

# WOHNRAUMENTWICKLUNGSKONZEPT

für die Stadt Meldorf



# Wohnraumentwicklungskonzept für die Stadt Meldorf, 2017



## Impressum

### Auftraggeber und Herausgeber:

#### Stadt Meldorf

Bürgermeisterin Frau Cornelius-Heide  
Hindenburgstraße 18  
25704



Telefon: 04832 9597 0  
Internet: [www.mitteldithmarschen.de](http://www.mitteldithmarschen.de)  
[www.meldorf-nordsee.de](http://www.meldorf-nordsee.de)

### Auftragnehmer:

#### GOS – Gesellschaft für Ortsentwicklung u. Stadterneuerung mbH

Johanna Barta, Oliver Buchholz, Lena FASTER, Tom Schöning  
Lange Reihe 22-24  
24103 Kiel

# GOS.

Gesellschaft für Ortsentwicklung und  
Stadterneuerung mbH

Telefon: 0431 81020  
E-Mail: [kiel@gos-gsom.de](mailto:kiel@gos-gsom.de)  
Internet: [www.gos-gsom.de](http://www.gos-gsom.de)

### in Kooperation mit:

#### GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- u. Wohnforschung GmbH

Lena Brune, Dr. Flemming Giesel, Stefan Lehnert  
Drehbahn 7  
20354 Hamburg



Telefon: 040 69712-0  
E-Mail: [info@gewos.de](mailto:info@gewos.de)  
Internet: [www.gewos.de](http://www.gewos.de)

### Gefördert durch:

Wir fördern den ländlichen Raum



Landesprogramm ländlicher Raum: Gefördert durch  
die Europäische Union - Europäischer Landwirtschaftsfonds  
für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER),  
den Bund und das Land Schleswig-Holstein  
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

|  |       |
|--|-------|
| <b>Vorwort der Bürgermeisterin</b>   | S. 7  |
| <b>1. Einleitung</b>   | S. 8  |
| 1.1 Tendenzen und Rahmenbedingungen für die wohnbauliche Entwicklung   | S. 8  |
| 1.2 Ausgangssituation und Aufgabenstellung   | S. 9  |
| 1.3 Organisation und Methodik  | S. 10 |
| 1.3.1 Baustein 1: Betrachtung der Wohnraumsituation  | S. 11 |
| 1.3.2 Baustein 2: Infrastrukturanalyse   | S. 11 |
| 1.3.3 Baustein 3: Innenbereichsanalyse - Flächenpotenzial-/Wohnflächenanalyse  | S. 12 |
| 1.3.4 Baustein 4: Hinweise und Handlungsempfehlungen   | S. 13 |
| <b>2. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen</b>  | S. 14 |
| 2.1 Ausgangssituation  | S. 14 |
| 2.1.1 Gebietscharakteristik und Lage im Raum   | S. 14 |
| 2.1.2 Historische Entwicklung  | S. 15 |
| 2.2 Übergeordnete Planungen und Entwicklungskonzepte   | S. 15 |
| 2.2.1 Landesentwicklungsplan   | S. 15 |
| 2.2.2 Regionalplan   | S. 16 |
| 2.2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplan   | S. 17 |
| 2.2.4 Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach §141 BauGB und<br>Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) für die östliche und südwestliche Innenstadt | S. 18 |
| 2.2.5 Daseinsvorsorgekonzept des Landkreises Dithmarschen  | S. 19 |
| 2.3 Zwischenfazit Rahmenbedingungen  | S. 23 |
| <b>3. Betrachtung Wohnungsmarkt- und Bevölkerungsentwicklung Meldorf</b>   | S. 24 |
| 3.1 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung in Meldorf  | S. 24 |
| 3.2 Wohnungsangebot in der Stadt Meldorf   | S. 26 |
| 3.2.1 Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur  | S. 26 |
| 3.2.2 Neubautätigkeit  | S. 29 |
| 3.2.3 Mieten und Kaufpreise  | S. 29 |
| 3.2.4 Wohnzufriedenheit und Wohnwünsche  | S. 31 |
| 3.3 Wohnungsnachfrage in der Stadt Meldorf   | S. 33 |
| 3.4 Wohnungsmarktprognose und -bilanz für die Stadt Meldorf  | S. 36 |
| 3.4.1 Bevölkerungsprognose   | S. 36 |

|           |   |       |
|-----------|---|-------|
| <b>3.</b> | <b>Betrachtung Wohnungsmarkt- und Bevölkerungsentwicklung Meldorf</b> |       |
| 3.4.2     | Haushaltsprognose   | S. 37 |
| 3.4.3     | Wohnungsmarktbilanz   | S. 38 |
| 3.5       | Zwischenfazit   | S. 40 |
| 3.5.1     | Wohnungsangebot   | S. 40 |
| 3.5.2     | Wohnungsnachfrage   | S. 41 |
| 3.5.3     | Neubaubedarf  | S. 42 |
| 3.5.4     | Wohnzufriedenheit und Umzugswunsch                                    | S. 42 |
| <b>4.</b> | <b>Infrastrukturanalyse</b>   | S. 44 |
| 4.1       | Soziale und öffentliche Infrastruktur                                 | S. 44 |
| 4.1.1     | Schulen und Bildungseinrichtungen                                     | S. 45 |
| 4.1.2     | Kinderbetreuungseinrichtungen   | S. 57 |
| 4.1.3     | Betreuungs- und Wohneinrichtungen für Senioren                        | S. 60 |
| 4.1.4     | Soziale, soziokulturelle, kulturelle Infrastruktur                    | S. 61 |
| 4.2       | Medizinische und Gesundheitsinfrastruktur                             | S. 65 |
| 4.3       | Wirtschaftliche Rahmenbedingungen                                     | S. 68 |
| 4.4       | Einzelhandel  | S. 72 |
| 4.5       | ÖPNV & Verkehr  | S. 75 |
| 4.6       | Zwischenfazit: Zusammenfassung Infrastrukturanalyse                   | S. 80 |
| <b>5.</b> | <b>Wohnflächenpotential- und Innenbereichsanalyse</b>                 | S. 81 |
| 5.1       | Methoden  | S. 81 |
| 5.2       | Ergebnisse der Flächenpotenzialanalyse                                | S. 82 |
| 5.3       | Umsetzungsempfehlungen  | S. 83 |
| <b>6.</b> | <b>Wohnraumentwicklungskonzept: Handlungsempfehlungen, Maßnahmen</b>  | S. 84 |
| 6.1       | Wohnen: Allgemeine Empfehlungen                                       | S. 84 |
| 6.1.1     | Aufwertung des Wohnens im Altstadtgebiet                              | S. 86 |
| 6.1.2     | (Weiter-)Entwicklung der Einfamilienhausgebiete                       | S. 87 |
| 6.1.3     | Qualitativer Neubau   | S. 88 |
| 6.1.4     | Barrierarmes Wohnen   | S. 89 |
| 6.1.5     | (Energetische) Modernisierung   | S. 91 |
| 6.1.6     | Preisgünstiges Wohnen   | S. 92 |

---

|           |  |        |
|-----------|--|--------|
| <b>6.</b> | <b>Wohnraumentwicklungskonzept: Handlungsempfehlungen, Maßnahmen</b> |        |
| 6.2       | Infrastruktur: Allgemeine Empfehlungen                               | S. 92  |
| 6.2.1     | Partizipation und Beteiligung von Bürgern                            | S. 95  |
| 6.2.2     | Soziale und öffentliche Infrastruktur                                | S. 95  |
| 6.2.3     | Medizinische und Gesundheitsversorgung                               | S. 99  |
| 6.2.4     | Wirtschaft & Arbeitsmarkt  | S. 101 |
| 6.2.5     | Einzelhandel & Altstadtbelebung                                      | S. 102 |
| 6.2.6     | Kultur, Tourismus, Vermarktung, Veranstaltungswesen                  | S. 105 |
| 6.2.7     | ÖPNV & Verkehr   | S. 106 |
| <br>      |  |        |
| <b>7.</b> | <b>Anhang</b>  | S. 108 |
| 7.1       | Abbildungsverzeichnis  | S. 108 |
| 8.2       | Quellen-/Literaturverzeichnis  | S. 111 |
| <br>      |  |        |
| <b>8.</b> | <b>Anlagen</b>   | S. 113 |
| 8.1       | Maßnahmenkonzept Kurzfassung (Tabellenübersicht)                     |        |
| 8.2       | Dokumentation der Bürgerbeteiligung                                  |        |
| 8.3       | Flächenpotenzialanalyse: Übersichtspläne (DIN-A3; ohne Maßstab):     |        |
|           | • Übersichtsplan Flurstücke Meldorf mit Gemeindegrenze               |        |
|           | • Flächenpotentiale Meldorf Mitte                                    |        |
|           | • Flächenpotentiale Meldorf Nord                                     |        |
|           | • Flächenpotentiale Meldorf Süd                                      |        |
|           | • Flächenpotentiale Meldorf Ost                                      |        |
|           | • Flächenpotentiale Meldorf West                                     |        |
| 8.4       | Flächenpotenzialanalyse: Flächensteckbriefe (in separater Broschüre) |        |



## Vorwort der Bürgermeisterin



Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Bürgerinnen und Bürger,

der erste Impuls für das nun vorliegende Wohnraumentwicklungskonzept der Stadt Meldorf wurde bereits vor zwei Jahren gegeben. Zu Beginn des Jahres 2015 fasste der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Meldorf den Beschluss, ein Wohnraumentwicklungskonzept - mit Fokus auf die Innenentwicklung - erstellen zu lassen. Es sollte ein Konzept erarbeitet werden, das mögliche Baulücken sowie Brachflächen zur Umnutzung sowie vorhandene Bebauungspläne und sonstige Flächen aufzeigt und kartiert, die durch eine Veränderung des Bauplanungsrechts eine bessere Ausnutzung der überplanten Flächen möglich machen. Im Mai 2015 erhielt die Stadt Meldorf dann die positive Zusage des Landes Schleswig-Holstein über Fördermittel für eben dieses Wohnraumentwicklungskonzept. Schon im Herbst 2015 konnten wir die GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH aus Kiel in Kooperation mit dem Forschungsinstitut GEWOS aus Hamburg für die Erarbeitung des Konzeptes für Meldorf gewinnen.

Ein Konzept zu haben, das sich aus grundsätzlichen Entwicklungszielen begründet und - je nach Bedeutung - in unterschiedlicher Bearbeitungstiefe vorliegt, hilft bei den vielen Entscheidungen des kommunalpolitischen Alltags, das große Ganze nicht aus den Augen zu verlieren. Nicht nur was man mittel- oder langfristig angehen sollte wird deutlich, sondern auch was man unterlassen sollte, um als richtig erkannte Weichenstellungen nicht zu beeinträchtigen. Einige Maßnahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes könnten in absehbarer Zukunft auf den Weg gebracht werden, manche bedürfen lediglich des kommunalpolitischen Anstoßes und weniger des kommunalen Haushalts. Andere Vorschläge dürften eher langfristige Visionen sein und vielleicht sogar erst in einer der nächsten Generationen zur Realisierung kommen. Im Laufe der Zeit werden sich auch manche Rahmenbe-

dingungen ändern, die wiederum eine Anpassung des Wohnraumentwicklungskonzeptes erforderlich und notwendig machen, ohne dass die grundsätzlichen Ziele verlassen werden müssten.

Um eine erfolgreiche Realisierung des Wohnraumentwicklungskonzeptes gewährleisten zu können, waren eine hohe Akzeptanz und ein grundlegender Konsens zwischen der Stadt Meldorf und lokalen Wohnungsmarktakteuren von wesentlicher Bedeutung. Aufgerufen waren deshalb die Bürgerinnen und Bürger Meldorfs gemeinsam mit den Projektpartnern eine Vision für die Zukunft unserer Stadt zu entwickeln.

Was könnte aus Ihrer Sicht verbessert werden? Welche Vorstellungen und Ideen haben Sie für die zukünftige Entwicklung der Stadt Meldorf als attraktiven Wohnstandort? In welchen Bereichen sehen Sie dringenden Handlungsbedarf? Das sind Fragen, die sich die Bürgerinnen und Bürger Meldorfs im Bearbeitungsprozess gestellt haben. Wir hoffen, dass wir Ihnen mit dem nun vorliegenden Wohnraumentwicklungskonzept alle Fragen beantworten können.

Ich danke den Bürgerinnen und Bürgern sowie allen am Planungsprozess Beteiligten für ihr konstruktives Engagement und wünsche uns allen eine glückliche Hand bei der Umsetzung.

Herzliche Grüße

Ihre

Anke Cornelius-Heide  
Bürgermeisterin der Stadt Meldorf  
Juni 2017

## 1. Einleitung

### 1.1 Tendenzen und Rahmenbedingungen für die wohnbauliche Entwicklung

Die Entwicklung vieler Klein- und Mittelstädte in Schleswig-Holstein befindet sich seit mehreren Jahren in einem Spannungsfeld struktureller und soziodemographischer Veränderungen. Nicht überall bestehen positive ökonomische Wachstumsperspektiven. Stattdessen sehen sich insbesondere die kleinen Städte außerhalb großer Ordnungsräume einer grundlegenden quantitativen und qualitativen Veränderung der Bevölkerung und den daraus folgenden Effekten auf fast alle Ebenen der Stadtentwicklung, des Wohnens, des Einzelhandels, der Wirtschaft und Inanspruchnahme öffentlicher und privater Dienstleistungen gegenüber. Zusätzlich stehen Städte in einem Wettbewerb um Zuzüge, um die Ansiedlung von Unternehmen und um die Sicherung des Bestandes von infrastrukturellen Einrichtungen.

Jede Kommune hat ihren Charme, aber auch ihre ganz individuellen Herausforderungen. Einen attraktiven Nutzungsmix für Städtebau und Gestaltung als Voraussetzung für Aufenthaltsqualität sowie Kooperation der Grundeigentümer, Bewohner, Geschäftsleute und der Kommune ist die Bedingung für die erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen. Wichtig ist daher der Blick fürs Ganze, um gemeinsam eine passgenaue Strategie zu erarbeiten.

Die Trends sind bekannt: Auch in Meldorf altert – wie in den meisten Kommunen – die Wohnbevölkerung und deren Immobilien altern mit. In vielen Ein- und Mehrfamilienhäusern wohnen nur noch Ältere. Gleichzeitig suchen junge Familien Immobilien und Baugrundstücke – am liebsten mittendrin mit kurzen Wegen zum Einkaufen und zur Schule anstatt im Neubaugebiet am Ortsrand. Zudem produzieren die Neubauten von heute auf der grünen Wiese angesichts der demografisch bedingten rückläufigen Nachfrage nach Wohnungen die Leerstände von morgen im Bestand, der häufig zentral zu den Versorgungseinrichtungen und Geschäften im Zentrum gelegen ist. Aufgrund dieser veränderten und langfristig rückläufigen Nachfrage rückt die Nachnutzung und Revitali-

sierung des Wohnungsbestands in den Einfamilienhausgebieten in den Fokus, um Leerstände im ortskernnahen Bestand zu vermeiden. Dort kommt es zudem aufgrund des Strukturwandels im Handel zunehmend zu Geschäftsleerständen – mit negativer Wirkung auf die Attraktivität der gesamten Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Der Demografische Wandel stellt neue Herausforderungen an Wohnwünsche, Wohnformen und Wohnstandorte. Neben Angeboten für Start-up-Pärchen und Familien besteht eine steigende Nachfrage nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum – verbunden mit einem Strukturwandel in den Einfamilienhaus-Gebieten. Diese Nachfrage ist nicht nur über Neubau zu realisieren, sondern muss auch durch den Umbau des Bestands gedeckt werden. Für Neubau und Nachverdichtung werden zudem Flächen benötigt – kein leichtes Unterfangen. Um in der Stadt Meldorf eine erfolgreiche und nachfragegerechte Wohnraumentwicklung mit den „passenden“ Wohnraumangeboten für die unterschiedlichen Zielgruppen zu erreichen, ist daher frühzeitig der Dialog mit den Marktakteuren zu suchen.

Damit auch zukünftig ein attraktiver Wohnstandort und eine bedarfsgerechte Infrastruktur in Meldorf vorhanden sind, werden aufbauend auf eine Ist-Analyse (Altersstruktur, Leerstände etc.) Maßnahmenempfehlungen zur Belebung des Ortskerns erarbeitet. Wichtige Themen sind Wohnen im Alter (Nachnutzung und Inwertsetzung des Bestandes sowie Neubau), Versorgung und Gesundheit.

Die Stadt Meldorf ist, wie zahlreiche andere Städte und Gemeinden im ländlichen Raum, vom demografischen Wandel betroffen und schrumpft. Sie zeichnet sich aber gleichzeitig durch eine – im Vergleich zu anderen Städten in ländlich geprägten Regionen – robuste Bevölkerungsentwicklung aus. Zwischen 2005 und 2015 ist die Bevölkerung in der Stadt in Dithmarschen an der schleswig-holsteinischen Nordseeküste um 7 % bzw. 580 Personen von 8.131 auf 7.551 Einwohner gesunken. Mit dem Rückgang der Bevölkerungszahl insgesamt veränderte sich auch die Altersstruktur im betreffenden Zeitraum. Eine Ursache dafür, dass es in 2015 deutlich weniger Familien in der Stadt Meldorf gab als in 2005. 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. Dennoch ist die Nachfrage nach neuem Wohnraum 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 Meldorf im Jahr 2015 die GOS mbH aus Kiel und die GEWOS Hamburg beauftragt, das Wohnraumentwicklungskonzept zu erstellen, um der Stadt Meldorf eine fundierte Grundlage für wohnungsmarkt- und stadtentwicklungspolitische Entscheidungen für die kommenden Jahre zu geben.

Die quantitative demografische Entwicklung in Meldorf verlief in der jüngeren Vergangenheit moderat, allerdings mit zunehmenden Änderungen in der Zusammensetzung der Bewohner. Dieser Trend wird sich verstärken, mit den bekannten Folgen für die gesundheits- und bildungsbezogene Infrastruktur, den Einzelhandel, die verkehrliche Infrastruktur, das kulturelle Angebot und vor allem das Wohnen. Hinzu kommt die sich aus der Flüchtlingsmigration ergebende Nachfrage. Akut war hier die Frage der Erstunterbringung zu klären. Nach Feststellung des Aufenthaltsstatus steigt mittelfristig die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und damit der Bedarf. Auf die dadurch bedingten qualitativen und quantitativen Änderungen des Wohnungsmarktes müssen die Stadt und private Akteure mit bedarfsorientierten Angeboten reagieren.

So kann davon ausgegangen werden, dass sich die Nachfrage nach altersgerechten bzw. barrierefreien/barrierearmen Wohnungsangeboten und nach neuen Wohnformen für Ältere verstärken wird. Es wäre allerdings falsch, die wohnbauliche Entwicklung nur auf diese Zielgruppe zu fokussieren. Vielmehr soll das vorhandene breite Wohnangebot in Eigentum und Vermietung, im Bestand und im Neubau sowie

vom Eigenheim bis zum Mehrfamilienhaus erhalten und ausgebaut werden. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind dafür primär innerstädtische bebaute Bereiche, u. a. Leerstände sowie Gebäude- und Flächenbrachen, durch Verdichtung und Ausbau zu aktivieren. Dadurch kann die Nutzungsvielfalt in der Altstadt und den Randbereichen mit ihren Synergien und Wechselwirkungen erhalten und gestärkt werden. Die Verdichtung des Wohnens in innerstädtischen Gebieten kann dazu beitragen, die Nachfrage im Einzelhandel und Dienstleistungen zu verbessern und damit zu Leerstands-beseitigung oder verträglicher Nachverwertung beitragen.

Erst wenn diese Potenziale unter Berücksichtigung von Demographie- und Nachfrageprognosen als nicht ausreichend ermittelt werden, sollen bisher unbebaute städtische Bereiche in die gesamtstädtische Wohnbauentwicklung einbezogen werden. Das ist insoweit von Bedeutung, da es immer eine Nachfrage nach dem „Bauen auf der grünen Wiese“ geben wird, die sich in den letzten Jahren nachweislich vom ländlichen Raum in randstädtische Gebiete verlagert hat. Kann diese Nachfrage in Meldorf nicht beantwortet werden, profitieren andere Orte.

## 1.2 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Das vorliegende Wohnraumentwicklungskonzept für die Stadt Meldorf stellt die Leitbilder, Ziele und geplanten Einzelprojekte für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Ortes dar. Die Wohnraumentwicklung soll insbesondere die räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Stadt in fachübergreifender und integrierter Weise koordinieren. Damit bildet diese Planungsebene eine informelle Planung, die den formellen Bauleitplanverfahren, wie sie im Baugesetzbuch festgelegt sind, vorgelagert ist. Sie bildet die Grundlage für die förmlichen Planungen und erleichtert die politische Diskussion über langfristige Entwicklungsperspektiven.

Die Inhalte und Methoden der Wohnraumentwicklungsplanung haben sich im Verlauf der letzten zwei Jahrzehnte entscheidend gewandelt. Statt traditioneller, hierarchischer Planungsabfolgen mit festgelegten inhaltlichen und zeitlichen Planungszielen, verlangt unsere schnelllebige Zeit die Gleichzeitigkeit von umfassenden und vorausschauenden Entwicklungs-

leitbildern einerseits und die Planung und Realisierung von konkreten Projekten und Maßnahmen andererseits. Dies erfordert eine neue, offene Planungskultur im Dialog mit allen Akteuren der Wohnraumentwicklung, hierbei insbesondere auch den interessierten und betroffenen Bürgerinnen und Bürgern. Solche Planungsverfahren bieten die Chance zur Förderung des Dialoges zwischen allen für die Wohnraumentwicklung wichtigen Akteuren, sodass eine lebendige Planungskultur entstehen kann. Dafür ist es wichtig, die Verfahren möglichst ergebnis- und konsensorientiert zu gestalten.

Angestoßen wurde das Planungsverfahren im Jahr 2015, indem die Stadtvertreterversammlung beschlossen hat, im Dialog mit der Bürgerschaft ein Entwicklungskonzept für Meldorf zu erarbeiten.

Die wichtigste Grundlage für das Wohnraumentwicklungskonzept bilden die im Arbeitskreis entwickelten Ziele und Leitbilder sowie die geplanten Einzelprojekte. Um die gesamte Bevölkerung stärker in das Projekt einzubinden, wurde darüber hinaus eine Haushaltsbefragung mit Fragebogenaktion durchgeführt, deren Ergebnisse ebenfalls in das Wohnraumentwicklungskonzept Eingang finden.

Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums nimmt Meldorf wichtige Aufgaben für das Wohnen, Einkaufen und Nahversorgung sowie Angebote in öffentlichen und privaten Dienstleistungen für das Umland und die Region wahr. Einzelhandel und Dienstleistungen sowie Wohnen bestimmen Funktion und Nutzung der „Altstadt“. Dagegen sind die peripheren Gebiete überwiegend vom Wohnen und gewerblich geprägt.

Das Wohnraumentwicklungskonzept hat damit vorrangig das Ziel, den Wohnstandort Meldorf zu sichern. Im Rahmen der Bearbeitung sind weitere Aspekte des Wohnens zu untersuchen und zu bewerten. Dazu zählen die sogenannten wohnungsnahen öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen, die Angebote in der Nahversorgung und im Einzelhandel sowie Betrachtungen zu den Beziehungen zwischen Wohnen und Arbeitsorten, hier insbesondere die Erschließung und die verkehrliche Erreichbarkeit. Im Ergebnis der Konzeptes stehen der Erhalt von Zentralität, Urbanität und städtischer Attraktivität, bezogen auf den Bearbeitungsschwerpunkt Wohnen, aber auch die damit zusammenhängenden sektoralen Handlungsfelder der

städtischen Entwicklung sowie die Generierung von Nachfrage und die Ansprache neuer Zielgruppen.

Das von der GOS mbH und der GEWOS angebotene Leistungsbild für das Wohnraumentwicklungskonzept sichert aus der Analyse und Bewertung vorliegender Unterlagen und der Vor-Ort-Aufnahmen die Erarbeitung konkreter Lösungsansätze und Handlungsempfehlungen. Im Ergebnis werden neben den analytischen Aussagen und den planerischen Darstellungen hierarchisch gegliederte und differenzierte Empfehlungen mit Prioritäten für die jeweilig betrachteten städtischen Gebiete zusammengefasst.

Dabei wird es insbesondere auch um die Zielgruppe Familien mit Kindern gehen. Gerade diese sind für die städtische Entwicklung von immenser Bedeutung. Nicht nur weil Familien einen bedeutenden Anteil an der Nachfrage nach privaten und öffentlichen Dienstleistungen stellen, sondern vor allem weil sie ein Garant für die Inanspruchnahme und Auslastung der infrastrukturellen Einrichtungen in der Stadt sind. In diese Überlegungen sind lokale Akteure und Investoren einzubinden.

Es soll angestrebt werden, dass wesentliche Aussagen des Wohnraumentwicklungskonzeptes verbindliche Grundlage für alle städtischen Planungen (informelle Planungen, F- und B-Pläne) und als Selbstbindungsinstrument der städtischen Entscheidungsträger betrachtet werden.

Die konkreten Handlungsbedarfe sollen in geeigneten Beteiligungsprozessen auf ihre Relevanz und Umsetzbarkeit kommuniziert werden. Inhalt und Form werden mit der Stadt Meldorf abgestimmt. Dabei kann auf etablierte Akteurs- und Beteiligungsstrukturen zurückgegriffen werden.

### 1.3 Organisation und Methodik

Die Erarbeitung des Wohnraumentwicklungskonzeptes für Meldorf erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung und unter frühzeitiger Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürger, der Wohnungswirtschaft sowie den Trägern der Infrastrukturen.

Das Wohnraumentwicklungskonzept Meldorf baut auf klassische Arbeitsschritte auf:

- Sammlung und Sichtung vorhandener Daten,

- Bestandserhebung,
- gesamtörtliche Analyse und Feinanalyse (Herausarbeiten von Stärken, Schwächen, Konflikten, Mängeln und Potenzialen),
- Struktur- und Detailplanung,
- Ziel- und Maßnahmenkonzept,
- Abschlussbericht.

Das Wohnraumversorgungskonzept wurde in einem vierstufigen Prozess erstellt.



Abb. 2: Bausteine des Wohnraumentwicklungskonzeptes;  
Quelle: GEWOS

### 1.3.1 Baustein 1: Betrachtung der Wohnraumsituation

Für den ersten Baustein „**Betrachtung der Wohnraumsituation**“ erfolgten Analysen zu folgenden Schwerpunkten:

- Allgemeine Trends auf den Wohnungsmärkten,
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen,
- Gebäude- und Wohnungsbestand,
- Neubautätigkeit,
- Mieten und Kaufpreise,
- (Entwicklung der) Wohnungsnachfrage.

Darüber hinaus wurden eigene Analysen bzw. Berechnungen zu den folgenden Punkten aufgestellt:

- Wohnzufriedenheit und Wohnwünsche,
- Bevölkerungsprognose,
- Haushaltsprognose,
- Wohnungsmarktbilanz bis 2030.

In der Analysephase wurde die aktuelle Marktsituation und bisherige Entwicklung untersucht. Auf der einen Seite wurde der Wohnungsbestand samt Struktur und Neubautätigkeit abgebildet und auf der anderen Seite die Zahl und Struktur der Nachfrage dargestellt. Ergänzend wurde auf die Rahmenbedingungen

– wie beispielsweise Pendlerverflechtungen oder Kaufkraft – Bezug genommen.

Um Aussagen zur zukünftigen Entwicklung treffen zu können, wurde darauf aufbauend eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Es wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Bevölkerungs- und darauf aufbauend einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Aus der Gegenüberstellung können dann die Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge abgeleitet werden. Im Ergebnis wird der Neubaubedarf – getrennt nach den Segmenten – dargestellt.

Ergänzend wurden die Wohnzufriedenheit und die Wohnwünsche im Rahmen einer Haushaltsbefragung erhoben. Der detaillierten Betrachtung sind neben der Wohnzufriedenheit und den Wünschen an Ausstattung und Umfeld weiterhin Umzugsplanungen oder auch Wohnkostenbelastungen zu entnehmen.

### 1.3.2 Baustein 2: Infrastrukturanalyse

Innerhalb des zweiten Bausteins zur Erstellung des Wohnraumentwicklungskonzeptes für die Stadt Meldorf erfolgte die Analyse der die Bevölkerung betreffenden Infrastruktur. Die Infrastrukturanalyse diente der Erfassung, Analyse und Bewertung der Infrastrukturen, auf denen aufbauend Entwicklungs- und Anpassungsszenarien erfolgen konnten.

Dazu zählen folgende Angebote:

- Schulen aller Schulzweige,
- Kinderbetreuungseinrichtungen,
- Betreuungs- u. Wohneinrichtungen für Senioren,
- weitere soziale und kulturelle Angebote,
- Versorgung Gesundheitsleistungen,
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen/Arbeitsplatzversorgung,
- Einzelhandelsangebot (Handel und Gewerbe),
- ÖPNV und Verkehr.

Vereinfachend können bei der Infrastrukturanalyse fünf Arbeitsphasen abgegrenzt werden:

1. Erfassung aller wesentlichen Infrastrukturangebote und der zu beteiligenden Akteure,
2. Abfrage bei den Trägern der Infrastrukturen,
3. Auswertung der Erkenntnisse gemeinsam mit der Haushaltsbefragung,
4. Bürgerbeteiligung,

5. Aufstellung der Handlungserfordernisse mit Empfehlungen.

### **Erfassung und Bewertung des infrastrukturellen Angebotes**

Die Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte und die Entwicklung von Anpassungsstrategien war die vollständige Erfassung des aktuellen Angebotes. Eine zentrale Rolle kommt den Trägern der Infrastrukturen und den Fachämtern zu, da diese in der Regel über die erforderlichen Daten verfügen. Die wesentlichen Daten wurden in Tabellen festgehalten und die erfassten Infrastrukturen kartografisch dargestellt.

### **Abfrage bei den Trägern der Infrastrukturen**

Die Liste der potenziellen Infrastrukturen wurde dann mit der Bitte um Bewertung an die Fachplanungen und Träger versandt. Anhand eines Bewertungsbogens sollen Angaben zur Relevanz und Bedeutung der einzelnen Infrastrukturen gemacht werden. Dabei werden mindestens folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Handlungsbedarf,
- Trägereinbindung,
- Steuerungsmöglichkeiten,
- Lösungsansatz.

### **Analyse und Bewertung**

In der Analyse und Bewertung erfolgte zunächst eine Bewertung der Erreichbarkeit der einzelnen Infrastrukturen. Darüber erfolgt eine Abfrage von Daten bei den Trägern der einzelnen Infrastrukturen. Im Einzelnen würden die Daten zu folgenden Aspekten abgefragt:

- Lage,
- Trägerschaft und Organisation,
- Angebot und Kapazitäten,
- Nutzung und Auslastung,
- Gebäude/Raumanforderungen,
- Kosten.

Zu der trägerseitigen Bewertung und den erhobenen Daten zu den Infrastrukturen werden mithilfe punktueller Expertengespräche die Grundlagenanalysen ergänzt.

### **Bürgerbeteiligung**

Mit dem Vorliegen der Bestandsdaten, deren Analyse und der Bewertungen von Multiplikatoren und Experten sollen die Bürger bei einer ergebnisoffenen Veranstaltung mit den Zahlen und Fakten der Analyse sowie

ersten Anpassungsvorschlägen konfrontiert werden. Ziel ist es sowohl Hinweise und Anmerkungen zu den Datenerhebungen einzuholen also auch Ideen und Bedürfnisse der Bürger bezüglich einer gewünschten Wohn- und Infrastrukturentwicklung in Meldorf unmittelbar einzufangen.

### **Handlungserfordernisse und Empfehlungen**

Auf Grundlage der Analyse und den Ergebnissen aus diversen Beteiligungs- und Abstimmungsverfahren sollen in den festgelegten Handlungsfeldern (potenzielle) Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen vorgestellt werden.

Das Spektrum reicht bspw. vom Aufbau neuer Standorte über die Schließung oder Zusammenlegung von Standorten bis zu personellen Veränderungen und organisatorischen Anpassungen bei den Trägern der Infrastrukturen. Um sich nicht in der Vielzahl der Anpassungsoptionen zu verlieren, werden nur solche berücksichtigt, für die eine konkrete Idee/Strategie und Realisierungschancen bestehen.

### **1.3.3 Baustein 3: Innenbereichsanalyse/ Flächenpotenzial-/ Wohnflächenanalyse**

Grundlage für die Umsetzung von Neubaubedarfen ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau. Als Grundlage für die zukünftige Steuerung der Neubautätigkeit wurde daher eine Innenbereichsanalyse durchgeführt.

Im Rahmen der Innenbereichsanalyse konnten über die Sichtung und Auswertung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sowie Luftbildern Potenzialflächen identifiziert werden. Diese wurden auf Basis von Begehungen näher charakterisiert. In Abstimmung mit der Stadt Meldorf erfolgte die endgültige Auswahl von Flächenpotentialen inklusive der Prüfung von Restriktionen. Das Ergebnis der Innenbereichsanalyse befindet sich in Form von Flächensteckbriefen in der Anlage dieses Berichts.

In die Analyse gingen die sich bereits in der vorbereitenden Planung bzw. Umsetzung befindlichen Baugebiete ein. Neben den Neubaugebieten wurden selbstverständlich auch die vorhandenen Baupotenziale (Baulücken, Freiflächen, Abrissflächen etc.) berücksichtigt. Gerade die Nachverdichtungspotenziale stellen für die künftige Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ein wesentliches Potenzial dar. Für die

Innenbereichsanalyse wurde ein dreistufiges Verfahren angewendet.

Zunächst wurden mittels einer Auswertung der aktuellen städtischen Luftbilder und Bebauungs- und Flächennutzungspläne bestehende und potenzielle Flächen erfasst und in einem Begehungsleitfaden festgehalten. Darüber hinaus wurden in diesem Arbeitsschritt folgende Potenziale erfasst:

- Verdichtungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich,
- Verdichtungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen,
- Entwicklungsflächen im Innenbereich,
- Potenzielles Bauland (Außenbereich).

In einem letzten Schritt wurde dann anhand der aktuellen Bebauungspläne überprüft, ob eine Bebauung im Einklang mit der gültigen verbindlichen Bauleitplanung steht. Flächen, auf denen gemäß bestehender Bauleitplanung keine Wohnnutzung vorgesehen ist, wurden gesondert gekennzeichnet und ggf. aus der weiteren Betrachtung herausgenommen. Die erfassten Flächen wurden kartografisch dargestellt und anschließend bewertet.

Für die Bewertung der Flächen werden die Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsgefüges, die Verfügbarkeit der Fläche und Restriktionen als Kriterien herangezogen. Neben dieser Bewertung wird auch die Umsetzbarkeit (kurz-, mittel- und langfristig) berücksichtigt. Zum einen erhält die Stadt Meldorf durch die Vergabe von Entwicklungsprioritäten für einzelne Flächen einen „Fahrplan“ für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung und die Ausrichtung der zukünftigen Wohnbauflächenpolitik. Zum anderen werden qualitative Handlungsempfehlungen gegeben, um eine erfolgreiche und nachhaltige Flächenentwicklung sicherstellen zu können.

### 1.3.4 Baustein 4: Hinweise und Handlungsempfehlungen

#### Wohnraumentwicklung

Alle gewonnenen Informationen sind abschließend in eine Gesamtbewertung eingeflossen. Aufbauend auf dieser Gesamtbewertung schloss sich die Ableitung von Handlungsbedarfen an. Es wurden die relevanten thematischen Handlungsfelder identifiziert und entsprechende Empfehlungen und Maßnahmen erarbeitet. Abschließend wurden Hinweise und Handlungsempfehlungen gegeben.

Für die Wohnraumentwicklung in Meldorf lassen sich fünf Handlungsschwerpunkte zusammenfassen, welche das übergeordnete Entwicklungsziel, die Stärkung der Innenentwicklung, ausdifferenzieren. Die fünf Handlungsschwerpunkte sind:

1. Erhalt der historischen Siedlungsbereiche u. Innenentwicklung,
2. Gestaltung von Straßen und Plätzen; Verbesserung von Wegebeziehungen,
3. Weiterentwicklung; Sicherung des Siedlungskörpers,
4. Aufwertung der Freiräume u. Landschaftsbezüge,
5. Zusammenleben von Jung und Alt.

#### Entwicklung der Infrastruktur

Auf Grundlage der Infrastrukturanalyse und den Ergebnissen aus diversen Beteiligungs- und Abstimmungsverfahren sollen in den festgelegten Handlungsfeldern:

- Schulen und Kindertagesstätten,
- Gesundheitsvorsorge,
- Kultur und soziale Angebote,
- Einzelhandel und Tourismus,
- Arbeitsplatzversorgung (Handel und Gewerbe),
- ÖPNV und Verkehr

(potenzielle) Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen vorgestellt werden.

Das Spektrum reicht bspw. vom Aufbau neuer Standorte über die Schließung oder Zusammenlegung von Standorten bis zu personellen Veränderungen und organisatorischen Anpassungen bei den Trägern der Infrastrukturen. Um sich nicht in der Vielzahl der Anpassungsoptionen zu verlieren, werden nur solche berücksichtigt, für die konkrete Ideen und Strategien vorliegen und Realisierungschancen bestehen.

## 2. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 2.1 Ausgangssituation

#### 2.1.1 Gebietscharakteristik und Lage im Raum

Die Stadt Meldorf mit ihren etwa 7.300 Einwohnern und Einwohnerinnen liegt im Mittelpunkt des Kreises Dithmarschen und befindet sich im Westen Schleswig-Holsteins. Die Nordsee und das Marschland befinden sich in unmittelbarer Nähe und die Stadt Meldorf ist Partnergemeinde des Nationalparks Wattenmeer.

Erst durch die Landgewinnung ist die Stadt ins Binnenland gerückt und mittlerweile über sechs Kilometer von Hafen und Küstenlinie an der Meldorfer Bucht entfernt. Die Stadt liegt am Flüsschen Miele auf einer ursprünglich ins Wattenmeer hineinreichenden Geestinsel. Der Stadtgrund Meldorfs wird durch einen Sporn der Dithmarscher Hohengeest gebildet, der von Osten kommend bis an die vorwiegend in der Neuzeit bedeckte Seemarsch vorstößt. Im Westen und Norden reichen die Niederungsflächen bis an den Siedlungskern heran. Der altstädtische Bereich hat sich mit seinem dreieckigen Umriss der hügeligen Geestformation angepasst und ist in seinem Straßennetz auf das alte Fernstraßenkreuz ausgerichtet. Das Straßennetz zieht sich im östlichen Teil der Altstadt spitzwinklig im „Zingel“ zusammen.

Meldorf ist die größte amtsangehörige Gemeinde (Stadt) des Landkreises Dithmarschen, dessen Kreisstadt und Mittelzentrum Heide sich ca. 13 Kilometer in nördlicher Richtung befindet. Bis 1970 war Meldorf selbst Kreisstadt des Kreises Süddithmarschen. Seit 2008 hat Meldorf auch die Amtsfreiheit aufgegeben und mit anderen Ämtern das Amt Mitteldithmarschen gebildet. Meldorf ist nunmehr Verwaltungssitz des Amtes Mitteldithmarschen. Zugehörige Ortsteile sind Ammerswurth, Hesel, Meldorfer Hafen und Meldorfer Moor. Die Landeshauptstadt Kiel und die Hansestadt Hamburg sind jeweils ca. 90 bzw. 100 km entfernt.

Im Kreis Dithmarschen leben 137.500 Menschen. 30% der Bevölkerung Dithmarschens leben in zentralen Orten. Meldorf ist mit seinen ca. 7.300 Einwohn-

ern Siedlungsschwerpunkt im Amt Mitteldithmarschen und im Regional- und Landesentwicklungsplan als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt.

Meldorf ist ländlich geprägt und unterliegt den typischen Strukturproblemen des ländlichen Raums:

- Strukturwandel in der Landwirtschaft,
- Demografischer Wandel,
- (drohender) Funktionsverlust der Ortsmitten,
- Zersiedelung und Landschaftsverbrauch,
- Auslastungsprobleme der Infrastruktureinrichtungen.

Diese Strukturprobleme treffen auch auf Meldorf zu, zumindest stellen sie Risiken für die weitere gesunde Entwicklung des Ortes dar. Ziel dieses Wohnraumentwicklungskonzeptes ist es, umsetzungsnahe Maßnahmen für Meldorf zu entwickeln, die diese Risiken und Trends abfangen.



Abb. 3: Lage und Verkehrsanbindung Meldorfs;

Quelle: GEWOS

Als Unterzentrum ist die Stadt neben den Mittelzentren Brunshüttel und Heide ein wichtiges Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Versorgungszentrum für große Bereiche des Kreises. Insbesondere das ländlich geprägte Umland profitiert von den Angeboten in der Stadt Meldorf. Sie ist Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Kulturstandort.

Neben der Attraktivität als lebendiges Zentrum befördert die Lage zur Nordsee die Stellung Meldorfs. Aufgrund der Lage in einer insgesamt eher strukturschwächeren Region des Landes und der Entfernung zu den Großstädten und der Metropole Hamburg gibt es eine Reihe von Standortnachteilen, welche die

wirtschaftliche Entwicklung erschweren und zu einer stagnierenden bis rückläufigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt führen. Die verkehrliche Anbindung Meldorfs ist vergleichsweise gut. Insbesondere mit der B 5 verfügt Meldorf über einen Anschluss in Richtung Heide im Norden und Brunsbüttel im Süden. Die B 431 bindet Meldorf an die A 23 und damit an das deutsche Autobahnnetz an.

In den Personenverkehr mit der Bahn ist Meldorf vergleichsweise gut eingebunden. Meldorf liegt an der Marschbahn, die Hamburg-Altona über Elmshorn, Itzehoe, Heide und Husum mit der Insel Sylt verbindet. Überdies werden über Heide die Strecke Büsum-Neumünster sowie die überregional verkehrenden IC-Züge erreicht.

### 2.1.2 Historische Entwicklung

Egal aus welcher Himmelsrichtung Besucher nach Meldorf kommen, das Erste, was sie sehen, ist das Meldorfer Wahrzeichen: die St. Johannis-Kirche. Sie wurde um 1250 nach dem Vorbild des Hamburger Doms gebaut und zählt zu den schönsten Bauwerken in Norddeutschland. Diese Kirche wird wohl das ganze Mittelalter hindurch die wichtigste Kirche in Dithmarschen und damit geistiges Zentrum gewesen sein. Wegen ihrer Größe wird die Kirche auch „Dom der Dithmarscher“ genannt, Bischofssitz ist Meldorf aber zu keiner Zeit gewesen. Allerdings diente die Kirche früher als Seezeichen, denn Meldorf lag einst an der Nordseeküste. Meldorf blickt inzwischen auf eine mehr als 750-jährige Geschichte als Stadt zurück, in deren Entwicklung die historische Altstadt entstanden ist. Zahlreiche archäologische Funde im Altstadtgebiet belegen eine sehr frühe Besiedlung zu vorgeschichtlicher Zeit in der Region des heutigen Mitteldithmarschen. Die genaue Siedlungslage ist jedoch unbekannt. 1265 erhielt Meldorf erstmalig das Stadtrecht. Bis ins späte Mittelalter war Meldorf Zentrum und Regierungssitz von Dithmarschen. Groß war Meldorf aber dennoch nicht; schätzungsweise 700 Einwohner lebten im 13. Jahrhundert in Meldorf. 1538 zerstörte ein Brand die ganze Südhälfte des Ortes. Ab dem 16. Jahrhundert wurde die locker bebaute Stadt in Burgviertel, Norderviertel, Geerviertel, Klostersviertel und das später hinzukommende Rosenviertel unterteilt, Wälle und Tore (Porta holsatica am Zingel) wurden etwa 1516 errichtet. Außerdem erfährt Meldorf seine wirtschaftliche Hochblüte durch Getreidekonjunktur und Milchwirtschaft. Spä-

ter entwickelte sich Meldorf zu einer Handwerkerstadt: innerhalb von 100 Jahren - zwischen 1675 und 1775 - lassen sich in Meldorf über 20 Goldschmiede nachweisen und es wird dies nur möglich gewesen sein, weil es eine entsprechende Nachfrage der näheren Umgebung gab. 1878 wird die Westküstenbahn, die Bahntrasse nach Itzehoe, und mit ihr der Meldorfer Bahnhof und das neu geplante Stadtquartier um die Hindenburgstraße errichtet.

## 2.2 Übergeordnete Planungen und Entwicklungskonzepte

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde in Meldorf eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt. Neben Ortsbegehungen gehörte dazu auch die Auswertung von übergeordneten Planungen, Konzepten und Daten zur Bevölkerungsentwicklung und ergänzenden Unterlagen sowie Interviews.

Im Anschluss an die Bestandsanalyse wurde eine Ermittlung und Bewertung des innerörtlichen Potenzials durchgeführt, um in einem weiteren Schritt ein übergeordnetes Strukturkonzept und Leitbild zu entwickeln.

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan

Meldorf ist im Landesentwicklungsplan von 2010 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt. Meldorf liegt außerhalb des 10 km-Umkreises bzw. Nahbereiches des Mittelzentrums Heide. Wichtige Anschluss- und Verkehrsachsen sind die die Bahnlinie Hamburg-Westerland, die B 5 und B 431. Zudem befindet sich nördlich und westlich der Stadt Meldorf eine Biotopverbundachse.

### Ziele und Grundsätze der Wohnungsversorgung

Ziel und Grundsatz der Raumordnung soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sein. Größe, Ausstattung, Lage und Gestaltung müssen den Ansprüchen der immer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Die sinkende Zahl von 30- bis 45-Jährigen ist bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser zu beachten. Die Bedürfnisse von Familien und Kindern sind besser in der Wohnungsversorgung zu berücksichtigen. Haushalten mit niedrigen Einkommen sollen ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum zur Verfügung stehen. Nicht zuletzt müssen sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch

der Neubau von Wohnungen zu einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung führen. Als vorrangiges Ziel gilt hierfür die möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen.

Die Wohnungsbestände müssen stärker als bisher bei der Angebotsplanung berücksichtigt werden. Durch Instandsetzung, Umbau und Aufwertung des Wohnfeldes sollen sie an sich ändernde Nachfrage angepasst werden und zudem zum Klimaschutz beitragen.

### **Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden**

Grundsätze:

- Umfang der erforderlichen Flächenausweisung für Neubauten hängt maßgeblich von der Bebauungsmöglichkeit im Innenbereich ab,
- Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale Infrastruktur müssen Beachtung finden,
- Zentrale Orte haben die Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs,
- Regionalplanung kann den Rahmen der Wohnungsbauentwicklung differenzieren.

Ziele:

- Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne,
- Gemeinden die kein Schwerpunkt sind, dürfen bis zu 15 % in Ordnungsräumen und bis zu 10 % in ländlichen Räumen, ihres Wohnungsbestandes, Wohnungsbauentwicklung betreiben (von Bedeutung für die Anrainerkommunen),
- Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Wohnungsneubau auf bereits erschlossenen Flächen, bei Neuausweisung sollte ein Nachweis der Ausschöpfung des Flächenpotentials erbracht werden).

### **Städtebauliche Entwicklung**

- Integrierte Stadt- und Dorfentwicklung trägt zur Verbesserung der Lebensverhältnisse bei,
- neue Bauflächen sollen nur in gut räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form von behutsamer Siedlungsabrundung ausgewiesen werden, mit Rücksicht auf die Landschaft,
- Inanspruchnahme von Flächen soll verringert werden mithilfe eines Flächenmanagement (Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Verdichtung soll unter dem Gesichtspunkt der sozialen Belange erfolgen; Revitalisierung; Leerstandsbelebung/-wiederbelebung),

- Umweltqualität soll durch eine ökologische orientierte Innenentwicklung erfolgen, durch zum Beispiel Sicherungen von innerörtlichen Grünachsen,
- Nutzungsmischungen im Stadtkern sichern und eine Stadt der kurzen Wege funktional ermöglichen,
- interkommunale Abstimmungen von Flächenausweisungen im Rahmen der Bauleitplanung mit verkehrsträgerübergreifenden Lösungen,
- energieoptimierte städtebauliche Strukturen (kompakte Bauweise, Windschutz, baulicher Wärmeschutz, Fernwärmenetze),
- gewachsene Siedlungsstrukturen und typische Baustile sollen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen bewahrt und weiterentwickelt werden,
- lärmempfindliche Bereiche sollen vor Lärmimmission geschützt werden.

### **Interkommunale Vereinbarungen zur Siedlungsentwicklung**

- gemeindeübergreifende wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen durch interkommunale Vereinbarungen,
- freiwillige interkommunale Vereinbarungen zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung sollen insbesondere in ländlichen Räumen geschlossen werden,
- zentrale Orte tragen eine besondere Verantwortung für das Zustandekommen der Vereinbarungen; ihre Entwicklung als Zentraler Ort darf aber nicht beeinträchtigt werden,
- Inhalte der interkommunalen Vereinbarungen sind durch gesamträumliche Konzepte zu untermauern und mit den Trägern der Regionalplanung im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung abzustimmen.

### **2.2.2 Regionalplan**

Im Regionalplan ist Meldorf als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums dargestellt. Darüber hinaus ist die Altstadt Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes.

#### **Ausgangssituation:**

Mittelzentren sollen wenn es flächenmäßig möglich ist, eine nachfragegerechtes Angebot an Wohnraum und Bauland bereitstellen. Chancen der Überplanung von Baulandbrachen und eine Verdichtung ungenutzter Flächen in innerstädtischen Bereichen sind vorrangig zu verwirklichen. Außerdem soll die Attraktivität des Wohnungsbestandes erhöht werden. Konzepte

wie Gebietsentwicklungspläne oder Entwicklungsstrategien sollen in gesamtäumlichen Konzepten mit dem Umland diese Entwicklung sichern. Interkommunale Zusammenarbeit kommt einer besonderen Bedeutung zu.

Eine immer älter werdende Gesellschaft wird auch Anpassungen gemeindlicher Planungen nach sich ziehen, da sich die Infrastrukturerfordernisse ändern werden.

Der Wohnungsneubaubedarf wird im Zeitraum 2002 bis 2015 im Kreis Dithmarschen bei ca. 4.300 m<sup>3</sup> liegen. Der Bedarf setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- Neubedarf: Die Zunahme resultiert aus der veränderten Altersstruktur und dem damit verbundene Trend zu kleineren und insgesamt mehr Haushalten;
- Ersatzbedarf: Für Abriss, Nutzungsänderungen oder Zusammenlegung muss Ersatz geschaffen werden. Der Ersatzbedarf ist in Mittelzentren sowie in Städten mit älterem Wohnungs- und Gebäudebestand höher anzusetzen als in Städten mit junger Bausubstanz;
- Mobilitätsreserve: sollte bei 2,5 % des Wohnungsbestandes liegen;
- Seniorenwohnanlagen sowie Alten- und Pflegeeinrichtungen sollen insbesondere in Nähe der erforderlichen sozialen Infrastruktur und anderen Grundversorgungseinrichtungen vorrangig in zentralen Orten eingerichtet werden;
- Nachfrage von Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäusern wird zurückgehen;
- Neben dem Bau neuer Wohnung kommt Pflege und Erhalt des Wohnungsbestandes und -umfeldes eine steigende Bedeutung zu. Große Teile der modernisierungsbedürftigen Wohnhäuser sind in den 50er und 60er Jahren gebaut, bei denen ohne energetische und den Wohnwert steigende Modernisierungen erhebliche Vermietungsschwierigkeiten zu erwarten sind. Modernisierungen im Rahmen der Wohnraumförderung können dem entgegenwirken;
- Bei Wohnbaulandausweisung muss dem Bedarf an Sozialwohnungen ebenfalls Rechnung getragen werden, um einkommensschwache Haushalte nicht zu belasten. Das Ende der Belegungsbindungen ist zu beachten;

- In Zukunft wird die soziale Wohnraumförderung immer mehr auf der Planung strategischer Wohnraumversorgungskonzepte anhängig gemacht.

### Regionale Siedlungsstruktur

Zentrale Orte sind Schwerpunkte für Siedlungsentwicklung und sollen diese Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik gerecht werden (der Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen). Dabei nimmt die Innenentwicklung eine prioritäre Stellung ein. Gleichzeitig ist die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes zu gewährleisten auf nachbarliche Siedlungsbereiche Rücksicht zu nehmen. Dabei steht Meldorf mit Nindorf und Wolmersdorf im baulichen Siedlungszusammenhang. Die Gemeinden sollen an der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt und zur Stärkung der Versorgungsfunktion im Nahbereich Meldorf beitragen.

### Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden

Da Meldorf im Stadtgebiet nur noch über begrenzte Ressourcen verfügt, kommt der Innenentwicklung einmal mehr besondere Bedeutung zu.

## 2.2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Der Flächennutzungs- und Bebauungsplan sind die zentralen Instrumente der Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan stellt für das Gemeindegebiet der Stadt Meldorf in Grundzügen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung anhand der Bodennutzung dar. Ziel ist nicht den Ist-Zustand wiederzugeben, sondern die zukünftige Ausrichtung darzustellen. Er ist ein vorbereitendes Instrument. Der Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf ist seit 1976 wirksam. In 1997 gab es die 16. und letzte Planänderung. Zu diesem Zeitpunkt waren rund 8 % des 2.128 ha großen Stadtgebietes als Wohnbauflächen und weitere 4 % als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Der Großteil der Flächen waren für die Landwirtschaft vorgesehen (48 %) und ein ebenfalls hoher Anteil entfiel auf die Speicherkoogflächen (22 %).

Der Bebauungsplan ist verbindlich und setzt auf dem Flächennutzungsplan auf. Er regelt die mögliche Bebauung von Grundstücken und schafft Baurecht. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind ver-

schiedene Aspekte, die den städtebaulichen Leitziele entsprechen, zu beachten. Weiterhin sind die Ziele der Raumordnungsplanung zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines qualifizierten Baubauungsplans müssen mindestens vier Festsetzungen getroffen werden. Aussagen zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie zu überbebaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen sind festzuhalten. Da die Aufstellung eines Bebauungsplans wesentliche Auswirkungen auf die potenzielle Flächenentwicklung hat, müssen alle Belange Berücksichtigung finden (Öffentlichkeit und Behörden). In der Stadt Meldorf gibt es derzeit 64 Bebauungspläne, die zum Teil mehrmals Änderungen erfahren haben. Die nachfolgende Abbildung bietet eine Übersicht über die Bebauungspläne in der Stadt Meldorf.

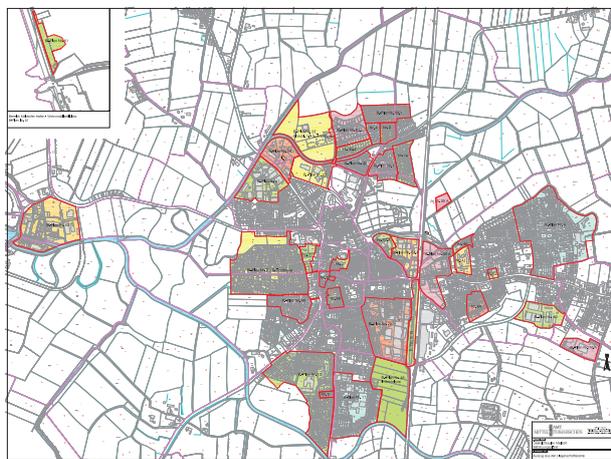


Abb. 4: Übersicht über die Bebauungspläne in der Stadt Meldorf; Quelle: Stadt Meldorf

Weiterhin gibt es Gebiete in der Stadt Meldorf, für die im Sinne des § 34 BauGB kein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Im Innenbereich kann nach §34 BauGB auf einen Bebauungsplan verzichtet werden, sofern die Bebauung sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### 2.2.4 Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach §141 BauGB und Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) für die östliche und südwestliche Innenstadt

In Meldorf beträgt der Anteil von Einfamilienhäusern an der Gesamtzahl der Wohngebäude 83,1 %. Nur 182 Wohnungen von insgesamt 2.621 Wohnun-

gen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Demzufolge gibt es in Meldorf eine hohe Wohneigentumsquote.

### Einwohnerentwicklung

Meldorf hatte im Jahr 2011 einen Bevölkerungsrückgang von 250 Personen, was im Vergleich zur Landesprognose ein relativ gutes Ergebnis ist. Es ist allerdings von einer positiven Innenstadtentwicklung durch Einwohnerzuwachs zulasten der Umlandgemeinden auszugehen.

### Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die Einzelhandelsversorgung, medizinische Versorgung und fehlende Mobilität bewirken einen Umzug der Älteren in die Stadt, vorausgesetzt, es gibt Angebote von altersgerechten Wohnformen.

### Soziale Infrastruktur

„Bei einem unterstellten Bedarf von 20% der Altersgruppe ab 75 Jahre wären 450 Plätze in altengerechten Wohnformen mit und ohne Pflege notwendig, tatsächlich gibt es im Amt insgesamt gegenwärtig 235 Plätze/WE, hier ergibt sich insbesondere Handlungsbedarf für die Innenstadt Meldorf.“ (Quelle: A/C Planergruppe GmbH Rostock, VU-Innenstadt, 2012)

### Wohnungsbestand

Zahl der Wohngebäude beläuft sich 2010 auf 2.628 Gebäuden in Meldorf. Die Zahl der Wohnungen hat sich von 3.729 (2004) auf 3.774 (2010) erhöht. 83% Wohngebäude sind Einfamilienhäuser, weitere 10% sind Zweifamilienhäuser. 7% der Gebäude haben mehr als 3 WE. In der Altstadt liegen 1.021 WE. Flächen für Wohnungsneubau sind vorhanden

### Wohnungsleerstand

Leerstandsquote von 2,3% (2010). Davon vorwiegend in der Altstadt.

### Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

Wohnungssuchenden finden in Meldorf im Jahr 2010 nur 87 unbewohnte Wohnungen. Es sollten allerdings nach der Mobilitätsreserve 3 % der vorzuhaltenden Wohneinheiten, also 113 WE sein. Wohnungsneubau zu Deckung der Nachfrage ist erforderlich.

### Einzelhandel, Dienstleistungen, Verkehr, Kultur und Freizeit

In der VU & dem IEK sind eine Vielzahl von Maßnahmen in den Handlungsfelder genannt worden, welche auch beim Handlungskonzept des WEK zu berücksichtigen sind. Dies liegt teilweise in der noch nicht erfolgten Umsetzung dieser Maßnahmen sowie deren Aktualität. (Konkrete Maßnahmen werden dann im Handlungskonzept Kapitel 6 benannt.)

Im Wesentlichen ist die Entwicklung der Altstadt durch integriertes Handeln zu entwickeln, d.h. diverse Funktionen, Dienstleistungen und Angebote sind in der Altstadt zu sichern und auszubauen. Ebenso ist der öffentliche Raum zum Aufenthalt mit Besucherparkplätzen und qualitätsvollen Möbeln auszustatten. Der Einzelhandel ist durch gezielte Sortimentsstrukturen, Außendarstellungen und weiteren nicht investiven Maßnahmen zu entwickeln.

### 2.2.5 Daseinsvorsorgekonzept des Landkreises Dithmarschen

(aus dem Konzept zitiert: [...])

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Handlungserfordernisse aus dem Daseinsvorsorgekonzept des Landkreises dargestellt. Es kann sich zum einen nur um einen Auszug handeln, zum anderen aber mit dem Anspruch die Handlungserfordernisse und Maßnahmen aufzuzeigen, die unter Mitwirkung der Stadt Meldorf erfolgreich umgesetzt werden können.

#### Schulstandortplanung

Aufgrund der sinkenden Schülerzahlen sind mehrere Schulstandorte, insbesondere Außenstellen von Grundschulen, von einer Schließung bedroht, auch wenn die freie Schulwahl die Prognose der Schülerzahlen und Schülerströme erschwert. Um die Schulstandorte zukunftsfähig zu machen, **müssen die Schulträger zwingend Attraktivitätssteigerungen, Kooperationen und organisatorische Verbindungen entwickeln und, soweit sinnvoll, umsetzen.** Die Notwendigkeit für eine solche Zusammenarbeit wird zukünftig weiter zunehmen.

Darüber hinaus muss die zeitnahe Erreichbarkeit der Schulen sichergestellt werden. Hierfür bedarf es einer noch engeren Abstimmung von Schulentwicklungsplanung und dem öffentlichem Personennahverkehr, da der Anteil der Fahrschülerinnen und Fahrschüler hoch ist. Aufgrund der Wechselwirkungen ist eine integrierte Schul- und Verkehrsplanung erforderlich (siehe Regionalplan).

Der Kreistag hat den Schulentwicklungsplan 2012 – 2018 des Kreises Dithmarschen in seiner Sitzung am 06.12.2012 beschlossen und gleichzeitig in einer Resolution an den Landtag und die Schleswig-Holsteinische Landesregierung darum gebeten, die Schulstandorte für Grundschulen im ländlichen Raum weitestgehend abzusichern.

Im Bereich des Berufsschulwesens hat der Kreis Dithmarschen unter der Überschrift „Berufliche Schulen in Dithmarschen 2020“ ein Konzept zur Weiterentwicklung des Berufsbildungsstandorts Dithmarschen beauftragt. Das Konzept soll die strategische Handlungsgrundlage für eine Profilschärfung des Berufsbildungszentrum Dithmarschen unter Berücksichtigung der Auswirkungen des demografischen Wandels und der Wettbewerbssituation mit umliegenden Regionalen Berufsbildungszentren bilden und seine Zukunftsfähigkeit sicherstellen.

Maßnahme, u.a.

- Ausbau der Ganztagsangebote und Fortsetzung der Schulsozialarbeit / Zuständig: Schulen (Schulleitung und -konferenz) & Schulträger / Partner: Schulaufsicht, Ministerium für Bildung und Wissenschaft, Träger der Jugendhilfe

#### Kultur und Außerschulische Bildung

Aufgrund des demografischen Wandels in unserer Gesellschaft steigt künftig der Anteil älterer Bevölkerungsgruppen. Die Seniorinnen und Senioren mit sehr vielfältigen kulturellen Interessen und Bedürfnissen werden eine bedeutsame Zielgruppe sein. Zudem sind Bedürfnisse und kulturspezifische Verhalten der Jugendlichen zu berücksichtigen.

Älter – weniger – bunter trifft auch auf den Kulturbereich zu. Wachsende Konkurrenz auf dem Freizeitmarkt wird sich ebenfalls auf dieses Handlungsfeld auswirken. Durch diese Entwicklung gewinnt die Weiterbildung und das Vorhalten vielfältiger kultureller Angebote im Kreis Dithmarschen immer mehr an Bedeutung. Innerhalb des Kreises Dithmarschen soll daher den Einwohnerinnen und Einwohnern aller Altersgruppen die Möglichkeit gegeben werden, Wissen, Talente und Fähigkeiten zu entwickeln. Ihre aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben der Region ist wichtig und zu fördern. Die Bildungswege sind zu öffnen, damit jeder zu jedem Zeitpunkt wieder in den Prozess des Lernens einsteigen kann. Beim Thema Bildung ist der Blick deshalb nicht nur auf die

Institution Schule zu richten, sondern auch auf den Bereich der kulturellen und somit außerschulischen Bildung.

Die vorhandene Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Kultur ist daher nicht nur zu erhalten, sondern auch systematisch weiterzuentwickeln. Damit bleibt der Kreis Dithmarschen gerade für junge Menschen attraktiv, die ihren Wohnsitz in Dithmarschen beibehalten oder auch neu begründen möchten. Die vorhandenen Einrichtungen sind u.a. durch Attraktivitätssteigerungen zukunftsfähig zu machen. Die kulturelle Infrastruktur gilt es, als weichen Standortfaktor zu stärken, um den demografischen Wandel, speziell der Abwanderung junger Familien, zu begegnen. Kulturelle Bildungsarbeit im Kinder-, Jugend- und Familienbereich wird trotz rückläufiger Geburtenraten ein wichtiger Standortfaktor sein.

### **Kinderbetreuung**

Als Folge des demografischen Wandels gehen die Kinderzahlen zurück. Trotzdem ist ein Ausbau der Kinderbetreuung notwendig, um insbesondere berufstätigen Eltern bedarfsgerechte Betreuungsangebote in ausreichender Zahl anbieten zu können.

Schwerpunkte sind der Ausbau von Plätzen für ein- und zweijährige Kinder, eine Erweiterung bedarfsgerechter Betreuungsangebote für Kinder unter einem Jahr, Ausdehnung der Ganztagsbetreuung sowie mehr flexible Betreuungsangebote speziell in den Randzeiten.

### **Lebensraum für Jugendliche**

Der Bereich Offene Kinder- und Jugendarbeit ist vermehrt in die Mitgestaltung der Schulsozialarbeit und des offenen Ganztagsbetriebes einzubinden. Weiterhin hat die Jugendarbeit auch künftig einen starken und wichtigen Anteil an der informellen Bildung - insbesondere der sozial schwächeren Familien. **Ab Schulschluss und in den Abendstunden müssen alle Jugendlichen die Gelegenheit und damit die Räumlichkeiten haben, um sich zu treffen, ihre Sozialkompetenzen und Fähigkeiten in einem geschützten Rahmen zu entwickeln. An Wochenenden und späten Abendstunden fehlen Angebote, was in direktem Zusammenhang mit überbordendem Medienkonsum steht.**

Die Mädchenarbeit ist zu stärken, da es in diesem Bereich größere Mittelkürzungen gibt.

In den Vereinen und Verbänden werden sich künftig die Strukturen ändern. Junge Menschen tendieren

dahin, sich aufgrund beruflich geforderter Mobilität nicht langfristig zu binden. Die Anzahl von Menschen, die als Jugendgruppenleiter zur Verfügung stehen, nimmt ab.

Die Schulsozialarbeit im Rahmen der Jugendhilfe muss eine größere Rolle einnehmen, da durch die zunehmende Diversifikation bei der Zusammensetzung der Klassen vermehrt verschiedene Problemlagen entstehen. Das heutige Schulsystem ist weder personell noch konzeptionell für eine steigende Anzahl von Multiproblemlagen der Schülerinnen und Schüler ausgelegt.

**Bei allen genannten Veränderungen und Entwicklungen muss die Beteiligungs-idee weiter verbreitet und mehr in politischen Gremien, wie z. B. Ausschüsse, Gemeindevertretungen und Ratsversammlungen, vorgestellt werden.** Damit bei allen Planungen (Spielplätze, Kindergärten, Schulen, Sportanlagen, Wohnumfeldgestaltungen, Jugendzentren etc.) der Partizipationsgedanke berücksichtigt wird, ist eine stärkere Kooperation zwischen Personen in Beteiligungsprojekten und Planern förderlich.

- Sicherung der offenen Kinder- und Jugendarbeit / Zuständig: Städte und Gemeinden / Partner: Kreis Dithmarschen;
- Angebote z.B. Zukunftswerkstätten zu diversen Themen der Kinder- und Jugendbeteiligung / Zuständig: Gemeinden, Städte, Kreis Dithmarschen / Partner: Moderatoren des Landes SH;
- Hilfe beim Aufbau von Jugendparlamenten / Zuständig: Gemeinden, Städte, Kreis Dithmarschen / Partner / Partner: Moderatoren des Landes SH.

### **Leben im Alter**

- Ermittlung des Bedarfes (Neubaubedarf, Ersatzbedarf, altengerecht, mit und ohne Pflegeangebot, reduzierte Wohnungsgrößen für junge und alte Singles) / Zuständig: Gemeinde, Stadt, Amt / Partner: Kreis Dithm.
- Schaffung von im Sozialraum integrierten kombinierten Wohn- und Pflegeangeboten / Zuständig: Gemeinden, Wohnungswirtschaft / Partner Kreis Dithm.
- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum / Zuständig: Gemeinden, Wohnungswirtschaft / Partner: Kreis Dithm.

## Menschen mit Migrationshintergrund

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang in Dithmarschen ist geprägt durch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Durch Zuwanderung können Bevölkerungsverluste reduziert werden. folglich gewinnt Zuwanderung und Integration an Bedeutung für den Kreis Dithmarschen. Die Zuwanderer sollen sich hier anerkannt fühlen und in Dithmarschen ihre Zukunft sehen.

Die Einbindung der Menschen mit Migrationshintergrund in die Gesellschaft ist ein wesentlicher Teil der Willkommenskultur. Staat und Politik sollen die Rahmenbedingungen für eine erfolgreich gelebte Willkommens- und Anerkennungskultur schaffen.

Durch die Gestaltung von gesellschaftlichen, rechtlichen und verwaltungspraktischen Rahmenbedingungen in vielfältigen Projekten und Initiativen ist eine gelebte Willkommens- und Anerkennungsstruktur zu verdeutlichen.

Bildung ist der Schlüssel zu Chancengleichheit und sozialer Teilhabe. Besondere Bedeutung für eine nachhaltig erfolgreiche Integration von Heranwachsenden mit Migrationshintergrund kommt der frühkindlichen Bildung zu: Durch eine vorschulisch ansetzende individuelle Förderung können herkunftsspezifische Benachteiligungen rechtzeitig erkannt und abgebaut werden.

Menschen mit Migrationshintergrund bieten auch Potenziale für die Fachkräftesicherung in Dithmarschen. Diese gilt es, auszubauen und besser zu nutzen

## Gesundheitswesen

Zur Verbesserung der Situation sollten folgende Möglichkeiten genutzt werden:

- Bewusstmachung des Problems für die ländlichen Zentralorte und Schaffung von guten Rahmenbedingungen für die niederlassungswilligen Ärztinnen und Ärzte (zentrale Raumangebote für die Praxisgemeinschaften/ MVZ/ Ansiedlungsanreize/ Schaffung von Eigenbetrieben der Gemeinden);
- Verstärkte Zusammenarbeit der niedergelassenen Ärztinnen und Ärzte, um die verbleibenden Ressourcen im Kreisgebiet optimal zu nutzen;
- Nutzung politischer Einflussmöglichkeiten zur Organisation von alternativen Angeboten;
- Gemeinsames Eintreten der im Kreis Dithmarschen Verantwortlichen für die Aufrechterhal-

tung der Kliniken in Brunsbüttel und Heide als letzte „Versorgungsinstanz“ bei einer weiteren Verringerung der niedergelassenen Ärztinnen und Ärzte.

## Pflege

Eine Reihe von Faktoren lässt also erwarten,  **dass ohne steuernde Eingriffe die finanzielle Belastung des Kreises durch die Entwicklungen im Bereich Pflege erheblich zunehmen wird.**

Neben dieses Finanzierungsproblem wird zunehmend eines der Sicherstellung treten, das sich aus der Gegenläufigkeit der Entwicklungen in den Altersgruppen unter und ab 65 Jahren ergibt. **[Die] Zahl potenzieller Pflegefachkräfte als auch pflegender weiblicher Familienangehöriger (das so genannte informelle Pflegepotenzial) [nimmt] ab.**

Arbeitgeber in der Pflege berichten schon jetzt von Problemen, Arbeitsplätze zu besetzen. Der Grund dafür liegt in der körperlichen und psychischen anspruchsvollen Arbeit in der Pflege mit eher schlechter Vergütung. Die Zahl der schulischen Ausbildungsplätze für Pflegeberufe, die ohne Kosten für die Auszubildenden in Anspruch genommen werden können, ist in Schleswig-Holstein stark begrenzt. [...] Angesichts zunehmender Konkurrenz zu anderen, attraktiveren und besser bezahlten Berufsbildern ist insgesamt zu befürchten, dass die Pflege auf einen ernstzunehmenden Personalengpass zusteuert.

**[...] Je größer also der Anteil ambulanter Pflege sein würde, desto größer würde auch die Wahrscheinlichkeit, dass Pflege insgesamt dauerhaft sichergestellt werden kann.**

Um vielen Pflegebedürftigen ein dauerhaftes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen gibt es folgende Ansatzpunkte: Sozialräumliche Strukturen müssen gestärkt und altersgerechter Wohnraum sowie im Sozialraum integrierter kombifinanzierter Wohn- und Pflegeangebote geschaffen werden. Zudem sind ältere Menschen dahingehend zu sensibilisieren, die eigene Wohnung früh auf „Barrierefreiheit“ zu prüfen. Damit eventuell ein Umbau oder ein Umzug rechtzeitig erfolgen kann.

Schließlich erreichen zunehmend Menschen mit Handicaps ein hohes Lebensalter und werden Alters bedingt pflegebedürftig. Unter Einbeziehung der Leistungsanbieterinnen und -anbieter ist zu klären, welcher Sektor (Pflege oder Eingliederungshilfe) diese „neuen Zielgruppen“ bedient.

•

### **Fachkräftesicherung**

Um die Region Dithmarschen zukunftsfähig zu gestalten, muss das vorhandene Arbeitskräftepotenzial der verschiedenen Personengruppen künftig besser genutzt werden. Neben Frauen sollen ältere Arbeitnehmer, Langzeitarbeitslose und Menschen mit Handicap verstärkt mobilisiert werden.

Für eine weitere Mobilisierung von Frauen sind unter anderem der Ausbau der Kinderbetreuung, eine bessere Vereinbarkeit von Familie/Beruf, eine Anschlussqualifizierung nach der Familienphase und verlässliche Schulzeiten erforderlich.

Bei jungen Menschen kann durch gezielte Unterstützung der Übergang von der Schule in den Beruf erleichtert werden. Diese Hilfe setzt erst bei der fehlenden Ausbildungsreife ein. Jedoch sind Kinder und Jugendliche frühzeitig zu fördern, um Defizite zu erkennen und abzubauen.

Durch Förderung von Menschen mit Migrationshintergrund und qualifizierte Zuwanderung kann die Zahl der Fachkräfte erhöht werden.

### **Unternehmensansiedlung**

Der Kreis Dithmarschen mit den mit ihm verbundenen Institutionen muss die begrenzten Möglichkeiten auf Standortentscheidungen Einfluss zu nehmen, konsequent nutzen.

Die geografische Lage an der Westküste und die Verkehrsferne zu den Ballungsräumen (selbst zur Hansestadt Hamburg) stellen besondere Herausforderungen dar. Insoweit ist aber ein Ausbau der Verkehrsanbindung (einschl. des Baus der A 20) sowie ein schneller **Ausbau des Breitbandnetzes** zu einer Verbesserung der Standortentscheidungen zwingend.

Von ebenfalls hoher Bedeutung ist eine **Verbesserung der sogenannten weichen Faktoren**. Hier sind vor allem die Fachkräftesicherung, die Familienfreundlichkeit und die Umsetzung einer wirtschaftsfreundlichen strategischen Linie durch die verantwortlichen Akteure zu nennen. Hier wird es darauf ankommen, die Standortfaktoren und Rahmenbedingungen soweit möglich so zu gestalten, dass sowohl die ansiedlungswilligen als auch die vorhandenen Unternehmen in der Region bestmöglich unterstützt und die wirtschaftlichen Potentiale damit optimal genutzt werden.

Eine Signalwirkung geht auch von Existenzgründungsangeboten aus. Hier gilt es, das innovationsfreundliche Klima weiterzuentwickeln, welches als Markenzeichen der Region bereits jetzt positiv wahrgenommen wird.

Im Bereich Handel und personennahe Dienstleistungen gilt es, attraktive Angebote für einen wachsenden, meist zahlungskräftigen Markt vorzuhalten und damit einen wachsenden und lukrativen Absatzmarkt auch für Ansiedlungen und Existenzgründungen zu gewährleisten. Der Tourismus bietet als wichtiger Wirtschaftsfaktor in Dithmarschen zahlreiche Ansatzpunkte, um sich attraktiv für geändertes Urlauberverhalten im demografischen Kontext aufzustellen. Als Beispiele sind nicht nur unter touristischen Gesichtspunkten zu nennen:

- attraktive gastronomische und (private) kulturelle Angebote,
- Wellness- u. gesundheitsorientierte Dienstleistungen,
- spezialisierte Reiseangebote,
- familien- und seniorengerechter Ausbau touristischer Angebote in der Region,
- seniorengerechte, wohnortnahe Elektronikangebote inkl. Beratungsleistung, Lebensmittel, Post, Zeitschriften des täglichen Bedarfs mit kurzen Wegen (Stichwort: Markttreff) und der Berücksichtigung von Singles im Handel (kleinere Packungsgrößen...).

### **Internetzugang**

Im Kreis Dithmarschen bestehen erhebliche Nachteile durch das Fehlen einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur mit einer sich verstärkenden Problematik für eine nachhaltige Entwicklung im wirtschaftlichen und privaten Bereich.

Am 23.02.2012 haben 115 der 116 Kommunen des Kreises den Breitband-Zweckverband Dithmarschen (BZV Dithmarschen) gegründet, der die flächendeckende Versorgung des Zweckverbandsgebietes mit hochleistungsfähigen Breitbandzugängen (NGA-Netz) zum Ziel hat.

Seit Mai 2013 bereitet der BZV Dithmarschen gemeinsam mit technischen und juristischen Beratungsunternehmen die Vergabe des Breitband-Netzbetriebes im Verbandsgebiet vor.

Ausbauziel bleibt eine flächendeckende FTT-B/H-Versorgung und damit die Herstellung einer zukunftsfähigen Breitbandversorgung im Kreis Dith-

marschen (Glasfaserkabelnetz) bis spätestens Ende 2020.

### Feuerwehr- und Katastrophenschutz

Der flächendeckende abwehrende Brandschutz ist nur mit ausreichenden personellen und materiellen Ressourcen zu erfüllen. Eine besondere Herausforderung liegt hierbei in der Sicherstellung einer ausreichenden Personalstärke in den jeweiligen Einheiten bzw. am Einsatzort.

Als Handlungsansätze kommen vor allem eine verstärkte Werbung für ein aktives ehrenamtliches Engagement in den Freiwilligen Feuerwehren sowie kommunale Kooperationen in Betracht.

Gleichzeitig muss die Mitgliederzahl beim Katastrophenschutz und dem Löschzug-Gefahrgut konstant gehalten werden. Hierbei ist zu vermeiden, dass zwischen den Kommunen und dem Kreis Dithmarschen eine Konkurrenzsituation um die ehrenamtlichen Kräfte entsteht.

## 2.3 Zwischenfazit Rahmenbedingungen

Von besonderer Bedeutung bleibt die Innenverdichtung vor der Außenentwicklung. Die Innenverdichtung steht für eine Stadt der kurzen Wege, für Klimaschutz und geringeren MIV, für Erhaltung der Siedlungsstrukturen und des Bestandes, für die Konzentration von Funktionen und Dienstleistungen und damit für die Funktionsstärkung der Altstadt.

Gleichzeitig ist der Wohnungsmarkt stärker der Nachfrage und den modernen Bedarfen anzupassen. Zu berücksichtigen sind hierbei neue Familienstrukturen, eine zunehmende Alterung der Bürgerschaft sowie die Sicherstellung von sozialem Wohnraum. Der Wohnungsbestand ist bei der Angebotsplanung wesentlich einzubinden und zukunftsfähig zu machen. (Bspw. fließende Eigentümerwechsel im Bestand ermöglichen – Alteigentümer mit jungen Nachfragern wie Familien zusammenbringen.)

Ob im Bereich der Wohnungsmarktentwicklung oder im Bereich der Infrastruktur kommunale Zusammenarbeit ist zukünftig zwingend erforderlich. Gemeinden sollten nicht mehr um Arbeitsplätze, Schulstandorte oder kulturelle Angebote konkurrieren, sondern bei den derzeitigen demographischen Entwicklungen ihre Kräfte bündeln und Entwicklungsmaßnahmen aufeinander abstimmen. Somit können innerhalb der Region Synergien und Effizienz geschaffen aber auch regionale Potenziale ausgenutzt werden.

Einhergehend mit dem demographischen Wandel drohen zukünftig Engpässe beim Nachwuchs (schwerwiegend) bei der Pflegeversorgung, aber auch bei der Sicherstellung von Personal bei Freiwilligen Feuerwehren, beim Katastrophenschutz, in Vereinen oder ehrenamtlichen Tätigkeiten (bspw. in Schulen).

Das altersgerechte Wohnraumangebote mit und ohne Pflege ist unzureichend! Integrierte und oder kombinierte Pflegeangebote und Sozialraum sind auszubauen.

Wichtig für das funktionale Zentrum Meldorf ist die Sicherstellung von Fachkräften, Unternehmensansiedlungen sowie den örtlichen Handel. Dazu wurden erste Maßnahmen genannt.

Bspw. Internetausbau, Mobilisierung von Arbeitskräften, Finanzierungshilfen, Beratungsangebote, Ausbau bedarfsgerechter Kita- und Betreuungsangebote

Weitere Punkte:

- Ausbau zu einer barrierefreien Altstadt,
- Verbesserung der Verknüpfung zwischen Einzelhandelsstandort Kampstraße und Innenstadt,
- bedarfsgerechte Wohnraumversorgung soziale Wohnraumentwicklung sowie den Wohnungsbestand bei der Angebotsplanung wesentlich einbinden und zukunftsfähig machen. (Fließende Eigentümerwechsel, Alteigentümer bspw. mit jungen Nachfragern wie Familien zusammenbringen.),
- Partizipation der Bürger an den Entwicklungsprozessen ausbauen. Einerseits passiv durch Informationen und Transparenz. Andererseits aktiv durch Mitnahme und Einbindung bei sozialen oder kulturellen Projekten und Planungen.

### 3. Betrachtung Wohnungsmarkt- und Bevölkerungsentwicklung Meldorf

#### 3.1 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung in Meldorf - Trends auf den Wohnungsmärkten

Innerhalb des ersten Kapitels werden zunächst die wesentlichen Rahmenbedingungen für die aktuelle und zukünftige Entwicklung herausgestellt. Neben der wirtschaftlichen Situation in Meldorf nehmen dabei auch allgemeine Trends entscheidenden Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt.

Viele Regionen, Städte und Gemeinden in Deutschland müssen sich bereits seit einigen Jahren neuen Herausforderungen stellen, deren Entwicklung sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Die Wohnungsmärkte der Stadt Meldorf werden dabei auch maßgeblich von einer Reihe übergeordneter und bundesweit ablaufender Trends und Entwicklungen – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Dazu zählen insbesondere:

1. Renaissance der (Innen-)Städte
2. Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum
3. Demografische Entwicklung
4. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
5. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
6. Energetischer Modernisierungsbedarf
7. Steigende Baukosten

Seit den 1970er Jahren ist in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein maßgeblicher Trend zur Suburbanisierung zu beobachten. Das in der Vergangenheit bestehende Wanderungsmuster von Haushalten in der Familiengründungsphase, die auf Wohnstandorte in der Peripherie der Städte oder deren Umland ausgewichen sind, hat zunächst an Bedeutung verloren. Die Zahl der Haushalte, die sich für **innerstädtisches Wohnen** entscheiden, hat zuge-

nommen und auch Familien gewinnen als nachfragende zentraler Standorte an Bedeutung. Die Ursachen liegen in gesellschaftlichen Veränderungen, wobei der Wegfall von Anreizen zur Suburbanisierung eine Rolle spielt. Durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten kann altstadtnahes Wohnen eine Vielzahl an Qualitäten bieten: zentrales Wohnen in der Nähe des Arbeitsortes, kurze Wege und ein vielseitiges Angebot an Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten bewirken eine zielgruppenübergreifend hohe Nachfrage. Veränderte Lebensstile, der Wandel traditioneller Familienstrukturen und neue Erwerbsformen begünstigen die Nachfrage ebenfalls.

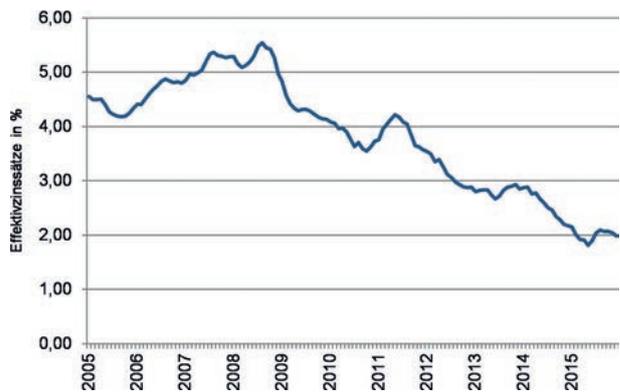


Abb. 5: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2005 bis 2015; Quelle: Deutsche Bundesbank

Zusätzlich zu der Fokussierung der Nachfrage auf die Städte und deren Kernbereiche hat auch die Schuldenkrise im Euroraum Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. In Reaktion auf die Finanzkrise wurde das Zinsniveau durch die Europäische Zentralbank drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weise auf die deutschen Verbraucher und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite wird durch das niedrige Zinsniveau für klassische Sparanlagen nicht das Inflationsniveau erreicht, was dazu führt, dass sich das angesparte Kapital effektiv verringert. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie seit Jahren nicht mehr (vgl. Abb. 3). Dieser Umstand führt dazu, dass durch die Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und die Angst vor Verlusten viele Anleger in der Hoffnung auf eine bessere Verzinsung in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt flüchten. Bei einheimischen Käufern handelt es sich in vielen Fällen um vorgezogene Investitionen – d. h. viele dieser Haushalte hätten erst in den nächsten Jahren Wohneigentum erworben –, so dass es in einigen Seg-

menten und Lagen auch Nachfragerückgänge geben wird.

Die **hohe Nachfrage nach Wohneigentum** führt zu einem erheblichen Handlungsdruck für die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik Flächen bereitzustellen – zum Beispiel für flächenintensive Einfamilienhausbebauung. Angesichts der insgesamt rückläufigen Nachfrage birgt dieser Trend allerdings auch Risiken für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Ferner werden die seit langem diskutierten Auswirkungen des **demografischen Wandels** vermehrt sichtbar. In vielen der eher ländlich geprägten Regionen treten dabei Bevölkerungsrückgang oder -stagnation und Alterungsprozesse auf. Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur sind bereits deutlich erkennbar: So ist der Anteil älterer Einwohner in Meldorf gestiegen, gleichzeitig ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen gesunken. Infolge der demografischen Entwicklung wird es auch zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren in Meldorf kommen. Die Lebenserwartung steigt weiter und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten in rund zehn Jahren bereits in das Rentenalter ein. Die altersstrukturelle Verschiebung führt auch zu einer schleichenden Veränderung der Nachfragestruktur auf den Wohnungsmärkten und wachsenden Anforderungen an die kommunale Daseinsvorsorge.

Ein besonders starker Anstieg der Zahl der Senioren ist in den älteren Einfamilienhausgebieten zu beobachten. Ein großer Teil der Bestände – vor allem aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren – entspricht in der bautechnischen Gestaltung nur eingeschränkt den heutigen Nachfragewünschen. Für die älter werdende Bewohnerschaft ergeben sich zunehmend Schwierigkeiten bei der Organisation des alltäglichen Lebens, die langfristig einen Umzug wahrscheinlich werden lassen. Dieser Generationenwechsel ist in einigen Quartieren Meldorfs bereits zu beobachten und wird sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Mittelfristig kann dieser Prozess dazu führen, dass es insbesondere bei defizitären Beständen zu Vermarktungsproblemen und zu einer Abwärtsspirale von Quartieren kommt. Insbesondere der großflächige Neubau von Einfamilienhausgebieten in Ortsrandlagen kann sich negativ auswirken.

Seit Jahren setzt sich eine **Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen** und damit zur Reduzie-

rung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Für die Zukunft kann von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung ausgegangen werden. Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Erstens steigen die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich oft in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische „Zweigenerationen-Kernfamilie“ als Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder eine Partnerschaft ohne Kinder, was zu einem Rückgang größerer Haushalte beiträgt.

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein **ansteigender Wohnflächenverbrauch** pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dies wird unter anderem durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt.

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Die **Gebäudesanierung** gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Thema sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich. Zusätzliche Bedeutung erhält die Ertüchtigung der Wohnungsbestände vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung der sogenannten zweiten Miete. Bundesweit stiegen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Mieten zwischen 2010 und 2015 um 6,7 %. Demgegenüber stiegen die Preise für Strom (+24,8 %), Gas (+10,0 %) und Fernwärme bzw. Zentralheizung (+11,4 %) deutlich stärker. Lediglich die Preise für die Wasserver- und die Abwasserentsorgung und Müll blieben hinter der Preisentwicklung zurück.

Mit der wachsenden Zahl älterer Menschen, dem gesellschaftlichen Strukturwandel und der Pluralisie-

Die Nachfrage geht eine Ausdifferenzierung der Nachfrage hinsichtlich qualitativer Aspekte der Wohnsituation einher. Eine wachsende Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen bzw. die Ausweitung eines barrierearmen Standards im Wohnungsbestand, die zunehmende Bedeutung energetischer Maßnahmen und die steigende Nachfrage nach neuen, individuellen Wohnformen stellen Kommunen vor neue Herausforderungen einer nachfragegerechten Bestandsentwicklung und einer entsprechenden Ausrichtung des Wohnungsneubaus.

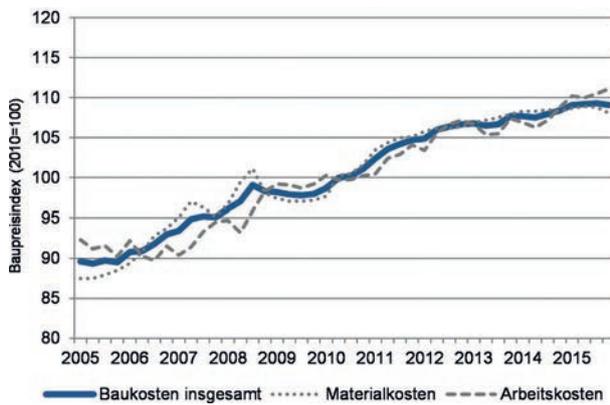


Abb. 6: Baupreisindex für Wohngebäude; Quelle: Statistisches Bundesamt

In Verbindung mit der in den letzten Jahren anziehenden Baukonjunktur sind **steigende Baukosten** zu beobachten. Die Ursachen sind unter anderem die steigenden Rohstoffpreise und das erhöhte Anforderungsniveau an Wohnungsbauten. Weiterhin gibt es eine relativ hohe Volatilität der Baupreise. Diese hängt mit dem Zyklus der Bau- und Immobilienwirtschaft zusammen. Die hohe Lebensdauer von Gebäuden bewirkt, dass der jährliche Ersatzbedarf gemessen am gesamten Wohnungsbestand vergleichsweise niedrig ist. Daher sind die Kapazitäten der Bauwirtschaft im Verhältnis zum Bestand relativ gering. Infolge eines deutlichen Nachfrageanstieges kommt es daher schnell zu einer hohen Auslastung mit Kapazitätsengpässen, die sich in steigenden Baupreisen niederschlagen. Wesentlich sind auch die steigenden Standards beispielsweise an die energetische Gestaltung der Gebäude oder die wachsenden Anforderungen an den Brandschutz. Die dadurch entstehenden Zuwächse bei den Baukosten konterkarieren häufig die Bemühungen zu Erstellung vergleichsweise günstigen Wohnraums außerhalb einer Zuschussförderung.

## 3.2 Wohnungsangebot in der Stadt Meldorf

### 3.2.1 Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur

Gemäß der laufenden Bestandsfortschreibung des Statistikamtes Nord gab es Ende 2015 ca. 2.720 Wohngebäude in Meldorf. Der **Gebäudebestand** ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt (vgl. Abb. 13). Diese Bestände befinden sich überwiegend in den äußeren Bereichen der Stadt. Demgegenüber ist das vor allem im Kernstadtbereich konzentrierte Mehrfamilienhaussegment beim Gebäudebestand von geringer Bedeutung.

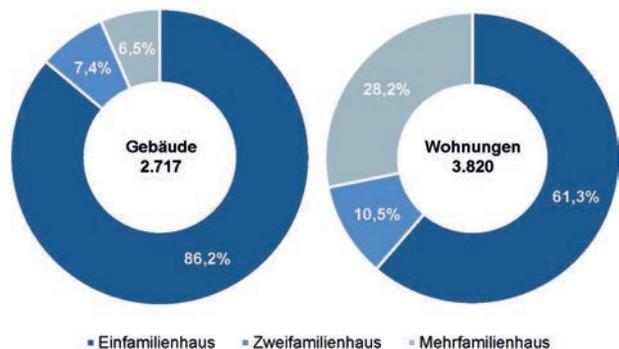


Abb. 7: Wohnungs- und Gebäudebestand; Quelle: Statistikamt Nord

Der Wohnungsbestand in der Stadt umfasst 3.820 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Davon entfallen immerhin 71,8 % auf das ortsbild- und wohnungsmarktprägende Ein- und Zweifamilienhaussegment. Etwa 28,2 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern bzw. Wohnheimen.

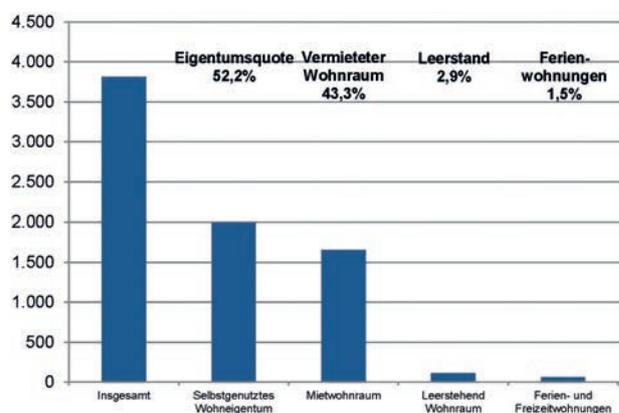


Abb. 8: Nutzungsstruktur des Wohnungsbestandes; Quelle: Zensus 2011

Vom Wohnungsbestand sind nach dem Zensus 2011 52,2 % selbstgenutztes Wohneigentum. Damit ist die Eigentumsquote im Vergleich zu Deutschland (42,6 %) überdurchschnittlich hoch. In Schleswig-Holstein werden 47,3 % der Wohnungen durch die Eigentümer selbst genutzt. Ursächlich für die hohe Eigentumsquote ist die große Zahl von Ein- und Zweifamilienhäusern in Meldorf. Von den ca. 1.970 von den Eigentümern genutzten Wohnungen liegen 97 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Etwa 3 % bzw. 50 Wohnungen sind Eigentumswohnungen.

Etwa 60 % des Mietwohnungsbestandes sind im Besitz von privaten Kleineigentümern (Gemeinschaften von Wohnungseigentümern und Privatpersonen). Weitere jeweils 5 % der Wohnungen gehören privatwirtschaftlichen Unternehmen bzw. Organisationen ohne Erwerbszweck. Lediglich 0,5 % der Mietwohnungen sind Bestände privatwirtschaftlicher oder kommunaler Wohnungsunternehmen.

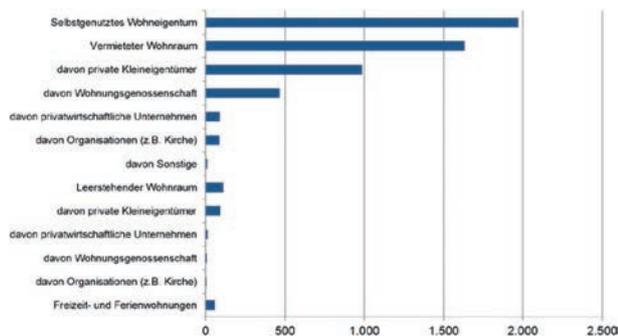


Abb. 9: Eigentümerstruktur; Quelle: Zensus 2011

Zum Stichtag des Zensus 2011 lag die **Leerstandsquote** bei 2,9 %. Das waren zu diesem Zeitpunkt etwa 110 Wohnungen. Diese Quote entspricht einer Fluktuationsreserve, die notwendig ist, um Modernisierungen und Umzüge zu ermöglichen. Rund 81 % (90 Wohnungen) der leerstehenden Wohnungen waren im Besitz von privaten Kleineigentümern. Rund 10 Wohnungen bzw. 10 % entfielen auf ein privatwirtschaftliches Unternehmen. Von den rund 90 Wohnungen der Organisation ohne Erwerbszweck standen lediglich 3 leer.

Vom heutigen Wohnungsbestand stammt gut ein Viertel aus der Vorkriegszeit. Der überwiegende Teil davon wurde vor 1919 erbaut. Demgegenüber entstand fast die Hälfte des Wohnungsbestandes in den 1950er bis 1970er. Die Anteile der 1980er und 1990er Jahre befinden sich wieder auf einem deutlich niedri-

geren Niveau. Der Anteil liegt bei jeweils rund 10 %. In den letzten Jahren war die Bautätigkeit verhalten. Seit 2001 wurden etwa 4 % des Wohnungsbestandes errichtet.

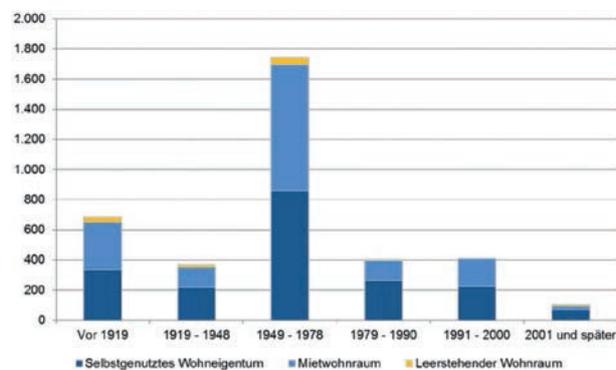


Abb. 10: Baualtersstruktur; Quelle: Zensus/amtliche Statistik

Der bauliche Zustand und das Ausstattungsniveau des Wohnungsbestandes sind sehr differenziert zu bewerten. Sowohl im privaten Eigenheimsegment als auch im Geschosswohnungsbau unterscheiden sich die **Modernisierungs- und Ausstattungsniveaus** zum Teil erheblich. Wie auch die folgende Abb. 17 zeigt, erhöht sich der Sanierungsbedarf generell mit zunehmendem Baualter und ist bei den Mietern stärker gegeben als bei den Eigentümern. Jüngere Eigenheime aus den 1990er oder 2000er Jahren sind unproblematisch und befinden sich fast ausschließlich in einem guten oder sehr guten Zustand. Ältere Eigenheime aus den 1950er und 1960er Jahren weisen hingegen oftmals größere bauliche und funktionale Mängel auf und entsprechen vielfach nicht mehr den heutigen Standards. Der Modernisierungsbedarf betrifft sowohl allgemeine bauliche Aspekte (insbesondere energetische Beschaffenheit) als auch die Ausstattungsstandards. Laut der Haushaltsbefragung betreffen die wichtigsten Sanierungsbedarfe – sowohl bei den Eigentümern als auch bei den Mietern – die Energetik. Fast die Hälfte der Befragten (47 %) gab zudem an, dass innerhalb der vergangenen 10 Jahre Sanierungen erfolgten.

Die Abb. 11 basiert ebenfalls auf der Haushaltsbefragung und zeigt, dass für einen hohen Anteil an Haushalten eine seniorengerechte Anpassung des Wohnraums problemlos oder mit kleinerem Aufwand möglich ist. Insgesamt gaben 23 % der Befragten an, dass ein Verbleib in der Wohnung problemlos möglich sei. Der Anteil ist insbesondere bei den Seniorenhaushalten hoch. Mehr als 80 % dieser Haushalte können zumindest mit kleineren Anpassungen in der

Wohnung bleiben. Hintergrund ist, dass diese Personen entweder die eigene Wohnung bereits angepasst haben, in eine seniorengerechte Wohnung gezogen sind oder dass etwaige Einschränkungen in Kauf genommen werden können. Insgesamt rechnet die Mehrheit der Befragten (52 %) mit kleineren Anpassungen, um die jetzige Wohnung auch im Alter bewohnen zu können. Von umfangreichen Maßnahmen zum altersgerechten Umbau geht ein Anteil von 26 % der befragten Haushalte aus. Bei jüngeren Haushalten ist dieser Anteil deutlich höher. Bei Familien mit minderjährigen Kindern sowie Singlehaushalten unter 65 Jahren liegt er bei knapp 40 %.

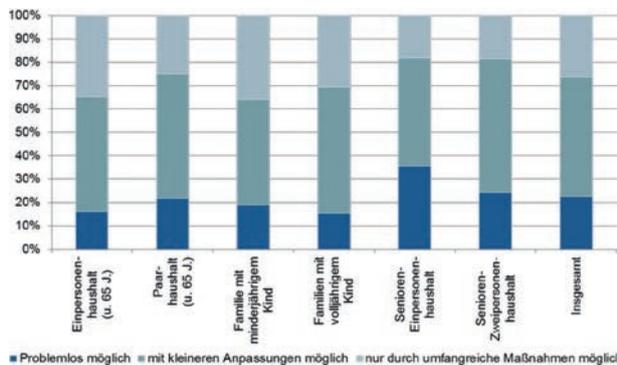


Abb. 11: Seniorengerechte Wohnanpassung; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

Der Wohnungsbestand ist besonders durch mittelgroße Wohnungen geprägt. Nur ca. 4 % der Wohnungen haben eine Wohnfläche von bis zu 40 m<sup>2</sup>. Weitere 16 % der Wohnungen sind zwischen 40 und 60 m<sup>2</sup> groß. Der überwiegende Teil davon sind Mietwohnungen (88 %). Diese Wohnungssegmente sind vor dem Hintergrund hoher Mieten und der Fortsetzung des Singularisierungstrends von besonderem Interesse. Bereits heute fragt eine Vielzahl von Haushaltstypen kleinere Wohnungen nach. Dazu gehören Singlehaushalte, Auszubildende, Transferleistungsempfänger und auch Senioren.

Auch für die Zukunft ist mit einer wachsenden Nachfrage nach diesen Wohnungen zu rechnen. Weitere 19 % der Wohnungen haben eine Größe von 60 bis 80 m<sup>2</sup>. Auch hier ist der überwiegende Teil Mietwohnraum. Das Gros des Wohnungsbestandes (62 %) weist damit eine Fläche über 80 m<sup>2</sup> auf. Diese Wohnungen werden in der Mehrheit nicht vermietet sondern von Selbstnutzern bewohnt. Mit der **Wohnungsgröße** nimmt der Anteil von Eigentum zu. In der Klasse zwischen 80 und 100 m<sup>2</sup> liegt der Mietwohnungsanteil bei ca. 42 % und 14 % der Wohnungen mit 100 m<sup>2</sup>

und mehr sind Mietwohnungen. Ein hoher Anteil an großen Wohnungen zeigt sich auch in der Haushaltsbefragung. Insbesondere große Haushalte mit drei oder mehr Personen – in der Regel Familien mit Kindern – profitieren von dem Angebot an großen Wohnungen. Sie verfügen über die größten durchschnittlichen Wohnflächen (135 m<sup>2</sup> mit minderjährigen Kindern bzw. 129 m<sup>2</sup> mit volljährigen Kindern) häufig in Eigenheimen. Kleinere (Miet-)Wohnungen werden von Familien eher selten bewohnt. Bei den Paarhaushalten zeigt sich ein ähnliches Bild. Nur etwa jeder zehnte Paarhaushalt lebt in einer Wohnung unter 80 m<sup>2</sup>. Dagegen bewohnen 72 % der Paarhaushalte unter 65 Jahren eine Wohnung mit über 100 m<sup>2</sup>. Bei den Seniorenpaarhaushalten beträgt der Anteil, der in einer größeren Wohnung lebt, 77 %. Diese Werte dürften deshalb so hoch liegen, weil viele ältere Paare nach dem Auszug der Kinder in der Wohnung verbleiben.

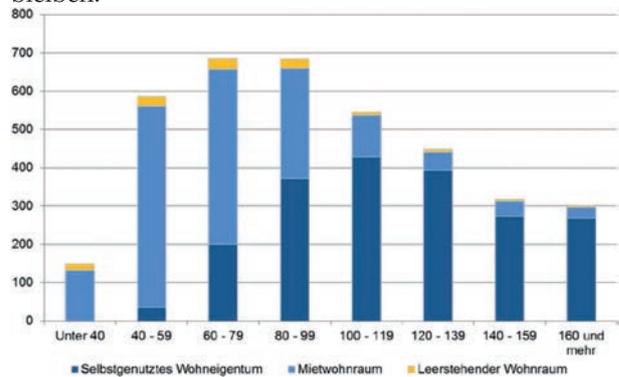


Abb. 12: Wohnungsgrößenstruktur; Quelle: Zensus

Einpersonenhaushalte bilden die größte Nachfragegruppe für kleinere (Miet-)Wohnungen. Das trifft insbesondere auf junge Singles zu. 39 % der Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren leben in Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup>. Weitere 39 % leben in Wohnungen zwischen 60 und 100 m<sup>2</sup>. Die Durchschnittliche Wohnfläche beträgt 75 m<sup>2</sup>. Diese Nachfragegruppe ist mit einem verhältnismäßig großen Anteil an Bewohnern von kleinen Wohnungen die einzige, die in nennenswerter Zahl angab in beengten Wohnverhältnissen zu leben (10 %). Insgesamt ist die Durchschnittliche Wohnfläche der Einpersonenhaushalte in Meldorf jedoch relativ hoch. Über ein Drittel der Singlehaushalte ab 65 Jahren lebt in einer Wohnung mit mindestens 100 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Wohnfläche der alleinstehenden Senioren beispielsweise beträgt mit 90 m<sup>2</sup> knapp das Doppelte der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland (46,5 m<sup>2</sup> - Statistisches Bundesamt 2014).

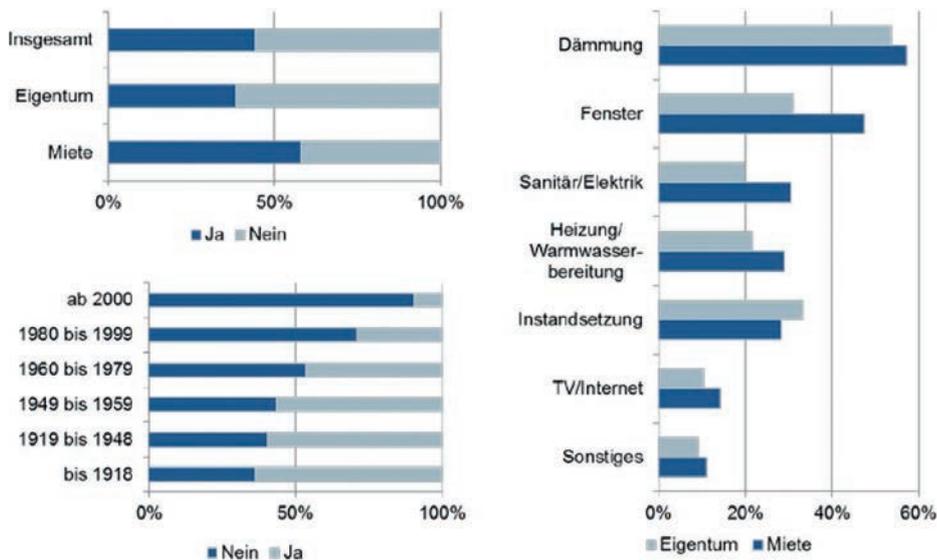


Abb. 13: Sanierungsbedarf; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

### 3.2.2 Neubautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. Diese schlägt sich in der Zahl der Baufertigstellungen nieder. Die folgende Abb. 15 zeigt eine schwankende Bautätigkeit. Zu beachten ist, dass die stärkeren Schwankungen vielfach durch den Bau von Mehrfamilienhäusern ausgelöst werden. Zwischen 2005 und 2008 wurden durchschnittlich 8 Wohnungen in Einfamilienhäusern errichtet. Der sichtbare Anstieg in 2007 liegt in der Fertigstellung von Baumaßnahmen (3) und der Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (4) begründet.

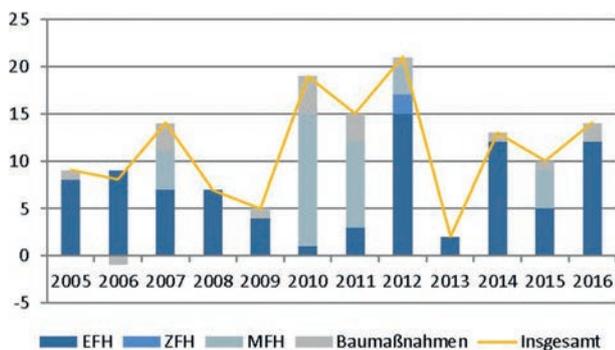


Abb. 14: Baufertigstellungen; Quelle: amtliche Statistik

Somit kam es fast zu einer Verdopplung der Zahl der Baufertigstellungen. Das höchste Niveau wurde zwischen 2010 und 2012 erreicht. Jährlich wurden durchschnittlich 18 Wohnungen errichtet. Fast die Hälfte der Fertigstellung befand sich in Mehrfamilienhäusern. Ab dem Jahr 2014 kann wieder eine durchschnittliche Bautätigkeit festgestellt werden. Zwischen 2014 und 2016 wurden im Mittel 12 Wohnungen fertiggestellt. Die Zahl der Baugenehmigungen hatte

ebenfalls in 2013 den niedrigsten Wert im Betrachtungszeitraum erreicht (4). Zwischen 2014 und 2016 wurden jährlich durchschnittlich 14 Baugenehmigungen erteilt, so dass auch für das laufende und kommende Jahr von einer moderaten Neubautätigkeit ausgegangen werden kann.

### 3.2.3 Mieten und Kaufpreise

Die Nettokaltmieten bei Neuvermietung und die Kaufpreise sind in Meldorf im Zeitraum zwischen 2007 und 2015 jeweils deutlich angestiegen. Lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten bis zum Jahr 2010 noch bei etwa 5 €/m<sup>2</sup>, stiegen sie in den folgenden fünf Jahren um 9 % auf 5,48 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2015. Eine noch stärkere Erhöhung verzeichneten die durchschnittlichen Kaufpreise. Diese stiegen zwischen 2007 und 2010 nur leicht von 126.114 € auf 128.955 €/m<sup>2</sup>. Danach zogen die Preise um 17 % an und erreichten bis 2015 einen Wert von 151.484 €/m<sup>2</sup>. Diese Ergebnisse hängen eng zusammen mit den in den Abb. 2 und Abb. 3 beschriebenen wirtschaftlichen und finanzpolitischen Entwicklungen in Deutschland. Die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und die steigenden Baukosten treiben die Kaufpreise und damit indirekt auch die Mieten in die Höhe. Mit seiner dynamischen Entwicklung steht der Meldorfer Wohnungsmarkt im Gegensatz zu vielen anderen ländlichen Regionen in Deutschland, deren Immobilienmärkte sich aufgrund der Schrumpfung der Bevölkerungszahlen von diesen übergeordneten Trends abgekoppelt haben und sinkende Preise verzeichnen.

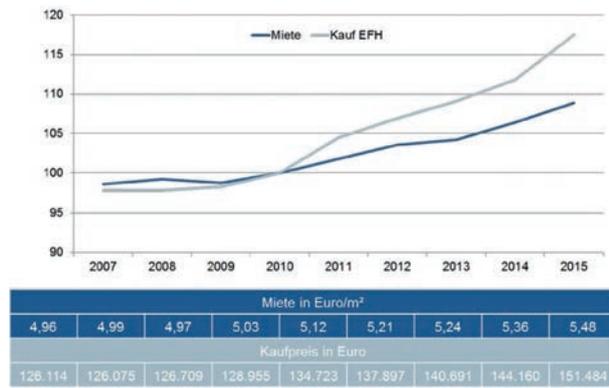


Abb. 15: Entwicklung der Miet- und Kaufpreise; Quelle: Immobilienscout24

Die **Wohnkosten** in Meldorf liegen nach dem Ergebnis der Haushaltsbefragung im Durchschnitt bei 4,90 €/m². Diese Kosten setzen sich bei Mieter- und Eigentümerhaushalten unterschiedlich zusammen. Bei Mietern werden die Nettokaltmieten und bei Eigentümern die Finanzierungskosten berücksichtigt, falls die Immobilie noch nicht abbezahlt ist. Für beide Gruppen kommen dann noch die Betriebs- und Nebenkosten hinzu. Dieser Wert beinhaltet somit alle durch die Wohnung und ihren Betrieb für einen Haushalt anfallenden Kosten. Die Wohnkosten liegen im Vergleich zu den in Abb. 23 dargestellten Nettokaltmieten auf einem niedrigeren Niveau. Das liegt zum einen daran, dass bei der Erhebung der Wohnkosten auch Bestandmieten einfließen, die im Normalfall deutlich günstiger sind als die in letzter Zeit gestiegenen Angebotsmieten. Zum anderen wurden zahlreiche Eigentümerhaushalte mit geringen Wohnkosten erfasst, weil deren Wohnungen teilweise bereits abbezahlt sind und nur noch die Nebenkosten in die Berechnung eingegangen sind. So erklärt sich auch der große Anteil von 15 % der Befragten, die weniger

als 3 €/m² monatlich für die Wohnkosten aufwenden müssen. Die große Mehrheit von knapp 90 % der Haushalte liegt bei den Wohnkosten im Bereich unter 7 €/m² und über die Hälfte (52 %) hat Wohnkosten von maximal 5 €/m².

Zur Ermittlung der Wohnkostenbelastung wird die Höhe der bei der Befragung erhobenen Wohnkosten zum Nettoeinkommen der jeweiligen Haushalte ins Verhältnis gesetzt. Im Ergebnis zeigt sich für die meisten Haushalte eine moderate Belastung. Ein hoher Anteil von 62 % muss weniger als 30 % des Nettoeinkommens für die Wohnkosten aufwenden. Diese Mehrheit hat in der Regel keine Probleme die Wohnkosten zu tragen. Dem gegenüber steht eine Minderheit von 13 % der Befragten, die mehr als die Hälfte ihres Einkommens für den Unterhalt der Wohnung aufbringen müssen. Dabei sind Einpersonenhaushalte – sowohl jüngere als auch Senioren – mit Anteilen von 26 % bzw. 24 % besonders stark betroffen. Insbesondere bei Geringverdienern, die kaum finanzielle Reserven und Spielräume besitzen, kann diese hohe Quote auf die Dauer zu einer Überbelastung führen.

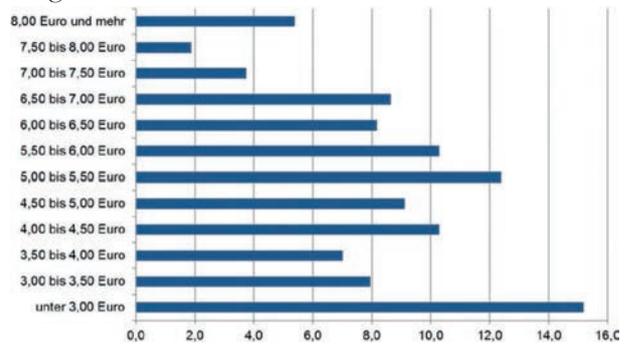


Abb. 16: Wohnkosten je m²; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

|                                 | bis 60 | 60 bis 80 | 80 bis 100 | 100 bis 120 | 120 u. m. | Ø WF   | Beengtes Wohnverhältnis |
|---------------------------------|--------|-----------|------------|-------------|-----------|--------|-------------------------|
| Einpersonenhaushalt (u. 65 J.)  | 39%    | 19%       | 20%        | 14%         | 9%        | 75 m²  | 10%                     |
| Paarhaushalt (u. 65 J.)         | 2%     | 8%        | 18%        | 17%         | 55%       | 124 m² | <1%                     |
| Familie mit minderjährigem Kind | 2%     | 9%        | 14%        | 15%         | 50%       | 135 m² | 1%                      |
| Familien mit volljährigem Kind  | 3%     | 4%        | 14%        | 18%         | 61%       | 129 m² | 1%                      |
| Senioren-Einpersonenhaushalt    | 26%    | 19%       | 21%        | 14%         | 21%       | 90 m²  | 1%                      |
| Senioren-Zweipersonenhaushalt   | 3%     | 8%        | 12%        | 25%         | 52%       | 122 m² | 1%                      |

Abb. 17: Wohnflächenversorgung; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

### 3.2.4 Wohnzufriedenheit und Wohnwünsche

Die Wohnzufriedenheit in Meldorf ist allgemein hoch. Knapp 90 % der befragten Haushalte in der Haushaltsbefragung waren mit ihrer Wohnsituation insgesamt zufrieden oder sehr zufrieden. Dabei liegen die Zufriedenheitswerte für die eigene Wohnung (93 %) erfahrungsgemäß höher als die für das Wohnumfeld (86 %). Dieser Unterschied ist darauf zurückzuführen, dass das Wohnumfeld weniger stark nach eigenen Präferenzen gestaltet werden kann als die eigene Wohnung. Differenzen in der Wohnzufriedenheit bestehen weiterhin zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten. Mit einem Anteil von 98 % zufriedener Haushalte bewerten Eigentümer ihre eigene Wohnung besonders positiv. Auch das Wohnumfeld (88 %) und die Wohnsituation insgesamt (94 %) werden öfter als zufriedenstellend angesehen als vom Durchschnitt der Befragten insgesamt. Mieter hingegen bewerten alle drei Aspekte deutlich schlechter als der Durchschnitt. Zufrieden sind bei dieser Gruppe nur knapp 80 % mit dem jeweiligen Bereich.

Die Gründe dafür, dass Haushalte unzufrieden oder weniger zufrieden mit der Wohnsituation sind, sind vielfältig. Die wichtigsten Gründe für Unzufriedenheit sind der Sanierungsbedarf an der Wohnung bzw. dem Haus (14 %) und Aspekte, die das Wohnumfeld betreffen: Verkehrsbelästigung (13 %) und die störende Nachbarschaft (13 %). Die übrigen Nennungen liegen bei Anteilen deutlich unter 10 %. Dieses Ergebnis bestätigt die allgemein hohen Zufriedenheitswerte in Meldorf. Es gibt hier derzeit keine herausragenden Probleme, die die Zufriedenheit der Bewohner mit ihrer Wohnsituation grundsätzlich beeinträchtigen.

Die hohe Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation spiegelt sich auch in dem relativ geringen Umzugswunsch der Befragten wider. Ein hoher Anteil von 70 % möchte in der aktuellen Wohnung bleiben. Die übrigen 30 % der Haushalte sind umzugswillig. Doch auch von ihnen möchte weniger als die Hälfte kurzfristig in den nächsten drei Jahren umziehen. Zudem planen zwei Drittel von ihnen einen Umzug innerhalb Meldorfs. Einen größeren Umzugswunsch zeigen junge Haushalte, insbesondere Singlehaushalte. Von diesen plant eine Mehrheit von 56 % über kurz oder lang einen Umzug. Auch Familien mit minderjährigen Kindern stehen mit einem Anteil von 39 % einem Umzug relativ aufgeschlossen gegenüber.

Ein Grund könnte die veränderte Haushaltsstruktur bei Geburt von Kindern oder langfristig nach dem Verlassen des Elternhauses der Kinder sein.

Mit zunehmendem Alter nimmt die Umzugsbereitschaft erfahrungsgemäß ab. Das zeigt sich auch in Meldorf, wo der Umzugswunsch der alleinlebenden Senioren bei 19 % und bei Paarhaushalten bei 11 % liegt. Sie möchten ihre Wohnungsgröße nicht an die – beispielsweise durch den Auszug der Kinder – reduzierte Haushaltsgröße anpassen, sondern verbleiben lieber in der gewohnten Wohnumgebung. Zumal ein Umzug aus einem Eigenheim in eine kleine (Miet-)Wohnung vor dem Hintergrund der niedrigen Wohnkosten für Eigentümer und den im Vergleich dazu teuren Angebotsmieten aus finanziellen Gründen für die meisten älteren Menschen ohnehin unattraktiv ist.

Die umzugswilligen Haushalte wurden auch nach ihren Umzugsgründen befragt, wobei sie mehrere Gründe angeben konnten. Daher ergeben alle Antwortmöglichkeiten zusammengenommen mehr als 100 %. Der meist genannte Umzugsgrund mit einem Anteil von 29 % ist die Unzufriedenheit mit der Wohnungsausstattung. Die Antwortoption Sonstiges wählten fast ebenso viele Befragte. Bei der Konkretisierung dieser allgemeinen Antwortoption gaben viele Befragte an, dass ihr Haus bzw. Garten zu groß sei. Wie dieser Umzugsgrund ist ein Gros der Umzugsgründe in einer Kategorie Wohnen im Alter zusammenzufassen. Über ein Viertel der Befragten begründete den Umzugswunsch mit „Wohnung nicht altengerecht“ und weitere 20 % gaben den Pflegebedarf als Grund an. Die typischen Umzugsgründe jüngerer Haushalte sind: „Zu kleine Wohnung“ (17 %) – häufig aufgrund etwaiger Familienplanung – oder berufsbedingte Umzüge durch den Wechsel des Arbeitgebers oder den Einstieg ins Berufsleben (7 %). Von den befragten Haushalten, die einen Umzug wünschen, plant eine knappe Mehrheit von 53 % den Umzug in eine Mietwohnung und eine knappe Minderheit von 47 % den Kauf einer Immobilie. Diese beiden Nachfragegruppen unterscheiden sich stark bei der gewünschten Wohnungsgröße. Etwa 80 % der Haushalte, die ein Mietverhältnis anstreben, präferieren eine Wohnungsgröße zwischen 40 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>. Gewünschte Wohnflächen von über 100 m<sup>2</sup> bilden in dieser Nachfragegruppe eher die Ausnahme. Haushalte, die Wohneigentum erwerben wollen, liegen bei der Wohnfläche tendenziell deutlich höher. Ein Anteil von 80 % plant den Umzug in eine Wohnung mit mindestens 80 m<sup>2</sup> Fläche. Fast ein Viertel

|                                 | unter 20 % | 20 bis 30 % | 30 bis 40 % | 40 bis 50 % | 50 % u. m. |
|---------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Einpersonenhaushalt (u. 65 J.)  | 17%        | 24%         | 18%         | 15%         | 26%        |
| Paarhaushalt (u. 65 J.)         | 43%        | 33%         | 14%         | 3%          | 7%         |
| Familie mit minderjährigem Kind | 32%        | 37%         | 14%         | 7%          | 10%        |
| Familien mit volljährigem Kind  | 47%        | 16%         | 22%         | 10%         | 6%         |
| Senioren-Einpersonenhaushalt    | 10%        | 22%         | 26%         | 18%         | 24%        |
| Senioren-Zweipersonenhaushalt   | 49%        | 26%         | 14%         | 3%          | 8%         |
| <b>Insgesamt</b>                | <b>33%</b> | <b>29%</b>  | <b>17%</b>  | <b>9%</b>   | <b>13%</b> |

Abb. 18: Wohnkostenbelastung; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

dieser Haushalte wünscht sich sogar eine Wohnung mit mehr als 140 m<sup>2</sup>. Dabei zeigt sich klar die unterschiedliche Ausrichtung dieser beiden Gruppen.

Während potenzielle Mieter vor allem kleinere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nachfragen, suchen potenzielle Eigentümer vor allem nach Einfamilienhäusern mit großer Wohnfläche. Zudem suchen die Mieter (63 %) öfter nach Bestandsobjekten als die Eigentümer (50 %). In beiden Fällen sind die Haushalte, die einen Neubau vorziehen, bereit etwa 20 % höhere Kosten für die neue Wohnung zu tragen. Bei den Mietern liegen die Werte bei durchschnittlich 530 € monatlicher Nettokaltmiete für ein Bestandsobjekt und 630 € im Durchschnitt für eine Wohnung im Neubau. Bei den Eigentümern reichen die anvisierten Kaufsummen von durchschnittlich 165.000 € für eine Bestandsimmobilie bis zu durchschnittlich 203.000 € für einen Neubau.

Nicht nur die finanziellen Aspekte und die Größe einer Wohnung sind ausschlaggebend für den Erwerb oder die Anmietung sondern auch die Ausstattung. Die mit Abstand wichtigsten Merkmale bei der gewünschten Wohnungsausstattung sind eine Garage und eine Einbauküche mit jeweils einem Anteil von über 70 %, wobei die befragten Haushalte jeweils mehrere Antworten geben durften. Beide Ausstattungsmerkmale wurden insbesondere bei Familien und Haushalten unter 65 Jahren hervorgehoben, von Seniorenhaushalten hingegen weniger. Weiterhin spielt der Garten für Familien und Paarhaushalte unter 65 Jahren eine größere Rolle. Für Seniorenhaushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte) hingegen ist eine seniorengerechte Wohnung von zentralerer

Bedeutung. Dieser Aspekt spielt für die jüngeren Haushalte eine geringere Rolle, obwohl die Wohnungssuche eigentlich auch ein langfristiges Verbleiben in der neuen Wohnung berücksichtigen sollte. Insgesamt zeichnet sich bei der Frage der Ausstattungsmerkmale das nachfolgende Bild ab: Jüngere Haushalte mit kleinen Kindern bzw. Kinderwunsch, die erfahrungsgemäß häufiger Eigenheime nachfragen, haben eher Wohnwünsche, die für diesen Gebäudetyp typisch sind. Dazu zählt z. B. ein Garten, ein Keller oder ein Gäste-WC. Bei älteren und kleineren Haushalten werden eher Merkmale von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nachgefragt. Dazu zählen beispielsweise ein Balkon oder ein Aufzug.

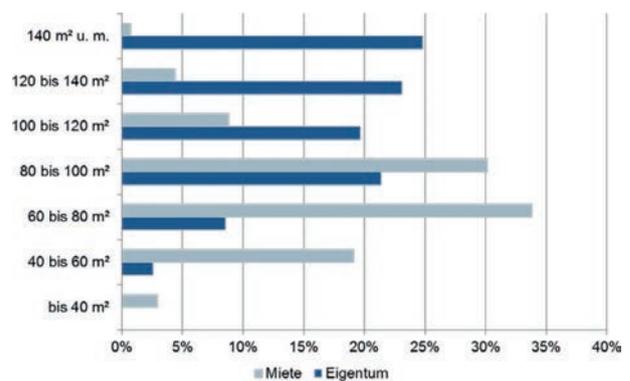


Abb. 19: Gewünschte Wohnungsgröße; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

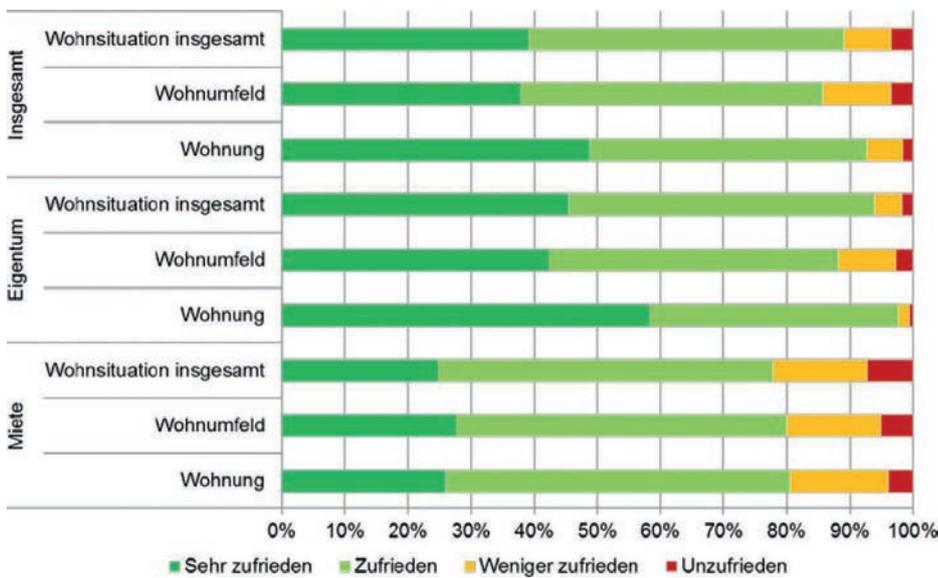


Abb. 20: Wohnzufriedenheit; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung



Abb. 21: Gründe für Unzufriedenheit; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

### 3.3 Wohnungsnachfrage in der Stadt Meldorf

Die **Bevölkerungszahl** der Stadt Meldorf – inklusive Nebenwohnsitze – sank im Zeitraum von 2005 bis 2016 um 7 % von 8.131 auf 7.544. Es reduzierte sich sowohl die Zahl der Hauptwohnsitze als auch die der Nebenwohnsitze. Nach einem deutlichen Rückgang bis zum Jahr 2012 stabilisierten sich die Zahlen in den darauffolgenden drei Jahren. Mitverantwortlich hierfür ist auch die Flüchtlingszuwanderung. In 2016 lebten etwa 110 Asylbewerber in Meldorf.

In jüngerer Vergangenheit sind die Jahre 2012 und 2013 hervorzuheben. Im Jahr 2012 reduzierte sich – wie bereits in den Vorjahren auf einem niedrigeren Niveau – die Zahl der Nebenwohnsitze. In 2012 wurden 104 Nebenwohnsitze abgemeldet (das entsprach

einem Drittel der Nebenwohnsitze von 2011). Im Jahr 2013 erhöhte sich im Gegensatz dazu die Zahl der Hauptwohnsitze nach kontinuierlichen Rückgängen seit 2008 um 1 %. Im Wanderungssaldo zogen über 100 Einwohner mehr zu als fort. Verantwortlich hierfür ist vor allem das Neubaugebiet an der Südermiele.

Mit dem Rückgang der Bevölkerungszahl insgesamt veränderte sich auch die **Altersstruktur** im betreffenden Zeitraum. Die Zahl der ab 65-Jährigen nahm von 2005 bis 2015 um 100 Personen (5,6 %) zu. Das erhöhte den Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von 22 % auf 24 %. Die Gruppe der 18- bis unter 65-Jährigen sank um 140 Personen (-2,9 %). Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs insgesamt hat sich der Anteil dieser Altersklasse anteilig jedoch leicht erhöht (von 59 % auf 60 %). In dieser großen Altersgruppe, die die erwerbsfähige Bevölkerung abbildet, gibt es unterschiedliche Entwicklungen. Während die Gruppe der 30- bis 44-Jährigen

|                                 | Nein       | Ja, in den nächsten 12 Monaten | Ja, in den nächsten 3 Jahren | Ja, langfristig |
|---------------------------------|------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Einpersonenhaushalt (u. 65 J.)  | 44%        | 13%                            | 14%                          | 29%             |
| Paarhaushalt (u. 65 J.)         | 69%        | 2%                             | 12%                          | 18%             |
| Familie mit minderjährigem Kind | 61%        | 7%                             | 9%                           | 23%             |
| Familien mit volljährigem Kind  | 76%        | 1%                             | 4%                           | 18%             |
| Senioren-Einpersonenhaushalt    | 81%        | 4%                             | 4%                           | 11%             |
| Senioren-Zweipersonenhaushalt   | 89%        | 0%                             | 3%                           | 8%              |
| <b>Insgesamt</b>                | <b>70%</b> | <b>4%</b>                      | <b>8%</b>                    | <b>18%</b>      |

Abb. 22: Umzugswunsch;  
Quelle: GEWOS  
Haushaltsbefragung



Abb. 23: Umzugsgründe;  
Quelle: GEWOS Haushaltsbe-  
fragung

einen deutlichen Rückgang um 34,7 % hinnehmen musste, verzeichneten die 45- bis 64-Jährigen einen Anstieg um 14,2 %. Die Zahl der 18- bis 29-Jährigen blieb in etwa auf einem stabilen Niveau. Während sich die Anteile der ab 18-Jährigen insgesamt erhöhten, reduzierte sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren von 18 % auf 16 %. Der absolute Rückgang betrug 245 Personen (-16 %). Insgesamt verringerte sich damit sowohl die Anzahl als auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen und der 30- bis 44-Jährigen. Das bedeutet, dass es in 2015 deutlich weniger Familien in der Stadt Meldorf gab als in 2005.

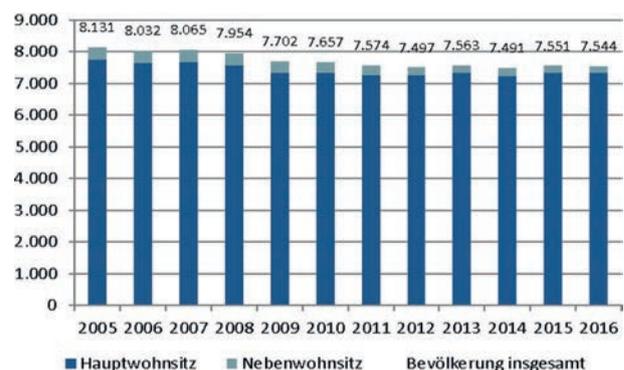


Abb. 24: Bevölkerungsentwicklung; Quelle: Einwohnermeldeamt

Insgesamt ist eine Alterung der Bevölkerung zu beobachten. Die Zahl der ab 65-Jährigen stieg um 140 und die der 45- bis 64-Jährigen um 380. Im Gegenzug reduzierte sich die Zahl der Kinder und Jugendlichen um 250 und die der 18 bis 44-Jährigen um insgesamt 550 – wobei sich die Zahl der 18- bis 29-Jährigen sogar leicht erhöhte (+10).

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung ist sowohl auf den negativen **natürlichen Bevölkerungssaldo** (Geburten vs. Sterbefälle) als auch einen weitestgehend negativen Wanderungssaldo zurückzuführen.

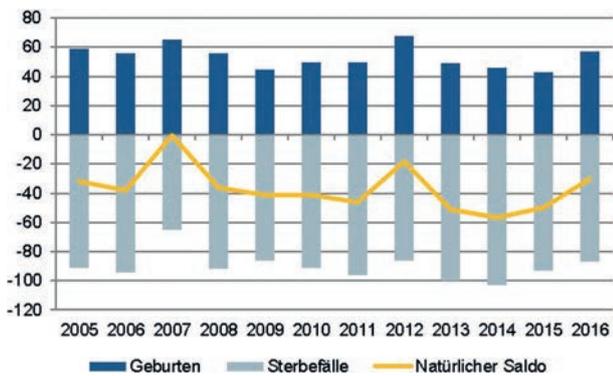


Abb. 25: Natürlicher Bevölkerungssaldo; Quelle: Einwohnermeldeamt

Im Mittel der Jahre von 2005 bis 2016 gab es jährlich etwa 54 Geburten und 90 Sterbefälle in der Stadt Meldorf. Das entspricht einem Rückgang um etwa 38 Personen pro Jahr. Bis auf das Jahr 2007 mit einem ausgeglichenen Saldo war die natürliche Bevölkerungsentwicklung in allen Jahren negativ. Zwischen 2013 und 2015 lag die Zahl der Sterbefälle sogar doppelt so hoch wie die Zahl der Geburten, wodurch sich der natürliche Bevölkerungsrückgang weiter verschärfte. Seit 2013 starben im Mittel fast 50 Menschen mehr als geboren wurden.

Wie bereits erwähnt wurde und die folgende Abbildung Abb. 28 zeigt, ist der **Wanderungssaldo** – mit Ausnahme der Jahre 2010, 2013, 2015 und 2016 negativ. Im Mittel der Jahre 2005 bis 2016 zogen etwa 27 Menschen mehr fort als zu. Der Saldo hat sich in den vergangenen Jahren jedoch deutlich verringert. Seit 2013 ist der durchschnittliche Wanderungssaldo

jedoch positiv. Im Mittel zogen rund 73 Personen mehr zu als fort.

Sofern es in Meldorf einen positiven Wanderungssaldo gab, konnte dieser seit 2013 auch den negativen natürlichen Saldo ausgleichen. Die Wanderungsgewinne der vergangenen Jahre waren in verschiedenen Zielgruppen zu beobachten. Hervorzuheben sind insbesondere die Familien, die mit ihren Kindern insbesondere aus dem Stadt-Umland sowie dem gesamten Kreis Dithmarschen zuzogen. Weiterhin kamen häufig junge Starterhaushalte ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt aus dem Kreis nach Meldorf.

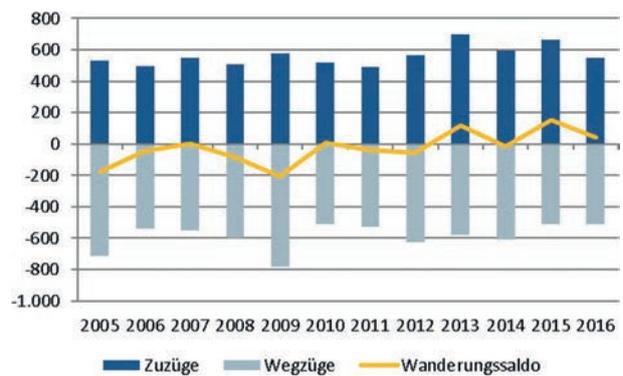


Abb. 26: Wanderungssaldo; Quelle: Einwohnermeldeamt

Die Stadt Meldorf besitzt enge **Wanderungsverflechtungen** innerhalb des Landkreises Dithmarschen. Zudem vollziehen sich Wanderungsbewegungen zwischen der Stadt Meldorf und den größeren Wirtschaftszentren Schleswig-Holsteins sowie Hamburg. Die Wanderungsgewinne ergaben sich größtenteils aus der Zuwanderung aus den ländlichen Gebie-

|                  | Einpersonenhaushalt (u. 65 J.) | Paarhaushalt (u. 65 J.) | Familie mit minderjährigem Kind | Familien mit volljährigem Kind | Senioren-Einpersonenhaushalt | Senioren-Zweipersonenhaushalt | Insgesamt |
|------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------|
| Balkon           | 45%                            | 36%                     | 32%                             | 48%                            | 45%                          | 63%                           | 41%       |
| Garten           | 59%                            | 72%                     | 69%                             | 52%                            | 16%                          | 13%                           | 57%       |
| Keller           | 22%                            | 23%                     | 46%                             | 19%                            | 10%                          | 13%                           | 25%       |
| Garage           | 62%                            | 82%                     | 86%                             | 86%                            | 29%                          | 54%                           | 70%       |
| Einbauküche      | 78%                            | 76%                     | 80%                             | 90%                            | 45%                          | 58%                           | 72%       |
| Badewanne        | 27%                            | 38%                     | 51%                             | 19%                            | 10%                          | 17%                           | 32%       |
| GästeWC          | 26%                            | 58%                     | 51%                             | 57%                            | 10%                          | 38%                           | 40%       |
| Seniengerecht    | 34%                            | 50%                     | 37%                             | 57%                            | 74%                          | 96%                           | 50%       |
| Aufzug           | 8%                             | 19%                     | 11%                             | 24%                            | 35%                          | 38%                           | 18%       |
| Betreutes Wohnen | 3%                             | 7%                      | 0%                              | 14%                            | 26%                          | 21%                           | 8%        |
| Sonstiges        | 5%                             | 5%                      | 9%                              | 10%                            | 6%                           | 0%                            | 7%        |

Abb. 27: Gewünschte Ausstattung; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

ten des südlichen Dithmarschen. Die deutlichsten Zugewinne (56 Personen) zwischen 2012 und 2014 erzielte die Stadt Meldorf jedoch aus der Wanderungsverflechtung mit Hamburg. Auch mit Neumünster bestand ein positiver Saldo (19 Personen). Wichtige Wanderungsziele hingegen waren das nördliche Dithmarschen mit der Stadt Heide, Umlandgemeinden wie Barga und Krumstedt sowie größere Städte in Schleswig-Holstein. Die größten Wanderungsverluste verzeichnete die Stadt Meldorf mit 23 Personen gegenüber Kiel.

### 3.4 Wohnungsmarktprognose und -bilanz für die Stadt Meldorf

Um über die Betrachtung des Status-quo hinaus auch verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Meldorf und die daraus resultierenden Neubaubedarfe bzw. Wohnungsüberhänge zu erhalten, wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Die Nachfrageseite in der Wohnungsmarktprognose wird auf Grundlage einer Bevölkerungs- und einer darauf basierenden Haushaltsprognose abgebildet. In einem weiteren Schritt wird der Nachfrage das Angebot gegenübergestellt und in einer Bilanzierung der Neubaubedarf abgeleitet bzw. potenzielle entstehende Überhänge aufgezeigt.

Um einen potenziellen Entwicklungskorridor abzubilden, wurden ein Unteres Szenario und ein Oberes Szenario errechnet, die sich hinsichtlich der Annahmen bezüglich der Neubautätigkeit, der Wanderungsmuster und der -intensität unterscheiden. Dadurch ist es möglich etwaige Unwägbarkeit bei der zukünftigen Entwicklung abzubilden.

Das Untere Szenario ist eine Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre. Es wird angenommen, dass sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und das geschlechts- und altersspezifische Wanderungsverhalten auf dem Niveau der letzten Jahre fortsetzen werden.

Im Oberen Szenario, welches auf dem Unteren Szenario basiert, wird überdies in besonderem Maße berücksichtigt, dass in den letzten Jahren eine größere Zahl von Flüchtlingen in Meldorf untergebracht wurde und sich dies in einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt niederschlägt. Diese Entwicklung hat im Jahr 2015 zu einer Dämpfung des kontinuierlichen Bevölkerungsrückgangs geführt.

#### 3.4.1 Bevölkerungsprognose

Bei der Bevölkerungsprognose wird zunächst die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Meldorf abgebildet.

Im Unteren Szenario, welches von einer Fortsetzung der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre auf dem Niveau vor dem Flüchtlingszustrom nach Deutschland ausgeht, ist mit einer vergleichsweise

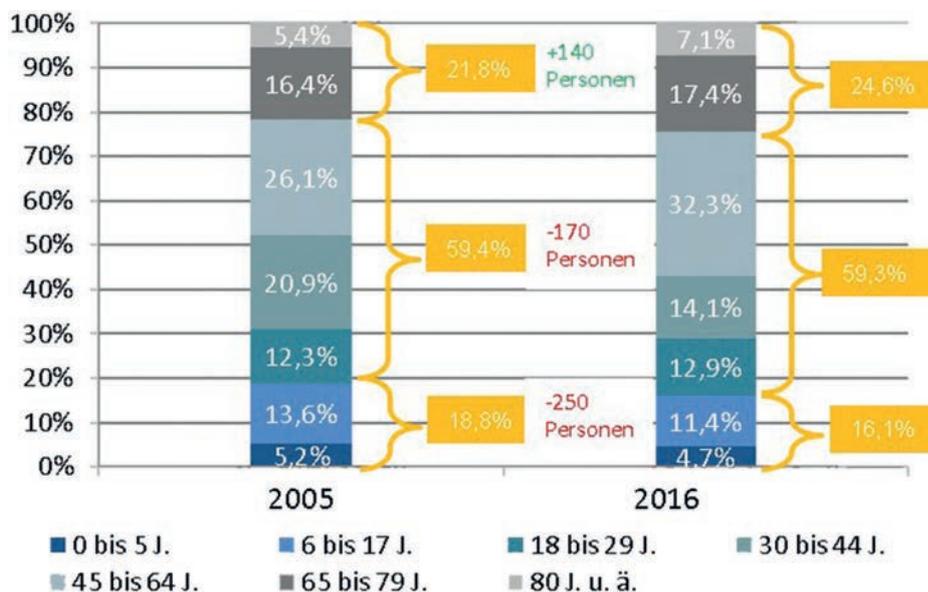


Abb. 28: Veränderung der Altersstruktur; Quelle: Einwohnermeldeamt

moderaten Fortsetzung des Einwohnerrückgangs zu rechnen. Bis zum Jahr 2030 schrumpft die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Meldorf von etwa 7.320 auf etwa 7.105 Einwohner. Gegenüber dem Basisjahr 2015 bedeutet dies etwa 2,9 % bzw. 215 Einwohner weniger. Zum Vergleich: Zwischen 2005 und 2014 ging die Zahl der Meldorfer mit Hauptwohnsitz um 520 bzw. 6,7 % zurück.

Demgegenüber ist im Oberen Szenario von einer weitgehend stabilen Entwicklung der Einwohnerzahl auszugehen. Diese resultiert aus einem möglichen Verbleib eines Teils der in Meldorf untergebrachten Flüchtlinge und gegebenenfalls den dazugehörigen Familien sowie aus einem stabilen Zuzug infolge der Nachfrage im Einfamilienhaussegment. So wird in dieser Prognosevariante erwartet, dass sich die Zahl der Einwohner nur um 0,1 % bzw. 35 Personen verringert.

Die beschriebene altersstrukturelle Verschiebung der vergangenen Jahre, mit einer zum Teil rückläufigen Zahl von Kindern und Jugendlichen, weniger Menschen im Erwerbsalter und einer steigenden Zahl von Senioren und Hochbetagten, wird sich im Wesentlichen auch bis 2030 fortsetzen (vgl. Abb. 38).

Der Anteil von Kindern und Jugendlichen wird sowohl im Unteren Szenario als auch im Oberen Szenario leicht ansteigen. In Absoluten Zahlen bedeutet dies eine weitgehende Stagnation. Demgegenüber ist ein erheblicher Rückgang bei der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter (18- bis 65-Jährige) zu erwarten. Im Unteren Szenario gibt es bis 2030 etwa 410 Einwohner weniger in diesen Altersgruppen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung sinkt um 3,9 %-Punkte

auf 55,8 %. Im Oberen Szenario ist der absolute Rückgang mit 320 Personen etwas moderater. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung entwickelt sich allerdings analog zum Unteren Szenario. In den kommenden Jahren tritt ein großer Teil der Personen der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre in das Rentenalter ein. Dies führt dazu, dass die Zahl der in Meldorf lebenden Senioren weiter zunehmen wird. 2030 werden im Unteren Szenario 1.970 Einwohner 65 Jahre oder älter sein. Das entspricht etwa 27,7 % der Meldorf Bevölkerung in diesem Jahr und etwa 210 Senioren bzw. 3,6 %-Punkten mehr als noch 2015. Die Entwicklung im Oberen Szenario verläuft nahezu identisch.

### 3.4.2 Haushaltsprognose

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, werden im Folgenden die gegenwärtige Haushaltsstruktur und die zukünftig zu erwartende Haushaltsentwicklung dargestellt.

Die Bildung der Haushalte erfolgt mit Hilfe von Haushaltsvorstandsquoten. Es erfolgt kein pauschaler Ansatz von durchschnittlichen Haushaltsgrößen, sondern eine Haushaltsgenerierung anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten, die beschreiben, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters und Geschlechts „Vorstand“ eines Haushalts einer bestimmten Struktur ist. Damit wird sichergestellt, dass im Generierungsverfahren eine an die spezifische, lokale Bevölkerungsstruktur (Alter, Geschlecht) angepasste Haushaltsstruktur abgebildet wird.

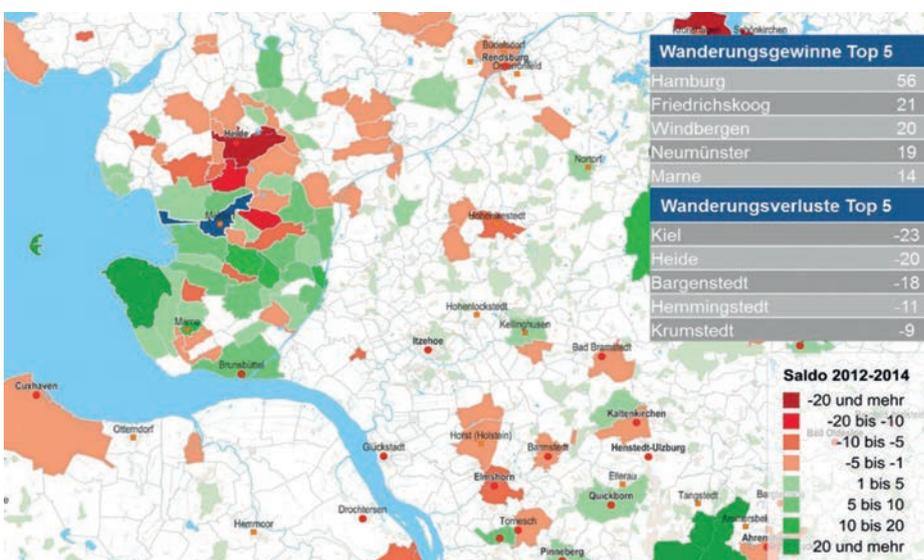


Abb. 29: Wanderungen nach Ziel und Herkunft (2012-2014); Quelle: Einwohnermeldamt

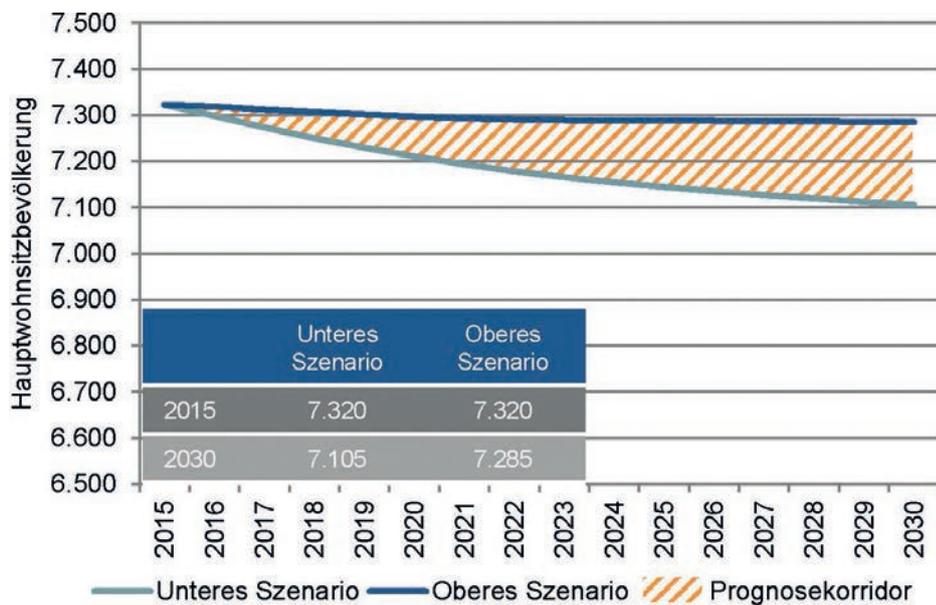


Abb. 30: Bevölkerungsprognose 2015 bis 2030; Quelle: GEWOS

Der Haushaltsgenerierung liegt dabei die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung zugrunde. Das bedeutet, dass die Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Zur Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung wurde die dargestellte Entwicklung der Zahl der Hauptwohnsitze um die Nebenwohnsitzbevölkerung ergänzt.

In Meldorf wohnten im Jahr 2015 ca. 3.640 Haushalte. Das entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von etwa 2,07 Personen pro Haushalt. Ausgehend vom Basisjahr ist im Unteren Szenario mit einem Haushaltsrückgang und damit einer Nachfrage nach Wohnraum von 70 Haushalten bzw. 2,0 % (vgl. Abb. 39) zu rechnen.

Die Zahl und der Anteil kleinerer Haushalte und insbesondere der Singlehaushalte werden bis 2030 weiter zunehmen. Ursächlich ist die Fortsetzung des Trends zur Haushaltsverkleinerung, der die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich absinken lässt. So steigt in Meldorf die Anzahl der Einpersonenhaushalte – bei insgesamt rückläufiger Nachfrage – um ca. 30 bis zum Jahr 2030. Der Anteil an allen Haushalten nimmt dabei leicht zu (+1,5 %-Punkte). Die Zahl wie auch der Anteil der Zweipersonenhaushalte bleibt weitgehend stabil. Demgegenüber ist die Zahl größerer Haushalte mit drei und mehr Personen rückläufig. 2030 wird es etwa 70 Mehrpersonenhaushalte weniger in Meldorf geben als 2015.

Innerhalb des Oberen Szenarios kann von einer stabilen Haushalts- und Nachfrageentwicklung ausgegan-

gen werden. Der Rückgang liegt bei ca. 10 Haushalten in den 15 Jahren des Prognosezeitraums und damit bei -0,2 %. Der Singularisierungstrend setzt sich auch in dieser Variante fort, wird allerdings etwas gedämpft. Analog zum Unteren Szenario nimmt die Zahl der Einpersonenhaushalte zu (+55 Haushalte), während die Zahl der Zweipersonenhaushalte konstant bleibt. Die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte nimmt in diesem Szenario um ca. 65 Haushalte ab.

### 3.4.3 Wohnungsmarktbilanz

Um künftige Handlungsbedarfe für die Wohnungspolitik in der Stadt Meldorf darzustellen, wird der wohnungsmarktrelevante Bestand vom Jahr 2015 bis 2030 fortgeschrieben und der Nachfrageentwicklung (Haushaltsprognose) gegenübergestellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Wohnungen handelt es sich um Wohneinheiten, die dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. So wurden Ferien- und Freizeitwohnungen aus dem Wohnungsbestand herausgerechnet. Bei dieser Fortschreibung der Angebotsseite bis 2030 wurde der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit fortgeschrieben. Dadurch kann für jedes Jahr eine Bilanzierung zwischen dem Wohnungsangebot und der Haushaltsentwicklung erfolgen. Damit werden Angebots- oder Nachfrageüberhänge herausgearbeitet.

In der Bilanzierung lassen sich grundsätzlich zwei Bedarfsgruppen unterscheiden:

- **Zusatzbedarf:** Der Zusatzbedarf resultiert aus einem zukünftigen Haushaltswachstum und

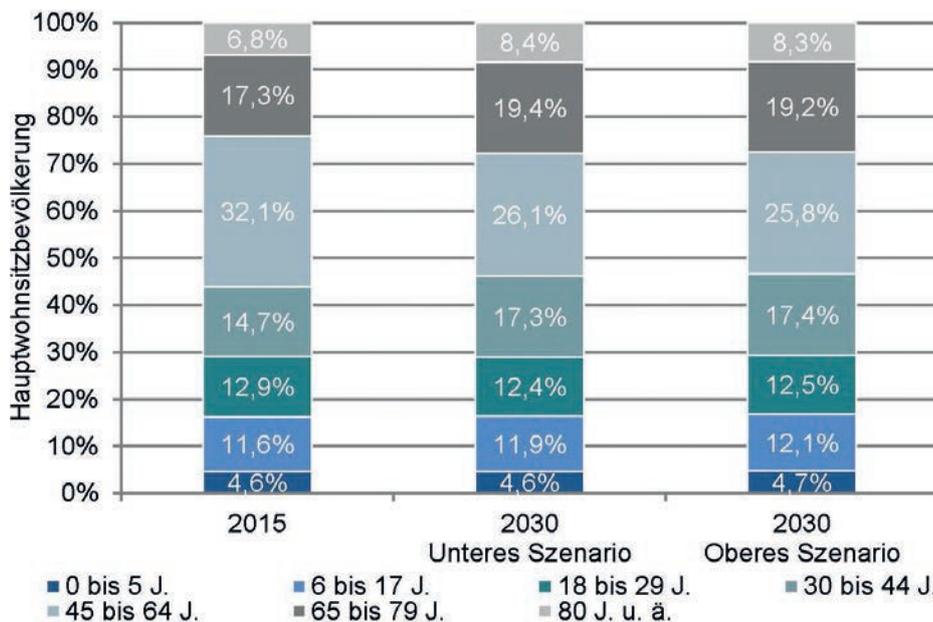


Abb. 31: Prognose der Altersstruktur 2015 bis 2030; Quelle: GEWOS

damit einem Anstieg der Wohnungsnachfrage insgesamt.

- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

Da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt stets eine sogenannte Fluktuationsreserve in Höhe von ca. 2 bis 4 % des Wohnungsangebotes für Umzüge und Renovierungen notwendig ist, wird ein leichter Angebotsüberhang benötigt, um Umzugsketten realisieren zu können. Für Meldorf wurde eine Fluktuationsreserve von 3,0 % angenommen.

Da keine Neubautätigkeit berücksichtigt wird und Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen werden, kommt es im Prognosezeitraum zu einer Verringerung des Wohnungsangebotes. Wohnungsabgänge entstehen durch den Abriss, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen. Eine rückläufige Entwicklung der Wohnungsabgänge ist eher unwahrscheinlich. So ist bereits heute vereinzelt zu beobachten, dass Bestände, deren Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist, abgerissen und neu errichtet werden oder Wohnraum in derart schlechtem Zustand ist, dass dieser nicht mehr zu bewohnen ist. Als Treiber der erstgenannten Entwicklung sind unter anderem die steigenden Energiepreise zu nennen sowie höhere Ansprüche an das Wohnen. Ferner macht die zunehmende Alterung der Bevölkerung Anpassungen der Bestände notwendig. Vielfach ist deshalb eine energetische (und barrierearme) Modernisierung der Bestände nicht mehr wirtschaftlich und ein Abriss und Neubau attraktiver. Dies kann auch

dazu beitragen, dass vergleichsweise preisgünstiger Wohnraum dem Markt verloren geht und die Versorgung von Niedrigeinkommensbeziehern erschwert. Demgegenüber steht allerdings auch nur ein eingeschränktes Potenzial von Nachfragern, die bereit bzw. in der Lage sind Neuvertragsmieten im Neubau zu bezahlen.

Durch die Anwendung der an die Wohnungsstruktur Meldorf angepassten Abgangsquote wird sich bis 2030 ein Wohnungsabgang von etwa 130 Wohneinheiten ergeben. Dementsprechend müssten 130 Wohnungen bis 2030 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten.

Im Folgenden wird der prognostizierte wohnungsmarktrelevante Bedarf (Haushalte zuzüglich Fluktuationsreserve) dem fortgeschriebenen wohnungsmarktrelevanten Bestand gegenübergestellt. Bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine rechnerische Saldierung für den Gesamtmarkt handelt (vgl. Abb. 41 und Abb. 42).

Da für Meldorf sowohl im Unteren Szenario als auch im Oberen Szenario nicht von einem Anstieg der Zahl der Haushalte insgesamt auszugehen ist, ergibt sich bis 2030 kein Zusatzbedarf an Wohnraum. Neubaubedarfe ergeben sich ausschließlich als Ersatz für abgängige Wohnungen. Aufgrund des vergleichsweise deutlichen Nachfragerückgangs im Unteren Szenario sind für den Gesamtmarkt nur ca. 20 zusätzliche Wohnungen nötig. Bezogen auf die Einzelsegmente gibt es allerdings erhebliche Unterschiede. Während

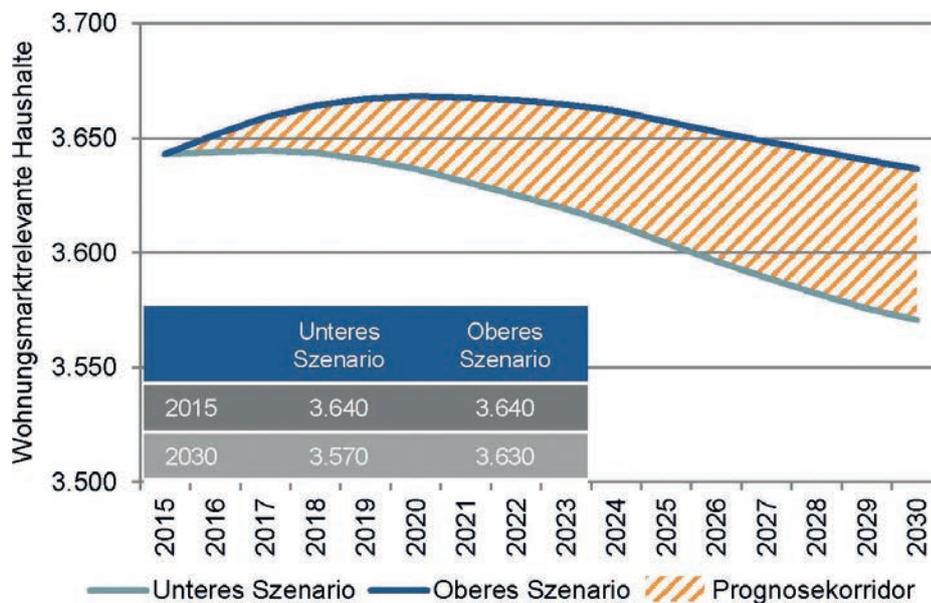


Abb. 32: Haushaltsprognose 2015 bis 2030; Quelle: GEWOS

bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weiterhin ein quantitativer Angebotsüberhang bestehen wird, gibt es eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern (ca. 40 WE bis 2030). Im Oberen Szenario wird diese Entwicklung vergleichbar ausfallen. Die Angebots-Nachfrage-Relation wird in etwa ausgeglichen sein. Demgegenüber besteht ein Neubaubedarf von bis zu 90 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern (vgl. Abb. 42).

Die Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und Nachfrage zeigt, dass es aus heutiger Sicht nur einen geringen und auf das Einfamilienhaussegment gerichteten quantitativen Neubaubedarf gibt. Dabei ist allerdings zu beachten, dass der heutige Wohnungsbestand nicht dazu geeignet ist auch die qualitativen Anforderungen an das Wohnen heute und im Jahr 2030 zu erfüllen. So kommt es aufgrund der sich ausdifferenzierenden Märkte oftmals zu einer Gleichzeitigkeit von Wohnungsleerstand und Wohnungsnachfrage. Dementsprechend ergibt sich bei einer sinkenden Nachfrage ein Neubaubedarf, der sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lässt.

Statt des großflächigen Wohnungsneubaus von Standardprodukten ist vor allem die qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes zukunftsfähig. Dazu zählen insbesondere die barrierearme und energetische Umgestaltung sowie die qualitative Aufwertung der Bestände. Darüber hinaus können qualitative Neubaubedarfe beispielsweise an Einfamilienhäusern, hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen in guten Lagen sowie an barrierearmen Wohnungen bestehen.

In einigen Fällen kann die Verbesserung der Markt-gängigkeit mit einem hohen finanziellen und technischen Aufwand verbunden sein. Von hoher Bedeutung ist unter qualitativen Aspekten der Wohnungsbestand der 1950er und 1960er Jahre. Dieser Bestand hat auf der einen Seite eine hohe Bedeutung aufgrund des vergleichsweise günstigen Miet- und Kaufpreisniveaus. Auf der anderen Seite entsprechen die Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Zum Teil weisen diese Bestände auch hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur schwer Neubaustandard herstellen. Für die zukunftsfähige Weiterentwicklung ist die Veränderbarkeit und Erweiterbarkeit der Bestände in einem wirtschaftlich sinnvollen Rahmen wichtig. Daher sind auch der Rückbau insbesondere von Mehrfamilienhäusern und ein Neubau in geringerer Dichte und hoher Qualität denkbar.

## 3.5 Zwischenfazit

### 3.5.1 Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot in Meldorf ist geprägt durch Einfamilienhäuser, die überwiegend zwischen 1950 und 1970 errichtet wurden und dadurch häufig einen Modernisierungs- oder Sanierungsbedarf aufweisen. Bedingt durch die hohe Zahl an Einfamilienhäusern gibt es in Meldorf zudem einen hohen Anteil an Eigentumsobjekten, viele private Vermieter und nur wenig kleine Wohnungen. Die Mieten und Kaufpreise in Meldorf sind in den vergangenen Jahren deutlich

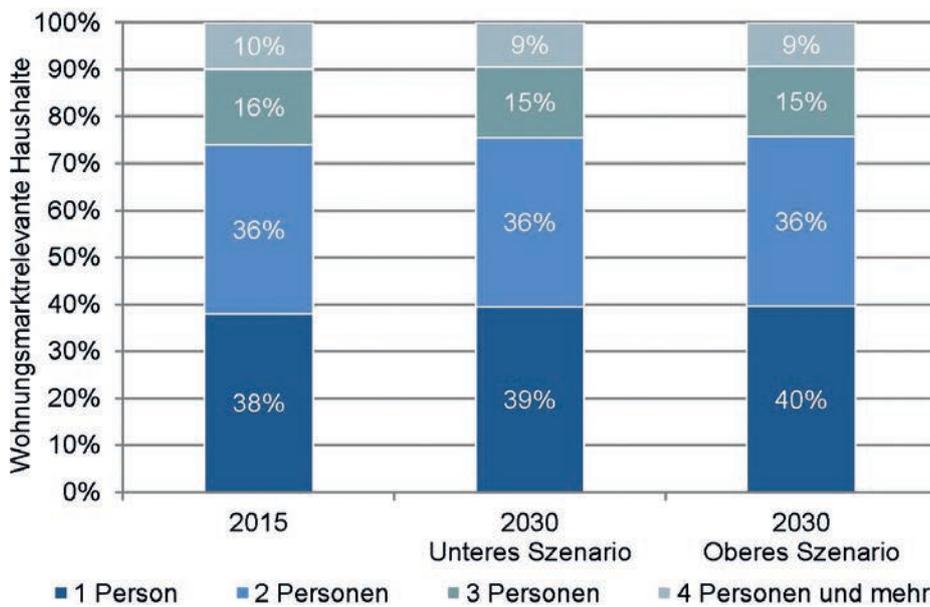


Abb. 33: Prognose der Haushaltsstruktur 2015 bis 2030; Quelle: GEWOS

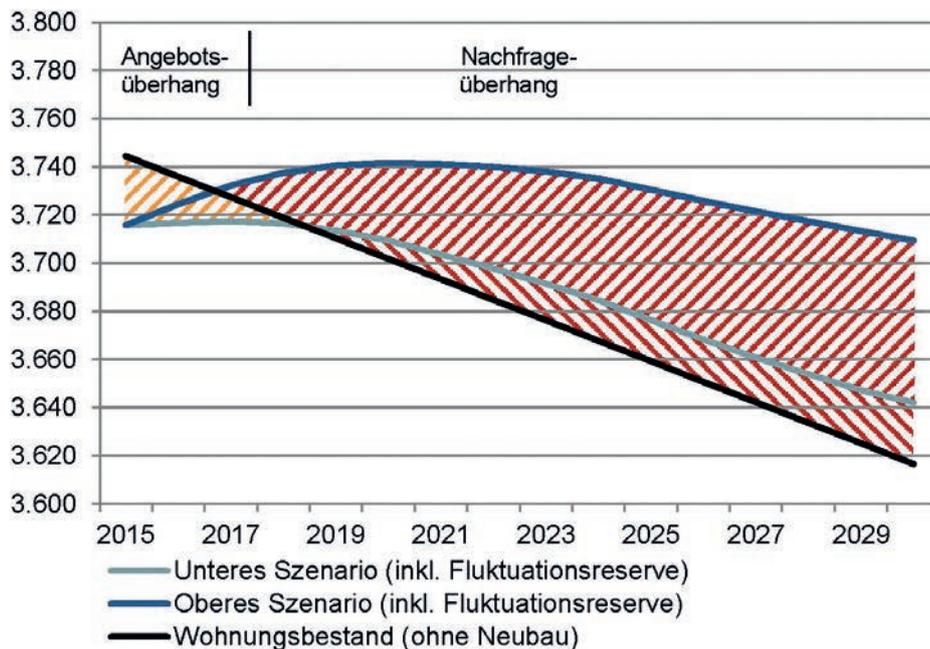


Abb. 34: Wohnungsmarktbilanz 2015 bis 2030; Quelle: GEWOS

angestiegen, befinden sich aber noch auf einem moderaten Niveau. Es gibt in Meldorf einen verhältnismäßig geringen Anteil an leerstehenden Wohnungen. Wohnungsneubau wurde in den vergangenen Jahren nur in geringem Umfang realisiert.

### 3.5.2 Wohnungsnachfrage

Die Stadt Meldorf ist ein wichtiges regionales Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum. Die Zahl der Menschen, die nach Meldorf einpendeln und damit potenzielle Zuzügler sind, übersteigt die Zahl der Auspendler deutlich. Die Wohnungsnachfrage in Meldorf wird nicht nur durch lokale, sondern auch durch globale Trends – wie die Tendenz zu kleineren Haushalten und den Anstieg der Seniorenhaushalte – bestimmt.

Die Einwohnerzahl in Meldorf reduzierte sich bis 2012 kontinuierlich. In den vergangenen drei Jahren erfolgten zunächst eine Stabilisierung aufgrund des verstärkten Flüchtlingszuzugs und ein Einwohnergewinn nach Fertigstellung des Neubaugebiets Südermiele. In der Bevölkerungsprognose wird ebenfalls von einem geringfügigen Bevölkerungsrückgang ausgegangen. Die Haushaltszahl wird sich bis 2030 in der unteren Variante um rund 70 Haushalte und in der positiveren oberen Variante um rund 10 reduzieren. Es wird sich jedoch nicht nur die Zahl der Haushalte, sondern auch die Nachfrage insgesamt weiter verändern. Der demografische Wandel wird in Meldorf dazu führen, dass in 2030 rund ein Viertel der Einwohner mindestens 65 Jahre alt sein wird. Parallel dazu wird sich die Zahl der Familien in Meldorf ver-

ringern, während sich die Zahl der kleineren Haushalte weiter erhöht.

Die Auswertung des statistischen Datenmaterials kommt zu drei wesentlichen Ergebnissen:

- Meldorf ist wie fast jede bundesdeutsche Gemeinde von der demographischen Alterung betroffen: der Anteil der jungen Menschen sinkt und der Anteil der älteren Menschen steigt.
- In Meldorf sind keine schwerwiegenden sozialen Problemlagen vorhanden. Die Arbeitslosenquote ist relativ niedrig. Auch gibt es keine Integrationsprobleme: die Anzahl der Menschen mit nicht-deutschem Pass ist gering und sie sind nach Aussagen der Experten gut integriert.
- Meldorf ist eine typische Gemeinde im ländlichen Raum, in der die Wohnfunktion überwiegt und die durch einen hohen Anteil an Auspendlern geprägt ist.

### 3.5.3 Neubaubedarf

Aufgrund der sich zumindest leicht reduzierenden Haushaltszahl ergibt sich rein quantitativ kein zusätzlicher Neubaubedarf. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich der Wohnungsbestand bis 2030 durch Abrisse, Umnutzungen oder Wohnungszusammenlegungen sukzessive reduziert. Aus diesem Grund geht wird für das Jahr 2030 von einem Ersatzbedarf in Höhe von rund 130 Wohneinheiten ausgegangen.

Ergänzend gibt es einen qualitativen Neubaubedarf, der aus der veränderten Nachfrage resultiert.

### 3.5.4 Wohnzufriedenheit und Umzugswunsch

Die Einwohner Meldorfs sind zum Großteil mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Die Wohnzufriedenheit wird teils jedoch durch die Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude oder das Wohnumfeld eingeschränkt. Sofern Umzugswünsche vorhanden sind, betrifft dies Singlehaushalte sowie jüngere Familien mit Kindern. Es ist mehrheitlich geplant innerhalb Meldorfs den Wohnort zu verlegen. Die kleineren Haushalte wünschen sich eine Wohnung zwischen 40 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> und die Familien zeigen Interesse an Eigenheimen ab 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

|        |              | 2015  | 2030<br>Unteres<br>Szenario | 2030<br>Oberes<br>Szenario |
|--------|--------------|-------|-----------------------------|----------------------------|
| EZFH   | Nachfrage    | 2.770 | 2.690                       | 2.740                      |
|        | Angebot      | 2.730 | 2.650                       | 2.650                      |
|        | Neubaubedarf | 40    | 40                          | 90                         |
| MFH    | Nachfrage    | 950   | 950                         | 970                        |
|        | Angebot      | 1.010 | 970                         | 970                        |
|        | Neubaubedarf | -60   | -20                         | ±0                         |
| Gesamt | Nachfrage    | 3.720 | 3.640                       | 3.710                      |
|        | Angebot      | 3.740 | 3.620                       | 3.620                      |
|        | Neubaubedarf | -20   | 20                          | 90                         |

Abb 35: Wohnungsmarktbi-  
lanz 2015 und 2030; Quelle:  
GEWOS



## 4. Infrastrukturanalyse

### 4.1 Soziale und öffentliche

#### Infrastruktur

Zur Analyse der sozialen Infrastruktur wurde zunächst der Bestand an sozialen, kulturellen und kirchlichen Einrichtungen und Vereinen erhoben. Dazu wurden Internetrecherchen durchgeführt. Die gewonnenen Informationen wurden telefonisch überprüft und ergänzt. Aus einer Zusammenschau der Bestandserhebung und der Ergebnisse zur Nutzung und Bewertung wurde, ergänzt durch Interviews mit Experten verschiedener sozialer Bereiche (Kindereinrichtungen, Schulen, etc.), als Fazit die fachgutachterliche Bewertung gewonnen.

Ein gutes Miteinander braucht eine Vielfalt an entwicklungsfördernder Infrastruktur und ein enges Netz unterstützender Dienstleistungen. Die Stadt Meldorf verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz zur Stärkung der Funktionsvielfalt in der Altstadt. Der Sicherung von Bildungseinrichtungen sowie sozialer und kultureller Infrastruktur wird dabei besonders große Bedeutung beigemessen.

Selbstgewählte Handlungsfelder der Stadt Meldorf sind:

- professionelle Beratungsangebote,
- unterstützende Dienstleistungen für Familien,
- Frühförderung für Kinder,
- vorschulische Bildung und Betreuung,
- breites, schulisches Angebot,
- Betreuung/Pflege alter/kranker Menschen,
- Treffpunkte, die Zusammenhalt stärken.

Zu den wichtigen sozialen Einrichtungen zählen neben den klassischen Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen wie Kinderkrippen, Kindergärten, Kinderhorte und Schulen, Einrichtungen des Gesundheitssystems oder Bibliotheken und Gemeindezentren auch Treffpunkte und Angebote für spezielle Nutzergruppen wie Jugendliche, ältere Menschen oder auch zielgruppen- und generationenübergreifende Angebote. Gerade im Zentrum von Meldorf konzentrieren sich zahlreiche soziale und kulturelle Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung, darunter Stadtbibliothek, Volkshochschule, Museumsweiberei und die Grundschule.

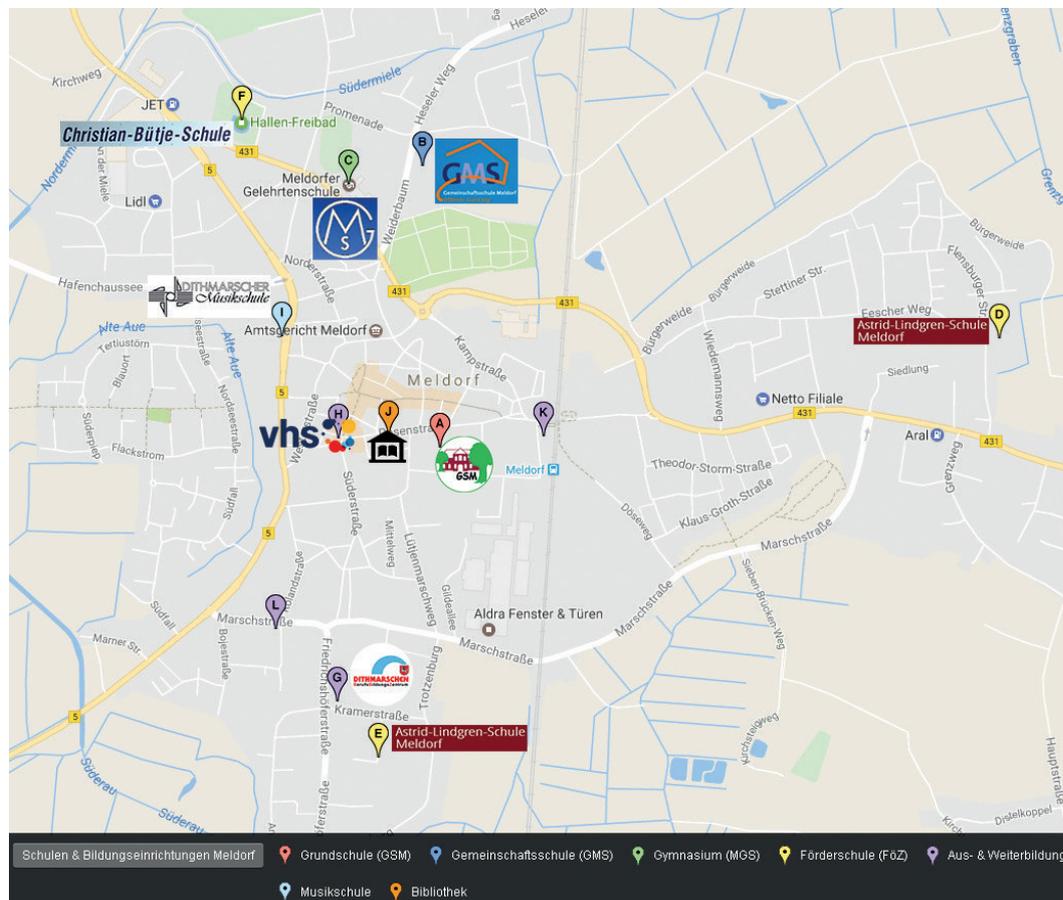


Abb. 36: Schulen u. Bildungseinrichtungen; Quelle: GOS (batchGeo)

Der demografische Wandel aber bestimmt die Einwohnerentwicklung. So ist ein Rückgang in der Gruppe der Kinder bis 6 Jahre (relevante Gruppe für z.B. Kindertagesstätten und Spielplätze) sowie ein leichter Rückgang unter den Kindern von 6 bis 15 Jahren (Einfluss auf Kapazitäten der Schulversorgung sowie auf Sport-, Spiel- und Freizeitflächen) zu verzeichnen. Dagegen ergibt sich in der Gruppe der Senioren ab 65 Jahren ein Zuwachs.

In der eher ländlich geprägten Region Dithmarschen treten dabei Bevölkerungsrückgang oder -stagnation und Alterungsprozesse auf. Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur sind bereits deutlich erkennbar: So ist der Anteil älterer Einwohner in Meldorf gestiegen, gleichzeitig ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen gesunken. Infolge der demografischen Entwicklung wird es auch zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren in Meldorf kommen.

#### 4.1.1 Schulen & Bildungseinrichtungen

Die Stadt Meldorf ist mit sozialen Bildungseinrichtungen gut ausgestattet: sie verfügt über sieben öffentliche Schulen, eine Stadtbücherei und eine Volkshochschule. In Meldorf gibt es eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule, ein Gymnasium, das Förderzentrum „Lernen“ für geistige Entwicklung in der Christian-Bütje-Schule, die Förderschule Astrid-Lindgren-Schule, eine Berufsschule, eine Fachschule, die Volkshochschule und eine Musikschule. In der Gemeinde Albersdorf befinden sich außerdem eine Grundschule, eine Regionalschule und eine Volkshochschule und die Außenstelle des Förderzentrums Meldorf. Die Gemeinden Bargaenstedt, und Elpersbüttel verfügen jeweils über eine Grundschule.

Ein breites Bildungsangebot für die Stadt Meldorf und die Umlandbewohner ist gewährleistet durch folgende sieben öffentliche Schulen:

- Grundschule Meldorf (GSM)\_A
- Gemeinschaftsschule Meldorf (GMS)\_B
  - Hauptschule Meldorf
  - Realschule Meldorf (zuvor: Meldorfer Mittelschule)
- Gymnasium Meldorfer Gelehrtenschule (MGS)\_C
- Regionales Berufsbildungszentrum Dithmarschen (BBZ; weitere Standorte: Heide i.H., Brunsbüttel)\_G

#### Förderzentren und Inklusion

- Astrid-Lindgren-(Förder)Schule (ALS)\_D + E
- Christian-Bütje-Schule (Förderschule)\_F

Das Bildungsangebot wird komplettiert durch die:

- Volkshochschule (H)
- Dithmarscher Musikschule e. V. (I)
- Stadtbücherei (J)
- Bildungsgesellschaft Handwerk Dithmarschen mbH (L)
- Fachschule für Industrielektronik (M)

#### Grundschule Meldorf mit OGT (GSM)

Rosenstraße 36-38, 25704 Meldorf (A)  
www.grundschule-meldorf.de

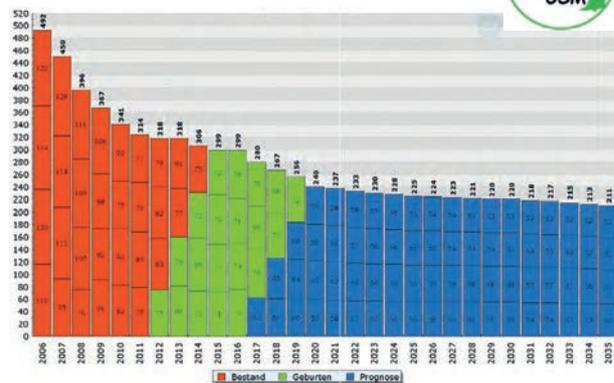


Abb. 37: Schülerzahlen Grundschule Meldorf 2006-2035;  
Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Schuljahr 2016/2017:  | 314 Schüler |
| Mindestgröße:         | 80 Schüler  |
| Kennzahl des Kreises: | 100 Schüler |

| Schuljahr 2015/2016:                 | Klassen   | Schüler    |
|--------------------------------------|-----------|------------|
| DaZ-Klasse* in Primarstufe Jgst. 1-4 | 4         | 66         |
| Grundschule Jgst. 1-4                | 11        | 250        |
| <b>Gesamt</b>                        | <b>15</b> | <b>316</b> |

\*DaZ-Klasse: Deutsch als Zweitsprache-Klasse

Abb. 38: Schülerzahlen Grundschule Meldorf 2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen, GOS

Die Grundschule Meldorf ist eine offene Ganztagschule mit Genehmigung. Sie dient als besonders wichtiger Standortfaktor gerade für die (Neu-)Ansied-

lung junger Familien in Meldorf. Es wird prognostiziert, dass es in den nächsten Jahren an der Grundschule Meldorf noch keine sinkenden Schülerzahlen geben wird.

Die Grundschule vermittelt Schülern grundlegende Fähigkeiten, Fertigkeiten und Kenntnisse, in einem für alle Schüler gemeinsamen Bildungsgang. Die Grundschule Meldorf ist eine offene Ganztagschule mit Genehmigung. Die Schulzeit von 7:50 -12:50. Klassenstufe eins bis vier. Nach einigen Jahren der sinkenden Schülerzahlen konnten bereits im Jahr 2014 wieder deutlich mehr ABC-Schützen eingeschult werden. Insgesamt konnten im Schuljahr 2014/2015 86 Kinder auf vier erste Klassen verteilt werden. Die Grundschule Meldorf unterzeichnete im Frühsommer 2016 einen Kooperationsvertrag mit dem Nationalparkamt und darf sich jetzt „Nationalpark-schule“ nennen. Deshalb möchten sich die Schule im Unterricht noch mehr mit den Themen „Nordsee und Wattenmeer“ beschäftigen, um den Kindern diesen einzigartigen Lebensraum näher zu bringen.

**Offener Ganztag (OGT) an der Grundschule Meldorf:**

[www.grundschule-meldorf.de/ogt](http://www.grundschule-meldorf.de/ogt)



Der offene Ganztag steht allen Schüler/innen von der ersten bis zur vierten Klasse der Grundschule Meldorf seit dem Schuljahr 2015/16 (Start 31.08.2015; vorerst in den Räumen der alten Feuerwehr) mit einer ganztägigen Betreuung offen.

|              | 1. SHJ 15/16 | 2. SHJ 15/16 | 1. SHJ 16/17 | 2. SHJ 16/17 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.+2. Klasse | 42           | 52           | 62           | 69           |
| 3.+4. Klasse | 24           | 24           | 45           | 46           |
| nur Kurse    | 6            | 13           | 8            | 10           |
|              | <b>72</b>    | <b>89</b>    | <b>115</b>   | <b>125</b>   |

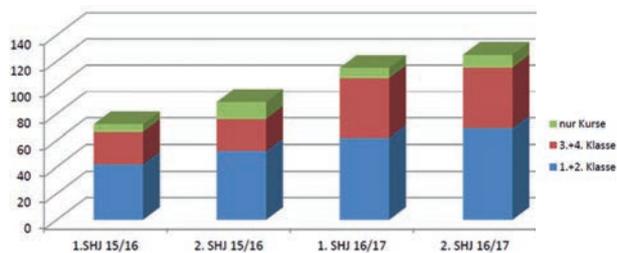


Abb. 39 u. 40: Entwicklung Anmeldezahlen OGT Grundschule Meldorf; Quelle: OGT Grundschule Meldorf

Der von Eltern ins Leben gerufene Verein „Betreute Grundschule e.V.“ bot bereits seit dem Schuljahr 1997/1998 eine Betreuung im Anschluss an die Unterrichtszeiten sowie in den Ferien an. Im Jahr

2007 gab sich die Gruppe den Namen Bande (Betreuung an der Grundschule Meldorf). Es wurden im Durchschnitt 25-30 Kinder betreut, zeitweise auch über 30 Schüler.

Die offene Ganztagschule - unter Trägerschaft der VHS Dithmarschen - ermöglicht vielschichtige Erfahrungen und bietet gleichzeitig Orientierung. Dabei geht es nicht nur um die reine Vermittlung von Wissen, sondern um das ganzheitliche Aneignen von Schlüsselkompetenzen, die mehr denn je auf die Anforderungen der Wissensgesellschaft vorbereiten. Der OGT an der der Grundschule Meldorf soll dabei zugleich familienergänzende als auch -unterstützende Erziehungsleistung bieten sowie persönlichkeitsfördernde Freizeit-, Lern- und Erfahrungsmöglichkeiten schaffen. Die Schüler/innen sollen über den regulären Unterricht hinaus angeregt, gefördert und gefordert werden und reichhaltige Angebote nutzen können, die ihren Bedürfnissen und Interessen entsprechen. Betreut und begleitet werden die Schüler/innen von einem in der Kinder- und Jugendarbeit erfahrenen Team. Als Koordinatoren des Offenen Ganztags konnten Christoffer Kuhrt und Angelika Mahnke gewonnen werden, die die Kinder kompetent begleiten werden und außerdem über gute Vernetzung in Meldorf und Umgebung verfügen. Zusätzlich wird das Team durch Hardy Mildner unterstützt, der als Ganztagsbeauftragter aus dem Lehrerkollegium für einen guten Austausch sorgt.

| Klassenstufe    | Montag     | Dienstag  | Mittwoch  | Donnerstag | Freitag   | angemeldete Kinder |
|-----------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|--------------------|
| 1               | 36         | 37        | 37        | 38         | 35        | 46                 |
| 2               | 19         | 19        | 17        | 16         | 18        | 23                 |
| <b>12:00</b>    | <b>1+2</b> | <b>55</b> | <b>54</b> | <b>54</b>  | <b>53</b> | <b>69</b>          |
| 3               | 27         | 25        | 26        | 27         | 25        | 33                 |
| 4               | 5          | 5         | 9         | 7          | 5         | 13                 |
| <b>13:00</b>    | <b>3+4</b> | <b>32</b> | <b>30</b> | <b>34</b>  | <b>30</b> | <b>46</b>          |
| LZ/Mittagessen  | 87         | 86        | 89        | 88         | 83        | 115                |
| davon in Kursen | 40         | 39        | 41        | 43         | 39        |                    |
| 14-16 Uhr       |            |           |           |            |           |                    |
| nur Kurs        | 3          | 0         | 0         | 2          | 5         | 10                 |
|                 |            |           |           | macht      | 433       | Mittagessen/Woche  |

**52 Sitzplätze in der Mensa**  
Lernzeit (12:30 bis 14:00 Uhr) mit 11 Dozenten in 5 Klassenzimmern  
40-45 Kinder täglich in den Kursangeboten. Es finden 24 Kursangebote in der Woche statt.

Abb. 41: OGT Lernzeit u. Mittagessen ab 30.01.2017 (aktuell);  
Quelle: OGT Grundschule Meldorf

Das Betreuungsangebot ist auf Schüler/innen von der ersten bis zur vierten Klasse ausgerichtet und erstreckt sich von Montag bis Freitag über die Zeitspanne von 11.55 Uhr bis 16.00 Uhr. In dieser Zeit haben die Kinder die Möglichkeit, die Lernzeit, welche das gemeinsame Mittagessen und eine Hausaufgabenförderung beinhaltet, wahrzunehmen und im Anschluss ab 14.00 Uhr je nach Interesse an zahlreichen verschiedenen Kursen teilzunehmen. Die Mit-

tagsverpflegung übernehmen dabei die lokalen Caterer „Fleischerei Janssen“ und das Restaurant „V“, welche beide in Meldorf ansässig sind.

Die Kursangebote erstrecken sich über viele Bereiche: neben sportlichen Angeboten wie „Tennis“ bestehen auch motorische Kurse wie „Basteln“, „Kleinigkeiten aus Stoff“ oder „Holzwerkstatt“, um die feinmotorischen Fähigkeiten unsere Kinder ausbauen zu können. Der „Leseclub“ fördert das Konzentrationsvermögen, während im Kurs „Plattdeutsch“ die traditionelle Förderung unserer Heimatsprache behandelt wird. In Kooperation mit der Stiftung Mensch findet der „Töpferkurs“ statt. Abgerundet wird unser Konzept durch die Kinderkantorei und den Kurs „Selbstverteidigung“.

Zum Beginn des Schuljahres 2016/2017 startete der Offene Ganzttag mit dem Umzug in den Neu- und Umbau der Grundschule Meldorfer auch gleichzeitig mit neuen Angeboten. Die Koordinatoren stellten dafür ein Programm mit insgesamt 20 „Kursen“ zusammen. Das Konzept des OGT wird zum neuen Schuljahr 2017/2018 umgestellt und neu konzipiert werden.

| Klassenstufe | Montag | Dienstag | Mittwoch | Donnerstag | Freitag | Kinder (Prognose) |
|--------------|--------|----------|----------|------------|---------|-------------------|
| 1            | 27     | 28       | 29       | 29         | 26      | 37                |
| 2            | 36     | 37       | 37       | 38         | 35      | 46                |
| 1+2          | 63     | 65       | 66       | 67         | 61      | 83                |
| 3            | 19     | 19       | 17       | 16         | 18      | 22                |
| 4            | 27     | 25       | 26       | 27         | 25      | 32                |
| 13:00 3+4    | 46     | 44       | 43       | 43         | 43      | 54                |

Erweiterung räumlich und personell nicht lösbar.  
Es muss mit bis zu 15 Kindern gerechnet werden, die nicht in Lernzeit/Mittagessen aufgenommen werden können.

Abb. 42: Prognose OGT Lernzeit u. Mittagessen ab 04.09.2017; Quelle: OGT Grundschule Meldorf

Die Kinder besuchen das Angebot gerne, so dass der OGT derzeit komplett ausgebucht ist. Zudem bietet das Team des OGT in jeden Schulferien (ausgenommen sind die Weihnachtsferien) eine Ferienbetreuung an. Eine Prognose für das Schuljahr 2018/2019 bzgl. Bedarfe Plätze OGT ist derzeit noch nicht möglich. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass der Bedarf eher steigt als sinkt. Neben der VHS Dithmarschen kooperiert der OGT Grundschule Meldorf inzwischen mit einem weiteren Träger aus Meldorf (FBS-Familienbildungsstätte), der demnächst Räumlichkeiten in Nachbarschaft zur Grundschule beziehen wird, so dass zukünftig noch mehr Kinder aufgenommen werden können. Momentan können mindestens 15 Kinder, die dringend einen Betreu-

ungsplatz im OGT benötigen, nämlich noch nicht aufgenommen werden.

### Gemeinschaftsschule Meldorf (GMS)



Weiderbaum 4, 25704 Meldorf (B)  
www.gemeinschaftsschule-meldorf.lernnetz.de

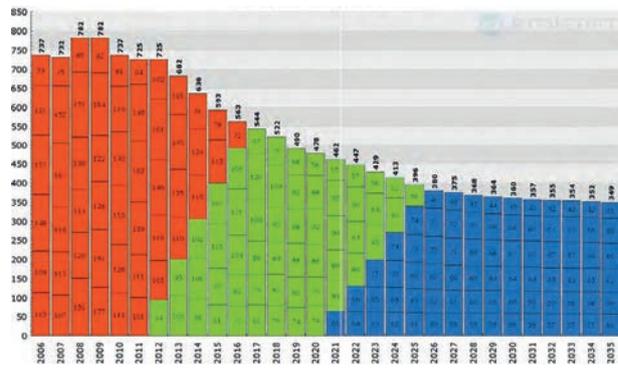


Abb. 43: Schülerzahlen Gemeinschaftsschule Meldorf 2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Schuljahr 2016/2017:  | 531 Schüler |
| Mindestgröße:         | 300 Schüler |
| Kennzahl des Kreises: | 350 Schüler |

| Schuljahr 2015/2016:                    | Klassen   | Schüler    |
|---|-----------|------------|
| DaZ-Klasse* in Sekundarstufe Jgst. 5-10 | 1         | 23         |
| Gemeinschaftsschule Jgst. 5-10          | 25        | 557        |
| <b>Gesamt</b>                           | <b>26</b> | <b>580</b> |

\*DaZ-Klasse: Deutsch als Zweitsprache-Klasse

Abb. 44: Schülerzahlen Gemeinschaftsschule Meldorf 2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen, GOS

Die Gemeinschaftsschule Meldorf ist eine offene Ganzttagsschule mit Genehmigung und offen für alle Kinder. Hier werden Bildungsabschlüsse bis hin zur Qualifizierung für die gymnasiale Oberstufe erreicht. In der Gemeinschaftsschule können Abschlüsse der Sekundarstufe I in einem gemeinsamen Bildungsgang ohne Zuordnung zu unterschiedlichen Schularten erreicht werden (§ 43 SchulG). Die Gemeinschaftsschule bietet Bildungsabschlüsse bis hin zur Qualifizierung für die gymnasiale Oberstufe. Im Mittelpunkt der Schule stehen: die Förderung des individuellen

Lernens, der Abbau und die Überwindung von Lernschwierigkeiten, Vertrauen und Freude beim Lernen zu erlangen, die Entwicklung und Ausbildung besonderer Begabungen, Neigungen und Talente und die Vielfalt. Alle Kinder im fünften und sechsten Jahrgang, der Eingangsstufe, werden gemeinsam in den Lerngruppen ihres Jahrgangs unterrichtet. Ein individuelles Lernen erfolgt durch Differenzierungsmaßnahmen innerhalb der Jahrgangsstufen.

In einem verlässlichen und verbindlichen Rahmen gilt es:

- die Zahl der qualifizierenden Abschlüsse deutlich zu erhöhen,
- den Eintritt in das Berufsleben zu ermöglichen,
- den Übergang in die Gymnasiale Oberstufe fließend zu gestalten.

Durch die bestehende Kooperation der Gemeinschaftsschule Meldorf mit dem Beruflichen Gymnasium mit seinen Standorten in Meldorf und Heide sichern wir einen fließenden Übergang in die Profile des Beruflichen Gymnasiums und bilden damit den G9 - Zweig zur Fachhochschulreife/Allgemeinen Hochschulreife. Durch die mit Beginn des Schuljahres 2016/17 erweiternd geschlossene Kooperation der Gemeinschaftsschule Meldorf mit der Nachbarschule, der Meldorfer Gelehrtenschule (MGS), gilt Gleiches für den fließenden Übergang in das allgemeinbildende Gymnasium mit seinen Profilen. Schulübergreifende Lerngruppen in Sport, Französisch und Dänisch fördern aktuell die Zusammenarbeit mit der MGS. Gemeinsame fachliche Planungen innerhalb der Kollegien, Schulbesuchstage und Zusammenarbeit in der Organisation schulübergreifender Anliegen stärken das Miteinander.

### Gymnasium Meldorfer Gelehrtenschule (MGS)



An den Anlagen 16, 25704 Meldorf (C)  
[www.gelehrtenschule.de](http://www.gelehrtenschule.de)

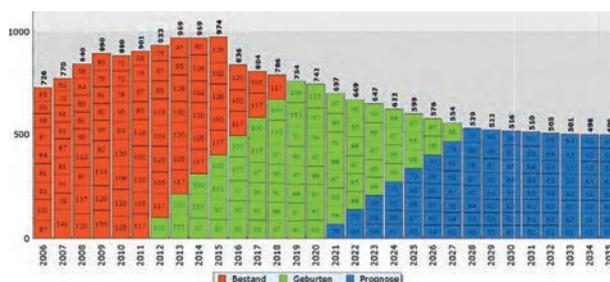


Abb. 45: Schülerzahlen MGS2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen, GOS

|                       |                    |            |
|-----------------------|--------------------|------------|
| Schuljahr 2016/2017:  | 820 Schüler        |            |
| Mindestgröße:         | 300 Schüler Sek. I |            |
| Kennzahl des Kreises: | 360 Schüler Sek. I |            |
| Schuljahr 2015/2016:  | Klassen            | Schüler    |
| Gymnasium Jgst. 5-10  | 17                 | 401        |
| Gymnasium Oberstufe   | 13                 | 338        |
| <b>Gesamt</b>         | <b>30</b>          | <b>739</b> |

Abb. 46: Schülerzahlen Gymnasium Meldorfer Gelehrtenschule 2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen, GOS

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Davon in                     | Schuljahr 2016/2017 |
| 7 Orientierungsstufenklassen | 176                 |
| 10 Mittelstufenklassen       | 236                 |
| 13 Oberstufenklassen         | 316                 |
| 4 fünfte Klassen             | 92                  |
| <b>Gesamt</b>                | <b>820</b>          |

Abb. 47: Schülerzahlen Gymnasium Meldorfer Gelehrtenschule 2016/2017; Quelle: Meldorfer Gelehrtenschule, GOS

Die Meldorfer Gelehrtenschule blickt auf eine jahrhundertelange Geschichte zurück. Der Name „Gelehrtenschule“ ist eine historische Bezeichnung aus dem 18. Jahrhundert. Er bezog sich auf weiterführende Schulen, die insofern zukünftige „Gelehrte“ ausbildeten, als sie ihre Schüler auf ein Universitätsstudium vorbereiteten. Somit ist eine „Gelehrtenschule“ der Vorgänger moderner Gymnasien.

31 % der Schüler/innen kommen aus Meldorf, 69 % müssen von auswärts anfahren. Das Gymnasium vermittelt nach Begabung und Leistung geeigneten Schülern im Anschluss an die Grundschule eine allgemeine Bildung, die den Anforderungen für die Aufnahme eines Hochschulstudiums und einer vergleichbaren Berufsausbildung entspricht. Das Gymnasium umfasst acht Schulleistungsjahre in fünf Jahrgangsstufen (achtjähriger Bildungsgang oder neun Schulleistungsjahre in sechs Jahrgangsstufen; § 146 Abs. 2 SchulG) und einer anschließenden dreijährigen Oberstufe. Die Schüler erwerben mit der Versetzung in die zehnte Jahrgangsstufe den Ersten allgemeinbildenden

Schulabschluss und mit der Versetzung in die elfte Jahrgangsstufe den Mittleren Schulabschluss. In der Oberstufe können schulische Voraussetzungen für den Zugang zur Fachhochschule vermittelt werden. Das Gymnasium schließt mit der Abiturprüfung ab. Die bestandene Abiturprüfung enthält die Hochschulzugangsberechtigung. In der Oberstufe werden die Schüler in einer Einführungs- und in einer Qualifikationsphase unterrichtet. Im Rahmen einer Profileroberstufe wird vertiefte Allgemeinbildung vermittelt und die Schülerinnen und Schüler setzen nach ihrer Neigung durch Auswahl eines Profils Schwerpunkte in ihrer schulischen Bildung. (§ 44 SchulG)

Die Meldorfer Gelehrtenschule bietet zwar keinen Offenen Ganztag (OGT) an, aber es wird eine sog. Mittagsbetreuung gewährleistet. An der MGS wird an den langen Schultagen in der Mittagspause eine Betreuung angeboten, die von Oberstufenschüler/innen übernommen wird.

Außerdem bestehen eine Kooperationen zwischen der MGS, ALS und Stiftung Mensch die MGS für mehr Inklusion und Nachwuchsförderung. Im dezember 2016 schließt die Meldorfer Gelehrtenschule eine neue Kooperation mit der Stiftung Mensch ab und setzt ihre Kooperation mit der Astrid-Lindgren-Schule weiterhin fort. Ziele der beiden Kreisschulen und der Stiftung sind zum Beispiel die Schüler/innen mit gemeinsamem Unterricht, Projekten und Praktika zu fördern. Außerdem soll die Zusammenarbeit zwischen den Lehrkräften und den Mitarbeiter/innen der Stiftung Mensch intensiviert werden.

### Förderzentren und Inklusion

Als Förderzentren sind im Einzugsbereich Meldorf das Förderzentrum „Christian-Bütje-Schule“ und die „Astrid-Lindgren-Schule“ zu nennen. Organisatorisch selbständige Förderzentren mit dem Förderschwerpunkt Lernen sollen mindestens 1.000 Grundschulern in ihrem Einzugsbereich haben. Sollte eine geringere Anzahl vorliegen, sollen die Förderzentren organisatorisch mit einer allgemein bildenden Schule oder einem anderen Förderzentrum verbunden werden. Aufgrund der rückläufigen Schülerzahlen muss aufmerksam beobachtet werden, sodass mit Handlungsbedarf zu rechnen ist.

### Astrid-Lindgren-Förderschule (ALS)

Astrid-Lindgren-Schule  
Meldorf

Eescher Weg 69, 25704 Meldorf und (D)  
Bruhnstraße, 25704 Meldorf (E)  
www.astrid-lindgren-schule-meldorf.lernnetz.de

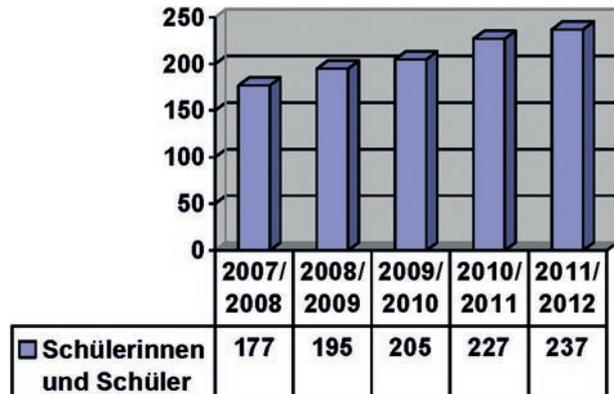


Abb. 48: Schülerzahlen ALS Meldorf 2007-2012; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen

|   |             |         |
|---|-------------|---------|
| Schuljahr 2016/2017:                      | 232 Schüler |         |
| Schuljahr 2015/2016:                      | Klassen     | Schüler |
| Förderzentrum mit SP geistige Entwicklung | 25          | 232     |
| vom Förderzentrum betreute:               | 77 Schüler  |         |
| darunter integrativ                       | 67 Schüler  |         |

Abb. 49: Schülerzahlen ALS Meldorf 2007-2012; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen, GOS

Die Astrid-Lindgren-Schule (ALS) ist ein Förderzentrum für die geistige Entwicklung für Kinder und Jugendliche mit einer geistigen Behinderung oder einer Mehrfachbehinderung des Kreises Dithmarschen. Die Schüler/innen kommen aus dem gesamten Kreisgebiet. Die Astrid-Lindgren-Schule arbeitet als offene Ganztagschule mit Genehmigung und ist ein sonderpädagogisches Förderzentrum im präventiven und integrativen Bereich. Schon früh fanden hier erste integrative Maßnahmen statt; in den vergangenen Jahren wurde insbesondere die Integration im berufsbildenden Bereich intensiv gefördert. Grundprinzip ist der ganzheitliche Unterricht, zunehmend ergänzt durch Aspekte offener Lernformen.

Die Schüler/innen erhalten mindestens 29 Stunden Unterricht in der Woche. Freiwillig können einige

Schüler/innen Angebote am Nachmittag (s.u. OGT) wahrnehmen.

Die Klassengröße schwankt zwischen sechs und zwölf Schülern pro Klasse. Die durchschnittliche Klassengröße beträgt 8,8 Schüler pro Klasse. Circa 40 Schüler der ALS werden integrativ an Regelschulen unterrichtet.

Der Unterricht erfolgt in zwei Gebäuden:

Im Hauptgebäude im Eescher Weg befinden sich die meisten Klassenräume. Hier werden die jüngeren Schüler/innen bis ungefähr zur 7. Klasse unterrichtet. Die älteren Schüler/innen werden im „Neubau“ in der Bruhnstraße unterrichtet. Zusätzlich zu den „normalen“ Räumen (z.B. Klassenraum, Werkraum) gibt es einige Räume, die es an anderen Schulen nicht gibt (z.B. Snoezelraum, Matschraum).

Außerdem sind noch drei weitere Klassen im Gebäude des ehemaligen heilpädagogischen Kindertagesstätte Kinderland Dithmarschen am Eescher Weg/Flensburger Straße 23 untergebracht. Ab dem 1. September 2017 wird es aber Ausweichräumlichkeiten geben, da eine neue, vierte Kindertageseinrichtung „Löwenherz“ dort eingerichtet wird.

Das Kind steht im Mittelpunkt aller Bemühungen der Mitarbeiter/innen, der Unterricht ist der wichtigste Aspekt der Schule. Grundprinzip ist der Ganzheitliche Unterricht, zunehmend ergänzt durch Aspekte offener Lernformen. Das Prinzip der Selbstbestimmung und Selbstverantwortung steht im Vordergrund. Die Astrid-Lindgren-Schule versteht sich als Schule, die hohe Leistungsanforderungen – stets orientiert an der individuellen Leistungsfähigkeit und den Lernmöglichkeiten des Kindes – mit einem intensiven, lebendigen und gemeinschaftsstärkenden Schulleben verbindet. Die ALS bezieht dabei intensiv und konsequent Schüler/innen mit intensivem Assistenzbedarf und mit autistischen Verhaltensweisen ein. Das lebenspraktische Lernen und die Förderung der Persönlichkeitsbildung sind ebenso wichtig wie das Grundziel der Selbstverwirklichung in sozialer Integration – ergänzt durch die Vermittlung von Kulturtechniken (Lesen, Schreiben, Rechnen).

#### **Offene Ganztagschule (OGT)**

Die Offene Ganztagschule (umgangssprachlich „Nachmittagsbetreuung“ bzw. „Hort“ genannt) findet von Montag bis Donnerstag bis 16.00 Uhr im Alt-

bau und am Donnerstag zusätzlich im Neubau statt. Mit Beginn des Schuljahres 2006/07 wurde an der Astrid-Lindgren-Schule eine Offene Ganztagschule eingerichtet. Die Initiative hierzu ging von der Lebenshilfe, Kreisverband Dithmarschen, und von der Schulleiternbeiratsvorsitzenden aus. Ein Großteil der Schüler/innen findet am Nachmittag keinen Anschluss an Gleichaltrige. Dieses gilt sowohl für den privaten Bereich als auch für Vereine, Jugendgruppen etc. Aufgrund der ländlichen Struktur des Kreises ist auch ein Treffen der Schüler/innen der Astrid-Lindgren-Schule untereinander sehr erschwert und für viele unmöglich. Der Tagesablauf im OGT wird unter Berücksichtigung der individuellen Lernvoraussetzungen der Schüler/innen rhythmisiert (Vormittags: Frühstückspause, gemeinsames Mittagessen, Nachmittags: Kreativ- und Spielangebote, Zwischenmahlzeit). Seit dem Schuljahr 2014/15 werden die Schüler/innen in insgesamt 17 Gruppen betreut. Geleitet werden die Nachmittagsangebote von Mitgliedern der Lebenshilfe, die z.T. in ihrem Hauptberuf Mitarbeiter/innen der Astrid-Lindgren-Schule sind. Jede Gruppe besteht aus neun bis zehn Schüler/innen und wird von drei Personen plus einer FSJ-ler/in (Bundesfreiwilligendienst) in einem festen Team betreut. Es besteht eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Team der Offenen Ganztagschule, der Lebenshilfe und der Schulleitung. Durch eine gute Kommunikation zwischen Vormittags- und Nachmittagsteams können ggf. Probleme aus dem Vormittag kompetent und vertrauensvoll am Nachmittag oder Probleme aus dem Nachmittag von der Klassenleitung aufgearbeitet werden.

#### **Finanzierung OGT:**

Die Finanzierung erfolgt über Elternbeiträge (pro Nachmittag: 9,00 € bzw. 12,00 € am Donnerstag) und Zuschüsse des Landes nach der „Richtlinie über die Förderung von Ganztagsangeboten an Offenen Ganztagschulen“ sowie ggf. Zuschüsse der Lebenshilfe. Die Lebenshilfe beschäftigt und bezahlt die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Offenen Ganztagschule.

#### **Zielsetzungen OGT:**

- Kinder, deren Wohnorte sich über das gesamte Kreisgebiet verteilen, auch am Nachmittag ein Freizeitangebot anbieten, das sie gemeinsam mit ihren Mitschüler/innen nutzen können
- Minderung der Isolation
- Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten
- Entlastung der Eltern
- Entfaltung der Persönlichkeit der Kinder

- Förderung von Fähigkeiten und Fertigkeiten in den entwicklungsorientierten Lernbereichen Wahrnehmung und Bewegung, Sprache und Denken, personale und soziale Identität
- Befähigung der Kinder zu einer möglichst selbstständigen Lebensführung in allen Lebensbereichen (hier: Freizeit)
- Förderung des Hineinwachsens in soziale Bezüge und Normen
- Vorbereitung auf ein Leben nach der Schule
- Selbstverwirklichung in sozialer Integration

**Angebote OGT:**

- ergänzen das schulische Angebot und führen die pädagogischen Leitlinien fort
- sind aktiv in das Schulleben eingebunden
- sind abwechslungsreich
- entsprechen den Interessen der Schüler/innen
- qualifizierte Fördermaßnahmen auf Grundlage der Leistungsfähigkeit der Schüler/innen (enge Koop. zw. den Teams am Vor- u.Nachmittag)
- Nutzen spezieller Unterrichtsmaterialien und Räume (z.B. Aktions-, Snoezelraum)
- Erkunden der unmittelbaren Umgebung der Schule (Spielplätze, Picknick im Grünen)
- Angebote zur musisch-kulturellen Bildung und Erziehung
- Bewegungs-, Spiel- und Sportangebote
- Angebote zur Freizeitgestaltung
- Jahreszeitliches Gestalten
- Einkaufen gehen, Kochen, Backen, Essen (lebenspraktische Fertigkeiten)

**Christian-Bütje-Schule Förderzentrum (FöZ) Christian-Bütje-Schule**

Büttelweg 2, 25704 Meldorf

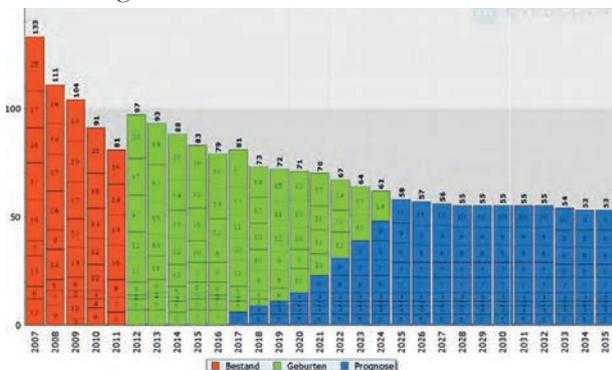


Abb. 50: Schülerzahlen Christian-Bütje-Schule Förderzentrum (FöZ) 2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Schuljahr 2016/2017:  | 100 Schüler  |
| Mindestgröße:         | nicht vorgeschrieben   |
| Kennzahl des Kreises: | 1.000 Grundschüler sollen im Einzugsbereich des FöZ vorhanden sein |

| Schuljahr 2015/2016:         | Klassen  | Schüler   |
|------------------------------|----------|-----------|
| Förderzentrum mit SP Lernen  | 6        | 58        |
| Förderzentrum mit SP Sprache | 1        | 12        |
| <b>Gesamt</b>                | <b>7</b> | <b>70</b> |

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| vom Förderzentrum betreute: | 519 Schüler |
| darunter integrativ         | 224 Schüler |

Abb. 51: Schülerzahlen Christian-Bütje-Schule Förderzentrum (FöZ) 2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen, GOS

Im Bereich der Förderzentren (FöZ) ist nicht die Anzahl der Schüler am FöZ entscheidend, sondern die Anzahl der Grundschüler im Einzugsbereich des FöZ. Das Angebot des Förderzentrums umfasst zusätzlich zwei Klassen für Schüler mit Deutsch als Zweitsprache sowie eine Klasse für Wiedereingliederung und eine Sprachintensivmaßnahme. Eine Außenstelle besteht mit der Carsten-Niebuhr-Schule in Albersdorf. Derzeitige Schülerzahl: 70. Hinzu kommen aber weitere 519 Schüler/innen in Regelschulen, die vom FöZ extern betreut werden.

Die Förderschwerpunkte der FöZ sind Lernen, Sprache, emotionale und soziale Entwicklung, geistige Entwicklung, körperliche und motorische Entwicklung, Hören, Sehen, autistisches Verhalten und dauerhaft krankeschüler (§ 45 SchulG). Förderzentren unterrichten, erziehen und fördern Kinder, Jugendliche und Schüler mit sonderpädagogischem Förderbedarf und beraten Eltern und Lehrkräfte. Die Förderung umfasst auch die Persönlichkeitsbildung. Sie fördern die inklusive Beschulung an allgemeinbildenden und berufsbildenden Schulen. Sie nehmen Schüler auf, die in anderen Schularten auch mit besonderen Hilfen dauernd oder vorübergehend nicht ausreichend gefördert werden können. Förderzentren wirken an der Planung und Durchführung von Formen des gemeinsamen Unterrichts mit. Sie beteiligen sich zusammen mit Kindertageseinrichtungen und sonstigen Einrichtungen der Jugendhilfe zudem an der Förderung von Kindern, Jugendlichen und Schü-

lern zur Vermeidung sonderpädagogischen Förderbedarfs. Förderzentren sollen eine individuelle Förderung entsprechend dem sonderpädagogischen Förderbedarf erteilen, soweit möglich die Aufhebung des sonderpädagogischen Förderbedarfs anstreben und dabei eine allgemeine Bildung vermitteln, auf die Eingliederung der Schüler in Schulen anderer Schularten hinwirken, zu den in diesem Gesetz vorgesehenen Abschlüssen führen sowie auf die berufliche Bildung vorbereiten.

### **Teilstationäre Sprachintensivmaßnahme „Laut-Stark“ in Trägerschaft der Christian-Bütje-Schule (Förderzentrum in Meldorf) und der Stiftung Mensch (Sprachintensivhort)**

Über den Zeitraum von einem bis maximal drei Jahren werden Grundschüler ganztägig begleitet, die einen spezifischen Förderbedarf im Bereich Sprache aufweisen. Dabei erhalten die Kinder eine gezielte Sprachförderung, die durch die gelungene Verbindung von Schulunterricht und Hortbetreuung, auf eine Erhöhung der Sprachkompetenz abzielt.

Die Sprachintensivmaßnahme ist ausschließlich als Durchgangsklasse konzipiert und verfolgt mit ihrem sprachheilpädagogischen Förderkonzept das übergeordnete Ziel der Re-integration der Schüler/innen in die zuständige Grundschule.

#### **Unterrichtsorganisation/Tagesstruktur:**

Die Kinder erhalten 20 Wochenstunden lehrplangemäßen Unterricht, der die Anteile der Grundschulfächer abdeckt, jedoch stark fächerübergreifend und projektartig organisiert wird. An den Unterricht anschließend beginnt der Hort, der 20 Stunden pro Woche umfasst und dem Ziel zusätzlicher Sprachförderung dient und den zweiten Baustein dieser teilstationären Maßnahme darstellt. Der Hort ist Bestandteil der Maßnahme und wird von allen Kindern besucht. Die Angebote des Hortes sind je nach Erfordernissen der Kinder oder dem Charakter des Angebots sowohl als Einzelförderung, wie auch für Kleingruppen oder die Gesamtgruppe konzipiert. Wöchentlich erhält jedes Kind zwei Stunden Sprachunterricht.

Die Sprachförderung erfolgt parallel zur offenen Unterrichtsphase sowie parallel zu Unterricht und Hort.

Am Vormittag gibt es Unterricht durch eine Lehrkraft, zum Teil Doppelbesetzung durch eine zweite Lehrkraft oder therapeutische Förderung und Unter-

stützung durch die Erzieher/innen. Zwei in Sprachheilförderung fortgebildeten Erzieher/innen der Perspektive Meldorf übernehmen die sich an den Unterricht anschließende Hortbetreuung, die mit dem Mittagessen beginnt. Neben den üblichen Elementen Entspannung, Hausaufgabenbetreuung und aktive Freizeitgestaltung, werden auch am Nachmittag gezielte Fördermaßnahmen geleistet.

#### **Tagesgestaltung**

|                    |   |
|--------------------|---|
| 7.30 - 8.00 Uhr:   | Ankunft der Busse                                     |
| 7.45 - 8.30 Uhr:   | Offener Unterrichtsbeginn/<br>parallel Sprachtherapie |
| 8.30 - 11.30 Uhr:  | Gemeinsamer Unterricht                                |
| 11.30 - 16.00 Uhr: | Hort/parallel Therapie in<br>Kleingruppen             |

Durch die unterschiedlichen Ankunftszeiten der Kinder (Schulbusbeförderung) ergibt sich die Notwendigkeit eines offenen Betreuungsangebotes.

Hier sind folgende Angebote möglich:

- Montessori Angebote
- Spielpädagogische Angebote
- Motorische Angebote

Parallel dazu erfolgt jeweils Sprachförderung mit ein bis zwei Kindern im Therapieraum.

#### **Hortbetreuung**

Als zweitem Baustein dieser Sprachintensivmaßnahme erhalten die Kinder neben der Unterrichtszeit am Vormittag eine Hortbetreuung in den Nachmittagsstunden. Die besondere Herausforderung der Konzeption besteht darin, dass die Kinder über den Zeitraum eines ganzen Tages hinweg ganzheitlich und sprachfördernd begleitet werden sollen, wobei gleichzeitig eine Überforderung oder ‚Übertherapierung‘ zu vermeiden ist. Die Kinder sollen aus der intensiven Zeit dieser Maßnahme den größtmöglichen Nutzen ziehen, ohne auf die Freiräume und Erfahrungsmöglichkeiten verzichten zu müssen, die Kind-Sein in diesem Lebensalter bedeuten.

Eine gelingende Sprachförderung ist als ganzheitlicher Prozess zu verstehen, und so tritt neben den notwendigerweise unterrichtlich-therapeutisch gestalteten Vormittag eine Hortbetreuung, die die sprachlichen und kommunikativen Kompetenzen der Kinder in einem sozialen und lebensweltlich orientierten Kontext fördert.

Die im Bereich Sprachförderung besonders geschulten HorterzieherInnen bieten einen Nachmittag, der Lernen und Freizeit kindgerecht verbindet. Konzeptuell unterscheidet sich die Hortbetreuung nicht von einer üblichen Hortbetreuung mit den gängigen Elementen:

- Mittagessen
- Entspannung
- Hausaufgaben/Lernen
- Aktivitäten.

Im Unterschied jedoch werden die einzelnen Elemente durch die pädagogischen Fachkräfte inhaltlich so ausgestaltet, dass jedwede Betätigung immer entweder explizit (durch Hausaufgabenbetreuung, spezielle Kurse) oder implizit (Auswahl und Gestaltung der Freizeitaktivitäten) auf eine Erhöhung der Sprachkompetenz abzielt. Für die Gestaltung der Arbeit profitieren die Kinder von der sehr guten Ausstattung der Kindertagesstätte mit Fachräumen, dem großen Außengelände, sowie den reichhaltig vorhandenen Spiel- und Fachmaterialien. Synergien, die sich durch den Träger des Hortes, Perspektive Meldorf gGmbH, ergeben, werden genutzt (Turnhalle, Fahrzeuge, Töpferei u.a.). Die Kinder werden individuell betreut und es ist möglich, dass verschiedenen Interessen gleichzeitig nachgegangen werden kann (z.B. Lerngruppe und Sport). Es werden Begegnungsmöglichkeiten mit nicht sprachauffälligen Kindern geschaffen. Dem Prinzip der Ganzheitlichkeit verpflichtet ist auch die Einbeziehung des familiären Umfeldes der Kinder.

Die HorterzieherInnen stehen für Elternberatung und Fachgespräche zur Verfügung. Eine Besonderheit dieser Sprachintensivmaßnahme zur Gewährleistung einer optimalen Förderung besteht darin, dass die HorterzieherInnen bereits morgens in der Schulklasse tätig sind und in Absprache mit den Lehrkräften Aufgaben in der Förderung übernehmen, die sie dann mittags fortführen. Dadurch, wie auch durch regelmäßige Besprechungen mit den Lehrkräften, wird eine bestmögliche Verzahnung des schulischen und des Hortbereichs erzielt. Zudem erfahren die Kinder statt eines abrupten Austauschs des Personals einen gleitenden Übergang.

## Regionales Berufsbildungszentrum Dithmarschen (BBZ)



| Schuljahr  | Schülerzahlen |
|------------|---------------|
| 2016/2017: | 2.307         |
| 2015/2016: | 2.271         |
| 2014/2015: | 2.313         |
| 2013/2014: | 2.188         |
| 2012/2013: | 2.172         |
| 2011/2012: | 2.369         |

Abb. 52: Schülerzahlen BBZ Meldorf 2011-2016; Quelle: Kreis Dithmarschen; BBZ

Bei der Entwicklung der Schülerzahlen (Stichtag Schulstatistik jeweils Nov. Vorjahr) ist beim BBZ zu berücksichtigen, dass eine Verringerung oder Erhöhung der Schülerzahlen auch mit einer Verlagerung der Schularten an einen jeweils anderen Schul-Standort zusammenhängt und nicht unbedingt mit einer Veränderung der Anmeldungen. Ab dem Schuljahr 2013/14 ist der gesamte Bereich Sozialpädagogik von Heide nach Meldorf verlagert worden.

Eine in der Tabelle vorgesehene Differenzierung in „belegte und vorhandene Plätze“ ist beim BBZ Dithmarschen statistisch nicht aussagekräftig, u. a. da im dualen Bereich Schulpflicht besteht und die Schulleitung, je nach jährlichen Anmeldungen in den Berufen, Räume an den Standorten, wo der Bereich unterrichtet wird, spontan vorhalten und ggf. umorganisieren musste.

Der Sanierungsstand der Gebäude ist im Allgemeinen zufriedenstellend, einzelne Gebäudeteile werden fortlaufend saniert.

Von zwei Berufsschulen zu einem Berufsbildungszentrum - Mit dem Modellversuch „Weiterentwicklung der Beruflichen Schulen zu Regionalen Berufsbildungszentren (RBZ)“ hat die Landesregierung im

Jahr 2001 die Grundlagen für eine organisatorische Neuausrichtung der beruflichen Bildung in Schleswig-Holstein gelegt. Ziel des Modellversuchs war es, die klassische Berufsschule im Rahmen der Erfüllung des gesetzlichen Bildungsauftrages in die Lage zu versetzen, sich aktuell, kompetent, differenziert und flexibel auf die jeweiligen Aus-, Fort- und Weiterbildungsbedürfnisse der regionalen Wirtschaft einzustellen, auf die Bildungsbedürfnisse und -interessen der Menschen in der Region zu reagieren und sich als wirtschaftlich selbständige und eigenverantwortlich handelnde Organisation weiterzuentwickeln. Der Kreis Dithmarschen hat die zentrale Bedeutung eines zukunftsfähigen Berufsbildungssystems für die Stärkung des Wirtschafts- und Bildungsstandortes Dithmarschen frühzeitig erkannt. Mit seiner Grundsatzentscheidung vom 12.10.2001 hat der Kreistag entschieden, im Rahmen der Teilnahme an dem Modellversuch des Landes die Berufsschulen in Meldorf und Heide zu dem neu zu gründenden Berufsbildungszentrum Dithmarschen (BBZ) zusammenzulegen.

Nach intensiven Vorbereitungen im Rahmen eines breit angelegten Projektmanagements besteht das Berufsbildungszentrum Dithmarschen (BBZ) formell seit dem 01.08.2006 als eine berufliche Schule des Kreises Dithmarschen. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Weiterentwicklung des Schulwesens in Schleswig-Holstein (SchulG) zum 24.01.2007 wurden die rechtlichen Grundlagen für eine Verselbständigung der Schule durch Gründung einer rechtsfähigen Anstalt des öffentlichen Rechts geschaffen. Auf Empfehlung des Verwaltungsrates des BBZ hat der Kreistag mit Beschluss vom 06.12.2007 der Umwandlung des BBZ in eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts zum 01.08.2008 zugestimmt.

#### **Aktuelle Situation des BBZ Dithmarschen:**

Mit der rechtlichen Selbständigkeit ist das BBZ Dithmarschen in die Lage versetzt worden, seinen Bildungsauftrag noch effizienter und flexibler zu erfüllen. Hierzu tragen nicht nur das eigenständige Budget und die Entscheidungshoheit über die Mittelverwendung bei, sondern auch die Möglichkeit, zur Optimierung des pädagogischen Auftrags Verträge mit Dritten abzuschließen.

Einige Daten sollen die aktuelle Situation des BBZ Dithmarschen verdeutlichen: Aufsichtsorgan des BBZ Dithmarschen ist der Verwaltungsrat (VR) dessen Vorsitzender der Landrat des Kreises Dithmar-

schen ist. Darüber hinaus gehören neun durch den Kreis bestimmte weitere Mitglieder dem Verwaltungsrat an, davon fünf auf Vorschlag des BBZ. Jeweils ein Vertreter der Arbeitgeber und Arbeitnehmer sowie der Schulaufsicht nehmen ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil. Das BBZ Dithmarschen wird durch den Schulleiter und Geschäftsführer, Herrn OStD - Dipl.-Ing. Peter Kruse, geleitet. Organisatorisch ist das BBZ in 6 Geschäftsbereiche (GB) und 13 Pädagogischen Zentren (PZ) gegliedert, wovon 7 am Schulort Meldorf (inklusive Brunsbüttel) und 6 am Schulort Heide angesiedelt sind. Auf den aktuell 164,9 Planstellen sind 196 Personen in Voll- und Teilzeit beschäftigt (Stand: 01.09.2011). Gemäß der amtlichen Statistik vom November 2010 besuchten 4.407 Schülerinnen und Schüler das BBZ Dithmarschen. Davon befanden sich 2.529 in einer Dualen Ausbildung (Teilzeitunterricht). Im Bereich der Berufsvorbereitung wurden 533 Schüler beschult (Teil- und Vollzeitunterricht). In den Berufsfachschultypen I und III befanden sich 585 Schüler und in der Fachoberschule 43 (Vollzeitunterricht). Im Beruflichen Gymnasium befanden sich 389 Schülerinnen und Schüler (Vollzeitunterricht). In den Fachschulen für Technik und Sozialpädagogik (Weiterbildung) wurden 142 Schüler beschult (Vollzeitunterricht).

Am BBZ Dithmarschen werden in 11 von 13 Berufsfeldern 51 Berufe im Dualen System unterrichtet. Darin spiegelt sich das typische Profil einer „Kreisberufsschule“ wieder. Große Schwerpunkte sind in Meldorf die Bau-, Haupt- und Nebenberufe, Metall- und Kfz-Technik sowie der nahrungsgewerbliche Bereich. In Heide sind dies die Bereiche Wirtschaft und Verwaltung sowie Gesundheit. Derzeit sind dem BBZ 6 Landesberufsschulen und 13 Bezirksfachklassen zugeordnet. In der Berufsvorbereitung werden derzeit ca. 500 Jugendliche in ca. 40 Klassen unterrichtet. Die Schüler- und Klassenzahlen sind in den vergangenen Jahren weitgehend konstant. Im Bereich der Sozialpädagogik mussten jedoch aufgrund der großen Nachfrage nach Absolventinnen und Absolventen 2 zusätzliche Klassen eingerichtet werden. Im BG musste das BBZ aufgrund von chronischem Lehrkräftemangel von 6 auf 5 Parallelklassen reduzieren. Als weitere Besonderheiten hat das BBZ Triale Modelle im Bereich Banken und Steuern eingerichtet. Es bestehen unter anderem Kooperationen mit dem Westküstenklinikum, der Fachhochschule Westküste, dem Jugendaufbauwerk, der Agentur für Arbeit, dem Jobcenter Dithmarschen sowie zu den Allgemeinbil-

denden Schulen im Bereich des Übergangsmanagements.

### **Projekt „Berufliche Schulen in Dithmarschen 2020“**

Auch wenn das BBZ mit Blick auf die aktuellen Anforderungen der beruflichen Bildung gut aufgestellt ist, ist es unerlässlich, bereits heute die Frage der Weiterentwicklung des Berufsschulstandorts Dithmarschen zu stellen.

Wie der gesamte Bildungssektor wird sich auch der Bereich der beruflichen Bildung in den kommenden Jahren mit den Auswirkungen des demografischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technologischen Wandels konfrontiert sehen. Der beschleunigte Strukturwandel in Arbeitswelt, Wirtschaft und Gesellschaft hat zusätzlich nachhaltige Auswirkungen auf die Qualifikationsanforderungen der Menschen. Um den damit verbundenen Herausforderungen gezielt begegnen zu können, haben der Kreis und das BBZ ein gemeinsames Projekt aufgelegt, in dem ein Konzept zur Weiterentwicklung des Berufsbildungsstandorts Dithmarschen entwickelt werden soll. Das Konzept soll die strategische Handlungsgrundlage für eine Profilschärfung des Berufsbildungszentrum Dithmarschen unter Berücksichtigung der Auswirkungen des demografischen Wandels und der Wettbewerbssituation mit umliegenden Regionalen Berufsbildungszentren bilden und seine Zukunftsfähigkeit sicherstellen. Bei der konzeptionellen Entwicklung sollen sowohl konkrete Handlungsansätze für einen Zeitraum von fünf Jahren als auch darüber hinaus gehende Perspektiven für den Zeitraum bis zum Jahr 2020 (und ggf. darüber hinaus) entwickelt werden. Neben den genannten inhaltlichen Schwerpunkten sollen auch fiskalische Aspekte mit betrachtet werden. Dies schließt eine Betrachtung der Zukunftsfähigkeit der aktuellen Standorte und der Gebäude des BBZ ausdrücklich ein.

Durch die Verzögerung im Projektablauf durch den Erwerb der Gebäude der ehemaligen Überbetrieblichen Ausbildungsstätte der Kreishandwerkerschaft Dithmarschen (ÜAS) durch den Kreis ist mit einem verspäteten Abschluss des Projekts zu rechnen.

Im Rahmen des Projektes soll insbesondere auch eine weitergehende Verzahnung der Angebote des BBZ mit den Angeboten an den allgemeinbildenden Schulen erreicht werden. Die zukünftige Ausrichtung des BBZ vom inhaltlichen Angebot über die Raumausstattung bis hin zur örtlichen Lage muss hierfür auf

der Grundlage des Konzepts zur Weiterentwicklung des Berufsbildungsstandorts Dithmarschen mit hinreichender Sicherheit feststehen. Der Kreis unterstützt und empfiehlt dabei eine noch weitergehende Öffnung des BBZs für Kooperationen mit anderen Schulen und außerschulischen Partnern.

Um der stetig wachsenden Fachkräftelücke gerade im ländlichen Raum Dithmarschens entgegen zu wirken, ist es von zentraler Bedeutung, die Qualität der Bildungseinrichtungen/Berufsschulen und deren Erreichbarkeit auch langfristig zu gewährleisten und zu stabilisieren, denn die besten Chancen auf dem Arbeitsmarkt bieten sich für gut ausgebildete Fach- und Führungskräfte. Dies hat auch die Studie „Auswertung Standortumfrage Dithmarschen“ der IHK Schleswig-Holstein ergeben.

„Zukünftig müssen sich Wirtschaft und Politik noch stärker um Fach- und Führungskräfte bemühen. Die Nähe zu unseren Berufsschulen darf daher nicht aufgegeben werden, denn nur so lassen sich attraktive Angebote für die duale Ausbildung aufrechterhalten“, so Telsche Ott, Geschäftsführerin der IHK-Geschäftsstelle in Heide.

### **Stadtbücherei Meldorf**

Rosenstraße 12, 25704 Meldorf

<http://www.meldorf-nordsee.de/kultur-natur-freizeit/kultur-buecherei/>

Ein wichtiger Baustein des Bildungsstandortes Meldorf ist auch die Stadtbücherei. Die Bibliothek bietet ein ausgesuchtes Sortiment an aktuellen Büchern, Zeitschriften, CDs/MP3, DVDs/Blu rays, eBook-Readern, Computerspielen und Spielen an. Das Angebot umfasst rund 20.000 Medien. Zusätzlich können die Leser den Service der Fernleihe nutzen und außerdem seit 2013 zusätzlich über das große Angebot der „Onleihe“ elektronische Medien in Form von Hörbüchern und ebooks kostenfrei herunterladen. Die Stadtbücherei ist bestrebt, ihr Angebot stets zu modernisieren, jedoch fehlt es an Platz für ein vergrößertes Angebot an neuen Medien. Für die Besucher stehen u. a. zwei Computer-Arbeitsplätze, freies WLAN und ein Kopierer zur Verfügung.

Das historische Gebäude an der Rosenstraße spielt eine wichtige Rolle im Kultur- und Freizeitleben der Meldorfer: die Bibliothek wird grundsätzlich gut genutzt und positiv in der Öffentlichkeit wahrgenom-

men. Das Gebäude, die Außenanlagen und der angrenzende Spielplatz befinden sich jedoch in einem schlechten, nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Darüber hinaus werden dringend Räumlichkeiten für Kurse und Veranstaltungen benötigt.

In der 2. Planungswerkstatt mit Stadtspaziergang (06/2014) zum IEK Meldorf „Östliche Innenstadt“ wurden bereits folgende Ideen zum Thema „Stadtbücherei“ herausgearbeitet:

- Nutzbarmachung der Außenanlagen für Jugendliche sinnvoll
- möglicher Standort für das Jugendzentrum
- Auffindbarkeit Haupteingang
- Mangelnde Aufenthaltsqualität der Außenanlagen
- Welche Verbindungsmöglichkeiten bestehen zur Dithmarschenhalle?

Eine Erweiterung und Renovierung der Stadtbücherei wird bereits seit Jahren gefordert und ist ein wichtiger Schritt zum Erhalt dieser Einrichtung. Dementsprechend ist als Maßnahme im Bereich der öffentlichen Infrastruktur die energetische Vollsaniierung und Erweiterung der Stadtbibliothek zum Medienzentrum geplant und wird in naher Zukunft umgesetzt.

### **Dithmarscher Musikschule e. V.**

Jungfernstieg 8, 25704 Meldorf

<http://www.dithmarscher-musikschule.de/>

Die Dithmarscher Musikschule bietet Unterricht für Schüler jeden Alters, von Kleinkindern über Jugendliche bis hin zu Erwachsenen. Zur Zeit arbeiten ca. 70 Dozenten an der Schule, von denen mehr als 2.000 Schüler in der Zweigstelle Meldorf und in der Hauptgeschäftsstelle in Heide unterrichtet werden. Die Schüler erhalten hier eine Gesangsausbildung bzw. können so gut wie alle gängigen Blas-, Streich-, Schlag- und Tastinstrumente erlernen. Die Musikschule wird seit 1989 von dem Dirigenten und Klarinettenisten Richard Ferret geleitet. Alle Ämter und Städte Dithmarschens gehören dem Verein an. Die „Vorgängerin“ der Dithmarscher Musikschule - hervorgegangen aus einer Bürgerinitiative - wurde bereits 1970 gegründet, erregte die Aufmerksamkeit der gesamten Region und erlebte in ihrer 25jährigen Geschichte einen stetigen Aufwärtstrend. 1975 wurde der Verein „Meldorfer Musikschule e. V.“ von musikinteressierten Bürgern der Stadt gegründet. Kurz nach der Gründung traten die Stadt Meldorf und das Amt

Meldorf-Land dem Verein bei. 1980 wurde der Absicht entsprechend, die Musikschularbeit auf den Kreis Dithmarschen auszudehnen, der Name „Meldorfer Musikschule e.V.“ in „Dithmarscher Musikschule e. V.“ geändert. Die Schülerzahl ist seitdem stetig gewachsen. Die Bemühungen, die Arbeit der Dithmarscher Musikschule auf das ganze Kreisgebiet auszudehnen, wurden nach 1985 weiterhin verstärkt. Bis auf wenige Gemeinden aus dem Amt Wesselburen-Land und die Gemeinde Friedrichskoog gehören heute alle Kommunen des Kreis Dithmarschen dem Verein an.

### **Zwischenfazit Schulen und Bildungseinrichtungen:**

Die Bevölkerungsprognose zeigt für die Einwohnerzahl im Grundschulalter, d. h. von 6,5 bis 10,5 Jahren, stete Verluste, wobei bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 gegenüber 2010 ein Bevölkerungsrückgang in der betrachteten Altersgruppe von 27,4 % (-80 Personen) zu verzeichnen ist. Diese Entwicklung ist auf Verluste in allen Altern entsprechend der ersten bis zur vierten Klasse zurückzuführen. Nach 2020, also im Projektionszeitraum, ist für die Kinder im Grundschulalter insgesamt von einem geringfügigen Zugewinn auszugehen.

Für die Einwohnerzahlen im Alter von 10,5 bis 18,5 Jahren, d. h. die potenziellen Schüler weiterführender Schulen, ist im Prognosezeitraum bis 2025 insgesamt ein Rückgang um 21,7 % zu verzeichnen (rund 150 Schüler). Auch hier betreffen die Verluste alle Alter entsprechend der 5. bis 12. Klasse. Für den Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ergibt sich ein weiterer Verlust der Einwohnerzahl in der Altersgruppe von 10,5 bis 18,5 Jahren um 13,4 %. Detaillierte Aussagen zur Schulentwicklung nach Eingangsklassen sind in der Langfassung der Prognosen enthalten. Das bedeutet, dass die vorhandenen Kapazitäten der Schulkinder mit Schulkapazitäten auch zukünftig ausreichend sind, auch unter Beachtung, dass die anderen Umlandgemeinden des Amtes Mitteldithmarschen Einwohnerverluste von rund 20 % (entsprechend der Prognose der Bertelsmann Stiftung) in den Altersgruppen der Kinder bis 18 Jahren wahrscheinlich erfahren werden. Unter der unter Punkt 3.4.1. ermittelten Bevölkerungsprognose für Meldorf wurde bis zum Jahr 2030 ein Unteres und ein Oberes Szenario durchexerziert. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen wird sowohl im Unteren Szenario als auch im Oberen Sze-

nario leicht ansteigen. In Absoluten Zahlen bedeutet dies eine weitgehende Stagnation.

Bereits die Betrachtungen in der VU „Östliche Innenstadt“ haben ergeben, dass das Angebot Schulen in Meldorf sehr gut ist. Dem kann sich in dieser Untersuchung angeschlossen werden. Der Rückgang der Geburtenzahlen führt aber ohne vorausschauende Planung zur dauerhaften Unterauslastung Schulen, folglich zur Unwirtschaftlichkeit und letztlich zur Schließung von Standorten. Durch integrierte Planungen gilt es, diesen Trend frühzeitig zu erkennen und darauf zu reagieren.

#### 4.1.2 Kinderbetreuungseinrichtungen

Familienfreundlichkeit ist ein wichtiges Thema für die Meldorfer. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf stellt im Kreis Dithmarschen und entsprechend auch in der Stadt Meldorf eine besondere Herausforderung dar.

Die evangelische Kirchengemeinde unterhält einen Kindergarten, die Arbeiterwohlfahrt einen Kindergarten am Mielepark und ein Kinderhaus in der Marschkammer.

Derzeit gibt es im Bereich der Stadt Meldorf 205 Kindergartenplätze, die zu fast 100 % ausgelastet sind.

Da der Bedarf an Kindergartenplätzen in Meldorf sehr groß ist, soll dieser Mangel nun zeitnah behoben werden: Ein vierter, zusätzlicher Kindergarten als Ergänzungsangebot wird am Eescher Weg in den ehemaligen Räumlichkeiten der heilpädagogischen Kindertagesstätte Kinderland Dithmarschen der Stiftung Mensch entstehen.

Bei einer Bestandsaufnahme Anfang des Jahres 2017 wurde ermittelt, dass in Meldorf ca. 60 Kinderbetreuungsplätze fehlen. Anfangsüberlegungen bzgl. einer temporären Container-Lösung als Erweiterung auf dem Gelände der AWO Kindertagesstätte am Otto-Nietsch-Weg wurden wieder verworfen. Stattdessen wurde die Wiederbelebung der Räumlichkeiten des ehemaligen „Kinderland Dithmarschen“ als ideale und kostengünstigste Lösung favorisiert und weiter verfolgt. Da die Räume bereits bis 2013 als heilpädagogische Kindertagesstätte und bis jetzt außerdem als Horteinrichtung genutzt wurden, sind die Kosten für die Umbaumaßnahmen überschaubar und finanzierbar.

Vorerst wird Platz geschaffen für drei Betreuungsgruppen: eine Regelgruppe bis 21 Kinder und zwei altersgemischte Gruppen zu jeweils 13 Kindern. Die Einrichtung von drei weiteren Kindergartengruppen in Meldorf ist bereits beschlossene Sache. Entsprechend schnell waren sich die Mitglieder des Ausschuss für Generationen und Soziales der Stadt Meldorf einig: Das Gebäude der Stiftung Mensch wird entsprechend aus- und umgebaut. Der Jugendhilfeausschuss des Kreises Dithmarschen hat zwischenzeitlich auch die Aufnahme der drei geplanten Kita-Gruppen in den Kindertagesstättenbedarfsplan beschlossen. Der neue Kindergarten mit dem Namen „Löwenherz“ - Träger ist hier auch wieder die Stiftung Mensch - soll bereits zum Schuljahresbeginn Anfang September 2017 erste Kinder aufnehmen können. Gemäß den Vorgaben des Kreisjugendamtes sind allerdings in den Räumlichkeiten der ehemaligen Tagesstätte Kinderland einige Umbaumaßnahmen wie etwa die Erweiterung der Sanitäreinrichtungen und Umwandlung einiger vorhandener Nebenräume in Schlafräume vorzunehmen. Nach Kalkulation des Architekten der Stiftung Mensch belaufen sich allein die Umbaukosten auf knapp 100.000 Euro. Außerdem müssen neue Ausstattungsgegenstände für ca. 14.000 Euro angeschafft werden. Diese werden von der Stiftung Mensch übernommen. Nach der „Richtlinie zur Umsetzung des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes des Bundes zur Unterstützung der frühkindlichen Bildungsinfrastruktur“ stehen der Stadt Meldorf Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen an Kindertageseinrichtungen zur Verfügung. Die Förderhöhe beläuft sich auf 90 Prozent der tatsächlich anfallenden Kosten. Das bedeutet, dass die Stadt Meldorf das Vorhaben zusätzlich mit ca. 10.000 Euro mitfinanzieren muss. Die Stiftung Mensch kann nach den Förderrichtlinien die Baumaßnahme als Bauträger durchführen, die Fördermittel müssen jedoch von der Stadt Meldorf bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein beantragt werden. Laut Sitzungsvorlage der Amtsverwaltung ist des Weiteren von der Stadt, als Nachweis für die Übernahme der Restkosten, eine Finanzierungsvereinbarung mit der Stiftung Mensch abzuschließen.

Momentan ist das Gebäude in der Nachbarschaft zum Gelände der Stiftung Mensch am Eescher Weg allerdings an die Astrid-Lindgren-Schule vermietet. Es besteht aber die Möglichkeit, der benachbarten Schule bei Bedarf andere Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

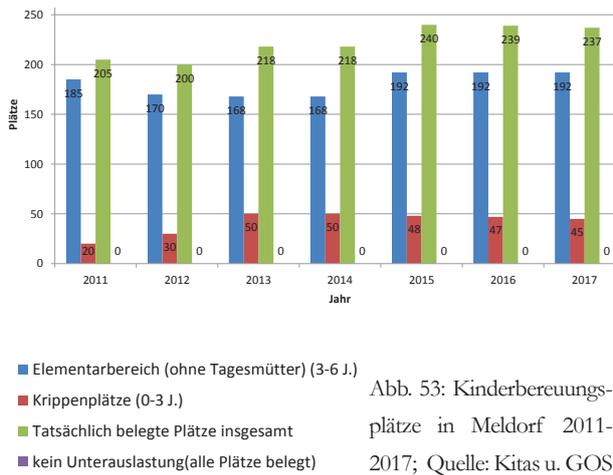


Abb. 53: Kinderbereunungsplätze in Meldorf 2011-2017; Quelle: Kitas u. GOS

Für die Tagesbetreuung von Kleinkindern stehen dementsprechend direkt in Meldorf momentan drei - ab 1. September 2017 - vier Kindertagesstätten, eine Tagesmutter (Tagespflege) und eine kindergartenähnliche Betreuungseinrichtung zur Verfügung:

- **AWO Kinderhaus Meldorf**, Friedrich-Holm-Weg 2 in der Marschkammer (0 - 6 Jahre); Öffnungszeiten (Mo-Fr): 7:00 – 17:00 Uhr
- **AWO Kindertagesstätte**, Otto-Nietsch-Weg 1 am Mielepark (0 - 6 Jahre); Öffnungszeiten (Mo-Fr): 7:30 – 13:00 Uhr
- **„Dom und Meer“ Evangelischer Kindergarten Meldorf**, Kramerstraße 24 (0 - 6 Jahre); Öffnungszeiten (Mo-Fr): 7:00 – 15:00 Uhr

- ab 01.09.2017: **Kindertagesstätte Löwenherz**, Flensburger Straße 23/Eescher Weg: Tagesförderstätte (Stiftung Mensch; Betreuung: Regelgruppe bis 21 Kinder und zwei Familiengruppen zu jeweils 13 Kindern (0 - 6 Jahre); Öffnungszeiten (Mo-Fr): derzeit noch nicht bekannt)
- **Spielstube in der FBS**, Süderstr. 16 (keine Auskunft/Angaben erhalten)
- **Tagesmutter Gabriele Ebermann** (keine Auskunft/Angaben erhalten)

Die heilpädagogische Kindertagesstätte Kinderland Dithmarschen der Stiftung Mensch im Eescher Weg musste 2013 als heilpädagogische Kindertagesstätte geschlossen werden, weil der Kreis Dithmarschen nach der Vorgabe von Inklusion die betroffenen Kinder mit Behinderung weitgehend in wohnortnahen Regelkindergärten untergebracht hatte und dem Kinderland keine Kinder mehr zugewiesen hatte. Das Kinderland verfügte über ein sehr besonderes Profil: Kindern mit Beeinträchtigungen eine fachlich wie menschlich beste Entwicklung zu gewähren mit Schutz und gezielter Förderung. Die Kinder werden in ihren neuen Einrichtungen aber weiterhin von ihren Betreuerinnen im Rahmen einer mobilen heilpädagogischen Frühförderung begleitet. Inklusion, das ist im Bildungsbereich das gemeinsame Lernen

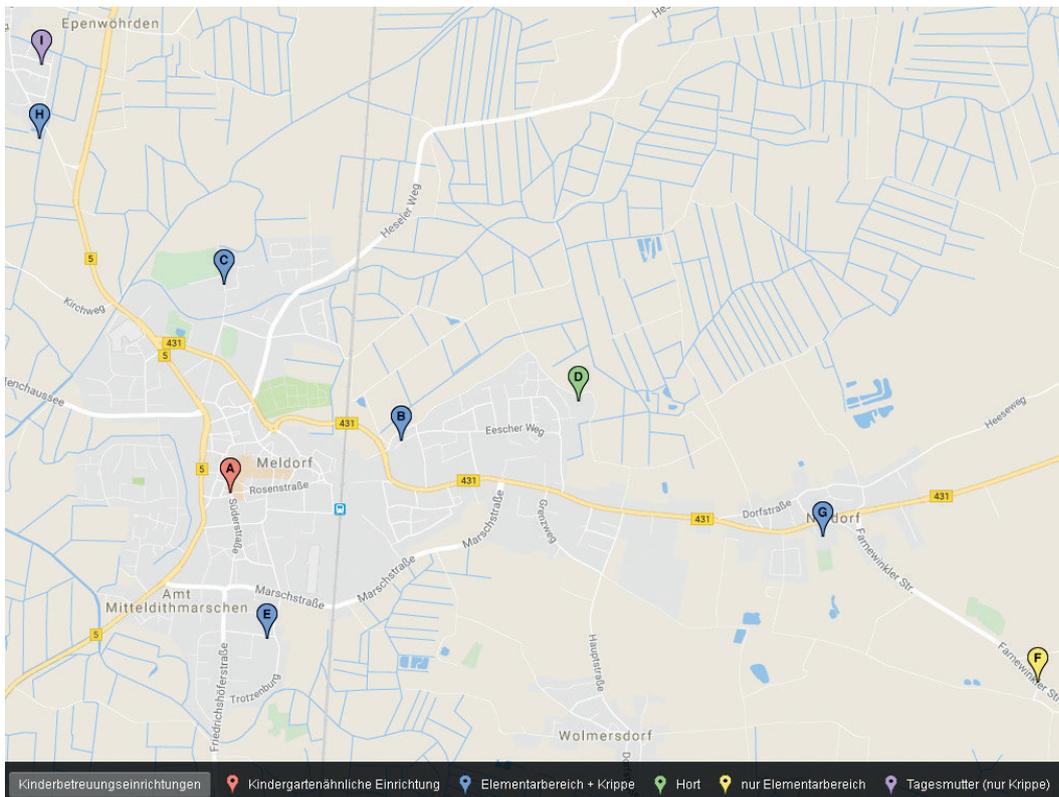


Abb. 54: Kinderbetreuungseinrichtungen; Quelle: GOS (batchGeo)

von Menschen mit und ohne Behinderung, gilt auch für den Kindergartenbereich im Kreis Dithmarschen.

In der unmittelbar angrenzenden Gemeinde Nindorf sind es die:

- **Evangelische Wald- und Naturgruppe Nindorf**, Farnewinkler Straße (3-6 Jahre); Öffnungszeiten (Mo-Fr): 7:45 – 12:30 Uhr
- **Evangelischer Kindergarten Nindorf**, Hauptstraße 74 (0 - 6 Jahre); Öffnungszeiten (Mo-Fr): 7:30 – 13:00 Uhr

Und in Epenwörden das:

- **Kindergarten Wichtelhaus Epenwörden**, Alte Landstraße 3 (0 - 6 Jahre); Öffnungszeiten (Mo-Fr): 7:30 – 13:00 Uhr
- **Tagesmutter Cornelia Ingwersen**, Epenwörden (keine Auskunft/Angaben erhalten)

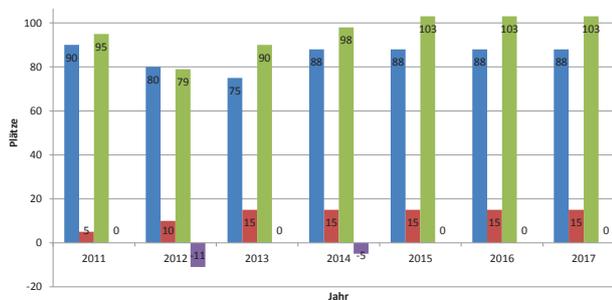


Abb. 55: Kinderbetreuungsinrichtungen in Nindorf u. Epenwörden 2011-2017; Quelle: Kitas u. GOS

Bevölkerungsentwicklung in Meldorf muss durch integrierte, vorausschauende Planungen darauf frühzeitig reagiert werden. Die Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen betrachtet, gibt darüber Auskunft, wie sich Zielgruppen für verschiedenste Planungsbereiche zukünftig entwickeln werden. Die Zahl der Kleinkinder bis 6,5 Jahre, d.h. im Kindergartenalter, erlebte zunächst bis zum Jahr 2015 eine leicht rückläufige Tendenz, in den Folgejahren werden sich aber geringe Zugewinne ergeben. Bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2025 beläuft sich der Einwohnerrückgang auf 9,0 % (-39 Personen). Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ergibt sich für die Kinder bis 6,5 Jahre nur noch ein Rückgang um 1,8 %.

Im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtungen fehlen derzeit für den Bereich Meldorf 60 Betreuungsplätze. Zwar sind auch in Nindorf und Epenwörden Betreuungseinrichtungen vorhanden, diese können die Bedarfe aber nicht mit abdecken. Viele Eltern lassen dementsprechend ihre Kinder derzeit noch durch die eigene Familie betreuen. Alle Einrichtungen sind derzeit voll ausgelastet, und es herrscht also keine Unterauslastung. Allerdings ist die Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen weiterhin sehr groß und wird auch in den nächsten Jahren auf diesem Nachfrageniveau bleiben bzw. sich noch erhöhen.

Die quantitativ hochwertige Ausstattung gilt es im Sinne einer wohnortnahen Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen auch in Zukunft zu sichern. Insofern gilt es die bestehenden Einrichtungen zu erhalten und zu erweitern, ggf. auch die Öffnungszeiten zu verlängern, um Berufstätigen die Unterbringung ihrer Kinder zu ermöglichen. Eltern und Familien in Dithmarschen wünschen sich flexiblere Öffnungszeiten von Kita's, denn die Öffnungszeiten sind nicht auf die heutigen Bedarfe von Eltern in Bezug auf Vereinbarkeit von Familie und Beruf aus-

### Zwischenfazit Kinderbetreuungseinrichtungen:

Bereits die Betrachtungen in der VU „Östliche Innenstadt“ haben ergeben, dass auch das Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen in Meldorf gut ist. Aber aufgrund der prognostizierten, demografischen

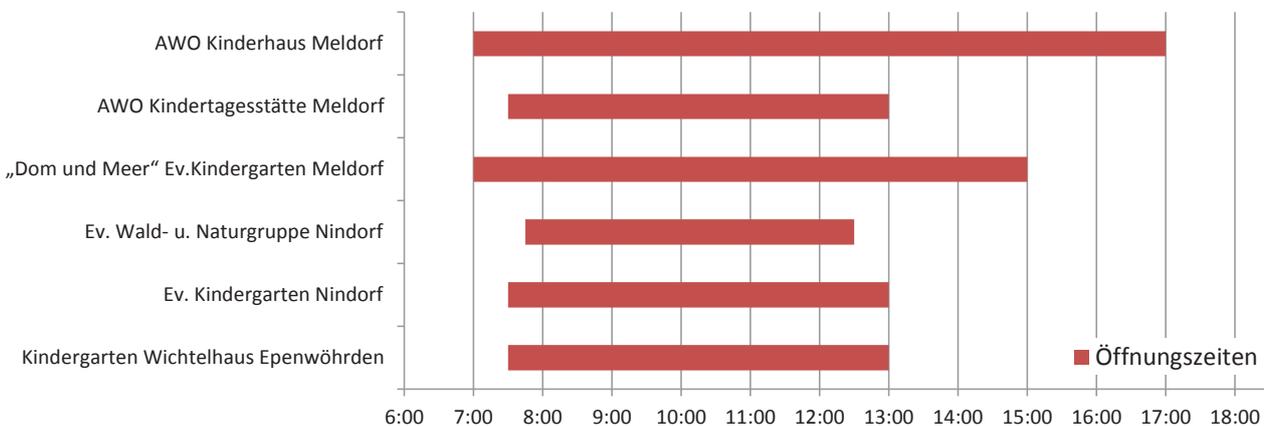


Abb. 56: Öffnungszeiten Kindertageseinrichtungen in Meldorf u. Umgebung; Quelle: Kitas u. GOS

gelegt, da nur einige wenige Kinder überhaupt im Früh- und Spätdienst betreut werden können. Die Eröffnung der neuen Kita am 1. September 2017 mit vorerst knapp 50 Betreuungsplätzen ist ein Weg in die richtige Richtung.

### **Krippe**

Seit dem Jahr 2013 ist außerdem ein erhöhter Bedarf an Krippenplätzen für unter dreijährige Kinder zu verzeichnen. Derzeit besteht keine bedarfsgerechte Versorgung und Angebot für unter dreijährige im Kreis Dithmarschen und auch in der Stadt Meldorf. Eine Notwendigkeit des entsprechenden Ausbaus ist dementsprechend unerlässlich. (5 % = kreisweit 175 Plätze; z.Zt. 70 Plätze inkl. Tagesmütter) Auch auf diese Nachfrage muss weiterhin reagiert und Betreuungseinrichtungen entsprechend angepasst und ausgebaut werden.

### **Hort/OGT**

Die Offene Ganztagsbetreuung an der Grundschule Meldorf muss weiterhin verstetigt, erweitert und ausgebaut werden, da der Bedarf prognostiziert weiterhin steigt. Die Planungen diesbezüglich nehmen dies Entwicklungen bereits auf.

Der Sprachintensivhort als Bestandteil der Sprachintensivmaßnahme „LautStark“ (Trägerschaft der Christian-Bütje-Schule (FöZ) und der Stiftung Mensch) muss trotz Wechsel der Räumlichkeiten dringend aufrecht erhalten werden.

Die Gemeinschaftsschule Meldorf verfügt auch bereits über einen Offenen Ganztags. Am Gymnasium Meldorfer Gelehrtenschule besteht zumindest eine Mittagsbetreuung.

## **4.1.3 Betreuungs- und Wohneinrichtungen für Senioren**

### **Evangelisches Altenhilfzentrum Meldorf**

Die seit 1993 bestehende stationäre Pflegeeinrichtung „Evangelisches Altenhilfzentrum Meldorf“ im Friedrich-Holm-Weg 1 verfügt derzeit über 68 Dauerpflege-, 12 Tagespflegeplätze und vier Apartments.

#### **Nutzungskonzept**

Das Altenhilfzentrum ermöglicht es alten Menschen, möglichst lange selbstbestimmt und selbstständig zu leben, und je nach Lebenslage Hilfe und Pflege in Anspruch zu nehmen. Die Öffnung des Hauses zur Stadt war von Beginn an fester Konzeptbestandteil, um soziale Netze und Kontakte zu erhalten und auf-

zubauen und so einer Isolation und Vereinsamung entgegenzuwirken. Dazu gehören die offene Cafeteria, der offene Mittagstisch, die Beratungsstelle sowie zahlreiche kulturelle Angebote für die Bürger der Stadt. Die ehrenamtlich betriebene Cafeteria ist nicht nur Begegnungszentrum für die Bewohner, ihre Angehörigen und Besucher sondern auch für Menschen, die in Meldorf leben. Dies gewährleistet eine sehr gute Integration des Altenhilfzentrums in das soziale Leben der Stadt.

### **Verschiedenste Hilfsangebote**

Stationäre, teilstationäre und ambulante Angebote sind unter einem Dach angesiedelt. Gleichzeitig ist das Angebotsspektrum der Altenhilfe und Altenarbeit für Meldorf und die angrenzenden Gemeinden erweitert und die verschiedenen Dienste noch besser vernetzt worden. Das Spektrum an Pflege und Betreuung im Altenhilfzentrum wird ergänzt durch die Sozialstation der Diakonie, ein Pflege- und Hilfsmitteldepot und einen Mittagstisch für Senioren aus Meldorf.

### **Tages- und Kurzzeitpflege**

In der Tagespflege werden derzeit 12 Plätze für ältere Bewohner aus Meldorf und Umgebung angeboten. Das Kurzzeitpflegeangebot umfasst acht Plätze.

#### **Ambulante Pflegeeinrichtungen**

Außerdem sind zwei ambulante Pflegedienste direkt in Meldorf angesiedelt:

- die Diakonie Sozialstation Meldorf (im Ev. Altenhilfzentrum) und
- die mobile, häusliche Krankenpflege Falk Clausen.

In der klassischen Versorgung im Bereich der Altenpflege gibt es im 25-km-Umkreis von Meldorf nur drei stationäre Einrichtungen und 27 ambulante Pflegedienste.

## **Zwischenfazit Betreuungs- und Wohneinrichtungen für Senioren:**

Alternative, innovative Wohnangebote für Senioren außerhalb der vollstationären Pflege gibt es in Dithmarschen derzeit nur sehr vereinzelt. Bereits im „Handlungskonzept Demografie Kreis Dithmarschen“ wird erkannt, dass diesbezüglich dringender Handlungsbedarf besteht. Entgegen des Bundestrends liegt in Dithmarschen der Anteil der Pflege-

bedürftigen in stationären Einrichtungen bei 36,8 % (Vgl. Bundesdurchschnitt: 29,7 %).

Laut „Handlungskonzept Demografie Kreis Dithmarschen“ leben zurzeit ca. 1500 Menschen mit Leistungsansprüchen nach dem SGB XI in stationären Einrichtungen im Landkreis. Außerdem werden ca. 2350 Personen von ambulanten Pflegediensten oder privat organisierter Pflege in Dithmarschen versorgt. Hierbei sind die Menschen, die zurzeit noch nicht über die Pflegestufen erfasst werden, nicht berücksichtigt. Menschen mit Demenz und/oder eingeschränkter Alltagskompetenz sollen zukünftig mit dem Pflegestärkungsgesetz Stufe II erfasst werden und haben dann auch einen Anspruch auf Leistungen der Pflegekasse.

Der demografische Wandel führt zu einem Anstieg der Anzahl von älteren Menschen im ganzen Kreis Dithmarschen und in der Stadt Meldorf. Dies führt unter anderem zu steigendem Pflegebedarf und erhöhten Nachfrage nach alternativen Pflege- und Wohnformen. Zudem steigt die Nachfrage nach kleineren und barrierefreien Wohnungen, da die Zahl der Einpersonenhaushalte bei älteren Menschen zunimmt. Das bestehende Angebot an Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen in der Stadt Meldorf wird den Anforderungen und Bedürfnissen von Senioren, Betagten und pflegebedürftigen Menschen in dieser Hinsicht zukünftig nicht gerecht werden können. Alternative Wohnformen, wie eine Senioren- Wohngemeinschaft gibt es in Meldorf derzeit noch nicht, eine private Initiative ist in diesem Bereich aber sehr aktiv und plant eine derartige Wohnform in Meldorf anzusiedeln.

Im Amt Mitteldithmarschen stehen den pflegebedürftigen bzw. betreuungsbedürftigen Personen zurzeit 235 Plätze zur Verfügung, davon 16 Wohneinheiten für betreutes Wohnen. Erfahrungsgemäß wird unterstellt, dass rund 20 % der Einwohner ab 75 Jahre barrierefreie Wohneinheiten mit Betreuung nachfragen. Im Amt Mitteldithmarschen waren per 31.12.2010 insgesamt 2.267 Personen 75 Jahre und älter. Das entspricht einem Anteil von 9,6 % an der Gesamtbevölkerung. Gemessen an allen Senioren ab 65 Jahre macht die Altersgruppe der ab 75jährigen einen Anteil von 45,1 % aus.

„Bei unterstelltem Bedarf von 20% der Altersgruppe ab 75 Jahre wären 450 Plätze in altengerechten Wohnformen mit und ohne Pflege notwendig, tatsächlich gibt es im Amt insgesamt gegenwärtig 235 Plätze/

WE, hier ergibt sich insbesondere Handlungsbedarf für die Innenstadt Meldorfs. ... Auf eine positive Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2004 bis 2010 verwies einzig die Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre. Die Bevölkerungszahl erhöhte sich gegenüber dem Basisjahr um 6,0 % (+96 Personen). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg von 20,8 % auf 23,3 % an. Alle anderen betrachteten Altersgruppen sind durch Einwohnerverluste gekennzeichnet.“ (Quelle: Stadt Meldorf, Rahmenplanung Innenstadt, Vorbereitende Untersuchungen, Seite 12 u. 13) (Vgl. dazu Pkt. 7.1.4: Barrierearmes Wohnen; „Wohnen Plus“ in Brunsbüttel)

Aufgrund des demografischen Wandels wird bis zum Jahre 2025 die Anzahl von 180 Senioren auf 100 Jugendliche in Dithmarschen fallen. Der Anteil von Hochbetagten liegt derzeit bei 68%. Die Zunahme von Menschen über 65 Jahren ist ein wesentlicher Aspekt, ebenso wie die Tatsache des zunehmenden Anstieges der durchschnittlichen Lebenserwartung. Durch die Veränderung der Altersstrukturen in Dithmarschen verändern sich auch die Anforderung an die Daseinsfürsorge.

#### 4.1.4 Soziale, soziokulturelle, kulturelle Infrastruktur

Die Stadt Meldorf bietet ein reichhaltiges Angebot an Kultur-, Natur- und Freizeit-Möglichkeiten. Meldorf weist eine hervorragende soziale Infrastruktur, ein sehr lebendiges, vielfältiges Vereinsleben, interessante kulturelle und sportliche Veranstaltungen von überregionaler Bedeutung und mit dem Weltnaturerbe Wattenmeer eine einzigartige Natur vor der Haustür auf. Die soziale Infrastruktur wird durch mehr als 120 Organisationen, Institutionen in den Bereichen Kultur, Bildung, Sport, Musik, Hobby und des sozialen Engagements ergänzt und bereichert. In Meldorf gibt es hochwertige Veranstaltungsorte und engagierte Bürger, die die Angebote nicht nur als Publikum genießen, sondern im Verein auch selbst gestalten und veranstalten. Die Meldorfer pflegen ein sehr reges und aktives Vereins- und Verbandsleben und es ist ein großes Engagement von Ehrenamtlichen zu verzeichnen. Bereits in der Vergangenheit gab es wegweisende Ansätze privater Initiatoren, die von den Meldorfern sehr geschätzt und gut angenommen worden sind (z.B. Open-Air-Kino auf dem Marktplatz, Musikfestival „Frequenzen“).

Meldorf wird seit einigen Jahren im Volksmund auch als Kultur- bzw. Naturhauptstadt des Kreises Dithmarschen bezeichnet. Der weithin sichtbare Backsteingotik-„Dom“, die Sankt-Johannis-Kirche, ist touristische Hauptattraktion und mit seiner besonderen Akustik ein gefragter Ort für klassische Konzerte.

### **Musik**

Über die Stadtgrenze hinaus bekannt sind die Sommerkonzerte im Dom, seit 1986 leitet der englische Organist Paul Nancekievill die Chöre der Kirche.

Überhaupt hat die Musik in Meldorf einen sehr hohen Stellenwert: ob zum Zuhören oder zum Selbermachen. Ca. 15 Musikvereine, Chöre, sonstige musikalische Gruppen und die Dithmarscher Musikschule sind in Meldorf ansässig. Am prominentesten ist das Schleswig-Holsteinische Musikfestival, das jährlich im Dom gastiert.

### **Museen**

Die Museen der Stadt Meldorf beherbergen wertvolle Sammlungen.

Das **Dithmarscher Landesmuseum** erzählt vom sprichwörtliche Reichtum Dithmarschens, der am „Swinschen Pesel“ deutlich wird. Bedeutende Zeitzeugnisse der Lebenskultur zeigen die Veränderungen des Alltagslebens. Ergänzt wird die Dauerausstellung durch wechselnde Ausstellungen im Bereich bildende Künste.

Der **Freundeskreis Dithmarscher Landesmuseum** unterstützt das Museum in vielerlei Hinsicht und füllt es mit Leben durch zahlreiche Veranstaltungen.

Das **Schleswig-Holsteinisches Landwirtschaftsmuseum** ist ein Muss für alle Liebhaber von landwirtschaftlichen Geräten. Hier wird der große Umbruch deutlich, der mit der Industrialisierung einherging. Es ist außerdem geplant, das Museum in ein Zukunftshaus für nachhaltige Entwicklung umzuwidmen. Das **Dithmarscher Bauernhaus** im Jungfernstieg 4 ist das zweitälteste deutsche Freilichtmuseum, in dem auch Trauungen durchgeführt werden.

Die **Historische Handweberei** (Museumsweberei) ist ein Museum zum Erleben und behutsamem Anfassen: in den Räumlichkeiten des Alten Pastorats stehen Original Jacquard-Webstühle aus dem 19. Jahrhundert, die nach wie vor in Betrieb sind.

### **Kulturzentrum „Ditmarsia“**

Im südwestlichen Bereich der Altstadt befindet sich der kulturelle Schwerpunkt Meldorfs. Hier befindet sich das Kulturzentrum „Ditmarsia“, in deren großen Saal Theateraufführungen sowie weitere kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte und Lesungen stattfinden. Darüber hinaus beherbergt die „Ditmarsia“ Räumlichkeiten der Volkshochschule mit einem breit angelegten Angebot an Kursen und Veranstaltungen.

### **Kino**

In unmittelbarer Nähe, in der Süderstraße 14, befindet sich Kino, wo neben kommerziell erfolgreichen Filmen auch Programm-Kino (Arthaus und Dokumentarfilm) angeboten wird. Das Meldorfer Kino genießt „Kultstatus“ und ist stets gut besucht. Allerdings könnte das Angebot für Kinder und Jugendliche nicht vielfältiger sein.

### **Kleinkunst & Lesungen**

Mit der Kulturkneipe Bornholdt des Zingelkulturvereins hat Meldorf die perfekte Bühne für alles, was unter Kabarett, Weltmusik oder eben in keine Kategorie einzuordnen ist. Darüber hinaus liebt das Meldorfer Publikum Lesungen: Am 23. April, dem Tag des Buches, finden in ganz Meldorf Lesungen von Meldorfer Bürgern statt. Gefördert und organisiert wird dies vom Verein „Unternehmen Leselust“. Regelmäßige Lesungen finden u. a. hier statt:

- Programm der Kulturkneipe Bornholdt
- der Peter-Panter-Buchladen veranstaltet im monatlichen Rhythmus Lesungen bekannter Autoren
- Literarische Abende mit der „meldorfer theatergruppe“
- Kulinarisch-literarische Reisen in loser Folge im Restaurant „V“

### **Dithmarschenhalle**

In direkter Nachbarschaft, an der Rosenstraße, befindet sich die Dithmarschenhalle, in der Tanzveranstaltungen und Clubnächte durchgeführt werden.

### **(Kunst-)Ausstellungen**

Kunstaussstellungen werden ganzjährig in den Museen, an verschieden weiteren Ausstellungsorten in der Stadt und während des Dithmarscher Kunstgriffes im August auch in zahlreichen Ateliers verschiedenster Künstler angeboten. Alle drei Jahre wird der „Meldorfer Culturpreis“ an Künstler vergeben.

Wechselnde Ausstellungen finden an folgenden Orten statt:

- Dithmarscher Landesmuseum (allgemeine Kulturgeschichte, Geschichte und bildende Kunst)
- Galerie im Obergeschoss der Neuen Holländerei (Jungfernstieg 4)
- Dom Café (Südermarkt 4)
- Johann-Hinrich-Wichern-Haus (Verwaltungsgelände Kirchenkreis Dithmarschen, Nordermarkt 8)
- Kulturkneipe „Bornholdt“ (Zingelstraße 14)
- Förderverein Meldorfer Culturpreis e.V.

### Theater

In Meldorf finden regelmäßig Theatervorstellungen statt: in erster Linie ist hier das Schleswig-Holsteinische Landestheater zu nennen, aber auch die Laientheatergruppe „meldorfer theatergruppe“ spielt anspruchsvolle Stücke. Außerdem haben sich viele Theaterprojekte der Schulen im kulturellen Angebot der Stadt Meldorf etabliert wie beispielsweise die Arbeitsgemeinschaft „Theater“ der Meldorfer Gelehrtenschule (MGS) und das Sonderfach „Darstellendes Spiel“ als Angebot der Gemeinschaftsschule Meldorf (GMS).

„Wenn die Menschen nicht zu den Vorstellungen kommen, dann kommen die Vorstellungen zu den

Menschen.“ In diesem Sinne bringt das SH-Landestheater jährlich vier professionelle Inszenierungen auf die Bühne der „Erheiterung“ in Meldorf.

### sonstige kulturelle Veranstaltungen

Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen wie die Meldorfer Videotage im Kulturzentrum Ditmarsia, die Meldorfer Woche im Frühjahr, das Inklusions-Festival Meldorf Summer Open Air haben sich in den vergangenen Jahren etabliert. Ebenso finden zahlreiche Aktionen im Rahmen des Dithmarscher Kulturprojektes Kunstgriff in Meldorf statt. Im Jahr 2000 wurden in Meldorf die XI. Europameisterschaften im Boßeln ausgetragen.

**Meldorfer Kultur Bonsches:** Um lokalen und regionalen Akteuren ein Forum zu bieten, wurde in einem Cittaslow-Workshop die Idee entwickelt, die Innenstadt mit kleinen, sommerlichen Kulturangeboten zu beleben - so entstanden die „Meldorfer Kultur Bonsche“. Mit kleinen Darbietungen, Musik, Spiel und Tanz, die auch zum Mitmachen, -spielen und -tanzen einladen, aktivieren die „Meldorfer Kultur Bonsche“ die Innenstadt in den Sommermonaten. Gestartet wurde die Aktion bereits erfolgreich im Sommer 2016 mit sechs Terminen, die jeweils mittwochs ab 18 Uhr umsonst und draußen stattfanden. , ganz nach dem

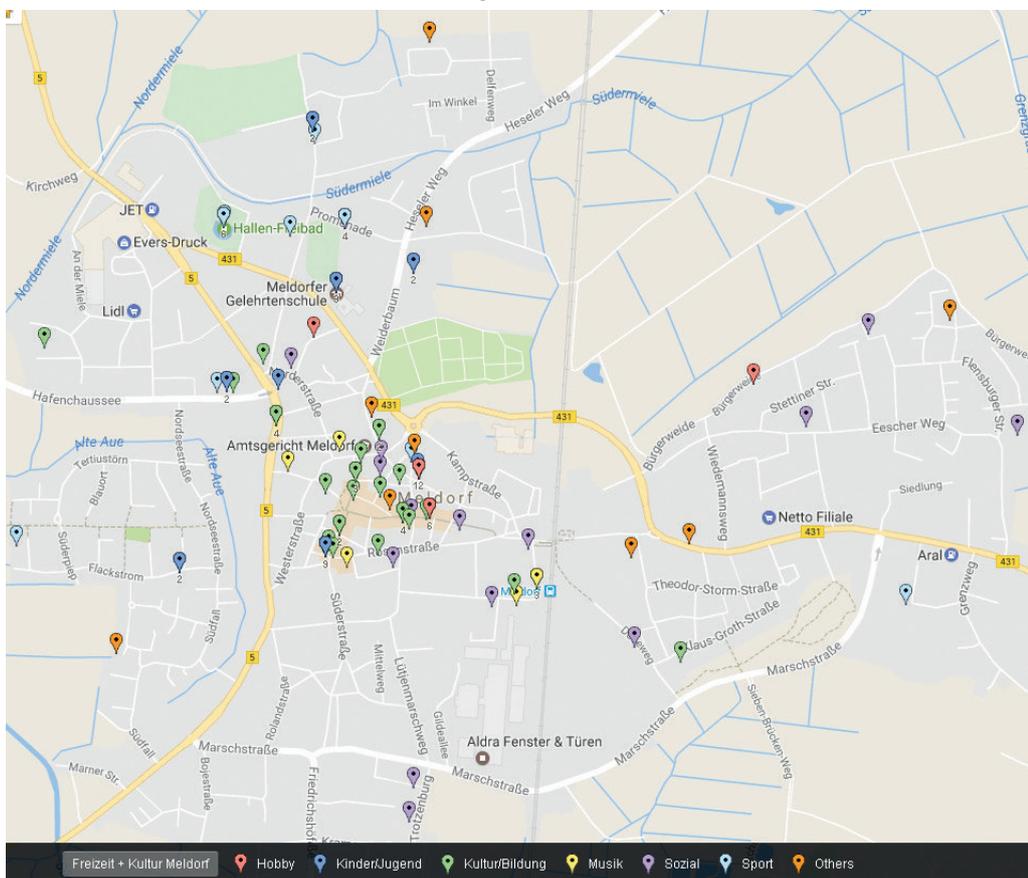


Abb. 57: Freizeit- u. Kultureinrichtungen; Quelle: GOS (batchGeo)

Motto: Eintritt ist frei, Spenden für die Künstler sind freiwillig, Stühle sind mitzubringen. Die Idee wird auch vom Bürgerverein finanziell unterstützt und gefördert (Jeden 2. Mittwoch von Juni bis August).

**Blumenmarkt:** die Gehstraßen verwandeln sich in ein Meer von Frühblühern, ergänzt durch Kunsthandwerk für den Garten (März).

**Meldorf-Woche:** vom und mit dem ansässigen Einzelhandel. Es locken das Maifeuer, das Seifenkistenrennen, der Brückenlauf, Hähnewettkrähen, Kindernachmittag, Reittourier, Oldtimer-Show und andere Aktionen (Anfang Mai)

**Kunst, Krempel & Co:** eine offene Kreativwerkstatt für Kinder im Grundschulalter. Unter fachlicher Anleitung können sie kreativ tätig sein und experimentieren. Besonders ist die Kombination von Kunst und Krempel. Dies ermöglicht den Kindern einen neuen Zugang zu einem verantwortungsbewussten Umgang mit ihrer Umwelt (1. Woche Sommerferien).

**Nationalparkwoche und Hafenfest:** eine Woche lang gibt es Informationen und Aktionen zum Nationalpark Wattenmeer und ökologischen Themen. Höhepunkt ist das Hafenfest am Speicherkoog (Ende August).

**Kohlvergnügen:** im Rahmen der Dithmarscher Kohltage. Als größtes Kohlanbaugebiet Deutschlands feiert Dithmarschen sein Nationalgemüse. Es gibt Kohlgerichte in allen Variationen – lecker und äußerst gesund (Ende September).

**Weihnachtsmarkt:** Kunsthandwerkermärkte in der ganzen Stadt zum Staunen, Rodelbahn auf dem Rathausplatz als Kinderspaß und Punschbuden zum Aufwärmen (1. Adventswochenende).

**Meldorfer Kulturpreis:** seit 1990 wird er alle drei Jahre ausgeschrieben. Ziel ist es, die bildende Kunst in Schleswig-Holstein und Jütland zu fördern und das nachbarliche Zusammengehörigkeitsgefühl zu stärken. Ergänzt wird dieser Kulturpreis inzwischen durch einen Jugendkulturpreis, um die hiesigen Schulen für die Kunst zu interessieren.

**Streuobstwiesen und Apfelparten:** mit 70 historischen Apfelsorten, Naturlehrpfade, Historischer Rosengarten

## Vereinsleben

Der Verein TuRa Meldorf ist mit etwa 2500 Mitgliedern der größte Sportverein an der Westküste Schleswig-Holsteins. Zusätzlich gibt es eine Ortsgruppe der DLRG, den Boßelverein Mielebund, den Tennisclub Meldorf, die Seglervereine SSV Meldorf und MSV.

Der Ort verfügt über ein Hallen- und Freibad. Das Freibad wird seit einer drohenden Schließung 1997 ehrenamtlich vom Förderverein Meldorfer Freibad (FMF) geführt.

## Betreuungs-/Freizeitangeboten für Kinder, Jugendliche und Senioren:

Das Jugendzentrum der Stadt Meldorf ist eine Einrichtung der öffentlichen Jugendhilfe und bietet verschiedene Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche an. Im Analyseprozess wurde jedoch deutlich, dass die Angebote des Jugendzentrums von vielen Kindern und Jugendlichen nicht wahrgenommen oder als nicht ausreichend empfunden werden. Darüber hinaus sind die Räumlichkeiten des Jugendzentrums übergangsweise provisorisch in das Gemeindezentrum am Klosterhof integriert worden. Das Gemeindezentrum am Klosterhof bietet einige Freizeit- und Bewegungsaktivitäten für Senioren, weitere spezielle Bildungsangebote für diese Zielgruppe werden über die VHS angeboten.

Die ökologisch, soziale Jugendbegegnungsstätte Miele-Park am nördlichen Strandrand bietet im Sommer mit 114 Betten und 60 Betten im Winter eine Freizeitanlage für selbstorganisierte Gruppenreisen.

## Zwischenfazit Soziale, soziokulturelle, kulturelle Infrastruktur

Gerade das kulturelle und Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche ist verbesserungswürdig: Zurzeit bietet die Innenstadt Meldorfs mit Ausnahme des Jugendzentrums wenig Attraktionen für Kinder und Jugendliche. Die Innenstadt wird von der Jugend als grau und „aussterbend“ beschrieben. Und um die Meldorfer Kernstadt zu einem attraktiven, generationsübergreifenden Wohnstandort zu entwickeln, sollten auch zusätzliche Betreuungs- und Freizeitangebote für Senioren etabliert werden. Die Entwicklung und Förderung von neuen und bereits bestehenden Treffpunkten und Freizeitmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Senioren muss dementsprechend fokussiert werden. Insgesamt sollten sowohl räumlich als auch inhaltlich mehr Angebote und geboten wer-

den, um auch die positive Identifikation dieser Zielgruppen mit ihrer Stadt zu stärken.

## 4.5 Medizinische und Gesundheitsinfrastruktur

Eine ausreichende medizinische Versorgung gehört zu den elementaren Versorgungsbedürfnissen der Bevölkerung und ist für die Stadt Meldorf eines der wichtigsten Standortmerkmale.

Meldorf bietet außerdem ein weit gefächertes Vorsorge- und Therapieangebot:

- 38 Arzt- und Facharztpraxen (davon: 10 Allgemeinmediziner)
- 6 Psychotherapeutische Praxen/Krankengymnastik
- 3 Ergotherapeuten
- 2 Logopäden
- 6 Heilpraktiker
- 11 Massage-/Fußpflegepraxen
- 3 Optiker
- 3 Apotheken
- 2 Hörgeräteakustiker
- 3 Sanitätshäuser

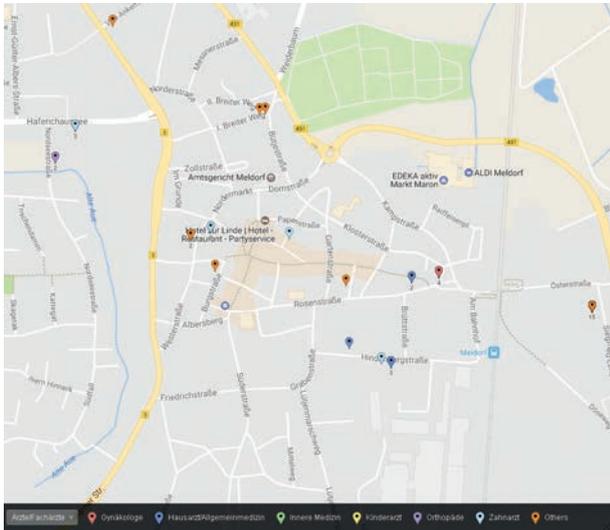


Abb. 58: Ärzte/Fachärzte in Meldorf; Quelle: GOS/batchGeo

Entfernung von Meldorf zu nächstgelegenen Krankenhäusern:

- Westküstenklinikum (WKK) Standort Heide 15 km: 35 – 50 min (ÖPNV), 20 min (Auto)
- Westküstenklinikum (WKK) Standort Brunsbüttel 25 km: 50 min – 1:30 h (ÖPNV), 30 min (Auto)

- Klinikum Itzehoe 40 km: 1:00 - 1:30 h (ÖPNV), 30 min (Auto)

Entfernung von Meldorf zu nächstgelegenen Hausärzten/Allgemeinmediziner:

- Sankt Michaelisdonn 12 km, 14 min (Auto)
- Wöhrden 13 km, 13 min (Auto)
- Heide 15 km: 20 min (Auto)
- Marne 17 km, 18 min (Auto)
- Schafstedt 17 km, 18 min (Auto)
- Nordhastedt 17 km, 19 min (Auto)
- Albersdorf 18 km, 20 min (Auto)
- Burg (Dithmarschen) 19 km, 22 min (Auto)
- Bunsoh 21 km, 23 min (Auto)
- Friedrichskoog 23 km, 21 min (Auto)

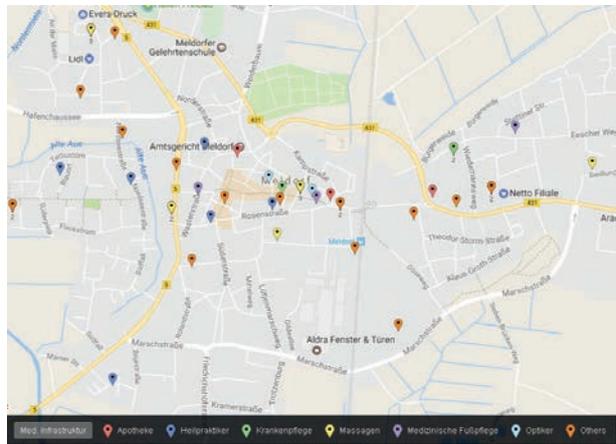


Abb. 59: Gesundheitsversorgung in Meldorf; Quelle: GOS/batchGeo

Die kreiseigene Trägerschaft der Kliniken ermöglicht eine bedarfsgerechte Steuerung der Sicherstellung von klinischen Gesundheitsdienstleistungen. An den zwei Standorten des Westküstenklinikums Heide und Brunsbüttel befinden sich 20 Fachabteilungen mit 784 Betten. Die Kliniken werden bei der weiteren Ausdünnung der ambulanten Versorgungsstrukturen sowohl für die fach- als auch die allgemeinmedizinische Absicherung der Einwohner im Kreis Dithmarschen immer wichtiger. Der Anstieg von ambulanten Behandlungen im Krankenhaus macht die zunehmende Bedeutung der Kliniken in der Region Dithmarschen deutlich.

Nach Informationen der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holstein (KVSH) unterliegt die Niederlassung von Vertragsärzten einer gesetzlich vorgegebenen Bedarfsplanung, die die Niederlassungsmöglichkeiten reguliert. (Dafür ist Deutschland und damit auch Schleswig-Holstein in

„Planungsräume“ unterteilt, die im Bereich der hausärztlichen Versorgung an den sogenannten Mittelbereichen aus der Raumplanung orientiert sind.)

Bundesweit ist zudem eine Soll-Zahl der Einwohner pro Hausarzt definiert, die den Maßstab für die Feststellung bildet, ob in einem Planungsbereich eine Über- oder Unterversorgung gegeben ist. Der Planungsbereich Meldorf umfasst nicht nur Meldorf, sondern auch weitere Gemeinden der Region.

(Albersdorf, Arkebek, Bargenstedt, Barlt, Bunsloh, Busenwurth, Elpersbüttel, Epenwörden, Gudendorf, Immenstedt, Krumstedt, Nindorf, Nordermeldorf, Odderade, Offenbüttel, Osterrade, Sarzbüttel, Schafstedt, Schrum, Tensbüttel-Röst, Wennbüttel, Windbergen, Wolmersdorf).

Der Mittelbereich Meldorf hat relativ hohe Durchschnittsfallzahlen im Bereich der Hausärzte. Pro Jahr haben die Hausärzte im Mittelbereich Meldorf durchschnittlich 4.660 Fälle und stehen damit landesweit an dritter Stelle.

Es ist festzustellen, dass der Mittelbereich Meldorf hausärztlich (allgemein-medizinisch) bereits heute mit 92 % unterversorgt ist. Dadurch entstehen lange Wege für die Bevölkerung, lange Wartezeiten in den verbliebenen Praxen und eine Zunahme der Krankenhauseinweisungen. Der größte Teil der derzeit vorhandenen Praxen sind Einzelpraxen. Seit 2012 gibt es im Kreisgebiet fünf Facharzt-MVZ (davon vier Medizinische Versorgungszentren der Westküstenkliniken Brunsbüttel und Heide gGmbH). Das Medizinische Qualitätsnetz Westküste (MQW) mit ca. 90 Mitgliedern ist eines der am besten organisierten Praxisnetze in Schleswig-Holstein.

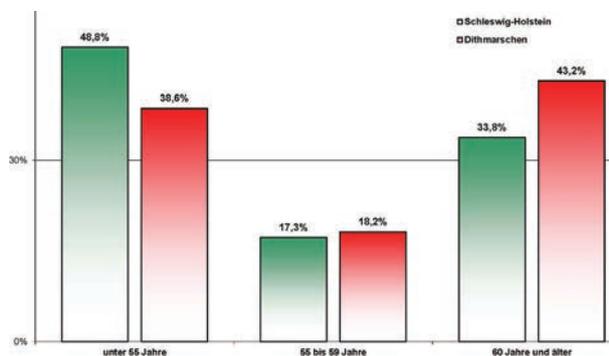


Abb. 60: Altersstruktur der Hausärzte – Dithmarschen und SH; Quelle: KVSH, Stand: 15.01. 2016

## Zwischenfazit Medizinische und Gesundheitsinfrastruktur

Im Planungsbereich bestehen vielmehr Zulassungsmöglichkeiten für weitere Hausärzte.

Nach dem Beschluss des Landesausschusses der Ärzte und Krankenkassen vom 26.01.2016 gibt es derzeit drei freie Stellen für Hausärzte im Planungs-/Mittelbereich Meldorf. In diesem Planungsbereich erfolgt die teilweise Öffnungen wegen der Anwendung des in § 9 BPl-RI erläuterten Demografiefaktors. Nach Absatz 8 dieser Vorschrift soll der Zulassungsausschuss in geeigneten Fällen darauf hinwirken, dass möglichst solche Bewerber Berücksichtigung finden, die zusätzlich zu ihrem Fachgebiet über eine gerontologisch/geriatrische Qualifikation verfügen. (Gerontologie: Wissenschaft vom Alter und Altern; Geriatrie: Alters- oder Altenmedizin bzw. Altenheilkunde; Geriatrie ist der Teil der Gerontologie, der sich mit Erkrankungen und Therapien für diese Erkrankungen des alten Menschen beschäftigt.)

Altersstruktur der Hausärzte in Schleswig-Holstein Ruhestandswelle in der ambulanten Versorgung - Die Altersverteilung der Hausärzte in Dithmarschen im Vergleich zur Situation in Gesamt-Schleswig-Holstein:

Ca. 40 Prozent der praktizierenden Hausärzte in Dithmarschen sind älter als 60 Jahre und werden bis 2020 ihre Praxis aufgeben. In Schleswig-Holstein sind 19,6 % der Hausärzte 60 bis 64 Jahre alt, 13 % sind 65 Jahre und älter. In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet dies, dass 380 Hausärzte 60 bis 64 Jahre alt sind und weitere 252 weitere Hausärzte mindestens 65 Jahre alt. Damit sind 632 Hausärzte in Schleswig-Holstein 60 Jahre und älter. (Das höchste Durchschnittsalter in Schleswig-Holstein hat der Mittelbereich Brunsbüttel im Kreis Dithmarschen mit 58,3 Jahren.)

Seitens der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holsteins können zwar keine Zahlen differenziert für den Planungsbereich Meldorf zur Verfügung gestellt werden, die Altersstruktur wird hier aber nicht dramatisch von der im gesamten Landkreis abweichen. Das Durchschnittsalter der Hausärzte (60 Jahre und älter) ist im Kreis Dithmarschen mit 57,5 % das höchste in Schleswig-Holstein insgesamt (Vgl. S-H: 55,1 %). Insofern ist die Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung in dieser Region eine besondere Herausforderung. In den drei Planungsbereichen

in Dithmarschen (Heide, Meldorf, Brunsbüttel) sind in den nächsten fünf Jahren 43 Hausärzte zu ersetzen.

Auch wenn unterstellt wird, dass nicht jede der Praxen der älteren Hausärzte in Dithmarschen bzw. im Mittelbereich Meldorf zwingend nachbesetzt werden muss, dürfte unstrittig davon auszugehen sein, dass eine niedrige Nachbesetzungsquote schwerwiegende Auswirkungen auf die medizinische Versorgung der Bevölkerung des Amtes Mitteldithmarschens hätte. Allein diese Zahlen deuten darauf hin, dass sich die Versorgungsstruktur im hausärztlichen Bereich im Mittelbereich Meldorf in den nächsten Jahren ändern wird und muss.

Viele Patienten werden aufgrund der Nachbesetzungsprobleme unterversorgt bleiben müssen, insbesondere wenn sie nicht mehr mobil sind. Sie werden deshalb verstärkt die Kliniken in Brunsbüttel und Heide als letztes Glied der Versorgungskette aufsuchen müssen.

### Zukunftsprognose

Die demografische Entwicklung wird künftig für die Stadt Meldorf relevant sein. Besonders ältere Bewohner sind auf die Nähe zu gesundheitlichen Einrichtungen.

Die Rahmenbedingungen zur langfristigen Sicherung der hausärztlichen Versorgung im ländlichen Raum in Dithmarschen und im Amt Mitteldithmarschen sind extrem schlecht.

Im Rahmen einer Zukunftsprognose hat die KVSH das Alter der jeweils tätigen Vertragsärzte pro Mittelbereich mit dem Versorgungsgrad in zwei bzw. fünf Jahren verknüpft und die Ärzte herausgerechnet, die im Jahr 2017 bzw. 2020 mindestens 65 Jahre alt sind. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass diese Arztstellen bis 2017 bzw. 2020 nicht nachbesetzt werden können und dennoch ihre vertragsärztliche Tätigkeit bis dahin eingestellt haben.

Betrag der „Versorgungsgrad“ im Planungsbereich Meldorf im Jahr 2013 immerhin noch 105,2 % unterschreitet er nach drei Jahren im Jahr 2016 bereits mit 92 % die Grenze zur Überversorgung, die bei 110 % liegt und automatisch Zulassungssperren nach sich zieht. Nach der Prognose der KVSH wird der fiktive hausärztliche Versorgungsgrad (Ärzte bis 65 J.) im Jahr 2020 bereits unter 75 % auf 71,9 % gesunken sein – und das sogar bei einer angenommenen Nachbesetzung der Arztstellen im Planungsbereich Meldorf von 50 %.

Quelle: KVSH

Entwicklungen im Gesundheitsbereich:

- teilweise bereits Hausärztemangel in der Fläche und Fachkräftemangel an Kliniken
- steigende Nachfrage nach Gesundheitsdienstleistungen durch mehr Ältere
- mehr ausscheidende Hausärzte als junge Hausarzneimittelnachfolger
- Einzelpraxen nehmen ab, Angestelltenverhältnisse zu
- viele Absolventen sind Frauen



Abb. 61: Verteilung der Hausärzte in Dithmarschen 2009/2020; Quelle: Handlungskonzept Demografie Kreis Dithmarschen

- Verlust von Praxen auf dem Land führt zu längeren Fahrtwegen

Um dem Ärztemangel bereits frühzeitig entgegen zu wirken hat der Landkreis Dithmarschen Harald Stender zum „Koordinator für ambulante Versorgung des Kreises Dithmarschen“ eingesetzt. Herr Stender wurde aufgrund seiner langjährigen Erfahrung in seiner Funktion als Geschäftsführer des Westküstenklinikums vom Landrat Dithmarschens für die Aufgaben des hausärztlichen Koordinators bestellt und ist somit Ansprechpartner nicht nur für alle Ärzte, die eine Hausarztstätigkeit im Kreis Dithmarschen anstreben oder sich in dieser Hinsicht verändern wollen, sondern auch betreffs kooperativer und innovativer Vorhaben in der hausärztlichen Versorgung. Der Koordinator berät und unterstützt auch die Städte und Gemeinden in Dithmarschen bei der Ansiedlung von Hausärzten.

Die Kassenärztliche Vereinigung Schleswig-Holstein war die erste KV in Deutschland, die sich ernsthaft mit den zu erwartenden Problemen in der medizinischen Versorgung einer im Durchschnitt zunehmend älter werdenden Bevölkerung befasst hat. Für die nächsten fünf Jahre soll das Schwergewicht auf die Probleme der Westküste gelegt werden. So ist der hausärztliche Koordinator in ständigem Austausch zwischen Dithmarschen und der KV SH in Bad Segeberg, um die hausärztliche Versorgung im Landkreis Dithmarschen zu sichern.

## 4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Wirtschaft, Beschäftigung, Pendler, Arbeitslosenzahlen, Kaufkraft

Die Stadt Meldorf ist ein wichtiges regionales Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum. Aufgrund der Entfernung zu den Großstädten und Ballungsräumen bestehen nur vergleichsweise weniger Verflechtungen in überregionale Räume. Hamburg und die angrenzenden Landkreise bieten sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze für mehr als 1,3 Millionen Menschen. Nur ein Teil dieser Beschäftigten hat ihren Wohnstandort auch am Arbeitsort. Junge hochqualifizierte Menschen bevorzugen eher urbane Wohnstandorte und pendeln zur Arbeit in das Umland bzw. die Region. Auf der anderen Seite entscheiden sich

viele Menschen aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung, der Lebensqualität oder der Verwurzelung im Verflechtungsraum zu wohnen und zum Arbeitsplatz zu pendeln.

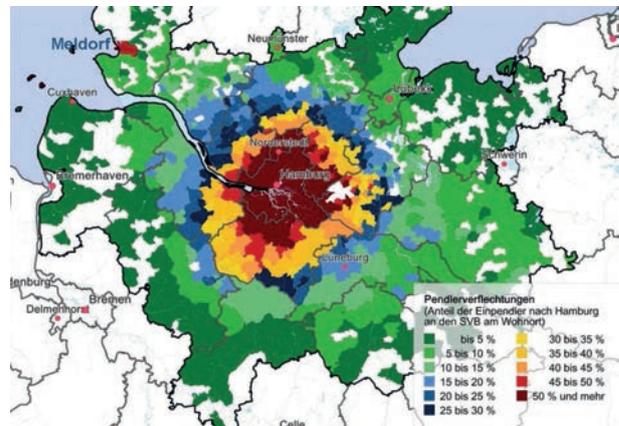


Abb. 62: Wohnungsmarktregion Hamburg; Quelle: GEWOS

Die Bedeutung des Wohnstandortes „Stadt-Umland-Raum“ für Hamburg illustriert Abb. 61. Diese stellt den Anteil der nach Hamburg Einpendelnden an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort dar. Deutlich wird dabei, dass aus den umliegenden Städten und Gemeinden täglich zum Teil deutlich über 60 % der Beschäftigten – insgesamt fast 340.000 Menschen – einpendelt. Meldorf liegt am Rand der Metropolregion und kann nicht zum Verflechtungsbereich gezählt werden.

Innerhalb Dithmarschens nimmt Meldorf selbst die Stellung eines wichtigen regionalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrums ein, verzeichnet selbst einen Einpendlerüberschuss (vgl. Abb. 55) und bildet einen eigenen Verflechtungsraum aus.

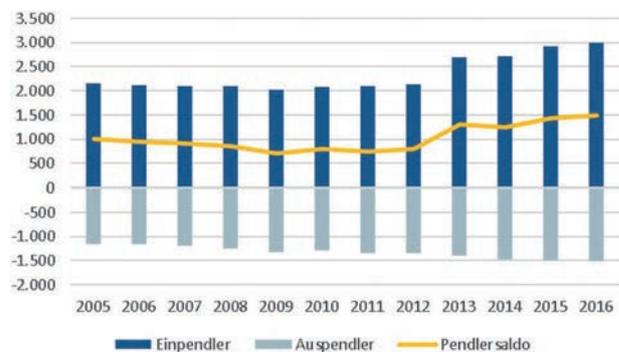


Abb. 63: Ein- und Auspendler; Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Täglich pendeln fast 3.000 Personen zur Arbeit nach Meldorf ein. Demgegenüber fahren etwa 1.500 in Meldorf wohnende sozialversicherungspflichtig

Beschäftigte an einen anderen Arbeitsort. In 2016 pendelten rund 1.490 Personen mehr nach Meldorf ein als in umgekehrter Richtung. Mit der Bedeutung Meldorfs als regionaler Arbeits- und Wirtschaftsstandort, der positiven Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort und der zuletzt positiven Bevölkerungsentwicklung hat die Zahl der Pendlerbewegungen in den letzten Jahren deutlich zugenommen. 2005 gab es noch 2.150 Einpendler nach Meldorf. Das entspricht einem Anstieg von ca. 850 Personen bzw. 39 %. Die Zahl der Auspendler stieg im gleichen Zeitraum um rund 360 Personen bzw. 31 % an.

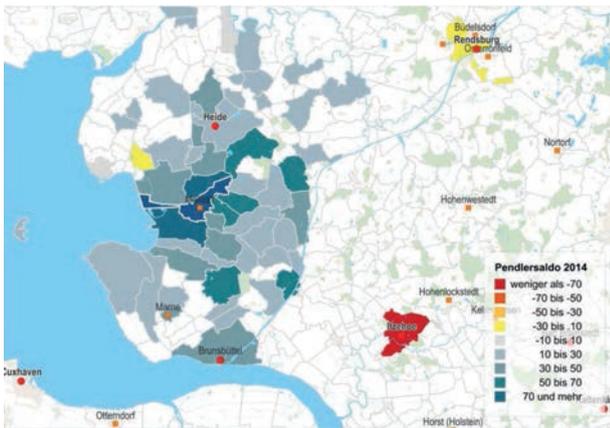


Abb. 64: Pendlersaldo 2015; Quelle: Bundesagentur für Arbeit/GEWOS

Deutlich wird dabei, dass fast zwei Drittel der in Meldorf wohnenden Beschäftigten zur Arbeit in eine andere Stadt oder Gemeinde auspendeln. Demgegenüber waren in 2015 rund 77 % der in Meldorf Beschäftigten Einpendler aus anderen Kommunen. Das bedeutet, dass die in Meldorf lebenden und arbeitenden Beschäftigten nur rund 23 % der in Meldorf arbeitenden Personen ausmachen. Dies zeigt die hohe Bedeutung einer guten Anbindung für PKW und mit dem ÖPNV, macht aber auch die Bedeutung des ruhenden Verkehrs für Arbeitsverkehre deutlich.

Die engsten **Pendlerverflechtungen** (absolut) Meldorfs bestehen mit den Städten Dithmarschens sowie den umliegenden Gemeinden. In 2015 pendelten etwa 2.245 Menschen aus aus den Kommunen des Landkreises zur Arbeit ein. Das sind 77 % aller Einpendler. Die höchste Pendelintensität besteht gegenüber Heide (370), Brunsbüttel (1140), Nindorf (110), Elpersbüttel (90) und Hemmingstedt (90).

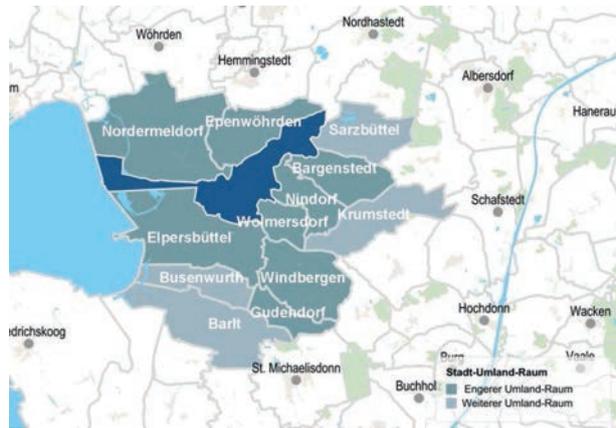


Abb. 65: Stadt-Umland-Raum; Quelle: GEWOS

Bei den in Meldorf Wohnenden, die zur Arbeit auspendeln, ist der Landkreis von etwas geringerer Bedeutung. In diese Städte und Gemeinden pendeln etwa 54 % der Auspendler (800 Personen). Die wichtigsten Auspendlerziele in diesem Raum sind Heide (360), Brunsbüttel (100), Marne (50), Hemmingstedt (50) und Nindorf (40). Darüber hinaus sind Itzehoe (100), Hamburg (100) und Kiel (60) wichtige Städte in die von Meldorf aus gependelt wird.

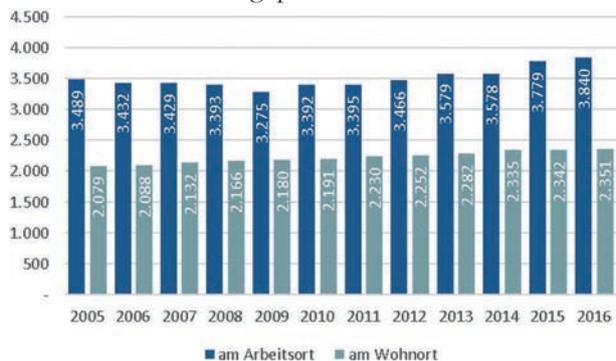


Abb. 66: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte; Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die höchste Verflechtungsintensität besteht gegenüber den umliegenden Gemeinden. Zum Teil pendelt knapp ein Drittel der dort lebenden Beschäftigten nach Meldorf ein. Dazu gehört beispielsweise Epenwöhrden (29 %), Wolmersdorf (28 %), Elpersbüttel (28 %) oder Nindorf (27 %). Aufgrund der engen Verflechtungen, Verbindungen und Abhängigkeiten zwischen Meldorf und den Gemeinden im Umland, wurde ein Stadt-Umland-Raum gefasst (vgl. Abb. 8). Das hohe Ein- und Auspendleraufkommen ist auch für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung von besonderem Interesse. So kommen Personen, die beruflich an Meldorf gebunden sind, ihren Wohnsitz aber aktuell in einer anderen Stadt oder Gemeinde haben, als potenzielle Zuzügler in Betracht, sofern die

aktuelle Lebenssituation oder das Wohnungsangebot dies ermöglichen. Günstigere Miet- und Kaufpreise in Meldorf im Vergleich zu anderen Standorten, die Möglichkeit Wohneigentum zu erwerben und im Einfamilienhaus zu wohnen sowie das Interesse an einem familienfreundlichen Wohnstandort lassen einen Umzug an den Arbeitsort zu einer möglichen Alternative werden. Auf der anderen Seite besteht bei Auspendlern in der Haushalts- oder Familiengründungsphase das Risiko eines Umzugs an den Arbeitsort.

Ursächlich für den Einpendlerüberschuss ist, dass Meldorf selbst ein regional bedeutender Wirtschaftsstandort mit einem vergleichsweise breiten Arbeitsplatzangebot ist. Insgesamt sind am Arbeitsort Meldorf im Jahr 2016 3.840 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Im Zuge der guten konjunkturellen Entwicklung ist die Zahl der Arbeitsplätze seit 2005 kontinuierlich gestiegen. Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise ist eine leichte Stagnation zu beobachten gewesen. Insgesamt hat Meldorf rund 350 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze hinzugewonnen. Das entspricht einem Anstieg von 8,9 %. Im Vergleich zu vielen anderen Städten und Gemeinden ist die Entwicklung damit allerdings unterdurchschnittlich.

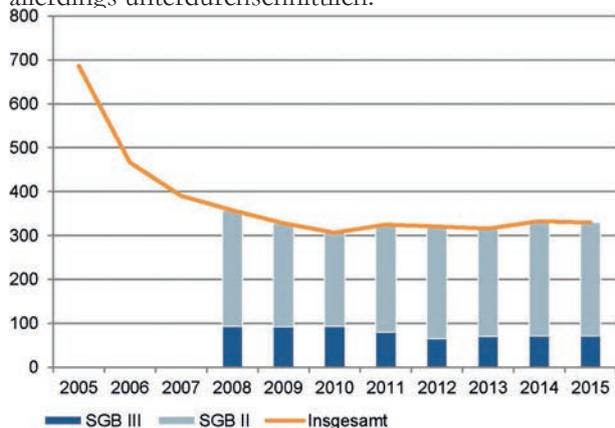


Abb. 67: Arbeitslosigkeit; Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Am Wohnort Meldorf gibt es insgesamt rund 2.350 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**. Das entspricht etwa 50 % der Einwohner mit Hauptwohnsitz zwischen 18 und 65 Jahren. Zu beachten ist, dass in den Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten keine Selbstständigen, geringfügig entlohnten Beschäftigten und Beamten erfasst sind. Gegenüber dem Jahr 2005 ist ein etwas deutlicherer Anstieg bei den Beschäftigten am Wohnort gegenüber den Beschäftigten am Arbeitsort von etwa 270 bzw. 13 % zu beobachten. Die Beschäftigungs-

quote ist um 8 %-Punkte gestiegen. Neben dem Zuwachs an Arbeitsplätzen und mehr Beschäftigung ist allerdings auch der Rückgang der Zahl der Einwohner im Erwerbsalter dafür verantwortlich.

Die größten Arbeitgeber der Stadt Meldorf sind die Stiftung Mensch (ca. 520 Mitarbeiter), die Druckerei Evers GmbH (ca. 400 Mitarbeiter) und der Aldra-Gewerbepark (ca. 300 Mitarbeiter). Wirtschaftsstrukturell ist der Dienstleistungsbereich von hoher Bedeutung. Gut 79 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Meldorf sind im tertiären Sektor tätig. Ein großer Teil dieser Menschen ist im Gesundheits- und Sozialwesen, wie beispielsweise der Stiftung Mensch beschäftigt. Die Stiftung Mensch ist eine der größten sozialen Stiftungen in Schleswig-Holstein mit über 1000 Arbeitsplätzen. Mit der Stiftung Mensch, die auf eine 50 jährige Erfahrung zurückblickt, ist ein Unternehmen in Meldorf ansässig, das Menschen mit Behinderung vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten bietet und als Impulsgeber für eine inklusive Gesellschaft fungiert. Überdies ist die öffentliche Verwaltung von Bedeutung (ca. 80 Mitarbeiter) sowie das Centrum für Angewandte Technologien (CAT GmbH; ca. 60 Mitarbeiter). Meldorf ist zentraler Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort für das Umland. Seit Mai 2008 ist das Amt Mitteldithmarschen für 24 Gemeinden mit ca. 23.000 Einwohnerinnen und Einwohnern Verwaltungsträger. Außerdem beherbergt Meldorf als ehemaliger Kreissitz als öffentliche Einrichtung auch noch das Amtsgericht Meldorf als Arbeitgeber.

Der größte Teil der Beschäftigten hingegen arbeitet in klein- und mittelständischen Handwerksbetrieben, dem Einzelhandel, Verwaltung, im Hotel- und Gaststättengewerbe sowie in der Landwirtschaft. Stark entwickelt ist das Bauhaupt- und -nebgewerbe mit innovativen Unternehmen. In Meldorf sind Unternehmen angesiedelt, die sich z.T. seit Jahrzehnten mit Naturbau und Energieeffizienz beschäftigen. In Meldorf gibt es beispielsweise seit 1991 den ersten Ökobaumarkt Schleswig-Holsteins. Der sekundäre Sektor (produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe) stellt mehr als ein Fünftel aller Arbeitsplätze in Meldorf. Damit ist dieser Wirtschaftsbereich von eher unterdurchschnittlicher Bedeutung. Die wichtigsten Unternehmen aus diesem Bereich sind die Druckerei Evers Druck GmbH, der Fenster- und Türenproduzent Aldra, die Wurstfabrik Binckebanck und die Stollenwerk-Konservenfabrik. Der primäre Sektor (Land-

und Forstwirtschaft) ist in Meldorf von untergeordneter Bedeutung.

**Wirtschafts- und Verkehrsverein (WVV) Meldorf**  
Meldorf bietet eine größere Auswahl an Fachgeschäften und Dienstleistern. Die meisten dieser Betriebe und Unternehmen sind außerdem Mitglieder des Wirtschafts- und Verkehrsvereins Meldorf und Umgebung e. V., der ein Zusammenschluß von wirtschaftlich tätigen Personen in der Region Meldorf ist. Der Verein organisiert und koordiniert zahlreiche Veranstaltungen wie z.B. die Meldorf-Woche, die Meldorfer Kohltage und den Weihnachtsmarkt und macht damit Meldorf zum überregionalen Anziehungspunkt.

### Tourismus als Impulsgeber

Für den Kreis Dithmarschen und Meldorf ist der Tourismus mit seinen Strandurlaubern an der Nordsee und im Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Insgesamt verbringen im Jahr im Kreis Dithmarschen ca. 205.000 Urlauber ca. 1.175.000 Nächte hier. Zwar sind die Touristenzahlen in den letzten Jahren leicht zurückgegangen, konkrete Erhebungen für Meldorf gibt es seit einigen Jahren aber nicht mehr. Im Zuge des Strukturwandels will sich die Stadt Meldorf stärker als Ort des nachhaltigen und sanften Tourismus profilieren und hat sich deshalb dem internationalen Städtenetzwerk „Cittàslow“ angeschlossen

Neben dem Anziehungspunkt Nordsee und Wattenmeer sollen im Bereich Tourismus gezielt alternativen Einnahmequellen erschlossen werden. Dazu gehört zum einen der boomende Wellness-Tourismus. Zum anderen wird versucht das Hinterland und somit auch Meldorf für Touristen attraktiver zu machen. Dazu gehört der Ausbau des Radwege-Netzes. Durch Dithmarschen führt unter anderem der Nordseeküstenradweg.

2001 hat Meldorf mit den umliegenden Gemeinden der Amtsverwaltung die Erarbeitung einer Struktur- und Entwicklungsanalyse begonnen und 2006 abgeschlossen. Daraus sind gemeinsame Tourismusprojekte wie Radwegebeschilderungen und HISStour (historisch-touristischer Führer zu den Natur- und Kulturdenkmälern) entwickelt worden.

Für die Stadt Meldorf hat der Tagestourismus einen hohen Stellenwert, der seitens der Stadt weiter ausgebaut und gepflegt werden sollte. Daneben ist die

Wahrnehmung der touristischen Aufgaben der Stadt seit 2008 auf das Amt Mitteldithmarschen übertragen worden. Hier bietet sich die Chance der räumlichen touristischen Entwicklung auf Amtsebene.

Gemeinsam mit den Gemeinden Nordermeldorf und Elpersbüttel hat die Stadt Meldorf einen Tourismusförderverband gegründet, aus dem ein Kommunalunternehmen entstanden ist. Ziel des Unternehmens ist die touristische Entwicklung im Bereich Speicherkoog. Kernzielgruppen sind Familien mit Kindern, Wassersportler, Naturinteressierte, Camping- und Wohnmobilurlauber und Radtouristen.

Die freizeittouristische Infrastruktur im Speicherkoog wurde untersucht und eine Städtebauliche Entwicklungskonzeption erarbeitet. In diesem Rahmen wurde ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Gutachterverfahren durchgeführt, mit dem Ziel, die touristische Entwicklung im Einklang mit den umgebenden Naturschutzgebieten zu stärken. Zurzeit werden - aufbauend auf diesen Ergebnissen – die entsprechenden Flächennutzungspläne angepasst, um die touristische Entwicklung im Speicherkoog zügig vorantreiben zu können.

Gleichwohl der Tourismus einer der wesentlichen Entwicklungsimpulsgeber für die Stadt Meldorf ist, wird die Nähe zur Nordsee in der Stadt selbst kaum spürbar. Es fehlen die Verknüpfungen und Hinweise auf touristische Angebote. Umgekehrt fehlt es am Speicherkoog an Hinweisen und Anreizen, die Innenstadt Meldorfs zu besuchen.

Die insgesamt positive konjunkturelle Entwicklung und der Zuwachs der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Meldorf haben zu einem Rückgang der **Arbeitslosenzahlen** geführt. Mit den umfangreichen Arbeitsmarktreformen wie den Gesetzen für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt (Hartz I bis IV), welche schrittweise bis zum 01.05.2005 in Kraft traten, war ein Rückgang der Arbeitslosenzahlen verbunden. Neben statistischen Veränderungen ist dieser vor allem auf die Stärkung der Konkurrenzfähigkeit zurückzuführen, die einen langfristigen Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze und einen Rückgang der Arbeitslosenzahlen beförderte.

2005 gab es in Meldorf 690 Arbeitslose (vgl. Abb. 10). Das entspricht einem Anteil von 14,3 % an den Einwohnern im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige). Bis 2010 war ein Rückgang auf ca. 310 zu verzeichnen. Seit 2011 ist die Anzahl der Arbeitslosen weitgehend

stabil geblieben. Im Jahr 2015 lag die Arbeitslosenzahl bei 330 Personen und einer Quote von 7,2 %. Neben der positiven konjunkturellen Entwicklung trug allerdings auch das Schrumpfen der Bevölkerungsgruppe im Erwerbsalter zur Halbierung bei. Von den 2015 gemeldeten Arbeitslosen beziehen ca. 70 Arbeitslosengeld I und 260 Arbeitslosengeld II. Die größte Teilgruppe der Arbeitslosen sind Menschen der Generation 50+ (50- bis 65-Jährige). Deren Anteil an allen Meldorfer Arbeitslosen beträgt ca. 30,3 %. Die Jugendarbeitslosigkeit (15- bis 25-Jährige) ist mit einem Anteil von 12,4 % an allen Arbeitslosen sehr gering.

## Kaufkraft

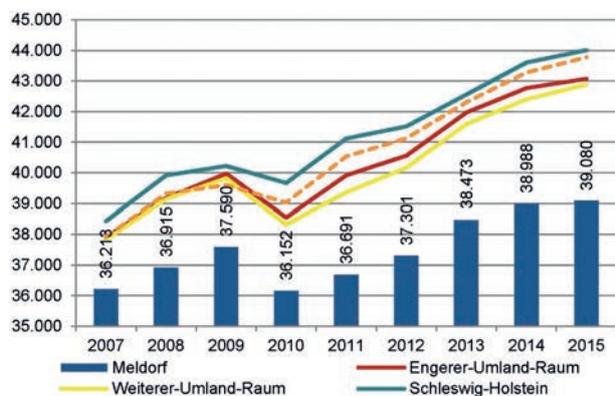


Abb. 68: Kaufkraft pro Haushalt; Quelle: GfK

Ein weiterer Indikator für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist die Kaufkraft je Haushalt. Diese misst das verfügbare Einkommen privater Haushalte. Eine hohe Kaufkraft ermöglicht es den Haushalten, sich Wohnwünsche zu erfüllen und Wohneigentum zu bilden. Weiterhin gibt die Kaufkraft einen Hinweis auf die Erfolgsaussichten von Investitionen in den Wohnungsbestand oder in den -neubau.

Im Jahr 2015 lag die **Kaufkraft** in der Stadt Meldorf bei 39.080 Euro pro Haushalt pro Jahr. Das entspricht einem Index von 89,3. Im Vergleich zur gesamten Bundesrepublik (Deutschland=100) weist Meldorf damit eine unterdurchschnittliche Kaufkraft auf. Im Land Schleswig-Holstein liegt diese mit einem Index von 100,5 noch höher. Auch in den Kommunen des Stadt-Umland-Raums liegt die Kaufkraft zum Teil deutlich höher als in der Kernstadt Meldorf. Ursächlich ist, dass eher gut verdienende Haushalte in den Stadt-Umland-Raum ziehen, um Wohneigentum zu erwerben. Haushalte mit niedrigen Einkommen ohne

Wohneigentum und Transferleistungsempfänger wohnen dagegen häufiger in zentralen Lagen.

Die im Rahmen der Erarbeitung des Wohnraumentwicklungsconzeptes für die Stadt Meldorf durchgeführte Haushaltsbefragung ergab ein durchschnittliches monatliches verfügbares Haushaltseinkommen von 2.620 Euro pro Monat. Dabei liegt das Einkommen der Haushalte, die Wohneigentum besitzen, deutlich über dem Einkommen von Mieterhaushalten. Während selbstnutzende Wohnungseigentümer über ein durchschnittliches Haushaltseinkommen von 2.970 Euro verfügen, liegt dieser Wert bei Mietern nur bei 1.850 Euro. Fast 12 % der Meldorfer Haushalte verfügen über ein Einkommen von weniger als 1.000 Euro pro Monat. Mehr als drei Viertel davon sind Mieter. Demgegenüber sind von den 21 % der Haushalte, die ein Einkommen von 4.000 Euro und mehr pro Monat aufweisen können, weniger als ein Zehntel Mieter (vgl. Abb. 67).

Aus der Einwohner- und Kaufkraftentwicklung der vergangenen Jahre lassen sich leider keine Impulse auf die Einzelhandelsentwicklung ableiten.

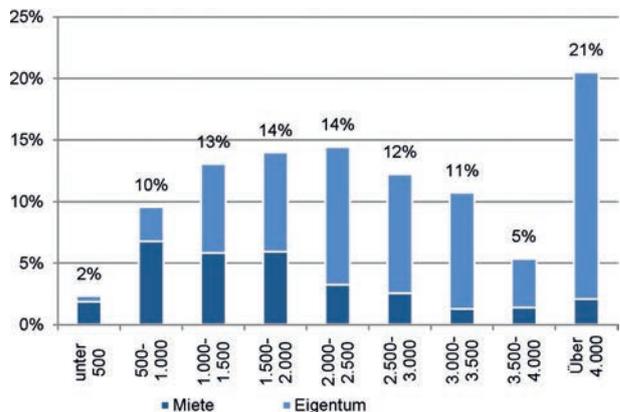


Abb. 69: Haushaltseinkommen; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

## Zwischenfazit Wirtschaft & Arbeitsplatzversorgung

Auch die Wirtschaft hat sich auf die Folgen des demografischen Wandels einzustellen. Es ist bereits heute ein Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zu erkennen. Dies führt langfristig zu einem Fachkräftemangel und einem Anstieg von älteren Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern, worauf sich die Unternehmen einstellen müssen. Der Erhalt der regionalen Wirtschaftsstruktur muss ein vorrangiges Ziel sein. Denn die ortsansässigen Unternehmen und

Betriebe leisten einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität vor Ort und schaffen Arbeitsplätze.

### 4.3 Einzelhandel

Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernimmt Meldorf die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Im Zentrum von Meldorf befinden sich sowohl die Fußgängerzone mit kleinteiligem Einzelhandel als auch ein Standort mit großflächigem Nahversorgungsangebot.

Dem drohenden Bedeutungsverlust der Altstadt, hervorgerufen durch zahlreiche unsanierte Gebäude, zunehmenden Leerstand von Einzelhandelsflächen und erhebliche Gestaltungsdefizite in der Fußgängerzone, wird bereits aktiv mit der Sanierungsmaßnahme „Östliche Innenstadt“ im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ entgegen gewirkt. Außerdem hat die Stadt Meldorf im Jahre 2007 eine „Machbarkeitsstudie zur Belebung der Meldorfer Innenstadt“ (Einzelhandelsgutachten) und zwei Jahre später im Jahr 2009 eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum „Ansiedlungsvorhaben an der Kampstraße in Meldorf“ erstellen lassen, die im Ergebnis festgestellt haben, dass das Angebot an Verkaufsflächen oberhalb des durchschnittlichen Niveaus von Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums liegt. Dabei wurde außerdem herausgearbeitet, welche Gewerbebetriebe in Meldorf noch fehlen, und für welche Waren in Meldorf bereits ein umfangreiches Angebot besteht.

Aus der Einwohner- und Kaufkraftentwicklung der vergangenen Jahre lassen sich leider keine Impulse auf die Einzelhandelsentwicklung ableiten.

Ein großes Problem stellt jedoch nach wie vor die geringe Lebendigkeit der Innenstadt dar. Insbesondere Jugendliche und junge Erwachsene fühlen sich vom Angebot der Innenstadt nicht angesprochen. Es gibt keinen einheitlichen Auftritt durch die Kaufmannschaft, grundsätzlich fehlt es am „Einkaufserlebnis“. Uneinheitliche Öffnungszeiten sind zu bemängeln.

Ein Ausbau der Nachfragebindung und -abschöpfung durch Attraktivitätssteigerung der Innenstadt erscheint gemäß Gutachten möglich, jedoch nur in

begrenztem Maße. Zur Belebung der Innenstadt sollten weitere Maßnahmen wie Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente, Attraktivitätssteigerungen des Angebotes und Ausrichtung auf den Tourismus angestrebt werden. Weitere Entwicklungschancen werden aus dem Ausbau der Versorgungsfunktion für das Umland gesehen.

Es fehlt zudem an einem einheitlichen Auftritt der Meldorfer Kaufmannschaft. Grundsätzlich ist auch das „Einkaufserlebnis“ nicht existent, es gibt keine klare Profilierung in der zentralen Innenstadt.

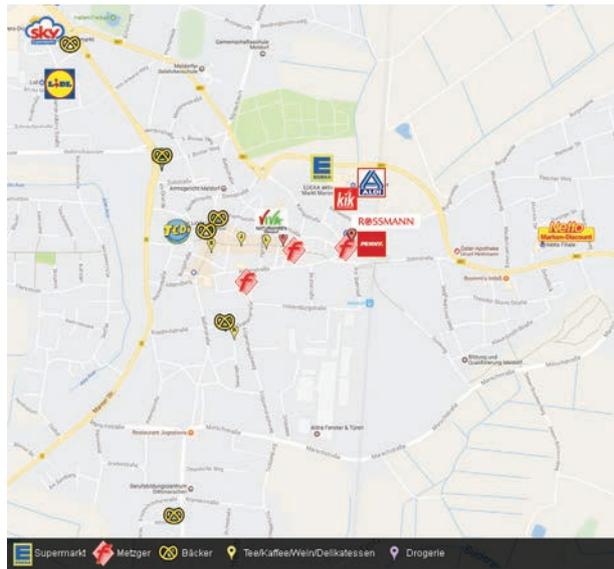


Abb. 70: Grundversorgung; Meldorf Quelle: GOS/batchGeo

Das Einzelhandels- und Gastronomieangebot in der Fußgängerzone bzw. den sog. „Gehstraßen“ soll verbessert und mit Kultur- und Freizeitangeboten angereichert werden. Hierfür wird das vorhandene Flächen- und Leerstandsmanagementsystem dem aktuellen Stand angepasst, um dann aktiv um potenzielle Gewerbetreibende zu werben. Zur Unterstützung dieser Bemühungen soll ein Zentrenmanagement eingerichtet werden. Privat-öffentliche Kooperationen sollen auch durch einen Verfügungsfonds unterstützt werden. Die hierfür erforderliche Richtlinie wurde 2016 erarbeitet, so dass der Verfügungsfonds im Frühjahr 2017 bereitgestellt werden kann.

#### Kaufkraft

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel „4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“ näher erläutert, weist Meldorf im bundesdeutschen Vergleich eine nur unterdurchschnittliche Kaufkraft auf. Selbst in den angrenzenden Gemeinden liegt die Kaufkraft deut-

lich höher als in der Kernstadt von Meldorf. Dementsprechend lassen sich aus der Einwohner- und Kaufkraftentwicklung der zurückliegenden Jahre leider auch keine Impulse auf die Einzelhandelsentwicklung ableiten.

### **Wochenmarkt**

Von Dienstag bis Samstag gibt es in ganz Dithmarschen große und kleine Wochenmärkte. In Meldorf lädt der Wochenmarkt jeweils am Freitag von 8.00 – 13.00 Uhr für fünf Stunden auf dem Nordermarkt zum Einkaufen und Verweilen ein. Hier lassen die vielfältigsten Verkaufsstände kaum Wünsche für die Kunden offen. Den Besuchern wird eine große Auswahl an frischen regionalen Produkten geboten. Die Einkaufsmöglichkeiten auf dem Markt sind sehr umfangreich und preisgünstig. Ob frisches Obst, Gemüse, Fleisch von Bauerhöfen aus der näheren Umgebung, frisch gefangener Fisch und Krabben, Eier, Blumen und Käse - hier bekommt man alles von regionalen Anbietern in freundlicher Atmosphäre direkt an der Johannes-Kirche, dem Dom der Dithmarscher. Während der Kohltage der Dithmarscher Region werden auch auf dem Wochenmarkt von Meldorf vermehrt Kohlgewächse angeboten.

### **Nahversorgungszentrum in der Kampstraße**

Die Stadt Meldorf hat ganz bewusst einen Standort mit großflächigem Einzelhandel (überwiegend Nahversorgung) nördlich der Kampstraße in das Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ mit einbezogen. Ziel dieser Abgrenzung ist es, eine gestalterische und funktionale Verknüpfung mit der östlichen Innenstadt herzustellen. Die Investoren an dem Standort des Nahversorgungszentrums werden in den Innenstadtentwicklungsprozess einbezogen, da der Standort durch die Aufwertungsmaßnahmen an der Kampstraße und in der Fußgängerzone profitiert. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird in Meldorf somit strategisch eingesetzt, um die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes auch mit Hilfe des sanierungsrechtlichen Instrumentariums zu steuern und für die Erneuerung des Zentrums zu nutzen.

### **Ansiedlungsvorhaben an der Kampstraße in Meldorf Ergänzende gutachterliche Stellungnahme (Mai 2009)**

4 Status-quo der Meldorfer Innenstadt 2009

„Die Meldorfer Innenstadt umfasst den Bereich innerhalb des Straßenrings Kampstraße, Domstraße,- Markttwiete, Jungfernstieg, Albersberg und Rosen-

straße. Der Kernbereich erstreckt sich in Ost-West-Richtung entlang der Zingelstraße bzw. der Roggenstraße und der Spreestraße bis zum Marktplatz sowie entlang der südlich vom Marktplatz abzweigenden Süderstraße und ist vollständig als Fußgängerzone ausgebildet. ...

Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt ist durch eine kompakte, kleinteilige Struktur gekennzeichnet und konzentriert sich vor allem in den Erdgeschossflächen entlang der Zingelstraße/Roggenstraße. Überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte mittleren Angebots- und Preisniveaus mit hoher Kundenorientierung vermitteln eine angenehme, kleinstädtische Einkaufsatmosphäre. Abgesehen von den an der Kampstraße angesiedelten Lebensmittelanbietern und sonstigen Anbietern (EDEKA, Aldi, Penny, Rossmann, KiK, Futterhaus) im Randbereich finden sich in der Meldorfer Innenstadt jedoch keine herausragenden Magnetbetriebe. Im Kernbereich sind lediglich das Bekleidungshaus Hartmann als Betrieb zu nennen, der über eine Sogwirkung verfügt. Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot in erster Linie auf ältere Zielgruppen ausgerichtet. Die Auswahl und Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes ist damit eingeschränkt, muss jedoch von der Tatsache, dass jüngere Zielgruppen ohnehin verstärkt an Shopping-Standorten außerhalb Meldorfs (z.B. Heide, Hamburg) einkaufen, etwas relativiert werden. Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Einzelhandel ist zudem der Tourismus. So lassen sich erhebliche Differenzen zwischen der Frequenz in der Innenstadt zwischen den tourismusrelevanten Sommer- und den eher nachfrageschwachen Wintermonaten feststellen.

Neben dem Einzelhandel befinden sich noch einige funktions ergänzende Nutzungen innerhalb der Innenstadt. Viele Dienstleistungs- und ca. 25 Gastronomiebetriebe, das Rathaus, die Touristinformation auf dem Nordermarkt 10 sowie der sorgen für zusätzliche Frequenz.

### **Meldorf Messe - Leistungsschau der Wirtschaft von Meldorf und Umgebung**

Die Wirtschaft der Stadt Meldorf und ihres Umlands präsentierte sich bei der Meldorf Messe in den Jahren 2006 und 2012. Die Messe wurde organisiert vom Wirtschafts- und Verkehrsverein Meldorf und Umgebung e. V. Über 90 Unternehmen im Wirtschafts- und Verkehrsverein Meldorf und Umgebung zeigten, was sie an Waren und Dienstleistungen zu bieten haben. Geprägt wurde die Meldorf Messe vom mittlerweile

sprichwörtlichen „MeldorFeeling“ – das heißt Kundenpflege und Engagement für die Region mit Herz und Sachverstand.

### Neues Konzept für eine kleine Altstadt - Frische Bauern/TRaumausstatter

Die Ladenflächen aus dem 19. Jahrhundert sind heute oft zu klein für den Fachhandel. Es müssen neue Konzepte gefunden werden, um kleine Altstädte zu beleben. Im Wohnprojekt frische Bauern in der Meldorfer Innenstadt haben wurde ein Konzept für einen multifunktionalen Veranstaltungsraum umgesetzt, der sowohl für Computerkurse als auch für Tanz und Tai Chi geeignet ist.

### Zwischenfazit Einzelhandel

Ziel sollte es sein, in der Innenstadt eine höhere Passantenfrequenz zu erzielen, die Aufenthaltsdauer zu erhöhen und damit die Handelslagen zu stärken. Dringender Handlungsbedarf besteht bei der Belegung von sogenannten „Toten Schaufenstern“, hauptsächlich bedingt durch Leerstand. Trotz der Nähe zur Nordsee, fehlt Meldorf das maritime Flair für die Profilierung der „Marke“ Innenstadt Meldorf.

## 4.5 ÖPNV & Verkehr

Die verkehrliche Anbindung Meldorfs ist vergleichsweise gut. Insbesondere mit der B 5 verfügt Meldorf über einen Anschluss in Richtung Heide im Norden und Brunsbüttel im Süden. Die B 431 bindet Meldorf an die A 23 und damit an das deutsche Autobahnnetz an. Die Freie und Hansestadt Hamburg liegt 106 km entfernt und ist in eineinhalb Stunden zu erreichen.

Meldorf ist an die Bundesstraße 431 und die Bundesstraße 5 angeschlossen. Die nächste Autobahnausfahrt liegt etwa 10 bis 15 Kilometer entfernt an der Bundesautobahn 23.

Auch an den Personenverkehr mit der Bahn ist Meldorf vergleichsweise gut eingebunden. Meldorf liegt an der Marschbahn, die Hamburg-Altona über Elmshorn, Itzehoe, Heide und Husum mit der Insel Sylt verbindet. Überdies werden über Heide die Strecke Büsum-Neumünster sowie die überregional verkehrenden IC-Züge erreicht.

Bereits in der vorangegangenen Analyse der Wirtschaft und Arbeitsplatzversorgung Meldorfs wurde

heraus gestellt, dass fast zwei Drittel der in Meldorf wohnenden Beschäftigten zur Arbeit in eine andere Stadt oder Gemeinde auspendeln. Demgegenüber sind rund 77 % der in Meldorf Beschäftigten Pendler aus anderen Kommunen. Dies zeigt die hohe Bedeutung einer guten Anbindung Meldorfs für PKW und mit dem ÖPNV, macht aber auch die Bedeutung des ruhenden Verkehrs für Arbeitsverkehre deutlich.

### Schienerpersonennahverkehr (SPNV)

Die SPNV-Anbindung der Stadt Meldorf an die Kreisstadt Heide, Itzehoe und das Oberzentrum Hamburg erfolgt über die Strecke der Marschbahn Westerland (Sylt)– Hamburg. Über den Umstieg in Heide ist Meldorf auch mit dem Oberzentrum Neumünster verbunden. Die erstgenannte Strecke bindet Meldorf auch an das Eisenbahn-Fernverkehrsnetz an. Der SPNV zeichnet sich in Bezug auf das Verkehrsangebot durch seine ganztägige Bedienung (auf den Hauptverbindungen etwa von 4:00 bis 1:00 Uhr) und durch die weitgehende Vertaktung des Fahrplans aus. Die Städte Heide (9 min Fahrtzeit) und Itzehoe (35 min Fahrtzeit) werden von Meldorf aus jeweils stündlich bedient.

Meldorf ist an das Schienennetz Westerland-Hamburg angeschlossen. Durch die Verbindungen mit dem Schienenpersonennahverkehr ist das Unterzentrum Meldorf gut an die Kreisstadt Heide angebunden. Ebenfalls gut verknüpft sind hierdurch die Unterzentren Burg, St. Michaelisdonn und Meldorf. Attraktive Verbindungen an das Oberzentrum Hamburg bestehen zu einigen Tageszeiten mit dem RE 6 ohne Umstieg. In Richtung Hamburg Altona kann der RegionalExpress 6 (RE 6) viermal (Mo-Fr) täglich und Samstag und Sonntag dreimal täglich genutzt werden. Aber auch die stündliche Verbindung mit der RB 62 nach Itzehoe ist nicht weniger attraktiv, um nach Hamburg zu gelangen. In Itzehoe besteht die Möglichkeit zur Weiterfahrt nach Hamburg Hauptbahnhof oder Hamburg Altona. Die Fahrtzeit verlängert sich nur minimal um fünf bis zehn Minuten durch den Umstieg in Itzehoe. Mit dem RegionalExpress 6 (RE 6) gelangen Fahrgäste außerdem auch zweimal am Tag nach Westerland (Sylt). Ergänzt wird das Angebot im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) durch die Regionalbahn 62 (RB 62) Heide-Itzehoe. Die RB 62 verkehrt in einem 60 Minuten Takt

in beide Richtungen. Zu einigen Zeiten verkehrt die RB 62 auch bis Husum.

Durch die zukünftige Neugestaltung des Bahnhof Meldorf ist dieser auch für mobilitätseingeschränkte Personen erreichbar. Neben der Modernisierung der Bahnsteige und Zuwege, wurde Meldorf in das landesweite Sonderprogramm zum B+R-Ausbau des Nahverkehrsverbunds Schleswig-Holstein GmbH (NAH.SH) aufgenommen. Im Rahmen dessen sollen die Fahrradabstellplätze am Bahnhof modernisiert und erweitert werden. Angedacht ist ein einheitliches Design an allen von der NAH.SH geförderten B+R-Anlagen.

Der neue Zugfahrplan zwischen Hamburg und Westerland bringt vor allem für Pendler/innen aus Meldorf, St. Michaelisdonn, Burg und Wilster zum Teil erheblich längere Fahrtzeiten. Es ist aber eine Tatsache, dass sich der Fahrplan bis Dezember 2017 nicht mehr ändern lässt. Die Gründe sind nachvollziehbar:

- Anschlusszüge und Linienbusse sind darauf abgestimmt
- Dieser Fahrplan ist auch als Printausgabe verteilt und muss verlässlich sein

Seitens des SPNV wurde jedoch zugesagt, dass zum nächsten Winterfahrplan die Bedürfnisse Pendler/innen aus dem raum Meldorf besser berücksichtigt werden, denn das ist für die Meldorfer Region, das Amt Mitteldithmarschen, von zentraler Bedeutung. Denn schließlich hängt auch die Regionalentwicklung davon ab, dass aufgrund der vergleichsweise niedrigen Mieten und der hohen Lebensqualität Menschen nach Meldorf ziehen und bereit sind, klimaschonend zu ihrem Arbeitsplatz in der Metropolregion zu pendeln. Das setzt aber wiederum eine verbesserte ÖPNV-Verbindung voraus. Mit diesem Ziel wurde eine Arbeitsgruppe/Bürgerinitiative mit Pendlern gegründet, die am neuen Fahrplan mitwirkt.

## Regionalverkehr & Rufbus Dithmarschen (RUDI)

Neben der Anbindung Meldorfs über den SPNV existieren eine Reihe von Bus-Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Eine erste Übersicht zu den in Meldorf verkehrenden Linien liefert der Liniennetzplan des Kreises Dithmarschen. Dabei ist zu beachten, dass eine Reihe von „Starken Linien“/Grundnetzlinien Meldorf bedienen. „Starke Linien“

bedienen starke Verkehrsströme vorrangig zwischen Oberzentrum, Mittel- und Unterzentren. Es gibt ein Angebot zu allen Tageszeiten, einschließlich am Wochenende, mit vertaktetem Fahrplan.

Die Linien 2583 und 2584 sind in synchronisierten Umläufen organisiert, sodass Fahrgäste von Meldorf über Marne nach Brunsbüttel gelangen. In Marne kann auf die Linie 2584 nach Brunsbüttel umgestiegen werden oder mit der 2509 nach St. Michaelisdonn gefahren werden. Außerdem besteht mit der 2510 die Möglichkeit nach Friedrichskoog zu gelangen. Aktuell weisen die Fahrpläne der 2583 und 2584 keinen Taktfahrplan auf. Hinzu kommt, dass das Fahrplanangebot in den Ferien dünn ist. Zu allen Tageszeiten und am Wochenende ergänzt der Rufbus Dithmarschen (RUDI) das Angebot.

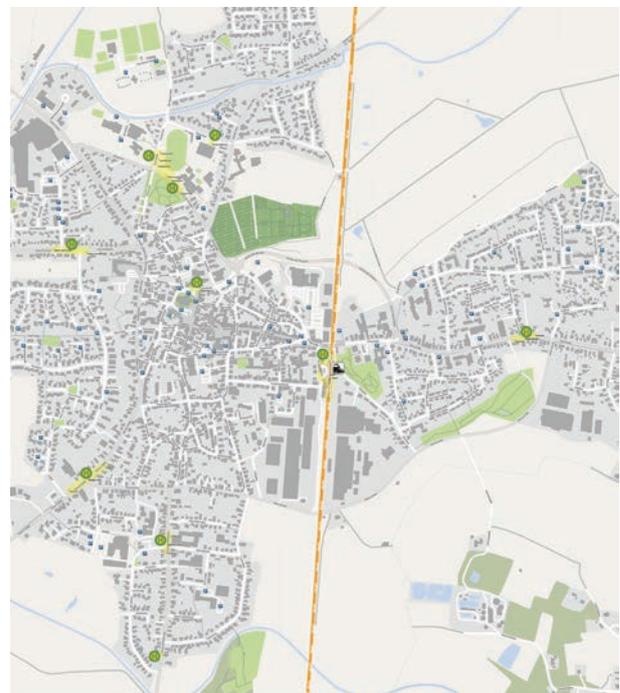


Abb. 71: Bushaltestellen in Meldorf; Quelle: SVG, GOS

Unter dem Produktnamen „RUDI“ wird ein bedarfsorientiertes Angebot vorgehalten, das mit Taxen und Kleinbussen betrieben wird, ein sog. Anruf-Linien-Taxi. Das Angebot ersetzt auf ausgewählten Linien in den verkehrlichen Randzeiten den Linienbusverkehr. Die Bedienung ist daher an vorgegebene Linienverläufe gebunden (deshalb firmiert RUDI auch unter der ergänzenden Bezeichnung „AnrufLinienTaxi“ (ALT)), die Fahrten werden aber nur bei entsprechender Anmeldung mindestens 45 Minuten vor Abfahrt durchgeführt. Bei der Anmeldung sind die Abfahrtszeit, die Ein- und Ausstiegshaltestelle

und die Anzahl der zu befördernden Personen anzugeben.

Des Weiteren gibt es eine ÖPNV-Verbindung über Barga nach Nordhastedt (Linie 2504). Diese Linie ist hauptsächlich auf den Schülerverkehr ausgerichtet. RUDI ergänzt täglich das Angebot. Am Wochenende entsteht so ein Zwei-Stunden-Takt zwischen Meldorf und Nordhastedt. Die Linie 2503 stellt eine Grundbedienung zwischen Meldorf und Albersdorf sicher. Auch hier ergänzt RUDI das Angebot. Am Wochenende resultiert so auch auf dieser Linie ein Zwei-Stunden-Takt.

Außerdem gibt es mit der Linie 2506 eine Verbindung über Süderhastedt nach Burg. Diese stellt eine Grundversorgung dar, jedoch ist das Fahrplanangebot in der Ferienzeit stark ausgedünnt. Ergänzt wird auch hier das Fahrplanangebot durch RUDI. Jedoch können die Lücken in den Ferien nicht durch RUDI abgedeckt werden. An den Wochenenden erfolgt die Bedienung der Linie 2506 lediglich durch RUDI (Zwei-Stunden-Takt).

Eine Reihe weitere, vor allem auf den Schülerverkehr ausgerichtete Linien, bedienen Meldorf und die umliegenden Orte.

Angaben zur Auslastung der einzelnen Haltestellen oder zur Nachfrage konnten leider nicht untersucht werden, da dem SPNV hierzu keine verbindlichen Zahlen vorliegen. Um für die Zukunft eine Planungsgrundlage zu schaffen, beteiligt sich der Kreis Dithmarschen an der landesweiten Verkehrserhebung, die diese Zahlen liefern wird.

| Gebietskategorie                 |  | Haltestellen-Einzugsbereich [m]   |     |
|----------------------------------|--|---|-----|
|                                  |  | Bahn (SPNV)   | Bus |
| Kreisstadt Heide (Mittelzentrum) | Zentraler Bereich  | 600   | 300 |
|                                  | Sonstiges Stadtgebiet  | 800   | 400 |
| Unterezentren                    |  | 800   | 600 |
| Sonstige Gemeinden               | mehr als 200 EW  | 1000  | 800 |
|                                  | weniger als 200 EW, Streusiedlungen, Einzelbebauungen, nicht integrierte Verkehrsziele | keine Erschließungs-Standards aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens bzw. ÖPNV-Potenzials |     |

Abb. 72: Haltestelleneinzugsbereich; Quelle: Dritter Regionaler Nahverkehrsplan Kreis Dithmarschen

## Bürgerbus Meldorf

Der „Bürgerbus Meldorf und Umgebung e. V.“ ist ein Die Idee „Bürgerbus Meldorf und Umgebung e. V.“ ist aus der mangelhaften ÖPNV-Versorgung in der ländlichen Region Meldorfs entstanden. Das Ziel

Bürgerbusses ist es, insbesondere für Kinder, Jugendliche, ältere Menschen und Bürger ohne Automobil eine Teilhabe an den innerstädtischen Angeboten zu ermöglichen. Das Hauptproblem besteht darin, dass viele Dörfer nur noch durch Schulbusse ans Verkehrsnetz angebunden sind. Denn der regionale öffentliche Personennahverkehr beschränkt sich aktuell im Wesentlichen auf die Schülerbeförderung, was leider dazu führt, dass die Bürger umliegender Gemeinden in den Schulferien kaum eine Möglichkeit haben, mit dem Bus nach Meldorf zu gelangen. Für mobilitäts-eingeschränkte Personen wird es zunehmend schwieriger, ohne Auto zum Arzt, zum Einkaufen, zum Sport oder zu kulturellen Veranstaltungen zu gelangen. Ziel ist es außerdem, den Bürgerbus in den normalen Fahrplan des ÖPNV zu integrieren ohne dabei mit ihm in Konkurrenz zu treten.



Abb. 73: Härtestest Modell Bürgerbus; Quelle: Bürgerbus Meldorf und Umgebung e. V.

Der „Bürgerbus Meldorf und Umgebung e. V.“ ist ein Mobilitätsprojekt Bürgern aus Meldorf und den Umlandgemeinden und verfügt seit der Vereinsgründung 2015 inzwischen über mehr als 50 Mitglieder. Der Bürgerbus soll den öffentlichen Busverkehr ergänzen, um eine bessere Verbindung zwischen Stadt und Land zu schaffen. Der bedeutende Unterschied zu den herkömmlichen Verkehrsanbietern ist hierbei aber das ehrenamtliche Engagement der Fahrer, denn die Arbeit im Bürgerbusverein leisten alle Vereinsmitglieder unentgeltlich.

Bevor der Bürgerbus Meldorf allerdings seinen Betrieb aufnehmen kann, muss der Busbetrieb vorab sorgfältig geplant werden. Vor der eigentlichen Bestellung des Busses mussten bei der Kreisverwaltung eine Projektbeschreibung, ein Finanzierungs-, Betriebs- und Businesskonzept, eine umfangreiche

Fahrerliste sowie ein Fahrzeugbedarfsplan eingereicht werden. Verträge mit dem Kreis Dithmarschen, den beteiligten Kommunen, dem lizenzierten Verkehrsunternehmen und mit nah.sh müssen abgeschlossen werden. Ein Entwurf für ein Linienkonzept wurde von der SVG (Stabsstelle SVG ÖPNV-Management, Norderstedt) bereits erarbeitet. Im Streckenfahrplan sind die zukünftigen Routen und Haltestellen festlegt, die der Bürgerbus zukünftig (an-)fahren soll. Zudem müssen die bisher angemeldeten 20 ehrenamtlichen Fahrer auf ihren künftigen Einsatz vorbereitet werden und entsprechende Weiterbildungen besuchen. Zusätzliche, freiwillige Busfahrer werden weiterhin intensiv gesucht.

Das Bürgerbusprojekt steht kurz vor der Realisierungsphase, ein entsprechendes Fahrzeug wurde inzwischen schon finanziert und bestellt. Es sind inzwischen alle politischen Weichen für die Umsetzung gestellt.

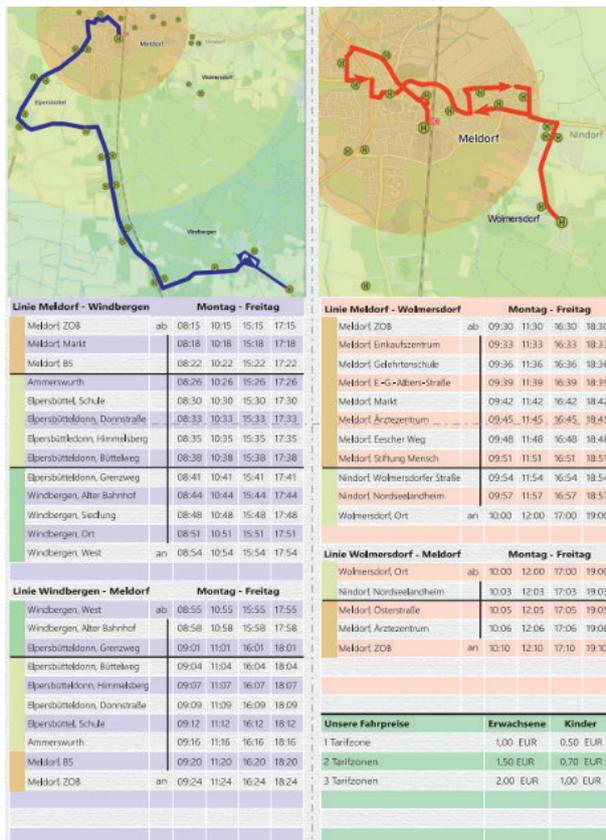


Abb. 74: Zukünftiger Linienfahrplan Bürgerbus; Quelle: Bürgerbus Meldorf und Umgebung e. V.

Inzwischen hat der SVG in enger Abstimmung mit den Initiatoren und Vereinsmitgliedern des Bürgerbusses und dem Kreis Dithmarschen bereits zwei zukünftige Streckenfahrpläne durchgeplant, die eine Anbindung der umliegenden Gemeinden an Meldorf

nach einem fest getakteten Fahrplan in Form von Ringtouren ermöglichen und auch die Kommunen untereinander wesentlich besser miteinander vernetzen. Bei der Konzeptentwicklung für die Busrouten, wurde angedacht, Meldorf in einer Art innerstädtischem Ringverkehr zu vernetzen. Das zukünftige Streckennetz des Bürgerbusses soll sternförmig aus den Umlandgemeinden auf Meldorf zulaufen. Die zukünftigen Haltepunkte sollen sehr flexibel nach Bedarf angefahren und umgeändert werden können. Das Haltestellennetz wird eine Dichte aufweisen, die den Mobilitätseinschränkungen vieler jüngerer und älterer Menschen so weit als möglich gerecht wird.

Bisher hat der Verein zwei Linien ins Auge gefasst, um jeweils die Umlandgemeinden im Takt mit der Stadt Meldorf zu verbinden.

Die erste Strecke (Linie Meldorf – Windbergen) führt über von Meldorf über Ammerswrath und Elpersbüttel nach Windbergen, von wo es über Elpersbütteldamm zurück nach Meldorf geht.

Die zweite Strecke (Linie Meldorf – Wolmersdorf) startet ebenfalls in Meldorf, geht weiter über Nindorf und Wolmersdorf und anschließend wieder zurück nach Meldorf.

In Meldorf selbst sollen folgende Stationen (Haltestellen) und wichtige Zielpunkte angefahren werden:

- Bahnhof/ZOB Meldorf
- Markt (Norder-/Südermarkt)
- B5 (Marner Str./Marschstr.)
- BBZ (Berufsbildungszentrum Dithmarschen, Friedrichshöferstraße 31)
- Einkaufszentrum Kampstraße
- Gymnasium Gelehrtenschule (An den Anlagen)
- Ernst-Günter-Albers-Straße (im Nordwesten von Meldorf)
- Ärztezentrum, Österstraße 6
- Wohngebiet Eescher Weg
- Stiftung Mensch (Flensburger Straße 23)

Die Fahrpreise variieren je nach Tarifzone (1-3) zwischen 1,00 Euro und 2,00 Euro für Erwachsene und zwischen 50 Cent und 1,50 Euro als ermäßigter Preis.

Der Bus wird nach derzeitiger Planung von Montag bis Freitag in der Zeit von ca. 8.00 - 19.00 Uhr verkehren. Die Haltestellen werden in einem wiederkehrenden Rhythmus angefahren. Gestartet wird wochentags (Mo – Fr) ab 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr am

Vormittag, Nachmittags ist der Bürgerbus jeweils von ca. 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr unterwegs. Dabei befahren beide Linien - sowohl vor- als auch nachmittags - ihre jeweiligen Strecken zwei Mal im Zwei-Stunden-Takt.

Der bestellte Bus mit maximal neun Sitzplätzen inkl. Fahrer wird im mittigen Einstiegsbereich eine eingebaute Rampe haben, damit auch Rollator-Benutzer, Rollstuhlfahrer und Eltern mit Kinderwagen barrierefrei in den Bus gelangen können. Der Kleinbus mit der ungefähren Größe eines Mercedes-Sprinters dürfte von den ehrenamtlichen Fahrern mit einem PKW-Führerschein Klasse B bzw. 3 und einem zusätzlichen Personenbeförderungsschein bedient werden. Zudem sollen zusätzlich max. vier Werbeflächen am und ein kleiner, digitaler Werbemonitor im Bus angebracht werden, damit der Bürgerbus möglichst kostendeckend arbeiten kann.

## Stadtverkehr

Einen weiteren Schwerpunkt stellt der Bereich an der Kampstraße und am Zingel dar, da diese Bereiche eine besondere Funktion haben. Der Platz am Zingel verbindet die Innenstadt mit dem Nahversorgungszentrum am Rand des Stadtkerns und dem Stadtgebiet östlich der Bahn. Die Kampstraße dient der Erschließung des Nahversorgungszentrums, wirkt aber aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens als Barriere zwischen Nahversorgungszentrum und Altstadt. Beide Bereiche sollen so umgestaltet werden, dass sowohl die Verbindung zur Altstadt als auch die Aufenthaltsqualität für Wohn- und Gewerbenutzende verbessert wird.

2016 begann der Umbau des Platzes am Zingel. Ziel ist es, eine gestalterische und funktionale Verbindung zwischen der Fußgängerzone und dem Nahversorgungszentrum herzustellen und eine einladende Eingangssituation in die Altstadt zu gestalten. Die Dominanz des Autoverkehrs wird reduziert, indem der Straßenquerschnitt geändert und eine durchgehende, hochwertige Pflasterung verlegt wird. Die Verknüpfung soll dazu beitragen, dass Kunden des Nahversorgungszentrums auch die Innenstadt aufsuchen. Am Nahversorgungszentrum stehen zudem öffentlich nutzbare Parkplätze zur Verfügung, die zukünftig stärker von Innenstadtbesuchern genutzt werden sollen.

Der Umbau der Kampstraße erforderte umfangreiche Verkehrsgutachten. Mehrere Varianten wurden geprüft, um die Verkehrsströme zu verlagern. Vorgehen ist, entlang des Nahversorgungszentrums eine neue Straße zu bauen, die direkt an eine Umgehungsstraße anschließt. Dadurch wird der Bereich der Kampstraße, an der die Wohnnutzung dominiert, vom Durchgangsverkehr entlastet. Dies eröffnet Möglichkeiten für eine Verkehrsberuhigung.

## Zwischenfazit ÖPNV & Verkehr

Derzeit sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit am Bahnhof Meldorf und den Bushaltestellen im Stadtgebiet noch nicht hinreichend erfüllt. Die barrierefreie Umgestaltung des Bahnhofs befindet sich aber bereits in Planung.

Die Erschließung der Stadt Meldorf, der Ortsteile und umliegenden Gemeinden mit dem ÖPNV wird sowohl von Experten als auch von den Bürgern als defizitär wahrgenommen. Insbesondere eingeschränkt (auto-)mobile Menschen wie Kinder, Jugendliche und ältere Menschen haben Schwierigkeiten, eigenständig zum Einkaufen, zu sozialen Einrichtungen und zu Kultur- und Sportveranstaltungen zu gelangen. Besonders gravierend stellt sich die mangelhafte ÖPNV-Erschließung bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bei älteren Menschen ohne eigenen PKW dar. Sie sind in vielen Fällen auf die Versorgung durch Verwandte und Bekannte angewiesen.

Das Liniennetz des Regionalbusverkehrs zeigt insgesamt die typischen Merkmale des schülerverkehrsorientierten ÖPNV. Auffällig ist die hohe Anzahl von mäandrierenden Linien, die sich vor allem aus den Richtungsbezügen des Schülerverkehrs in Verbindung mit der Siedlungsstruktur ergeben. Diese Linieneinführungen sind für die Wirtschaftlichkeit durchaus positiv, erschweren aber stark die Orientierung und die Fahrtenplanung für die übrigen ÖPNV-Kunden. Die Liniensstruktur für Meldorf ist im Vergleich zum dünn besiedelten Umland weitgehend transparent. Der ÖPNV ist zudem stark durch die Abnahme der Schülerzahlen im ländlichen Raum betroffen.

Durch die unzureichende, magelhafte verkehrliche ÖPNV-Anbindung ist den Bewohnern Meldorfs und der Umlandgemeinden ohne PKW schlecht eine Teilhabe möglich und die innerstädtischen Angebote für viele Menschen, die nicht bzw. nicht mehr über eine

individuelle Mobilität per Auto verfügen, nur sehr schwer zu erreichen.

Es gibt kaum eine Anbindung an den Schienenverkehr, die Busse fahren in einem Zeitrhythmus ohne sinnvolle Taktung und ebenso ohne sinnvolle Hin- und Rückfahrtsicherstellung. Es kann also durchaus sein, dass man von einer Gemeinde nach Meldorf kommt, aber nicht wieder nach Hause bzw. umgekehrt. Das Fahrplanangebot des ÖPNV für Meldorf und die umliegenden Gemeinden ist besonders in den Schulferien so gut wie nicht vorhanden bzw. sehr stark ausgedünnt. Ebenso ist Integration von Menschen ohne individuelle Mobilität in den regionalen Arbeitsmarkt mit dem bestehenden Liniennetz nahezu unmöglich.

In vielen Gesprächen der Initiatoren des „Bürgerbus Meldorf und Umgebung e. V.“ mit den Gemeindevertretungen wurde deutlich, dass der Wunsch nach einer besseren und regelmäßigen Verkehrsanbindung sehr groß ist. Hierbei wird eine sinnvolle Anbindung an die bestehenden Strukturen, insbesondere auch an die Bahnanbindung angestrebt.

## 4.6 Zwischenfazit: Zusammenfassung Infrastrukturanalyse

Die quantitative und qualitative Ausstattung an sozialer Infrastruktur ist in Meldorf bereits auf sehr hohem Niveau: Meldorf bietet eine Vielzahl an Bildungsangeboten und kultureller Infrastruktur. Die Stadt verfügt bereits heute über ein gutes, entwicklungsfähiges Potential der sozialen Infrastruktur wie Kitas, Schulen, Kultur- und Sporteinrichtungen, die den heutigen, modernen Wohn- und Lebensansprüchen gerecht wird und sich an zukünftige Bedürfnisse anpassen lässt.

Die bevölkerungsspezifische Entwicklung wird künftig für die Stadt Meldorf sehr relevant sein und angesichts der Auswirkungen des demografischen Wandels sind bezüglich der Infrastrukturen auch in Meldorf Anpassungen dringend notwendig und sinnvoll. Dabei gilt es nicht nur die jungen Bevölkerungsschichten – Kinder, Jugendliche und Familien - zu „fördern“ und dauerhaft in Meldorf zu binden, sondern auch die älter werdende Bevölkerung bei Planungen und Entscheidungsfindungen zu beachten. Besonders ältere Bewohner sind auf die Nähe zu gesundheitlichen Einrichtungen und Nahversorgern angewiesen und bilden somit neben den Familien eine

zweite, besonders wichtige Zielgruppe. Die Einzelhandelsversorgung, medizinische Versorgung und fehlende Mobilität bewirken einen Umzug der Älteren in die Stadt, vorausgesetzt, es gibt Angebote bzgl. altersgerechter Wohnformen.

Neben dem Wohnen und dem Einzelhandel ist aber auch die Förderung von kulturellen und sozialen Einrichtungen und Veranstaltungen außerordentlich wichtig für die Weiterentwicklung einer lebendigen (Innen-)Stadt Meldorf. Gleichzeitig sollten die Konzepte von einer wachstumsorientierten Planung hin zu einer bestandserhaltenden oder gar auf Rückbau und Zentralisierung ausgerichteten Planung gehen. Bei der Entscheidungsfindung erscheint es notwendig, die Förderung der Identität der Stadt Meldorf mit zu betrachten und zu stärken.

## 5. Wohnflächenpotential- und Innenbereichsanalyse

Die Flächenpotenzialanalyse dient der Identifikation vorhandener Flächen im Gemeindegebiet, die kurz-, mittel- oder langfristig für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Der räumliche Fokus für die Realisierung von Wohnungsbauprojekten liegt auf dem Altstadtgebiet. Hier sollen insbesondere Baulücken oder leerstehende Gebäude entsprechend dem Wohnraumbedarf der Stadt Meldorf neu bebaut werden.

Gemäß den „Handlungsleitsätzen zur Stärkung der Innenentwicklung“ des Kreises Dithmarschen sollen hierdurch insbesondere die Siedlungsstrukturen erhalten bleiben, die Attraktivität der Gemeinde gestärkt und vorhandene Infrastrukturen ausgenutzt werden. Durch eine aktive Innenentwicklung kann eine Zersiedelung der Landschaft, die Verdichtung von bebauten Außenbereichen sowie die Entstehung, Erweiterung und Verfestigung von Splittersiedlungen effektiv vermieden werden.

Im Folgenden wird zunächst das methodische Vorgehen der Flächenpotenzialanalyse geschildert. Daran anschließend werden die ermittelten Flächenpotenziale näher beschrieben und die Einteilung der Flächen in Entwicklungskategorien vorgestellt. Vor diesem

Hintergrund erfolgen abschließend Umsetzungsempfehlungen für die Flächenentwicklung.

### 5.1 Methoden

In einem ersten Schritt wurden für die Erfassung von Potenzialflächen der Flächennutzungsplan sowie die vorhandenen Bebauungspläne ausgewertet. Auf Basis von Luftbildauswertungen wurden weitere Flächen identifiziert, die für den Wohnungsbau in Frage kommen könnten. Abschließend erfolgten umfangreiche Ortsbegehungen, um weitere Flächen zu ermitteln. Darüber hinaus war es hierdurch möglich, die ermittelten Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau zu bewerten. Hierbei standen vor allem städtebauliche und umweltbezogene Kriterien im Mittelpunkt.

In Absprache mit der Stadt Meldorf wurden die ermittelten Flächen hinsichtlich ihrer tatsächlichen Verfügbarkeit überprüft und ggf. aus der weiteren Analyse ausgeschlossen. Zusätzlich wurden je Fläche bereits bekannte Restriktionen ergänzt, die bei der Mobilisierung der Flächen zu beachten sind. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Angaben zu den Eigentumsverhältnissen, ob hohe Investitionskosten notwendig sind oder ob die Gestaltungssatzung der Stadt Meldorf berücksichtigt werden muss.

Insgesamt wurden mit der vorliegenden Flächenpotenzialanalyse neben leerstehenden Gebäuden und

| Entwicklungs-kategorien | Baurecht                          | Altstadt-gebiet | Bebauung                |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|
| 1                       | (1) Baurecht                      | ja              | unbebaut                |
| 2                       | (1) Baurecht                      | ja              | teilweise bebaut/bebaut |
| 3                       | (1) Baurecht                      | nein            | unbebaut                |
| 4                       | (1) Baurecht                      | nein            | teilweise bebaut/bebaut |
| 5                       | (2) Baurecht, aber mit Hemmnissen | ja              | teilweise bebaut/bebaut |
| 6                       | (2) Baurecht, aber mit Hemmnissen | nein            | unbebaut                |
| 7                       | (2) Baurecht, aber mit Hemmnissen | nein            | teilweise bebaut/bebaut |
| 8                       | (3) Planungserfordernis           | ja              | unbebaut                |
| 9                       | (3) Planungserfordernis           | ja              | teilweise bebaut/bebaut |
| 10                      | (3) Planungserfordernis           | nein            | unbebaut                |
| 11                      | (3) Planungserfordernis           | nein            | teilweise bebaut/bebaut |

Abb. 75: Entwicklungskategorien Flächenpotentialanalyse; Quelle: GEWOS/GOS

klassischen Baulücken auch sanierungsbedürftige Gebäude, Brachflächen, unbebaute Hinter- und Innenhöfe sowie Arrondierungsflächen am Stadtrand erfasst.

Nach der Flächenermittlung wurden alle Flächen in sogenannte Entwicklungskategorien eingeteilt. Das Ziel ist dabei, Flächen zu identifizieren, die zum einen leichter entwickelt werden können und zum anderen aufgrund ihrer Lage in dem Stadtgebiet vorrangig mobilisiert werden sollten. Zunächst wurde jede Fläche danach differenziert, ob es sich um eine Fläche mit Baurecht, um eine Fläche mit Baurecht, aber mit erkennbaren Realisierungshemmnissen oder eine Fläche mit Planungserfordernis handelt (analog zum Prüfschema für eine bedarfsorientierte, flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung). Danach wurde überprüft, ob sich die jeweilige Fläche im Altstadtgebiet befindet, da insbesondere diese Potenziale aktiviert werden sollen, um die Innenentwicklung zu stärken. Abschließend wurde betrachtet, inwiefern die einzelnen Flächen bereits bebaut sind. Auf Basis dieses methodischen Vorgehens konnten die ermittelten Flächen in zehn Entwicklungskategorien eingeteilt werden (siehe Abb. 67).

## 5.2 Ergebnisse der Flächenpotentialanalyse

Insgesamt wurden 135 Potenzialflächen für den Wohnungsbau erfasst, die sich ungleich im Stadtgebiet verteilen. Wie aus der nachfolgenden Tabelle deutlich wird, verfügt Meldorf Mitte über die meisten Flächen. Insgesamt stehen hier 58 Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung. Auch in Meldorf Ost und Meldorf Süd sind mit 28 bzw. 29 Flächen noch relativ viele Flächen vorhanden. Hingegen weisen Meldorf Nord und Meldorf West nur geringe Potenziale für den Wohnungsneubau auf.

Die Einteilung der 135 Flächen in die zehn Entwicklungskategorien zeigt ebenfalls eine ungleiche Verteilung. Zunächst wird deutlich, dass es sich bei einem Großteil (67 Flächen) um Flächen mit uneingeschränktem Baurecht handelt. In weiteren 42 Fällen liegt zwar ein Baurecht vor, jedoch konnten zudem Realisierungshemmnisse identifiziert werden. Lediglich bei 26 Flächen handelt es sich um Flächen mit Planungserfordernis. Es konnten zwar 79 Flächen im Altstadtgebiet ermittelt werden, jedoch ist von diesen nur eine unbebaut. Aufgrund der zentralen Lage sind insgesamt nur 27 Flächen unbebaut.

Abb. 76: Entwicklungskategorien Flächen/Ortsteile Meldorf; Quelle: GEWOS/GOS

| Entwicklungskategorien |          |                |                         | Flächen Ortsteile |              |             |             |              |
|------------------------|----------|----------------|-------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Nr.                    | Baurecht | Altstadtgebiet | Bebauung                | Meldorf Mitte     | Meldorf Nord | Meldorf Ost | Meldorf Süd | Meldorf West |
| 1                      | 1        | ja             | unbebaut                | 1                 | -            | -           | -           | -            |
| 2                      | 1        | ja             | teilweise bebaut/bebaut | 43                | 1            | -           | 9           | -            |
| 3                      | 1        | nein           | unbebaut                | -                 | -            | 1           | 1           | -            |
| 4                      | 1        | nein           | teilweise bebaut/bebaut | -                 | 1            | 7           | 3           | -            |
| 5                      | 2        | ja             | teilweise bebaut/bebaut | 11                | 1            | -           | 3           | 3            |
| 6                      | 2        | nein           | unbebaut                | -                 | 6            | 4           | 3           | -            |
| 7                      | 2        | nein           | teilweise bebaut/bebaut | -                 | 1            | 5           | 2           | 3            |
| 8                      | 3        | ja             | teilweise bebaut/bebaut | 3                 | -            | -           | 4           | -            |
| 9                      | 3        | nein           | unbebaut                | -                 | 1            | 5           | 3           | 2            |
| 10                     | 3        | nein           | teilweise bebaut/bebaut | -                 | 1            | 6           | 1           | -            |
| <b>SUMME</b>           |          |                |                         | <b>58</b>         | <b>12</b>    | <b>28</b>   | <b>29</b>   | <b>8</b>     |

| Entwicklungskategorien |           |                 |                         | Flächen Meldorf gesamt |                |              |            |
|------------------------|-----------|-----------------|-------------------------|------------------------|----------------|--------------|------------|
| Nr.                    | Bau-recht | Altstadt-gebiet | Bebauung                | Anzahl                 | Prozent Anzahl | ha           | Prozent ha |
| 1                      | 1         | ja              | unbebaut                | 1                      | 0,7            | 0,06         | 0,1        |
| 2                      | 1         | ja              | teilweise bebaut/bebaut | 53                     | 39,3           | 1,76         | 2,1        |
| 3                      | 1         | nein            | unbebaut                | 2                      | 1,5            | 0,14         | 0,2        |
| 4                      | 1         | nein            | teilweise bebaut/bebaut | 11                     | 8,1            | 0,47         | 0,6        |
| 5                      | 2         | ja              | teilweise bebaut/bebaut | 18                     | 13,3           | 1,29         | 1,5        |
| 6                      | 2         | nein            | unbebaut                | 13                     | 9,6            | 3,73         | 4,5        |
| 7                      | 2         | nein            | teilweise bebaut/bebaut | 11                     | 8,1            | 3,71         | 4,4        |
| 8                      | 3         | ja              | teilweise bebaut/bebaut | 7                      | 5,2            | 4,49         | 5,4        |
| 9                      | 3         | nein            | unbebaut                | 11                     | 8,1            | 54,33        | 65,1       |
| 10                     | 3         | nein            | teilweise bebaut/bebaut | 8                      | 5,9            | 13,42        | 16,1       |
| <b>SUMME</b>           |           |                 |                         | <b>135</b>             | <b>100</b>     | <b>83,40</b> | <b>100</b> |

Abb. 77: Entwicklungskategorien Flächen Meldorf gesamt; Quelle: GEWOS/GOS

Die Verteilung innerhalb der einzelnen Entwicklungskategorien zeigt, dass in der ersten Kategorie nur eine Fläche ermittelt werden konnte. Der Großteil der Flächen befindet sich in der zweiten Kategorie (das bedeutet, die Flächen sind zumindest teilweise bebaut). Insgesamt konnten hier 53 Flächen zugeordnet werden. Während auch die dritte Kategorie schwach besetzt ist, sind die Kategorien vier bis sieben mit mindestens 11 Flächen besetzt. Nur noch wenige Flächen befinden sich in den folgenden Kategorien.

### 5.3 Umsetzungsempfehlungen

Die Flächenpotenzialanalyse zeigt, dass insgesamt 54 Flächen mit Baurecht ohne Einschränkungen im Altstadtgebiet für den Wohnungsbau potenziell zur Verfügung stehen. Aufgrund des vorhandenen Baurechts und der zentralen Lage sollten diese Flächen mit hoher Priorität entwickelt werden. Auf diese Weise kann auch den Handlungsleitsätzen zur Stärkung der Innenentwicklung entsprochen werden.

Zu beachten ist, dass viele Flächen Restriktionen aufweisen, die eine Mobilisierung erschweren können. Vor diesem Hintergrund muss im Einzelfall geprüft werden, wie groß der Aufwand ist, die jeweilige Fläche zu aktivieren.

## 6. Wohnraumentwicklungskonzept: Maßnahmenempfehlungen und Handlungskonzept

Die Stadt Meldorf zeichnet sich durch eine - im Vergleich zu anderen Städten in ländlich geprägten Regionen - robuste Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und einen niedrigen Wohnungsleerstand aus. Dennoch verändern auch hier der demografische Wandel und die Singularisierung die Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt. Der derzeitige Wohnungsbestand ist auf diese neue Nachfrage nur bedingt vorbereitet. Diese Situation wird sich mit der fortschreitenden Alterung der Gebäude in den kommenden Jahren weiter verschärfen. Besondere Aufmerksamkeit liegt dabei auf dem Altstadtgebiet der Stadt.

Das Ziel der Stadt Meldorf sollte die Sanierung und Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes sein. Auf diese Weise lässt sich sowohl der aufkommenden Überalterung der Gebäude als auch der sich verändernden Nachfragesituation am besten begegnen. Der Wohnungsneubau kann dabei vor allem als punktueller Ersatz nicht mehr zeitgemäßer Einheiten – insbesondere in innerstädtischen Lagen – sowie zur qualitativen Verbesserung und Ergänzung des bestehenden Angebotes genutzt werden. Vor dem Hintergrund der prognostizierten verhältnismäßig stabilen Nachfrage sollte die behutsame Innenentwicklung Priorität vor der Außenentwicklung haben. Eine massive Angebotsausweitung durch Neubaugebiete „auf der Grünen Wiese“ hätte lediglich Leerstände in den bestehenden Wohngebieten zu Folge. Gerade hier sollte jedoch ein Schwerpunkt der zukünftigen Maßnahmen liegen. In den Einfamilienhausgebieten gilt es zeitgleich sowohl den älteren Bewohnern einen Verbleib in den eigenen Vier Wänden zu ermöglichen als auch einen Generationenwechsel einzuleiten. So können junge Bewohner in den Wohnungsmarkt integriert werden, die für die zukünftige Entwicklung der Stadt immens wichtig sind.

Im Analyseprozess haben sich drei zentrale Handlungsfelder für den Wohnungsmarkt in Meldorf herauskristallisiert, die im Folgenden vorgestellt werden.

Diese drei Handlungsfelder sind:

- die Aufwertung des Wohnens im Altstadtgebiet,
- die (Weiter-)Entwicklung der Einfamilienhausgebiete und
- der qualitative Neubau (im Altstadtgebiet).

Daneben wurden Themen identifiziert, die übergeordnet für den Meldorfer Wohnungsmarkt relevant sind.

Diese als Querschnittsthemen zu bezeichnenden Felder sind:

- barrierearmes Wohnen,
- (energetische) Modernisierung und
- und preisgünstiges Wohnen.

### 6.1 Wohnen: Allgemeine Empfehlungen

Der Stadt Meldorf wird empfohlen, die Umsetzung des Konzeptes durch einen **politischen Beschluss** abzusichern. Damit erklärt sich die Mehrheit der Lokalpolitiker offiziell mit den Inhalten des Konzeptes einverstanden. Durch einen solchen Beschluss machen die politischen Fraktionen die aufgezeigten Maßnahmen zu ihrem eigenen Anliegen und sind selbst in ihrer alltäglichen Arbeit gefordert, durch notwendige Beschlüsse konstruktiv und offen an der Realisierung des Konzeptes mitzuwirken. Zudem ist ein politischer Beschluss auch ein wichtiges Signal nach außen. Auf diese Weise erlangt das Konzept eine größere Verbindlichkeit gegenüber allen beteiligten Akteuren. Das ist für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen vor Ort von großem Vorteil.

Die Ereignisse der vergangenen Jahre haben gezeigt, wie schnell sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt ändern und Trends verstärken können. Politik und Verwaltung müssen schnell reagieren können, um ihre Strategien anzupassen. Dazu ist es erforderlich, stets einen Überblick über den aktuellen

Stand und die bisherige Entwicklung zu haben. Daher sollten die wesentlichen Daten und Fakten des Wohnungsmarktes in einem **Wohnungsmarkt-Monitoring (Controlling)** jährlich fortgeschrieben werden.

Die Formen eines laufenden Monitorings können bspw. ein Flächen- bzw. Leerstandsmanagement, die Einrichtung einer Brachflächentypologie oder eines Leerstandskataster umfassen. Die laufende Kontrolle und Aktualisierung der untergenutzten Flächen und Leerständen und damit einhergehend die unmittelbare Bearbeitung der vorliegenden Problemlagen wird hierdurch ermöglicht.

- Einsatz eines „Kümmerers“ erforderlich, der die Verbindungen zu Maklerbüros und Eigentümer aufrecht erhält und sich aktiv an der Vermarktung der Objekte beteiligt. (Vgl. 6.2)
- Berücksichtigung auf der Homepage der Stadt oder des Kümmerers. Durch die Installation von Google, Openstreetmap o.ä. Formaten soll die aktive Vermarktung unterstützen. Freiflächen oder Leerstände können so in den digitalen Karten angezeigt und mit Eckwerten über Ansprechpartnern, Flächenangaben oder Preisen versehen werden.
- Es besteht die Möglichkeit bei Leerständen auf Zwischennutzungen zurückzugreifen. Dies kann mit den Eigentümern besprochen werden. So wäre es möglich bspw. im Rahmen eines sogenannten „Wächterhauses“, junge Familien, Künstlern, jungen Arbeitnehmern und Auszubildenden, Start-Up-Unternehmen oder regionalen Händlern Räumlichkeiten zu bieten, die nur auf Lasten der Betriebskosten vermietet werden, bis der Eigentümer einen konkreten Mieter oder Käufer für sein Objekt gefunden hat. So bleibt das Gebäude instand und gepflegt.

Der **Dialog mit der Öffentlichkeit und den Wohnungsmarktakteuren** sollte fortgeführt werden. Die Akteure auf dem Wohnungsmarkt zählen im Bereich der Wohnungsmarktentwicklung ebenso wie die Eigentümer und damit die Öffentlichkeit zu den wichtigsten Partnern für die Stadt Meldorf. Zur Erreichung der gesetzten Ziele ist deren Einbindung unabdingbar. Im Dialog von Politik und Verwaltung mit den Eigentümern und anderen Wohnungsmarktakteuren können gegenseitiges Vertrauen gestärkt, unterschiedliche Sichtweisen vermittelt und gemein-

same Strategien entwickelt werden. Treffen sollten regelmäßig, mindestens jährlich oder aus aktuellem Anlass stattfinden.

Angesichts der allgemein ausgeglichenen Marktsituation ist eine **behutsame Anpassung und Weiterentwicklung des Wohnungsangebots** anzustreben. In Bezug auf Neubauvorhaben ist es wichtig, dass sich diese hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in die städtische Siedlungsstruktur und Wohnungsmarktentwicklung integrieren. Es sollte zudem geprüft werden, ob sich die Nachfrage nicht – zumindest teilweise – über die Modernisierung oder den Ersatzneubau von bestehenden Wohngebäuden realisieren lässt.

Übergeordnetes Ziel ist es, das Angebot moderat und nachfragegerecht zu ergänzen und dieses in integrierten Lagen zu konzentrieren.

- Die Bedürfnisse von Familien, Kindern und Senioren sind bei der Organisation und Entwicklung der Wohnraumversorgung besonders zu berücksichtigen.
- Steuerung des Zuzuges von gewünschten Zielgruppen bspw. durch Einrichtung eines städtischen Förderprogramms. - bspw. durch Zuschussmöglichkeiten, günstigen Darlehen, Vorkaufsrechten, günstigeren Erwerb von städtischem Bauland oder Beitragsreduzierungen bei der Nutzung öffentlicher Einrichtungen wie Sportvereine, Kitas, usw. Hierfür wird aber eine interkommunale Abstimmung als sinnvoll erachtet, da durch ein derartiges Förderprogramm aktiv das Nachfragepotenzial auch innerhalb der Region abgeworben wird.
- Konkrete Zielgruppenansprache; d.h. suchende Nachfrager/Erwerber gezielt über die Flächensteckbriefe im Gebiet anwerben, anleiten und organisieren, um Wohnungswünsche auf dezidierte, von der Stadt gewünschte Objekte und Flächen zu orientieren

### 6.1.1 Aufwertung des Wohnens im Altstadtgebiet

Auf einem eher entspannten Wohnungsmarkt mit einem leichten Rückgang der Wohnungsnachfrage wie in der Stadt Meldorf muss das zentrale Augenmerk auf den Bestand gelegt werden. In der Stadt Meldorf ist weiterhin eine **Konzentration auf das Altstadtgebiet** sinnvoll. Hier bestehen teils erheblicher Modernisierungsbedarf. Die östliche Innenstadt ist bereits Teil des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Zentrale Aufgabe des Programms in Meldorf ist – neben der Aufwertung der Fußgängerzone – auch, dass die Altstadt als Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen gestärkt werden soll. Zum selben Schluss kamen auch GOS und GEWOS im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes. Das innerstädtische Wohnen soll in den Fokus gerückt werden.

Die Konzentration auf das Altstadtgebiet entspricht auch dem Siedlungsleitfaden des Kreises Dithmarschen. Es gilt die Vorteile der Innenentwicklung zu nutzen. So können etwa die Potenziale tragfähiger Siedlungs- und Infrastrukturen genutzt werden und es kann die Attraktivität der Stadt Meldorf – beispielsweise durch die Vermeidung von Leerständen – erhöht werden. Laut dem Siedlungsleitfaden können durch die Stärkung der Innenentwicklung zudem die Zersiedlung der Landschaft sowie Splittersiedlungen vermieden werden.

Im Rahmen der Erstellung des Wohnraumentwicklungskonzeptes der Stadt Meldorf wurden bereits verschiedene zentrale Punkte für eine bedarfsorientierte, flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung durchgeführt: Einerseits wurde der Wohnungsbaubedarf ermittelt und dargestellt (vgl. Kapitel 3). Andererseits wurden die Potentialflächen ermittelt und es erfolgte eine Kategorisierung zur Priorisierung der Flächen (vgl. Kapitel 5). Der Stadt Meldorf wurde eine Liste mit Potenzialflächen zur Verfügung gestellt. Auf dieser Basis können detaillierte Bewertungen durch die entsprechenden Fachabteilungen erfolgen und die abschließenden Prüfschritte durchgeführt werden.

Vor dem Hintergrund der Priorität der Innenentwicklung für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung, bieten vor allem mindergenutzte Flächen und Baulücken vielfältige Potenziale. Die Stadt Meldorf sollte

über die **Potenzialflächen** informiert sein, so dass Eigentümer gezielt angesprochen werden können, um Bauflächenpotenziale bzw. Nachverdichtungspotenziale zu aktivieren. Im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes wurden Flächensteckbriefe angefertigt. Parallel zur Ansprache der Eigentümer kann eine Beratung zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf erfolgen. Auf Basis der Flächensteckbriefe kann weiterhin ein Kriterienkatalog für die Entwicklung der Flächen aufgestellt werden, um städtische Interessen zu formulieren. Auf dieser Basis werden Standorte mit hoher Erfolgsaussicht und großem Potenzial vorrangig behandelt. Die Flächen wurden nach Baurecht, Lage und Bebauung gegliedert (vgl. Kapitel 5). Es ergaben sich 10 Entwicklungskategorien. Die Flächen der ersten Entwicklungskategorie haben Baurecht, liegen in der Altstadt und sind unbebaut. Diese Flächen sollten als erste bezüglich einer möglichen Nutzung geprüft werden. Flächen der 10. Entwicklungskategorie haben Planungserfordernis, liegen dezentral und sind bebaut. Diese Flächen sollten als nachrangig betrachtet werden.

Die Ergebnisse der Erfassung und Klassifizierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale können in einem integrierten Planwerk zur Innenentwicklung, einem **Master-/Rahmenplan Innenentwicklung**, gebündelt werden. Die Rahmenplanung, die mit den Zielen und Leitlinien der Meldorfer Stadtentwicklung in Einklang gebracht wird, gilt dann als verbindliche Handlungsgrundlage der Meldorfer Verwaltung.

Das Hauptaugenmerk der Planung sollte auf wenigen kleinen, integrierten Standorten liegen, die eine Ausdehnung der Siedlungsfläche und der netzgebundenen Infrastruktur vermeiden bzw. die dazu beitragen, bestehende Infrastrukturen auszulasten. Priorität genießt vor allem die **qualitative Weiterentwicklung** des bestehenden Wohnungsangebotes in Bezug auf Barrieren und Energetik. Darüber hinaus sollten in erster Linie Baulücken und Nachverdichtungspotenziale für den Wohnungsneubau genutzt werden. Es bietet sich an diesbezüglich zunächst die 54 Flächen der Entwicklungskategorie 1 (1 Fläche) und 2 (53 Flächen) zu prüfen.

Zur Erhaltung bzw. Optimierung des **Erscheinungsbilds der Altstadt** sollte die Sanierung und Modernisierung der Altbauten vorangetrieben werden und um die (energetische) Qualität zu erhöhen und Investitio-

nen in den Bestand zu fördern, müssen Investitionshemmnisse verringert, Fördermöglichkeiten aufgezeigt und Anreize zur Durchführung von Maßnahmen geschaffen werden. Aufgrund der hohen Bedeutung des Bestandssegmentes ist es ein zentrales Anliegen, die bestehenden Defizite abzubauen und sie durch gezielte Investitionen zukunftsfähig zu gestalten. Zur qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes insgesamt kann auch der **Ersatzneubau von Gebäuden** mit geringer Nachfrage – sofern wirtschaftlich sinnvoll – eine Option sein. Die zentralen Akteure, die zur Umsetzung der Maßnahmen gewonnen werden müssen sind in erster Linie die jeweiligen Eigentümer. Letztlich haben nur die Eigentümer der Bestände die unmittelbare Möglichkeit, durch eigenes Handeln bzw. eigene Investitionen eine Aufwertung des Bestandes herbeizuführen.

Die Flächen der Entwicklungskategorie 2 sollten für eine Verbesserung des Erscheinungsbildes der Altstadt gesondert betrachtet werden. In vielen Fällen handelt es sich um leerstehende und sanierungsbedürftige Gebäude in zentraler Lage. Die Flächen 10, 26, 27, 34, 45, 46, 50 und 52 befinden sich in der Fußgängerzone und die Fläche 44 direkt am Domplatz. Eine Entwicklung dieser Flächen sollte besonders attraktiv sein.

Bei der Sanierung und Nachverdichtung des Altstadtbereichs sollte berücksichtigt werden, dass **ortsbildprägende Gebäude und städtebauliche Strukturen erhalten** bleiben, sofern nicht ohnehin Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden müssen. Die Wohnqualität in der gesamten Stadt Meldorf ist schließlich unter anderem auch von der baulichen Attraktivität der Altstadt sowie einer funktionierenden Nahversorgung in diesem Bereich abhängig.

Weitere Handlungsempfehlungen richten sich unmittelbar an die Eigentümer. Diese müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem bestehenden Modernisierungsbedarf, den hierdurch entstehenden Kosten und den gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dieses betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie auch mögliche Grundrissveränderungen. In Fällen, in denen die Bestände aufgrund eines großen Sanierungsstaus oder erheblicher Leer-

stände nicht wirtschaftlich zu modernisieren sind, sollte über Rückbau (im Geschosswohnungsbau) sowie über Abriss und zeitgemäßen Ersatzneubau nachgedacht werden. Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigen die Eigentümer – insbesondere die privaten Kleinstvermieter – Beratung und Unterstützung durch unabhängige Stellen. Ein solches Angebot – beispielsweise in Form von öffentlichen Informationsveranstaltungen, Workshops, Wohnmessen, Handwerkerkooperativen etc. – sollte durch die übergeordneten Wohnungsmarktakeure (Stadt, Landkreis, Eigentümerverein, usw.) initiiert bzw. angeregt werden. (Vgl. 6.2 – Kümmerer/Koordinierungsstelle)

Ferner ist die Aufwertung und Modernisierung des Wohnumfeldes zur Unterstützung einer nachhaltigen Bestandsentwicklung eine Maßnahmenempfehlung (vgl. 6.1.4 – barrierearmes Wohnumfeld)

### 6.1.2 (Weiter-)Entwicklung der Einfamilienhausgebiete

Einfamilienhausquartiere galten für die Wohnungsmarktentwicklung lange als unproblematisch. Doch auch in diesen Quartieren ist in Zukunft mit Vermarktungsschwierigkeiten zu rechnen. Ursächlich ist vor allem die Alterung in Einfamilienhausquartieren der 1950er/1970er Jahre, die oftmals noch von den Ersteigentümern bewohnt sind. Derzeit ist es nur vereinzelt wahrzunehmen, allerdings ist in Zukunft stärker damit zu rechnen, dass Objekte keine Käufer finden, insbesondere wenn eine Vielzahl neuer Einfamilienhäuser in Konkurrenz tritt. Daher sollten nur wenige neue Einfamilienhäuser errichtet und die Nachfrage stärker auf bestehende Objekte gelenkt werden. Eine Ballung schwer vermarktbarer Objekte könnte andernfalls städtebauliche, infrastrukturelle und soziale Probleme nach sich ziehen.

Bestehende Vorbehalte gegenüber Bestandsobjekten resultieren oftmals daraus, dass viele Eigentümbildner nicht abschätzen können welche Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Bestandsgebäudes entstehen. Sie greifen daher lieber zu einem Neubauobjekt. Ziel sollte es daher sein, Hemmschwellen beim Ankauf von Bestandsobjekten abzubauen. Aus kommunaler Perspektive ist ein erfolgreicher **Generationenwechsel** auch deshalb von Bedeutung, weil hierdurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen – wie beispielsweise Versorgungs-, Bildungs- und

Betreuungseinrichtungen – auch zukünftig ausgelastet werden können. Eine Möglichkeit die Attraktivität von Bestandsobjekten zu erhöhen können auch unterstützende Programme wie „Jung kauft alt“ bieten. Den Erwerbern (jungen Paare oder Familien) werden beispielsweise Gutachter an die Hand gegeben um etwaige Sanierungskosten zu bemessen. In der Stadt Meldorf gibt es einige attraktive sanierungsbedürftige Bestandsobjekte, die sich zentraler Lage befinden, wie beispielsweise Fläche 2, 8, 9, 10, 15, 19, 24, 28 oder 53 sowie Bestandsobjekte in den bestehenden Einfamilienhausgebieten wie beispielsweise Fläche 63, 64, 66 oder 67.

Um den Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu unterstützen, müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen Eigenheimbesitzer geschaffen werden. Darüber hinaus gilt es, den bisherigen Eigentümern auf ihrem Weg in eine altersgerechte Wohnung Beratung und Unterstützung zur Seite zu stellen. Viele ältere Menschen sind angesichts der Vielfalt der zu beachtenden Fragen überfordert. Es gilt zum einen, ein geeignetes altersgerechtes Wohnobjekt zu finden. Zum anderen muss der Verkauf des Hauses organisiert und durchgeführt werden. Letztlich steht der konkrete Umzug an, der einer umfangreichen Organisation bedarf.

Für alle diese Fragen sind viele ältere Haushalte auf Unterstützung angewiesen. Deshalb empfiehlt sich der Aufbau einer „Beratungs-Plattform“, die Verkauf-sinteressenten/-interessentinnen und potenziellen Käufer/-innen Unterstützung anbietet. Das Aufgabenspektrum könnte dabei sowohl ein **Beratungsangebot** zum Erwerb und zur energetischen Sanierung/Modernisierung von Bestandsimmobilien, als auch die Durchführung von Informationsveranstaltungen sowie weitere öffentlichkeitswirksame Maßnahmen rund um das Thema Wohnen umfassen. Dabei sollte die Beratung ergebnisoffen sein und sowohl der Verbleib in der eigenen Wohnung bzw. im eigenen Haus als auch der Umzug in Betracht gezogen werden. Die Stadt Meldorf sollte prüfen, welche lokalen Institutionen bzw. Personen geeignet sind, in das Netzwerk aufgenommen zu werden. Denkbar ist beispielsweise eine Kooperationen mit Verbraucherschutzorganisationen, die in der Regel über einen guten Leumund verfügen und eine unabhängige Beratung gewährleisten können.

Ein Großteil der in der Vergangenheit in den Kreis zugewanderten Haushalte waren Familien mit Kindern. Um diesen Trend fortzusetzen und Familienhaushalten die Möglichkeit zu geben, ihre Wohnwünsche zu befriedigen, müssen nachfragegerechte Wohnungsangebote geschaffen werden. Hierfür sollten jedoch soweit möglich keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden und die Nachfrage auf den Bestand gerichtet werden. Sollte der **Bestand** die nachgefragten Qualitäten nicht befriedigen können, ist eine **moderate Neuausweisung** von Neubauflächen erforderlich. Dies kann durch die Bebauung von Potenzialflächen geschehen. Außerhalb der Altstadt gibt es in Süd und Ost je eine unbebaute Potenzialfläche auf der bereits Baurecht besteht (Nummer 55 und 56). Weiterhin gibt es in Süd, West und Ost insgesamt 15 Flächen mit bestehendem Baurecht und einer (teilweise) Bebauung, die einer Prüfung unterzogen werden können. Planungserfordernis bestände bei weiteren insgesamt 25 Flächen (Entwicklungskategorie 6 und 7).

### 6.1.3 Qualitativer Neubau

Auch wenn aus der Haushalts- und Angebotsentwicklung der kommenden Jahre rechnerisch nur ein geringer Neubaubedarf abzuleiten ist, wird weiterer Neubau stattfinden müssen. Dieser ist zum einen auf den Wunsch von Haushalten nach einem neuen Eigenheim zurückzuführen. Zum anderen gibt es gefragte Segmente, die nur in geringem Umfang im Bestand angeboten werden. Das bedeutet zusätzlich zum quantitativ ausreichenden Wohnungsbestand gibt es Segment- und zielgruppenspezifische Neubaubedarfe. Einerseits ist hier die anhaltend hohe Nachfrage im Reihen-, Doppel- und Einfamilienhaussegment zu nennen und andererseits auf den Bedarf an seniorengerechten Wohnraum hinzuweisen.

Angesichts der eher entspannten Marktsituation ist es wichtig, dass sich die **Neubauprojekte** hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in die Siedlungsstruktur und Wohnungsmarktentwicklung integrieren. Übergeordnetes Ziel ist es deshalb, das Angebot moderat und nachfragegerecht zu ergänzen und dieses in integrierten Lagen zu konzentrieren. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist nur in geringem Umfang und zur Sicherung der aktuellen bzw. kurzfristigen Angebotsfähigkeit sinnvoll. Längerfristig sollte der Neubau in bestehende Strukturen integriert werden.

- Bei der Ausweisung von Neubaugebieten hat die Stadt Steuerungsmöglichkeiten. U.a. können Quoten dafür sorgen, dass auch jungen Familien Flächen angeboten werden. Insbesondere deshalb, weil der Nachfragedruck nach Neubau auch von Einwohnern aus dem Bestand erfolgt.
- optionale Steuerungsvorschläge – Gleichzeitig bietet es sich an die Neubauf Flächen als energetische Vorzeigeprojekte zu nutzen. Bspw. durch die Einrichtung eines BHKW für Nahwärmenetzversorgung prüfen, Verpflichtung zur Installation von Geothermie oder die Einhaltung zukünftiger ENEV-Standards (Passivhaus, Verpflichtung zur Einrichtung Solarflächen usw.)

Ein Schwerpunkt der Entwicklung sollte die Innenentwicklung sein. Die Schließung von Baulücken und die **Nachverdichtung** stehen dabei im Vordergrund. Im Kernbereich kann die bauliche Dichte mit Geschosswohnungsbauten erhöht werden. Damit lässt sich zum einen nachfragerechter Wohnraum schaffen, zum anderen kann das Stadtbild städtebaulich verbessert werden. Es sollten vielfältige Wohnformen für verschiedene Zielgruppen entstehen, um Monostrukturen zu vermeiden und die Lebendigkeit der Quartiere zu fördern. Für die Nachfrage von Familien beispielsweise sind Einfamilienhausähnliche Bau- und Wohnformen in zentraler Lage attraktiv und von Seiten vieler Bewohner werden Objekte für Mehrgenerationenwohnen gewünscht. Für die Nachverdichtung bieten sich – wie bereits angeführt – Flächen der Entwicklungskategorien 1 und 2 an. Es handelt sich um insgesamt 54 Flächen.

Für Bestände, die aufgrund eines großen Sanierungsstaus oder erheblicher Leerstände nicht wirtschaftlich zu modernisieren sind, sollte auch ein **Rückbau** in Erwägung gezogen werden. Der Standort könnte so zusätzliche Potenziale für den qualitativen Wohnungsneubau bieten. Durch eine gezielte Angebotsergänzung kann ein Beitrag zur Stabilisierung bzw. Durchmischung der Sozialstruktur geleistet werden.

Ein **Ersatzneubau** kann (Prüfung im Einzelfall) die bessere Alternative zu kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen ohne Angebotsausweitung sein. Bei einer nachhaltigen Sanierung werden fast Neubaukosten, allerdings kein Neubaustandard erreicht. Von Vorteil ist, dass sich im Neubau Qualitäten erreichen lassen, die im Bestand kaum zu verwirklichen sind. So sind im Neubau von vornherein nachfragegerechte

Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte, Ausstattungsmerkmale und energetisch hohe Qualitäten sowie Barrierefreiheit realisierbar. Daher kann auch der Ersatzneubau von Beständen zukünftig ein stärkeres Thema werden. Neben der qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes, bietet der Ersatzneubau den Vorteil einer höheren Ausnutzung der Grundstücksfläche. Auch die Aufstockung bei grundhafter Sanierung ist eine Option in bestehenden Strukturen. Ersatzneubau könnte insbesondere auf den Flächen der Entwicklungskategorie 2 sinnvoll sein. Diese 59 Flächen befinden sich in zentraler Lage und würden die Innenentwicklung stärken.

Für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung wird empfohlen, auf eine deutliche Ausweitung des Flächenangebotes zu verzichten. Die zusätzliche Ausweisung größerer Flächen kann zu einer erschwerten Vermarktung und zu einer stärkeren **Konkurrenz** zwischen neuen und etablierten Wohnstandorten führen. Ziel sollte es sein, die qualitative Nachfrage auf bestehende Quartiere zu lenken, den Erwerb von Bestandsimmobilien zu fördern bzw. den Ersatzneubau im bestehenden Siedlungsgefüge zu ermöglichen. Damit die Potenziale für den Neubau und die Sanierung in bestehenden Wohngebieten ausgeschöpft werden, muss eine Konkurrenzsituation zu großflächigen Neubaugebieten vermieden werden. Mit dem in Kapitel 4.2 definierten Stadt-Umland-Raum könnte eine solche Abstimmung sinnvoll sein. Da diese Konkurrenz nicht nur von Bauland auf Melderfer Gebiet, sondern auch von Flächen in umliegenden Gemeinden erwachsen kann, sollte eine interkommunale Abstimmung des Flächenangebotes vorgenommen werden. Innerhalb Meldorf gibt es eine Vielzahl an kleineren Potenzialflächen in den oder angrenzend an die bestehenden Einfamilienhausgebiete. Eine schrittweise Entwicklung dieser Flächen sollte zu nachfragegerechten Wohnangeboten auch im Segment des Neubaus von Einfamilienhäusern führen können. Zu nennen sind hier insbesondere die unbebauten Flächen 55 und 56 der Kategorie 3, die bereits Baurecht haben. Weiterhin können Flächen der Entwicklungskategorie 6 oder 9 überprüft werden.

#### 6.1.4 Barrierarmes Wohnen

Im Fokus des Wohnungsneubaus sollten weiterhin kleinere und mittelgroße, seniorengerechte und barrierearme Wohnungen stehen. Hintergrund ist der zu erwartende deutliche Anstieg von Seniorenhaushal-

ten. Ein besonderes Augenmerk sollte auch auf die Gruppe der einkommensschwachen Senioren gelegt werden. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an und wird vermutlich weiter steigen. Unstete Erwerbsbiographien in der Kombination mit einem Absinken des Rentenniveaus werden in der Tendenz auch bis 2030 zu einem überproportionalen Wachstum der Leistungsempfänger führen.

Der größte Teil der Senioren möchte so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Dieses ist auch in vielen Fällen problemlos möglich, da ein immer größerer Teil älterer Menschen in guter Gesundheit ein hohes Alter erreicht. Aufgrund einsetzender körperlicher Beschwerden ist aber für einen Teil der älteren Menschen ein Verbleib im eigenen Haus oder der Wohnung nicht oder nur schwer möglich. Andere entscheiden sich ganz bewusst dagegen und suchen den Komfort einer kleineren, altersgerecht gestalteten Wohnung. Da das Angebot derzeit noch vergleichsweise gering ist, besteht die Notwendigkeit, einem steigenden Anteil älterer Menschen nachfragegerechte Wohnalternativen zu bieten. Dies bezieht sich sowohl auf die bedarfsgerechte **Anpassung des Bestandes** als auch auf den **Neubau**.

Ältere Eigenheime und Mehrfamilienhäuser ermöglichen nur in begrenztem Umfang barrierearmes Wohnen. Bei neuen Einfamilienhäusern liegt die barrierearme Gestaltung im Ermessen des Bauherrn. Die Statistik zeigt, dass die Betreuungsbedürftigkeit bei Menschen über 80 Jahren deutlich steigt und Mobilitätseinschränkungen zunehmen. Das Gros der über 80-Jährigen kann jedoch weiterhin in ihren Wohnungen und Eigenheimen leben. Dafür sind gegebenenfalls Anpassungen des Wohnungsbestandes und mobile **Betreuungsangebote** erforderlich. (Vgl. Kap. 6.2.2.)

Von besonderer Bedeutung für das Wohnen im Alter wie auch für Menschen mit Behinderung ist das Wohnumfeld. Wohnungsangebote sollten daher vorrangig in **integrierten und zentralen Lagen** entstehen, um Senioren die Möglichkeit zu bieten, in ihrem gewohnten Umfeld zu verbleiben und dabei alle Infrastrukturangebote nutzen zu können. Diese können sowohl durch Neubauvorhaben als auch Umbauten von Bestandsimmobilien (insbesondere Erdgeschosswohnungen) erreicht werden. Bei der Realisierung solcher Vorhaben sollte zum einen auf eine zentrale Lage mit

einer guten Versorgungsinfrastruktur und einer barrierearmen Wohnumfeldgestaltung geachtet werden. Sofern die notwendige Infrastruktur vorhanden ist, kann auch in Einfamilienhausgebieten barrierearmer Wohnraum in unmittelbarer Umgebung in Erwägung gezogen werden. Die Realisierung von altersgerechtem (Miet-) Wohnraum am Siedlungsrand ohne adäquate Versorgungsinfrastruktur hingegen sollte vermieden werden. Es sollte die Möglichkeit gegeben sein, sich selbständig mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen zu können und am öffentlichen Leben teilzunehmen. Insofern werden Kernlagen empfohlen. Neben Mehrfamilienhäusern können Bungalows eine gute Alternative darstellen. Die Schaffung von barrierearmen Wohnungen ist in Meldorf auf verschiedenen zentralen Potenzialflächen denkbar. Hierbei sind erneut die Flächen der Kategorie 1 und 2 zu nennen. Es eignen sich beispielsweise die Flächen beziehungsweise Gebäude (Erdgeschoss) 8 und 24 durch ihre zentrale und infrastrukturell gute Lage für barrierearmes Wohnen. Aber auch Flächen der Kategorie 5 wie beispielsweise die Flächen 81 und 84 könnten überprüft werden.

Neben Maßnahmen in den Bestandsobjekten dem Neubau von barrierearmen Wohnungen sollten Maßnahmen zur qualitativen Aufwertung des **Wohnumfeldes** umgesetzt werden. Das Wohnumfeld sollte in der Form gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Dabei kommt dem Abbau von Barrieren eine besondere Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang sollte insbesondere darauf geachtet werden, dass Wegebeziehungen nicht durch Barrieren unterbrochen werden. Durch den Abbau der Barrieren profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere Senioren, Menschen mit Behinderung und Familien.

**Wohnumfeldaufwertungen** tragen zu einer höheren Akzeptanz, Identifikation aber auch Kommunikation bei. Sie unterstützen zusätzlich den nachhaltigen Erhalt der Bestandsstrukturen. Maßnahmen sind u.a. die Entkernung dicht bebauter Blockinnenbereiche, das Anlegen von Grün- und offenen Strukturen, kleinen Aufenthaltsbereichen.

Menschen wünschen sich grundsätzlich, selbstständig in den eigenen vier Wänden zu leben. Hinzu kommen unterschiedliche Wohnwünsche und unterschiedliche Unterstützungsbedarfe, die individuelle Lösungen erfordern. Aktuell werden zunehmend neue Wohn-

konzepte erprobt, die z. B. das Leben im Alter erleichtern und aufgrund gemeinschaftlicher Ansätze die Notwendigkeit von Pflegeeinrichtungen verringern. Beispiele hierfür sind Wohn-Pflege-Gemeinschaften, ambulant betreute Wohngruppen, Senioren- Wohn-gemeinschaften und Service-Wohnkonzepte. Darüber hinaus werden in den letzten Jahren deutschlandweit verstärkt neue Wohnformen im Sinne von Mehrgenerationenwohnhäusern oder gemeinschaftlichen Bauformen nachgefragt. Auch in Meldorf besteht Interesse an entsprechenden Wohnformen und insbesondere an einem Mehrgenerationenhaus. Für ein solches Wohnprojekt ist eine integrierte Lage von großer Relevanz.

**Neue Wohnkonzepte** können besonders über **Modellprojekte** erprobt und gefördert werden. Für die Modellprojekte des Programms „Soziales Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend wurde im Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben (BAFzA) eine Koordinierungs- und Servicestelle eingerichtet. Zusätzlich dazu informiert das Serviceportal „Zuhause im Alter“ über laufende Förderprogramme, Praxisbeispiele und liefert Anregungen und Ideen für altersgerechtes Wohnen und gesellschaftliche Teilhabe. (Vgl. 6.2.2 altengerechte Stadt)

Beispielsweise können **Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und Sozial- und Pflegewirtschaft** angestrebt werden, von denen beide Seiten profitieren. In Zusammenarbeit können neue Wohn- und Betreuungsformen für eine quartiersnahe Versorgung entstehen. So können z. B. barrierefreie Mietwohnungen mit Integration einer Tagespflegestation im Gebäude entwickelt werden. Die Finanzierung von Trägerwohnungen sollte dabei dauerhaft gesichert sein. Wohnungsunternehmen erreichen durch ihr Engagement im sozialen Bereich ein positives Image, Mieterzufriedenheit und Mieterstabilität. Für die Sozial- und Pflegewirtschaft ergeben sich weitere Kundengruppen und die Möglichkeit, ihr Angebot zu erweitern. Auf ein Referenz- und Pilotbeispiel aus Brunsbüttel wird im Kapitel „6.2.1 Soziale und öffentliche Infrastruktur“ genauer eingegangen.

### 6.1.5 (Energetische) Modernisierung

Wie deutlich wurde, ist das Gros des Wohnungsbestandes in der Stadt Meldorf älter als 40 Jahre. Die (energetische) Sanierung/Modernisierung nimmt

damit einen wichtigen Stellenwert in der Wohnraumversorgung ein. Weiterhin führt der demografische Wandel zu einer höheren Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen. Sofern diese Nachfrage nicht durch Neubau befriedigt werden kann, sind Anpassungen im Bestand notwendig.

Es wird immer mehr darum gehen, Nachnutzer für ältere Ein- und Zweifamilienhäuser zu gewinnen und Optionen aufzuzeigen, wie die Bestände an veränderte Anforderungen angepasst werden können. Gerade die selbstnutzenden Eigentümer und Kleinvermieter sind über die technischen, rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten und Probleme ihrer Gebäude oft nur unzureichend informiert. Um diese Menschen zu unterstützen und Potenziale im bestehenden Wohnungsangebot zu aktivieren, könnte ein niedrigschwelliges **Beratungsangebot** aufgebaut werden. Dieses könnte beispielsweise gemeinsam mit den Akteuren von Interessensverbänden, Medien und Handwerksbetrieben erfolgen.

Ein Teil dieser Beratung wird sich mit der **Förderung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen** beschäftigen. Dabei werden durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Ergänzungskredite zur Förderung von neuen Heizungsanlagen und zur Nutzung erneuerbarer Energien bereitgestellt. Im Rahmen dieser Förderung werden die energetische Sanierung von Wohngebäuden durch Errichtung und Erweiterung von kleinen Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien, wie thermische Solarkollektoranlagen, Biomasseanlagen, Wärmepumpen sowie kombinierte Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien und fossiler Energieträger unterstützt. Die Förderung wird als zinsgünstiges Darlehen gewährt und beträgt bis zu 100 % der Investitionskosten (maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit). Antragsberechtigt sind Kommunen, Öffentliche Einrichtungen, Privatpersonen, Verbände/Vereinigungen und Unternehmen, die Träger von Investitionsmaßnahmen sind.



Abb. 78: Logo KfW-55 Effizienzhaus; Quelle: KfW

### 6.1.6 Preisgünstiges Wohnen

Trotz der eher entspannten Wohnungsmarktsituation mit einem weitgehend moderaten Mietniveau gibt es – auch infolge des niedrigen Kaufkraftniveaus – eine Reihe von Haushalten mit Unterstützungsbedarf bei der Wohnraumversorgung. Einen Nachfrageüberhang gibt es in der Regel insbesondere bei kleinen (barrierearmen) preisgünstigen Wohnungen. Diese sind im Bestand nur in geringem Umfang vorhanden.

Vielfach ist eine **Modernisierung** vor dem Hintergrund des Mietniveaus und der Bewohnerstruktur nur schwer darstellbar und eine Umlage von Modernisierungskosten nicht möglich. Das Nebeneinander von Überhängen großer (energetisch) nicht modernisierter Wohnungen und das Fehlen kleiner, preisgünstiger Wohnungen mit der vergleichsweise geringen Investitionsbereitschaft in Einklang zu bringen, ist eine große Herausforderung für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes. Die Stadt Meldorf sollte aus diesem Grund die Möglichkeiten der Modernisierungsförderung der IB.SH und der KfW prüfen.

In diesem Segment sollte **punktuell der Neubau** öffentlich geförderter Wohnungen realisiert werden. Die Konzentration sollte auf kleinen Wohnungen liegen, die von verschiedenen Zielgruppen wie Senioren, Auszubildenden und Transferleistungsempfängern nachgefragt werden. Eine entsprechende Entwicklung wäre beispielsweise auf den Flächen 1, 3, 8, 18, 35, 69, 71, oder 74 denkbar. Die soziale Wohnbauförderung des Landes Schleswig-Holstein fördert den Neubau von Mietwohnungen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnraum für kinderreiche Familien, Alleinerziehende sowie für ältere Menschen, Schwerbehinderte und Wohnungsnotfälle. Die Förderung erfolgt dabei durch zinsgünstige Darlehen über bis zu 75 % der förderfähigen Gesamtkosten oder Zuschüsse. Mit der Förderung geht eine Vereinbarung einer Maximalmiete im Landkreis Dithmarschen von 4,85 €/m<sup>2</sup> einher. Die Dauer der Belegungsbindung, während der die Miete nur alle drei Jahre um 6 % erhöht werden darf, beträgt im Normalfall 35 Jahre oder mindestens 20 Jahre.

Eine weitere Möglichkeit stellt die Ausnutzung von Belegungsrechten zur Stabilisierung der städtischen Eingriffsreserve dar. Bspw. im Bereich des Sanierungsgebietes, um gezielt die Durchmischung verschiedener sozialer Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

### 6.2 Infrastruktur: Allgemeine Empfehlungen

Das vorliegende Konzept bietet strategische Empfehlungen, um den Wohnstandort Meldorf langfristig zu sichern. Dabei ist eine langfristige Wohnstandortentwicklung an eine nachhaltige und stabile Infrastruktur und Daseinsvorsorge gebunden.

Der sich durch mehrere Handlungsebenen durchziehende allgemeine Strukturwandel trifft insbesondere die Regionen außerhalb größerer Verdichtungsräume negativ in ihrer Prosperität bzw. erschwert deren Entwicklung. Es ist erforderlich, um sich den kommenden Tragfähigkeitsproblemen der Infrastruktur stellen zu können, viele Aufgaben der öffentlichen Dienstleistung und des Gemeinbedarfes mit Hilfe von interkommunalen und interdisziplinären Kooperationen oder durch das Zusammenlegen von Aufgaben und Standorten zu erfüllen. Darüber hinaus sind in einem hohen Maße auch nicht investive Maßnahmen zum Gelingen der nachhaltigen Entwicklung erforderlich. Das bedeutet, dass die Beteiligung und Aktivierung von Bürgern und Politik von besonderer Bedeutung ist. Über eine aktive Politik und Bürgerschaft können Investitionen, Einzelhandelsansiedlungen oder Vorhaben angestoßen werden, die ohne solch eine Abstimmungs- und Gesprächskultur nicht möglich wären. Durch das aktive Einbringen und einen geschlossenen Willen können Potenziale im Bereich der Leerstandsentwicklung und Belegung der Altstadt entdeckt und aktiviert werden.

Die – zum Teil konkret – vorliegenden Maßnahmenvorschläge, leiten sich zum einen aus der Strukturanalyse ab und konnten zum anderen im Rahmen der Beteiligungsveranstaltungen zum Wohnraumentwicklungskonzept zusammengetragen werden. Darüber hinaus sind Handlungsempfehlungen bereits vorliegender Gutachten (Einzelhandelskonzept, Daseinsvorsorgekonzept des Landkreises Dithmarschen, Verkehrskonzept, VU Östliche Innenstadt) berücksichtigt, da einige aus Sicht der Autoren an ihrer Aktualität nichts verloren haben und sich mit den festgestellten Bedarfen aus der vorliegenden Untersuchungen decken. Des Weiteren wurden konkrete Anregungen und Vorschläge aus den Beteiligungsveranstaltungen zum Cittaslow-Projekt eingebunden, ohne dass diese im Rahmen des Projektes endgültig festgelegt wurden. Viel mehr wurden diese Ideen, die aus dem Jahr 2016 stammen, geprüft und wenn zutreffend in das vorliegende Maßnahmenkonzept integriert.

Kommunen in peripheren Regionen bzw. außerhalb von den verdichteten Ordnungsräumen sollten nicht mehr oder nur untereinander in einen Wettbewerb gegeneinander treten. Auch Regionen, Landkreise oder Bundesländer stehen in Konkurrenz zueinander, um die Ansiedlung bestimmter Bevölkerungsgruppen und –schichten, um Unternehmen und Touristen. Dem kann die Stadt Meldorf u.a. dadurch begegnen, in dem sie ein geschlossenes Auftreten des Kreises oder einer festgelegten Region bei der Vermarktung fordert und unterstützt.

Welche der nachstehenden Maßnahmen letztlich zur Umsetzung gelangen, obliegt der Entscheidung der Stadt und seiner Bürger. Die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen und Konkretisierung einiger Handlungsvorschläge ist dabei von einer aktiven Gemeinde mit seinen VertreterInnen und BürgerInnen abhängig. Die moderne Stadtentwicklung ist ein integrativer Prozess und diese kann insbesondere durch informelle Beteiligung und Mitwirkung zu einer produktiven Erfolgsgeschichte werden.

Es sind allgemeine Empfehlungen und Handlungsvorschläge zu nennen, die nicht den einzelnen Handlungsfeldern der Infrastruktur zugeordnet sind. Während der Bearbeitung des Konzeptes wurde u.a. ersichtlich, dass bereits verschiedene von Fachbüros erstellte Konzepte vorlagen, dessen Handlungsempfehlungen teilweise nach wie vor für eine nachhaltige Entwicklung gelten. Zusätzlich war festzustellen, dass in diversen Bürgerveranstaltungen der Vorschlag eines sogenannten Kümmerers mehrfach auftaucht. Im Zusammenhang der Umsetzung der aktuellen Konzepte, wird eine Koordinierungs- bzw. Umsetzungsstelle, ein Kümmerer und Ansprechpartner als eine zusätzlich zu installierende Personalstelle empfohlen.

### Maßnahmenempfehlungen

- Herbeiführung freiwilliger interkommunaler oder Kooperationsvereinbarungen hinsichtlich städtebaulicher, flächen- und verkehrsbezogener, wirtschaftlicher sowie sozialer und kultureller Entwicklungen

- die Zusammenarbeit mit dem Amt, dem Kreis und weiteren Gemeinden des Kreises muss ausgebaut werden, um eine starke Region präsentieren zu können. Beispielgebend ist hier die Kooperation von 115 Gemeinden zum Breitbandausbau.

- Die Funktionsfähigkeit des Unterzentrums (mit Teilfunktion eines Mittelzentrum) Meldorf muss gewährleistet werden durch nachbarliche Rücksichtnahme baulicher Siedlungsbereiche. Meldorf steht mit Nindorf und Wolmersdorf in einem baulichen Zusammenhang. Diese Form der Zusammenarbeit soll zur Stärkung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich Meldorf beitragen.
- Kooperationsmöglichkeiten bestehen u.a. bei der Ausweisung von Bauland, Gewerbeflächen, Ärzteansiedlungen, Verkehrsplanungen mit Nachbargemeinden

- Es liegen mehrere Fachkonzepte auf städtischer und auf Kreisebene vor, welche über detaillierte Analysen zu Handlungsempfehlungen gelangen. Diese Konzepte sollten eine konsequentere Umsetzung erfahren und teilweise fortgeschrieben werden.

- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes unter Festlegung von Sortimentsstrukturen. Hierbei ist die Errichtung eines zentralen Versorgungsbereiches, um zentrenrelevante Angebote in der Altstadt zu halten und anzusiedeln, zu prüfen. Zusätzlich ist auf die Erreichbarkeit und Verknüpfung mit dem bestehenden Verkehrssystem und dem Einzelhandelsstandort „Kampstraße“ zu achten. Es wird ferner empfohlen auf größere Fachplanungsbüros mit umfassenden Ressourcen, Erfahrungen und Referenzen zurückzugreifen.
- Umsetzungen der Maßnahmenvorschläge aus der VU östliche und südliche Altstadt
- Umsetzung der Maßnahmenvorschläge des Verkehrskonzeptes
- Bei der Umsetzung des Daseinsvorsorgekonzeptes des Landkreises unterstützen, ggf. auch für das eigene Gebiet entsprechende Maßnahmen aus dem Konzept spezifizieren. Einige Handlungsempfehlungen sind in dem vorliegenden Konzept eingearbeitet, soweit die Stadt Meldorf als Träger zuständig ist. Viele Handlungsempfehlungen aus diesem Konzept betreffen die Zuständigkeit des Landkreises Dithmarschen. Dennoch können wichtige Impulse und Hintergrundinformationen aus diesem Konzept für die Entwicklung der Stadt verfügbar gemacht werden. (u.a. kann zukünftig ein städtisches Daseinsvorsorgekonzept entwickelt werden, wenn die Tragfähigkeit und Auslastungen von Vereinen, Feuerweh-

- ren, Ehrenamt, Ärzten, usw. gefährdet ist. Teilweise ist dies bereits zutreffend.)
- Die vorliegenden Konzepte und die in diesem Wohnraumentwicklungskonzept vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen durch Kommunikation, Zeitpläne, Beschlüsse gezielt fördern. Beispielsweise durch einen Arbeitskreis oder einem Gremium aus Ehrenamt und Bürgern, der die Umsetzungsphase dieser Konzepte begleitet.
  - Verfügbarmachung von städtischen Mitteln für das vorgenannte Gremium, um für kleinteilige Maßnahmen eine zügige Umsetzung zu ermöglichen und das Gremium handlungsfähiger zu machen. Ähnlich der Form eines Stadtteilmanagements oder eines Verfügungsfonds im Rahmen der Städtebauförderung.
  - Personalstelle einrichten, ähnlich wie ein Regionalmanager, Kümmerer, Koordinierungsstelle, die anhand einer Prioritätenliste, die mit Politik, Verwaltung und bspw. dem Gebietsgremium abgestimmt ist, die Maßnahmenvorschläge der Konzepte konsequent zur Umsetzung bringt. Dazu sollten ein Finanzierungsplan und ein termingebundener Zeitablaufplan erstellt werden.
  - einen fähigen Moderator bzw. Mediator bei den Bürgerbeteiligungen und Arbeitskreisen einsetzen.
- Verwaltungsabläufe vor dem Hintergrund von Unternehmensansiedlungen und der Daseinsvorsorge auf Effizienz prüfen.
- Mut zur Entwicklung der Altstadt, die mit ihrer Struktur, städtebaulichen Erscheinung und dem kulturellen Leben durch ihre Einwohner nicht mehr ausreichend gelebt wird, aber viel Entwicklungspotenzial dafür besitzt.
- Einrichtung eines Büros in der Stadt als Koordinierungsstelle für den Einsatz eines „Kümmerers“ (siehe diverse Handlungsfelder) – kurz ein oder mehrere Kümmerer für die Belebung der Altstadt. Die Koordinierungsstelle kann zunächst befristet eingerichtet werden und ist mit städtischen Finanzierungsmitteln zu tragen. Fördermittelmöglichkeiten für den Einsatz eines Zentrenmanagers im Rahmen der Städtebauförderung („Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“) ist zu prüfen. Aufgaben könnten u.a. sein:
- Umsetzung der vorliegenden Fachkonzepte koordinieren,
  - Umsetzung des Wohnraumentwicklungskonzeptes. D.h. Priorisierung, Zeitplan, Partner, Finanzierung.
- Ansprechpartner für die Entwicklung der Altstadt (Wochenmarkt, diverse Veranstaltungen, Einrichtung von Beratungsrunden mit den lokalen Händlern)
  - Vermarktung, Pressearbeit, Broschüren, Flyer, Erarbeitung von Exposés zur gezielten Ansprache von Investoren
  - Informieren über diverse neue Wohn- und Investitionsformate, bspw. auch über Foren oder Veranstaltungen. So können auch Interessierte zusammengeführt werden. Veranstaltungen könnten erst nach vorheriger Anmeldung und geplanter Auslastung stattfinden, um die Aufwendungen effektiv zu gestalten.
  - Mediator – Eigentümer, Einzelhändler, Kaufinteressierte an einen Tisch zu bringen und gemeinsam über die Möglichkeiten bei der Ausgestaltung von Mietverträgen/Mietpreisen, Zwischennutzungen oder Investitionen beraten. Mieten und Pacht von Eigentümern sind derzeit sehr hoch, was schädlich für Geschäftsgründungen ist. Bspw. können Mieten an Ertragsquoten bis zu einem Maximalbetrag festgemacht werden. Wenn es dem Geschäftsinhaber wirtschaftlich gut geht, wird der Mietpreis entsprechend erhöht. So lange aber einer geringer Mietpreis gilt, hat der Eigentümer Einsichtnahme in die Bilanzen des Händlers.
  - Begleitet und organisiert das Monitoring. Schafft Verbindungen zwischen den Maklerbüros und den Eigentümern, hält diese aufrecht und beteiligt sich aktiv an der Vermarktung der Objekte
  - Schaffung von Beratungsangeboten, um die rechtzeitige Herstellung von Barrierefreiheiten in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Dies kann auch im Zusammenhang mit der möglichen Abstoßung der eigenen (Alt-)Immobilie zugunsten einer Mietwohnung in der Altstadt erfolgen.
  - Liefert Informationen oder wie man sich diese beschaffen kann, über Förderquellen, Förderfibel oder Finanzierungsmöglichkeiten. Das Wissen über Richtlinien und Fördertöpfe ist regelmäßig zu aktualisieren.
  - Zusätzliches Einrichten eines Quartiersmanagers / Architekturbüros, wo günstige Erstberatungen für Eigentümer, Investoren oder Kaufinteressenten angeboten werden können. (u.a. Sanierungs-, Modernisierungsaufwand, Gestaltung) Dies kann ein bekanntes, bestehendes Planungsbüro sein, das diese Aufgabe übernimmt. Inhalte und Form

können mit Stadt und der Koordinierungsstelle besprochen werden.

### 6.2.1 Partizipation und Beteiligung von Bürgern

- In Planungsverläufen oder bei der Umsetzung von städtebaulichen Einzelmaßnahmen werden geeignete Beteiligungsmodelle für Kinder, Jugendliche und Senioren empfohlen. Die Einbindung der Jugend und von Senioren in die Entwürfe und in die Planungsprozesse kann für eine höhere Akzeptanz und Effektivität der Maßnahmen sorgen.

- Berücksichtigung von Beiräten oder Bürgersprechstunden o.ä. bei städtischen Bauvorhaben gezielt vorschlagen.
- Einrichtung von Werkstätten bei der Entwicklung von städtischen Maßnahmen. – So könnten Planungswerkstätten direkt an dem zu planenden Bereich durchgeführt werden. Bspw. bei der Planung und Gestaltung des öffentlichen Raums für Aufenthalts- oder Kommunikationszwecke. Senioren und Kinder könnten mit Klebeband oder Kreide ihre Wünsche in den Raum zeichnen und so zur Diskussion stellen.
- Die Beteiligungsidee ist zu erweitern und mehr in politischen Gremien, wie z. B. Ausschüssen, Gemeindevertretungen und Ratsversammlungen vorzustellen. Eine gute Öffentlichkeitsarbeit ist wichtig, um den Bekanntheitsgrad erfolgreicher Projekte in der Bevölkerung und bei politischen Entscheidungsträgern zu erhöhen. Informationsmaterial, Flyer, Homepage, Sprechstunden, Stadtvertretungen können hierbei explizit genutzt werden (Information der Bürgermeisterin usw.).

- Angebote wie z.B. Zukunftswerkstätten zu diversen Themen der Kinder- und Jugendbeteiligung einrichten.

- Eine Arbeitsgruppe für Jugendkultur wurde im Rahmen des CittaSlow-Projektes installiert und sollte auch nach dem Projekt weiterhin periodisch zusammenkommen, um die Ideen und Vorschläge zu konkretisieren, weiter zu entwickeln und die Umsetzungen voranzutreiben.

- ein Runder Tisch „demographiegerechtes Meldorf“

- Bei der Gestaltungssatzung, Bestandsschutz- und Denkmalschutzrichtlinien den Bürgern Mitbestimmungsrechte geben, da Vorgaben und Richtlinien von wenigen erstellt und gedacht, aber von vielen nicht nachvollzogen werden können. Hier wird um Mit-

nahme durch die Bevölkerung gebeten. (Auflockerung der Satzungen und Vorgaben in Randbereichen der Altstadt wie Kampstraße oder Jungfernstieg wurden gewünscht. Die Umsetzung wird eher problematisch (Denkmalschutz) gesehen.)

- Strukturen des lebendigen Zusammenlebens und Investierens fördern. Als Beispiel sei das Wohnprojekt „LeNa“ (Lebendige Nachbarschaft) genannt. Dies wurde u.a. auch mit EU-Fördermitteln unterstützt. (Vgl. 6.2.2 altengerechte Stadt – neue Wohnprojekte)

- Über die Konzepte und Projekte Wohnraumentwicklung, Städtebauförderung oder CittaSlow hinaus sollten die entstanden Arbeitskreise und Strukturen gefestigt werden. Die offene und bürgernahe Diskussionskultur ist Bestandteil zukünftiger demokratischer Stadtentwicklung und muss sich erst in einer Art Kulturwandel in den Köpfen und Einrichtungen etablieren. In Meldorf ist hierzu bereits viel erreicht, aber auch immer noch viel Potenzial gegeben.

### 6.2.2 Soziale und öffentliche Infrastruktur

Der Erhalt der Qualität und Tragfähigkeit sozialer und öffentlicher Infrastruktur steht vor künftigen Herausforderungen, denen u.a. durch Bündelungen und Synergien begegnet werden kann. Dazu zählt das Leitbild „**die Stadt der kurzen Wege**“ weiterhin zu nutzen und Umsetzungsideen hieraus weiter zu entwickeln. Dies gelingt nicht nur durch Nachverdichtungsmaßnahmen und der Qualifizierung des Wohnungsbestandes, sondern auch durch den Erhalt und Ausbau von verschiedenen Dienstleistungen innerhalb der Altstadt, durch die sogenannte Nutzungsmischung. Das Leitbild verfolgt so Synergien u.a. im Bereich der Mobilität und des Klimaschutzes in Verbindung mit sozialen und ökonomischen Zielsetzungen.

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung ist insbesondere auf den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo (Geburten vs. Sterbefälle) zurückzuführen. Der negative natürliche Saldo konnte auch nicht mit einem positiven Wanderungssaldo aufgefangen werden. Die Wanderungsgewinne der vergangenen Jahre waren in verschiedenen Zielgruppen zu beobachten. Hervorzuheben sind aber die Familien, die mit ihren Kindern insbesondere aus dem Stadt-Umland sowie dem gesamten Kreis Dithmarschen zuzogen. Weiterhin

kamen häufig junge Starterhaushalte ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt aus dem Kreis nach Meldorf. Um diesen Trend fortzusetzen und Familienhaushalten die Möglichkeit zu geben, ihre Wohnwünsche zu befriedigen, müssen nachfragegerechte Wohnungsangebote geschaffen werden.

Aus kommunaler Perspektive ist ein erfolgreicher **Generationenwechsel** besonders von Bedeutung, weil hierdurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen – wie beispielsweise Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – auch zukünftig ausgelastet werden können.

Aus der Perspektive der **Sicherung eines gleichmäßigen, wohnortnahen und alle Schularten umfassenden Bildungsangebots** im Kreisgebiet ist die geplante Entwicklung der Schulstrukturen im Bereich des Schulverbandes Meldorf zu befürworten. Der Kreis begrüßt die Umsetzung der Ergebnisse der Studie zur Stärkung der regionalen Bildungslandschaft.

Der Wettbewerb unter den Schulen hängt dabei auch mit der Erreichbarkeit der Schulen durch die Schülerbeförderung im ÖPNV zusammen:

- **die freie Schulwahl** kann nur verwirklicht werden, wenn die gewählte Schule auch mit zumutbaren Mitteln erreichbar ist.
- Es ist eine engere Abstimmung von Schulentwicklungsplanungen und dem öffentlichen Personennahverkehr also eine integrierte Schul- und Verkehrsplanung erforderlich, da der Anteil der Fahrschülerinnen und Fahrschüler hoch ist.
- Den Schulträgern, Städten und Gemeinden wird zwingend empfohlen Attraktivitätssteigerungen, Kooperationen und organisatorische Verbindungen zu entwickeln.

Durch von den Hauptlinien zwischen den Zentralen Orten abbiegende Schleifen zu einzelnen Schulen oder einzelnen Schülern entstehen erheblich längere Fahrtzeiten; durch die Verteilung auf mehr, aber gleichzeitig schlechter ausgelastete Linien entstehen höhere Kosten für alle Beteiligten, die für Investitionen in die Qualität der Bildung fehlen.

Aus der Sicht der Schulentwicklungsplanung ist bei der Fortschreibung des Regionalen Nahverkehrsplans auf dem bestehenden Grundnetz aufbauend auf eine Konzentration auf die starken Linien unter Orientierung am Zentralörtlichen System zu und zwi-

schen den Zentralen Orten hinzuwirken, um auch bei zurückgehenden Schülerzahlen möglichst viele Schülerinnen und Schüler möglichst schnell und sicher zu ihrer Schule befördern zu können. Linienabweichungen vom Grundnetz und die Einrichtung neuer Linien sollten dabei nur möglich sein, wenn hinreichend viele Schülerinnen und Schüler eine entsprechende Änderung zur Verwirklichung der freien Schulwahl benötigen und hierdurch nicht die Fahrtzeiten der übrigen Schülerinnen und Schüler zu den umliegenden Schulen in den Zentralen Orten wesentlich verlängert werden. Dort wo attraktive Schulen neue langfristige Schülerströme erzeugen, müssen daher die Linienführungen, wenn eine hinreichende Auslastung gewährleistet ist, in Abstimmung mit den Verkehrsunternehmen und dem Land angepasst werden.

#### **Kinderbetreuungseinrichtungen:**

Im Bereich der Kitas wünschen sich Eltern und Familien eine **starke Flexibilisierung der Öffnungszeiten** in Bezug auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Aber auch die Erreichbarkeit der Kitas stellt eine sehr große Wichtigkeit für Eltern dar.

Im Bereich der Versorgung mit Kindergartenplätzen sollte in qualitativer Hinsicht eine **stärkere Differenzierung der pädagogischen Konzepte** vorgenommen werden, d.h. jeder Kindergarten sollte ein spezifisches konzeptionelles Alleinstellungsmerkmal ausbilden. So haben Eltern eine verbesserte Auswahlmöglichkeit. (spezifische, konzeptionelle Alleinstellungsmerkmale, z.B. Offene Arbeit)

#### **Hort/OGT:**

Die Grundschule Meldorf dient als wichtiger Standortfaktor für die Ansiedlung junger Familien.

Auf Grund der kontinuierlichen Nachfrage, ist unbedingt zu prüfen, ob das Betreuungsangebot (Hort/ Ganztagsbetreuung), die Fortsetzung der Schulsozialarbeit und weitere Sport-, Freizeit- und Bildungsangebote weiterhin ausgebaut werden können.

Die Verantwortung liegt hier auch insbesondere bei der Schulleitung und –konferenz und dem Schulträger. Als Unterstützung, Finanzierungsquellen und Ideengeber für die Angebotsentwicklung können u.a. Träger der Jugendhilfe oder das zuständige Landesministerium herangezogen werden.

## **Betreuungs- und Wohneinrichtungen für Senioren – Entwicklung Meldorfs zu einer altengerechten Kommune:**

Im Bereich der Versorgung älterer Menschen mit Heim- und Pflegeplätzen bzw. mit Plätzen im betreuten Wohnen ist Meldorf derzeit nicht gut aufgestellt. Für Meldorf und das Umland wurde anhand der demografischen Entwicklung ein starker Anstieg des Bedarfs bzw. ein Ausbau der Kapazitäten an Betreuung, Unterstützung und Versorgung von Älteren und Pflegebedürftigen prognostiziert.

Um dem demographischen Wandel auf kommunaler Ebene begegnen zu können, ist eine **quantitativ ausreichende und qualitativ hochwertige Ausstattung mit Pflege- und Heimplätzen** anzustreben.

Auf dem Weg zu einer „altengerechten Kommune“ sollte die demographische Alterung in den Köpfen der Bevölkerung und der Verantwortlichen des politischen und gesellschaftlichen Lebens verankert werden. Um dies zu erreichen, könnte ein **Runder Tisch „demographiegerechtes Meldorf“** (Seniorenbeirat) mit Vertretern aus Politik, Verwaltung, sozialen Einrichtungen und Planern (im Mehrgenerationenhaus) installiert werden. Neben dem notwendigen Diskurs zur demographischen Entwicklung in der Kommune sollte die bauliche Neugestaltung des Ortszentrums nicht nur die Prinzipien der Barrierefreiheit befolgen und die Schaffung von Aufenthaltsqualität für ältere Menschen (Sitzsteine, Bänke, etc.) beinhalten. Auch sollten neue Wohnformen für Senioren (z.B. Senioren-Wohngemeinschaft) bzw. Formen des generationenübergreifenden Wohnens geplant und realisiert werden und diese mit neuen Angeboten im Gesundheitsbereich (Physiotherapie, medizinisches Versorgungszentrum) kombiniert werden. Diese Forderungen werden z. T. bereits in den Planungen der Stadt berücksichtigt. (Vgl. 6.2 – Kümmerer)

Ein gutes Leben in einer häuslichen Umgebung ist nicht nur von der Pflegebedürftigkeit abhängig. Maßgeblich sind hierfür verschiedene Faktoren:

- das soziale Umfeld, familiären Strukturen, Freunde und Nachbarn, die Wohnung selbst (Barrierefreiheit) und die Lage des Wohnraumes.
- Ebenfalls von großer Bedeutung ist die Erreichbarkeit von Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten.

Das entscheidende Merkmal im Alter ist die Wohn- und Betreuungssituation. Senioren möchten im Alter

möglichst lange ihren Sozialraum erhalten und dafür werden alternative Wohnformen dringend benötigt. Die Zuständigkeit bzw. die Aktivierung liegt insbesondere bei Stadt und der Wohnungswirtschaft.

- Inklusions-Wohnkonzepte / Betreuungsangebote
- Demenz-WG's
- Wohnkooperation/WG's: Jung wohnt bei Alt
- Ambulante Hausgemeinschaften
- teilstationäre Betreuungsangebote – Tagespflege für Senioren
- kombinierte Wohn- & Pflegeangebote
- Mehrgenerationenwohnen
- reduzierte Wohnungsgrößen / Wohnungszusammenlegungen
- Eigentümergemeinschaften

In einer ländlich geprägten Region wie Dithmarschen ist die Mobilität des einzelnen sicherzustellen. Gerade Senioren müssen mit zunehmendem Alter oft auf einen eigenen PKW verzichten. Die weiten Wege und die anpassungswürdigen öffentlichen Verkehrsmittel stellen die Senioren und ihre Angehörigen vor große Herausforderungen. Auch aus diesem Grunde kommt es zur Isolation und zu Versorgungsdefiziten in der Häuslichkeit.

## **Weitere Handlungsempfehlungen um Meldorf als eine altengerechte Kommune zu etablieren: Durch die Verstetigung der Vernetzung der Anbieter, Professionalisierung und Konzentration von Angeboten, thematische Profilbildung zur Imagesteigerung.**

- Seniorenwohnanlagen sowie Alten- und Pflegeeinrichtungen sollen insbesondere in Nähe der erforderlichen sozialen Infrastruktur und anderen Grundversorgungseinrichtungen vorrangig in zentralen Orten eingerichtet werden.
- Es fehlen Wohnraumangebote, die ambulante Einrichtungen und betreute Wohnmodelle verbinden. Die Nachfrage nach barrierefreien, modernisierten Einrichtung vor allem auch in Verbindung mit betreutem Wohnen ist ungebrochen. Die Nachfrage wird sich mittel- bis langfristig verstetigen. Dazu sind insbesondere im innenstadtnahen Stadtgefüge entsprechende Wohnräume zu schaffen.
- Ermittlung des konkreten Nachfragebedarfes nach altengerechten WE mit oder ohne Pflegeangebot sowie reduzierte Wohnungsgrößen für junge und alte Singles (gemäß Aussagen der VU

„östliche Innenstadt“ gibt es im Amt tatsächlich insgesamt gegenwärtig 235 Plätze/WE, wonach bei einem Bedarf von 450 WE sich insbesondere für die Innenstadtbereich Meldorf Handlungsbedarf ableiten lässt.

- Aufwertung des öffentlichen Raumes für Aufenthalt, Begegnung und Kommunikation stellt ein großes Erfordernis für Lebensqualität und Identifikation dar.

### Referenzbeispiel Wohnprojekt „Wohnen plus“ Brunsbüttel - Wohnen mit dem gewissen Plus

Das im Februar 2014 eröffnete Wohnprojekt Wohnen+ in der Posadowskystraße 4 in Brunsbüttel kann hierbei als Pilot-Vorzeige-Konzept explizit hervorgehoben werden. Das soziale Miteinander spielt in diesem für Dithmarschen neuen Wohnkonzept eine wichtige Rolle – damit alle Menschen möglichst aktiv ihr Leben meistern, mit jung und alt, mit Menschen aus der Nachbarschaft, mit Menschen mit und ohne Behinderung. Wohnen+ ist eine Kooperation des in Meldorf ansässigen Wohnungsunternehmens Dithmarschen, der Stiftung Mensch und des Kreises Dithmarschen. „Wohnen Plus ist mehr als nur Wohnen. Es ist eine Antwort auf den demografischen Wandel in der Gesellschaft“, betont Dorothee Hunfeld, Vorsitzende der Stiftung Mensch.



Abb. 80: Quartier Wohnen + Brunsbüttel; Quelle: Stiftung Mensch

Das Konzept Wohnen + stellt eine neue Form des Wohnens dar und ist ein an der demografischen Entwicklung angelehntes Wohnprojekt. In der Wohnfunktion erfüllt es alle Voraussetzungen, die es ermöglichen, dass Menschen möglichst lange selbstbestimmt ihren Lebensalltag bestreiten können. Bestandteile des Wohnprojektes Wohnen+ sind u. a. 21 barrierefreie Neubauwohnungen und eine Quartiersmanagement. Der im Haus ansässige, ambulante Pflegedienst „Mook we gern“ steht dabei jedem zur Verfügung, sofern er benötigt wird. Ergänzt um ein Wohncafé, basiert das Zusammenleben auf dem Bielefelder Modell und der Aktivierung eines ehrenamtlichen Miteinanders des ganzen Quartiers, ohne dabei verpflichtend zu sein.



Abb. 79: Schaubild Konzept Wohnen +; Quelle: Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG

### Verbesserung der Betreuungs-/Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche – Entwicklung Meldorfs zu einer familiengerechten Kommune:

Der Wunsch nach **Vergrößerung und Modernisierung des Jugendzentrums** wurde in der Vergangenheit wiederholt geäußert. Hierbei wäre insbesondere eine Vergrößerung der Außenanlagen wünschenswert. Da das Jugendzentrum ursprünglich zunächst nur provisorisch in den Räumlichkeiten des Gemeindezentrums untergebracht wurde, ist grundsätzlich zu überdenken, ob sich die Jugendzentrum-Nutzung dort verfestigen soll und ggf. ausgeweitet werden kann, oder ob ein Umzug an einen anderen Standort sinnvoll ist.

Bereits in den Untersuchungen der VU und IEK „Östliche Innenstadt“ wurde herausgearbeitet, dass sich die Jugendlichen neben der Vergrößerung des Jugendzentrums auch eine **Ausweitung des inhaltlichen Angebotes** und der Betreuerstunden gewünscht. Darüber hinaus ist eine verbesserte

Öffentlichkeitsarbeit zu empfehlen (Flyer, Plakate, eigene Homepage etc.), da die Angebote und Veranstaltungen des Jugendzentrums von vielen Kindern und Jugendlichen gar nicht wahrgenommen werden.

Weitere wichtige Bausteine zur Verbesserung der Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche sowie Senioren sind das Jugendcafé und der **Ausbau der Stadtbücherei**. (Erweiterung der Stadtbibliothek zu einem Medienzentrum inkl. energetischer Vollsanie- rung)

Des Weiteren wäre eine **Ausweitung und Erweiterung des gastronomischen Angebotes für Jugendliche** und junge Erwachsene wünschenswert. (bspw. Fastfood-Restaurant durch einen lokalen Betreiber unter Einsatz regionaler Produkte, o.ä.)

Es fehlt an **öffentlichen, attraktiven Aufenthalts- räumen für die Jugend**. Die Kinder und Jugendlichen sind eine unterschätzte Gruppe als spezifische Nachfrager im Einzelhandel. Durch die Schaffung von Aufenthaltsflächen in der Nähe zu Einzelhänd- lern der Altstadt können auch diese vom Nachfrage- potenzial profitieren. Zusätzlich bietet der Raum die Möglichkeit zur Kommunikation und Kontrolle und kann ein Signal der Akzeptanz an die Jugendlichen richten.

**Weitere Maßnahmenempfehlungen um Meldorf als eine familiengerechte Kommune zu etablie- ren:**

- Sicherung der offenen Kinder- und Jugendarbeit
- Angebote z.B. Zukunftswerkstätten zu diversen Themen der Kinder- und Jugendbeteiligung
- Hilfe beim Aufbau von Jugendparlamenten, zuständig: Gemeinde, Partner: Moderatoren des Landes SH
- Nachwuchs im Fachkräfte- und Führungsbereich fördern: Die Standorte der Berufsschulen und sonstigen Bildungseinrichtungen darf nicht auf- gegeben werden, denn nur so lassen sich attrak- tive Angebote für die duale Ausbildung aufrecht- erhalten
- Vernetzungen von Jugendveranstaltungen mit dem Wochenmarkt oder mit bestehenden Projek- ten die auf Bedürfnisse von Kindern und Jugend- lichen ausgelegt sind. Bspw. bekannte Sportver- anstaltungen mit einem breiteren/vielfältigeren (Randgruppen-)Angebot ausstatten.

- Aktivierung der Jugendlichen für das Ehrenamt. Kontrolle der Versorgung/Auslastung bei Verei- nen und Feuerwehren. Kooperationen und Zusammenlegungen anstreben. Erfolgreiche Modelle von Kommunen übernehmen, die mit den gleichen Problemen zu tun haben
- Migranten gezielt für die sozialen Projekte gewin- nen und das Zusammenleben in Meldorf för- dern. (Koch-, Kunst-, Handwerk-, Musikabende oder –veranstaltungen)

### 6.2.3 Medizinische und Gesundheits- versorgung

Weil es immer schwieriger wird, Ärzte für die Arbeit in ländlichen Regionen wie das Amt Mitteldithmar- schen bzw. Planungsbereich Meldorf zu begeistern, sind inzwischen auch die Kommunen gefragt, selbst aktiv zu werden. Außerdem wird es zukünftig einen Wettbewerb zwischen den Kommunen um die letzten Hausärzte geben. Ziel muss es sein, unter Einbindung der noch vorhandenen Hausärzte zukunfts-fähige Strukturen zu entwickeln. Unerlässlich ist es, auch die Stadt Meldorf bzw. das Amt Mitteldithmarschen in die Überlegungen mit einzubeziehen.

#### Handlungsempfehlungen

- **Medizinische Infrastruktur langfristig sichern, stabilisieren & ausbauen**
- **Marketing um junge Ärzte**
- **Kommunale Ärztehäuser:** Projekte in Büsum, Lunden & St. Michaelisdonn „kommunale Eigen- einrichtungen“

Folgende Maßnahmen können Gemeinden unterneh- men, um Hausärzte zu gewinnen und möglichst lange an die Region zu binden:

- **Aufmerksamkeit, Unterstützung, Wertschätzung:** Zunächst müssen die vorhandenen Ärzte in den Gemeinden eine höhere Aufmerksamkeit und Unterstützung erfahren. Modern denkende Bür- germeister setzen den Hausarzt als Beitrag zur Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur auf die gleiche Stufe wie die Schule, den Kindergarten und das Lebensmittelgeschäft.
- Wenn erst diese Wertschätzung vorhanden ist, dann lassen sich vielfältige Unterstützungsmaß- nahmen organisieren:
  - o die von der Bereitstellung von Räumen
  - o bis hin zur Schaffung von Eigeneinrichtun- gen gehen.

- o Für die Neuansiedlung kommt auch die Bereitstellung vergünstigter Grundstücke, Kindergartenplätze u.a. in Betracht.

Der künftige Arbeitsmarkt für junge Ärzte könnte wie folgt aussehen (Quelle: Studie der Universität Trier):

- heimatnahe Orientierung
- kurative Tätigkeit auf dem neuesten Stand der Wissenschaft
- abwechslungsreicher Job
- hoher Stellenwert von Familie und Freizeit
- Teamarbeit
- angestellte Tätigkeit
- geregelte Arbeitszeiten
- angemessenes Einkommen
- Umfeldfaktoren auf dem Land: KPP – Kinder, Partner, Peers

Daraus abgeleitete Lösung: **Hausärzte als Angestellte der Gemeinde** in einer medizinischen Eigeneinrichtung

Gemeinsam mit der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holstein, der Ärztenossenschaft Nord und dem Koordinator des Kreises Dithmarschen für die ambulante Versorgung wird ein Konzept der „medizinischen Eigeneinrichtung einer Gemeinde“ erarbeitet, bei dem Ärzte als kommunale Angestellte tätig werden können. Die Gemeinde errichtet ein Ärztezentrum bzw. Poliklinik, schafft moderne Rahmenbedingungen und übernimmt damit die Verantwortung für die hausärztliche Versorgung. Das Projekt stellt eine alternative Lösung zur Gewinnung von (jungen) bzw. Nachwuchs- Hausärzten für den ländlichen Raum dar. Wesentlich dabei ist, dass sich die Gemeinden selbst engagieren und die Trägerschaft für eine Hausarztpraxis übernehmen. Die Gemeinde gründet eine Betriebsgesellschaft, wird Arbeitgeber der Ärzte und engagiert sich finanziell. Der Koordinator hat in der Gemeinde Büsum die erste Eigeneinrichtung ihrer Art, das „Ärztezentrum Büsum gGmbH“ (in Kooperation mit der Ärztenossenschaft Nord und der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holstein) verwirklicht, und dieses Projekt gilt bundesweit als Modellprojekt. Die Gemeinde Büsum stellt die Ärztinnen und Ärzte ein, deren Gehalt sich aus Grundgehalt und Leistungsanteil zusammensetzt. Die Übernahme eines Vertragsarztesitzes durch einen angestellten Arzt ist möglich, dieser Sitz muss aber räumlich und organisatorisch in dieser Eigeneinrichtung der Gemeinde bleiben. Aufgrund

der ökonomischen Synergieeffekte, vorwiegend im Verwaltungsbereich und auch bei der Nutzung der apparativen Ausstattung, und begünstigt durch die günstigen Kreditbedingungen der Kommunen zeichnet sich bereits jetzt eine Erfolgsgeschichte des „Ärztezentrum Büsum gGmbH“ ab:

- Die kommunale gGmbH hat schon im ersten Jahr ein ausgeglichenes Ergebnis.
- Der Umbau des Ärztezentrums – Einzelpraxen zur kommunalen Gemeinschaftspraxis wird zeitgerecht und in der Kostenplanung fertig
- Zwei der älteren Ärzte wurden bereits durch neue Nachwuchsärzte ersetzt.
- Für 2016 wurden bereits zwei Weiterbildungsassistenten gewonnen.

#### **Fazit – Die Besonderheit und auch ein möglicher, zukünftiger Weg für Meldorf:**

Die Übernahme der kaufmännischen Gesamtverantwortung für den Betrieb der Praxis durch die Gemeinde ist ein neuer Weg. Die Kassenärztliche Vereinigung Schleswig-Holstein unterstützt die Maßnahme und hat in ihrem Sicherstellungsstatut Regelungen verankert, nach denen Gemeinden mit einer Anschubfinanzierung gefördert werden können. Der wesentliche Erfolgsfaktor ist die Gewinnung der vorhandenen Ärzte für das Projekt, da sie die tragende Rolle für die Einbindung junger Kollegen übernehmen müssen.

#### **Zusammenfassung**

1. Die Schaffung einer Eigeneinrichtung nach § 105 Abs. 5 SGB V oder eines Gemeinde-MVZ sind realistische Chancen im Wettbewerb mit anderen Kommunen um die zukünftigen Hausärzte.
2. Das Büsumer Modell ist eine mögliche Antwort auf die Erwartungen der jungen Ärzte an ihren Arbeitsplatz.
3. Kreise und Kommunen müssen neben der KV Anlaufstellen für die Gemeinden/Ärzte/Politik einrichten – das herkömmliche Gesundheitsamt ist der Aufgabe nicht gewachsen.
4. Es muss sehr schnell gehandelt werden.

#### **Weitere Maßnahmenempfehlungen**

Zur weiteren Verbesserung der Situation können folgende Möglichkeiten genutzt werden:

- Bewusstmachung des Problems für die ländlichen Zentralorte und Schaffung von guten Rahmenbedingungen für die niederlassungswilligen Ärzte (zentrale Raumangebote für die Praxisgemein-

schaften/ MVZ/ Ansiedlungsanreize/ Schaffung von Eigenbetrieben der Gemeinden)

- Verstärkte Zusammenarbeit der niedergelassenen Ärzte, um die verbleibenden Ressourcen im Kreisgebiet optimal zu nutzen
- Nutzung politischer Einflussmöglichkeiten zur Organisation von alternativen Angeboten
- Gemeinsames Eintreten der im Kreis Dithmarschen Verantwortlichen für die Aufrechterhaltung der Kliniken in Brunsbüttel und Heide als letzte „Versorgungsinstanz“ bei einer weiteren Verringerung der niedergelassenen Ärzte
- Vernetzung und Mobilität zwischen und zu den bestehenden Arztpraxen im Amts- und Kreisgebiet optimieren. (bspw. mit Sammeltaxis die Erreichbarkeit von Praxen verbessern)

## 6.2.4 Wirtschaft & Arbeitsmarkt

Meldorf übernimmt insbesondere als Gemeinde mit einem positiven Saldo der Einpendler und den damit vorhanden Arbeitsplätzen eine wichtige Versorgungsfunktion für das Amtsgebiet. Diese Funktionsausübung ist insgesamt elementar für die zukünftige Entwicklung der Stadt Meldorf. Die Sicherung der Arbeitsplatzversorgung ist somit auch eine wichtige Aufgabe der Stadt, wobei nicht nur weichen Standortfaktoren entscheidend sind.

Um Unternehmen langfristig in Meldorf zu binden bzw. Gewerbe-Neuansiedlungen zu unterstützen sollen die Ergebnisse der Studie „Auswertung Standortumfrage Dithmarschen“ der IHK Schleswig-Holstein unbedingt berücksichtigt werden. Die wichtigsten Erkenntnisse der Studie sind:

### **Unternehmensstandort Dithmarschen sehr attraktiv**

Die Standortattraktivität wird durch die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen, Dienstleistungen, Energie und Kunden auf der einen und Aufenthalts- und Lebensbedingungen auf der anderen Seite bedingt. Die Unternehmer der Westküste/Dithmarschen bewerten gerade die Sicherheit der Energieversorgung, die Kundenähe und vorrangig auch die medizinische Versorgung als besonders wichtige Standortfaktoren: Für gut 85 % der antwortenden Gewerbetreibenden trägt die verfügbare medizinische Versorgung außerordentlich zur Standortattraktivität bei. Ein Großteil der Unternehmer ist mit der derzeitigen Situation bzgl.

der verfügbaren medizinischen und Energieversorgung zufrieden.

### **Gewerbesteuer, Kommunale Abgaben und Personalkosten wichtige Standortfaktoren**

Gerade mit der Entwicklung der kommunalen Abgaben und der Stromkosten ist die Wirtschaft weniger zufrieden. Sowohl bei der Gewerbesteuer, aber auch bei sonstigen kommunalen Abgaben darf die Politik die Schraube nicht weiter anziehen, um eine positive wirtschaftliche Entwicklung nicht zu beeinträchtigen.

### **Internetversorgung und verkehrstechnische Erreichbarkeit**

Als vorrangig für die Entwicklung der unternehmerischen Rahmenbedingungen bewerten die Arbeitgeber im Kreis Dithmarschen die Verfügbarkeit einer leistungsfähigen Internetanbindung. Zusammen mit der überregionalen Erreichbarkeit über Straßen zeigen sich hier zwei Faktoren, mit deren Entwicklung die Wirtschaft unzufrieden ist.

### **Facharbeiter- und Führungskräftemangel**

Die wachsende Fachkräftelücke macht sich in den Unternehmen in ländlichen Gebieten immer stärker bemerkbar. Besonders die Verfügbarkeit von Facharbeitern und Führungskräften ist den Unternehmen im Kreis Dithmarschen besonders wichtig. Zukünftig müssen sich Wirtschaft und Politik also gemeinsam noch stärker um Fach- und Führungskräfte bemühen. Die Nähe zu den Berufsschulen und sonstigen Bildungseinrichtungen darf nicht aufgegeben werden, denn nur so lassen sich attraktive Angebote für die duale Ausbildung aufrechterhalten.

### **Unternehmerfreundliche Verwaltung und Abbau von Bürokratie**

Im Großen und Ganzen sind die Befragten Unternehmen mit dem Standortimage der Region zufrieden. Deutliches Verbesserungspotenzial sieht die Wirtschaft im Kreis Dithmarschen bei diesen Aspekten des Standortklimas:

Unternehmerfreundlichkeit der Verwaltung

Dauer von Genehmigungsverfahren nicht mehr.  
Abbau von Verwaltungsaufgaben

Und gerade den dritten Faktor identifizieren die Befragten als Hemmschuh für eine positive Wirtschaftsentwicklung.

### Maßnahmenempfehlungen

- positive Wirtschaftsentwicklung und Unternehmensansiedlungen fördern durch:
  - o Standortattraktivität: Verfügbarkeit von Gewerbeflächen, Dienstleistungen, Energie, Kunden, attraktive Aufenthalts- und Lebensbedingungen durch Gewährleistung der sozialen und medizinischen Infrastruktur
  - o Verbesserung der verkehrstechnischen Erreichbarkeit: Ausbau der B5, Fortführung des Ausbaus der A 20
  - o Ausbau der Internetversorgung: Ausbau des Breitbandnetzes zwingend erforderlich. Es gibt Bundesmittel. (Wird auf Kreisebene inzwischen umgesetzt)
  - o Abbau von Bürokratie/unternehmerfreundliche Verwaltung: Dauer von Genehmigungsverfahren verkürzen, Abbau von Verwaltungsaufgaben
  - o wichtige Standortfaktoren: Gewerbesteuer, kommunale Abgaben und Personal- u. Energiekosten: um eine positive wirtschaftliche Entwicklung nicht zu beeinträchtigen, dürfen diese Faktoren nicht weiter erhöht/verteuert werden – Politik ist gefragt
- Sicherung von Facharbeiter- und Führungskräften: wachsende Fachkräftelücke macht sich in den Unternehmen in ländlichen Gebieten immer stärker bemerkbar. Besonders Verfügbarkeit von Facharbeitern/Führungskräften ist den Unternehmen im Kreis Dithmarschen besonders wichtig. Zukünftig müssen sich Wirtschaft und Politik also gemeinsam noch stärker um Fach- und Führungskräfte bemühen. Die Nähe zu den Berufsschulen und sonstigen Bildungseinrichtungen darf nicht aufgegeben werden, denn nur so lassen sich attraktive Angebote für die duale Ausbildung aufrechterhalten.
  - o Foren wie Pendler oder Jobbörsen einrichten, die auch überregional (bspw. durch Rückwanderer beachtet werden). Lokale Unternehmen können ihren Fachkräftebedarf mit potenziellen Bewerbern oder Auszubildenden besprechen und für ihr Gewerbe umwerben. (Zusammenarbeit u.a. mit der Bundesagentur für Arbeit und dem Landkreis)
  - o Beratungsangebote für Unternehmer schaffen, um die Unternehmensnachfolge bei einem schwindenden Personalpool

regeln zu können. Eventuell ist hier die Zusammenarbeit mit der Bundesagentur für Arbeit notwendig. (Zusammenarbeit u.a. mit der Bundesagentur für Arbeit und der Wirtschaftsförderung des Landkreises)

- o Jungen Unternehmern oder Start-Ups Starthilfe geben, bspw. durch Flächen in Leerständen, wo zunächst vorhanden Ressourcen (befristet) genutzt werden können. (Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises)
- o Allen Schulabgängern Unterstützung zum Einstieg in den regionalen Arbeitsmarkt gewähren.

### 6.2.5 Einzelhandel & Altstadtbelebung

Durch den demographischen Wandel entstehen keine Kaufkraftverluste. Damit bleiben die Kaufkraft und die Nachfrage zunächst mittelfristig erhalten. Aber die barrierefreie Erreichbarkeit der Innenstadt ist von besonderer Bedeutung. Festzustellen ist auch, dass sich die Einzelhandelszentralität bereits auf einem hohen Niveau bewegt. Dennoch bestehen in der Fläche von Meldorf Versorgungslücken bei der Nahversorgung. Die Ausrichtung der Versorgungsfunktion und Belebung der Altstadt sind von nachhaltiger und signifikanter Bedeutung für den Wohn- und Geschäftsort Meldorf.

#### Maßnahmenempfehlungen

- Es bestehen Spielräume beim Ausbau des Einzelhandelsangebot im Altstadtbereich vor allem hinsichtlich des touristischen Angebotes
- Das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bietet die Möglichkeit elementar in das Stadtgefüge einzugreifen, um zwar einerseits die Siedlungsfunktion und –struktur zu erhalten, andererseits aber auch um insbesondere die Versorgungsfunktion zu sichern und wieder zukunftssicher zu machen. Hier können Wegebeziehung und Erreichbarkeiten sowie Park- und Stellmöglichkeiten qualifiziert und ggf. neu geschaffen werden.
  - o Die Erreichbarkeit und die Parkraummöglichkeiten sind zu optimieren. Wenn die Stadt einen Nachfrageschub in der Innenstadt erhalten möchte, benötigt sie Flächen für Stellplätze bzw. eine konsequente Ausrichtung des Verkehrs auf die Innenstadtnachfrage und die Verkehrslenkung an die entsprechenden Standorte. (Vgl.

## Parkraumkonzept)

- Die Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistungen zunächst in punktuellen Bereichen der Altstadt zu fördern, um diese Bereiche als wichtige und regelmäßig zu frequentierende Ankerpunkte in der Altstadt zu etablieren. Bspw. städtische und kommunale Dienstleistungen in Verbindungen mit Vereinen und ehrenamtlichen Funktionen im Bereich des Rathauses.
  - o Die vorhandenen städtischen, öffentlichen und Einrichtungen des Gemeinbedarfes in der Innenstadt sichern und ausbauen. (u.a. Rathaus, Stadtbücherei, Beiräte, „Treffs“, Vereinstätigkeiten, ...) Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind Frequenzbringer. Sie sind langfristig zu sichern. Die Nutzungseinheiten und deren Angebote sind in einem modernen Format zu gewährleisten. Sie können in angrenzenden Bereichen private Investitionen initialisieren und auslösen.
  - o Bürgerzentren, Verbände und Vereine, außerschulische Einrichtungen in die Innenstadt bringen. Dazu können einmal mehr Beratungsrunden oder persönliche Gespräche von Politik und Verwaltung mit den entsprechenden Institutionen anberaumt werden, um Potenziale auszuloten und Überzeugungsarbeit zu leisten.
  - o Kontinuierlich Händler und Dienstleister in die Altstadt holen, um eine Aufbruchsstimmung zu erzeugen. D.h. weitere Frequenzbringer für die Altstadt zu organisieren und private Initiativen und Investitionen anzustoßen. Bspw. Versorgungs- und Wohnungsunternehmen mit ihren Neben- oder Hauptniederlassungen, Anwälte, Ärzte, Banken, Bürgerzentrum, VHS, Verbände und Vereine, außerschulische Einrichtungen können das Angebot ergänzen und die Bedeutung der Innenstadt als Versorgungszentrum festigen.
- Bestehende Lokale und regionale Händler und Gewerbetreibende (bspw. von landwirtschaftlichen Produkten, Handwerk und Kunst) in die Leerstände der Stadt bringen, um weitere Kundenströme in die Stadt zu lenken. Diese nehmen mitunter einen Kundenstamm gleich mit.
- Aktivierung und Ansiedlung eines kleinen, preisgünstigen Grundversorgers („Tante Emma Laden“) in der fußläufig erreichbaren Fußgängerzone/Gehstraßen, damit auch Senioren sich selbst unkompliziert und schnell mit Lebensmitteln und sonstigen Dingen des täglichen Bedarfs im Altstadtgebiet versorgen können – Das Biofachgeschäft Viva Naturwaren ist vom Preisspiegel zu hoch für kleine Renten bzw. Einkommen.
  - Die Aktivierung kann durch Bürger- aber auch durch ehrenamtliches Engagement erfolgen. Einzelhändler oder Versorger aus dem Amtsgebiet sind auszuwählen und direkt anzusprechen. Bspw. über die direkte Kontaktaufnahme oder mittels Beratungsrunden.
  - Zwischennutzungsformate oder mehrere Anbieter in einem Ladengeschäft sind denkbar. Die Zeiträume der Vermietung könnten auch zunächst befristet eingeräumt werden. Gleiches gilt für Büroräume (div. Dienstleister, die im Innenstadtbereich einen gemeinsamen Bürostandort betreiben.)
  - Dazu könnte die Stadt ausgewählte Objekte (in den punktuellen Ankerbereichen der Altstadt) mit Leerstand kaufen, um eine gezielte Nutzung und Vermietung zu erreichen. (Im Rahmen der Städtebauförderung ist der Zwischenerwerb und nach Zielerreichung die Veräußerung zu prüfen.)
  - Die Entwicklung des Wohnstandortes Innenstadt bleibt auch vor diesem Hintergrund von besonderer Bedeutung, da hier eine unmittelbare Nachfrage gegeben ist.
  - Öffentlichkeitswirksame Eröffnungen.
  - Solidarische Landwirtschaftsmodelle nutzen und ggf. erarbeiten.
  - Diskussionen über bessere Öffnungszeiten anregen; bspw. zu Markttagen und zum Wochenende hin die Zeiten verlängern. Händler der Altstadt sollten sich untereinander abstimmen und geschlossen auftreten.
  - Nutzungsmischungen im Stadtkern sichern und eine Stadt der kurzen Wege städtebaulich und funktional ermöglichen (Vgl. 6.2.2 – Stadt der kurzen Wege)
  - Um das Investitionspotenzial zu stärken, können Eigentümer, Investitionswillige, Einzelhändler und Kaufinteressenten im Bereich Wohnen und Gewerbe bspw. in Foren zusammengeführt werden. Dazu sind u.a. entsprechenden Foren oder digitalen Plattformen einzuführen. (Vgl. 6.2 Kümmerer)
  - Sicherung insbesondere zentrenrelevanter Sortimente in der Altstadt durch Prüfung bzw. Festle-

- gung eines zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. (siehe Kapitel 6.1) Damit einhergehende Sortimentsstrukturanalyse und Empfehlungen über die Ausrichtung des Sortiments in der Altstadt.
- Ausbau des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Innenstadt (Uhren/Schmuck, Bekleidung, Schuhe)
  - Ansiedlung eines Zugpferdes (ggf. internationale Filialen) / Magnetbetrieb hilfreich (400-600qm)
  - Verbesserung der Verknüpfung Altstadt (Einkaufsstraße, Markt) mit dem Standort Kampstraße (großflächiger Einzelhandel). Die Verbindung ist von wesentlicher Bedeutung für die Belebung und Nutzung der Altstadt. Stellplätze für den Altstadtbesucher im Bereich der Kampstraße müssen gegeben sein. Die fußläufige Verbindung ist möglichst kurz, übersichtlich und attraktiv zu gestalten.
  - „Meldorf als Einkaufszentrum“ zielgruppenorientiert und insbesondere für Touristen entwickeln, bspw. durch die Ansiedlung tourismusrelevanter Nutzungen in der Östlichen Innenstadt (Kunst, Handwerk, Schreibwaren, Buchladen etc.).
  - Erscheinungsbild von Einzelhandel und Gewerbe
  - Leerstandkaschierungen – Bspw. im Rahmen der Gestaltungssatzung verankern, dass der Leerstand von Geschäften zu kaschieren ist. So könnten aktuelle Bilder, Veranstaltungen oder Ausschreibungen der Gemeinde, des Amtsgebietes oder Werbungen für touristische Ziele in der Region leer Schaufensterläden beleben.
  - In diesem Zusammenhang ist auf die Verbesserung der Qualität der Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung zu verweisen. Dies könnte in Gesprächsrunden besprochen werden. (Vgl. auch 6.2 Kümmerer)
  - Werbeanlagen und Aushängeschilder der Geschäfte könnten nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept ausgeführt werden, um so die Identifikation mit der Altstadt zu erhöhen.
  - Anpassung des innerstädtischen Einzelhandels an altersgerechte Nachfragen
  - Aufenthaltsbereiche in der attraktiven Innenstadt optimieren, um neben dem Einkauf auch das Verweilen und Kommunizieren zu verbessern.
- (Gehstraßen, Zingel, Klosterhof, Klosterstraße) (Vgl. 6.2)
- Im Cittaslow-Verfahren wurden weitere diverse Maßnahmen zu den regionalen Produkten vorgeschlagen. Zusammenfassend kann dargelegt werden, dass u.a.
    - regionale Produkte breiter zu bewerben sind
    - die lokalen Verbraucher für regionale Produkte stärker zu sensibilisieren sind,
    - die Zugänge zu den regionalen Produkten zu erleichtern sind (Einflussnahme in das Sortimentsangebot bei den Händlern)
  - Verbesserung und Optimierung zu einem beliebten, bleibenden und regionalen Wochenmarkt. Dabei wurden auf Beteiligungsveranstaltungen u.a. beim Cittaslow-Projekt konkrete Vorschläge für den Wochenmarkt unterbreitet:
    - Wochenmarkt für regionale Anbieter zweimal wöchentlich (Di + Fr) stattfinden lassen
    - Organisation und Management durch einen „Kümmerer“
    - Marktsprecher als Ansprechpartner für alle Marktaussteller
    - Themenbezogene Wochenmärkte anbieten (dänische, ostfriesische, niederländische ... Marktwochen)
    - Den Wochenmarkt mit bestehenden Veranstaltungsreihen verknüpfen.
    - Exkursion für Schulen und Kindergarten zum Wochenmarkt (Produkte vom Markt den Schülern näher bringen / gemeinsamer Einkauf und dann Essen selber zubereiten.)
    - Marktstände bzw. einen eigenständigen Marktbereich für Jugendliche
    - Sonderflächen für Vereine, Einzelhändler, Handwerker usw.
    - Einen Marktstand der Stadt, wo über städtische Projekte und Entwicklungen (siehe Kümmerer) berichtet wird. Wo die Stadt, Verwaltung direkt angesprochen werden kann. bspw. Citta-Slow, Bauprojekte, Veranstaltungen
    - Marktandacht in Aktionen mit einbinden.
    - Mit einem Meldorf / Kreis Dithmarschen - Gutschein bezahlen können (Werbung für den Gutschein erforderlich)
    - Überdachte Flächen als Treffpunkt bei schlechtem Wetter
    - Bürgerbus-Touren aus den Randgebieten und Umlandgemeinden zum Wochenmarkt (z.B.

mit Anrechnungen der Fahrtkosten bei einem Einkauf auf dem Markt)

- Zusätzliche Finanzierungen für Werbung und Aktionen, bspw. durch Einholung von Kleinstbeiträgen von den Händlern
- Referenzbeispiel: Cannstatter Abendmarkt

### 6.2.6 Kultur, Tourismus, Vermarktung, Veranstaltungswesen

- Ausbau & Weiterentwicklung außerschulischer Bildungsangebote stellen einen wichtigen weichen Standortfaktor dar. Solche Einrichtungen machen den Wohn- und Arbeitsstandort Meldorf attraktiver und zukunftssicher.
- Bspw. eine Altersakademie – positiv Effekte sind u.a. (Weiter-) Bildungsmöglichkeiten, Treffpunkt, Mehrgenerationen, Synergien mit anderen Tätigkeiten, regionales Wissen und Handwerk, Talente und Fähigkeiten entwickeln, neue Aufgaben und Herausforderungen im Stadtgebiet anbieten. Hierdurch wird eine Steigerung der aktiven Teilnahme am gesellschaftlichen Leben der Region gefördert.
- Ausbau & Weiterentwicklung der Museumslandschaft - Da sich die Nachfrage und Zielgruppen verändert haben sowie die neuen strukturellen Rahmenbedingungen zu Tragfähigkeitsproblemen führen ist die Modernisierung und Weiterentwicklung der Museumsangebote von wichtigem Belang. (bspw. Digitalisierung, aktive Teilnahme und Nutzung von Ausstellungsstücken, usw.)
- Shop im Landwirtschaftsmuseum
- Erhalt und Erweiterung der Bibliothek (zu einem Medien-, Veranstaltungs-, Schulungszentrum, altersübergreifende Angebote)
- Aufbau einer elektronischen Informationsstelle mit allen Informationen zu Meldorf. Die Leistung des städtischen Informationsbüros wird hierdurch ergänzt. Zudem sind gewünschten Informationen stetig verfügbar.
- professionelle Vermarktung der Stadt bzw. einer kooperativen Region. Imagebildungen können die Wahrnehmungen positiv beeinflussen. Die Kosten könnten durch sämtliche Beteiligte getragen werden.
- Das Erstellen einer Broschüre über Stadt und Region (Tourismus, Schlemmertouren, Fahrradtouren usw.) für lokale und überregionale Vermarktungszwecke
- Vermarktung auf einer Homepage „Altstadt“ und in sozialen Medien. Dazu können auch Anfragen in Schulen gestellt werden, um sich über die zielgruppengenaue Ansprache von Kindern und Jugendlichen zu informieren.
- Broschüren über die Stadtentwicklung und Historische Entwicklung (ggf. im Rahmen der Städtebauförderung) lancieren
- Flyer für den Wochenmarkt – bspw. gemeinsam mit den Händlern der Altstadt einen Flyer pro Quartal erstellen, wo sich die Einzelhändler mit ihrem Sortiment, Hintergrundinformationen und Aktionen vorstellen können. Über aktuellen Stände, Öffnungszeiten, Aktionen sowie Thementage kann zusätzlich informiert werden. Dazu sind auch die Möglichkeiten einer einschlägigen Internetseite zu nutzen.
- Themenbezogene Stadtrundgänge:
- Einrichtung eines stillen Stadtrundgangs bspw. über QR-Code und Tafeln an städtebaulich bedeutsamen Häusern oder geschichtsträchtigen Orten.
- Virtueller Stadtrundgang, d.h. die Stadt im Voraus virtuell erleben. Die örtlichen Angebotsstrukturen, Parkmöglichkeiten für Auto oder Fahrrad oder Standorte von Händlern und Dienstleistern übersichtlich und einfach vermitteln.
- Ein Corporate Design mit einheitlicher Darstellung bspw. von öffentlichen, aber auch von privaten Einrichtungen.
- Bspw. erstellen einer Tragetasche „Meldorf“, welche durch einen regionalen Künstler graphisch gestaltet wird.
- Veranstaltungen breiter platzieren und miteinander vernetzen. Die Angebotsstruktur und -breite ist vergleichsweise sehr gut. Diese Stärke sollte der Meldorf erhalten bleiben, wobei das platzieren der Veranstaltungsangebote und die gegenseitige Vernetzung und Vermarktung noch Optimierungspotenzial besitzt.
- Bspw. Veranstaltungen auf den einschlägigen Internetseiten platzieren und vernetzen (Vgl. 6.2 „Kümmerer“)

- Betreiber von Veranstaltungen kontaktieren und Verbindungen mit Händlern oder weiteren Veranstaltern ermöglichen

## 6.2.7 ÖPNV & Verkehr

### „Bürgerbus Meldorf und Umgebung e. V.“ – Bürger fahren für Bürger

Es gilt, das Projekt „Bürgerbus Meldorf“ weiterhin intensiv zu unterstützen. Mit dem Projekt Bürgerbus wird dem Landkreis Dithmarschen ein überregional bedeutender Quantensprung gelingen, denn dass ein ganzer Landkreis „Lücken“ im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit Kleinbussen schließen will, ist landesweit bisher einmalig. Der Kreis Dithmarschen unterstützt Bürgerbusse in Gemeinden und Ämtern. Eine entsprechende Förderrichtlinie hat der Wirtschaftsausschuss des Kreistages im März 2016 einstimmig verabschiedet. Diese Förderrichtlinie des Kreises ist über Schleswig-Holstein hinaus einzigartig. Sie wird die Daseinsvorsorge und dem Leben in der ländlichen Region Mitteldithmarschens neue Impulse geben. Die Richtlinie bedeutet eine große Erleichterung für die Vereine, die den Bürgerbus betreiben. Der Kreis Dithmarschen finanziert und stellt über seinen Partner, die DB Regio Bus Nord GmbH, einen barrierefreien Kleinbus zur Verfügung – inkl. Steuern, Versicherung und Wartung. Das achtsitzige Fahrzeug, der zukünftige Bürgerbus, wurde im Januar 2017 – finanziert durch den Kreis Dithmarschen – vom SVG bestellt. Der Verein muss nur die Betriebskosten tragen und ehrenamtlich tätige Fahrer organisieren. Der Landkreis sieht im Bürgerbus eine sinnvolle Ergänzung für den ÖPNV, dessen Angebot allerdings nicht in Konkurrenz zum Dithmarschen Bus stehen sondern das Streckennetz sinnvoll ergänzen soll.

Für Meldorf im konkreten Fall bedeutet dies: Die Planungen für den Bürgerbus sind inzwischen so weit fortgeschritten, sodass der Bürgerbus voraussichtlich zum Beginn der Sommerferien 2017 seinen Betrieb aufnehmen kann. In den nächsten Jahren werden nach und nach die „Starken Linien“ überplant werden. Des Weiteren verfolgt der Kreis Dithmarschen das Ziel Fahrradverknüpfungspunkte mit dem ÖPNV zu schaffen. Auch hier gibt es sicherlich Potenzial in der Region Meldorf.

Voraussichtlich kann der Bürgerbus Meldorf bereits im Sommer 2017 seine Fahrt aufnehmen und damit die Mobilität der Menschen auf dem Land deutlich erhöhen.

Grundsätzlich wird angestrebt, die vorhandenen Angebote des ÖPNV – Bus, Bahn, Rufbus Dithmarschen (RuDi) – durch den „Bürgerbus Meldorf“ zu ergänzen, anstatt in Konkurrenz zu treten.

In den kommenden Jahren möchte der Kreis Dithmarschen sein ÖPNV-Angebot kontinuierlich weiterentwickeln. Vor allem die „Starken Linien“ erhalten besondere Aufmerksamkeit. Ziel ist es, dass diese Linien eine tägliche Bedienung auf einem möglichst nicht mäandrierenden Linienweg erhalten. Die Fahrpläne sollen zusätzlich eine Taktung erhalten, um Nutzervorteile zu schaffen. Daneben soll eine Anschlusskoordination zu anderen übergeordneten ÖPNV-Linien und zum SPNV erfolgen, um neue attraktive ÖPNV-Verbindungen herzustellen. Leichte Abweichungen vom Takt, vor allem in Morgenstunden, werden sich an der einen und anderen Stelle nicht vermeiden lassen, da die Bedürfnisse von Schülerinnen und Schülern ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Für einen möglichst einheitlichen Linienverlauf wird es notwendig sein, einzelne Haltestellen in Fahrpläne anderer Linien zu integrieren, die dann als Zubringer zu den „Starken Linien“ fungieren.

### Weitere Maßnahmenempfehlungen

- Eine Verbesserung der Vernetzung zwischen Bus- und Bahnverkehr am Bahnhof/ZOB Meldorf soll nach dem „3. RNVP Kreis Dithmarschen 2014 – 2018“ angestrebt werden. Umsetzung
- Herstellung der Barrierefreiheit an allen Haltestellen (Bahnhof, ZOB, ÖPNV)
- Da der ÖPNV stark durch den Anteil der FahrschülerInnen geprägt wird, ist dieser auch stark durch die Abnahme der Schülerzahlen im ländlichen Raum betroffen ist. Hier gilt es, weiterhin den ÖPNV eng mit dem Schülerverkehr zu verknüpfen, integrierte Konzepte zu erstellen und so den ÖPNV wirtschaftlicher für die Betreiber zu gestalten. Eine engere Abstimmung von Schulentwicklungsplanung und dem öffentlichem Personennahverkehr also eine integrierte Schul- und Verkehrsplanung ist zu empfehlen.
- Interkommunale Abstimmungen von Flächenausweisungen im Rahmen der Bauleitplanung mit verkehrsträgerübergreifenden Lösungen
- Ausbau und Anschlussfertigstellung der A20 – der Kreis und die Gemeinden müssen sich hierfür stark machen.

- Parkplatzmanagement und Parkleitsystem (vgl. Verkehrskonzept) – Der Ausbau von Parkplätzen bzw. ein klares Parkleitsystem ist für die Erreichbarkeit der Innenstadt notwendig. Dabei können bestimmte Zielgruppen bspw. kostenlos auf hierfür eingerichtete Parkplätze zurückgreifen. Die Sichtbarkeit und Wahrnehmung der alten und neuen Parkplätze kann durch Informationen auf einschlägigen (städtischen) Homepages verbessert werden. (bspw. Google, Openstreetmap, Luftbilder, wo die Parkplätze dargestellt sind, u.a. auch unter Angabe von Eckwerten (Kosten, Dauer, usw.)
- Einrichtung eines Verkehrsleitsystem (Kampstraße, Am Bahnhof)
- Ausbau und Optimierung des Rad- und Gehwegsystems (vgl. Verkehrskonzept)

## 7. Anhang

### 7.1 Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Bürgermeisterin Anke Cornelius-Heide; Quelle: Stadt Meldorf
- Abb. 2: Bausteine des Wohnraumentwicklungskonzeptes; Quelle: GEWOS
- Abb. 3: Lage und Verkehrsanbindung Meldorfs; Quelle: GEWO
- Abb. 4: Übersicht über die Bebauungspläne in der Stadt Meldorf; Quelle: Stadt Meldorf
- Abb. 5: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2005 bis 2015; Quelle: Deutsche Bundesbank
- Abb. 6: Baupreisindex für Wohngebäude; Quelle: Statistisches Bundesamt
- Abb. 7: Wohnungs- und Gebäudebestand; Quelle: Statistikamt Nord
- Abb. 8: Nutzungsstruktur des Wohnungsbestandes; Quelle: Zensus 2011
- Abb. 9: Eigentümerstruktur; Quelle: Zensus 2011
- Abb. 10: Baualtersstruktur; Quelle: Zensus/amtliche Statistik
- Abb. 11: Seniorengerechte Wohnanpassung; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung
- Abb. 12: Wohnungsgrößenstruktur; Quelle: Zensus
- Abb. 13: Sanierungsbedarf; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung
- Abb. 14: Baufertigstellungen; Quelle: amtliche Statistik
- Abb. 15: Entwicklung der Miet- und Kaufpreise; Quelle: Immobilienscout24
- Abb. 16: Wohnkosten je m<sup>2</sup>; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung
- Abb. 17: Wohnflächenversorgung; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung
- Abb. 18: Wohnkostenbelastung; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung
- Abb. 19: Gewünschte Wohnungsgröße; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung
- Abb. 20: Wohnzufriedenheit; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung
- Abb. 21: Gründe für Unzufriedenheit; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung
- Abb. 22: Umzugswunsch; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung
- Abb. 23: Umzugsgründe; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung
- Abb. 24: Bevölkerungsentwicklung; Quelle: Einwohnermeldeamt
- Abb. 25: Natürlicher Bevölkerungssaldo; Quelle: Einwohnermeldeamt
- Abb. 26: Wanderungssaldo; Quelle: Einwohnermeldeamt
- Abb. 27: Gewünschte Ausstattung; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung
- Abb. 28: Veränderung der Altersstruktur; Quelle: Einwohnermeldeamt
- Abb. 29: Wanderungen nach Ziel und Herkunft (2012-2014); Quelle: Einwohnermeldeamt
- Abb. 30: Bevölkerungsprognose 2015 bis 2030; Quelle: GEWOS
- Abb. 31: Prognose der Altersstruktur 2015 bis 2030; Quelle: GEWOS

- Abb. 32: Haushaltsprognose 2015 bis 2030; Quelle: GEWOS
- Abb. 33: Prognose der Haushaltsstruktur 2015 bis 2030; Quelle: GEWOS
- Abb. 34: Wohnungsmarktbilanz 2015 bis 2030; Quelle: GEWOS
- Abb. 35: Wohnungsmarktbilanz 2015 und 2030; Quelle: GEWOS
- Abb. 36: Schulen u. Bildungseinrichtungen; Quelle: GOS (batchGeo)
- Abb. 37: Schülerzahlen Grundschule Meldorf 2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen
- Abb. 38: Schülerzahlen Grundschule Meldorf 2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen, GOS
- Abb. 39: Entwicklung Anmeldezahlen OGT Grundschule Meldorf; Quelle: OGT Grundschule Meldorf
- Abb. 40: Entwicklung Anmeldezahlen OGT Grundschule Meldorf; Quelle: OGT Grundschule Meldorf
- Abb. 41: OGT Lernzeit u. Mittagessen ab 30.01.2017 (aktuell); Quelle: OGT Grundschule Meldorf
- Abb. 42: Prognose OGT Lernzeit u. Mittagessen ab 04.09.2017; Quelle: OGT Grundschule Meldorf
- Abb. 43: Schülerzahlen Gemeinschaftsschule Meldorf 2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen
- Abb. 44: Schülerzahlen Gemeinschaftsschule Meldorf 2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen, GOS
- Abb. 45: Schülerzahlen MGS2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen, GOS
- Abb. 46: Schülerzahlen Gymnasium Meldorfer Gelehrtenschule 2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen, GOS
- Abb. 47: Schülerzahlen Gymnasium Meldorfer Gelehrtenschule 2016/2017; Quelle: Meldorfer Gelehrtenschule, GOS
- Abb. 48: Schülerzahlen ALS Meldorf 2007-2012; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen
- Abb. 49: Schülerzahlen ALS Meldorf 2007-2012; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen, GOS
- Abb. 50: Schülerzahlen Christian-Bütje-Schule Förderzentrum (FöZ) 2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen
- Abb. 51: Schülerzahlen Christian-Bütje-Schule Förderzentrum (FöZ) 2006-2035; Quelle: Schulentwicklungsplan 2012-2018 Kreis Dithmarschen, GOS
- Abb. 52: Schülerzahlen BBZ Meldorf 2011-2016; Quelle: Kreis Dithmarschen; BBZ
- Abb. 53: Kinderbereuungsplätze in Meldorf 2011-2017; Quelle: Kitas u. GOS
- Abb. 54: Kinderbetreuungseinrichtungen; Quelle: GOS (batchGeo)
- Abb. 55: Kinderbereuungsplätze in Nindorf u. Epenwörden 2011-2017; Quelle: Kitas u. GOS
- Abb. 56: Öffnungszeiten Kindertageseinrichtungen in Meldorf u. Umgebung; Quelle: Kitas u. GOS
- Abb. 57: Freizeit- u. Kultureinrichtungen; Quelle: GOS (batchGeo)
- Abb. 58: Ärzte/Fachärzte in Meldorf; Quelle: GOS/batchGeo

Abb. 59: Gesundheitsversorgung in Meldorf; Quelle: GOS/batchGeo

Abb. 60: Altersstruktur der Hausärzte – Dithmarschen und SH; Quelle: KVSH, Stand: 15.01. 2016

Abb. 61: Verteilung der Hausärzte in Dithmarschen 2009/2020; Quelle: Handlungskonzept Demografie Kreis Dithmarschen

Abb. 62: Wohnungsmarktregion Hamburg; Quelle: GEWOS

Abb. 63: Ein- und Auspendler; Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abb. 64: Pendlersaldo 2015; Quelle: Bundesagentur für Arbeit/GEWOS

Abb. 65: Stadt-Umland-Raum; Quelle: GEWOS

Abb. 66: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte; Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abb. 67: Arbeitslosigkeit; Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abb. 68: Kaufkraft pro Haushalt; Quelle: GfK

Abb. 69: Haushaltseinkommen; Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

Abb. 70: Grundversorgung Meldorf

Abb. 71: Bushaltestellen in Meldorf; Quelle: SVG, GOS; Quelle: GOS/batchGeo

Abb. 72: Haltestelleneinzugsbereich; Quelle: Dritter Regionaler Nahverkehrsplan Kreis Dithmarschen

Abb. 73: Härtestes Modell Bürgerbus; Quelle: Bürgerbus Meldorf und Umgebung e. V.

Abb. 74: Zukünftiger Linienfahrplan Bürgerbus; Quelle: Bürgerbus Meldorf und Umgebung e. V.

Abb. 75: Entwicklungskategorien Flächenpotentialanalyse; Quelle: GEWOS/GOS

Abb. 76: Entwicklungskategorien Flächen/Ortsteile Meldorf; Quelle: GEWOS/GOS

Abb. 77: Entwicklungskategorien Flächen Meldorf gesamt; Quelle: GEWOS/GOS

Abb. 78: Logo KfW-55 Effizienzhaus; Quelle: KfW

Abb. 79: Schaubild Konzept Wohnen +; Quelle: Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG

Abb. 80: Quartier Wohnen + Brunsbüttel; Quelle: Stiftung Mensch

## 7.2 Quellen-/Literaturverzeichnis

- Agentur für Arbeit Heide (Hrsg.) (2013): Entwicklung des Arbeitsmarktes im September 2013 (Präsent.). Heide
- Bundesagentur für Arbeit Regionaldirektion Nord (Hrsg.): Der Arbeitsmarkt in Schleswig – Holstein, Monatsbericht: Mai 2016. Kiel: Selbstverlag
- Bundesagentur für Arbeit Statistik (Hrsg.) (2016): Zahlen, Daten, Fakten - Strukturdaten und –indikatoren für die Region Agentur für Arbeit Heide. Hannover: Selbstverlag
- BBSR/BMVBS – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2010): Kommunale Konzepte: Wohnen. Werkstatt: Praxis Heft 69. Berlin.
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.); Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumentwicklung (BBR) (Wissenschaftl. Begleitung) (2013): Lokale Qualitäten, Kriterien und Erfolgsfaktoren nachhaltiger Entwicklung kleiner Städte – Cittaslow. Berlin: Selbstverlag
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur) (Hrsg.) (2016): Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP 2030)
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.); Fachhochschule Nordhausen (Bearb.) (2009): Handlungskatalog - Optionen Erneuerbarer Energien im Stadtraum.
- Der Minister für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.); LVS Schleswig-Holstein
- Entwicklungsgesellschaft Brunsbüttel mbH egeb: Wirtschaftsförderung (Hrsg.) (2015): GESCHÄFTSBERICHT 2015. Brunsbüttel: Selbstverlag
- Landesweite Verkehrsservicegesellschaft mbH (Bearb.) (2014): Landesweiter Nahverkehrsplan bis 2017 (LNVP bis 2017)
- Investitionsbank Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2012): Wohnungsmarktbeobachtung Schleswig-Holstein 2012. Kiel: Selbstverlag
- Kassenärztliche Vereinigung Schleswig-Holstein (KVSH) (Hrsg.) (2010): Ergänzende Stellungnahme der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holstein zur Anhörung des Sozialausschusses des Schleswig-Holsteinischen Landtages am 28. Oktober 2010. Bad Segeberg
- Kopetsch, Thomas; Bundesärztekammer und Kassenärztliche Bundesvereinigung (Hrsg.) (2005): Dem deutschen Gesundheitswesen gehen die Ärzte aus: Studie zur Altersstruktur- und Arztlzahlentwicklung; 3., aktualisierte und überarb. Aufl. Berlin
- Kreis Dithmarschen – Der Landrat, Fachdienst für Ordnung und Sicherheit (Hrsg.); Urbanus GbR (Bearb.); Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH (SVG) (Bearb.) (2014): Dritter Regionaler Nahverkehrsplan Kreis Dithmarschen 2014-2018
- Kreis Dithmarschen (Hrsg.) (2014): Handlungskonzept Demografie Kreis Dithmarschen
- Kreis Dithmarschen Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung (Hrsg.); Thalen Consult in Zusammenarbeit mit KEEA Klima und Energieeffizienz Agentur (Bearb.) (2012): Integriertes Klimaschutzkonzept für den Kreis Dithmarschen.
- Kreis Dithmarschen Der Landrat Geschäftsbereich Bau, Wirtschaft, Ordnung und Umwelt (Hrsg.) (2012): Schulentwicklungsplan 2012 – 2018. Heide
- Kreis Dithmarschen, Harald Stender Koordinator für ambulante Versorgung (Vortrag) (2016): Sicherstellung der hausärztlichen Versorgung in ländlichen Bereichen. Nordseeakademie Leck

- Kreis Dithmarschen Geschäftsbereich Familie, Soziales und Gesundheit, Fachdienst Gesundheit, Betreuung und Projektplanung, Jugendhilfe- und Sozialplanung, Gerd Schröder (Hrsg.) (2014): Sozialatlas 2014
- Kreis Dithmarschen (Hrsg.); LAG AktivRegion Dithmarschen e.V.(Hrsg.); Convent Mensing (Bearb.) (2012): Strategiepapier „Wohnen in Dithmarschen – Die Region Dithmarschen als Wohnstandort bis 2025“
- LAG AktivRegion Dithmarschen e.V.(Hrsg.) (2014): Integrierte Entwicklungsstrategie der LAG AktivRegion Dithmarschen 2014 -2020 - Bewerbung zur Anerkennung als AktivRegion in der ELER-Förderperiode 2014-2020 in Schleswig-Holstein
- Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) (Hrsg.) (2014): IRS aktuell Kleinstädte in der Peripherie No. 79 Juni 2014. Erkner
- Schleswig-Holstein, Innenministerium, Kiel (Hrsg.) (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kiel: Selbstverlag
- Schleswig-Holstein, Innenministerium, Kiel (Hrsg.) (2005): Regionalplan für den Planungsraum IV – Fortschreibung 2005, Kiel: Selbstverlag
- Stadt Meldorf (Hrsg.); Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (Bearb.) (2007): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meldorf - Machbarkeitsstudie zur Belebung der Innenstadt der Stadt Meldorf, Hamburg
- Stadt Meldorf (Hrsg.) ; Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (Bearb.) (2009): Ansiedlungsvorhaben an der Kampfstraße in Meldorf – Ergänzende gutachterliche Stellungnahme
- Stadt Meldorf (Hrsg.) GOS - Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH als Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Meldorf (Hrsg.); ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG Baum Schwormstede GbR in Arbeitsgemeinschaft mit INSTITUT RAUM & ENERGIE (Bearb.) (2015): Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) „Östliche Innenstadt“ Meldorf
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2011): Verzeichnis der ambulanten und stationären Pflegeeinrichtungen in Schleswig-Holstein 2009
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2011): Zensus 2011 - Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte für den Kreis Dithmarschen (Ergebnisse)
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2011): Zensus 2011 - Bevölkerung und Haushalte für den Kreis Dithmarschen (Ergebnisse)
- TU Darmstadt, Fachbereich Architektur, Lehrstuhl für Entwerfen und Stadtplanung (Hrsg.) Wekel, Julian (Hrsg.); Schaber, Carsten (Hrsg.); Zdiara, Anna (Hrsg.); Deutscher Städtetag -DST-, Berlin (Hrsg.): Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung -BBR-, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung -BBSR-, Bonn (Hrsg.)(2015): Planungspraxis deutscher Städte - Neue Materialien zur Planungskultur. 55 Projekte, Darmstadt: Selbstverlag
- Total-Lokal – Mediaprint Infoverlag GmbH (Hrsg.); Kreis Dithmarschen (Zusammenarb.) (2015): Seniorenwegweiser für den Kreis Dithmarschen
- Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG (Hrsg.): Wohnen mit dem gewissen Plus (Flyer/Handzettel)

## **8. Anlagen**

### **8.1 Maßnahmenkonzept Kurzfassung (Tabellenübersicht)**

### **8.2 Dokumentation der Bürgerbeteiligung**

### **8.3 Flächenpotenzialanalyse:**

#### **Übersichtspläne (DIN-A3; ohne Maßstab):**

- **Übersichtsplan Flurstücke Meldorf**
- **Flächenpotentiale Meldorf Mitte**
- **Flächenpotentiale Meldorf Nord**
- **Flächenpotentiale Meldorf Süd**
- **Flächenpotentiale Meldorf Ost**
- **Flächenpotentiale Meldorf West**

| VI    | Handlungsfelder                                | Maßnahmen  | Priorität | Kosten | Umsetzungsschwierigkeit | Zuständigkeit |
|-------|--|--|-----------|--------|-------------------------|---------------|
| 6.1   | <b>allgemeine Empfehlungen</b>                 | politischer Beschluss des WEKS   |           |        |                         |               |
|       |  | Wohnungsmarktmonitoring Daten und Fakten des Wohnungsmarktes jährlich/regelmäßig fortschreiben   |           |        |                         |               |
|       |  | Dialog mit der Öffentlichkeit und den Wohnungsmarktakteuren fortführen   |           |        |                         |               |
|       |  | behutsame Anpassung und Weiterentwicklung des Wohnungsangebots   |           |        |                         |               |
|       |  | nachfragegerechtes und an gewünschten Zielgruppen orientiertes Wohnungsangebot schaffen  |           |        |                         |               |
|       |  | <i>städtisches Förderprogramm (bspw. Zuschüsse, Darlehen, Vorkaufsrechte, günstigerer Erwerb von städtischem Bauland, Beitragsreduzierung)</i>   |           |        |                         |               |
|       |  | <i>gezieltes ansprechen, anwerben und organisieren</i>   |           |        |                         |               |
| 6.1.1 | <b>Aufwertung des innerstädtischen Wohnens</b> | Wohnraumbestand entwickeln und dabei Fokussierung auf das Altstadtgebiet   |           |        |                         |               |
|       |  | <i>Aufwertung des Wohnumfeldes (siehe Wohnumfeld barrierearmes Wohnen, vgl. 6.1.4)</i>   |           |        |                         |               |
|       |  | aktuelle Kenntnisse über die Potenzialflächen an Eigentümer / Kaufinteressenten vermitteln. Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt unter zur Hilfenahme eines Kriterienkataloges  |           |        |                         |               |
|       |  | <i>Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt unter zur Hilfenahme eines Kriterienkataloges (Vgl. 6.2 Kümmerer)</i>   |           |        |                         |               |
|       |  | Master-/Rahmenplan Innenentwicklung - Steuerung der Innenentwicklung durch Zielvorgaben, Prioritäten, Leitlinien, Grundsätzen  |           |        |                         |               |
|       |  | qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Wohnungsangebotes  |           |        |                         |               |
|       |  | <i>Barrierefreiheit, Energetische Optimierungen - insbesondere die Flächenkategorie 1 und 2 hierfür zu prüfen</i>  |           |        |                         |               |
|       |  | <i>Optimierung des Erscheinungsbilds der Innenstadt - insbesondere die Flächen 10, 26, 27, 34, 45, 46, 50, 52, 44</i>  |           |        |                         |               |
|       |  | <i>Ersatzneubau von Gebäuden</i>   |           |        |                         |               |
|       |  | <i>Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden und städtebaulichen Strukturen</i>  |           |        |                         |               |
|       |  | <i>Aktivierung des Handelns der Eigentümer</i>   |           |        |                         |               |
|       |  | <i>Beratungen für die Eigentümer, u.a. Sanierungsbedarfe, Rückbaubedarfe, Ersatzneubauten, Fördermöglichkeiten, Investitionshemmnisse verringern (Workshops, Messen, Kooperativen, Infoveranstaltungen, unabhängige Ansprechpartner, etc.) (Vgl. 6.2 Kümmerer)</i> |           |        |                         |               |

| VI    | Handlungsfelder   | Maßnahmen   | Priorität | Kosten | Umsetzungsschwierigkeit | Zuständigkeit |
|-------|---|---|-----------|--------|-------------------------|---------------|
| 6.1.2 | <b>(Weiter-) Entwicklung des Einfamilienhausgebiete</b> | Generationenwechsel in älteren EFH-Gebieten begleiten/optimieren  |           |        |                         |               |
|       |   | <i>Hemmschwellen beim Ankauf von Bestandsobjekten abbauen</i>   |           |        |                         |               |
|       |   | <i>Gutachter / Berater Erwerben zur Seite stellen</i>   |           |        |                         |               |
|       |   | <i>altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen Eigenheimbesitzer schaffen</i>  |           |        |                         |               |
|       |   | <i>Beratungsangebot für Käufer und Verkäufer schaffen</i>   |           |        |                         |               |
|       |   | nachfragegerechte Wohnungsangebote schaffen   |           |        |                         |               |
|       |   | Familienzuzug in den Bestand lenken oder moderate Neuausweisung von Neubauflächen (bspw. Potenzialflächen 55, 56)   |           |        |                         |               |
| 6.1.3 | <b>Qualitativer Neubau</b>                              | ergänzendes Angebot für den Wohnungsmarkt - moderat und nachfragegerecht  |           |        |                         |               |
|       |   | Nachverdichtung im Bereich der Innenentwicklung (Entwicklungskategorien 1 und 2)  |           |        |                         |               |
|       |   | <i>neue Wohnformen anstreben und unterstützen</i>   |           |        |                         |               |
|       |   | <i>Steuerung des Zuzuges durch gewünschte Nachfragergruppen, qualitative/energetische Standards festmachen</i>  |           |        |                         |               |
|       |   | <i>Rückbau und Ersatzwohnbau</i>  |           |        |                         |               |
|       |   | <i>Konkurrenzen zwischen Wohnstandorten (neu und Bestand) vermeiden</i>   |           |        |                         |               |
|       |   | Ausweisung neuer Flächen in Abstimmung mit Anrainerkommunen   |           |        |                         |               |
| 6.1.4 | <b>Barrierearmes Wohnen</b>                             | Bedarfsdeckung durch Anpassung des Bestand oder im Neubau   |           |        |                         |               |
|       |   | <i>Wohnungsangebote sollten daher vorrangig in integrierten und zentralen Lagen, auch bevorzugt Erdgeschosswohnungen (bspw. Flächennr. 8, 24, 81, 84)</i> |           |        |                         |               |
|       |   | barrierefreies Wohnumfeld   |           |        |                         |               |
|       |   | <i>in Verbindung mit der Aufwertung des Wohnumfeld</i>  |           |        |                         |               |
|       |   | neue Wohnkonzepte (Gemeinschaftswohnen, Pflegekonzepte, etc.)   |           |        |                         |               |
|       |   | <i>Modelprojekte (bspw. "Serviceportal "Zuhause im Alter", "Soziales Wohnen im Alter" des Bundesministeriums für Familie (BAFzA))</i>                     |           |        |                         |               |
|       |   | <i>Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und Sozial- und Pflegewirtschaft anstreben</i>   |           |        |                         |               |
| 6.1.5 | <b>(Energetische) Modernisierung</b>                    | Beratungsangebot  |           |        |                         |               |
|       |   | Fördermöglichkeiten, Modernisierung, technische Beratungen  |           |        |                         |               |
| 6.1.6 | <b>Preisgünstiges Wohnen</b>                            | Modernisierungen mit Unterstützung der IB.SH und KfW prüfen   |           |        |                         |               |
|       |   | punktuelle Neubau öffentlich geförderter Wohnungen (Flächen 1, 3, 8, 18, 35, 69, 71, oder 74 )  |           |        |                         |               |
|       |   | Belegungsrechte (Vgl. 6.1.2)  |           |        |                         |               |

| VI  | Handlungsfelder                | Maßnahmen   | Priorität | Kosten | Umsetzungsschwierigkeit | Zuständigkeit |
|---|--------------------------------|---|-----------|--------|-------------------------|---------------|
| 6.2   | <b>allgemeine Empfehlungen</b> | freiwillige interkommunale Kooperationsvereinbarungen (bspw. bei der Ausweisung von Bauland, Gewerbeflächen, Ärzteansiedlungen, Verkehrsplanungen mit Nachbargemeinden) |           |        |                         |               |
|   |                                | Umsetzung diverser Handlungsempfehlungen, Fortgeschreibung bestehender Fachkonzepte auf städtischer und auf Kreisebene  |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>Fortschreibung/ neues Einzelhandelskonzept</i>   |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>Umsetzung Verkehrskonzept / Daseinsvorsorgekonzept und Energiekonzept des Landkreises /</i>  |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>Prioritätensetzung/Zielvorgaben/Gremium/Zeitpläne/Finanzierungsplan/Bürger beteiligen und mitbestimmen lassen (Vgl. 6.1.1 - Masterplan und 6.2 Kümmerer))</i>        |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>neben einer Koordinierungsstelle ein Gremium (mit Bürgern?) einrichten, um die Umsetzungen zu gewährleisten</i>  |           |        |                         |               |
|   |                                | Effizienzprüfung von Verwaltungsabläufen  |           |        |                         |               |
|   |                                | Schaffung einer Koordinierungsstelle, eines oder mehrerer Kümmerer  |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>Umsetzung von Maßnahmen der vorliegenden Fachkonzepte</i>  |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>Umsetzung des Wohnraumentwicklungskonzeptes</i>  |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>Vermarktung der Freiflächen</i>  |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>Vermarktung der Altstadt (Flyer, Broschüren, Presse, ...)</i>  |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>Anlaufstelle für Bürger, Kaufinteressenten, Verkaufsinteressenten</i>  |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>Beratungsangebot zu neuen Wohn- und Investitionsformaten</i>   |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>Beratungsangebote für Sanierung, Modernisierung</i>  |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>Vermarktung und Organisation von Veranstaltungen in der Altstadt u.a. Wochenmarkt, Flyer, Broschüren, Pressearbeit, Homepagepflege</i>                               |           |        |                         |               |
| <i>Beratungsangebote - rechtzeitige Herstellung von Barrierefreiheiten / bzw. mögliche Abstoßung der eigenen (Alt-) Immobilie</i> |                                |   |           |        |                         |               |
| <i>Beratung zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten</i>   |                                |   |           |        |                         |               |
| <i>Mediator bei Verhandlungen zwischen Mieter, Unternehmensgründern und Eigentümern</i>   |                                |   |           |        |                         |               |
| 6.2.1   | <b>Beteiligung von Bürgern</b> | Beteiligungsmodelle für Kinder, Jugendliche und Senioren bei Bauvorhaben und Planungen.   |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>Berücksichtigung von Beiräten oder Bürgersprechstunden</i>   |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>Einrichtung von Werkstätten bei der Entwicklung von städtischen Maßnahmen</i>  |           |        |                         |               |
|   |                                | <i>Beteiligungsidee erweitern</i>   |           |        |                         |               |
|   |                                | Angebote wie z.B. Zukunftswerkstätten zu diversen Themen der Kinder- und Jugendbeteiligung einrichten.  |           |        |                         |               |
|   |                                | Arbeitsgruppe für "Jugendkultur" des Cittaslow-Projektes verfestigen  |           |        |                         |               |
|   |                                | ein Runder Tisch „demographiegerechtes Meldorf“   |           |        |                         |               |
|   |                                | Bei der Gestaltungssatzung und weiteren baulichen Richtlinien den Bürgern Mitbestimmungsrechte geben  |           |        |                         |               |
| Strukturen des lebendigen Zusammenlebens und Investierens fördern   |                                |   |           |        |                         |               |
| Über die aktuellen Konzepte und Projekte hinaus entstandene Arbeitskreise und Beteiligungsstrukturen festigen.                    |                                |   |           |        |                         |               |

| VI   | Handlungsfelder                       | Maßnahmen   | Priorität | Kosten | Umsetzungsschwierigkeit | Zuständigkeit |
|--|---------------------------------------|---|-----------|--------|-------------------------|---------------|
| 6.2.2  | Soziale und öffentliche Infrastruktur | Stadt der kurzen Wege u.a. durch Organisation von Nutzungsmischungen  |           |        |                         |               |
|  |                                       | erfolgreichen Generationenwechsel betreiben   |           |        |                         |               |
|  |                                       | Sicherung eines gleichmäßigen, wohnortnahen und alle Schularten umfassenden Bildungsangebots  |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Wettbewerb Schulen / freie Schulwahl</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Schülerbeförderung - engere Abstimmung von Schulentwicklungsplanungen und dem öffentlichen Personennahverkehr, Konzentration auf die starken Buslinien</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | Kita  |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Erweiterung bedarfsgerechter Betreuungsangebote insbesondere für Kinder (0-3J)</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>stärke Flexibilisierung der Öffnungszeiten</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>kostenlose Kita-Plätze bzw. Zuschuss durch Kommune</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>stärkere Differenzierung der pädagogischen Konzepte</i>  |           |        |                         |               |
|  |                                       | Hort - Angebotserhöhung   |           |        |                         |               |
|  |                                       | Entwicklung zu einer altengerechten Kommune   |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>quantitativ ausreichende und qualitativ hochwertige Ausstattung mit Pflege- und Heimplätzen</i>  |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Runder Tisch „demographiegerechtes Meldorf“ (Seniorenbeirat)</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Sozialraum der Senioren erhalten, alternative Wohnformen</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Durch die Verstetigung der Vernetzung der Anbieter, Professionalisierung und Konzentration von Angeboten, thematische Profilbildung zur Imagesteigerung.</i> |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Seniorenwohnanlagen sowie Alten- und Pflegeeinrichtungen vorrangig in zentralen/innerstädtischen Bereichen einrichten</i>                                    |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Wohnraumangebote, die ambulante Einrichtungen und betreute Wohnmodelle verbinden.</i>  |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Aufenthalts-, Begegnungs- und Kommunikationsräume für die Senioren</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Ermittlung von konkreten Nachfragebedarfen bestimmter Zielgruppen (altengerecht, Singles, ...)</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | Entwicklung zu einer familiengerechten Kommune  |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Vergrößerung/Modernisierung oder ggf. Umzug des Jugendzentrums</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Vermittlung, Quantität und Qualität des Angebotes vom Jugendzentrum verbessern</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Ausbau der Stadtbücherei</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Gastronomie, die junge Familien und Jugendliche anspricht</i>  |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>öffentliche Aufenthaltsräume für die Jugend</i>  |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Sicherung der offenen Kinder- und Jugendarbeit</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Angebote z.B. Zukunftswerkstätten zu diversen Themen der Kinder- und Jugendbeteiligung</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Hilfe beim Aufbau von Jugendparlamenten, zuständig: Gemeinde, Partner: Moderatoren des Landes SH</i>   |           |        |                         |               |
|  |                                       | <i>Nachwuchs im Fachkräfte- und Führungsbereich fördern</i>   |           |        |                         |               |
| <i>Vernetzungen von Jugendveranstaltungen mit dem Wochenmarkt oder mit bestehenden Jugendprojekten</i> |                                       |   |           |        |                         |               |
| <i>Jugendliche für das Ehrenamt - Vereine, Feuerwehr, ...</i>  |                                       |   |           |        |                         |               |
| <i>Migranten für soziale Projekte gewinnen</i>   |                                       |   |           |        |                         |               |

| VI   | Handlungsfelder                          | Maßnahmen  | Priorität | Kosten | Umsetzungsschwierigkeit | Zuständigkeit |
|--|--|--|-----------|--------|-------------------------|---------------|
| 6.2.3  | <b>Medizinische und Grundversorgung</b>  | Medizinische Infrastruktur langfristig sichern, stabilisieren & ausbauen                             |           |        |                         |               |
|  |  | Marketing zur Gewinnung junger (Land)Ärzte   |           |        |                         |               |
|  |  | Kommunale Ärztehäuser - Hausärzte als Angestellte der Gemeinde                                       |           |        |                         |               |
|  |  | Bewusstmachung des Problems für die ländlichen Zentralorte   |           |        |                         |               |
|  |  | Verstärkte Zusammenarbeit der niedergelassenen Ärzte   |           |        |                         |               |
|  |  | Nutzung politischer Einflussmöglichkeiten zur Organisation von alternativen Angeboten                |           |        |                         |               |
|  |  | Aufrechterhaltung der Kliniken in Brunsbüttel und Heide als letzte „Versorgungsinstanz“              |           |        |                         |               |
|  |  | Vernetzung und Mobilität zwischen den Arztpraxen (bspw. Sammeltaxis)                                 |           |        |                         |               |
| 6.2.4  | <b>Wirtschaft &amp; Arbeitsmarkt</b>     | positive Wirtschaftsentwicklung und Unternehmensansiedlung fördern durch                             |           |        |                         |               |
|  |  | <i>Förderung der Standortattraktivität</i>   |           |        |                         |               |
|  |  | <i>Verbesserung der verkehrstechnischen Erreichbarkeit</i>   |           |        |                         |               |
|  |  | <i>Ausbau der Internetversorgung</i>   |           |        |                         |               |
|  |  | <i>Abbau von Bürokratie / unternehmerfreundliche Verwaltung</i>                                      |           |        |                         |               |
|  |  | <i>steuern von Standortfaktoren: Gewerbesteuer, kommunale Abgaben und Personal- u. Energiekosten</i> |           |        |                         |               |
|  |  | Sicherung von Facharbeiter- und Führungskräften  |           |        |                         |               |
|  |  | <i>Foren wie Pendler- oder Jobbörsen einrichten</i>  |           |        |                         |               |
|  |  | <i>Beratungsangebote für Unternehmer schaffen</i>  |           |        |                         |               |
|  |  | <i>Jungen Unternehmern / Start-Ups Starthilfe</i>  |           |        |                         |               |
|  |  | <i>Die Wirtschaftsförderung in den vorgenannten Vorschlägen einbinden.</i>                           |           |        |                         |               |
| <i>Allen Schulabgängern Unterstützung zum Einstieg in den regionalen Arbeitsmarkt gewähren</i> |  |  |           |        |                         |               |
| 6.2.5  | <b>Einzelhandel / Innenstadtbelebung</b> | Ausbau des Einzelhandelsangebots (insbesondere für Touristen)  |           |        |                         |               |
|  |  | Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“                                      |           |        |                         |               |
|  |  | punktueller Konzentration von Angeboten im Altstadtbereich   |           |        |                         |               |
|  |  | Lokale und regionale Händler und Gewerbetreibende  |           |        |                         |               |
|  |  | Zielgerichtete Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistung   |           |        |                         |               |
|  |  | Nutzungsmischung im Stadtkern sichern  |           |        |                         |               |
|  |  | Zusammenführung von Eigentümern und Investitionswilligen   |           |        |                         |               |
|  |  | Sicherung zentrenrelevanter Sortimente   |           |        |                         |               |
|  |  | Erscheinungsbild von Einzelhandel und Gewerbe optimieren   |           |        |                         |               |
|  |  | Einzelhandelsangebot altersgerecht entwickeln  |           |        |                         |               |
|  |  | Aufenthaltsbereiche für eine attraktive Innenstadt schaffen  |           |        |                         |               |
|  |  | Förderung von regionalen Produkten   |           |        |                         |               |
| Verbesserung und Optimierung des Wochenmarktes   |  |  |           |        |                         |               |

| VI   | Handlungsfelder  | Maßnahmen  | Priorität | Kosten | Umsetzungsschwierigkeit | Zuständigkeit |
|--|--|--|-----------|--------|-------------------------|---------------|
| 6.2.6  | <b>Kultur, Tourismus, Vermarktung, Veranstaltungswesen</b> | Ausbau & Weiterentwicklung außerschulischer Bildungsangebote   |           |        |                         |               |
|  |  | Ausbau & Weiterentwicklung der Museumslandschaft   |           |        |                         |               |
|  |  | Aufbau einer elektronischen Informationsstelle   |           |        |                         |               |
|  |  | professionelle Vermarktung der Stadt bzw. einer kooperativen Region  |           |        |                         |               |
|  |  | themenbezogenen Stadtrundgänge   |           |        |                         |               |
|  |  | Corporate Design   |           |        |                         |               |
|  |  | kulturelles Angebot und Veranstaltungen breiter platzieren und miteinander vernetzen                                       |           |        |                         |               |
| 6.2.7  | <b>ÖPNV &amp; Verkehr</b>                                  | Bürgerbus Meldorf und Umgebung e. V.   |           |        |                         |               |
|  |  | Verbesserung der Vernetzung zwischen Bus- und Bahnverkehr am Bahnhof/ZOB Meldorf   |           |        |                         |               |
|  |  | Herstellung der Barrierefreiheit an allen Haltestellen (Bahnhof, ZOB, ÖPNV)  |           |        |                         |               |
|  |  | ÖPNV eng mit dem Schülerverkehr verknüpfen - also eine integrierte Schul- und Verkehrsplanung                              |           |        |                         |               |
|  |  | Interkommunale Abstimmungen bei Flächenausweisungen im Rahmen der Bauleitplanung mit verkehrsträgerübergreifenden Lösungen |           |        |                         |               |
|  |  | Ausbau und Anschlussfertigstellung der A20   |           |        |                         |               |
|  |  | Parkplatzmanagement und Parkleitsystem (vgl. Verkehrskonzept)  |           |        |                         |               |
| Ausbau und Optimierung des Rad- und Gehwegsystems (vgl. Verkehrskonzept) |  |  |           |        |                         |               |



# Wohnungsmarkt

Neuland

## Stärken/Chancen

Hohe Wohnqualität

alternative Wohnformen

Markt für Baulücken, Bauruinen / Leerstände entwickeln

Inklusives Wohnkonzepte

Multigenerative u. inklusive Betreuungsaufbote

Wohnkooperation z.B. ältere Person nimmt jüngere auf

teilstationäre Betreuungsangebote → Tagespflege

Ambulante Hausgemeinschaften

Demenz & WG's

## Schwächen/Probleme

bezahlbare Wohnungen für Familien

zu wenige

Wohnraum für ältere u. Behinderte müssen auch schlafen möglich sein

bezahlbarer! barrierefreier Wohnraum

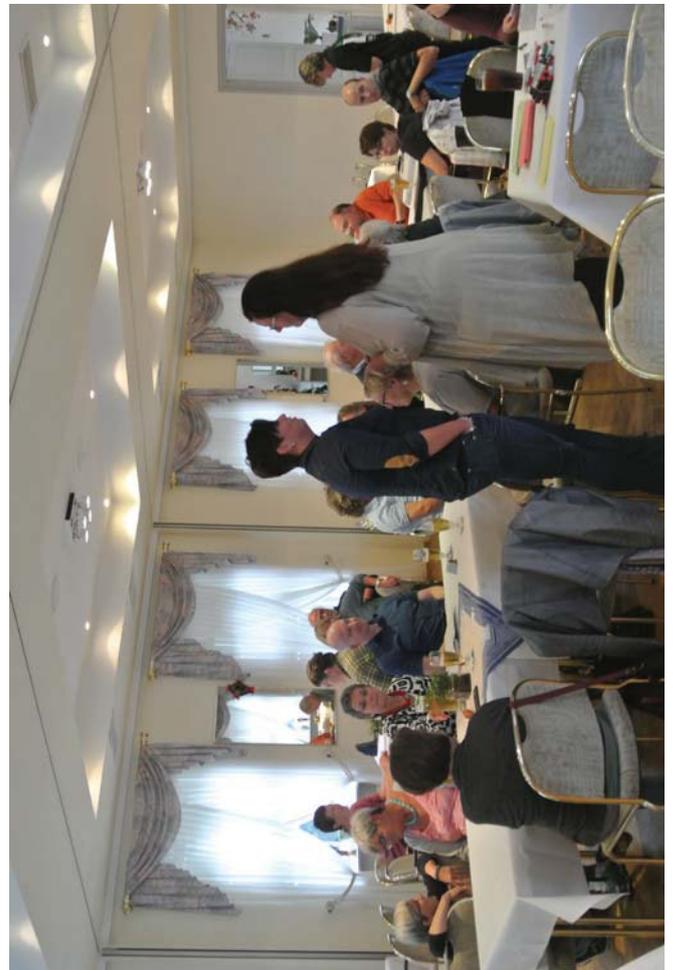
zu wenig Bauaufreheit

Darüber für's reichlich

Kurzzeit-wohnen für Azubis / Sessionarbeiter

keine alternative Wohnkonzepte

Kein neues Altenheim



DLZ 08.05.17

## Gutachten liegt vor, nun sind die Bürger gefragt

Meldorf (rg) Ein fast fertige Version des Wohnraumentwicklungs-konzeptes lag jetzt dem Bauausschuss der Stadt Meldorf vor. Der Bevölkerung wird dieses am Donnerstag, 11. Mai, ab 17 Uhr in der Dilmarsia vorgestellt. Dann können Interessierte noch Hinweises und Ergänzungen machen.

Die Büros GOS und Gewos zeigen auf, wo sich für Meldorf zukünftig Chancen bieten und wo es noch einiges zu tun gibt. Grundsätzlich prognostizieren die Gutachter eine weitere Stagnation bei den Einwohnerzahlen, die durch Zuwanderungsgewinne nicht wesentlich verändert werden könne. Aus diesem Grund plädieren sie dafür, vorrangig den Innenstadtbereich zu verdichten und für möglichst wenig Wohnungs-leerstand zu sorgen.

Deshalb ermittelten die Gutachter alle freien Flächen in Meldorf. Herausgekommen sind 147 Parzellen, die allerdings längst nicht alle zu bebauen sind und dies politisch zum Teil auch nicht gewünscht wird. Insgesamt sind in der Innenstadt knapp zwei Hektar an freien Fläche ermittelt worden.

Mit einer innerstädtischen Verdichtung könne die Stadt aber nicht allen Wünschen gerecht werden. So gebe es bis 2030 eine Nachfrage nach einem Neubaugebiet, das Platz für 90 Wohneinheiten bieten müsste, so die Planer. Die passende Fläche ist bereits gefunden: und zwar südlich des Flackstroms. Die ersten Häuser könnten dort 2018 entstehen.



## Wohnraumentwicklungs-konzept Meldorf

Wie und wo würden Sie gern in Zukunft in Meldorf wohnen? Welche Vorstellungen und Ideen haben Sie für die zukünftige Entwicklung? In welchen Bereichen sehen Sie dringenden Handlungsbedarf?

## Bürgerbeteiligung „Zukunftswerkstatt“ am 22. September 2016

Hotel „Zur Linde“, Südermarkt 1, 25704 Meldorf

### Programm

18:00 Uhr

Begrüßung

Anke Cornelius-Heide, Bürgermeisterin

Vorstellung der Erkenntnisse aus der Haushaltsbefragung und der Handlungsfelder des zukünftigen Wohnraumentwicklungs-konzeptes  
 GOS mbH, GEWOS

### Zukunftswerkstatt

Dialog und Diskussion von wichtigen Themenbereichen in Werkstatt-Gruppen

Präsentation der Ergebnisse aus den Gruppendiskussionen

Sind Sie dabei? Lassen Sie uns die Zukunft unserer Stadt gemeinsam gestalten! Sie sind herzlich eingeladen.

### Haben Sie noch Fragen?

Anke Cornelius-Heide, Bürgermeisterin Tel. 0 48 32 / 95 97-100  
 Ulrike Borack, Sachbearb. Fachdienst Bauen Tel. 0 48 32 / 95 97-172

Gefördert durch:



Schleswig-Holstein  
 Ministerium für Inneres und  
 Bundesangelegenheiten



## Wohnraumentwicklungs-konzept Meldorf

Wie und wo würden Sie gern in Zukunft in Meldorf wohnen? Welche Vorstellungen und Ideen haben Sie für die zukünftige Entwicklung? In welchen Bereichen sehen Sie dringenden Handlungsbedarf?

## 2. Informationsveranstaltung zur Bürgerbeteiligung am 11. Mai 2017

in der Dilmarsia Süderstraße 16, 25704 Meldorf

### Programm

18:00 Uhr

Begrüßung

Heinz Hell, 1. Stellvertreter der Bürgermeister

Vorstellung des aktuellen Standes des zukünftigen Wohnraumentwicklungs-konzeptes, GOS mbH & GEWOS

### Zukunftswerkstatt

Dialog und Diskussion von wichtigen Themenbereichen

Sind Sie dabei? Lassen Sie uns die Zukunft unserer Stadt gemeinsam gestalten! Sie sind herzlich eingeladen.

### Haben Sie noch Fragen?

Anke Cornelius-Heide, Bürgermeisterin Tel. 0 48 32 / 95 97-172  
 Ulrike Borack, Sachbearb. Fachdienst Bauen

Gefördert durch:



Schleswig-Holstein  
 Ministerium für Inneres und  
 Bundesangelegenheiten



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>1. <b>Warum wollen Sie gerne in Meldorf? Ich wohne gerne hier, weil Meldorf ...</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Stadt der kurzen Wege ist und fast alles fußläufig zu erreichen ist (5 x)</li> <li>- eine ruhige, überschaubare Stadt ist; die Welt hier noch in Ordnung ist (3 x)</li> <li>- noch günstigen/erschwinglichen und verhältnismäßig großzügigen Wohnraum bietet (im Vergleich zu S-H allgemein)</li> <li>- alles vor Ort bietet, was man zum Leben braucht</li> <li>- eine sichere Lebensbasis für Kinder und Familien bietet</li> <li>- ein entspanntes Leben mit netten Menschen bietet</li> <li>- im Verbund „citta slow“ ist und wegen dem „Gesamtkonzept“</li> </ul> <p>2. <b>Wie bzw. wo möchten Sie in 5 bzw. 10 Jahren in Meldorf leben?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- immer noch in Nindorf und in Meldorf arbeiten</li> <li>- immer noch in meinem Haus und meinem Viertel;</li> <li>- immer noch, wo ich jetzt wohne</li> <li>- EFH mit großem Garten</li> <li>- In einer Wohnung mit Balkon oder Terrasse in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten</li> <li>- altengerechte/barrierefreie Wohnung/Haus</li> <li>- In einem EFH in einem Neubaugebiet in Hemmingstied</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- noch mehr Kultur- und Kunstveranstaltungen bieten</li> <li>- Konzepte/Ideen müssen finanzierbar, Umsetzbarkeit muss realistisch sein (keine „Hirngespinnste“)</li> <li>- Eigeninitiativen/Selbsthilfeprojekte (z.B. Bürgerbus) müssen besser unterstützt werden</li> <li>- Konzepte für Firmenneusiedlungen entwickeln</li> <li>- Angebote für Jugendliche verbessern</li> <li>- Grünflächen für Begegnungen schaffen</li> <li>- bei Ausweisung von Neubaugebieten Begrenzung der Nutzung auf „Eigenbedarf/Eigenutzung“, um die Ansiedlung von reinen Kapitalanlegern zu verhindern (Immobilienhale) – Fehlen der Gemeinschaftssinns im Gebiet „familial“ (2 x)</li> </ul> <p>4. <b>Welche Erwartungen haben Sie an das Wohnraumentwicklungskonzept?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufzeigen von Potentialen für innerstädtische Baulücken und Brachflächen</li> <li>- positive Weiterentwicklung von „citta slow“</li> <li>- Gemüse- und Bauernkooperative (Austausch) (2 x)</li> <li>- Sehr großes Potential zu gemeinsamer Entwicklung</li> <li>- Dass daraus Ideen, Maßnahmen, Konzepte und Hinweise für planende Institutionen generiert/entwickelt werden.</li> <li>- Belebung der Innenstadt.</li> </ul> <p><b>Infrastruktur Stärken/Chancen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachbarschaftstreffs/-häuser</li> <li>- Kommunikatives Klima bei den Geschäftstreibenden</li> <li>- Aktive BürgerInnen und reges Vereinsleben</li> <li>- Viele Lebensmitteläden (Grundversorgung) vorhanden</li> <li>- Kunst-Kultur-Netzwerke</li> <li>- Gute Lebensqualität</li> <li>- Chancen für neue Geschäftsideen – gerade auch für jüngere Menschen</li> <li>- Große Angebotsvielfalt auf dem Wochenmarkt</li> <li>- Es gibt noch mindestens zwei Handwerksbäcker und zwei Schlachter (+ 1 Wochenmarkt) in Meldorf</li> </ul> <p><b>Infrastruktur Schwächen/Probleme:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mangelnde Flexibilität der Kaufleute/Gewerbetreibenden</li> <li>- Nahversorgung in der Innenstadt (Bäcker usw.) mangelhaft</li> <li>- Fehlende Fachgeschäfte und Grundversorgung (Lebensmittel) in der Innenstadt (günstige Ladenmieten?)</li> <li>- kaum barrierefreie Ladenzugänge in der Fußgängerzone/Gehstraßen</li> </ul> | <p>3. <b>Was müsste Ihrer Meinung nach verbessert bzw. verändert werden, um das Leben in Meldorf noch attraktiver zu machen? (z.B. bzgl. Infrastruktur: Wohnen, Medizin/Gesundheit, Kita/Schule, ÖPNV/Verkehr, Kultur/Freizeit, Einzelhandel/Einkaufen, Wirtschaft/Beschäftigung)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzepte entwickeln für die dauerhafte Bindung von:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Alten-/Krankpflegern (Pflegeberufe)</li> <li>o Ärzten</li> <li>o Erziehern (Kita, Krippe)</li> <li>o Lehrern</li> </ul> </li> <li>- mehr Fachkräfte in Meldorf binden (z. B. Psychiatrie/Psychotherapie)</li> <li>- Schaffung von Angeboten/Anreizen für die Neuan siedelung junger Ärzte</li> <li>- Einzelhandel muss neue Geschäftsidee erarbeiten/entwickeln</li> <li>- Unterstützung von kleinen Geschäften, Abbau von „Ketten/Filialen“</li> <li>- bezahlbaren Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen</li> <li>- Mehrgenerationenwohnen etablieren und anbieten</li> <li>- Gestaltung Hafenumfeld</li> <li>- Stärkung Tourismus</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wochenmarkt: Öffnungszeiten ungünstig für Berufstätige</li> <li>- fehlende Arbeitsplätze mangels Firmenneusiedlungen</li> <li>- Treffpunkte/Plätze für Jugendliche nicht vorhanden bzw. mangelhaft</li> <li>- Spielplätze attraktiver gestalten und sauber halten/pflegen</li> <li>- Gestaltung öffentlicher Freiräume mangelhaft</li> <li>- keine Reparaturwerkstätten vorhanden (kostengünstige Hilfe zur Selbsthilfe)</li> <li>- kein Ersatz für Kultur- und Musikerevent/Großveranstaltungen, „Frequenzen“ vorhanden</li> <li>- drohender Mangel an Hausärzten</li> <li>- aussterbende Innenstadt, Gehstraßen (Fußgängerzone)</li> <li>- Internetversorgung mangelhaft</li> <li>- Tourismus, Wanderwege, Naherholung muss besser ausgebaut/gefördert werden</li> </ul> <p><b>Wohnungsmarkt Stärken/Chancen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohe Wohnqualität in Meldorf allgemein für:</li> <li>- Nachfrage für alternative Wohnformen/-konzepte vorhanden             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Inklusions-Wohnkonzepte/Betreuungsangebote</li> <li>o Demenz-WG's</li> <li>o Wohnkooperation/WG's: älterer Bewohner nimmt jüngeren (Mit-)Bewohner auf</li> <li>o Ambulante Hausgemeinschaften</li> <li>o teilstationäre Betreuungsangebote – Tagespflege für Senioren</li> <li>o Mehrgenerationenwohnen</li> </ul> </li> <li>- Angebote für neue Wohnformen in Baulücken/Bauruinen, auf Brachflächen entwickeln – großes Potential in Meldorfvorhanden</li> </ul> <p><b>Wohnungsmarkt Schwächen/Probleme:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Günstiger, bezahlbarer Wohnraum für Familien fehlt</li> <li>- Sozialwohnungen: günstiger, bezahlbarer Wohnraum für Einkommensschwache fehlt</li> <li>- Bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum in zentraler Lage für Menschen mit Mobilitätserschwerbehinderung fehlt (2 x) – barrierefreier bzw. – armer Zugang zu Wohngebäuden fehlt</li> <li>- Bisher existieren keine alternativen Wohnkonzepte in Meldorf</li> <li>- Temporäres Wohnen/Wohnen-auf-Zeit für Azubis, Saisonarbeiter usw. fehlt</li> <li>- Es darf nicht einfach ein neues Altenheim gebaut werden</li> </ul> | <p>2</p>  | <p>1</p>   |
| <p>3</p>   | <p>2</p>  | <p>1</p>   |



Johanna Barta (GOS Kiel), Ulrike Borack (Amt Mitteldithmarschen), Lena Brune (GEWOS Hamburg), Heinz Hell (stellvertretender Bürgermeister) und Oliver Buchholz (GOS) moderierten die Informationsveranstaltung. Foto: Hell

## Domizil Domstadt

In Meldorf eignen sich 147 Flächen zur Wohnbebauung

Von Johanna Hell

**Meldorf** – Nur knapp 20 Interessierte fanden den Weg in die Ditmarsia, um sich das Konzept zur Wohnraumentwicklung in Meldorf vorstellen zu lassen sowie Änderungs- und Ergänzungsvorschläge zu äußern. Diese sollen berücksichtigt werden, wenn der Bauausschuss erneut über das Konzept beraten wird.

Es ging in der Ditmarsia während der zweiten Informationsveranstaltung zur Bürgerbeteiligung am 11. Mai 2017 um den aktuellen Stand des Meldorfer Wohnraumentwicklungskonzeptes. Wilfried Osterkamp-Andresen (Grüne), der auch schon bei der ersten Bürgerbeteiligung im Februar dabei war, freute sich, dass viele Anregungen und Ideen daraus in das Konzept eingeflossen sind. Das Konzept wurde von Johanna Barta und Oliver

Buchholz von der Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung (GOS) vorgestellt; ihnen zur Seite stand Lena Brune vom Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (GEWOS).

Die Infrastrukturanalyse hat ergeben, dass es in Meldorf reichlich Handlungsbedarf gibt: Medizin- und Gesundheitsvorsorge, Wirtschaft und Beschäftigung, Einzelhandel und Innenstadtbelebung – um nur einige zu nennen. Da es in Meldorf keinerlei Angebote für „alternative Wohnformen für Senioren“ gibt, enthält das Konzept auch hier viele Handlungsempfehlungen.

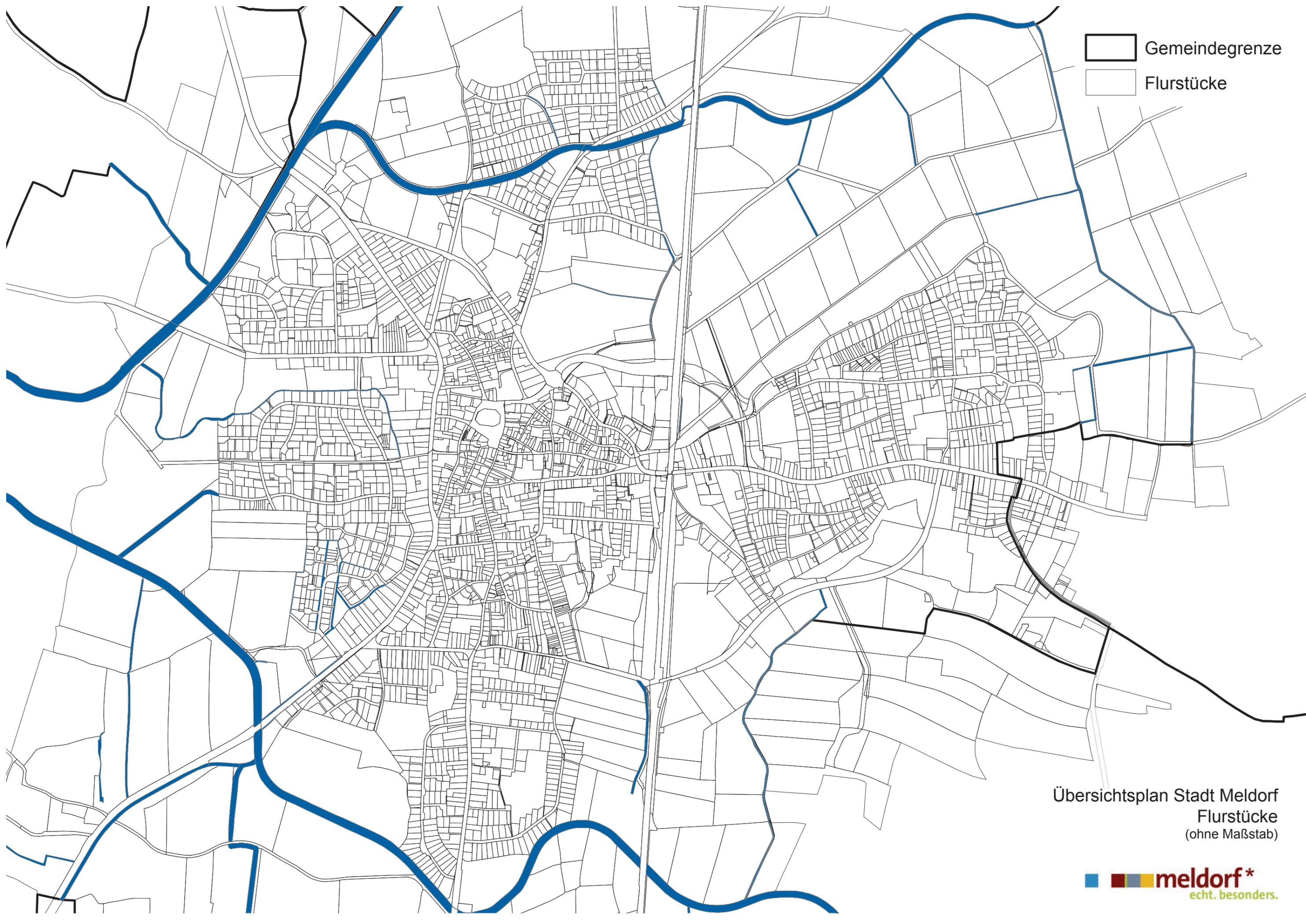
Das gilt auch für die Entwicklung des Wohnungsmarktes: Laut Konzept wird der demografische Wandel in Meldorf dazu führen, dass im Jahr 2030 rund ein Viertel der Einwohner mindestens 65 Jahre alt ist. Parallel dazu wird die Zahl der Fa-

milien in Meldorf sinken, während sich die Zahl der kleineren Haushalte weiter erhöht. Daraus ergibt sich rein mengenmäßig zwar kein zusätzlicher Neubaubedarf. Es sei aber davon auszugehen, dass sich der Wohnungsbestand bis 2030 durch Abrisse, Umnutzungen oder Wohnungszusammenlegungen verringert. Daher wird für das Jahr 2030 von einem Ersatzbedarf in Höhe von rund 130 Wohneinheiten ausgegangen. Ergänzend dazu gibt es einen Neubaubedarf. Dieser Nachfrage will die Stadt unter anderem durch das gerade ausgewiesene Neubaugebiet im Hemm mit 50 bis 70 Bauplätzen gerecht werden. Wichtig sei aber auch, gerade junge Familien auch für bestehende Wohnobjekte zu gewinnen, um Leerständen entgegenzuwirken.

Generell empfehlen die Gutachter, eine Koordinierungsstelle in Gestalt eines Kümme-

lers zu schaffen. Er soll Ansprechpartner für die Vermarktung sein sowie Kontakte zu Maklerbüros und Eigentümern pflegen. Broschüren, Veranstaltungen, Pressearbeit und Leerstandsmanagement kommen hinzu.

Laut Flächenpotenzialanalyse gibt es in Meldorf 147 Flächen, die sich für eine Wohnnutzung eignen würden. Die Analyse umfasst neben leer stehenden Gebäuden und klassischen Baulücken auch sanierungsbedürftige Gebäude, Brachflächen, unbebaute Hinter- und Innenhöfe sowie Arrondierungsflächen am Stadtrand. Ob auf diesen Flächen tatsächlich Wohnbauvorhaben möglich sind, müsste im Einzelfall geprüft werden. Scheitern könnte dies an Eigentümerinteressen, Bau- oder Altlasten, der Gestaltungssatzung oder schlicht an der Finanzierbarkeit.

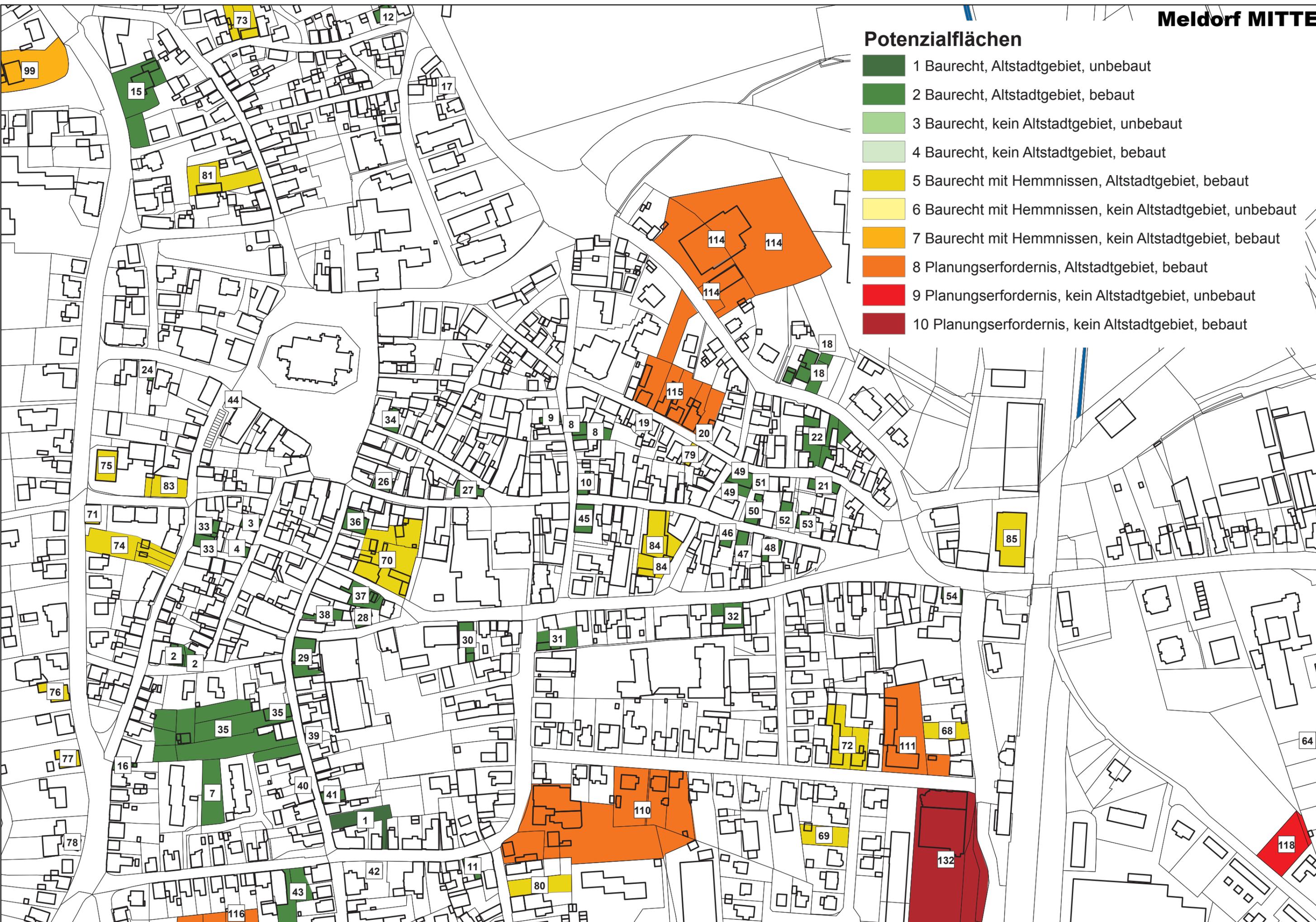


-  Gemeindegrenze
-  Flurstücke

Übersichtsplan Stadt Meldorf  
Flurstücke  
(ohne Maßstab)

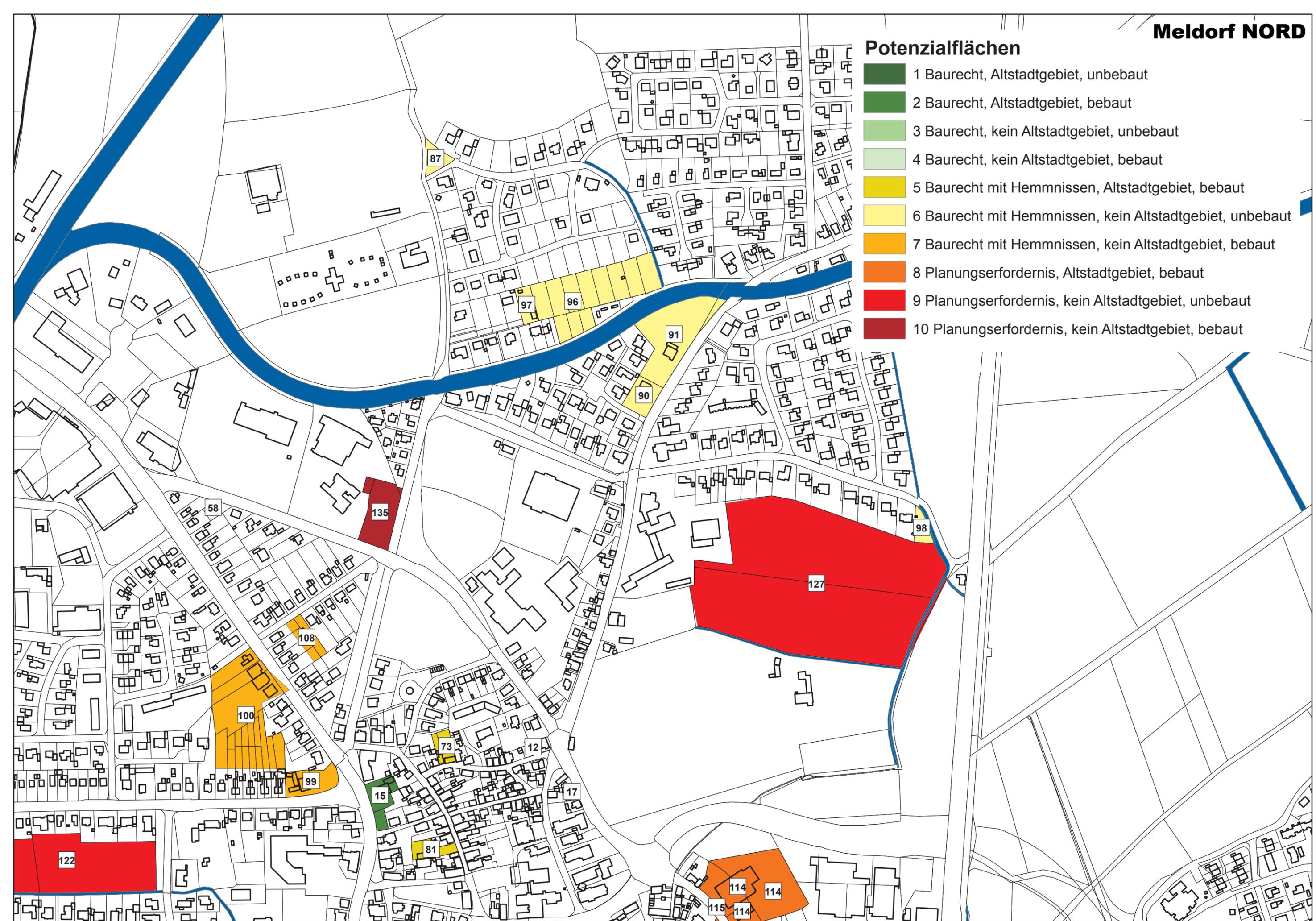
Potenzialflächen

- 1 Baurecht, Altstadtgebiet, unbebaut
- 2 Baurecht, Altstadtgebiet, bebaut
- 3 Baurecht, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 4 Baurecht, kein Altstadtgebiet, bebaut
- 5 Baurecht mit Hemmnissen, Altstadtgebiet, bebaut
- 6 Baurecht mit Hemmnissen, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 7 Baurecht mit Hemmnissen, kein Altstadtgebiet, bebaut
- 8 Planungserfordernis, Altstadtgebiet, bebaut
- 9 Planungserfordernis, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 10 Planungserfordernis, kein Altstadtgebiet, bebaut



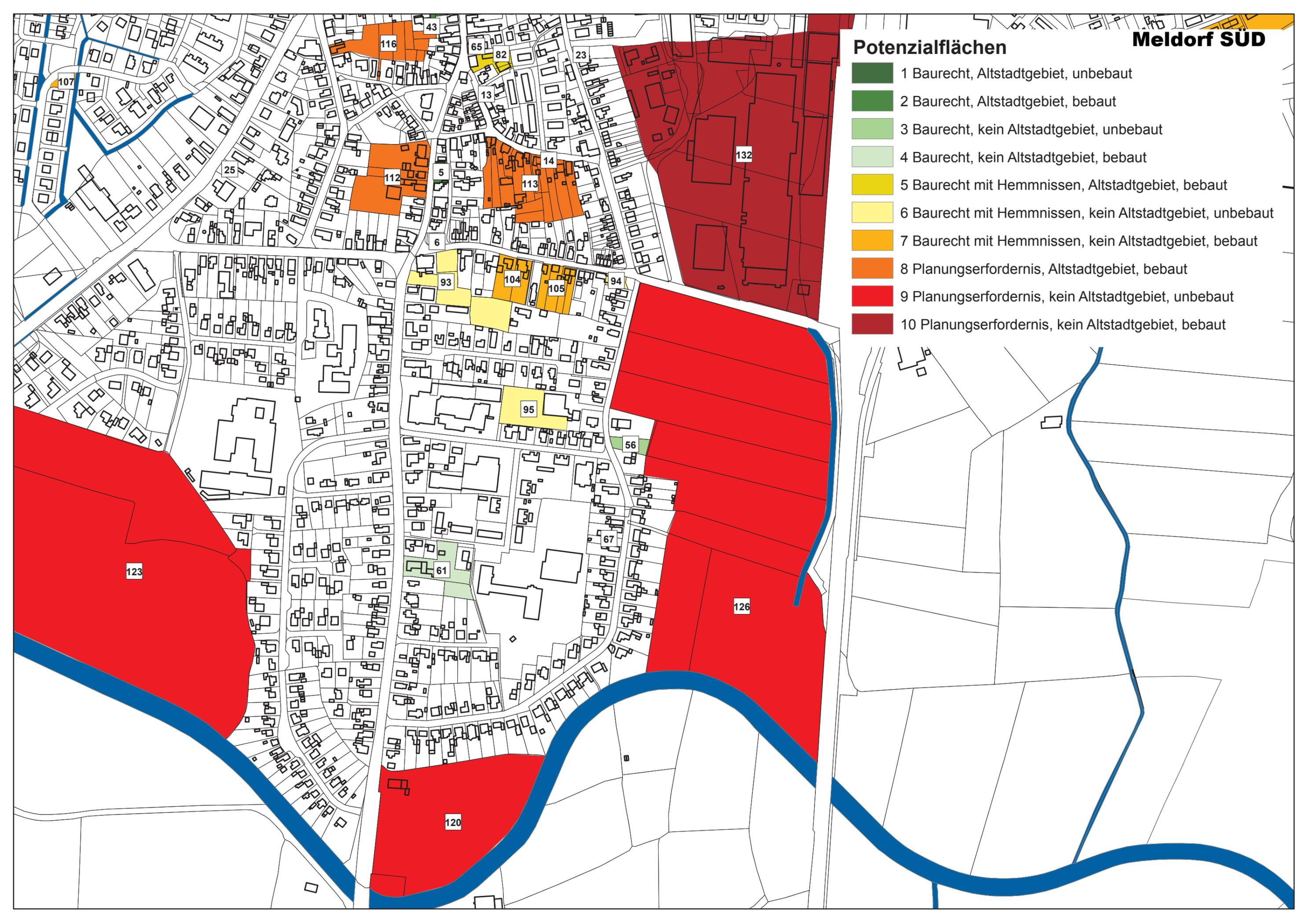
Potenzialflächen

- 1 Baurecht, Altstadtgebiet, unbebaut
- 2 Baurecht, Altstadtgebiet, bebaut
- 3 Baurecht, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 4 Baurecht, kein Altstadtgebiet, bebaut
- 5 Baurecht mit Hemmnissen, Altstadtgebiet, bebaut
- 6 Baurecht mit Hemmnissen, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 7 Baurecht mit Hemmnissen, kein Altstadtgebiet, bebaut
- 8 Planungserfordernis, Altstadtgebiet, bebaut
- 9 Planungserfordernis, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 10 Planungserfordernis, kein Altstadtgebiet, bebaut



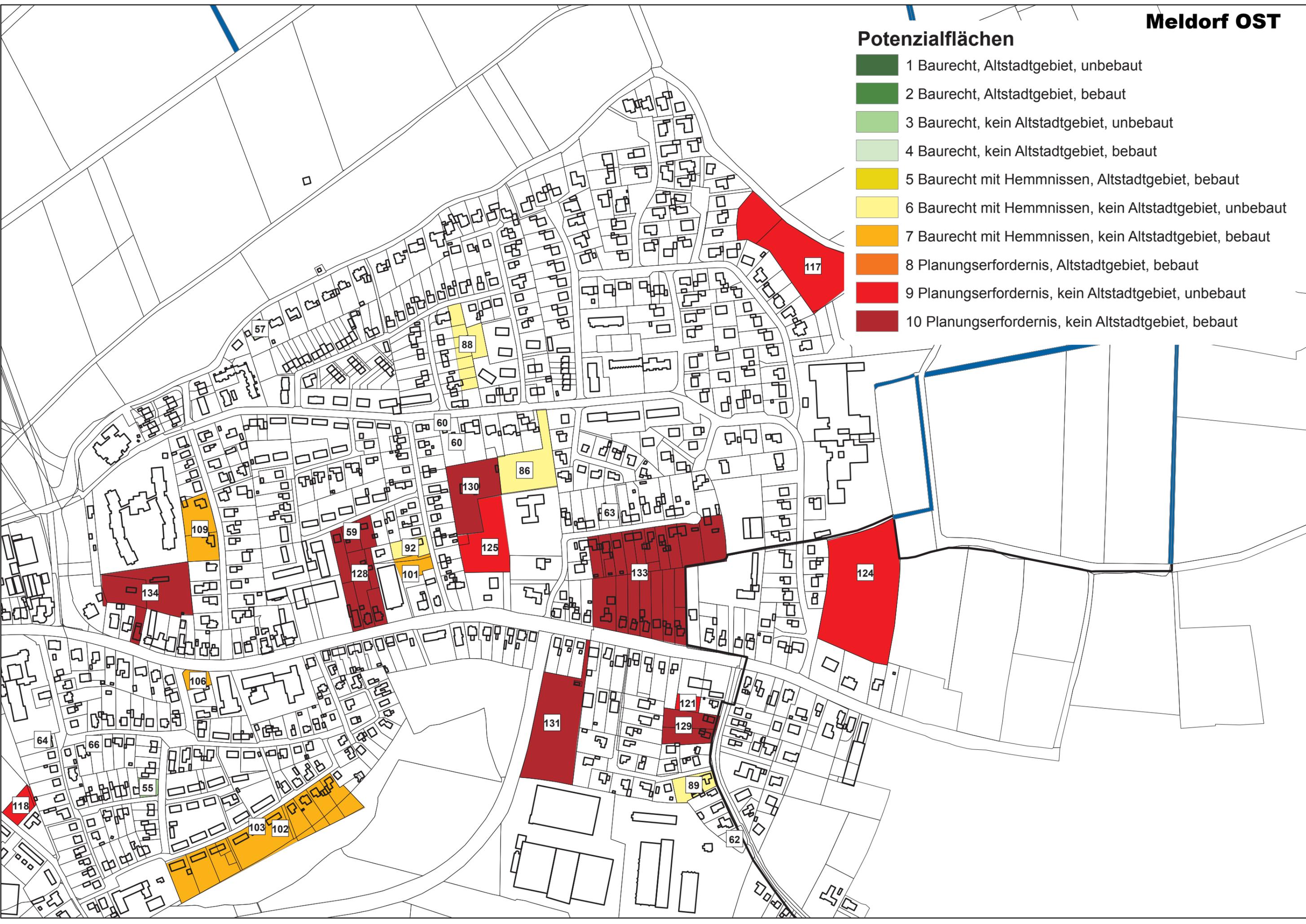
Potenzialflächen

- 1 Baurecht, Altstadtgebiet, unbebaut
- 2 Baurecht, Altstadtgebiet, bebaut
- 3 Baurecht, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 4 Baurecht, kein Altstadtgebiet, bebaut
- 5 Baurecht mit Hemmnissen, Altstadtgebiet, bebaut
- 6 Baurecht mit Hemmnissen, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 7 Baurecht mit Hemmnissen, kein Altstadtgebiet, bebaut
- 8 Planungserfordernis, Altstadtgebiet, bebaut
- 9 Planungserfordernis, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 10 Planungserfordernis, kein Altstadtgebiet, bebaut



Potenzialflächen

- 1 Baurecht, Altstadtgebiet, unbebaut
- 2 Baurecht, Altstadtgebiet, bebaut
- 3 Baurecht, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 4 Baurecht, kein Altstadtgebiet, bebaut
- 5 Baurecht mit Hemmnissen, Altstadtgebiet, bebaut
- 6 Baurecht mit Hemmnissen, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 7 Baurecht mit Hemmnissen, kein Altstadtgebiet, bebaut
- 8 Planungserfordernis, Altstadtgebiet, bebaut
- 9 Planungserfordernis, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 10 Planungserfordernis, kein Altstadtgebiet, bebaut



Potenzialflächen

- 1 Baurecht, Altstadtgebiet, unbebaut
- 2 Baurecht, Altstadtgebiet, bebaut
- 3 Baurecht, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 4 Baurecht, kein Altstadtgebiet, bebaut
- 5 Baurecht mit Hemmnissen, Altstadtgebiet, bebaut
- 6 Baurecht mit Hemmnissen, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 7 Baurecht mit Hemmnissen, kein Altstadtgebiet, bebaut
- 8 Planungserfordernis, Altstadtgebiet, bebaut
- 9 Planungserfordernis, kein Altstadtgebiet, unbebaut
- 10 Planungserfordernis, kein Altstadtgebiet, bebaut

