



Berichtsfassung

Wohnraumversorgungskonzept Eckernförde

Fortschreibung 2013

Wohnraumversorgungskonzept Eckernförde

Fortschreibung 2013

Auftraggeber



Stadt Eckernförde
Rathausmarkt 4-6
24340 Eckernförde

Auftragnehmer



steg Hamburg
Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH
Schulterblatt 26-36
20357 Hamburg

Verfasser:

Martin Brinkmann (Projektleitung)
Jan Seeringer
Linda Lichtenstein

Hamburg, Oktober 2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	06
1.1	Untersuchungsanlass	06
1.2	Untersuchungsmethode	06
1.3	Untersuchungsraum	07
2.	Aktuelle Stadtentwicklung und Rahmenbedingungen in Eckernförde	11
2.1	Stadtentwicklung in Eckernförde seit 2006	11
2.2	Stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen	17
2.3	Förderrechtliche Rahmenbedingungen	18
3.	Bevölkerungsentwicklung	19
3.1	Bevölkerungsentwicklung insgesamt	19
3.2	Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen	24
3.3	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	26
3.4	Wanderungsbewegungen	28
3.5	Bevölkerung mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit	33
3.6	Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung	34
4.	Wohnungsmarktentwicklung	36
4.1	Anzahl der Haushalte	36
4.2	Struktur des Wohngebäude- und Wohnungsbestands	37
4.3	Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen (Raumzahl)	42
4.4	Neubau von Wohnraum	43
4.5	Binnenumszugsquote in Eckernförde	48
4.6	Anspannung des Wohnungsmarktes	49
4.7	Mietenentwicklung	50
4.8	Mieterfluktuation	51
4.9	Wohnungsleerstand	52
4.10	Bodenpreise für Bauland	53
4.11	Immobilienpreisniveau	58
4.12	Zusammenfassung Wohnungsmarktentwicklung	61
5.	Soziale Wohnraumversorgung	62
5.1	Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum	62
5.2	Kommunale Belegungsrechte	64
5.3	Arbeitslose	65
5.4	Arbeitslosengeld II-Empfänger	66

5.5	Wohngeldempfänger	67
5.6	Wohnberechtigungsbescheinigungen	68
5.7	Wohnungssuchende Haushalte	69
5.8	Vermittelte Wohnungen	71
5.9	Wohnungslose und wohnungssuchende Obdachlose	72
5.10	Zusammenfassung Soziale Wohnraumversorgung	72
6.	Prognosen	73
6.1	Bevölkerungsprognose bis 2025	73
6.2	Haushaltsprognose bis 2025	76
6.3	Wohnbedarfsprognose bis 2025	77
6.4	Schlussfolgerung	80
7.	Stärken und Schwächen des Wohnstandortes Eckernförde	81
8.	Wohnbauflächenentwicklung	84
8.1	Potenzialflächen für Revitalisierung	84
8.2	Potenzialflächen zur Siedlungserweiterung	86
8.3	Weitere Flächenpotenziale	87
8.4	Bewertung der Wohnbauflächenentwicklung	88
9.	Handlungsfelder	90
9.1	Themenbereich: Gewinnung und Vergabe von Bauland	91
9.2	Themenbereich: Bestandsentwicklung	96
9.3	Themenbereich: Soziale Wohnraumversorgung	100
9.4	Themenbereich: Zielgruppenspezifische Angebote schaffen	102
9.5	Themenbereich: Dialog und Kommunikation	106
10.	Fazit	108

ANHANG

I.	Verzeichnis der Gesprächspartner	112
II.	Abbildungsverzeichnis	114
III.	Planverzeichnis	117
IV.	Quellenverzeichnis	118
IV.	Übersicht Förderrechtliche Rahmenbedingungen	122

1. Einleitung

1.1 Untersuchungsanlass

Die Stadt Eckernförde ist, wie zahlreiche andere Städte und Gemeinden im ländlichen Raum, vom demografischen Wandel betroffen und schrumpft. Zwischen 2003 und 2011 ist die Bevölkerung in der Stadt an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste um 3,7 Prozent oder 874 Personen auf 22.442 Einwohner gesunken. Eine niedrige Geburtenrate, der Wegzug von jüngeren Einwohnern sowie der Zuzug Älterer hat in den vergangenen Jahren die Einwohnerentwicklung geprägt und führte insgesamt zum Rückgang der Bevölkerungszahl. Gleichzeitig erlebt Eckernförde seit einiger Zeit eine rege Bautätigkeit. Momentan werden mehrere größere Bauprojekte entwickelt und die Nachfrage nach neuem Wohnraum ist in der Stadt spürbar. Zahlreiche neue Häuser und Wohnungen entstehen in teils sehr attraktiven Lagen und vermitteln den Eindruck eines in Aufschwung befindlichen Wohnungsmarktes. Beide Entwicklungen sind dabei kein Widerspruch, denn neben dem Rückgang der Bevölkerung verkleinert sich auch die Größe der Haushalte. Es ist daher möglich, dass trotz zurückgehender Einwohnerzahl der Bedarf an Wohnungen steigt. In Kenntnis dieser Entwicklungen stellt sich daher die Frage, wie sich die Einwohnerzahl sowie die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren fortsetzen werden und welche Auswirkungen dies auf den Wohnungsmarkt und die adäquate Versorgung der Stadt mit angemessenem und ausreichendem Wohnraum insgesamt haben wird.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Eckernförde im Jahr 2012 die steg Hamburg beauftragt, das Wohnraumversorgungskonzept zu aktualisieren. Die steg Hamburg hatte in den Jahren 2005 und 2006 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für Eckernförde erarbeitet, in dem das Wohnraumversorgungskonzept ein Bestandteil war. Die Analysen und Prognosen von damals sollen mit diesem Gutachten um die Entwicklungen der letzten Jahre ergänzt und auf den aktuellen Stand gebracht werden, um der Stadt Eckernförde eine fundierte Grundlage für wohnungsmarkt- und stadtentwicklungspolitische Entscheidungen für die kommenden Jahre zu geben.

1.2 Untersuchungsmethode

Gegenstand der Beauftragung war die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts von 2006. Daher wurde für dieses Gutachten die Grundstruktur des damaligen Konzepts übernommen, um die Vergleichbarkeit der Aussagen sicherzustellen.

und die Analysereihen fortschreiben zu können. Als Grundlage dienten hierfür Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, der Stadt Eckernförde, der Investitionsbank Schleswig-Holstein sowie weitere Quellen, die entsprechend aufbereitet und ausgewertet wurden. Eine genaue Auflistung aller Quellen ist der Anlage zu entnehmen.

Größtenteils konnte die Fortschreibung der Datenreihen problemlos umgesetzt werden. In einigen Fällen jedoch wurden Datenreihen in den vergangenen Jahren nicht mehr in der inhaltlichen Tiefe auf kommunaler Ebene erhoben, wie sie noch beim letzten Gutachten vorlagen. Andere Reihen konnten aufgrund von neuen Gesetzgebungen oder anderen Veränderungen nicht vollständig fortgeschrieben werden. Ein Beispiel hierfür ist die Anzahl der Bezieher von Arbeitslosengeld, bei denen aufgrund der Hartz-Gesetzgebungen andere Kriterien zur Erhebung zugrunde lagen, so dass eine Vergleichbarkeit mit den Entwicklungen im letzten Konzept nur bedingt möglich war. Diese Einschränkungen waren jedoch geringfügig und hatten keinen Einfluss auf die inhaltliche Aussagefähigkeit des Gutachtens.

Aufbauend auf die Fortschreibung der Datenauswertung wurden eine Bevölkerungsprognose sowie eine Haushaltsprognose erstellt, die als Grundlage für die Berechnung des Wohnraumbedarfs bis zum Jahr 2025 dienten.

Um die aktuellen Entwicklungen auf dem Eckernförder Wohnungsmarkt besser einschätzen sowie die momentan in Umsetzung befindlichen Projekte aufnehmen zu können, wurden neben diesen Datenauswertungen und Prognosen zahlreiche Expertengespräche mit Akteuren vor Ort geführt. Eine Auflistung der Gesprächspartner ist der Anlage zu entnehmen.

Alle hierdurch gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Auswertung und die Formulierung der Handlungsfelder ein, die am Ende dieses Gutachtens aufgezeigt werden.

Das Wohnraumversorgungskonzept für Eckernförde wurde im Zeitraum von Januar bis Juli 2013 fortgeschrieben.

1.3 Untersuchungsraum

Die Stadt Eckernförde liegt an der Ostseeküste in Schleswig-Holstein, ca. 25 Kilometer nördlich der Landeshauptstadt Kiel. Sie gehört zum Landkreis Rendsburg-Eckernförde, dessen Kreissitz Rendsburg ca. 25 Kilometer in südwestlicher Richtung liegt. Auch Schleswig in nordwestlicher und Kappeln in nördlicher Richtung liegen jeweils etwa 25 Kilometer entfernt.

Das Stadtgebiet teilt sich im Wesentlichen in drei Bereiche. Die Innenstadt liegt auf einer Halbinsel zwischen dem Windebyer Noor im Westen und der Ostsee auf der Ostseite. Diese Altstadt ist durch eine dichte, überwiegend historische Bebauung

geprägt und dient mit zahlreichen Einzelhandelsbetrieben der überörtlichen Versorgung. Daneben sind auch Wohnhäuser, touristische Einrichtungen und gewerbliche Nutzungen vertreten. Der lange Sandstrand zieht sich entlang der Altstadtinsel nach Süden.



Abb. 01: Blick auf die Altstadt von Eckernförde

Quelle: eigene Aufnahme

Der zweite Stadtbereich liegt nördlich des Hafens und umfasst im Wesentlichen die ehemals unabhängige Gemeinde Borby, welche in den 1930er Jahren nach Eckernförde eingemeindet wurde. Dieser Teil der Stadt ist überwiegend durch Wohnen geprägt. Neben Einfamilienhäusern sind auch zahlreiche Gebäude mit Geschosswohnungsbau vorzufinden. Im östlichsten Teil liegt mit der Kaserne Nord der größte Bundeswehrstandort im Stadtgebiet. Ganz im Westen liegt mit der Preußerkaserne der zweite Marinestandort der Stadt, in dessen Nähe sich auch ein Gewerbestandort befindet.

Der dritte Stadtbereich befindet sich südlich der Altstadt. Dieser Teil ist ebenso überwiegend durch Wohnen geprägt. Auch hier sind als Gebäudetypen sowohl Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbauten vorzufinden. Im südlichen Stadtbereich liegen darüber hinaus weitere größere Gewerbeflächen.

Die Analysen wurden weitestgehend für das Stadtgebiet Eckernförde durchgeführt. Insbesondere bei den statistischen Auswertungen wurden darüber hinaus auch die Entwicklungen in den umliegenden Gemeinden, im Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie im Land Schleswig-Holstein mit betrachtet, um an diesen Vergleichsentwicklungen ablesen zu können, ob mögliche Zuwächse oder Schrumpfungen in Datenreihen auf allgemeine Trends in der Region oder auf spezifische Entwicklungen in



Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Eckernförde 2013

Plan 01 | Regionale Einbindung

Sonstiges

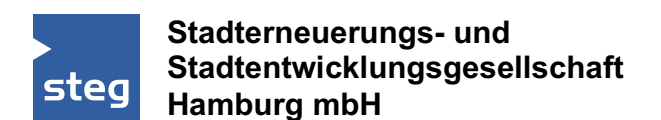
▬ Kreisgrenze

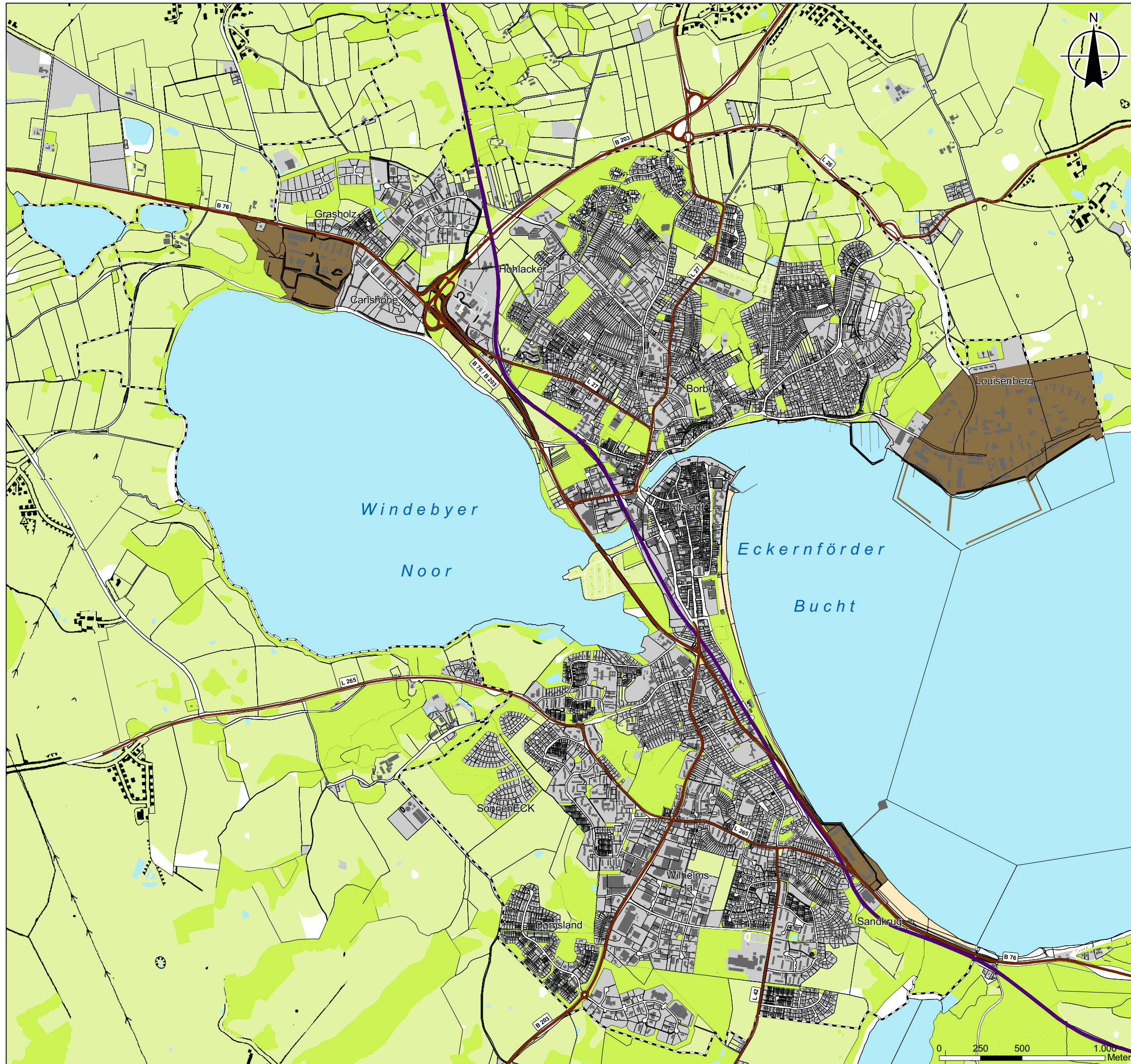
Stand: Oktober 2013

Auftraggeberin:



Bearbeitung:





Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Eckernförde 2013

Plan 02 | Topographie

- Bebauung
- Besiedeltes Gebiet
- Bundeswehr
- Strand
- Wasserflächen
- Grünflächen
- Landwirtschaft

Verkehr

- Übergeordnete Straßen
- Eisenbahn

Sonstiges

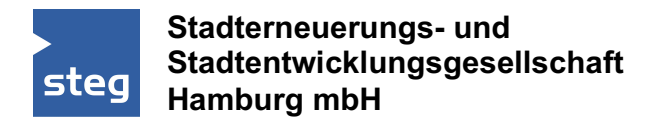
- Stadtgrenze

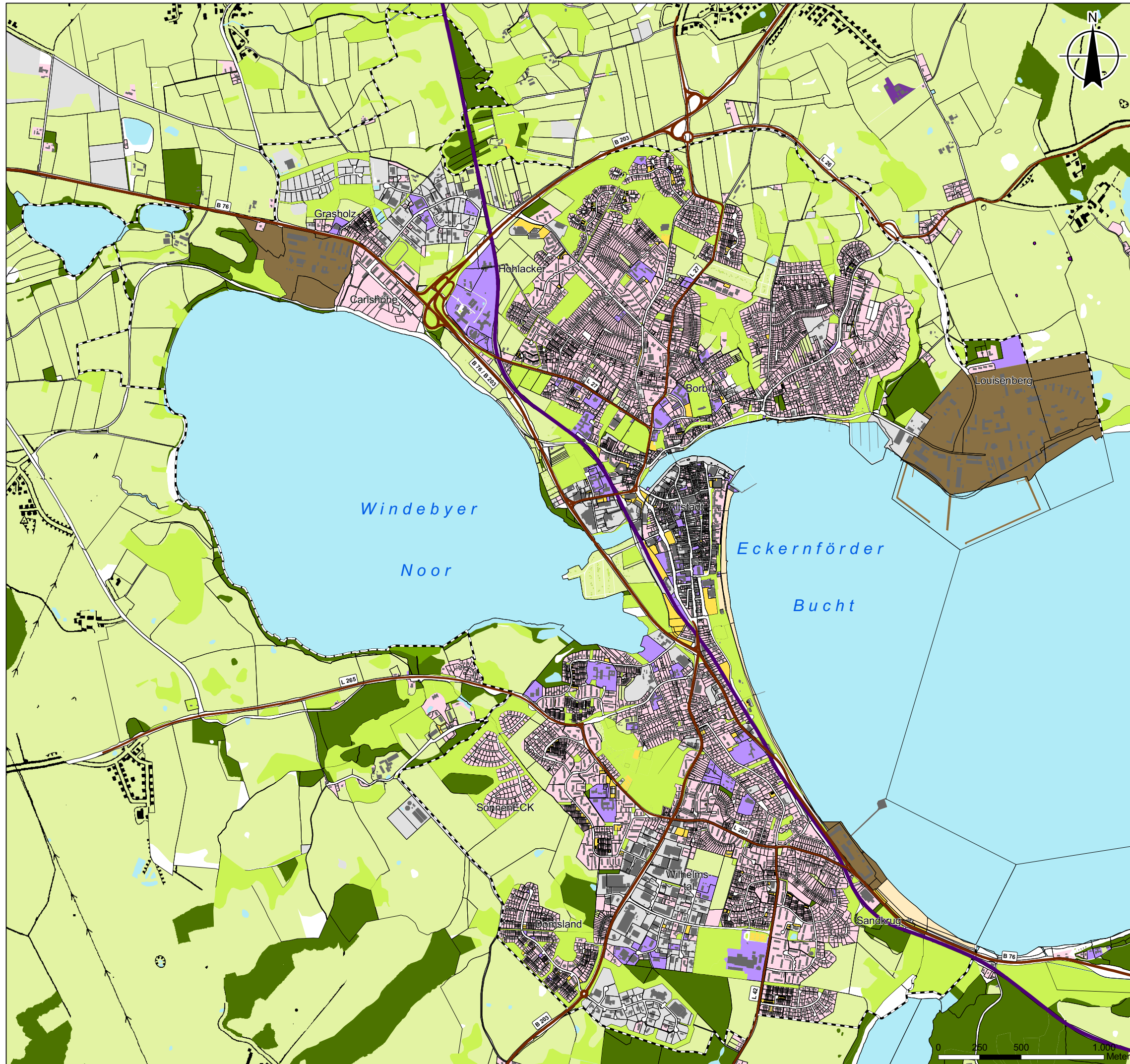
Stand: Oktober 2013

Auftraggeberin:



Bearbeitung:





Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Eckernförde 2013

Plan 03 | Stadt- und Siedlungsstruktur

Bebauung

Gebäude

Flächen

- Fläche vorwiegend für Wohnen
- Fläche vorwiegend für Gewerbe
- Bundeswehr
- Fläche mit gemischter Nutzung
- Fläche für öffentliche Zwecke
- Parkplatz
- Strand
- Wasserfläche
- Grün- und Sportfläche
- Wald und sonstige Vegetation
- Landwirtschaft

Verkehr

- Übergeordnete Straßen
- Eisenbahn

Sonstiges

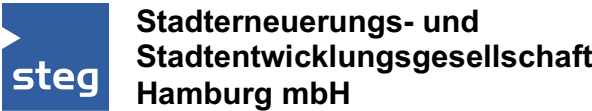
- Stadtgrenze

Stand: Oktober 2013

Auftraggeberin:



Bearbeitung:



der Stadt Eckernförde zurückzuführen sind. Im Folgenden werden die Abgrenzungen dieser Untersuchungsräume kurz skizziert:

Definition des Untersuchungsraums“ Eckernförde“

Diese Kategorie umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Eckernförde.

Definition des Untersuchungsraums „Umland von Eckernförde“

Diese Kategorie umfasst die Gemeinden aus dem direkten Umland von Eckernförde. Die Stadt Eckernförde gilt in der Regionalplanung Schleswig-Holsteins als Mittelzentrum und nimmt daher zentralörtliche Funktionen für die Versorgung der umliegenden Gemeinden wahr. Hierzu zählen insbesondere das Vorhalten von Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Schulen, sowie das Angebot an Dienstleistungen und Nahversorgung, das in den umliegenden Gemeinden nicht gedeckt werden kann. Da Eckernförde auch für diese Gemeinden eine wichtige Funktion übernimmt, wird in dieser Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts auch das Umland betrachtet. Um die Vergleichbarkeit zum Wohnraumversorgungskonzept von 2006 zu erhalten, wurde die Definition des Untersuchungsraums übernommen und nicht verändert. Zum Umland zählen die folgenden Gemeinden aus den beiden Ämtern Schlei-Ostsee sowie Hüttener Berge:

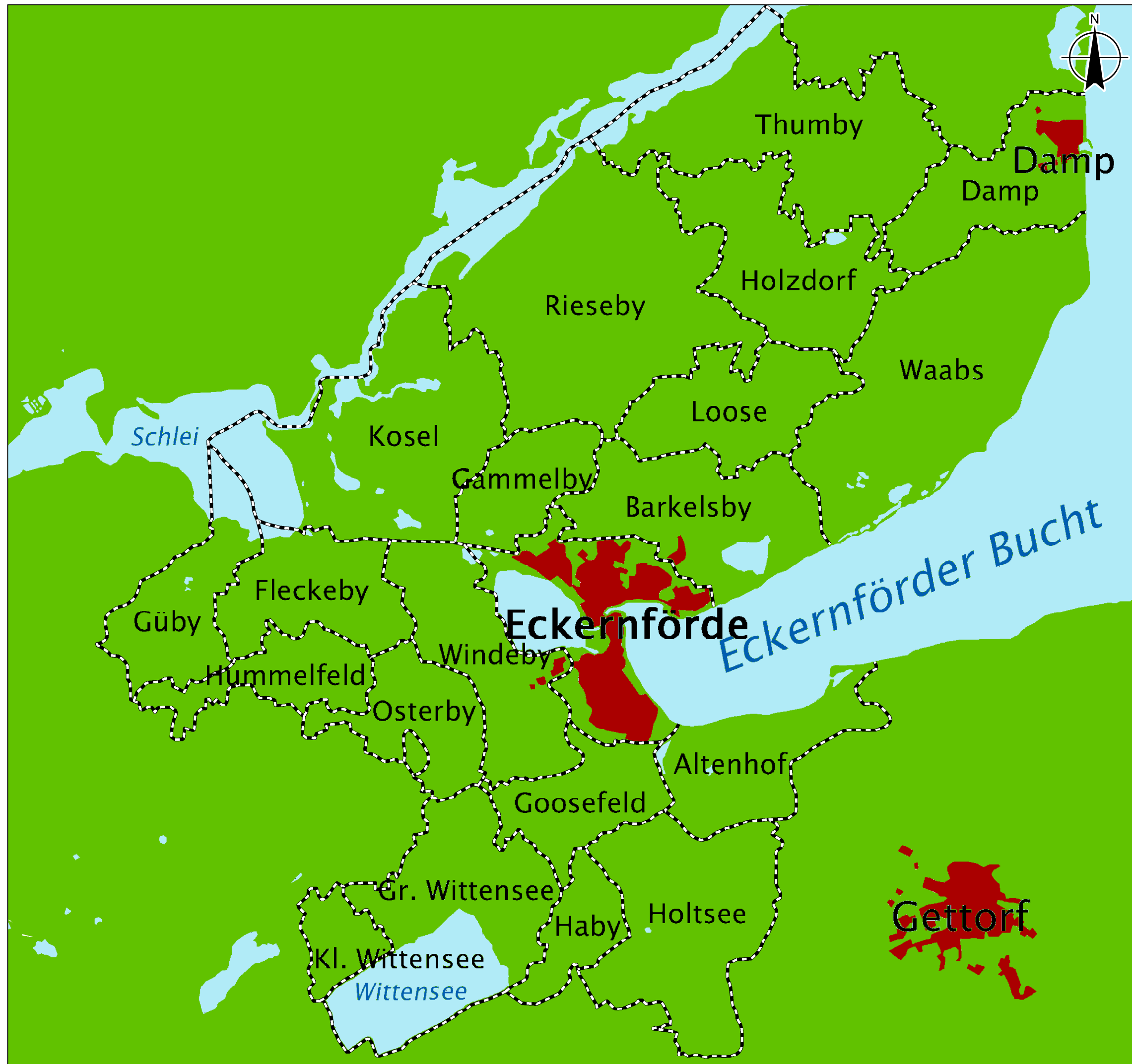
- ▶ Altenhof (Amt Schlei-Ostsee)
- ▶ Barkelsby (Amt Schlei-Ostsee)
- ▶ Damp (Amt Schlei-Ostsee)
- ▶ Fleckeby (Amt Schlei-Ostsee)
- ▶ Gammelby (Amt Schlei-Ostsee)
- ▶ Goosefeld (Amt Schlei-Ostsee)
- ▶ Groß Wittensee (Amt Hüttener Berge)
- ▶ Güby (Amt Schlei-Ostsee)
- ▶ Haby (Amt Hüttener Berge)
- ▶ Holtsee (Amt Hüttener Berge)
- ▶ Holzdorf (Amt Schlei-Ostsee)
- ▶ Hummelfeld (Amt Schlei-Ostsee)
- ▶ Klein Wittensee (Amt Hüttener Berge)
- ▶ Kosel (Amt Schlei-Ostsee)
- ▶ Loose (Amt Schlei-Ostsee)
- ▶ Osterby (Amt Hüttener Berge)
- ▶ Rieseby (Amt Schlei-Ostsee)
- ▶ Thumby (Amt Schlei-Ostsee)
- ▶ Waabs (Amt Schlei-Ostsee)
- ▶ Windeby (Amt Schlei-Ostsee)

Definition des Untersuchungsraums „Kreis Rendsburg-Eckernförde“

Hierzu zählen alle Gemeinden des Kreises Rendsburg-Eckernförde, einschließlich der Stadt Eckernförde.

Definition des Untersuchungsraums „Land Schleswig-Holstein“

Diese Kategorie umfasst das gesamte Bundesland.



Fortanschreibung Wohnraumversorgungskonzept Eckernförde 2013

Plan 04 | Eckernförde und Umland

Sonstiges

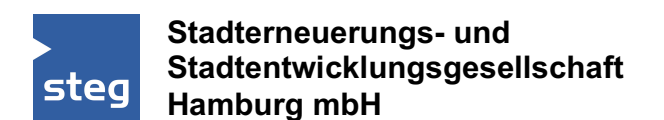
 Gemeindegrenzen

Stand: Oktober 2013

Auftraggeberin:



Bearbeitung:



2. Aktuelle Stadtentwicklung und Rahmenbedingungen in Eckernförde

Im folgenden Kapitel soll kurz dargestellt werden, welche wesentlichen Maßnahmen der Stadtentwicklung in Eckernförde seit dem letzten Wohnraumversorgungskonzept 2006 umgesetzt wurden, sich momentan in Planung und Umsetzung befinden und welche Schwerpunkte künftig gesetzt werden sollen.

2.1 Stadtentwicklung in Eckernförde seit 2006

Seit der Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzepts im Jahr 2006 wurden in Eckernförde etliche Maßnahmen zur Umgestaltung, Aufwertung und Erweiterung der Stadt eingeleitet und umgesetzt. Neben der Attraktivierung der Innenstadt wurden auch mehrere Großprojekte zur Revitalisierung von Brachen sowie zur Siedlungserweiterung gestartet. Die wesentlichen Projekte werden im Folgenden kurz skizziert:

Neugestaltung der Innenstadt

Das Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts, die Funktion Eckernfördes als Mittelzentrum der Region langfristig zu erhalten und zu stärken, sollte unter anderem mit einer attraktiver gestalteten Innenstadt erreicht werden. Bereits vorab, im Jahr 2004, wurde ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Neugestaltung der Innenstadt ausgeschrieben, den das Kieler Stadtplanungs- und Architekturbüro Zastrow+Zastrow gewann. Das Büro erstellte im Anschluss an den Wettbewerb im Jahr 2005 einen „Leitfaden für die Attraktivitätssteigerung und Zukunftsorientierung der Eckernförder Innenstadt“, in welchem Handlungsfelder, wie beispielsweise Gestaltung, Angebot und Verkehr sowie entsprechende Maßnahmen zur Umsetzung dargestellt wurden. Weitere wesentliche Handlungsempfehlungen wurden im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts im Jahr 2006 erarbeitet. Danach zeigte ein vom Büro CIMA erstelltes, im März 2009 veröffentlichtes Einzelhandelsgutachten noch Entwicklungsmöglichkeiten und Potenziale zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Eckernförde auf.

Zu den wesentlichen Handlungsempfehlungen, die in den letzten Jahren umgesetzt wurden und dadurch zur Aufwertung und Attraktivierung der Innenstadt und ihrer Funktion beigetragen haben, gehören u.a.:

- ▶ Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadtfunktion
- ▶ Umsetzung des Verkehrskonzepts für den Innenstadtbereich
- ▶ Aufwertung des öffentlichen Raums in der Innenstadt
- ▶ Entwicklung des Hafens vom Gewerbe- zum Freizeithafen
- ▶ Fortführung der Strandpromenade von der Hafenspitze zum Vogelsang
- ▶ Neu-/ Nachnutzung frei gewordener Potenzialflächen in der Innenstadt
- ▶ Neubau des Ostsee-Informationszentrums am Seesteg
- ▶ Schaffung von Wohnen am Hafen

Durch diese und andere Maßnahmen konnten die Attraktivität der Innenstadt gesteigert und ihre Funktion als Einzelhandels- und Touristikstandort gestärkt werden.

Hafenspitze: Bebauung des ehemaligen Gewerbehafens

Kurzinfo Hafenspitze

Bauherr

Penta Nord Immobilien GmbH & Co.

Bauzeit

2012 bis ca. 2016

Standort

Innenstadt

Einheiten

42 Ferienapartments

44 Wohneinheiten

mehrere Gewerbeeinheiten

Nach dem Rückgang der Hafenwirtschaft sind am Binnen- und Außenhafen untergenutzte Flächen entstanden, die trotz zentraler Innenstadtlage ihrer Bedeutung für das Stadtbild und der Identität Eckernfördes nicht gerecht wurden. Diese Flächen an der Spitze des Eckernförder Hafens wurden daher bereits im Integrierten Entwicklungskonzept als potentielle Entwicklungsfläche definiert. Seit 2006 haben sich die Planungen konkretisiert: Das Quartier Hafenspitze wird auf der Konversionsfläche in unmittelbarer Wasserlage am Außenhafen entwickelt. In sehr zentraler und höchst attraktiver Lage zwischen der Innenstadt, der Ostsee und dem Strand werden hier in den kommenden Jahren Wohnungen, Ferienapartments sowie neue Gewerbeflächen entstehen: Im ersten Bauabschnitt wird ein fünfgeschossiges Gebäude mit 42 Ferienappartements, sieben Bungalows, vier Lofts und acht Wohnungen realisiert, im zweiten Abschnitt folgen weitere 25 Wohneinheiten. Parallel dazu werden die Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszonen errichtet.

Zur Vorbereitung der Baufelder wurden die alten Hallen bereits zum Teil abgerissen und das Gelände planiert. Ende 2012 starteten die Baumaßnahmen für das Apartmentgebäude mit der Erstellung des ersten Fundaments. Die weiteren Maßnahmen werden in den nächsten Jahren folgen, so dass das Gesamtprojekt bis 2015/ 2016 abgeschlossen sein wird. Die Wohnungen werden als Eigentumswohnungen vermarktet und sind bereits überwiegend verkauft. Der größte Teil der Käufer stammt aus Eckernförde oder dem direkten Umland und wird die Wohnungen als Selbstnutzer bewohnen. Die Gewerbeeinheiten verbleiben hingegen im Besitz des Entwicklers und werden vermietet.



Abb. 02: Skizze des Projekts „Hafenspitze“ in Eckernförde
Quelle: Architekturbüro Rimpf

Durch die städtebauliche Neugestaltung in herausgehobener Lage und die im Quartier neu zu schaffenden Angebote wird die Bebauung der Hafenspitze einen wesentlichen Beitrag zur Bereicherung der Wohn-, Tourismus- und Einzelhandelsangebote in der Eckernförder Innenstadt beitragen. Die hier angebotenen Wohnungen werden aufgrund der außerordentlichen Lagequalität alle im höher- und hochpreisigen Segment liegen.

Carlshöhe: Umnutzung der ehemaligen Kaserne

Am nordwestlichen Stadtrand liegt das Gelände der ehemaligen Kaserne Carlshöhe. Seit der Aufgabe des Standorts durch die Bundesmarine im Jahr 2001 und dem Leerstand der Kaserne wurden mögliche Nutzungen wie Wohnen, Freizeit, Tourismus und Gewerbe für das 17 Hektar große Areal diskutiert. 2002 wurden Teile der in den 1930er Jahren errichteten Anlage, darunter der Eingangsbereich, unter Denkmalschutz gestellt. Nachdem die Stadt zwischenzeitlich erwogen hatte, die Gebietsentwicklung selbst zu übernehmen, wurde die Fläche 2008 an einen privaten Investor veräußert. In Carlshöhe entsteht seither ein neues Quartier: Neben Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und einer Seniorenwohnanlage (Neubau) werden in den Bestandsgebäuden barrierefreie Mietwohnungen fertiggestellt. Insgesamt werden ca. 120 Wohneinheiten in Carlshöhe entstehen. Das Wohnangebot wird durch Arztpraxen, Gastronomie, Büroräume und ein Fitnessstudio ergänzt, zusätzlich rundet ein kultureller Schwerpunkt aus Band-Übungsräumen, Künstlerra-

Kurzinfo Carlshöhe

Bauherr

CARLSHÖHE zum Tor Bauträgergesellschaft, Investor Wolfram Greifenberg

Bauzeit

2009 bis ca. 2018

Standort

nordwestliches Stadtgebiet

Einheiten

ca. 120 Wohneinheiten (davon 36 Mieteinheiten);
verschiedene Gewerbeeinheiten

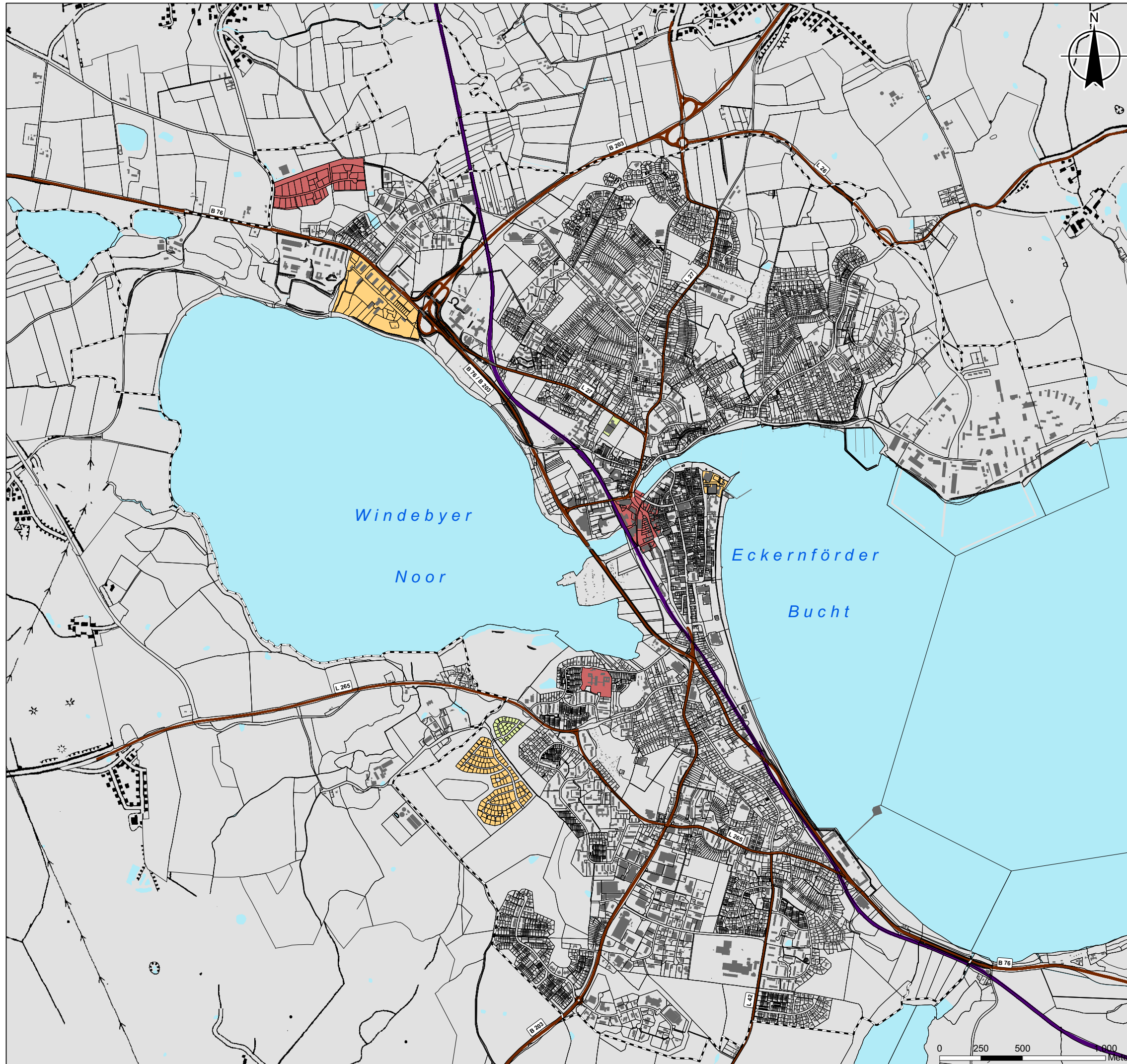
teliers und Veranstaltungsräumlichkeiten das Angebot ab. Während sich ein Teil der Anlage noch im Bau bzw. in Planung befindet, sind die Bestandsgebäude bereits überwiegend umgebaut und einige Neubauten schon bezogen. 2018 soll das Projekt vollständig abgeschlossen sein. Ähnlich wie beim Projekt Hafenspitze stammt der Großteil der Käufer aus Eckernförde bzw. dem direkten Umland der Stadt. Die Miet- und Kaufpreise liegen unterhalb der Angebote in der Hafenspitze, jedoch auch im mittleren und höheren Segment.



Abb. 03: Bestandsgebäude auf der Carlshöhe
Quelle: eigene Aufnahme



Abb. 04: Fertiggestellter Neubau auf der Carlshöhe
Quelle: eigene Aufnahme



Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Eckernförde 2013

Plan 05 | Großflächige Bauvorhaben

Großflächige Bauvorhaben

- In Planung
- Im Bau/Umsetzung
- Seit 2006 fertiggestellt

Verkehr

- Übergeordnete Straßen
- Eisenbahn

Sonstiges

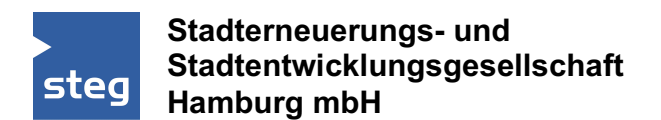
- Bebauung
- Stadtgrenze
- Wasserflächen

Stand: Oktober 2013

Auftraggeberin:



Bearbeitung:



SonnenECK: Entwicklung eines neuen Wohngebiets

Als reines Wohngebiet wird derzeit das Neubaugebiet SonnenECK (auch „Schiefkoppel“) im Südwesten der Stadt entwickelt. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden Anfang der 1990er Jahre eingemeindet und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gekennzeichnet. 2010 wurde der Bebauungsplan beschlossen, im März 2011 erfolgte der Baubeginn. In drei Bauabschnitten werden ca. 150 individuell ausgeführte Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet, von denen derzeit etwa 50 fertiggestellt sind. Die naturnahe Lage und die Anbindung an die Eckernförder Innenstadt machen das Gebiet besonders für Familien mit Kindern interessant. Auch seniorengerechtes Wohnen soll im SonnenECK ermöglicht werden. Bis 2015 soll das Wohngebiet vollständig bebaut sein. Der überwiegende Teil der Käufer kommt aus Eckernförde oder dem direkten Umland. In der Vergangenheit waren die Käufer in anderen Neubaugebieten der Stadt eher jüngere Menschen, die eine Familie gründen wollten oder vor kurzem gegründet hatten. Im SonnenECK hingegen sind ein Drittel der Käufer bereits im fortgeschrittenen Alter (ab Anfang/ Mitte 50).

Kurzinfo SonnenECK

Bauträger

Christian Jöhnk Bauunternehmen
und Immobilienmanagement
GmbH

Bauzeit

2011 bis ca. 2014

Standort

südwestliches Stadtgebiet

Einheiten

ca. 50 im ersten Bauabschnitt
(fertiggestellt); ca. 100 in den
Abschnitten 2 und 3



Abb. 05: Neues Baugebiet „SonnenECK“ im Frühjahr 2013

Quelle: eigene Aufnahme

Nooröffnung: Wiederherstellung der Verbindung zwischen Ostsee und Noor

Das Projekt Nooröffnung befindet sich noch in der Planungsphase. Von allen innerstädtischen Entwicklungsprojekten stellt es das letzte große Projekt dar. Die Verbindung zwischen den beiden Gewässern, die ursprünglich über Jahrhunderte bestand, wurde 1929 verfüllt und die so entstandene Fläche bisher überwiegend gewerblich sowie als Verkehrsverbindung genutzt. Mit der Nooröffnung sollen eine umfangreiche städtebauliche Umgestaltung, Neuordnung und Aufwertung in der

Kurzinfo Nooröffnung

Sanierungsträger
BIG Städtebau

Bauzeit
ab 2013

Standort
Innenstadt

Einheiten
ca. 50 bis 100 Wohnungen

Verlängerung des Eckernförder Hafens möglich und die Uferzonen stärker für Wohnzwecke, Gewerbe, Gastronomie und Tourismus genutzt werden. Zu diesem Zweck werden die Gewerbebetriebe und das Parkhaus verlagert sowie die Verkehrsführung geändert. 2010 fand ein städtebauliches Gutachterverfahren statt, aus dem das Büro petersen pörksen partner architekten + stadtplaner bda als Erstplatzierte hervorging. Im Jahr 2012 wurde das Gebiet durch die Stadt Eckernförde als Sanierungsgebiet festgelegt und die BIG Städtebau als treuhänderische Sanierungsträgerin der Stadt bestellt. Mit der Umsetzung der ersten vorbereitenden Umbaumaßnahmen, wie etwa dem Abbruch eines alten Betonsilos, wurde bereits begonnen. Die weiteren Entwicklungsschritte, von der Schaffung des notwendigen Baurechts bis zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen, werden in den kommenden Jahren folgen, so dass künftig neben den gewerblichen und touristischen Angeboten ca. 50 bis 100 Wohneinheiten an diesem Ort entstehen können.



Abb. 06: Animation des geplanten Projekts „Nooröffnung“

Quelle: petersen pörksen partner architekten | stadtplaner

Grasholz: Gewerbeflächenentwicklung im Nordteil der Stadt

Eckernförde hat vier Gewerbegebiete, von denen zwei (Rosseer Weg und Sauerstraße) bereits komplett bebaut sind. Die Gewerbeflächenentwicklung Eckernfördes vollzieht sich daher hauptsächlich in den Gewerbegebieten Marienthal und Grasholz. Das am südlichen Stadtrand gelegene Marienthal ist über die B 203 an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Nach der Aufstellung des Bebauungsplans Anfang der 1990er Jahre wurden die Grundstücke verkauft und das Gebiet nach und nach bebaut, weswegen heute nur noch wenige Flächenpotenziale für kleinere Betriebe vorhanden sind. Um auf den vorhandenen Flächenbedarf zu reagieren, hat die Stadt im Nordwesten an der B 76 das Gewerbegebiet Grasholz ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde 2011 aufgestellt, das Gebiet vollständig erschlossen und vorbereitet. Derzeit ist noch kein Grundstück verkauft, es liegen jedoch einige Re-

servierungen vor. Das Gewerbegebiet Grasholz stellt somit das größte Potenzial an noch zur Verfügung stehenden gewerblichen Flächen dar.



Abb. 07: Gewerbegebiet Grasholz im Frühjahr 2013

Quelle: eigene Aufnahme

2.2 Stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen

Die Stadt Eckernförde hat in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Maßnahmen zur Stadtentwicklung eingeleitet und/ oder umgesetzt (s. Kap. 2.1). Diese Maßnahmen fokussierten dabei insbesondere die Innenstadt Eckernfördes. Die Innenstadterneuerung ist heute bereits weitestgehend abgeschlossen, lediglich die in Planung bzw. Bau befindlichen großen Projekte Nooröffnung und Hafenspitze müssen noch umgesetzt werden. Darüber hinaus folgen noch einige Einzelmaßnahmen.

Es ist das Ziel der Stadt Eckernförde, in den kommenden Jahren die stadtentwicklungspolitischen Schwerpunkte stärker auf den nördlichen und südlichen Teil der Stadt zu lenken, um nach den umfangreichen innerstädtischen Maßnahmen der vergangenen Jahre auch diese Stadtteile stärker zu vitalisieren. Konkrete Projekte sind seitens der Stadt zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht geplant.

Das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen GWU ist als Genossenschaft der größte Wohnungsanbieter in Eckernförde. Von den insgesamt ca. 11.900 Wohnungen in der Stadt gehören ca. 2.200 und damit 18,5 % aller Eckernförder Wohneinheiten dem GWU. Zwar ist das Unternehmen nicht städtisch, sondern eine privatwirtschaftlich geführte Genossenschaft, es übernimmt jedoch auch aufgrund seiner Größe für die gesamte Stadt wichtige gemeinnützige Aufgaben in der Wohnungsverorgung und ist daher ein wichtiger Akteur in der Stadtentwicklung. In den ver-

gangenen Jahren hat das GWU eine umfassende Sanierung seiner Wohnungsbestände begonnen und baut den Wohnungsbestand in allen Teilen der Stadt weiter aus. Auch für die kommenden Jahre sind entsprechende Sanierungs- sowie Abriss- und Neubaumaßnahmen geplant.

2.3 Förderrechtliche Rahmenbedingungen

Der Bund und das Land Schleswig-Holstein bieten zahlreiche Förderprogramme, um im Bereich Wohnungsbau und Stadtentwicklung investive Maßnahmen zu unterstützen, an. So werden auch für finanziell schwächer Gestellte Programme zur Bildung von Wohneigentum zur Verfügung gestellt, ebenso wie der Bau von Mietwohnungen finanziell unterstützt wird. Die Förderprogramme sind im Einzelnen dem Internetauftritt der Investitionsbank Schleswig-Holstein zu entnehmen unter <http://www.ib-sh.de>.

Eine Kurzübersicht über die wichtigsten Förderprogramme ist ebenfalls der Anlage zu entnehmen.