

Städtebauliche Gesamtmaßnahme der Stadt Schleswig „Am Holmer Noor“



WIKINGERSTADT
SCHLESWIG

Von der Kaserne zum
Stadtquartier –
Eine zusammenfassende
Darstellung

Informationsbroschüre
für Bürger*innen



Impressum



WIKINGERSTADT
SCHLESWIG

Herausgeber: Stadt Schleswig | Rathausmarkt 1 | 24837 Schleswig | Telefon 04621 814-0 | E-Mail buergermeister@schleswig.de

BIG-BAU

PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG

Gesamtkoordinierung: BIG Städtebau GmbH – ein Unternehmen der BIG-BAU
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Schleswig | Büro Kiel | Eckernförder Straße 212 | 24119 Kronshagen
Björn Sothen | Telefon 0431 5468-278 | E-Mail kiel@big-bau.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführung: Christina Ebel, Milena Tusz
Amtsgericht Kiel | HRB 11335 KI | Sitz: Kiel | Umsatzsteueridentifikationsnummer gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz: DE 134860759

Redaktion: BIG Städtebau GmbH

Layout: BIG Städtebau GmbH

Fotos und Abbildungen: Aerowest GmbH, BIG Städtebau GmbH, CCBY-Google Icons – www.apache.org,

Pixabay GmbH, Stadt Schleswig

Druck: Hodge Werbung & Druck | Auflage: 100 Stück

im Auftrag der Stadt Schleswig

Juli 2024

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

Förderhinweis

Das Projekt wird im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Sanierung und Entwicklung“ anteilig aus Mitteln der Stadterneuerung des Bundes, des Landes Schleswig-Holstein sowie aus Eigenmitteln der Wikingerstadt Schleswig gefördert.



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Vorwort des Bürgermeisters | 5 |
| 2 | Eine Gemeinde im Wandel | 7 |
| | Ziel der Sanierung | 9 |
| | Chronik Verfahren | 10 |
| 3 | Das Gebiet „Am Holmer Noor“ | 12 |
| | Freilegung/Altlasten | 13 |
| | Erschließungsmaßnahme an den Straßen: „Fjordallee“ und „Werkstraße“ | 14 |
| | Erschließungsmaßnahme an den Straßen: „Auf der Freiheit“, „Zum Netzetrockenplatz“ bis „Zur alten Fähre“ | 15 |
| | Gehwege Wohnquartier | 18 |
| | Neugestaltung des Schleiufer | 19 |
| | Neubau Dreiecksplatz | 22 |
| | Sanierung des Offizierskasinos | 23 |
| | Sanierung des Fliegergebäudes | 23 |
| | Dänische Schule | 24 |
| | Private Wohnungsbaumaßnahmen | 26 |
| 4 | Investitionen und Finanzierung | 28 |
| | Treuhänderischer Sanierungsträger und seine Aufgaben | 30 |
| | Chronik Umsetzung | 31 |





Vorwort des Bürgermeisters

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großer Freude blicke ich auf die erfolgreiche Umsetzung der Städtebauförderungsmaßnahme „Am Holmer Noor“ zurück. Seit der Aufnahme Schleswigs in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes Schleswig-Holsteins im Jahr 2002 konnten zahlreiche bedeutende Maßnahmen realisiert werden. „Am Holmer Noor“ wurde erfolgreich in das Stadtgebiet von Schleswig integriert und hat sich zu einem neuen Identifikationspunkt sowohl für unsere Bürger*innen als auch für Tourist*innen entwickelt, was die Attraktivität unserer Stadt erheblich steigert.

Der neue Stadtteil – von der ehemaligen Kaserne zum heutigen Stadtquartier – bietet eine Mischung aus attraktivem Wohnraum, Versorgungsangeboten und Aufenthaltsmöglichkeiten in einem barrierefrei gestalteten öffentlichen Raum. Hier sind nicht nur neue Wohn- und Arbeitsplätze entstanden, sondern auch ein Naherholungsort für Jung und Alt. Besonders erfreulich ist, dass durch private Investitionen historische Gebäude saniert wurden, die den Charme der Vergangenheit in das moderne Stadtbild einfügen. Ein Beispiel hierfür ist das ehemalige Offizierskasino, das heute als Hotel und Restaurant „Strandleben“ dient, sowie das „Flieger-Gebäude“, das nun als Dienstleistungszentrum „Medi-Center“ genutzt wird.

Wichtige Erschließungsmaßnahmen wurden an den Straßen „Fjordallee“, „Werkstraße“, „Auf der Freiheit“, „Zum Netzetrockenplatz“ bis „Zur alten Fähre“ an den Fuß- und Radwegeverbindungen im Quartier durchgeführt. Das Schleiufer wurde ebenfalls neugestaltet, wobei das Potenzial der stadtnahen Uferpromenade durch die Gestaltung des Schleiufes sowie der Grünflächen

ausgeschöpft wurde. Auf dem Dreiecksplatz wurde ein Spielplatz eingerichtet.

Die Gesamtmaßnahme „Am Holmer Noor“ umfasste ein Investitionsvolumen von rund 13,5 Millionen Euro.

Ein besonderer Dank gilt der BIG Städtebau GmbH, die als treuhänderischer Sanierungsträger die Gesamtkoordination sowie die Projekt- und Maßnahmensteuerung während der gesamten Vorbereitungs-, Durchführungs- und Abrechnungsphase übernommen hat.

Gemeinsam haben wir das Holmer Noor zu einem lebendigen, attraktiven und zukunftsfähigen Teil unserer schönen Wikingerstadt gemacht.

Stephan Dose
Bürgermeister der Stadt Schleswig



**Bundesland
Schleswig-Holstein**
Kreis
Schleswig-Flensburg



Einwohner*innen
25.904 (Stand Dezember 2023
Statistikamt Nord)



Helios Klinik Schleswig
ca. 1.800 Beschäftigte
(größter Arbeitgeber)



Kennzeichen

162 %
Kaufkraftbindungsquote
(Vergleich Schleswig-Holstein 94 %)*



Unterkünfte
ca. 1.100 in der Region
(Stand 2020
Ostseefjord Schlei GmbH)



Einzelhandelsrelevante
Kaufkraft
6.125 Euro/Kopf
(Vergleich Schleswig-Holstein:
6.897 Euro/Kopf)*



Betriebe Innenstadt
ca. 100 (Stand 2022
Fortschreibung Einzelhandels-
und Zentrenkonzept)

Eine Gemeinde im Wandel

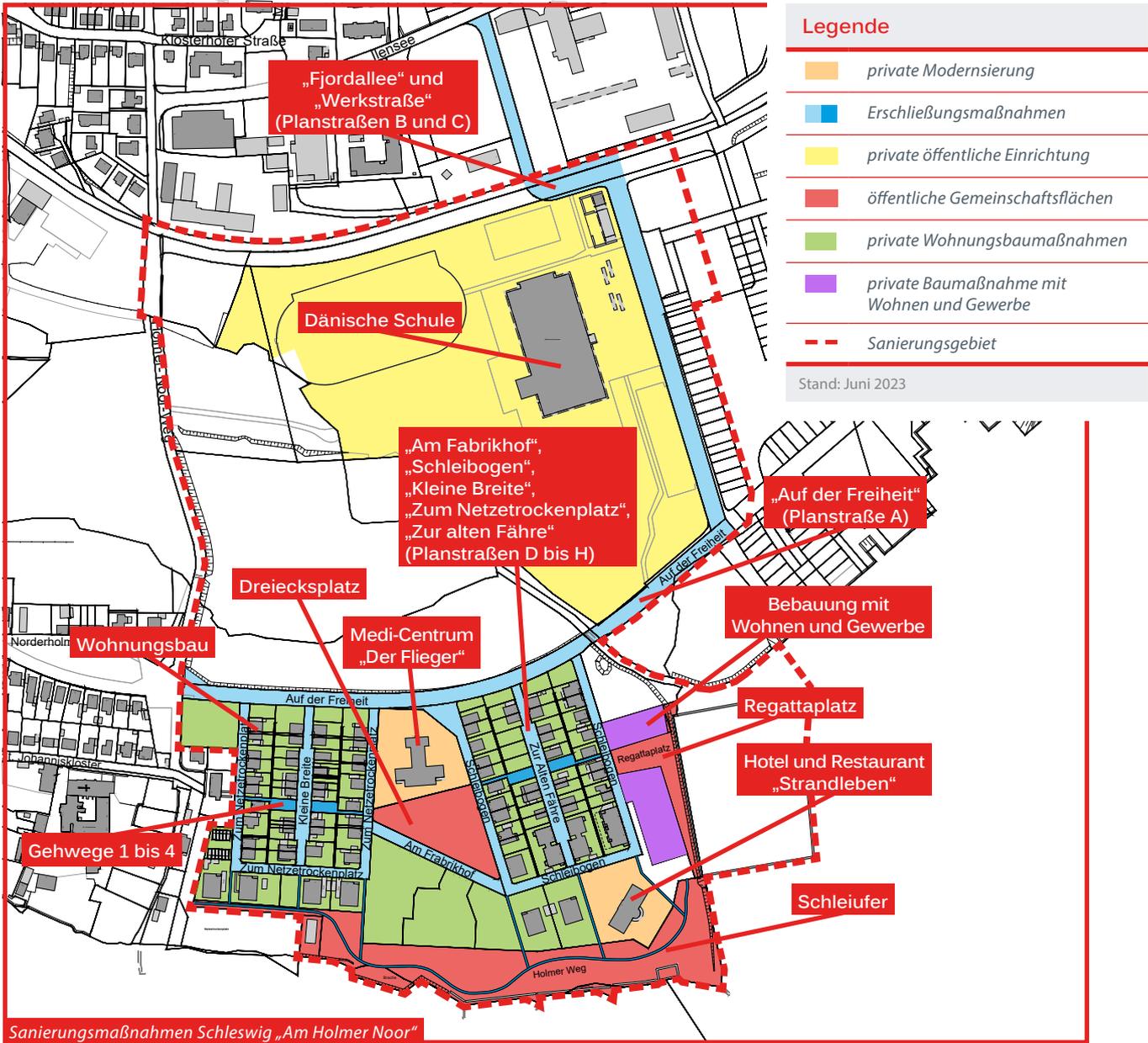
Die Stadt Schleswig ist ein Mittelzentrum mit 25.904 Einwohner*innen (Statistikamt Nord 2023) und die größte Stadt des Landkreises Schleswig-Flensburg in Schleswig-Holstein. Sie übernimmt aufgrund ihrer Größe und Lage Versorgungsfunktionen für einen Verflechtungsraum von nahezu 100.000 Einwohner*innen. Die Stadt Schleswig wird dem Versorgungsanspruch an ein Mittelzentrum mit vielfältigen Angeboten zum Beispiel für Bildung, Freizeit, Sport sowie medizinischen Einrichtungen gerecht. Als Kreisstadt beherbergt Schleswig neben der Kreisverwaltung ein Behördenzentrum, die zentralen Justizbehörden des Landes, das Landestheater, die Landesmuseen Schloss Gottorf, das Landesarchiv, den Schleswiger Dom, sämtliche allgemeinbildenden Schularten, ein dänisches Schulzentrum, mehrere Sportboothäfen, Klinikseinrichtungen sowie ein Gewerbe- und Industrieareal. Durch die Vielzahl an Kultur- und Verwaltungseinrichtungen erstreckt sich der räumliche Bedeutungs- und Wirkungsbereich weit über den Verflechtungsbereich hinaus. Die Stadt Schleswig liegt an der

Schlei, der einzigen fjordartigen Vertiefung an der deutschen Ostseeküste. Sie ist verkehrstechnisch über die Autobahn 7, die Bundesstraßen 76, 77 und 201 sowie einen Bahnanschluss überregional angebunden. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Flensburg (Entfernung ca. 34 km), Rendsburg (ca. 35 km) sowie die schleswig-holsteinische Landeshauptstadt Kiel (ca. 55 km).

Die Stadt Schleswig hat ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, daher besteht eine konstante Nachfrage nach Baugrundstücken. Das hier beschriebene Gebiet „Holmer Noor“ ist ein ehemaliges Militärgelände, das 2004 aufgegeben wurde. Durch die zentrale Lage und der Nähe zur Schleswiger Innenstadt eignete sich das Areal ideal zur Wohnbebauung. Aufgrund der militärischen Vornutzung war das Gebiet bisher von der integrierten Stadtentwicklung ausgenommen. Die verschiedenen städtebaulichen Mängel, wie die unzureichende verkehrlich Anbindung an die Innenstadt, die Überdimensionierung der Erschließungsanlagen, die größere Substanzmängel, die

hohe Versiegelung der Freiflächen sowie die Kontamination des Bodens mussten zunächst behoben werden. Aufgrund der Nähe zur Schleswiger Innenstadt hat die Erschließung des Gebietes eine positive Außenwirkung und erhöht die Attraktivität Schleswigs.

Nach Aufnahme Schleswig in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes Schleswig-Holsteins 2002 konnten zahlreiche Maßnahmen verwirklicht werden. Das „Holmer Noor“ wurde erfolgreich in das Stadtgebiet Schleswig eingegliedert und bildet einen neuen Identifikationspunkt der Schleswiger Bürger*innen und Touristen. Der neue Stadtteil vereint viele Nahversorgungsangebote mit der Funktion Wohnen in einem barrierefrei ausgestalteten öffentlichen Raum. Es sind Wohn- und Arbeitsplätze entstanden, aber auch ein Naherholungsort für Jung und Alt. Gebäudesanierungen durch private Investitionen bewahren das Historische des Gebietes in dem modernen Bild. Die vielfältigen Sanierungsmaßnahmen im Gebiet „Holmer Noor“ werden Ihnen im Folgenden ausführlich präsentiert.



Maßnahmenübersichtsplan • Ziel der Sanierung

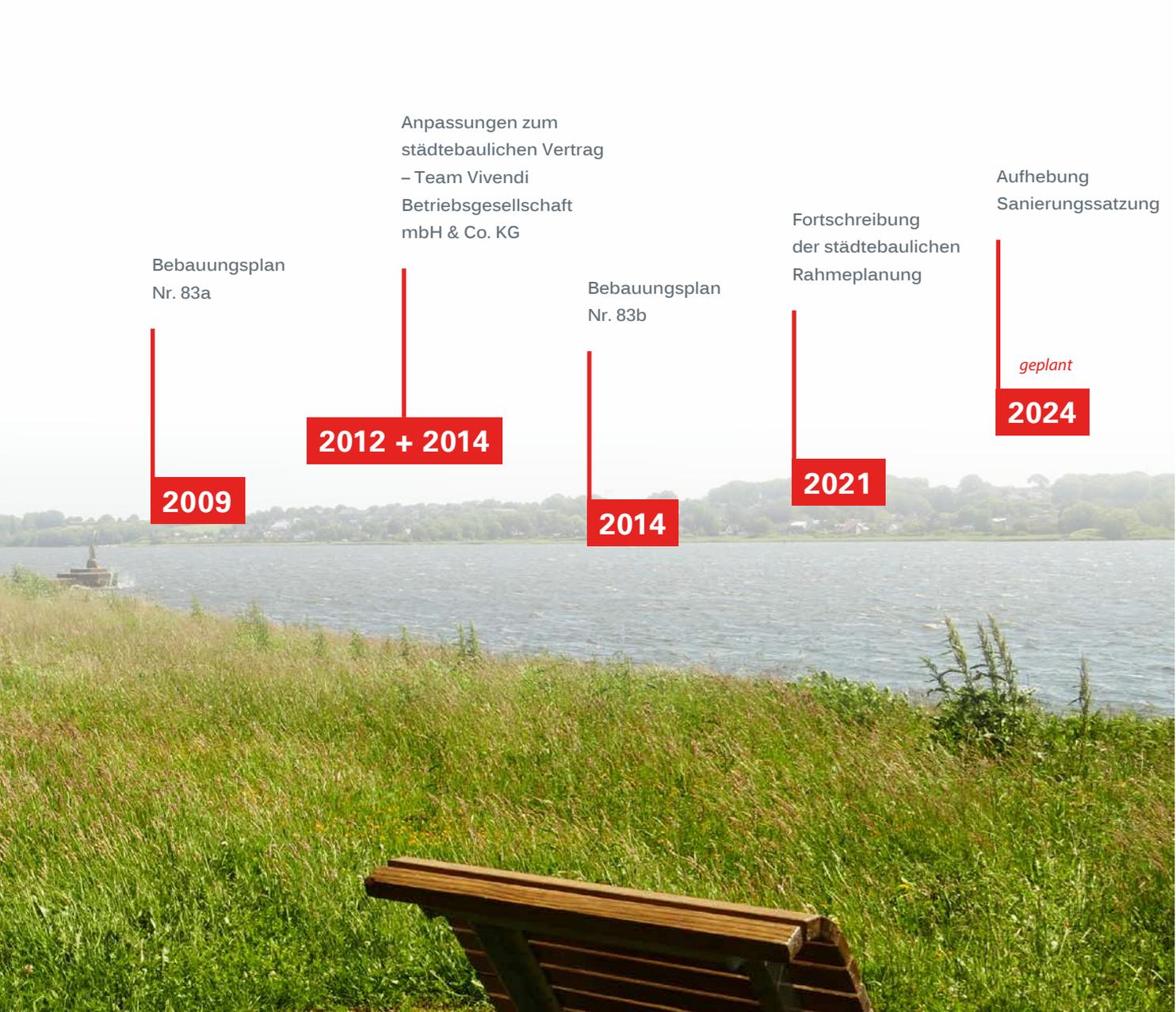
Ziel der Sanierung

Die Entwicklungsziele der Stadt-sanierung lagen in der städtebaulichen Integration der alten Militärflächen in das Stadtgebiet und der Schaffung von Wohnraum in Zentrumsnähe von Schleswig. Die wesentlichen Sanierungsziele waren die Attraktivitätssteigerung der Stadt Schleswig sowie die Erweiterung des touristischen Potenzials der Stadt. Diese Ziele sind in den Vorbereitenden Untersuchungen und der städtebaulichen Rahmenplanung als planerische Grundlagen für die Sanierung festgehalten. In 2004 wurde das „Holmer Noor“ als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung der folgenden Sanierungsgrundsätze realisiert:

- Steigerung der Attraktivität Schlesiens durch die Schaffung eines neuen innenstadtnahen Stadtteils als Identifikations- und Treffpunkt
 - Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen
 - Infrastrukturen für die zivile Nutzung, besonders für die Wohnbebauung, umgestalten
- Grundlegend für die Entwicklung des Gebietes war die Erschließung und Aufbereitung der Baugrundstücke. Für die Attraktivität des Areals war jedoch die Gestaltung des öffentlichen Raumes ausschlaggebend. Weitere Strukturverbesserungen dienen als allgemeine Ziele der Durchführung:
- Bauliches Konzept unter Aufnahme vorhandener Strukturen
 - Optimierung der Verkehrsverhältnisse sowie der äußeren Erreichbarkeit
 - Mischnutzung von Wohnen, Freizeit, Tourismus, Sport und Dienstleistungen etablieren
 - Das Holmer Noor und das Schleiufer in der Funktion als Naherholungsorte stärken

Chronik Verfahren





Bebauungsplan
Nr. 83a

2009

Anpassungen zum
städtebaulichen Vertrag
– Team Vivendi
Betriebsgesellschaft
mbH & Co. KG

2012 + 2014

Bebauungsplan
Nr. 83b

2014

Fortschreibung
der städtebaulichen
Rahmplanung

2021

Aufhebung
Sanierungssatzung

geplant

2024

Das Gebiet „Am Holmer Noor“

Mit dem übergeordneten Ziel der Gestaltung des Gebietes „Am Holmer Noor“ in der Nähe zur Schleswiger Innenstadt definierte die Stadt Schwerpunkte, die insbesondere die Beseitigung städtebaulicher Missstände, sowie die Entwicklung eines qualitativ vollen Wohngebietes und die Attraktivitätssteigerung des Schleiufer unterstüzt sollten.

Zu den ersten baugrundvorbereitenden Maßnahmen zählten vor allem die Entfernung von kontaminiertem Bodenmaterial, der Abriss von Gebäuden, die Neugestaltung der Erschließungsanlagen sowie die Entsiegelung von Freiflächen. Diese Maßnahmen ermöglichten erst die innere Erschließung und Herstellung der Flächen für die zivile Nachnutzung sowie die Anbindung an die Schleswiger Innenstadt. Die Herstellung der notwendigen Infrastrukturen läutete die Bebauung der neu geordneten Grundstücke ein, auf welchen überwiegend Wohnnutzungen zu finden sind. Eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität konnte durch die Neugestaltung der Frei- und Grünflächen erreicht

werden. Der Dreiecksplatz mitten im Wohngebiet ist ein Spielplatz und ein Treffpunkt für Jung und Alt. Der Schleiuferweg ist eine Verlängerung der Schleswiger Waterfront und lädt mit den unterschiedlichen Sitzmöglichkeiten in der Natur direkt am Wasser zum Verweilen ein.

Neben der Stadt beteiligten sich auch private Investor*innen an der Aufwertung und Erhaltung von historischen Gebäuden. Das ehemalige Offizierskasino ist heute ein Hotel mit Restaurant und das „Flieger-Gebäude“ (ehemalige Kantine) dient als Dienstleistungszentrum. Für diese Maßnahmen wurden keine Fördermittel eingesetzt, es wurde jedoch die Möglichkeit der

steuerlichen Abschreibung nach § 7h EStG genutzt. Im nördlichen Teil des Sanierungsgebietes erbaute ein privater Investor auf eigene Kosten eine dänische Schule. Darüber hinaus sind viele alte Baumbestände erhalten worden.

Auf diese Weise hat sich das „Holmer Noor“ zu einem belebten und vielseitigen Stadtteil von Schleswig entwickelt und wird gerne von den Bürger*innen und Tourist*innen aufgesucht.



Schleiufer • vor der Sanierung

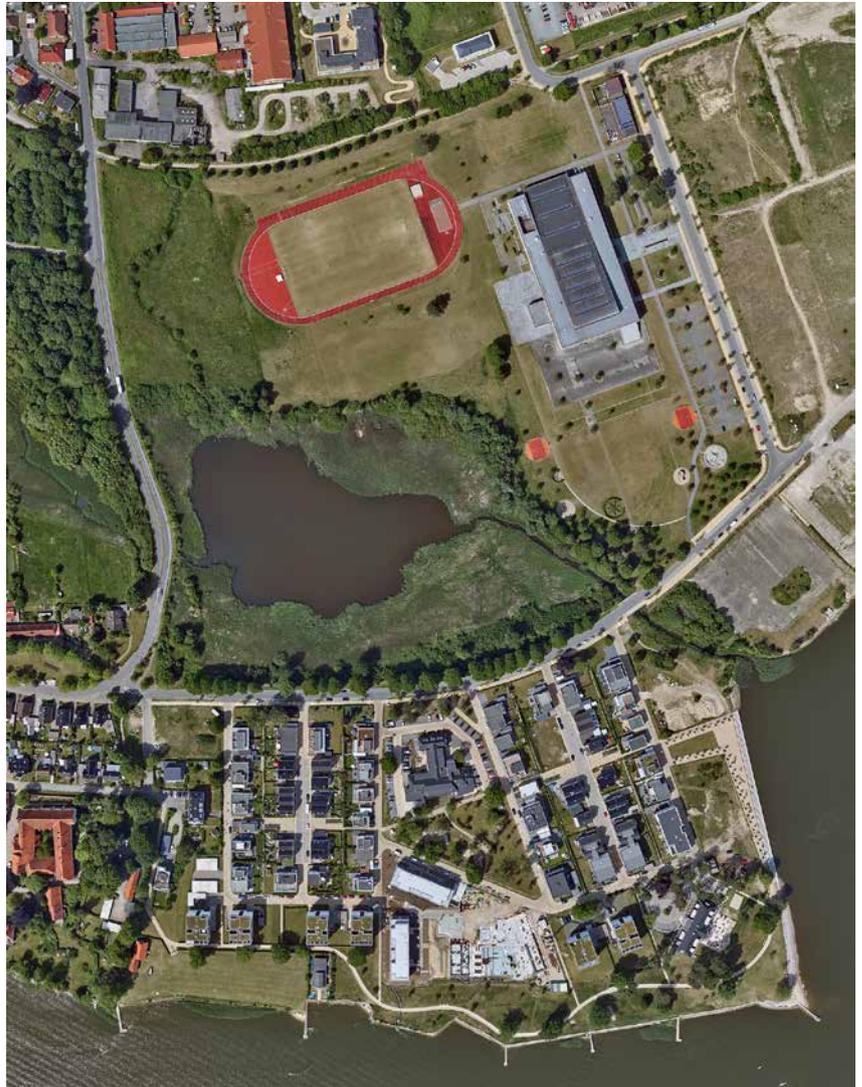
Freilegung/Altlasten

Aufgrund der militärischen Vornutzung gab es einige Altlasten/ kontaminierte Bodenstellen auf dem Gelände, welche entsorgt werden mussten. Neben den Altlasten wurden die Gebäude, die wegen des langen Leerstandes herunterkommen und zudem ungeeignet für die zivile Umnutzung waren, abgerissen. Zu diesen Gebäuden gehörten unter anderem die Kasernengebäude sowie die Sportanlagen im Norden des Sanierungsgebietes.

Besonders erwähnenswert ist der Abriss der alten Hauptwache und der alten Lederfabrik. Die Lederfabrik befand sich im nordwestlichen Bereich des Sanierungsgebietes. An den Klärteichen der Fabrik wurde im Zuge einer Altlastenuntersuchung eine Kontamination festgestellt, die großflächig beseitigt wurde. Auch im südlichen Bereich wurden die meisten Gebäude abgerissen, nur einige Wenige wurden erhalten, darunter das ehemalige Flieger Gebäude und das Kasino. Neben dem Abbruch von Gebäuden wurden viele versiegelte Flächen aufgebrochen und in Grünflächen oder Baugrundflächen

umgewandelt. Die Freilegungen und Entsorgungen von Altlasten

wurden mit Städtebauförderungs-
mitteln unterstützt.



Luftbild „Holmer Noor“ • nach der Sanierung

Erschließungsmaßnahme an den Straßen: „Fjordallee“ und „Werkstraße“

Die vorhandenen Straßen im Sanierungsgebiet waren für die militärische Nutzung ausgelegt und nicht an das Straßennetz von Schleswig angeschlossen. Der nördliche Teil des Sanierungsgebietes wurde im ersten Bauabschnitt durch die Straßen „Werkstraße“ und „Fjordallee“ (Planstraßen B und C) erschlossen und 2008 fertiggestellt. Die Straßen binden die dortige Dänische Schule an das Straßennetz Schleswigs an. Zudem wird die ÖPNV-Verbindung des Gebietes mit einer Haltestelle vor der Dänischen Schule sichergestellt. Der Neubau dieser Straßen verbindet die vorhandene Straße „Ilensee“ im Norden und „Auf der Freiheit“ (Planstraße A), die zum späteren Zeitpunkt gebaut wurde.

Die einheitliche Gestaltung aller Straßenräume ist bewusst gewählt. Durch Baumpflanzungen wurde ein Begleitgrün hergestellt. Die Sammelstraßen A, B und C sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen und erhielten einen Straßenquerschnitt nach dem Separationsprinzip mit getrennten Verkehrsräumen für KFZ

und Fußgänger*innen. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, während die Gehwege mit ockerfarbenen Klinkern gepflastert sind. Die Belange der Menschen mit Behinderungen sind durch die Verwendung von taktilen Elementen, wie Tast-

kanten, Rillen und Noppenplatten, berücksichtigt. Parallel zur Fahrbahn der Fjordallee befinden sich auf einer Seite die Bushaltestelle und die Parkplatzauffahrt, auf der anderen Seite Parkbuchten zwischen den Bäumen.



Werkstraße • nach der Sanierung



Fjordallee • nach der Sanierung

Erschließungsmaßnahme an den Straßen: „Auf der Freiheit“, „Zum Netzetrockenplatz“ bis „Zur alten Fähr“

Die Erschließung des Wohngebiets im Süden wurde durch den 2011 fertiggestellten Bauabschnitt mit den Straßen „Auf der Freiheit“ und „Zum Netzetrockenplatz“ bis „Zur Alten Fähr“ (Planstraßen A und D bis H) sichergestellt. Die Planstraße A verbindet die Schleswiger Innenstadt mit dem im Osten angrenzenden Gebiet. Die Planstraßen D bis H sind Anliegerstraßen innerhalb des Wohngebiets.



Auf der Freiheit • vor der Sanierung



Auf der Freiheit • nach der Sanierung

Im Bereich der Wohnstraßen ist mittlerweile ein verkehrsberuhigter Spielbereich eingerichtet worden. Dies ermöglicht eine gleichberechtigte Nutzung der Fahrbahn von allen Verkehrsteilnehmern*innen. Daher ist auf separate Geh- und Radwege verzichtet worden. Die Anwohner*innen und Dienstleister haben ihre PKW-Stellplätze meist auf den Grundstücken oder in Tiefgaragen. Für Besucher*innen gibt es Parkplätze entlang der Straßen und zudem mehrere Fahrradabstellanlagen.

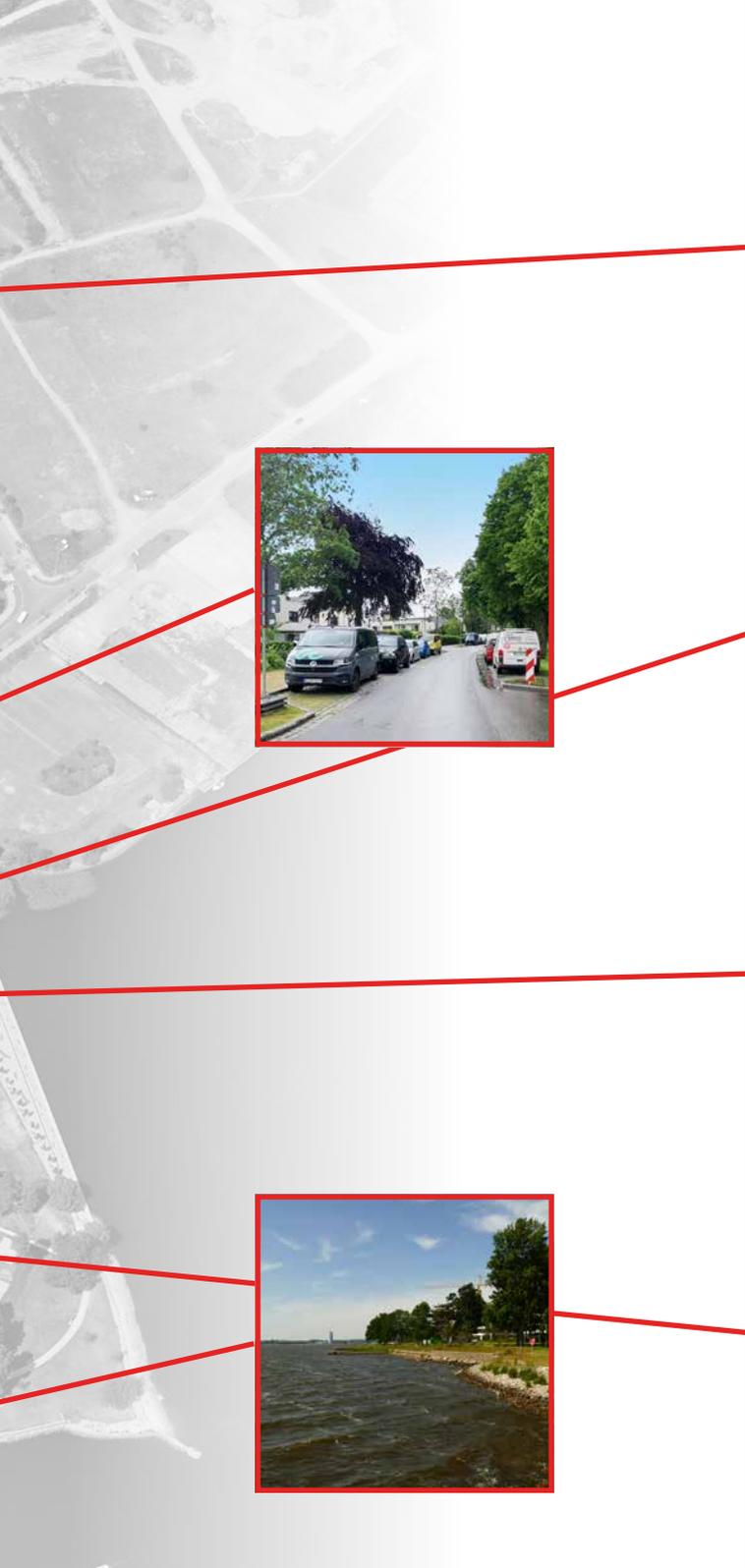


Zum Netzetrockenplatz • nach der Sanierung



Zur alten Fähr • nach der Sanierung





Gehwege Wohnquartier

Die Gehwege im Wohnquartier (Gehwege G1 - G4) stellen eine fußläufige, kurze Verbindung der Erschließungsstraßen dar und wurden 2017 fertiggestellt. Sie verbinden jeweils die Planstraßen D und E bzw. G und H. Mit Hilfe der Poller wird unerwünschtes Parken unterbunden und die Gestaltung

mit Sitzsteinen und der Anlegung von Grün bietet eine wohnortsnahen Aufenthaltsfläche. Die Gehwege sind wie die angrenzenden Straßen mit hellen Pflastersteinen barrierefrei gestaltet.

Gehwege Wohnquartier • nach der Sanierung



Neugestaltung des Schleifers

Das Potenzial einer stadtnahen Waterfront des Uferbereiches wurde durch das Gestalten des Schleiferweges sowie der Grünflächen mit Möblierungen zum Ausruhen ausgenutzt. Der Weg ist im Westen an die Altstadt von Schleswig angebunden und endet am Regattaplatz im Osten des Gebietes. Bei der Gestaltung des mäandrierenden Weges aus Betonplatten sowie Muschelkalk wurde die Barrierefreiheit berücksichtigt. Durch sechs Stichwege ist die Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete hergestellt.

Am Regattaplatz ist eine Stufenanlage direkt am Wasser und eine große Wiese zu finden. Des Weiteren befinden sich zum Genießen des Ausblicks auf die Schlei entlang des Weges viele unterschiedliche Sitzmöglichkeiten. Der Naturcharakter wurde durch die alten Baumbestände und zusätzlichen Neupflanzungen erhalten. Die erholungs- und freizeitorientierte Erschließung des Schleiferweges macht die Landschaft und das Wasser erlebbar.



Schleifer • vor der Sanierung



Schleiferweg im Überblick • nach der Sanierung



Barrierefreier neuer Weg



Liegen mit Ausblick

Schleifer • vor dem Abbruch

Schleiferweg • nach der Sanierung





Regattaplatz • nach der Sanierung

Neubau Dreiecksplatz

Der Dreiecksplatz war zuvor eine grüne Wiese mit einigen Bäumen. Auf diesem Platz wurde ein Spielplatz errichtet sowie eine Sitzgruppe und ein Schachtisch. Auf dem Spielplatz wurden Baum- und Seilklettergerüste, Baumstümpfe, Findlinge und Fitnessgeräte installiert und die vorhandenen Bäume weitestgehend erhalten, um den Charakter eines naturnahen Spielplatzes zu erreichen. Durch seine zentrale Lage inmitten des Wohnbereiches bietet der neu entstandene Spielplatz ein generationsübergreifendes Freizeitan-

Spielgeräte • nach der Sanierung

gebot und einen Treffpunkt für die Bewohner*innen und Tourist*innen. Für die Wegeführung sind dieselbe Pflastersteine wie auf der Uferpro-



*Dreiecksplatz vor der Baumaßnahme
• nach der Sanierung*

menade verwendet worden und der leicht geschwungene Weg ermöglichte einen weitestgehenden Erhalt des Baumbestands.



*Sitzgelegenheiten und Schachtisch
• nach der Sanierung*



Sanierung des Offizierskasinos

Das ehemalige Offizierskasino ist durch einen privaten Investor erhalten worden und erinnert an die Geschichte des Geländes. Das Kasino befindet sich direkt am Schleiufer (Schleibogen). Früher war das Kasino Speise- und Aufenthaltsraum für die Offiziere und wird heute nach der Modernisierung als Restaurant und Hotel genutzt. Das private Bauvorhaben wurde 2018 abgeschlossen.



Restaurant und Hotel „Strandleben“ • nach der Sanierung

Sanierung des Fliegergebäudes

Der „Flieger“ befindet sich ebenfalls im südlichen Abschnitt des Sanierungsgebietes. Die Bezeichnung wird verwendet, da das Gebäude aus der Luft aussieht wie ein See-Flieger. Das Gebäude wurde bis 1993 als Kantine genutzt und dient nach der Modernisierung 2018 als Dienstleistungszentrum und leistet einen Beitrag zur medizinischen Nahversorgung der Bewohner*innen in dem neu entstandenen Wohngebiet. Der ursprüngliche Charakter wurde wiederhergestellt. Durch ergänzende Bauteile wurde eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes erreicht.

Dienstleistungszentrum „Flieger“ • nach der Sanierung



Dänische Schule

Die Dänische Schule befindet sich im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes und erhöht neben dem Bildungsangebot in dem Gebiet, ebenfalls die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Das Schulgelände mit den verschiedenen Sitz- und Spielmöglichkeiten (Basketballkörbe, Kletterwand etc.) ist offen gestaltet, sodass eine Nutzung der Außenflächen der Schule jederzeit möglich ist. Dies wird gerne von den Bürger*innen angenommen.



Sportfläche (Basketball und Fußball) • nach der Sanierung





Kletterturm und Sportfläche (Basketball und Fußball) • nach der Sanierung

Dänisches Gymnasium • nach der Sanierung



Private Wohnungsbaumaßnahmen

Auf den frei gewordenen und von Altlasten befreiten Flächen des ehemaligen Kasernengeländes sind Baufelder für den privaten Wohnungsbau angelegt und verkauft worden. Gemäß den Ergebnissen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs wurden in direkter Wasserlage Mehrfamilienhäuser – die sogenannten Strandhäuser mit jeweils 9 Wohneinheiten – errichtet. In den dahinter liegenden Wohnstraßen finden sich Einzel- und Doppelhäuser mit mehrheitlich 1 – 2 Wohneinheiten.

Im zentralen Bereich des Quartiers wurde städtebaulich die Struktur des ehemaligen Fabrikhofs aufgenommen und eine Wohnbebauung in zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt gut 100 Wohneinheiten errichtet. Das Landschaftsbild wird dabei u. a. von dem siebengeschossigen Gebäudekörper geprägt. Der ruhende Verkehr wurde bei diesem privaten Bauvorhaben vollständig in einer Tiefgarage untergebracht.

Im Nord-Osten des Gebiets findet sich ebenfalls eine Mehrfamilienhausbebauung – das sogenannte

Regattaquartier – mit insgesamt 27 Wohneinheiten, im Erdgeschoss liegenden Gewerbeeinheiten und Tiefgarage. Auch hier prägt ein siebengeschossiger Gebäudekörper das Landschaftsbild.

Für eine private Entwicklung offen sind die Grundstücke der Alten Wache sowie südwestlich des Regattaplatzes. Nach derzeitigem Planungsstand sollen dort ebenfalls Wohnnutzungen, ergänzt durch Nutzungen für freie Berufe entstehen.



Wohnungsbau in der Straße „Schleibogen“ • nach der Sanierung



Wohnungsbau in der Straße „Kleine Breite“ • nach der Sanierung



Wohnungsbau „Zum Netzetrockenplatz“ (Planstraße D) • nach der Sanierung

Investitionen und Finanzierung

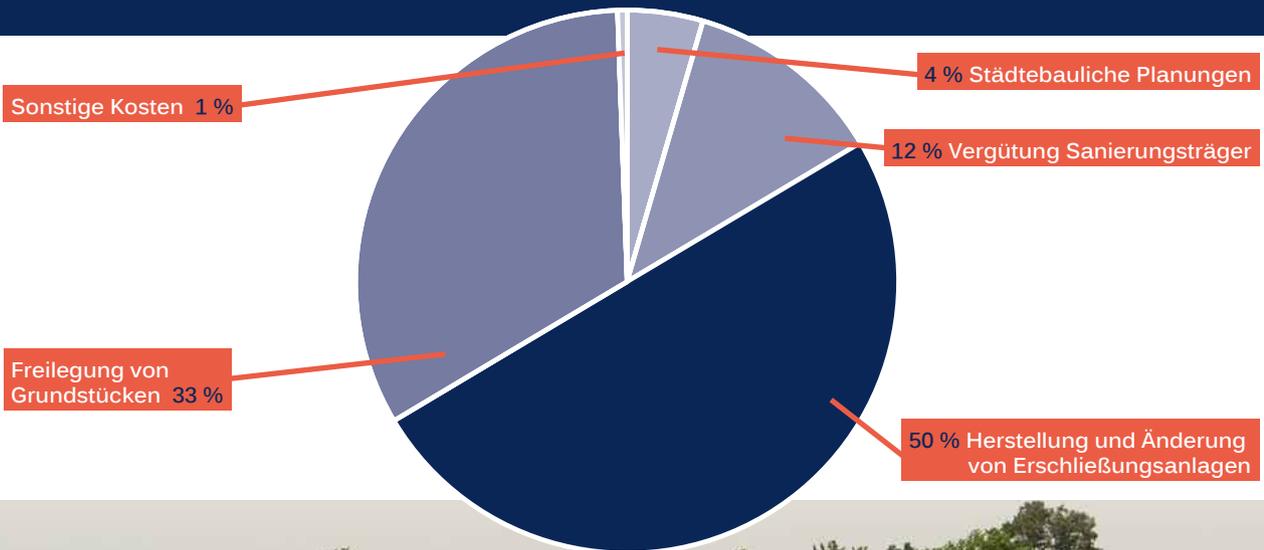
Das Investitionsvolumen im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Am Holmer Noor“ beträgt insgesamt rund 13,5 Mio. Euro. Hauptkostenfaktor war der finanzielle Einsatz für die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, gefolgt von den Aufwendungen für die Freilegung von Grundstücken. Für

die Durchführung der städtebaulichen Erneuerung standen der Stadt Schleswig für die Gesamtmaßnahme „Am Holmer Noor“ Städtebauförderungsmittel in Höhe von insgesamt rund 4,65 Mio. Euro (Bund, Land, Gemeinde) zur Verfügung. Im Rahmen der Maßnahme konnten weitere zweckgebundene

Einnahmen (z. B. Ausgleichs- und Erschließungsbeiträge sowie weitere Fördermittel) vereinnahmt werden. Die eingebrachten Mittel der Gemeinde Schleswig beliefen sich auf rund 3,5 Mio. Euro.

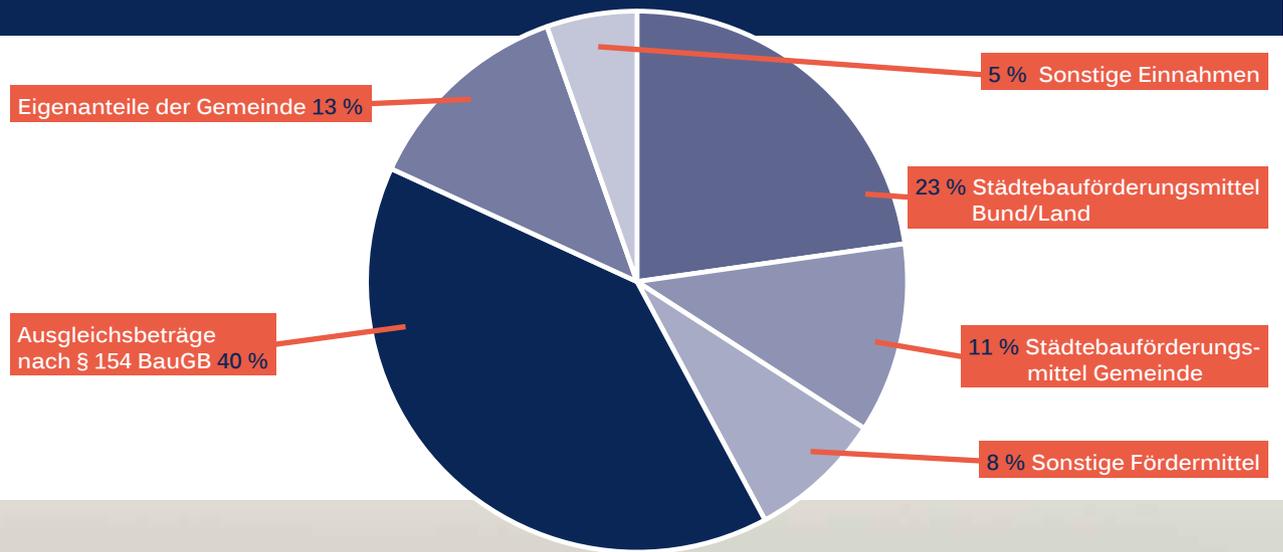
Investitionsvolumen und Baukosten

Stand: Juli 2024



Öffentliche Förderung und weitere Einnahmen

Stand: Juli 2024



Treuhänderischer Sanierungsträger und seine Aufgaben

Die BIG Städtebau GmbH – ein Unternehmen der BIG-BAU unterstützt als Treuhänder, Entwicklungsträger und Dienstleister öffentliche sowie private Auftraggeber*innen bei allen städtischen Aufgabenstellungen. Kerngeschäft ist die Entwicklung und Ausführung maßgeschneiderter, städtebaulicher Gesamtkonzeptionen einschließ-

lich der Erarbeitung komplexer Finanzierungskonzepte. Als treuhänderischer Sanierungsträger hat die BIG Städtebau die Gesamtkoordination sowie die Projekt- und Maßnahmensteuerung während der Vorbereitung, der Durchführung und der Abrechnung des Sanierungsverfahrens übernommen. Dazu gehören das Mitwirken bei der

Erarbeitung der Ziele der Sanierung, Ausschreibungen und Auftragsvergaben wie auch die Begleitung von Baumaßnahmen und das Finanzierungs- und Fördermittelmanagement sowie die Erstellung von Verwendungsnachweisen und einer Dokumentation des Verfahrens.



Chronik Umsetzung

