigende Umgestaltungsmaßnahmen der öffentlichen Straßenverkehrsräume: Neuanlage von Fahrspuren, Gehwegen, Radverkehrsanlagen, Anlagen des ruhenden Verkehrs, Nebenanlagen, Baumpflanzungen, Beleuchtung, Bänke, Poller, Radabstellbügel etc Ausweisung als quartierlich-flächendeckende Tempo-30-Zone ggf. Erneuerung vorhandener Versorgungsleitungen im Straßenraum.
Rahmendaten für die Umsetzung	Tempo-30-Zonen Ausweisung für das gesamte Gebiet Umgestaltung der Rüsdorfer Straße sowie Grundinstandsetzung/ Erneuerung der übrigen Quartiersstraßen, P&R-Anlage für ca. 120 PKW, Mobilitätsdrehscheibe
Akteure/Träger/ Partner	Stadt Heide (im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme - Stadt- umbau), zu beteiligende Eigentümer, Anlieger, Bewohner, Betriebe, Sanie- rungsträger
Kosten	Eigentümer und Anlieger werden (bei geförderten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) durch Zahlung von Ausgleichsbeträgen zur Kompensation von durch die Sanierung entstandenen Erhöhungen des Bodenwerts ihrer Grundstücke gem. § 154 BauGB beteiligt. Ohne geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen tragen Eigentümer und Anlieger über kommunale Ausbaubeiträge den wesentlichen Anteil der Kosten.
Förderung	Kosten der Maßnahmen werden zu ca. 2/3 von Bund und Land getragen, soweit sie nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes (Programm: Stadtumbau) als förderfähige Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden. Die Stadt hat dann das verbleibende 1/3 zu tragen.
Umsetzungszeitraum	Zeitnah, 2020 - 2022
Bedeutung	Hoch, Umgestaltung Rüsdorfer Straße: Schlüsselprojekt
Stand der Vorbereitung	Interessenbekundung beim Land zur Programmaufnahme "Stadtumbau" erfolgt (Sept. 2017).  Nach MIB-Entscheidung:  Beschlussfassung durch politische Gremien über Einstieg "Städtebauliche Sanierung Rüsdorfer Kamp"  Durchführung "Vorbereitender Untersuchungen" gem. § 144 BauGB

## 7. ERWEITERUNG EINRICHTUNGEN DER "SOZIALEN ÖKONOMIE"

#### SCHLÜSSELPROJEKT - WOHNEN



#### Referenz



Abb. 7: Stifung Mensch, Schneiderei



Abb. 7.1: Stiftung Mensch, Trommeln

- Ausbau und Erweiterung von Einrichtungen und Angeboten
- Schaffung und Vernetzung inklusiver Wohn- und Beschäftigungsangebote für Ältere, Studenten und Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnund Arbeitsmarkt
- Stärkung der Identifikation der Bewohner mit dem Quartier
- Intensivierung des gesellschaftlichen Zusammenhalts
- Baulückenschließung und Wiederherstellung einer intakten Raumkante des Quartiers gegenüber der Innenstadt

Kurzbeschreibung	Die sozialen sowie wohn- und beschäftigungsorientierten Angebote im Quartier sollen nachhaltig gesichert bzw. bedarfsgerecht - insbesondere für Ältere, Studenten, Menschen mit geringem Einkommen und Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohn- und Arbeitsmarkt – ausgebaut, erweitert und vernetzt sowie der Standort und das Profil der Einrichtung der Stiftung Mensch gesichert werden.  Auf den Flächen der Stiftung Mensch wird in der unterbrochenen Bauflucht entlang der Rüsdorfer Straße ein gemischt genutztes Gebäude mit einem breit gefächerten Angebot an unterschiedlichen Wohnformen entstehen.  Neben dem Wohnen können soziale, kulturelle und gewerbliche Einrichtungen in der Erdgeschosszone das Nutzungsspektrum ergänzen.  Auch im Inneren des Grundstücks der Stiftung Mensch kann weiterer Wohnungsbau in Verbindung mit dem geplanten Wohnungsbau auf der Fläche Im Grund (s. Nr. 7) geschaffen werden. Darüber hinaus kann das benachbarte Gebäude der AWO eingeschlossen werden.  Zusätzlich bietet sich an, das unmittelbar südlich angrenzende (untergenutzte) Gewerbegrundstück an der Rüsdorfer Straße Nr. 23 in das Nutzungsgefüge des Clusters einzubeziehen.	
Nutzungs- schwerpunkte	Wohnen, Werkstätten der Stiftung Mensch, Gewerbe, Dienstleistung (Fahrradwerkstatt)	
Rahmendaten für die Umsetzung	Gesamtfläche des Clusters:  Davon Erschließungsanlagen:  Davon Grün- und Wegeflächen:  Fläche für GE/DL/Wohn - Neuordnung:  BGF Mod./Neubau GE/DL/Wohn - Gebäude:  Ggfls. + Einbeziehung südlich angrenzendes Gewerbegrundstück:  Fläche für GE/DL/Wohn - Gebäude:  Ca. 3.250 m²  3 Geschosse + Staffel  Ggfls. + Einbeziehung südlich angrenzendes Gewerbegrundstück:  Fläche für GE/DL/Wohn - Gebäude:  Ca. 1.800 m²  BGF Mod./Neubau GE/DL/Wohn - Gebäude:  Ca. 2.000 m²  Höhe:  3 Geschosse + Staffel	
Akteure/Träger/ Partner	Stiftung Mensch, Stadtwerke, Wohnungsunternehmen, AWO Genossenschaften, Entwicklungsagentur, Stadt Heide	
Kosten	Wohnungsneubau, Gebäudemodernisierung, Erschließung, Grünflächen, Grunderwerb südl. Grundstück	
Förderung	KfW-Förderung, Wohnraumförderung, ggf. Städtebauförderung	
Umsetzungszeitraum	Zeitnah, 2020 - 2022	
Bedeutung	Hoch, Schlüsselprojekt	
Stand der Vorbereitung	Ansprache potenzieller Träger und Akteure	

## 8. OPTIMIERUNG / MODERNISIERUNG / INSTANDSETZUNG UND ENERGETISCHE ERNEUERUNG VON GEBÄUDEN

SCHLÜSSELPROJEKT - RÜSDORFER STRASSE / WOHNEN





Referenz









Abb. 8: Stadterneuerung in der Geesthachter Innenstadt

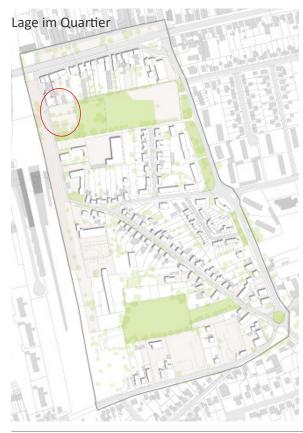
Ziele

Instandsetzung/ Modernisierung und energetische Erneuerung von Gebäuden

Kurzbeschreibung	Im Gebiet des Rüsdorfer Kamps befinden sich zahlreiche Gebäude baulich, gestalterisch und/oder energetisch in einem mittleren bis schlechten Zustand. Dieser ergibt sich überwiegend aus dem relativ hohen Alter der Gebäude, häufig auch in Verbindung mit unterbliebener Instandhaltung der Bausubstanz.  An der Hamburger Straße sind - auch beeinflusst durch das Brückenbauwerk der B 203 - erhebliche städtebauliche Funktionsverluste in Verbindung mit einem schlechten baulichen Zustand der Bausubstanz festzustellen. Erkennbar ist dies an Leerständen, einer schwachen Nutzungsstruktur an Dienstleistungs- oder Einzelhandelsangeboten sowie einer insgesamt stark beeinträchtigten Adress- und Lagequalität. Auch in Bezug auf den Energiestandard der Gebäude besteht hier ein überwiegend erheblicher Sanierungsbedarf.  An der historischen, dörflich geprägten Rüsdorfer Straße bestehen erhebliche städtebauliche Verluste der Wohnfunktion in Verbindung mit einem schlechten baulichen Zustand der Bausubstanz. Hinzu kommt, dass die städtebauliche Gestalt dieser Straße wesentlich durch ihre kleinteilige, giebelständige eingeschossige Baustruktur geprägt ist, wobei die zahlreich überformten Gebäudefassaden die Gestaltqualität der gesamten Wohnstraße beeinträchtigen.  Neben einem erheblichen Modernisierungsbedarf vieler Gebäude im Gebiet besteht auch in Bezug auf den Energiestandard ihrer Bausubstanz ein überwiegend erheblicher Sanierungsbedarf.	
Nutzungs- schwerpunkte	Instandsetzungen/Modernisierungen und energetische Erneuerung privater Gebäude	
Rahmendaten für die Umsetzung	Insgesamt ca. 50 Gebäude	
Akteure/Träger/ Partner	Eigentümer privater Gebäude, Modernisierungsgutachter / Architekten, Örtliches Baugewerbe, Stadt Heide im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme "Stadtumbau", Sanierungsträger	
Kosten	Entstehen für die vorher genannten Maßnahmen	
Förderung	Mit Vorrang: Mittel aus der Städtebauförderung ggfls. Quarree100-Mittel für energetische Sanierungsmaßnahmen	
Umsetzungszeitraum	Zeitnah, 2019 – 2022	
Bedeutung	Insgesamt hoch, Gebäudemodernisierungen in der Rüsdorfer Straße: Schlüsselprojekt	
Stand der Vorbereitung	Vorlagen und Beschlüsse der Gremien zur Aufnahme des Gebiets/Vorhabens in das Städtebauförderungsprogramm als Voraussetzung für die	

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

#### 9. WOHNPROJEKT HOTEL KOTTHAUS





Referenz



Abb. 9: Hotel Kotthaus

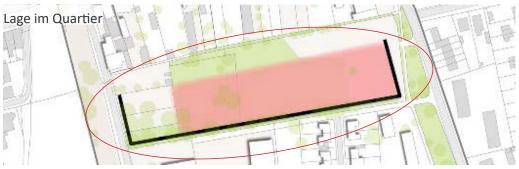
- Ausbau und Erweiterung von Einrichtungen und Angeboten für Studenten
- Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement
- Schaffung und Vernetzung inklusiver Wohn- und Beschäftigungsangebote für Studenten und Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohn- und Arbeitsmarkt
- Stärkung der Identifikation der Bewohner mit dem Quartier
- Intensivierung des gesellschaftlichen Zusammenhalts
- Erhalt historischer Bausubstanz
- Sicherung und Wiederherstellung einer intakten Raumkante des Quartiers gegenüber der Innenstadt

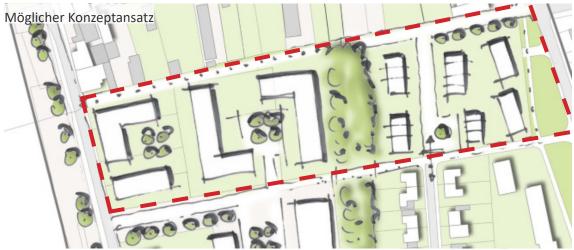
Kurzbeschreibung	Das historische Gebäude "Hotel Kotthaus" einschließlich rückwärtigen Veranstaltungssaal am Bahnhof Heide ist in seiner Hotelnutzung nich mehr tragfähig weiterzubetreiben.  Das gründerzeitliche dreigeschossige Gebäude selbst ist als erhaltenswe einzustufen, da es — mit lediglich einem weiteren historischen Gebäude (AWO-Schuldnerberatung) in der gewachsenen Bauflucht der Rüsdorfe Straße steht und in dieser Stellung und Ausrichtung noch die städtebauf che Raumkante und Fassung des Quartiers gegenüber dem Bahnhof under Innenstadt markiert.  Überlegungen der Modernisierung des Gebäudes orientieren sich an eine (studentischen) Wohnnutzung in Verbindung mit einem nördlichen Albau/Neubau, über den eine Barrierefreiheit von Altbestand und Neubaerreicht werden kann.  Ergänzend zu dem studentischen Wohnen soll überlegt werden, wie da Vorhaben ggf. auch in Verbindung mit der benachbarten AWO-Einrichtur als inklusives Integrationsprojekt mit Wohnen, Hostel, Gastronomie un Club entwickelt werden kann.	
Nutzungs- schwerpunkte	Wohnen, Gastronomie, Gewerbe	
Rahmendaten für die Umsetzung	BGF-nördlicher Anbau: ca. 400 n BGF südlicher Neubau: ca. 1.000 n	
Akteure/Träger/ Partner	Eigentümer, Wohnungsunternehmen, Genossenschaft, FH Westküst Stadt Heide, AWO, Bildungs- und Beschäftigungsträger, Stiftung Mensch	
Kosten	Entstehen für die Gebäudemodernisierung, den Wohnungsneubau, Grün- und Freiflächen, Erschließung, ggf. Altlastenbeseitigung	
Förderung	KfW-Förderung, Wohnraumförderung, ggf. Städtebauförderung	
Umsetzungszeitraum	Zeitnah, 2019 - 2020	
Bedeutung	Hoch	
Stand der	Ansprache potenzieller Träger und Akteure	

Vorbereitung

#### 10. WOHNEN IM GRUND

#### SCHLÜSSELPROJEKT - WOHNEN





#### Referenz



Abb. 10: Modernes Reihenhaus

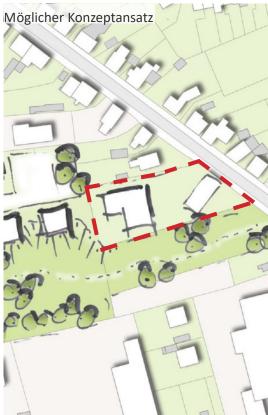
- Schaffung eines vielfältigen Angebots an neuen, innerstädtischen, modernen und inklusiven Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen
- Gewinnung neuer Bewohner für die Stadt Heide mit Interesse an nachbarschaftlichem, inklusivem und innerstädtisch eingebundenem Wohnen
- · Stärkung der Identifikation der Bewohner mit dem Quartier
- Schaffung einer für den Rad- und Fußverkehr einladenden Durchlässigkeit des Quartiers mit guter Anbindung an die Innenstadt und die östlich angrenzenden Quartiere

Kurzbeschreibung	Es entstehen attraktive, vielfältige Wohnfor Geschosswohnungsbau, mit denen die Stadt Hei Region als moderner, zukunftsfähiger Wohnstand zügler präsentiert.  Das neue Wohnquartier wird insgesamt verkeh erschlossen und über attraktive Grün-, Freiraummit der Innenstadt und den östlichen Quartieren Zur Absicherung einer hohen städtebaulichen unt tät dieses neuen Wohnquartiers mit ca. 65 -80 V wird angestrebt, einen städtebaulichen Realisier zuführen und die einzelnen Baufelder an untersvergeben.	de sich im Land und der dort für interessierte Zu- rsberuhigt gestaltet und und Wegeverbindungen verknüpft. nd gestalterischen Quali- VE für ca. 200 Bewohner rungswettbewerb durch-
Nutzungs- schwerpunkte	Vielfältige Wohnformen überwiegend im Gesch und Wegeverbindungen, verkehrsberuhigte Ersch	_
Rahmendaten für die	Gesamtfläche für die Neuordnung insgesamt:	ca. 17.500 m²
Umsetzung	Davon Flächen für Wohnungsbau:	ca. 13.000 m <sup>2</sup>
	Davon Erschließungsanlagen:	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
	Davon Grün- und Wegeflächen:	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
	BGF <b>Geschosswohnungsbau</b> :	ca. 6.000 m²
	Anzahl WE:	ca. 65 - 80
	Höhe:	3 Geschosse + Staffel
	Anzahl WE in <b>RH /DH</b> :	ca. 15
	Höhe:	2 Geschosse + Dach
Akteure/Träger/ Partner	Stadt Heide, Stadtwerke, Wohnungsunternehr Entwicklungsagentur, Stiftung Mensch, FH Westk	
Kosten	Wohnungsneubau, Gebäudemodernisierung, Erschließung, Grünflächen, Grunderwerb südliches Grundstück	
Förderung	KfW-Förderung, Wohnraumförderung, ggf. Städtebauförderung	
Umsetzungszeitraum	Zeitnah, 2020 - 2022	
Bedeutung	Hoch, Schlüsselprojekt	
Stand der Vorbereitung	Ansprache potenzieller Träger und Akteure	

## 11. FAMILIEN- & KULTURTREFF, RÜSDORFER STR. 50

#### SCHLÜSSELPROJEKT - NACHBARSCHAFT





#### Referenz



Abb. 11: Gärtnern mit Kindern



Abb. 11.1: Hühner füttern

- Ausbau und Erweiterung von Einrichtungen und Angeboten
- Schaffung und Vernetzung bedarfs- und nutzergerechter Bildungs- und Freizeitangebote
- Sicherung und Modernisierung einer erhaltenswerten Hofstelle als baukulturell-dörfliches Erbe in der Rüsdorfer Straße
- Energetische Gebäudesanierung als Beispiel für Nachbarschaft

Kurzbeschreibung	Mit Blick auf die vorhandenen Angebotsdefizite sowie die geplanten zusätzlichen Wohnungen innerhalb des Quartiers soll ein attraktives Angebot für die nachbarschaftliche Nutzung für die Bürger des Quartiers – ggfls. ergänzt um Angebote eines Trägers für die Kinderbetreuung – bereitgestellt werden.  Optimaler Ort hierfür ist das alte, umfassend zu modernisierende Bauernhaus in der Rüsdorfer Straße 50 mit den großen, angrenzenden Freiflächen. Im Rückraum des Grundstücks könnte ergänzend ein Kita-Neubau entstehen.  Mit der Modernisierung, Umnutzung und energetischen Sanierung des Gebäudes soll ein Quartierstreff für alle Heider entstehen, der das soziale, kulturelle, freizeitorientierte und öffentliche Angebot im Quartier nachhaltig verbessert. Ziel ist es, sowohl die professionellen als auch ehrenamtlichen Akteure und Anbieter in den Prozess zu integrieren.	
Nutzungs- schwerpunkte	Kindertagesstätte und Nachbarschaftstreff, kulturelle Angebote, Boßelverein, Aktivitätshaus	
Rahmendaten für die Umsetzung	Grundstücksgröße: ca. 2.000 m²  BGF-Familien-& Kultur-Gebäudebestand: ca. 350 m²  BGF-Neubau KiTa: ca. 500 m²	
Akteure/Träger/ Partner	Stadt Heide, Stiftung Mensch, AWO, Diakonie	
Kosten	Entstehen für umfassende Modernisierung und Umgestaltung des historischen Gebäudes, für einen rückwärtigen Neubau sowie für die Freiraumgestaltung des Grundstücks	
Förderung	KfW-Förderung, ggf. Städtebauförderung	
Umsetzungszeitraum	Zeitnah, 2018 - 2020	
Bedeutung	Hoch, Schlüsselprojekt	
Stand der Vorbereitung	Ansprache potenzieller Träger und Akteure	

#### 12. WOHNEN UND ARBEITEN AN DER BERLINER STRASSE



- Erarbeitung eines zukunftsfähigen bedarfsorientierten Konzepts für die aufgezeigten Entwicklungsflächen mit folgenden möglichen Zielen:
- 1. Priorität: Erhalt und Sicherung des Quartiers als Ort der Arbeit
- Flächenangebote für vorhandene Betriebe zur Erweiterung ihrer Betriebsstätten und damit zum Verbleib im Quartier
- 2. Priorität: Wenn Arbeitsplätze nicht zu etablieren sind, Schaffung eines vielfältigen Angebots an neuen, innerstädtischen, modernen und inklusiven Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen
- Gewinnung neuer Bewohner für die Stadt Heide mit Interesse an nachbarschaftlichem, inklusivem und innerstädtisch eingebundenem Wohnen

Kurzbeschreibung	Die integrierte, vielfältige und nachbarschaftliche Ausrichtung des gemischten Nutzungsgefüges kann durch die Schaffung von gewerblichen Flächenangeboten ergänzt und gestärkt werden. Ebenso ist eine Entwicklung attraktiver, vielfältiger Wohnformen, die sich in die gewachsenen Strukturen einfügen, vorstellbar. Ein qualitativ hochwertiges Miteinander von Wohnen und Arbeiten ist an diesem Ort denkbar. Konkrete Lösungsansätze sollen im künftigen Beteiligungsprozess erarbeitet und diskutiert werden.
Nutzungs- schwerpunkte	Kleinteiliges Gewerbe mit wohnverträglicher Ausrichtung in einem ge- mischten, innerstädtischen Quartier, vielfältige Wohnformen überwie- gend im Geschosswohnungsbau
Rahmendaten für die Umsetzung	Gesamtfläche für gewerbliche Neuordnung: ca. 8.000 m² BGF Mod./ Neubau gewerbliche Gebäude: ca. 5.000 m² Höhe der Gebäude: bis 3 Geschosse + Staffel Höhe bei Hallenbebauung: bis ca. 12 m
Akteure/Träger/ Partner	Vorhandene Betriebe, Entwicklungsagentur, Eigentümer, Stadt Heide, Wohnungsunternehmen, Genossenschaften
Kosten	Entstehen für den Abriss von baulichen Anlagen, das Freimachen von Grundstücken, ggf. das Beseitigung von Altlasten, den Neubau von Gebäuden, die Erschließung
Förderung	KfW-Förderung, ggf. Städtebauförderung
Umsetzungszeitraum	Zeitnah, 2019 - 2021
Bedeutung	Hoch
Stand der Vorbereitung	Ansprache potenzieller Träger und Akteure

## 13. BÜRGERPARK RÜSDORFER KAMP

#### SCHLÜSSELPROJEKT - NACHBARSCHAFT



#### Referenz



Abb. 13: Parkanlage



Abb. 13.1: Spielplatz

- Ausbau und Erweiterung von Einrichtungen und Angeboten der Naherholung und Versorgung mit Grün- und Freiraum
- Schaffung und Vernetzung bedarfs- und nutzergerechter Freiraumangebote
- Stärkung der Identifikation der Bewohner mit dem Quartier
- Intensivierung des gesellschaftlichen Zusammenhalts

Kurzbeschreibung	Die in Tieflage (ehemaliger Kiesabbau) befindliche, weitge hend unzugängliche und an den Rändern stark bewachsen Grünlandfläche verfügt über ein hohes Potenzial als landschaftl cher Freiraum, Naherholungsfläche sowie Spiel- und Ruheareal is zentraler Lage des Quartiers.  Die Fläche soll als Bürgerpark für die BewohnerInnen, NutzerInnen un BesucherInnen des Quartiers umgestaltet werden.  Auch für die im unmittelbar angrenzenden Umfeld geplanten Wohn-, Kutur-, Bildungs- und Gewerbenutzungen bietet der Bürgerpark ein attrakt ves Grün- und Freiraumangebot.	
Nutzungs- schwerpunkte	Öffentliche Grünanlage, barrierefreie Angebote der Naherholung, Sport-, Spiel- und Freizeitgestaltung, Wegevernetzur gen mit den umgebenden Nutzungen, am Nordrand: Wohnen (Nr. 4 Familien & Kulturtreff (Nr. 11), im Osten: Anbindung an die Rüsdorfe Straße, im Westen: Neue Quartiersmitte (Nr. 1-5), im Süden und Oste angrenzend: Wohnen an der Bahn (Nr. 14) und Wohnen und Arbeiten a der Berliner Straße (Nr. 12)	
Rahmendaten für die Umsetzung	Gesamtfläche im Bestand: ca. 10.000 m Fläche für Umgestaltung zum Bürgerpark: ca. 7.500 m	
Akteure/Träger/ Partner	Stadt Heide, Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften	
Kosten	Planung und Realisierung der Grün- und Freiflächen, Erschließung, ggf. Altlastenbeseitigung, am Nordrand: Wohnungsbau	
Förderung	ggf. Städtebauförderung, Wohnraumförderung	
Umsetzungszeitraum	mittelfristig, 2020 - 2025	
Bedeutung	Hoch	
Stand der Vorbereitung	Ansprache potenzieller Träger und Akteure	

#### 14. WOHNEN AN DER BAHN



Referenz



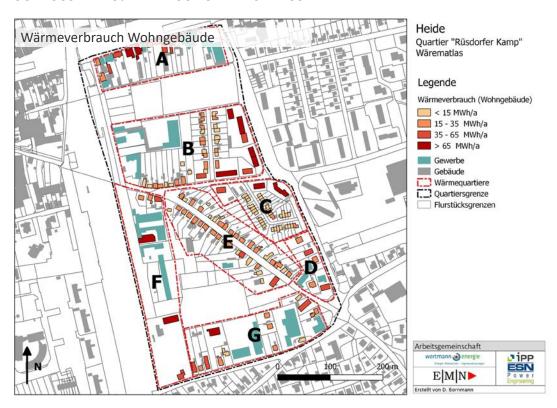
Abb. 14/14.1: Mehrgenerationen Wohnen Berliner Straße, Heide

- Schaffung eines vielfältigen Angebots an neuen, innerstädtischen, modernen und inklusiven Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen
- Gewinnung neuer Bewohner für die Stadt Heide mit Interesse an nachbarschaftlichem, inklusivem und innerstädtisch eingebundenem Wohnen
- Stärkung der Identifikation der Bewohner mit dem Quartier

Kurzbeschreibung	Auf dem Gelände eines ehemaligen Lokschuppens wird ein Wohbauvorhaben mit unterschiedlichen Wohnformen realisiert. Geplant sind im Westen der Fläche zwei mehrgeschossige Geschonungsbaukörper parallel zu den Bahngleisen, im Inneren der Fläckleinteilige Wohnformen als DH, RH und EFH vorgesehen. Die Erscherfolgt von der Berliner Straße aus, eine Weiterführung der Erschnach Norden und damit eine verkehrliche Anbindung dieses Wohtiers an das angrenzende Quartier der "Neuen Mitte" ist – außer über und Radverkehrsverbindung – bisher nicht vorgesehen. Das Vorhaben wird z.Z. planungsrechtlich vorbereitet.	osswoh- che sind ließung ließung
Nutzungs- schwerpunkte	Familiengerechtes Wohnen im Geschosswohnungsbau, DH, RH, EF	Н
Rahmendaten für die Umsetzung	Grundstücksgröße: ca. 11.0 weitere Kennzahlen gem. B-Plan-Nutzungskonzept	00 m²
Akteure/Träger/ Partner	Private Bauträger, Stadt Heide, Stadtwerke, Entwicklungsagentur	
Kosten	Entstehen für den Wohnungsneubau, Grün- und Freif Erschließung, ggf. Altlastenbeseitigung	lächen,
Förderung	KfW-Förderung, Wohnraumförderung, ggf. Städtebauförderung	
Umsetzungszeitraum	Zeitnah, 2018 - 2019	
Bedeutung	Hoch	
Stand	In Realisierung	

## 15. ENERGETISCHE SANIERUNGSMASSNAHMEN (MIT GESAMTRÄUMLICHER WIRKUNG)

#### SCHLÜSSELPROJEKT - RÜSDORFER STRASSE

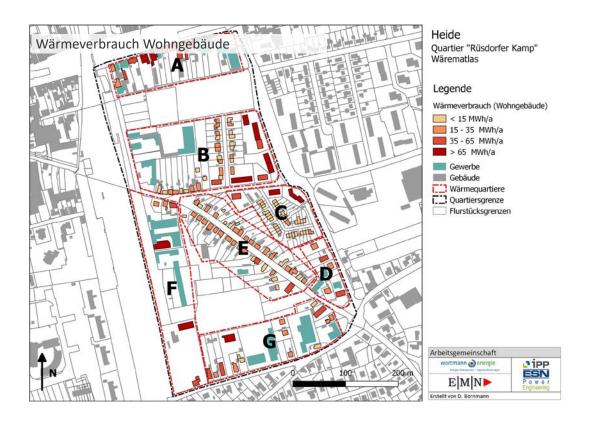




- "Dekarbonisierung" der Energieversorgung der Liegenschaften im Rüsdorfer Kamp insbesondere der Wärmeversorgung
   => durch Gebäudesanierung bzw. CO2-neutrale Energieversorgungssysteme
- Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden mit höchstmöglicher (wirschaftlich darstellbarer) Energieeinsparung

Kurzbeschreibung	Viele der Bestandsgebäude sind sanierungsbedürftig. Die anstehenden Sanierungsmaßnahmen sind nicht für jeden Eigentümer leistbar. Aus diesem Grund muss über geeignete Unterstützungsmaßnahmen nachgedacht werden. Beispielsanierungen und die Bündelung von Maßnahmen und Ausnutzung vorhandener Fördermaßnahmen sollen die Eigentümer zur Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen motivieren.	
Nutzungs- schwerpunkte	Sozialverträgliches Sanieren und Investieren, Wohn- u. Eigentums- konzepte	
Rahmendaten für die Umsetzung	-	
Akteure/Träger/ Partner	Bestandsgebäude, Einzelmaßnahmen – KfW, Land.SH usw., Sanierungsinitiative Rüsdorfer Kamp/ Neubau – EnEV, EEWärmeG usw. ggf. Stadtwerke	
Kosten	(noch) nicht bezifferbar	
Förderung	KfW, Bafa, ggf. Landesmittel, steuerliche Vorteile (bei Ausweisung eines Sanierungsgebietes)	
Umsetzungszeitraum	schnellstmöglich beginnen, Zeitraum 5 - 10 Jahre	
Bedeutung	Grundlage für Lebens- und Wohnqualitätssteigerung, Querschnittsaufgabe in allen anderen Handlungsfeldern.	
Stand der Vorbereitung	Energieberatungen wurden durchgeführt. Wärmekataster erstellt	

#### 15. ENERGIEVERSORGUNGSKONZEPTE (MIT GESAMTRÄUMLICHER WIRKUNG)





- "Dekarbonisierung" der Energieversorgung der Liegenschaften im Rüsdorfer Kamp - insbesondere der Wärmeversorgung => durch Gebäudesanierung bzw. CO2-neutrale Energieversorgungssysteme
- Einsatz erneuerbarer Energien (oder Abwärme) zur Wärmeversorgung – möglichst über Wärmenetze

Kurzbeschreibung	Der Wärmebereich macht bei der Versorgung von Liegenschaften 80% aus. Die Gebäude können nicht alle in Passivhäuser verwandelt werden, sodass für eine CO2-Neutralität erneuerbare Energien eingesetzt werden müssen. Über Teilprojekte soll die Machbarkeit möglichst kurzfristig nachgewiesen werden. Die Teilprojekte werden langfristig verknüpft, bis im Idealfall das gesamte Quartier "erfasst" wird. Die Stadtwerke Heide spielen dabei eine wesentliche Rolle. Das Projekt Quarree100 (ENTREE100) soll dabei berücksichtigt werden.	
Nutzungs- schwerpunkte	Dezentrale Lösungen – Insel – und Nachbarschaftslösungen ("Streetprojects"), Zentrale Lösungen – Fernwärme, Erneuerbare Energien, Wasserstoff, …"Bezahlbare" Wärme	
Rahmendaten für die Umsetzung	-	
Akteure/Träger/ Partner	Stadtwerke, Entwicklungsagentur, Stadt Heide, Eigentümer	
Kosten	(noch) nicht bezifferbar	
Förderung	KfW, Bafa, ggf. Landesmittel, Bundes- / EU-Mittel	
Umsetzungszeitraum	schnellstmöglich beginnen, Zeitraum 5 - 10 Jahre	
Bedeutung	Grundlage für die Dekarbonisierung bzw. 95%ige CO2-Einsparung	
Stand der Vorbereitung	Teilquartiere wurden identifiziert, erste Gespräche wurden geführt, erste Berechnungen angestellt	

#### EINSETZUNG EINES SANIERUNGSTRÄGERS/ SANIERUNGSBERATUNG



- Behebung städtebaulicher Missstände im Quartier
- Funktionsstärkung und Aufwertung des Quartiers
- Altlastensanierung, Brachenentwicklung und Baulückenschließung
- Erhalt, Stärkung und Qualifizierung des Quartiers als gemischter innerstädtischer Wohn- und Arbeitsstandort – mit inklusiver Ausrichtung
- · Aktivierung des Quartiers als Ort für Freizeit, Bildung und Kultur
- Modernisierung der Bausubstanz, Schaffung von Vielfalt an Wohnformen durch Wohnungsneubau
- Sicherung der baukulturellen Identität, Erneuerung und Gestaltung von Erschließungsanlagen, Verbesserung der Grün- und Freiraumqualität
- Energetische Erneuerung und Aufbau eines klimagerechten Wärmenetzes
- Qualifizierung des Gebiets als energetisch nachhaltiges Modellquartier

Kurzbeschreibung	Für die Vorbereitung und Verfahrenssteuerung, die rechtliche und finanzielle Abwicklung der Gesamtmaßnahme sowie die laufende Beratung der Stadt und der Akteure setzt die Stadt einen Sanierungsträger ein. Zu seinen Aufgaben gehören u.a.:  • Projektentwicklung und Projektsteuerung  • Unterstützung bei der Durchführung von Maßnahmen  • Erwerb von Grundstücken  • Beantragung von Finanzhilfen  • Verwaltung des Treuhandvermögens  • Koordination mit dem Fördermittelgeber
Gesamtkosten	ca.1.000.000 €
Förderanteil	500.000€
Förderfähige Einzelmaßnahmen	Sanierungs- und Entwicklungsträger (anteillig)
Bedeutung	Sehr hoch Vorgabe gemäß geltender Städtebauförderungs- richtlinien
Umsetzungszeitraum	Ca. 15 Jahre, beginnend 2018 bis zum Abschluss der städte- baulichen Gesamtmaßnahme
Akteure/Träger/ Partner	Stadt Heide, Sanierungsträger, Ggf. Gutachter
Stand der Vorbereitung	Der Sanierungsträger betreut bereits eine andere Städtebau- fördermaßnahme im unmittelbar westlich angrenzenden Sanierungsgebiet der Innenstadt. Positive Abstimmungen mit dem MIB zur Erweiterung dieses Sanierungsgebiets um das "Quar- tier Rüsdorfer Kamp" sind bereits erfolgt. Nach entsprechender Beschlussfassung durch die Stadt und Programmaufnahme wären die Er- arbeitung einer VU sowie eines IEK zu veranlassen.

## 7

# Maßnahmen und Schlüsselprojekte

Instrumente für den

Quartiersentwicklungsprozess

#### Maßnahmenkonzept 7.1

Zur Realisierung der Entwicklungsziele in den Handlungsfeldern bedarf es umfangreicher Maßnahmen (siehe Plan Maßnahmenkonzept).

Das vorliegende Maßnahmenkonzept dient als weiterzuentwickelndes Arbeitsinstrument. Über die Umsetzungsreihenfolge der Maßnahmen und ihre Durchführbarkeit muss im weiteren Prozess – in Abstimmung mit Stadtverwaltung, Akteuren, Eigentümern und Bewohnern sowie den politischen Gremien – entschieden werden. Im Zuge der Gebietsentwicklung können sich die Umsetzungsmöglichkeiten, Bedeutung und Priorität, Kosten und Finanzierungen von Maßnahmen verändern.

Das Maßnahmenkonzept führt die Maßnahmen für den Quartiersentwicklungsprozess auf. Dabei ist für die Umsetzung der Entwicklungsziele von Bedeutung, dass die Handlungsfelder nicht einzeln, sondern als komplexes und integrierendes Aufgabenspektrum verstanden und umgesetzt werden.

Die Zuordnung der einzelnen Maßnahmen zu bestimmten Handlungsfeldern erfolgt daher unter dem Gesichtspunkt der jeweils höchsten Wirkung und Synergien, die sie für die Entwicklung des Quartiers aufweisen.

#### Legende





Stadt Heide Städtebauliches Quartierskonzept "Rüsdorfer Kamp"

Maßnahmenkonzept im Original M 1:1000 (A0), M 1:4000 (A4)





## 7.2 Schlüsselprojekte

Aus dem erarbeiteten Spektrum von Handlungsfeldern, in dem die Ziele, Maßnahmen und weiteren Handlungsempfehlungen für das Quartier in Form von (fortzuschreibenden) Steckbriefen dargestellt sind, haben einzelne dieser Handlungsfelder die Qualität von Schlüsselprojekten entfaltet. Schlüsselprojekte sind von besonderer Bedeutung für die angestrebte Quartiersentwicklung. Sie sind als Impulsgeber und Triebfedern für den Quartiersentwicklungsprozess zu begreifen, weil sie in ihrer Ausrichtung mehrere Entwicklungsziele gleichzeitig aufgreifen und dadurch auf mehreren Handlungsebenen integriert zur Stabilisierung und Aufwertung des Quartiers beitragen.

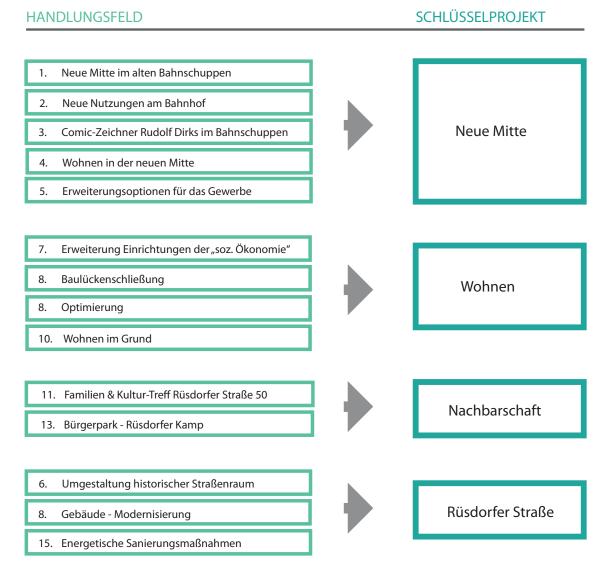


Abb. 49: Aus gebündelten Handlungsfeldern werden Schlüsselprojekte

#### Schlüsselprojekt - Quartiersmittelpunkt "Neue Mitte"

#### Ziele

- Schaffung eines integrierten Quartiersmittelpunkts
- Gründung eines innenstadtnahen FH Westküsten-Standorts in integrierter Stadtlage
- Ausbau, Erweiterung und Vernetzung bedarfs- und nutzergerechter Bildungs-, Forschungs- und Unternehmensangebote als Teil eines Campus-Areals
- Schaffung eines Ortes, der die Kopplung von praktisch vermittelter visueller Kommunikation mit gastronomischen und kulturellen Angeboten herstellt
- Schaffung und Vernetzung bedarfs- und nutzergerechter Wohnungstypen, die inklusives Wohnen beinhalten
- Erhalt und Sicherung des Quartiers als Ort der Arbeit
- Stärkung der Identifikation der Bewohner mit dem Quartier, Intensivierung des gesellschaftlichen Zusammenhalts

#### Erläuterung:

Das Konzept konzentriert sich auf eine Fläche direkt an der Bahn auf drei Grundstücksparzellen in zentraler Lage zur Stadt. Hier wird der integrierte Quartiersmittelpunkt "Neue Mitte" vorgesehen. Auf dieser Fläche befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt ein leerer Güterschuppen, ein ehemaliger Mühlenbetrieb, das Werksgelände von TC-Hydraulik und ein Straßengrundstück der Stadt Heide. Auf rund 3 ha soll eine Mischnutzung entstehen, die auch auf benachbarte Entwicklungsflächen einwirkt. Die gesteckten Ziele sind am besten durch eine gemeinsame Planung von Grundeigentümern und Investoren zu erreichen. Es wird eine Projektgesellschaft mit öffentlichen und privaten Partnern angedacht, die diese Aufgabe umsetzen könnte. Die angestrebten Arbeits-, Forschungs- und Bildungselemente sind in ein Umfeld unterstützender und verbindender Strukturen eingebettet. Dazu gehören Wohnungs-, Versorgungs-, Freizeit- und Kulturangebote. Diese sollen dazu beitragen, dass hier keine Insel entsteht, sondern ein Ort, der für ganz Heide interessant wird.

Die jetzigen Eigentümer sind bereits in die bisherigen Überlegungen eingebunden, haben diese motivierend unterstützt und warten auf die kommenden Planungsschritte.

Sinnvoll erscheint der Abriss von einigen vielfach den Bedarfen angepassten und entsprechend umgebauten Gewerbebauten. Einige historische Gewerbebauten sollten jedoch erhalten bleiben, wenn sie das historische Erbe des Standorts verkörpern und auch zukünftig nutzbar sind. Bei Neubauten soll die Umsetzung von einem Ort moderner Architektur mit hoher Freiraumqualität im Vordergrund stehen. Kernidee ist die Schaffung eines innenstadtnahen Standorts der Fachhochschule mit daran gekoppelten Angeboten aus Wirtschaft und Kultur. Es soll auch ein Ort des sozialen Lebens werden. Gerade die Entwicklung neuer Studiengänge, wie "Klimagerechtes Gebäudemanagement" oder "Green Energy", die Einbindung in das Projekt Quarree100 und die Kooperation von Fachhochschule und Wirtschaft machen diesen Standort sichtbar und interessant.

Für diesen neuen FH-Standort ist der Neubau von Technologie- und Gewerbegebäuden der Privatwirtschaft bzw. der Wirtschaftsförderung angedacht. Zusammen mit innovativen Unternehmen können hier Bildungs- und Forschungsangebote initiiert werden. Die Gründerszene benötigt ein Milieu des Austauschs und der Innovation. Die Green Engineering Szene ist an der Westküste Schleswig-Holsteins gut vertreten, benötigt aber einen Standort, an dem sie sich sichtbar verorten und vernetzen kann. Ein solches Cluster ist interessant für die FH Westküste, weil dann womöglich mehr Studienabgänger in der Region gehalten werden und selber Unternehmen gründen. Es ist auch interessant für Unternehmen, die dringend Fachpersonal der FH benötigen und deshalb hier eine Dependance aufbauen. Diese neuen Strukturen werden eingebettet in ein Netzwerk von Unterstützern aus der Region und aus der Nachbarschaft. Zu den Unterstützern können so unterschiedliche Unternehmen wie TC-Hydraulik oder die Werkstatt der Stiftung Mensch gehören, die beispielsweise in Entwicklungskooperationen einsteigen könnten.

Im direkten Zusammenhang zu diesen Funktionen und zeitlich als Vorläufer könnte an diesem Ort auch ein Showroom für das Projekt Quaree100 aufgebaut werden. Dieses temporäre Gebäude würde nicht nur der Information über Quarree100 dienen, sondern auch der Vermittlung für die Gebietsentwicklung.

Das Planerteam sieht die Chance, im alten Güterschuppen in direkter Nachbarschaft zu den Neubauten einen Bereich der Kommunikation / Vermittlung der FH anzuschließen. Zunehmend spielt Kommunikation für die Technologieentwicklung und für Konzepte zum einem veränderten Verbrauchsverhalten eine wichtige Rolle. Weder das Quarree100 Projekt noch die gewünschte CO2 Neutralitätskampagne kann ohne Kommunikationskonzept auskommen. Alles sind wichtige Themen für eine nachhaltige Entwicklung.

Einer der ersten "Kommunikationsvermittler" Heides war Rudolph Dirks, der "Erfinder der Sprechblase". Aus Sicht des Planerteams ist der Güterschuppen der Ort, an dem die Sammlung von Dirks nicht in Form eines Museums präsentiert wird, sondern so, dass sie als Inspiration für die heutige Zeit dient. Sie sollte als Ansporn verstanden werden, neue Formen der Kommunikation zu entwickeln. Die Präsentation kann Bestandteil eines Coworking Spaces und eines angeschlossenen Kantinenbereichs für alle im Gebiet Tätigen werden.

Dieser zentral platzierte Ort könnte tagsüber als Kantine für Arbeitende und Studierende und abends als kulturelle Attraktion für Heide dienen. Damit wäre die angestrebte Kombination der Funktionen Arbeiten, Gastronomie und Kulturvermittlung erreicht.

Die Wohnfunktion ist Bestandteil der Nutzungsmischung. Diese sieht das Planerteam in Neubauten auf der nach Osten gewandten Seite des Güterschuppens sowie im weiteren Planungsgebiet. Im gesamten Quartier sind unter der Überschrift "inklusives Wohnen" viele Wohnformen denkbar. Dies können Kopplungen von Wohnangeboten für Studierende und Menschen, die z.B. auf Sozialwohnungen oder persönliche Hilfe angewiesen sind, sein. Denkbar sind auch Angebote für Familien, die in einer aktiven Nachbarschaft wohnen wollen.



Abb. 50: Sanierung Bahnschuppen in Kiel - Außenansicht - Schlüsselprojekt Neue Mitte



Abb. 51: Sanierung Bahnschuppen in Kiel - Innenansicht - Schlüsselprojekt Neue Mitte

#### Schlüsselprojekt - Wohnen

#### **Ziele**

- Ausbau und Erweiterung von Einrichtungen und Angeboten
- Schaffung und Vernetzung inklusiver Wohn- und Beschäftigungsangebote für Ältere,
   Studenten und Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohn- und Arbeitsmarkt
- Stärkung der Identifikation der Bewohner mit dem Quartier
- Intensivierung des gesellschaftlichen Zusammenhalts
- Baulückenschließung und Wiederherstellung einer intakten Raumkante des Quartiers gegenüber der Innenstadt

#### Erläuterung:

Der Rüsdorfer Kamp kann, beispielhaft für ganz Heide, zum inklusiven Quartier werden. Bezogen auf das Wohnen zeichnet sich ein solches Quartier durch eine Mischung von Eigentums-, Wohn- und Lebensformen und eine Vielfalt von Einkommensgruppen aus und verzichtet auf eine Zonierung in einfache und gehobene Wohngebiete. Dazu gehören eine wohnungsnahe Infrastruktur und eine Freiraumgestaltung, die ein nachbarschaftliches Miteinander ermöglichen. Für die Entwicklung eines inklusiven Quartiers im Rüsdorfer Kamp ist also ein "Gesamtkonzept Wohnen" erforderlich, das auch Maßnahmen zur Verbesserung der sozio-kulturellen Infrastruktur, der Arbeitsplatzentwicklung und des Freiraums umfasst. Über einen Verteilungsschlüssel für Wohnungstypen können die Zielgruppen definiert werden.

Zwei Hauptziele müssen erreicht werden:

- Sicherung und Entwicklung des Wohnungsbestands und
- Wohnungsneubau im Zusammenspiel mit dem Bestand

Der heute vorhandene Wohnungsbestand sollte in das Konzept mit einbezogen werden und dadurch einen Entwicklungsschub bekommen. Hierbei ist wichtig, dass dieser Bestand eine funktionelle und energetisch verantwortliche Zukunft erhält. Er trägt überwiegend positiv zur Identität dieses gewachsenen Stadtteils bei. Die Bestände prägen das Gesicht der Straßen und bilden, wenn auch mit vielen Brüchen, harmonische Nachbarschaften. Schon jetzt gibt es hier eine Vielfalt an Wohnungstypen und unterschiedlichen Nachbarschaften. Das vorhandene Angebot wendet sich überwiegend an Menschen mit durchschnittlichem Einkommen.

Auch in Heide gibt es eine Debatte über bezahlbaren Wohnraum. Die steigende Nachfrage, vor allem nach preiswerten Mietwohnungen, begründet sich durch den Zuzug aus den ländlichen Regionen, neue Familienmuster sowie die Anforderungen der Studierenden. Außerdem ist in den letzten Jahren ein

erheblicher Teil der Altbestände im sozialen Wohnungsbau aus der Mietpreisbindung gefallen.

Im Beteiligungsverfahren wurden immer wieder Bedenken geäußert, dass die zukünftig neu gebauten oder energetisch sanierten bestehenden Wohnungen für viele schwer zu bezahlen seien. Dennoch ist die energetische Sanierung möglichst vieler Wohnungen wünschenswert, um die Projektziele der energetischen und integrierten Quartiersentwicklung erreichen zu können. Hiermit wird ein Konflikt deutlich, der zum Beispiel mit der Unterstützung durch öffentliche Fördermittel gelöst werden kann.

Der Bedarf der unteren Einkommensgruppen nach preiswerten Wohnformen sollte sowohl beim Wohnungsneubau, als auch beim Umgang mit dem Wohnungsbestand berücksichtigt werden. Auf der Fläche Im Grund und auf dem Gelände des ehemaligen Güterschuppens / Evers könnten mehrere hundert neue Wohnungen realisiert werden. Ein Teil davon sollten öffentlich geförderte Mietwohnungen sein. Die hierdurch ausgelösten Belegungsbindungen könnten aber auch auf Genossenschaftswohnungen im Bestand übertragen werden. Die Integration von geförderten Wohnungen in die Bestände ist seit Jahren das erklärte Ziel der Wohnraumförderung des Landes. Wichtig dabei ist, dass der geförderte Wohnungsbau ein natürlicher Bestandteil des Gesamtbestands wird. Daher werden die Belegungsbindungen in den Beständen zunehmend sozialräumlich gestreut. Ein Gesamtkonzept für den Stadtteil beinhaltet auch, dass vorab keine Parzellen für Einzelvorhaben herausgeschnitten werden, die ein späteres Gesamtkonzept behindern könnten.

Auch die gepflegten Bestände der WOGE Kiel aus dem Baujahr 1960 in der Hans-Böckler-Straße wären in die Betrachtung des bezahlbaren Wohnens einzubeziehen. Deren Sozialbindungen laufen in wenigen Jahren aus. Sie könnten als Folge dieses Verfahrens durch Förderung des Landes erneut in die Bindung kommen und damit dem Angebot an preisgebundenen sozialen Wohnformen zu Gute kommen.

Wie an vielen Stellen in Heide gibt es Bestände unsanierter Gebäude im selbstgenutzten Eigentum oder zur Miete. Viele Gebäude sind in einem Alter und Zustand, in dem eine energetische Sanierung oder die Anpassung an den heutigen Wohnungsstandard einen hohen baulichen Aufwand bedeuten würden. Einige Gebäude weisen einen so hohen Instandhaltungsstau auf, dass eine Sanierung wegen des erforderlichen Investitionsvolumens unverhältnismäßig erscheint. Deshalb ist auch darüber nachzudenken, ob im Einzelfall der Ersatz einiger Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser durch Neubauten der sinnvollere Weg sein kann.

Dazu gehören auch drei sanierungsbedürftige Mietshäuser in der Hans-Böckler-Straße / Stettiner Straße. Im Rahmen der Konzeptentwicklung können hier Ziele formuliert werden, die entweder eine durchgreifende Sanierung oder einen Neubau mit geförderten Wohnungen an dieser Stelle sinnvoll erscheinen lassen. Beides kann sinnvoll sein und für beide Optionen sind Fördermittel vorhanden. Es sollte das Gespräch mit dem Eigentümer gesucht werden.

Die privaten Vermieter, vertreten durch den Haus- und Grundeigentümerverein, werden ein solches Konzept nicht allein umsetzen können. Hier sind Genossenschaften oder Gesellschaften gefragt,

welche die Entwicklungsziele gemeinsam mit den privaten Anbietern im Blick haben und zusammen mit der Stadt Heide diesen Stadtteil entwickeln. Dabei kann auch die Schaffung einer stadteigenen Wohnungsgesellschaft ins Spiel kommen, über die schon länger gesprochen wird.



Abb. 52: Stiftung Mensch Werkstatt - Schlüsselprojekt Wohnen

#### Schlüsselprojekt – Nachbarschaft

#### Ziele

- Ausbau und Erweiterung von Einrichtungen und Angeboten
- Schaffung und Vernetzung bedarfs- und nutzergerechter Bildungs- und Freizeitangebote
- Sicherung und Modernisierung einer erhaltenswerten Hofstelle als baukulturelldörfliches Erbe in der Rüsdorfer Straße
- Energetische Gebäudesanierung als Beispiel für Nachbarschaft

#### Erläuterung

Das städtische Gelände Rüsdorfer Straße 50 (Sand Peters) und der Übergang zu zentralen Entwicklungsflächen um den ehemaligen Güterschuppen bieten sich als Ort gemeinsamer Begegnungen, der Freizeit und der Betreuung an. Hier sollte die grüne Mitte für den gesamten Stadtteil entstehen. Die Wiese wird schon heute für soziale und sportliche Zwecke durch den Boßelverein Heid-Rüsdörp von 1906 genutzt.

Das Grundstück besteht aus einem historischen Bauernhaus, einem Stallgebäude und einer großen Wiese. Die Wiese weist im hinteren Bereich einen Höhensprung von teilweise über 4m zu den Nachbargrundstücken auf. Diese Topografie ist vor über 100 Jahren durch Sandabbau der Firma Peters entstanden. Diese hochgelegenen Nachbarflächen werden im Zuge der Entwicklung des Rüsdorfer

Kamps wohl als erste mit einer Mischnutzung für Wohnen, Studieren, Forschen und Produzieren bebaut. Der grüne Übergang kann reizvoll gestaltet und auf der Nordseite auch bebaut werden.

Das hohe Giebelhaus von Sand Peters steht leer und ist mit seinem Fassadenausdruck fast original erhalten, in dieser Qualität eine Seltenheit im Quartier. Der Stallteil Richtung Wiese ist in einem schlechteren Zustand als der Wohnteil zur Straße. Der getrennt liegende Stall ist in einem sehr schlechten Zustand. Südlich der Hofstelle befindet sich ein kleiner Bauerngarten, die Wiese grenzt daneben direkt an die Straße.

# Mehrgenerationenhaus - Kindertagesstätte

Im Mehrgenerationenhaus Rüsdorfer Straße 50 treffen künftig ein historischer Ort und Zukunft zusammen. Der Wohnteil vom Hauptgebäude sollte beispielhaft so saniert werden, dass er zum Vorbild für andere Gebäude im Gebiet wird. Das Gebäude könnte dadurch zum Demohaus für die energetische Quartiersentwicklung werden. Hier wird informiert, beraten und weitergeholfen. Der gleiche Bereich würde auch als Stadtteiltreff genutzt werden und Einzelpersonen, Initiativen und Vereinen offenstehen. Der nach Westen gerichtete Stallbereich sollte durch einen Neubau in gleicher Kubatur ersetzt werden. Er könnte als Versammlungsraum für das Mehrgenerationenhaus und als Bewegungsraum für eine im Gebäude integrierte Kita dienen.

Bei einer Erhöhung der Bewohnerzahl im Quartier reicht die Kapazität des Ev. Luth. Johannis Kindergartens in der Stettiner Straße nicht aus. Die Bedarfslage ist jetzt schon angespannt und die Betreuungsbedarfe über Unternehmen steigen. Es wird vorgeschlagen, anstelle des abgängigen Stalls Rüsdorfer Straße Nr. 50 eine mehrgruppige Kita zu errichten.

# Bürgerpark

Zwischen Haupthaus und Kita bildet sich ein Hofplatz, der nach Süden zum Bürgerpark abfällt. Das jetzt schon als Sport- und Weidefläche genutzte Gelände sollte in einen aktiven Park überführt werden und den Anwohnern sowie dem benachbarten Mehrgenerationenhaus mit der Kita zur Verfügung stehen. Der Park liegt in direkter Nachbarschaft der künftig zu entwickelnden Flächen des Güterbahnhofs. Durch den Park führt eine Wegeverbindung zum Bahnhof. Die Parkpflege könnte durch ein Zusammenwirken von Ehrenamt und städtischer Betreuung gewährleistet werden.

#### **Nachbarschaftstreffs**

Das Freiraumkonzept des Rüsdorfer Kamps ist ausgerichtet auf Fußwege, die vielfältige Ziele miteinander verbinden. Sie sorgen für Kontakte, Erlebnisse und Erreichbarkeit. An den Wegelinien zwischen den Gebäuden werden viele kleine Orte zum Aufenthalt und zur Begegnung geschaffen. So können sich Nachbarn auch im Freiraum treffen. Diese Faktoren stärken Zugehörigkeit und Identität des Rüsdorfer Kamps.



Abb. 53: Rüsdorfer Straße 50 I Schlüsselprojekt Nachbarschaft - Familien- & Kulturtreff

# Schlüsselprojekt – Rüsdorfer Straße

#### **Ziele**

- Umfassende Erneuerung und Umgestaltung des gesamten Straßenraums
- Modernisierung/ Instandsetzung und energetische Erneuerung der Gebäudesubstanz
- Verkehrsberuhigung Rüsdorfer Straße Tempo-30-Regelung
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Fuß- und Radverkehr, Barrierefreiheit
- Entlastung der Straße vom Durchgangsverkehr
- Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs

# Erläuterung

Der Straßenverkehrsraum der Rüsdorfer Straße als historische Wegeverbindung zwischen dem ursprünglichen Dorf (im Südosten) und der Heider Innenstadt bzw. dem Bahnhof (im Nordwesten) bedarf einer umfassenden verkehrsberuhigenden Neugestaltung. Ihr schlechter baulicher Zustand, die über die Jahre zugenommene Verkehrsbelastung, das beengte Straßenraumprofil und die unzureichende Aufenthalts,- Freiraum- und Gestaltungsqualität führen insgesamt dazu, dass die Rüsdorfer Straße

immer weniger als intakte öffentliche Straßen-Adresse eines zukunftsfähigen Wohnquartiers mit seinen historischen, giebelständigen Wohngebäuden wahrgenommen wird. Daher ist eine verkehrlich entlastende und gestalterisch aufwertende Umgestaltung dieses historischen Straßenzugs erforderlich. Dabei stehen die Ziele der Verkehrsberuhigung, der Gestaltung des öffentlichen Raums, einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie einer grundlegenden Sicherung und Aufwertung der Straße im Sinne einer zukunftsfähigen Qualifizierung der Rüsdorfer Straße als Lebensader eines attraktiven, historischen Wohnquartiers im Vordergrund.

In der parallel zur Bahn verlaufenden Rüsdorfer Straße (zwischen Hamburger Straße im Norden und dem Bahnschuppen im Süden) bieten sich zwischen der Bahnanlage und der Fahrbahn der Rüsdorfer Straße attraktiv gelegene Freiräume zur Ergänzung von weiteren P+R-Anlagen an. Hier können zusätzlich auch Einrichtungen und Angebote wie Carsharing, E-Mobil-Ladestationen und ein Fahrradverleih untergebracht werden, wodurch diesem bahnhofsnahen und ÖPNV-bezogenen Umsteigebereich die Qualität einer zentralen Mobilitätsdrehscheibe für Stadt und Region zukommt.

An der historischen, dörflich geprägten Rüsdorfer Straße bestehen erhebliche städtebauliche Verluste der Wohnfunktion in Verbindung mit einem schlechten baulichen Zustand der Bausubstanz der Wohngebäude. Hinzu kommt, dass die städtebauliche Gestalt dieser Straße wesentlich durch ihre kleinteilige, giebelständige, eingeschossige Baustruktur geprägt ist, wobei die zahlreich überformten Gebäudefassaden die Gestaltqualität der gesamten Wohnstraße beeinträchtigen.

Neben einem erheblichen Modernisierungsbedarf vieler Gebäude im Gebiet besteht auch in Bezug auf den Energiestandard ihrer Bausubstanz ein überwiegend erheblicher Sanierungsbedarf.

Die anstehenden Sanierungsmaßnahmen sind nicht für jeden Eigentümer leistbar. Aus diesem Grund muss über geeignete Unterstützungsmaßnahmen nachgedacht werden. Beispielsanierungen und die Bündelung von Maßnahmen und Ausnutzung vorhandener Fördermaßnahmen sollen die Eigentümer zur Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen motivieren.

Mit der Erneuerung und Umgestaltung der Erschließungsanlage Rüsdorfer Straße hat die Stadt Heide in Abstimmung mit den Anwohnern die Möglichkeit, den Auftakt für die umfassende Erneuerung des gesamten Bereichs Rüsdorfer Straße zu leisten. Mit der Umgestaltung des Straßenraums und der Modernisierung und Umgestaltung ihres Gebäudes Rüsdorfer Straße Nr. 50 kann die Stadt einen Impuls für eine nachhaltige Perspektive der Rüsdorfer Straße als "zukunftsfähigen Lebensraum" setzen. Damit kann Heide mit Vorbildwirkung auch Anwohner aktivieren, diese Haltung und Perspektive aufzugreifen und auch am eigenen Gebäude Modernisierungen und energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

# 7.3. Grundzüge für das städtebauliche Strukturkonzept Rüsdorfer Kamp

Der in den vielfältigen Handlungsfeldern zum Ausdruck kommende städtebauliche Konzeptansatz zeigt ein integriertes Zukunftsbild für den Rüsdorfer Kamp.

Auf den Flächen Im Grund sollen unterschiedliche Typologien neue Angebote für innerstädtisches, modernes und inklusives Wohnen schaffen. Der Wohnungsneubau nimmt hier die angrenzenden Bestandsstrukturen auf und schafft eine harmonische Integration in die umgebende städtebauliche und stadtgestalterische Struktur. Dabei sieht das Konzept auf der östlichen Fläche eine kleinteiligere und im Westen eine verdichtetere Bebauung vor. Auf den Flächen der Stiftung Mensch soll durch Nutzungserweiterungen das vorhandene Angebot gestärkt und weiter ausgebaut werden. Das Konzept schließt die stark beeinträchtigte Raumkante entlang der nördlichen Rüsdorfer Straße und lässt eine klare städtebauliche Kontur der unterschiedlichen Nutzungen entstehen. Hier zeigt der Rüsdorfer Kamp sein städtebauliches Gesicht.

Im südlichen Bereich entsteht der Quartiersmittelpunkt. Erweiterungsoptionen für den Gewerbestandort mit wohnverträglichen Einrichtungen im Norden, Wohnen in der "Neuen Mitte" mit Geschosswohnungsbau und Stadthäusern im Osten und Süden sowie ein neuer FH Westküste-Standort mit Einrichtungen von Forschung, Lehre und Wohnen in Westen entstehen um den (alten) Bahnschuppen, der als gemeinsame "Mitte" eine integrierte Quartiersschnittstelle bildet, die mit Gastronomie, Kultur und Kreativ-Gewerbe bespielt wird.

Die weiteren Handlungsfelder, vor allem der neue Bürgerpark, der Familien,- Nachbarschafts- und Kultur-Treff sowie die verkehrsberuhigenden Umgestaltungen der Quartiersstraßenräume ergänzen das Konzept.

Die hier aufgeführten Handlungsfelder sind als Bausteine zu verstehen, die in ihrer Gesamtheit die Entwicklung des Quartiers Rüsdorfer Kamp stärken und unterstützen. Für die Umsetzung ist der stetige Austausch zwischen der Stadt Heide, den Quartiersbewohnern und den projektbezogenen Akteuren unumgänglich. Durch die Vielzahl an unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten sollen in einem innerstädtischen, attraktiven Raum neue Impulse geschaffen werden, die das soziale Miteinander, die historischen Bezüge, das innerstädtische Wohnen, Forschung und Lehre, Arbeit sowie Kunst und Kultur – kurz – das Leben im Rüsdorfer Kamp in seiner Gesamtheit stärken.



Stadt Heide Städtebauliches Quartierskonzept "Rüsdorfer Kamp"

Städtebaulicher Konzeptansatz im Original M 1:1000 (A0), M 1:4000 (A4)



8

# Perspektiven für die Quartiersentwicklung

Beteiligung und Vernetzung für die weitere Quartiersentwicklung

# 8.1 Einbindung von Fördermitteln für eine zügige Umsetzung

Für die Umsetzung der im integrierten Quartierskonzept Rüsdorfer Kamp erarbeiteten Ziele und Maßnahmen zur städtebaulichen und energetischen Erneuerung des Quartiers stehen der Stadt Heide keine Finanzierungsmittel zur Verfügung.

Die Realisierung privater Vorhaben, wie die Modernisierung oder Erweiterung gewerblicher Anlagen, den Neubau bzw. die Modernisierung im Geschosswohnungsbau, die Erweiterung der FH Westküste im Rüsdorfer Kamp oder die Modernisierung des kleinteiligen Eigenheimbestands, sind grundsätzlich von den Betreibern / Eigentümern - auch mit Unterstützung von öffentlichen Fördermitteln - zu tragen. Es verbleiben darüber hinaus vielfältige Maßnahmen, deren Umsetzung allein durch die Stadt Heide erfolgen muss. Dies gilt insbesondere für öffentliche Vorhaben, wie die Umgestaltung der Straßenräume im Rüsdorfer Kamp, die Schaffung eines Bürgerparks sowie die Modernisierung und Umnutzung des Gebäudes Rüsdorfer Straße Nr. 50 als Familien- und Nachbarschaftseinrichtung und Kita.

Ohne eine Einbindung von Fördermitteln zur Umsetzung der öffentlichen Maßnahmen sieht sich die Stadt Heide nicht im Stande, die von ihr zu tragenden Vorhaben zu finanzieren. Hinzu kommt, dass im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsveranstaltungen Bewohner des Rüsdorfer Kamps wiederholt darauf hingewiesen haben, dass für sie eine finanzielle Mitwirkung bei der städtebaulichen Erneuerung des Quartiers, etwa für die Umgestaltung von Straßen oder die Anlage eines Bürgerparks, nicht möglich sei.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Heide, unterstützt durch das beauftragte Planungsteam und den eingebundenen Sanierungsträger, bereits während der Konzeptbearbeitung für den Rüsdorfer Kamp die Chancen und Bedingungen dafür diskutiert und ausgearbeitet, um die Quartiersentwicklung Rüsdorfer Kamp beim Land als städtebauliche Gesamtmaßnahme im Programmschwerpunkt Stadtumbau des Städtebauförderungsprogramms des Landes Schleswig-Holstein, und damit als umfangreiche Fördermaßnahme (1/3 Bund, 1/3 Land, 1/3 Stadt), zu beantragen.

Im September 2017 hat die Stadt Heide dann eine entsprechende Interessenbekundung an das Land Schleswig-Holstein zur Aufnahme des Vorhabens Rüsdorfer Kamp als städtebauliche Stadtumbaumaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein gerichtet.

Diese Interessenbekundung beinhaltet neben der Darstellung der geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen und ihrer stimmigen Stadtumbauprogrammausrichtung eine überschlägige Kostenschätzung der (förderfähigen) Gesamtmaßnahme Rüsdorfer Kamp in Höhe von rund 9,5 Mio. €.

Damit liegt nun auch ein erster Kostenansatz für die Gesamtmaßnahme Rüsdorfer Kamp vor, der deutlich macht, dass ihre Umsetzung von der Stadt Heide nicht allein getragen werden kann und sie daher für die Realisierung ihrer Vorhaben auf entsprechende Fördermittel angewiesen ist.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt das Planungsteam, die beantragte Programmaufnahme stringent

weiterzubetreiben und die nach (seitens des Landes bereits grundsätzlich positiv signalisierte) Aufnahme erforderlichen weiteren Arbeitsschritte der vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts vorzubereiten. Den gegenüber der städtischen Öffentlichkeit, den handlungswilligen Quartiersakteuren und den durch das umfangreiche Beteiligungsverfahren aktivierten Bewohnern des Rüsdorfer Kamps ist die Entwicklung weiter voranzutreiben und eine glaubwürdige Realisierung der geplanten Maßnahmen auf eine realistische und erfolgversprechende Fördergrundlage zu stellen.

# 8.2 Fortentwicklung der Beteiligungskultur

In Heide war es ungewohnt für ein solches Gebiet mit einer breiten Teilnehmerrunde Potenziale zu ergründen und Stadtteilkonzepte zu entwickeln. Bisher standen bei der Entwicklung solcher Konzepte meist Planer zusammen mit der Verwaltung und manchmal mit Investoren im Fokus. Bei größeren Vorhaben werden diese Pläne der Politik vorgelegt. Die Politik entscheidet anhand der Pläne, ob städtische Grundstücke bebaut oder verkauft werden sollen und Bebauungspläne notwendig werden. So ist es auch im Rüsdorfer Kamp.

Die Politik definiert aber nicht den Alltag, das Zusammenwirken und die soziale Struktur im Stadtteil.

Das machen diejenigen, die dort investieren, Rahmenbedingungen stellen und diejenigen, die dort ihren Alltag verbringen. Für dieses Zusammenwirken bedarf es einer Beteiligungskultur.

Beteiligungsformen sind vielfältig. Für die energetische Quartierssanierung werden Eigentümer gesucht, die ihre Häuser vorbildlich sanieren wollen. Mit ihnen wird Kontakt aufgenommen, ihre Bedenken und Möglichkeiten werden erfragt. Diese Einzelkontakte werden weiterhin notwendig sein. Wenn künftige Versorgungskonzepte, wie die von Quarree100, Umsetzungschancen bekommen sollen, müssen über die Einzelgespräche hinaus komplexe Beteiligungsprozesse geschaffen werden, in die auch Versorger und Politiker eingebunden sind.

Eigentümer und Bewohner in die Zukunftsplanung ihres Stadtteils einzubeziehen war bis vor wenigen Jahren eher ungewöhnlich. Im Rüsdorfer Kamp wurde das gemacht und der Kreis durch Politiker, Akteure von außen, Vertreter von Entwicklungsagenturen, Haus- und Grundeigentümervereine, Wohlfahrtsverbände und die Fachhochschule ergänzt. Vielfach waren sie nur Beobachter, manchmal Faktenvermittler oder Ideengeber.

Das Planungsteam hat das Format zur Beteiligung aus einer neutralen Position heraus angeboten und parallel diverse Einzelkontakte dazu genutzt, diese Gesprächspartner ins Verfahren einzubinden. Von einer echten Kultur der Beteiligung kann bisher noch nicht gesprochen werden, dafür waren die Treffen zu wenige und die gegangenen Schritte noch zu klein. Es wurden gute Erfahrungen durch gemeinsame Betrachtungen, ehrliche Dialoge und erste Entwicklungsideen gemacht. Dabei ist festzuhalten, dass potenzielle Investoren oder Nutzer mit Bewohnern an einem Tisch saßen und die Zukunft des

Untersuchungsgebiets diskutierten. Von Teilnehmern wurde betont, dass diese kooperative Planung Chancen ausgelotet hat, die sonst nicht sichtbar geworden wären. Um diese positiven Erfahrungen nutzen zu können, bedarf es einer weiteren Betreuung von außen.

Das Forschungsprojekt Quarree100 wurde gerade gestartet. Bisher wurde noch keine Beteiligungsstrategie aufgestellt. Für das Gelingen dieses Programms ist die Akzeptanz von Bewohnern und Eigentümern erforderlich. Ihre Meinungen und Ideen zu berücksichtigen ist von großer Bedeutung. Für Neubauprojekte muss Quarree100 Anforderungen und Rahmenbedingungen gemeinsam mit Partnern erarbeiten. Für beide Aufgaben ist es sinnvoll, auf die bisherigen Beteiligungserfahrungen aufzubauen. Doppelstrukturen müssen vermieden werden, denn sie führen in keinem Fall zu mehr Engagement, sondern eher zur Frustration.

Gerade, wenn im Rüsdorfer Kamp Ansässige und Zuziehende gemeinsam einen Stadtteil mit Leben füllen sollen, der nachhaltig, nachbarschaftlich und inklusiv sein soll, ist dafür ein Kommunikations- und Beteiligungskonzept notwendig. Dieses Konzept hat nicht nur die Planungsphase, sondern auch den späteren Alltag im Blick. Sinnvoll ist daher eine Beteiligungsstruktur, die über den Einzug der ersten Neubürger, der Studierenden und der dort Arbeitenden hinaus Bestand hat.

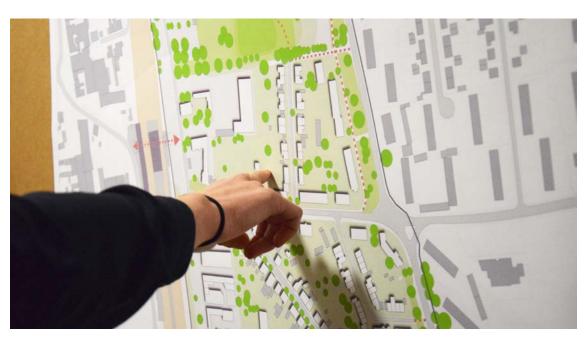


Abb. 54: Fortentwicklung der Beteiligung

# Abbildungsverzeichnis (eigene Aufnahmen)

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet	11
Abb. 2: Hamburger Straße 1908 (Stadtarchiv)	12
Abb. 3: Errichtung der Stadtbrücke, um 1970 (Stadtarchiv)	12
Abb. 4: Im Redder 1957 (Stadtarchiv)	13
Abb. 5: Berliner Straße 1957 (Stadtarchiv)	13
Abb. 6: Bebauung in der Rüsdorfer Straße	16
Abb. 7: Bebauung in der Rüsdorfer Straße	16
Abb. 8: Bebauung in der Rüsdorfer Straße	16
Abb. 9: Bebauung in der Rüsdorfer Straße	16
Abb. 10: Bebauung in der Rüsdorfer Straße	16
Abb. 11: Bebauung in der Rüsdorfer Straße	16
Abb. 12: Bebauung in der Stettiner Straße	16
Abb. 13: Bebauung in der Stettiner Straße	16
Abb. 14: Bebauung in der Neuen Heimat	17
Abb. 15: Bebauung in der Neuen Heimat	17
Abb. 16: Bebauung in der Berliner Straße	17
Abb. 17: Bebauung in der Berliner Straße	17
Abb. 18: Bebauung im Redder	17
Abb. 19: Bebauung im Redder	17
Abb. 20: Bebauung in der Hamburger Straße	17
Abb. 21: Bebauung in der Hamburger Straße	17
Abb. 22: Wohnen in der Neuen Heimat	18
Abb. 23: Geschosswohnungsbau der WOGE	18
Abb. 24: Rüsdorfer Straße "Gesicht" zur Bahn	20
Abb. 25: Zustand der Gebäude in der Rüsdorfer Straße	20
Abb. 26: Fläche Sand Peters genutzt als Koppel/ Boßelplatz	22
Abb. 27: Fläche Im Grund Brache und Parkplatz	22
Abb. 28: Unterführung an der Stadtbrücke	24
Abb. 29: Bahn Station Heide (Holst)	24
Abb. 30: Blick von der Fläche Im Grund in Richtung Kreisverwaltung Dithmarschen	34
Abb. 31: Kreisverwaltung Dithmarschen	35
Abb. 32: Quarree100 im Rüsdorfer Kamp	37
Abb. 33: Ausschnitt Rahmenplan Bahnhofsumfeld	38
Abb. 34: Abgrenzungsvorschlag der Interessenbekundung	41
Abb. 35: Beteiligungsprozess	44
Abb. 36: Auftaktveranstaltung, 1.November 2016	45
Abb. 37: Werkstatt "Wohnen und mehr", 12.Dezember 2017	46
Abb. 38: Auftaktveranstaltung, 1.November 2016	48

uftaktveranstaltung, 1. November 2016
Verkstatt vor Ort - Quartiersspaziergang, 19. November 2017
ürgerwerkstatt, 30. Januar 2017
ürgerwerkstatt, 30. Januar 2017
rgebnis "Planungsteppich", Werkstatt "Wohnen und mehr", 12.Dezember 2017
tüsdorfer Straße 50
Alter Bahnschuppen - Bestand
otel Kotthaus in der Rüsdorfer Straße
/ohnhaus in der Hans-Böckler-Straße
amburger Straße - Stadtbrücke
us gebündelten Handlungsfeldern werden Schlüsselprojekte
anierung Bahnschuppen in Kiel - Außenansicht - Schlüsselprojekt Neue Mitte
anierung Bahnschuppen in Kiel - Innenansicht - Schlüsselprojekt Neue Mitte
Stiftung Mensch Werkstatt - Schlüsselprojekt Wohnen
Rüsdorfer Straße 50 I Schlüsselprojekt Nachbarschaft - Familien- & Kulturtreff
Fortentwicklung der Beteiligung
sverzeichnis - Handlungsfelder
Kiel, Bahnschuppen Außenansicht. Eigene Aufnahme, Dezember 2016.
Innenansicht. Eigene Aufnahme, Dezember 2016.
Bahnhofsvorplatz Neapel. Verfügbar unter: Bauwelt.de. Urheber: Peppe Maisto. Letzter Aufruf: April 2018.
Verwaltungsgebäude EMIS. Verfügbar unter: Heinze.de. Letzter Aufruf: April 2018.
Katzenjammer Kids. Verfügbar unter: Comicartfans.com. Urheber: Rudolph Dirks. Letzter Aufruf: April 2018.
Prosit Chon! Verfügbar unter: Comic.de. Urheber: Rudolph Dirks. Letzter Aufruf: April 2018.
Terrassenhäuser Bannhaldenweg. Verfügbar unter: Bannhaldenweg.ch. Letzter Aufruf: April 2018.
Terrassenhäuser Graenichen. Verfügbar unter: Bay-immo.ch Letzter Aufruf: April 2018
Feuer und Rettungswache Rostock. Verfügbar unter: bz-architekten.de Letzter Aufruf: April 2018.
Stadtumbau-Büdelsdorf Hollerstraße-West. Eigene Darstellung. 2011.
Schneiderei. Verfügbar unter: Stiftung-mensch.com Letzter Aufruf: April 2018.
Trommeln. Verfügbar unter: Stiftung-mensch.com. Letzter Aufruf: April 2018.
Stadterneuerung in der Geesthachter Innenstadt. Bfö, Hamburg. 2014
Hotel Kotthaus. Eigene Aufnahme. Dezember 2016.
Modernes Reihenhaus. Verfügbar unter: mt-massivhaus.de. Letzter Aufruf: April 2018.
Gärtnern mit Kindern. Gmk-preetz.de. Letzter Aufruf: April 2018.
Gärtnern mit Kindern. Gmk-preetz.de. Letzter Aufruf: April 2018.  Hühner füttern. iStock.com. Letzter Aufruf: April 2018.
Hühner füttern. iStock.com. Letzter Aufruf: April 2018.

Abb 14.1: Mehrgenerationen Wohnen. ProJakscht GmbH. Oktober 2015.

Stadt Heide FD 32 Städteplanung und Bauordnung -Städteplanung-

Postelweg 1 25746 Heide www.heide.de

# **IMPRESSUM**

# Team

dau-schmidt.tornow - stadtentwicklung und moderation Dipl.-Soz. Päd. Wulf Dau-Schmidt

ELBBERG Stadtplanung, Hamburg Dipl.-Ing. Christoph Schnetter Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner B.Sc. Theresa Alpen B.Sc. Nina Pfeil

# Redaktion

dau-schmidt.tornow - stadtentwicklung und moderation ELBBERG Stadtplanung, Hamburg

### Pläne und Text

dau-schmidt.tornow - stadtentwicklung und moderation ELBBERG Stadtplanung, Hamburg Abbildungen und Kartengrundlage Siehe Bild- und Planverzeichnis

# Gestaltung

dau-schmidt.tornow - stadtentwicklung und moderation ELBBERG Stadtplanung, Hamburg

Stand: August 2018