

Altersgerechtes Wohnen
Impulse für die Neue Mitte Bredstedt
Endbericht Hamburg Januar 2012

Altersgerechtes Wohnen

Impulse für die Neue Mitte Bredstedt

Endbericht Hamburg Januar 2012

GGR
Gertz Gutsche Rümenapp
Stadtentwicklung und Mobilität GbR
Ruhrstraße 11
22761 Hamburg
Telefon 040/85 37 37 48
Telefax 040/85 37 37 42
eMail gutsche@ggr-planung.de
Internet <http://www.ggr-planung.de>

Gesellschafter:
Prof. Dr. Carsten Gertz
Dr. Jens-Martin Gutsche
Jens Rümenapp, Max Bohnet

Postbank Hamburg
BLZ 200 100 20
Konto-Nr. 74 901 201

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg
Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
eMail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

SEB AG
BLZ 200 101 11
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

Inhalt	Seite
1 Einleitung und Methodik.....	1
2 Analyse der Rahmenbedingungen.....	4
2.1 Lage, räumliche Verflechtungen und Siedlungsstruktur	4
2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt.....	6
2.3 Einzelhandel	8
2.4 Soziales, Bildung und Gesundheit	12
2.5 Tourismus, Naherholung, Freizeit und Kultur	17
2.6 Energie und Klimaschutz	19
3 Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt	23
3.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	23
3.2 Bevölkerungsprognose	30
3.3 Haushaltsprognose.....	32
3.4 Wohnungsangebot.....	36
3.5 Wohnungsmarktprognose und -bilanz	43
4 Zusammenfassung - Stärken-Schwächen-Analyse.....	54
4.1 Wirtschaft, Einzelhandel und Arbeitsmarkt	57
4.2 Verkehr, Energie und Klimaschutz.....	57
4.3 Soziales, Bildung und Gesundheit	58
4.4 Tourismus, Kultur, Naherholung und Freizeit	58
4.5 Stärken und Schwächen: Wohnen	59

5	Zentrale Handlungsfelder und Impulsprojekte	60
5.1	Handlungsfelder	60
5.2	Impulsprojekt - Aufwertung des Marktplatzes.....	61
5.3	Impulsprojekt - Ansiedlung Einzelhändler.....	63
5.4	Impulsprojekt - Tondern-Gebäude.....	64
5.5	Impulsprojekt - Tondern-Café	70
5.6	Weitere Projektvorschläge	71
5.7	Räumliche Dimension.....	77
6	Allgemeine Empfehlungen zur Konzeptumsetzung	78
7	Übertragbarkeit des Forschungsansatzes	81

1 Einleitung und Methodik

- Daseinsvorsorge** Die Stadt Bredstedt und das Amt Mittleres Nordfriesland stehen vor einer Vielzahl von Herausforderungen im Hinblick auf die Sicherstellung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Dazu zählt die Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten der sozialen und technischen Infrastrukturen ebenso wie die Sicherstellung von Leistungen der Nahversorgung und die Versorgung aller Gruppen der Bevölkerung mit ausreichendem und adäquatem Wohnraum.
- Veränderte gesamtgesellschaftliche Rahmenbedingungen** Alle genannten Themenfelder sind nicht neu. Im Gegenteil: Sie bilden seit vielen Jahrzehnten den Kern des Handelns und Planens öffentlicher Gebietskörperschaften und Infrastrukturträger. Vielmehr sind es veränderte gesamtgesellschaftliche Rahmenbedingungen, aus denen sich die eingangs angesprochenen Herausforderungen ergeben. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Veränderungen ist der demografische Wandel. Die Anzahl der Einwohner nimmt – auch im Amt Mittleres Nordfriesland – ab. Zeitgleich kommt es zu einer deutlichen Gewichtsverlagerung zwischen den Generationen. So nimmt der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre deutlich zu, während umgekehrt der Anteil der Kinder und Jugendlichen rückläufig ist.
- Funktionsraum Wohnen** Diese Veränderungen haben Auswirkungen auf nahezu alle Bereiche der Daseinsvorsorge. Anlass für die vorliegende Studie „Impulse für die Neue Mitte Bredstedt“ waren die anstehenden Nachnutzungen der Gebäude des Möbelhauses Tondern und die Möglichkeiten, die sich aus der Gründung der Tondern-Stiftung ergeben. Deren Stiftungszweck stellt das Thema „Altenwohnen“ in den Mittelpunkt. Bei den zur Umsetzung dieses Stiftungszwecks anstehenden Entscheidungen wurde schnell deutlich, dass die Aktivitäten der Tondern-Stiftung nicht losgelöst von der Gesamtsituation in der Stadt Bredstedt bzw. im gesamten Amt Mittleres Nordfriesland gesehen werden dürfen. Wie die Ergebnisse dieser Studie deutlich belegen, bilden diese gemeinsam einen „Funktionsraum Wohnen“. Nach der Definition des

Masterplans Daseinsvorsorge des Kreises Nordfriesland sind Funktionsräume Teilräume des Kreises, in denen sich benachbarte Kommunen (beabsichtigt oder de facto) gemeinsam der Aufgabe zur Sicherstellung von Daseinsvorsorgefunktionen stellen. Gerade im Bereich Altenwohnen können Standort- und Investitionsentscheidungen nur gemeindeübergreifend getroffen werden.

Ziele

Die Studie „Impulse für die Neue Mitte Bredstedt“ verfolgt daher das Ziel, auf Basis einer fundierten Situationsanalyse Impulsprojekte zu skizzieren, anhand derer sich die Chancen aus einem Engagement der Tondern-Stiftung für die gesamte Entwicklung der Stadt Bredstedt und des Amtes Mittleres Nordfriesland nutzen lassen. Der Bereich „Wohnen“ bildet dabei naturgemäß einen Schwerpunkt, wird aber flankiert durch eine deutlich weitergehende Betrachtung der Versorgungs- und Wirtschaftsstrukturen.

Analyse aller relevanten Themenfelder

Dazu analysiert der Bericht alle für die Zielsetzung relevanten Themenfelder. Neben der Bevölkerungsentwicklung zählen dazu u.a. die wirtschaftliche Entwicklung, der Arbeitsmarkt, der Einzelhandel, das Bildungsangebot, die Gesundheitsversorgung, der Tourismus und die Naherholung sowie die Freizeit- und Kulturangebote.

Schwerpunkt: Altersgerechtes Wohnen

Trotz dieser inhaltlichen Breite orientiert sich die Studie – insbesondere im Bereich der Impulsprojekte – an der Fragestellung des altengerechten Wohnens. Durch die umfassende Analyse reichen die vorgeschlagenen Projekte aber auch weit in benachbarte Bereiche wie Stadtentwicklung, Einzelhandel, Gastronomie oder Gesundheitsversorgung hinein. Diese Breite entspricht auch dem gemeinsam mit den Auftraggebern gewählten Titel: „Impulse für die Neue Mitte Bredstedt“ – auf dessen Mehrfachbedeutung im Rahmen des Berichts noch eingegangen wird.

Prozessbegleitung

Die vorgelegte Studie ist als Ergebnis eines Dialogs zwischen den Auftragnehmern (den beiden Planungsbüros GEWOS und GGR) und einer Vielzahl von Akteuren aus der Stadt Bredstedt und dem Amt Mittleres Nordfriesland zu sehen. Seinen besonderen Ausdruck fand dieser Dia-

log im Rahmen von zwei ganztägigen Workshops am 6.12.2011 und 10.01.2012.

Berichtsaufbau

Der vorliegende Bericht gliedert sich grob in zwei Teile. Der erste Teil beschreibt die Ergebnisse der umfangreichen Situationsanalyse, der zweite Teil beschreibt die vorgeschlagenen Impulsprojekte. Im ersten Teil werden ausgehend von einer Analyse der Rahmenbedingungen (Kapitel 2) und einer Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung (Kapitel 3) die Stärken und Schwächen insbesondere der Stadt Bredstedt abgeleitet (Kapitel 4). Der zweite Teil des Berichts, die detaillierte Darstellung der Impulsprojekte, findet sich in Kapitel 5. Hinweise zur Umsetzung der erarbeiteten Projektideen gibt Kapitel 6.

Übertragbare Methodik

Die Studie „Impulse für die Neue Mitte Bredstedt“ wurde zu einem großen Teil aus Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein mitfinanziert. Entsprechend wurde bei der angewendeten Methodik Wert auf deren Übertragbarkeit auf andere Städte und Ämter des Landes Schleswig-Holstein gelegt. Um die Übertragbarkeit in besonderer Weise deutlich zu machen, widmet sich das abschließende Kapitel 7 ausschließlich der Nutzbarkeit der Ergebnisse für andere Kommunen, Ämter und Kreise.

2 Analyse der Rahmenbedingungen

2.1 Lage, räumliche Verflechtungen und Siedlungsstruktur

Dreiteilung des Untersuchungsgebiets: **Bredstedt - unmittelbares Umland - mittelbares Umland** Untersuchungsraum der Studie ist das gesamte Amt Mittleres Nordfriesland mit einem besonderen Fokus auf der Stadt Bredstedt. Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit den Auftraggebern eine Dreiteilung des Untersuchungsraums vorgenommen. Diese bildet die Grundlage vieler nachfolgend beschriebener Auswertungen und Status-Quo-Analysen.

Die Dreiteilung unterscheidet zwischen

- der Stadt Bredstedt
- einem unmittelbaren Umland (bestehend aus den Gemeinden Almdorf, Bohmstedt, Bordelum, Breklum, Drelsdorf, Högel, Reußenköge, Sönnebüll, Struckum, Vollstedt) und
- einem mittelbaren Umland (bestehend aus den Gemeinden Ahrenshöft, Bargum, Goldebek, Goldelund, Joldelund, Kolkerheide, Langenhorn, Lütjenholm, Ockholm)

Die Abgrenzung zwischen dem mittelbaren und unmittelbaren Umland erfolgte anhand einer Auswertung der Pendlerstatistik. Von kleinen Arrondierungen abgesehen liegt in allen Gemeinden des unmittelbaren Umlandes der Anteil der in Bredstedt arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei über 15%, bezogen auf die Gesamtzahl der in der jeweiligen Gemeinde wohnenden und sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen.

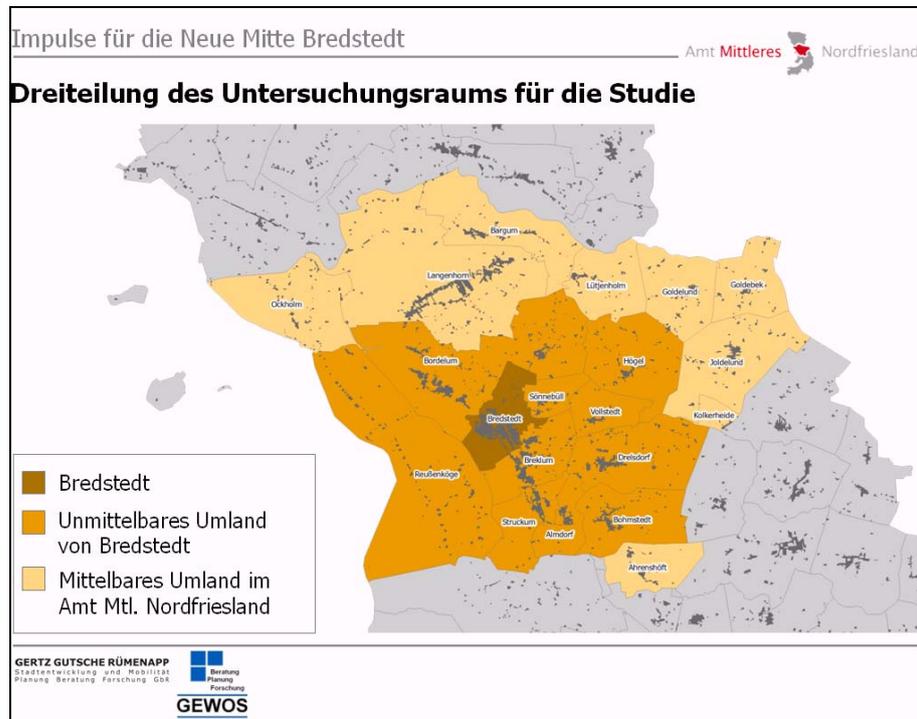


Abbildung 1 Gliederung des Untersuchungsraums in die drei Bereiche „Bredstedt“, „Unmittelbares Umland“ und „Mittelbares Umland“ auf Basis der Pendlerverflechtungen

Lage im Nordwesten Schleswig-Holsteins Die knapp 5.000 Einwohner zählende Stadt Bredstedt liegt zentral im Kreis Nordfriesland unweit der deutschen Nordseeküste. Das Umland Bredstedts ist ländlich geprägt und vergleichsweise kleinteilig strukturiert. Die nächst größeren Gemeinden sind die 20 km südlich gelegene Kreisstadt Husum sowie das 25 km nördlich entfernte Unterzentrum Niebüll. Die Landeshauptstadt Kiel ist circa 70 km, das nächste Oberzentrum Flensburg rund 35 km entfernt. Seit April 2008 gehört das vormals selbstverwaltete Bredstedt zum Amt Mittleres Nordfriesland und ist Sitz der gleichnamigen Amtsverwaltung.

Unterzentrum mit Versorgungsfunktion für das Umland Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein gehört Bredstedt dem Planungsraum IV - Schleswig-Holstein Nord an. Im zugehörigen Regionalplan wird der Stadt der Rang eines Unterzentrums zugeordnet. Als Unterzentrum im ländlichen Raum nimmt Bredstedt eine wichtige Versorgungsfunktion für die eigenen Bewohner sowie die Umlandbevölkerung wahr. Insbesondere die Bewohner der Umlandgemeinden des Amtes Mittleres Nordfriesland sind in Bezug auf

die Versorgung mit Gütern und Leistungen des täglichen und wöchentlichen Bedarfs auf Bredstedt als Versorgungszentrum angewiesen.

Historisches Zentrum

Die historische Entwicklung Bredstedts geht bis auf das 13. Jahrhundert zurück, in dem es erstmals urkundlich erwähnt wurde. Als ehemaliger Hafen- und Markort genoss Bredstedt durch die Jahrhunderte eine wichtige Bedeutung in der Region. Diese Bedeutung ist heute noch in dem historischen Zentrum mit zahlreichen unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden rund um den Markt und die Hohle Gasse abzulesen.

Hoher Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser

Abgesehen von dem Zentrumsbereich um Markt, Osterstraße und Hohle Gasse weist Bredstedt eine überwiegend kleinteilige Siedlungsstruktur auf. Große Teile des Stadtgebiets sind von einer aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Ausgedehnte Eigenheimgebiete befinden sich insbesondere im westlichen und nördlichen Stadtgebiet, aber auch östlich der Bahnlinie.

2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Kleinere Betriebe dominieren

Die Wirtschaftsstruktur Bredstedts ist durch zahlreiche kleinere Betriebe geprägt. Größere Betriebe sind in der Stadt kaum vorhanden. Bedeutende Branchen für Bredstedt sind vor allem das Gesundheits- und Sozialwesen mit knapp 600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, der Handel (inklusive KfZ-Reparatur) mit rund 400 Beschäftigten und das Baugewerbe mit 250 Beschäftigten. Größere Arbeitgeber in Bredstedt sind die Amtsverwaltung Mittleres Nordfriesland sowie größere Lebensmitteleinzelhändler.

Dynamische Beschäftigtenentwicklung

Der städtische Arbeitsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren vergleichsweise dynamisch entwickelt. Während Umlandgemeinden wie Bordelum und Breklum innerhalb der vergangenen zehn Jahre bis zu 25 % ihrer sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort einbüßten, konnte Bredstedt eine Zunahme bei den Beschäftigtenzahlen von rund 15 % auf rund 1.900 Personen verzeichnen.

Stabiler Arbeitsmarkt

Korrespondierend mit der Zunahme der Beschäftigten hat sich der städtische Arbeitsmarkt in den vergangenen Jahren stabil entwickelt. Die Arbeitslosigkeit (Verhältnis von Beschäftigten zu den Erwerbsfähigen) sank in den Jahren 2006 bis 2010 von knapp 20 % bis auf unter 15 %. Hiermit weist Bredstedt im Vergleich zu den Umlandgemeinden noch immer eine erhöhte Arbeitslosigkeit, aber insgesamt einen positiven Trend auf.

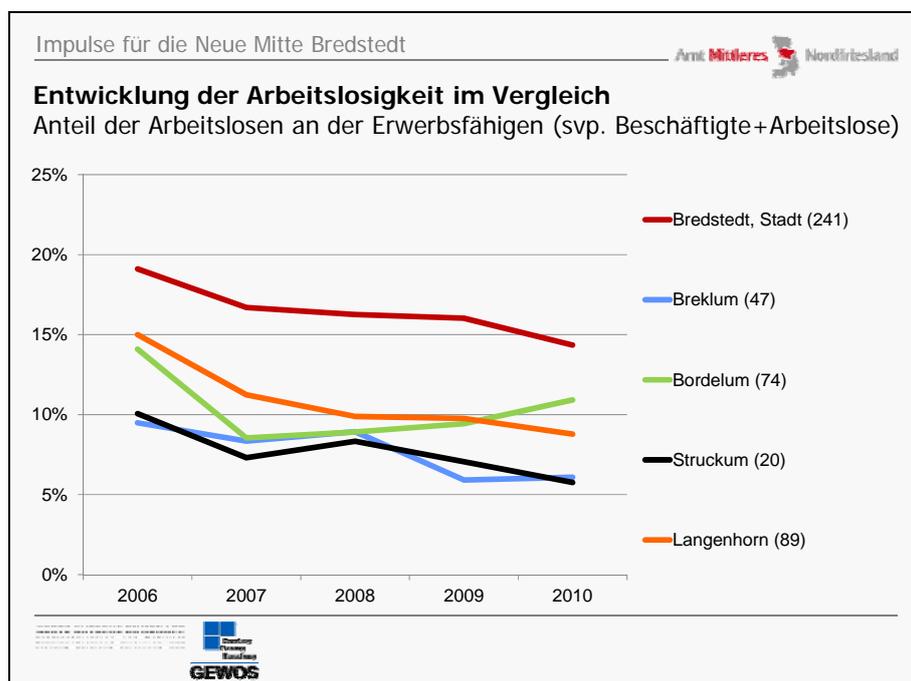


Abbildung 2: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen im Vergleich

Positiver Pendler-saldo ...

Für den Arbeitsort Bredstedt kann ein deutlicher Einpendlerüberschuss von rund 500 Personen und damit eine wichtige Bedeutung als Ort der Beschäftigung für das Umland bilanziert werden. Rund 1.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stehen circa 1.900 Beschäftigte am Arbeitsort gegenüber. Insbesondere mit den direkt benachbarten Umlandgemeinden Bordelum, Breklum, Sönnebüll, Vollstedt und Högel bestehen bedeutende Pendlerverflechtungen.

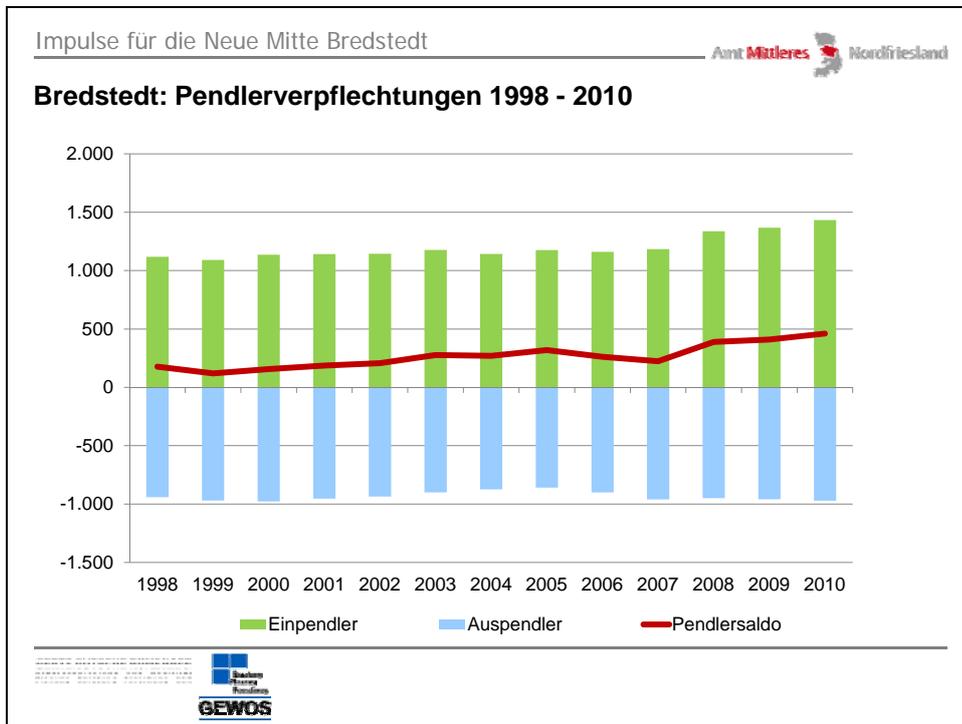


Abbildung 3: Pendlerverflechtungen Bredstedts

Unterdurchschnittliche Kaufkraft

Bredstedt weist im bundes- und landesweiten Durchschnitt eine unterdurchschnittliche Kaufkraft auf. Mit rund 36.400 Euro je Haushalt ermittelte die GfK einen Kaufkraftindex pro Haushalt von 89,8. Dieser Wert lag sowohl unterhalb des Index für das Bundesland Schleswig-Holstein (101,4) als auch unterhalb des Wertes für den Kreis Nordfriesland (95,9).

2.3 Einzelhandel

Breites Angebot im Lebensmitteleinzelhandel

Als Unterzentrum im ländlichen Raum verfügt Bredstedt über ein leistungsfähiges Einzelhandelsangebot, das auch die Versorgung der Umlandbevölkerung sicherstellt. Schwerpunkte des Einzelhandelsbesatzes liegen auf dem Segment des periodischen Bedarfs - also auf Waren und Gütern des täglichen und wöchentlichen Bedarfs. Hier besteht insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel mit zwei Supermärkten und drei Discountern eine gute Versorgung. Durch die räumliche Streuung der Betriebe (REWE und Penny im Stadtzentrum; Sky am nördlichen Stadtrand; Aldi und Netto am südlichen Stadtrand) ist für den Großteil des Stadtgebietes zudem eine

gute fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet. Einzig der westliche Stadtrand weist Versorgungslücken auf.

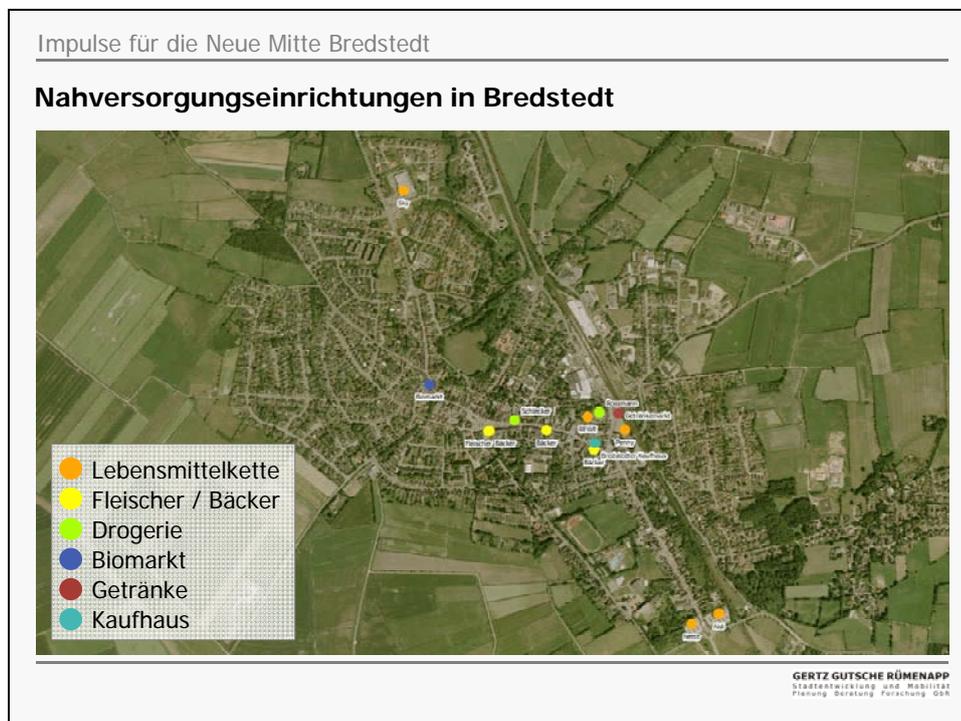


Abbildung 4: Nahversorgungseinrichtungen in Bredstedt

Gesicherte Grundversorgung für Stadt und Umland

Die größeren Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels werden durch weitere kleinere Einheiten mit Gütern und Leistungen des täglichen und wöchentlichen Bedarfs ergänzt. Mit einer Drogerie, einem Biomarkt, einem Getränkemarkt, einer Fleischerei, mehreren Bäckereien, Apotheken, Banken und einer Post ist insgesamt eine gute Grundversorgung für Stadt und Umland gegeben.

Grundlegende Bedarfsdeckung im Facheinzelhandel

Auch das Einzelhandelsangebot im Segment des aperiodischen Bedarfs ist angesichts der Einwohnerzahl Bredstedts und des ländlich geprägten Umlandes als vergleichsweise leistungsfähig zu bewerten. Die Angebote konzentrieren sich nahezu ausschließlich im Stadtzentrum entlang der Osterstraße und des Markts. Bei den ansässigen Fachgeschäften handelt es sich mehrheitlich um kleinere, oftmals inhabergeführte Betriebe. Grundlegende Konsumgüter und Verbrauchsgegenstände können vor Ort erworben werden. Für eine größere Angebotsvielfalt und den Bezug spezialisierter Waren

müssen gleichwohl größere Einzelhandelsstandorte wie Husum, Flensburg oder Kiel aufgesucht werden. Angebotsdefizite werden in Bredstedt insbesondere im Bereich Bekleidung ausgemacht. Als ein zentrales Hemmnis für den Einkaufsstandort Bredstedt werden zudem die uneinheitlichen Öffnungszeiten in der Innenstadt benannt.

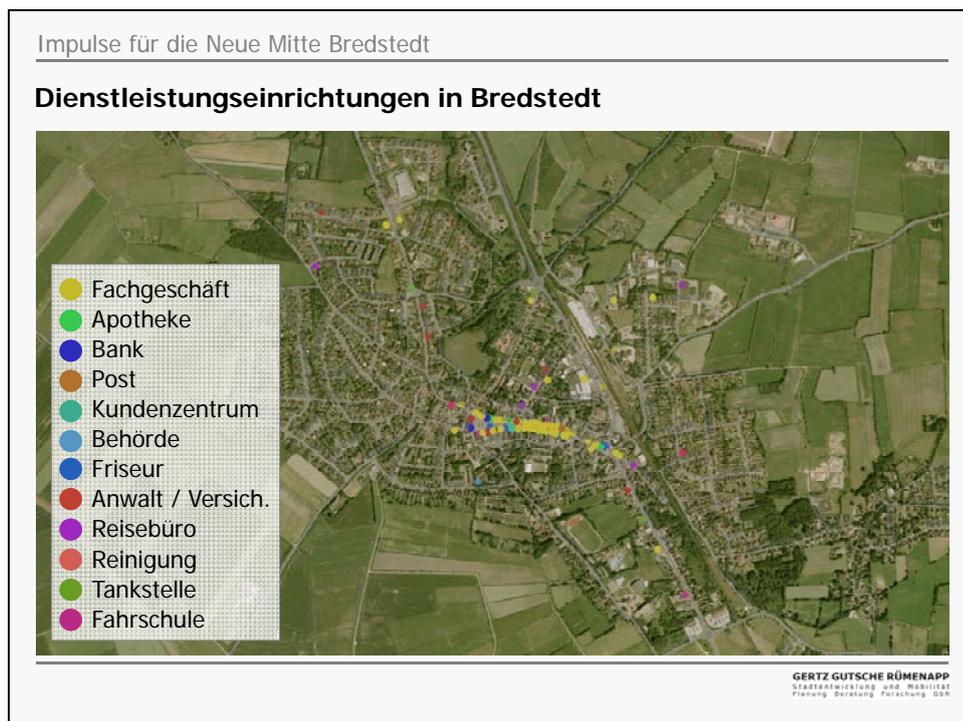


Abbildung 5: Dienstleistungseinrichtungen in Bredstedt

Betriebsverlagerungen in Richtung Osterstraße

In der Bredstedter Innenstadt ist in den vergangenen Jahren eine zunehmende Verlagerung der Betriebe vom Bereich um den Markt in Richtung Osterstraße zu verzeichnen. Aufgrund der Magnetwirkung des REWE-Marktes und des Bredstedter Kaufhauses lässt sich im östlichen Abschnitt der Osterstraße eine deutlich erhöhte Passantenfrequenz ausmachen. Im Bereich des Markts fehlt ein leistungsfähiger Gegenpol, durch den die Besucher ihren Innenstadtbesuch auch auf diesen Abschnitt ausdehnen würden. Aufgrund dieses Ungleichgewichts und der daraus resultierenden Geschäftsschließungen bzw. Standortverlagerungen häufen sich aktuell die Ladenleerstände entlang des Markts, der Hohlen Gasse und der Bohnenstraße. Um diesen gewachsenen Zent-

rumsbereich auch zukünftig mit Leben zu füllen, bedarf es einer Revitalisierung. Anstoß hierfür könnte eine städtebauliche Aufwertung des zunehmend in die Jahre gekommenen Marktumfeldes sein.

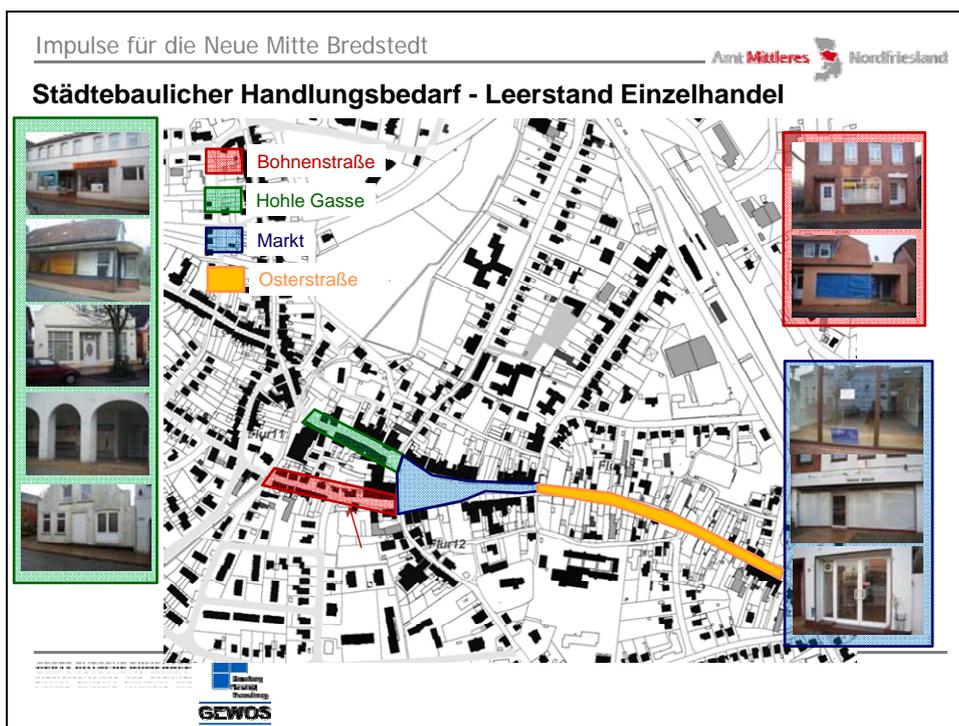


Abbildung 6: Leerstände im Innenstadteinzelhandel

Kaum gastronomische Angebote in der Altstadt

Als zusätzliches Hemmnis für den Bredstedter Altstadt-kern wirkt sich das sehr eingeschränkte Angebot gastronomischer Betriebe in diesem Bereich aus. Gerade für den gewachsenen Altstadtbereich, in dem der Einzelhandel in den vergangenen Jahren wie beschrieben an Bedeutung verloren hat, wäre eine Ausweitung des gastronomischen Angebots ein wesentliches Potenzial.

Potenzialflächen für zusätzliche Frequenzbringer

Neben den beschriebenen Ladenleerständen bestehen in der Bredstedter Innenstadt einige Potenzialflächen. Diese könnten zu einer gezielten Ausweitung des Einzelhandelsangebotes genutzt werden. Hier wäre insbesondere über die Realisierung größerer Geschäftseinheiten als Frequenzbringer nachzudenken, die zusätzliche Nachfrage in die Stadt locken könnten. Sämtliche Potenzialflächen konzentrieren sich allerdings im Bereich der Osterstraße, so dass Neuentwicklungen auf

diesen Flächen nicht bzw. nur indirekt zur Stärkung des Standortes Markt beitragen könnten.

2.4 Soziales, Bildung und Gesundheit

Breites Angebot an sozialen Einrichtungen

In der Stadt Bredstedt wie im Amt Mittleres Nordfriesland findet sich ein breites Angebot an sozialen Einrichtungen. Wie im gesamten Kreisgebiet sind die meisten dieser Einrichtungen von den demografischen Veränderungen betroffen. Dies ergibt sich entweder aus einer Zu- bzw. Abnahme der Nachfrage oder durch eine Überalterung der Anbieter.

Schule

Mit Ausnahme eines reinen Gymnasiums sind alle Schulangebote innerhalb des Amtes Mittleres Nordfriesland zu finden. Dabei befinden sich

- in der Stadt Bredstedt
 - eine Grundschule
 - eine dänische Grundschule
 - eine Gemeinschaftsschule (früher: Realschule)
 - eine Förderschule sowie
 - der Bereich Landwirtschaft der Beruflichen Schule des Kreises Nordfriesland.
- In den anderen Gemeinden des Amtes
 - vier Grundschulen (Langenhorn, Bordelum, Breklum, Dreisdorf mit Außenstelle Joldelund).

Die Gemeinschaftsschule Bredstedt ist somit (neben der Förderschule) der einzige Sekundarstufenstandort im Amtsgebiet. Das bisherige Hauptschul- (inzwischen Regionalschul-)angebot der Schule Breklum läuft mit Ende des Schuljahres 2011/2012 aus. Das ehemalige Hauptschulangebot in Dreisdorf ist bereits ausgelaufen.

Rückgang der Schülerzahlen

Wie fast flächendeckend in Schleswig-Holstein sind auch die Schulen im Amt Mittleres Nordfriesland mit deutlichen Rückgängen der Schülerzahlen konfrontiert. Die erwähnten Schließungen machen dies deutlich. Innerhalb der Stadt Bredstedt zeichnet sich gleichwohl aktuell keine Standortgefährdung ab. Jedoch wird der Grundschulstandort Bordelum absehbar unter die Marke

von 80 Schülern fallen.

Eine besonders ausgeprägte Investitionstätigkeit erlebt aktuell die Gemeinschaftsschule in Bredstedt. So konnte mit Hilfe bedeutender Fördermittel sowie eines substanziellen kommunalen Eigenanteils die vor kurzem abgebrannte Schulsporthalle durch eine einzigartige Vierfeld-Sporthalle mit Indoor-Leichtathletikbereich ersetzt werden.

Kindertages- betreuungsplätze

Kindertagesbetreuungsangebote bestehen sowohl in der Stadt Bredstedt als auch im Amt Mittleres Nordfriesland für Kinder im Kindergartenalter (3 Jahre bis zum Schuleintritt) sowie für unter 3-Jährige (Krippe). In Bredstedt selbst finden sich vier Standorte mit Kindertagesbetreuungsangeboten:

- ein reiner Kindergarten mit Betreuungsmöglichkeiten für Kinder der Altersklasse von 3 Jahren bis zum Schuleintritt und Ganztagesangebot,
- ein Kindergarten des dänischen Schulvereins,
- eine Einrichtung mit ganztägigem Betreuungsangebot sowohl für Kindergartenkinder als auch unter 3-Jährige (Krippe) sowie
- eine Einrichtung in Trägerschaft einer Elterninitiative mit Betreuungsangebot für Kinder im Kindergartenalter.

Hortangebote

Hinzu kommen Betreuungsplätze bei Tagesbetreuungspersonen vor allem für Kinder unter 3 Jahren. Hortangebote zur Betreuung von Schulkindern sowie Gruppen mit explizit inklusivem Ansatz (Kinder mit und ohne Behinderung spielen und lernen gemeinsam) gibt es im Amtsbereich hingegen nicht.

Nach aktuellen Vorausschätzungen wird sowohl die Zahl der Kinder im Kindergartenalter als auch die Zahl der unter 3-Jährigen im Amt Mittleres Nordfriesland mittelfristig zurückgehen. In Vergleich zur Entwicklung auf Ebene des Amtes dürfte diese Entwicklung für Bredstedt stabiler verlaufen.

Versorgungsbedarf bleibt konstant

Es ist daher davon auszugehen, dass der Versorgungsbedarf in den Kindergärten in den kommenden Jahren etwa konstant bleiben wird.

Im Bereich der Betreuung der unter 3-Jährigen werden derzeit nicht alle im Amtsbereich Mittleres Nordfriesland genehmigten Plätze nachgefragt. Dies trifft auch auf die Stadt Bredstedt zu. Ein im Zusammenhang mit dem Bedeutungszuwachs frühkindlicher Bildung ansteigendes Interesse an Betreuungsangeboten für unter 3-Jährige könnte zukünftig aber sogar zu Ausbaubedürfnissen der Betreuungskapazitäten an einzelnen Standorten im Amtsbereich führen.

Haus- und fachärztliche Versorgung

Die fach- und hausärztliche Versorgung in Bredstedt ist gut. Im unmittelbaren und mittelbaren Umland konzentriert sie sich auf die Gemeinden Breklum und Langenhorn (Abbildung 7).

	Bredstedt	Unmittelbares Umland (Breklum)	Mittelbares Umland (Langenhorn)
Allgemeinmediziner	8	2	2
Zahnärzte	5	0	1
Sonstige Fachärzte	4	1	0

Abbildung 7: Aktuelles Gesundheitsangebot an Haus- und Fachärzten im Amt Mittleres Nordfriesland (Praxen von Arztehepaaren einfach gezählt)

Generationenwechsel in Praxen

Die Herausforderung im Bereich der Haus- und Fachärzte liegt in der Nachbesetzung der kommenden Jahre. Nicht zuletzt zeigt das vor kurzem von der Bundesregierung verabschiedete „Landarztgesetz“, dass eine Nachbesetzung von Arztpraxen im ländlichen Raum keine Selbstverständlichkeit mehr ist. Wie relevant das Thema jedoch für die Stadt Bredstedt, vor allem aber für das Umland ist, zeigt die Altersauswertung der Abbildung 8. Demnach ist über ein Drittel der Ärzte in Bredstedt und die Hälfte der Ärzte im Umland über 55 Jahre alt.

	Bredstedt	Unmittelbares Umland (Breklum)	Mittelbares Umland (Langenhorn)
Allgemeinmediziner	38 % 3 von 8	50% 3 von 6	
Zahnärzte	33 % 3 von 9		
Sonstige Fachärzte			

Abbildung 8 Anteil der Fach- und Hausärzte im Amt Mittleres Nordfriesland über 55 Jahre (Praxen von Arztehepaaren einfach gezählt)

Keine stationäre Patientenversorgung

Im Amt Mittleres Nordfriesland gibt es kein allgemeines Krankenhaus. Das Amt wird durch die Kliniken in Husum und Niebüll mitversorgt. Mit gleich mehreren Standorten sowie einem aktuellen Neubauprojekt sind hingegen die Fachkliniken für Psychiatrie in Bredstedt vertreten. Auch unter den in Abbildung 7 genannten Fachärzten in Bredstedt ist ein bedeutender Anteil in benachbarten Bereichen tätig.

Weitere Angebote

Neben den bereits genannten existiert eine Vielzahl weiterer Angebote von sozialen Einrichtungen. Tabelle 1 zeigt eine Zusammenstellung der im Rahmen der Bestandserfassung recherchierten Angebote. Eine entsprechende Zusammenstellung kann keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, zeigt aber die Vielfalt der Angebote, Zielgruppen und Akteure.

Institution	Träger	Angebot	Ort
DRK-Haus Bredstedt	DRK	Tanzkreis 50+, Gedächtnistraining, Seniorengymnastik, Handarbeitskreis, Frauen-Sozialkreis	Bredstedt
Kirchengemeinde Bredstedt	Kirchengemeinde Bredstedt	Seniorentreffen, Frauengruppe	Bredstedt
Fachkliniken Nordfriesland	Fachkliniken Nordfriesland GmbH	Klinik für psychisch kranke Menschen	Brekum
Sozialpsychiatrisches Wohnheim	AWO	stationäre Aufnahme psychisch kranker Patienten	Bredstedt
Eltern-Kind-Fachklinik Norderheide	Deutscher AK für Familienhilfe e.V.	Mutter-Kind-Kuren	Bordelum
Hotel Dravendahl	Husumer Werkstätten	Restaurant + Hotel/Integration behinderter Mitarbeiter	Brekum
Haus am Mühlenteich	Lebenshilfe Bredstedt	Wohn- und Tagstätte für behinderte Menschen	Bredstedt
Buffets des Nordens	Bürgerhilfe SH e.V.	Sozialladen/preiswerte Lebensmittel	Bredstedt
3 G Möbel Markt	Neue Arbeit Nord gGmbH	Einkaufsmöglichkeit für Menschen mit geringem Budget; Beschäftigung von 25 Langzeitarbeitslosen	Bredstedt
Kleiderkammer	AWO	Ausgabe von Kleidung	Bredstedt
Kleiderkammer	DRK	Ausgabe von Kleidung	Langenhorn
Leuchtfener e.V.	Leuchtfener e.V.	Suchtvorbeugung und Kulturförderung im Internet	Bredstedt
Frauenwerk	Kirchenkreis NF	Veranstaltungen/Soziale Angebote und Projekte für Frauen	Brekum
Jugendhilfe	Diakonie Husum	Sozialraumorientierte Jugendhilfe	Bredstedt

Tabelle 1 Weitere Angebote in Bredstedt

Beratungsangebote Gleiches gilt auch für die Beratungsangebote in der Stadt Bredstedt, die in Tabelle 2 zusammengetragen sind.

Beratungsangebot	Träger	Ort	Intervall
Rentenberatung	Deutsche Rentenversicherung Bund	Bredstedt	1 x monatlich
Berufliche Beratung für Frauen	Amt Mittleres Nordfriesland	Bredstedt	6 x jährlich
Arbeitslosenberatung	Amt Mittleres Nordfriesland	Bredstedt	kontinuierlich
Integrationsprechstunde	Integrationsfachdienst Amt Mittleres Nordfriesland	Bredstedt	1 x monatlich
Gleichstellungs-sprechstunde	Gleichstellungsbeauftragte Amt Mittleres Nordfriesland	Bredstedt	1 x wöchentlich
Frauenselbsthilfe nach Krebserkrankung	Private Selbsthilfe	Brekum	1 x monatlich

Tabelle 2 Beratungsangebote in Bredstedt

2.5 Tourismus, Naherholung, Freizeit und Kultur

Naturnahe Lage

Ein wichtiges Standbein der regionalen Wirtschaft ist der Tourismus. Dieser spielt auch für Bredstedt eine wichtige Rolle. Das touristische Potenzial Bredstedts ergibt sich in erster Linie aus der natururnahen, reizvollen Lage im Herzen Nordfrieslands. Die deutsche Nordseeküste mit dem Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer ist nur wenige Kilometer entfernt. Das Stadtgebiet Bredstedts geht unmittelbar in die weiten Ebenen der nordfriesischen Marschgebiete über, die sowohl bei Urlaubern als auch bei Bewohnern für die Naherholung äußerst beliebt sind. Auch innerhalb des Stadtgebietes besteht mit dem zentral gelegenen Mühlenteich eine attraktive Naherholungsmöglichkeit in innerstädtischer Lage. Überregional bekannte touristische Angebote fehlen jedoch.

Ausgangspunkt für Nordseeurlauber

Für Nordseeurlauber eignet sich Bredstedt insbesondere als gut ausgestatteter Versorgungs- und Übernachtungsort und stellt einen Ausgangspunkt für tägliche Ausflüge dar. Im Jahr 2010 verfügte Bredstedt über drei größere Beherbergungsbetriebe mit jeweils neun oder mehr Betten, die zusammen eine Beherbergungskapazität von knapp 90 Betten aufwiesen. Im Jahr 2010 konnten in diesen Betrieben über 14.000 Übernachtungen verzeichnet werden. Aufgrund der Vielzahl kleinerer Pensionen bzw. Anbieter einzelner Gästezimmer kann allerdings von einer deutlich höheren Beherbergungskapazität und höheren Übernachtungszahlen ausgegangen werden.

Nordfriisk Instituut

Neben den natürlichen Potenzialen, die sich für Bredstedt aus der Lage am Rande des Nationalparks Wattenmeer ergeben, verfügt die Stadt über verschiedene Institutionen und Angebote aus den Bereichen Freizeit und Kultur. Eine der zentralen kulturellen Einrichtungen Bredstedts ist das Nordfriisk Instituut in der Süderstraße. Das 1964 gegründete Institut ist eine wissenschaftliche Einrichtung mit überregionaler Bedeutung, deren Aufgabe die Pflege, Förderung und Erforschung der friesischen Sprache, Kultur und Geschichte ist. Das Institut publiziert regelmäßig Forschungsergebnisse und

informiert zudem in Vorträgen, Kursen, Seminaren und Konferenzen.

Naturzentrum Mittleres Nordfriesland e.V.

Das Naturzentrum Mittleres Nordfriesland in der Bahnhofstraße beschäftigt sich mit der lokalen Flora und Fauna in der näheren Umgebung. In Ausstellungen, Vorträgen und Kursen wird den Besuchern die Vielfalt des regionalen Naturraums nähergebracht.

Halligtor-Bühne, Erlebnisfreibad

Die Halligtor Bühne Bredstedt ist ein über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes Amateurtheater. Der eigenständige Verein inszeniert jährlich zwei Theaterstücke, die im Bürgerhaus Bredstedt in der Theodor-Storm-Straße aufgeführt werden. Ein weiteres wichtiges Freizeitangebot für Bredstedt ist das Erlebnisfreibad in der Süderstraße, das während der Sommersaison auch zahlreiche Besucher aus den Umlandgemeinden nach Bredstedt zieht.

**Events:
 Bredstedter Markttage**

In Bredstedt finden zudem regelmäßige Veranstaltungen statt, von denen einige bis über die Grenzen der Region hinaus bekannt sind. Insbesondere die jährlich im Sommer stattfindenden Bredstedter Markttage erfreuen sich großer Beliebtheit. Zu dem Stadtfest, das bereits seit 30 Jahren ausgerichtet wird, hält die Stadt für ihre Bewohner und Besucher ein buntes Programm an Musik, Spielen, Party und Attraktionen bereit.

BREDSTEDTER MARKTTAGE 2011

FREITAG, 5. AUGUST 2011

ab 7.00 Uhr Wochenmarkt vor dem Rathaus und in der Bohnenstraße

ab 7.00 Uhr **Wochenmarkt vor der Sparkasse und in der Bohnenstraße**

18.00 Uhr **Eröffnung der Bredstedter Markttage** durch ein Vorstandsmitglied des HGv sowie den Bürgermeister der Stadt Bredstedt Uwe Hems

18.15 - 20.30 Uhr **Zweistimmig & Freunde**
 „Mit zwei Gitarren und zweistimmigem Sound nehmen wir Euch mit auf eine Zeitreise beginnend in den 60er Jahren bis zur Neuzzeit. Unser Oldie-Programm ist vielseitig. Unsere eigenen Songs sind stimmungsvoll und passen in die Zeit.“

21.00 Uhr **Die Spar- und Leihkasse zu Bredstedt AG präsentiert**
BOERNEY & DIE TRI TOP 15
 Seit nunmehr 14 Jahren touren die Partyrockers live on stage auf Deutschlands Bühnen. In ihrem Show-Programm drücken sie ständig das Vollgas-Pedal. In laufend neuem abgefahrenen Kostümen präsentieren sie die Stars und Sternchen quer durch alle Musikrichtungen. Und das alles im unverwechselbaren eigenen Boerney-Sound – und der bedeutet: Party, Rock und gute Laune! Denn es gibt nur ein Ziel in dieser Show! Party total für jung und reif. Musikalisch gibt es alles, was „knallt“ von Rocky Horror über Nena bis Dreves, von den Toten Hosen bis Billy Idol, von Udo Jürgens bis Ozzy Osbourne, von Marcus bis Joachim Witt und von ABBA bis AC/DC. Und natürlich Highlights wie Janis Joplin, Tina Turner oder Kiss.

SONNABEND, 6. AUGUST 2011

ab 7.00 Uhr Flohmarkt in der Hohlen Gasse / Markt

7.00-12.00 Uhr **Flohmarkt auf der Meile**

9.30-12.00 Uhr **Start der Oldtimer-Rallye** ADAC „Rund um den Stolberg“

11.00-17.00 Uhr **Spielewiese für Kids** in der Osterstraße

11.30 Uhr Erbsensuppe

13.00-17.00 Uhr **Jakob Matzen** – auf der Meile – Gitarrenmusik

12.00-13.30 Uhr **Fundsachenversteigerung**

Diverse Stände und Aktivitäten TAGSÜBER
 - Torwandschießen bzw. -werfen
 - Ponyreiten
 - Kaspertheater (4 Vorstellungen)
 - Leierkastenorchester

Die Stadtwerke Bredstedt GmbH präsentieren

13.00-15.00 Uhr **Policia do Samba** - Festmeile – Durchdringende, pulsierende Trommelrhythmen auf original brasilianischen Instrumenten.

13.30-15.30 Uhr **Mega-Kicker der Sparkasse** – Fiede-Kay-Platz –

14.30-18.00 Uhr **Cenot 71** – Bühne – Bester Coverrock aus Nordfriesland

14.00-18.00 Uhr **The Greyhounds** – Osterstr. – Rockabilly aus dem hohen Norden

Manfred Feddersen Immobilien präsentiert

14.00-18.00 Uhr **The Mood** – Osterstraße 63 – 4köpfige Blues-Combo aus Flensburg mit Cajun und großer Stimme.

18.00-19.00 Uhr **Crazy Show** – Bühne –

Die VR Bank Nisibill präsentiert

ab 20.30 Uhr **HIT-Radio-Show**
 Von ABBA bis Michael Jackson, von Bon Jovi bis Weather Girls – wenn Eddie nur, lassen sich die Stars nicht zweimal bitten! Neun Musiker, lassen mit rund 200 Kostümen, Perücken und Accessoires über 40 der größten Stars der 70er und 80er Jahre wieder auferstehen – natürlich live! In einer Show der Superlativ! Die Hits, die Kostüme, die Stimmen, alles ist so originalgetreu, dass man glaubt, Tina Turner, Queen, die Weather Girls oder Michael Jackson lebhaftig vor sich zu sehen.

www.hgv-bredstedt.de

Abbildung 9: Programm der Bredstedter Markttage 2011

Sparkassen Comedy Tage Im Mai 2012 findet die mittlerweile zehnte Auflage der Sparkassen Comedy Tage in Bredstedt statt. Im Rahmen der sehr erfolgreichen Veranstaltungsreihe kommen verschiedene Comedians in die Tennishalle nach Bredstedt und bringen das Publikum mit ihrem aktuellen Programm zum Lachen.

Bredstedter Kulturmeile Als weitere erfolgreiche Veranstaltung hat sich die Bredstedter Kulturmeile etabliert, die im Jahr 2012 bereits ihre sechste Auflage feiert. Während der Kulturmeile wird jeweils an einem Sonntag im Sommer eine Vielzahl an kulturellen Angeboten in der Bredstedter Innenstadt aufgeboten. Die Angebote umfassen unter anderem Ausstellungen, Vorträge, Führungen sowie einen großen Flohmarkt. Zeitgleich findet in der Innenstadt ein verkaufsoffener Sonntag statt.

2.6 Energie und Klimaschutz

Klimawandel stellt Kommunen vor Herausforderung Die Anforderungen durch den fortschreitenden Klimawandel wirken sich auch auf den kommunalen Alltag aus. Um die ehrgeizigen Klimaziele der Bundesregierung erfüllen zu können, müssen intensive Anstrengungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen auf lokaler Ebene vorgenommen werden.

Einsparpotenziale im Gebäudebestand Eine zentrale Rolle in der Eindämmung des CO₂-Ausstoßes kommt hierbei dem jeweiligen Gebäudebestand in der Kommune zu. Durch die Herstellung zeitgemäßer energetischer Standards im Gebäudebestand lassen sich erhebliche Einsparungen des Energieverbrauchs erzielen.

Untersuchung der ARGE SH Im Rahmen des Masterplans Daseinsvorsorge für den Kreis Nordfriesland hat die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen eine Untersuchung zum energetischen Zustand von Ein- und Zweifamilienhäusern durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass ein Großteil des älteren Eigenheimbestandes im Kreis nur einen geringen Modernisierungsgrad und einen entsprechend erhöhten Energieverbrauch aufweisen. Während der mittlere Energieverbrauch im Neubau weniger als 100 kWh/m²/Jahr beträgt, liegt er bei Objekten aus älte-

ren Baualtersklassen (Baualter 1918 bis 1968) bei rund 200 kWh/m²/Jahr.

Handlungsbedarfe im Eigenheim

Da auch in Bredstedt große Teile des Wohnungsbestandes älteren Baualtersklassen entstammen, ist für die Stadt ein entsprechender Handlungsbedarf in diesem Themenfeld abzuleiten. In diesem Zusammenhang ist auf die Notwendigkeit energetischer Modernisierungen im älteren Bestand hinzuweisen, von denen bisher insgesamt noch zu wenig Gebrauch gemacht wird. Ausbleibende Investitionen werden oft mit hohen Kosten begründet, wobei sich eine energetische Sanierung in Zeiten stetig steigender Energiekosten durchaus zeitnah rechnen kann. Gerade ältere Eigenheimbesitzer, deren Verbleib in der Immobilie unsicher ist, scheuen allerdings vor Investitionen zurück. Oftmals kommen hierdurch Objekte auf den freien Markt, die in Bezug auf ihre energetischen Standards nicht zeitgemäß sind und für die entsprechende Einbußen bei den Verkaufspreisen hingenommen werden müssen.

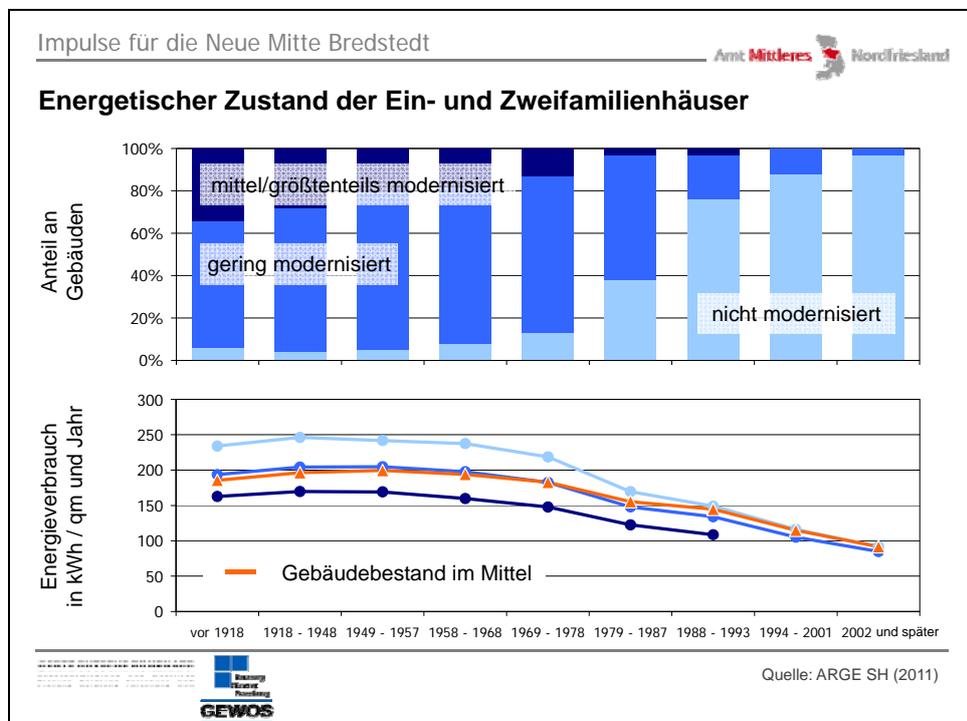


Abbildung 10: Energetischer Zustand der Ein- und Zweifamilienhäuser

- Regenerative Energien: Windenergie...** Neben der Energieeinsparung wirken sich auch die Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien positiv auf die Anstrengungen zur CO₂-Einsparung aus. In Bezug auf die Erzeugung regenerativer Energien nimmt der gesamte Kreis Nordfriesland eine wichtige Rolle ein. Aufgrund der exponierten Lage an der Nordseeküste und des flachen Geländereiefs herrschen in Nordfriesland stetig stärkere Winde vor, die zur Energiegewinnung genutzt werden. Im Umland Bredstedts - insbesondere in den küstennahen Bereichen wie zum Beispiel in Reußenköge - haben in den vergangenen Jahren eine Vielzahl an Windenergieanlagen ihren Betrieb aufgenommen.
- ...und Solarenergie** Neben der Windenergie wird in der Region auch die Solarenergie intensiv genutzt. So sind in den vergangenen Jahren auch in Bredstedt zahlreiche Photovoltaikanlagen entstanden. Innerhalb des Stadtgebietes wurde insbesondere das neue Gewerbegebiet zur Anlage zahlreicher großflächiger Photovoltaikanlagen auf Hallendächern genutzt.
- Mobilitätsverhalten wichtig für die Energiebilanz** Bei den Anstrengungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen spielt auch das Mobilitätsverhalten der Bewohner eine wichtige Rolle. Durch die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Fuß- und Radverkehr) zulasten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) kann die lokale Energiebilanz deutlich verbessert werden. In ländlichen Regionen spielt der MIV allerdings traditionell eine wichtigere Rolle als in städtischen Kontexten, da das ÖPNV-Netz in der Regel weniger leistungsfähig ausgebaut ist und die zurückzulegenden Distanzen für Fuß- oder Fahrradverkehr oft zu groß sind.
- Guter ÖPNV-Anschluss durch Nord-Ostsee-Bahn** Bredstedt ist über die Nahverkehrslinie der Nord-Ostsee-Bahn (NOB) zwischen Hamburg-Altona und Westerland (Sylt) gut an das Umland angebunden. Die Züge verkehren stündlich, innerhalb der Hauptverkehrszeiten sogar im 30 Minuten-Takt. Sowohl die Kreisstadt Husum als auch das Unterzentrum Niebüll sind mit der NOB in circa 15 Minuten zu erreichen.

**Ergänzende Busver-
kehre**

Über die Buslinien 1020 (Husum-Niebüll) und 1580 (Bredstedt-Flensburg) ist die Stadt zudem auch mit mehreren kleineren Umlandgemeinden abseits der Bahnlinie verbunden. Die Linie 1020 verfügt über angemessene Betriebszeiten auch bis in die Abendstunden hinein und verkehrt den Großteil des Tages über im Stundentakt. Die Linie 1580 hat hingegen sehr eingeschränkte Betriebszeiten und eine weitere Taktung, sie wird insbesondere für den Schülerverkehr eingesetzt.

3 Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt

Zentrales Themenfeld Die Bevölkerungsentwicklung ist zu einer der zentralen Bestimmungsgrößen des Wohnungsmarktes geworden. Entsprechend sollen mit diesem Kapitel die bisherige Entwicklung und die Prognosen für die kommenden Jahre detailliert betrachtet werden.

Herausforderung: Wohnungsbestand und Altersstruktur Eine der zentralen Herausforderungen – nicht nur für Bredstedt und das Amt Mittleres Nordfriesland – besteht dabei in den Auswirkungen der demografischen Verschiebungen auf den Wohnungsbestand. Sowohl die bisherige Entwicklung (Kapitel 3.1) als auch ihre prognostizierte Fortsetzung (Kapitel 3.2) zeigen ein deutliches Auseinanderdriften der Anzahl der Haushalte über 65 Jahre (häufig Anbieter von Bestandsimmobilien) und der Anzahl der Haushalte im Familiengründungsalter (potenzielle Käufer von Bestandsimmobilien). Damit gehen sinkende Verkaufspreise für Häuser und Wohnungen im Bestand einher.

3.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Stabile Bevölkerungsentwicklung Die Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Bredstedt war in den vergangenen Jahren recht stabil, dabei aber leicht rückläufig. So sank die Gesamtanzahl der Einwohner zwischen 2003 und 2011 um ca. 3 % von knapp über 5.100 auf etwa 4.930 Personen.

Zunahme Älterer Die Veränderung vollzog sich dabei in den verschiedenen Altersgruppen sehr unterschiedlich. Während im gleichen Zeitraum die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren um 16 % zurückging, stieg zeitgleich die Zahl der Personen über 65 Jahren um 12 % an.

Teilräumliche Veränderungen Darüber hinaus finden sich unterschiedliche Entwicklungsrichtungen zwischen den einzelnen Teilräumen der Stadt Bredstedt. Wie Abbildung 11 anhand einer Kartendarstellung verdeutlicht, nahm die Zahl der Einwohner im nördlichen Bereich der Stadt in den letzten 10 Jahren deutlich zu. Hintergrund ist eine Vielzahl von Neubaugebieten in diesem Bereich. Zeitgleich nahm die Zahl der Einwohner im Westteil der Stadt um etwa 20 % ab. Auf-

grund der früheren Bautätigkeit kam es hier in den letzten 10 Jahren zu einer erheblichen Verkleinerung der Haushalte.

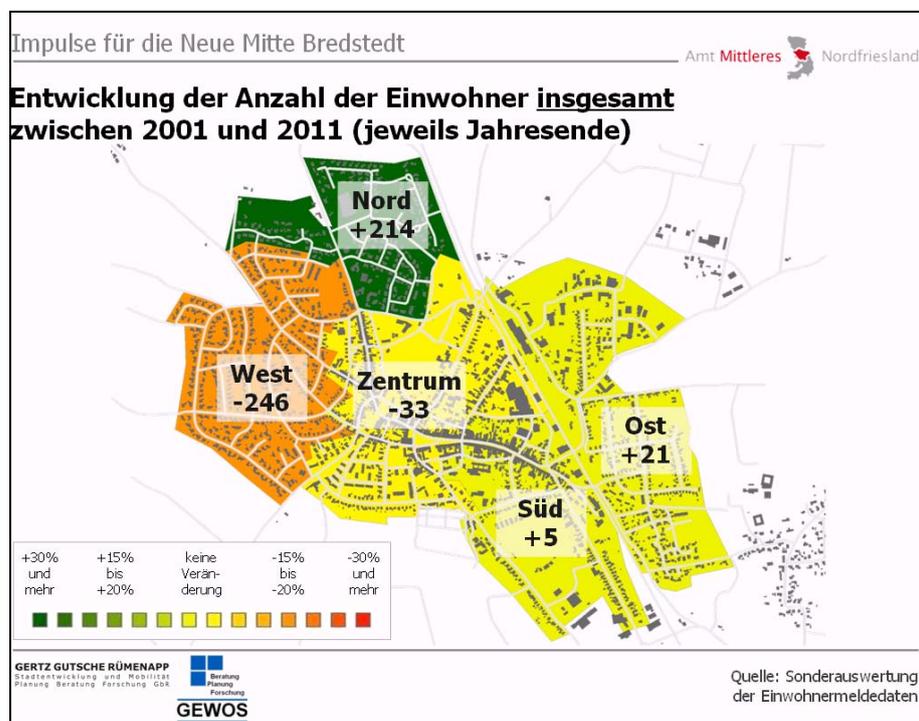


Abbildung 11 Unterschiedliche Entwicklungsrichtung der Einwohnerzahl in den verschiedenen Teilbereichen der Stadt Bredstedt

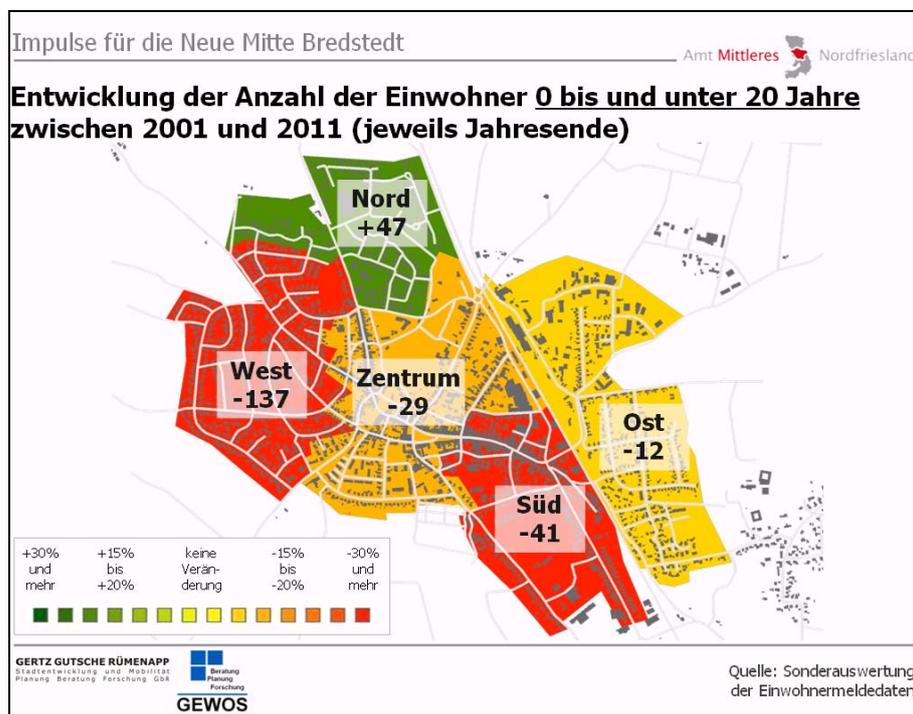


Abbildung 12 Entwicklung der Zahl der Einwohner unter 20 Jahre in den verschiedenen Teilbereichen der Stadt Bredstedt

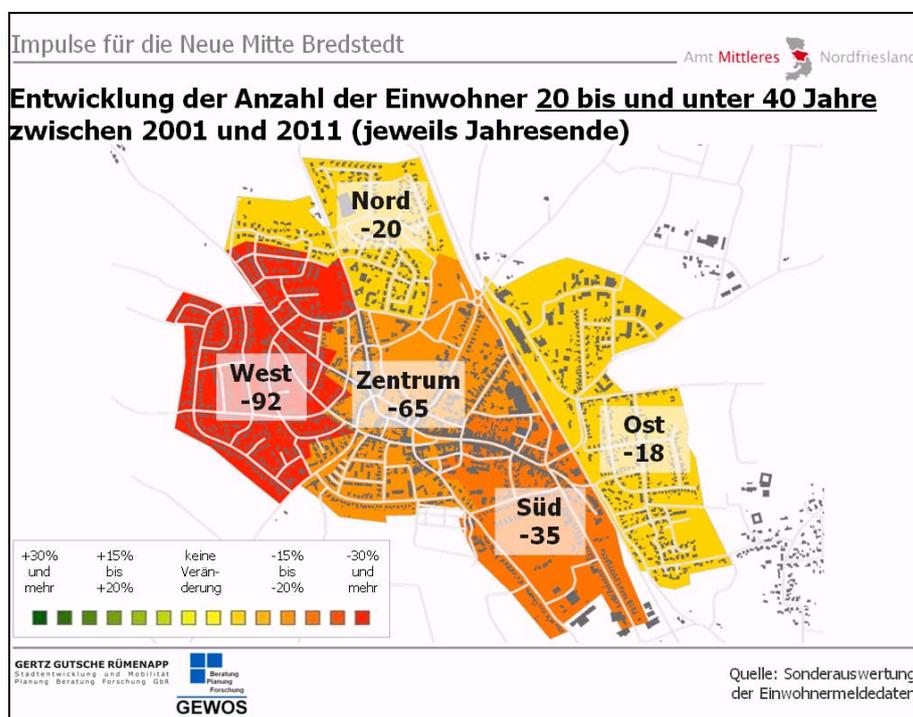


Abbildung 13 Entwicklung der Zahl der Einwohner zwischen 20 und 40 Jahre in den Teilbereichen der Stadt Bredstedt

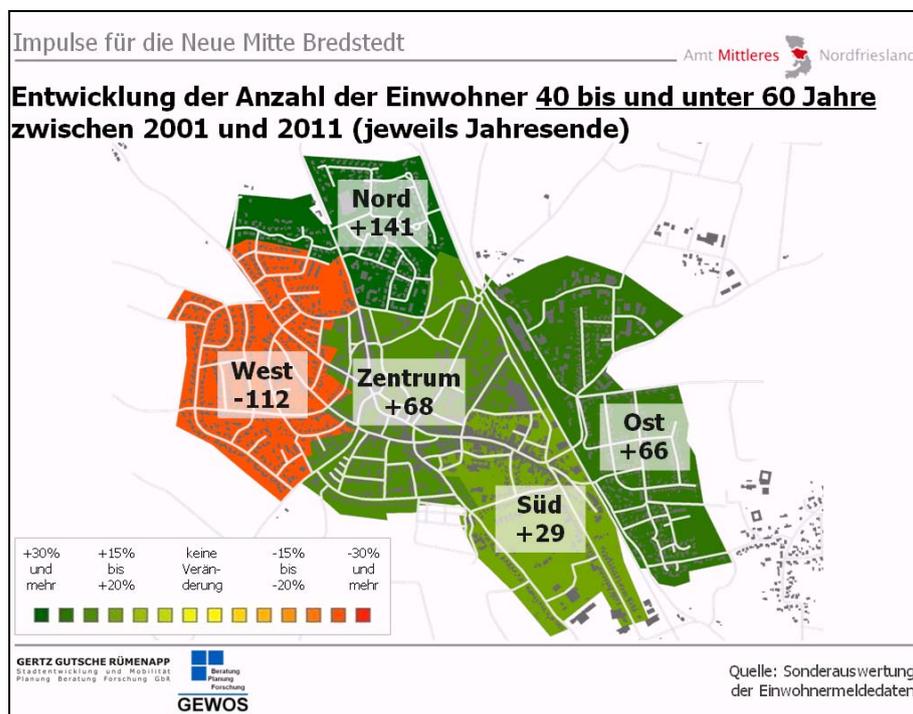


Abbildung 14 Entwicklung der Zahl der Einwohner zwischen 40 und 60 Jahre in den Teilbereichen der Stadt Bredstedt

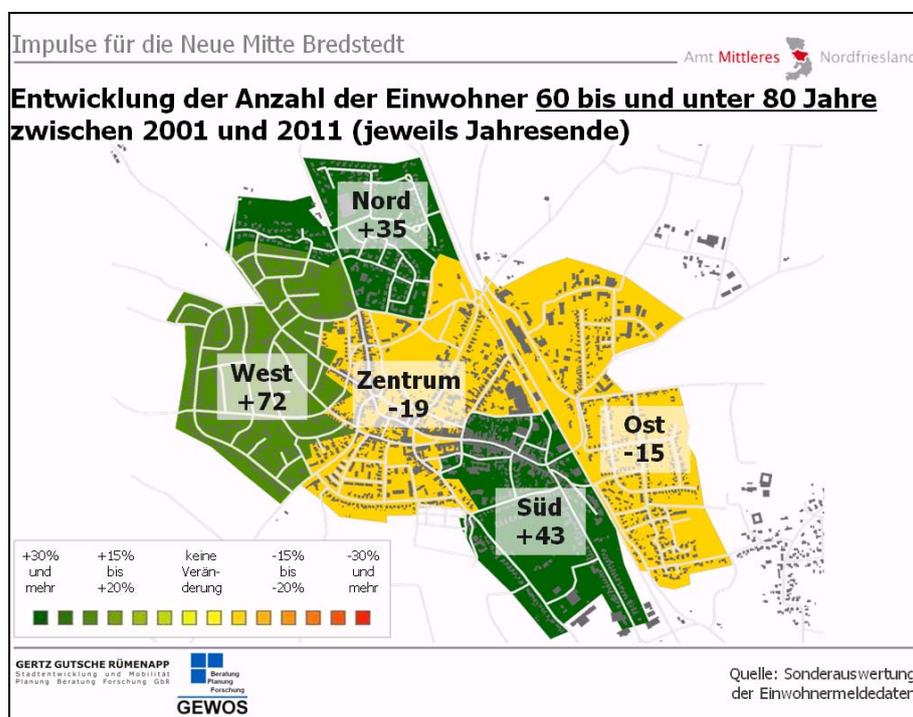


Abbildung 15 Entwicklung der Zahl der Einwohner zwischen 60 und 80 Jahre in den Teilbereichen der Stadt Bredstedt

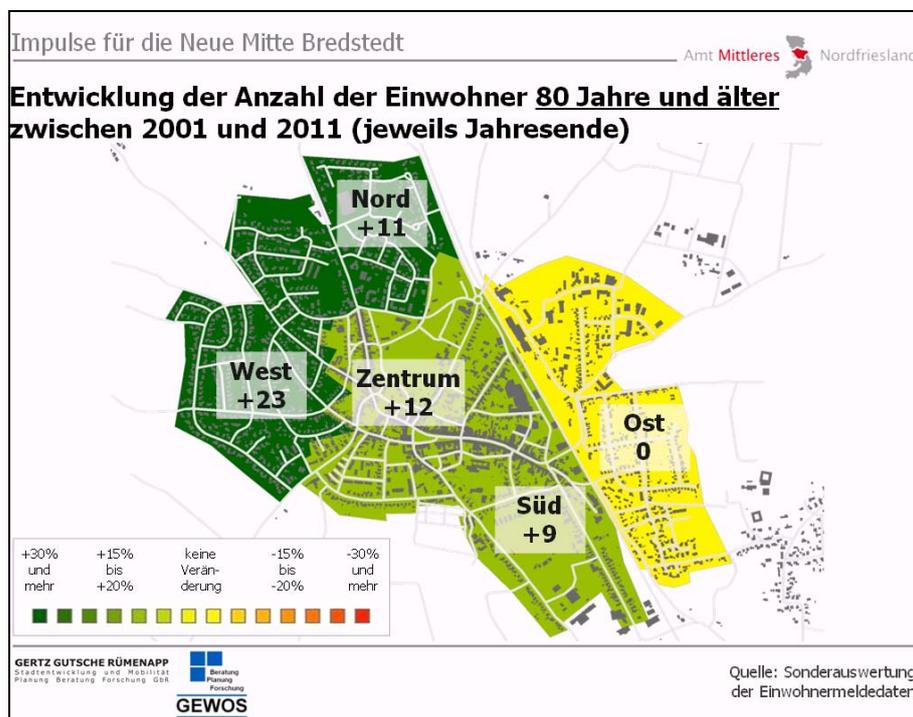


Abbildung 16 Entwicklung der Zahl der Einwohner über 80 Jahre in den Teilbereichen der Stadt Bredstedt

Altersstrukturelle Veränderungen auf kleinräumiger Ebene

Die nach Altersgruppen differenzierten Karten zeigen, wie sich grundsätzliche demografische Trends mit lokalen Besonderheiten der Bautätigkeit überlagern. Wie mächtig die allgemeinen Trends der demografischen Entwicklung sind, soll an zwei Beispielen verdeutlicht werden:

- Aufgrund der vielfachen Bautätigkeit der letzten Jahre ist der Nordteil der Stadt Bredstedt um über 200 Einwohner gewachsen. Trotzdem hat auch hier die Zahl der Einwohner zwischen 20 und 40 Jahre abgenommen. Neben den allgemeinen Gewichtsverschiebungen zwischen den Generationen spielen hierbei die Abwanderung der Jugendlichen im Alter der Berufsausbildung (Abbildung 17) und das zügige Herauswachsen ihrer Eltern aus dieser Altersgruppe nach der Eigentumsbildung eine Rolle.
- Umgekehrt hat der Westen des Stadtgebiets in den letzten 10 Jahren Einwohnerrückgänge um etwa 250 Personen erlebt. Trotz dieses erheblichen Rückgangs stieg im gleichen Zeitraum die

Zahl der Einwohner in diesem Teilbereich im Alter zwischen 60 und 80 Jahre um etwa 70 Personen an.

Direktes und unmittelbares Umland

Im sonstigen Amtsgebiet zeigte sich in der Vergangenheit eine deutliche Ausdifferenzierung der Entwicklung. Während im unmittelbaren Umland die Zahl der Einwohner zwischen 2003 und 2011 noch um etwa 1 % auf aktuell etwa 9.130 Personen stieg, ging die Einwohnerzahl des mittelbaren Umlandes um 4 % zurück. Aktuell zählt dieses etwa 6.260 Einwohner.

Negativer Wanderungssaldo bei Kindern und jungen Erwachsenen

Betrachtet man die Wanderungsbewegungen von und nach Bredstedt, so ergibt sich das in Abbildung 17 dargestellte Bild. Dieses zeigt einerseits die typischen Muster eines Unterzentrums, andererseits aber auch bemerkenswerte Besonderheiten.

Für Unterzentren typisch ist der zweifach negative Saldo bei den Kindern und jungen Erwachsenen. So zeigen sich zum einen die Spuren einer anhaltenden Suburbanisierung in Richtung unmittelbares Umland, an der vor allem junge Eltern (Altersgruppe 25-45) und ihre Kinder beteiligt sind. Zum anderen ist ein Wegzug von Jugendlichen und jungen Erwachsenen (teilweise bereits mit Kindern) in der Phase der Berufsausbildung und der ersten Berufstätigkeit erkennbar. Die Zielgebiete liegen hierbei vor allem außerhalb des Amtsgebiets.

Impulse für die Neue Mitte Bredstedt Amt Mittleres Nordfriesland

Wanderungsbilanz der Stadt Bredstedt (2009-2011)
 Anzahl der Zuzüge minus Anzahl der Fortzüge zwischen 1.1.09 und 30.11.11

	unter 18 Jahren	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter
Unmittelbares Umland	-18	11	-37	12	21
Mittelbares Umland	10	24	-5	3	19
Restlicher Kreis Nordfriesland	-8	-22	1	0	31
Außerhalb Nordfrieslands	-15	-55	-11	47	32

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
 Stadtentwicklung und Mobilität
 Planung Beratung Forschung GbR Beratung
 Planung
 Forschung
GEWOS

Abbildung 17 Wanderungssaldo der Stadt Bredstedt in den letzten drei Jahren

Zuwanderung von älteren Haushalten

Diesen negativen Salden bei den Jüngeren stehen bemerkenswerte Gewinne bei den älteren Haushalten gegenüber. Diese stammen nicht nur aus dem Amtsgebiet (unmittelbares und mittelbares Umland), sondern vor allem aus dem sonstigen Kreisgebiet sowie von außerhalb des Kreises Nordfriesland. Außerhalb des Kreises sind die Zugewinne sogar am stärksten. Die Stadt Bredstedt scheint somit eine nicht unerhebliche Attraktivität für ältere Menschen zu haben – sei es, dass sie nach einer längeren Abwesenheit nach Bredstedt zurückkehren oder sei es, dass sie (z.B. durch einen Besuch im Urlaub) hier ihren Wunschalterssitz gefunden haben.

Steigender Anteil älterer Bewohner und Bewohnerinnen

Die Anzahl der älteren Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Bredstedt ist somit in den letzten Jahren deutlich gestiegen – und mit ihr der Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnraum. Die Zunahme ist dabei sowohl das Ergebnis einer Alterung der eigenen Bevölkerung wie auch eines deutlich positiven Wanderungssaldo in den mittleren und älteren Altersgruppen (vgl. Abbildung 17).

3.2 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose bis 2025

Für das Amt Mittleres Nordfriesland und seine Gemeinde liegt eine kleinräumige Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025 aus dem Masterplan-Prozess des Kreises Nordfriesland vor. Wertet man diese nach den drei Teilgebieten „Bredstedt“, „Unmittelbares Umland“ und „Mittelbares Umland“ (Abbildung 1) aus, so ergibt sich das in den nachstehenden Abbildungen dargestellte Bild. Demnach sinkt die Einwohnerzahl der Stadt Bredstedt voraussichtlich weiterhin leicht ab und wird im Jahr 2025 bei etwa 4.770 liegen (Abbildung 18). Dies entspricht einem Rückgang um 3% gegenüber 2011. Im gleichen Zeitraum erhöht sich jedoch die Zahl der Personen über 65 Jahre um 21% auf dann etwa 1.480.

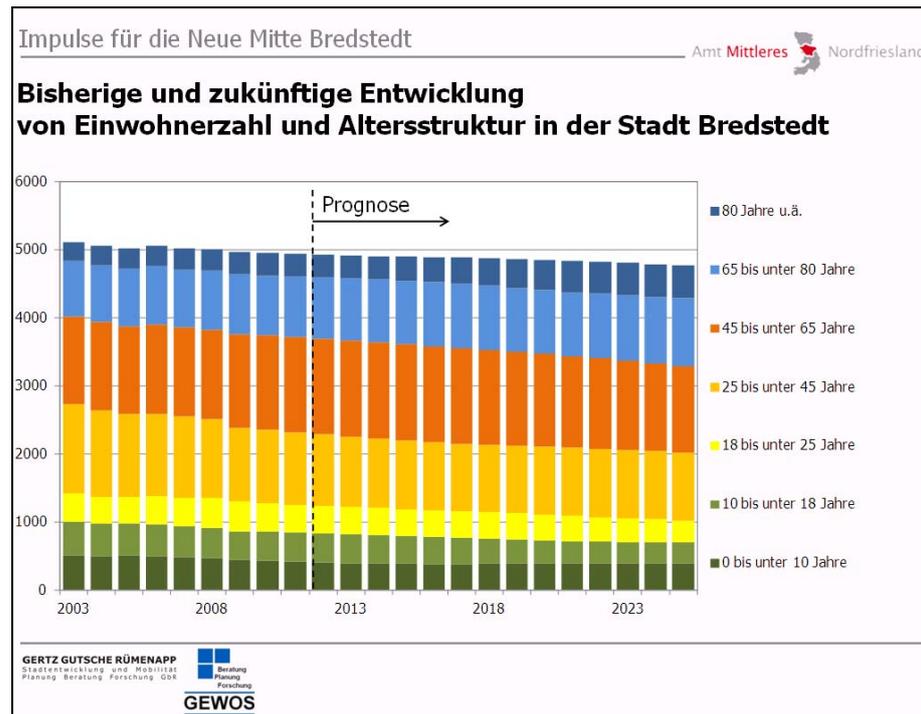


Abbildung 18 Prognose der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bredstedt bis zum Jahr 2025

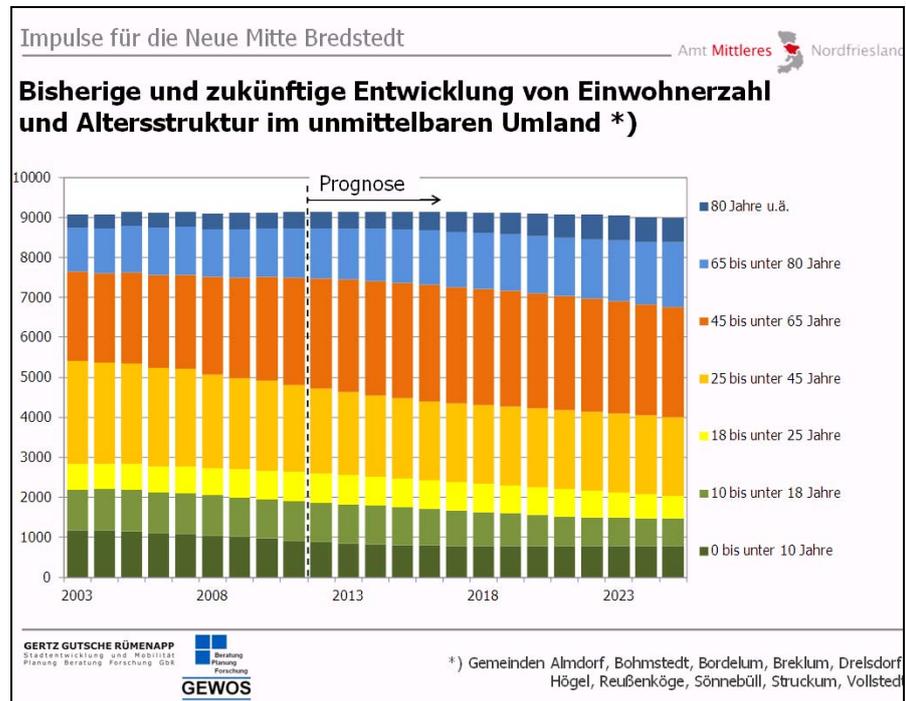


Abbildung 19 Prognose der Bevölkerungsentwicklung im unmittelbaren Umland bis zum Jahr 2025

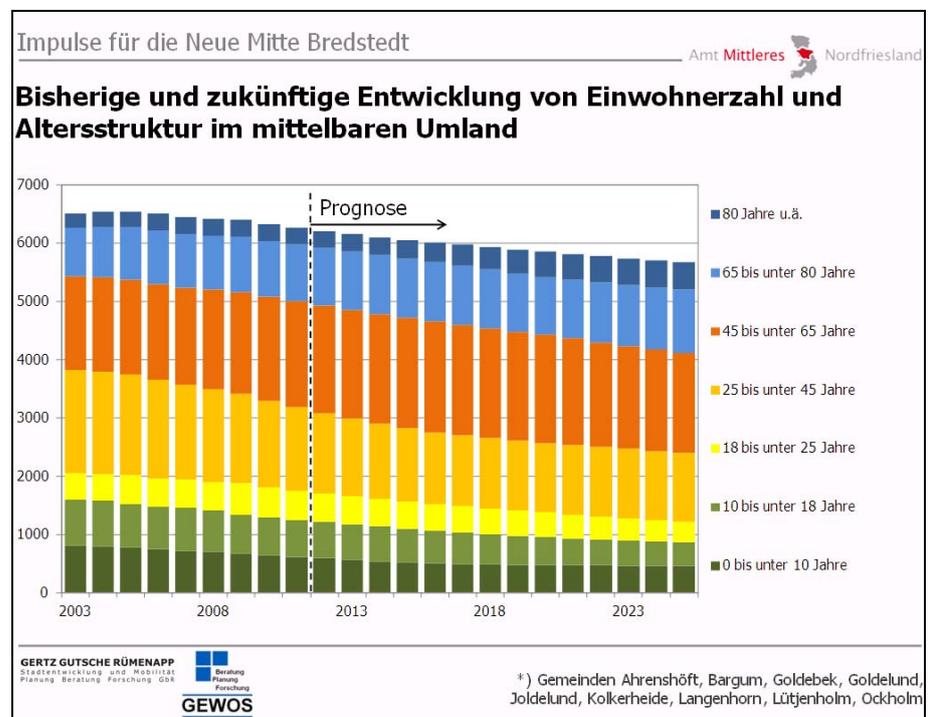


Abbildung 20 Prognose der Bevölkerungsentwicklung im mittelbaren Umland bis zum Jahr 2025

Stabile Bevölkerungsentwicklung im unmittelbaren Umland ...

Für das unmittelbare Umland weist die Prognose eine nahezu unveränderte Einwohnerzahl aus (Abbildung 19). So liegt der Prognosewert für das Jahr 2025 mit etwa 9.000 Einwohnern nur knapp unter dem Wert des Jahres 2003 (ca. 9.070 Einwohner). Aber auch hinter dieser scheinbar konstanten Entwicklung verbirgt sich eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur. Diese ist im unmittelbaren Umland sogar noch deutlicher ausgeprägt als in Bredstedt. So nimmt hier die Zahl der über 65 Jahre alten Personen zwischen 2011 und 2025 um fast 38 % zu. Diese besonders ausgeprägte Alterung der Bevölkerung ist das Echo einer kontinuierlichen Suburbanisierung in den zurückliegenden Jahrzehnten.

... deutliche Rückgänge im mittelbaren Umland

Ein nochmals anderes Bild zeigt sich im mittelbaren Umland. Hier geht die Einwohnerzahl im Prognosezeitraum mit fast 10 % recht deutlich zurück. Gleichzeitig vollzieht sich auch hier eine Altersverschiebung, deren Kennwerte etwa mit denen in der Stadt Bredstedt vergleichbar sind.

3.3 Haushaltsprognose

Haushaltsentwicklung

Wohnungen werden von Haushalten (und nicht von Personen) nachgefragt. Für eine Abschätzung der Wirkungen der zuvor beschriebenen Bevölkerungsentwicklung im Amt Mittleres Nordfriesland auf den Wohnungsmarkt sind die dort ausgewiesenen Einwohnerzahlen zunächst in Haushalte umzurechnen. Dies geschieht im Rahmen einer Haushaltsprognose. Diese berücksichtigt u.a. die vor allem demografisch bedingte Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen.

Bredstedt: Zahl der Haushalte steigt leicht an

Wie Abbildung 21 verdeutlicht, werden dabei erneut deutliche Unterschiede zwischen den drei Teilräumen des Amtes sichtbar. So nimmt die Zahl der Haushalte in Bredstedt trotz des leichten Einwohnerrückgangs (Abbildung 18) bis zum Jahr 2025 noch leicht zu und steigt von aktuell etwa 2.370 um ca. 2 % auf etwa 2.420 an. Im unmittelbaren Umland mit seiner nahezu konstanten Entwicklung der Einwohnerzahl (Abbildung 19) liegt der Zuwachs sogar bei etwa 6 % im gleichen Zeitraum.

Ganz anders hingegen die Situation im mittelbaren Umland. Hier führt der Bevölkerungsrückgang trotz sinkender Haushaltsgrößen auch zu einem Rückgang der Zahl der Haushalte (-2 % zwischen 2011 und 2025).

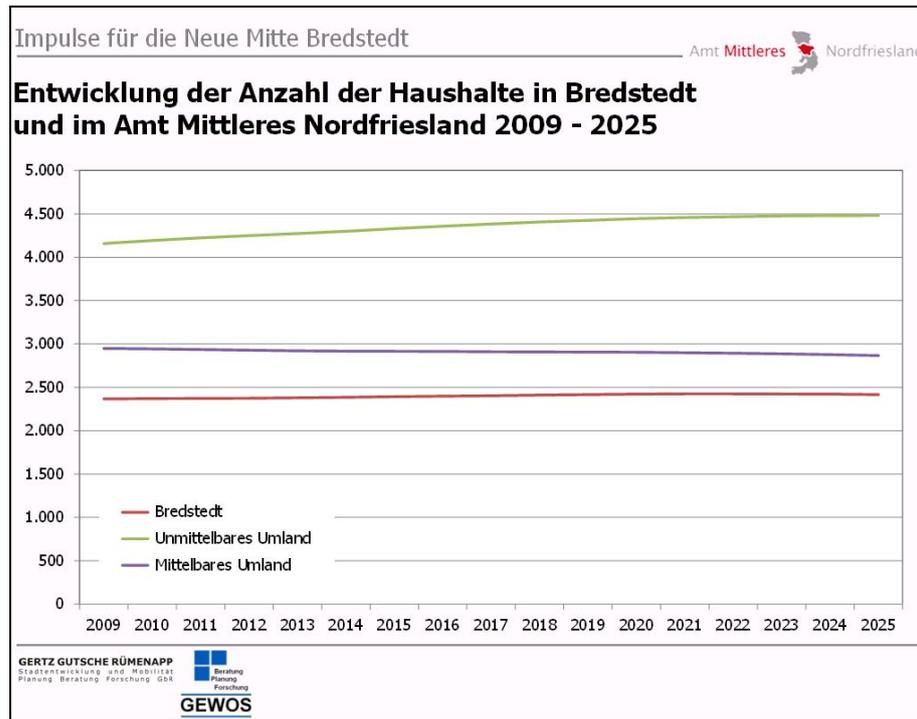


Abbildung 21 Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte im Amt Mittleres Nordfriesland bis zum Jahr 2025

Haushaltsverkleinerung sorgt für zusätzlichen Anstieg

Hinter dem Auseinanderdriften von Einwohner- und Haushaltszahlen steht die demografisch bedingte Verringerung der mittleren Haushaltsgröße. Wie Abbildung 22 in einer entsprechenden Auswertung der Haushaltsprognose zeigt, nimmt im gesamten Amtsgebiet nur die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu. Alle anderen Haushaltsgrößen verzeichnen deutliche Rückgänge. Dieser bundesweite Trend wird oft mit Begriffen wie „mehr Single-Haushalte“ umschrieben, die eher Assoziationen an junge Haushalte wecken. De facto ist die Zahl der jungen Haushalte aber deutlich rückläufig (Abbildung 23). Die insgesamt bei der Anzahl der Haushalte beobachtete Zunahme kommt vielmehr durch einen überkompensierenden Zuwachs der Haushalte mit Haupteinkommensbeziehern über 65 Jahre zustande. Das Thema „Altenwohnen“ ist somit aktueller denn je.

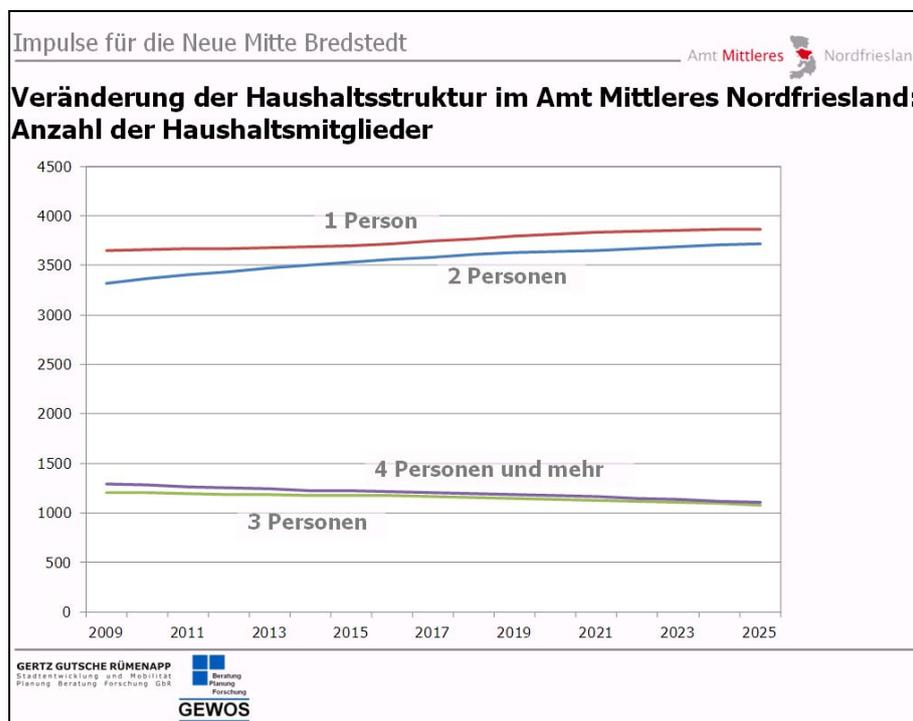


Abbildung 22 Prognose der Anzahl der Haushalt im Amt Mittleres Nordfriesland, differenziert nach der Haushaltsgröße

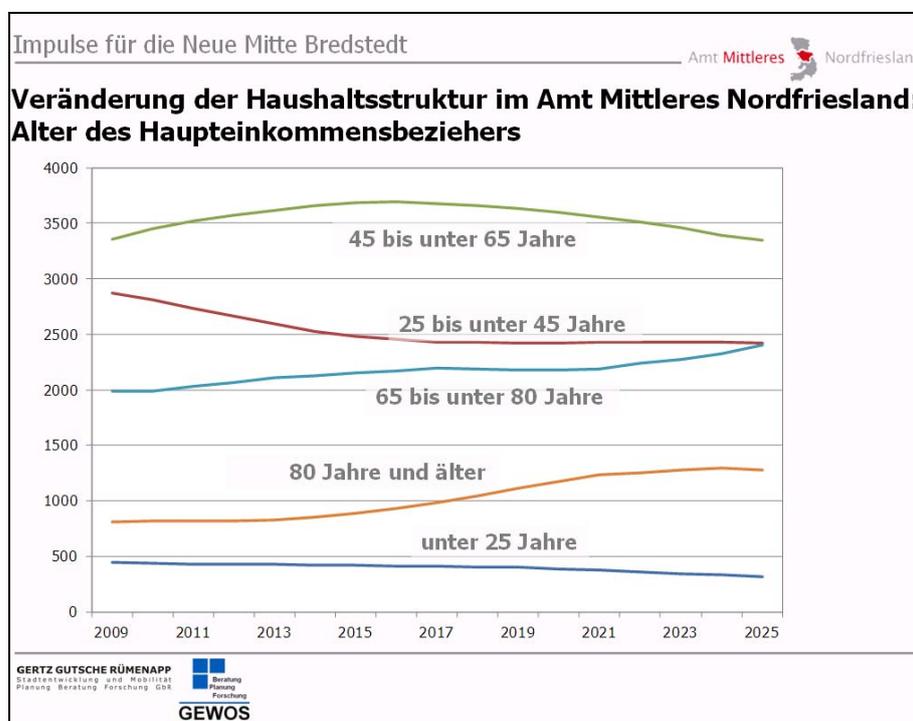


Abbildung 23 Prognose der Anzahl der Haushalt im Amt Mittleres Nordfriesland, differenziert nach dem Alter des Haupteinkommensbezieher bzw. der Haupteinkommensbezieherin

**Einkommens-
 struktur**

Die Stadt Bredstedt und weite Teile des Umlandes weisen ein eher moderates Einkommensniveau auf. So liegt die Kaufkraft (GfK-Index) zwischen 80% und 90% des Bundesdurchschnitts. In dieser Klasse liegt auch die überwiegende Zahl der Gemeinden des Kreises Nordfriesland. Nimmt man die Einkünfte pro Steuerpflichtigem zum Maßstab, so zeigt sich eine finanziell etwas schwächere Situation der Einwohner der Stadt Bredstedt im Vergleich zu den Umlandgemeinden. Zudem kumuliert in Bredstedt – wie in vielen zentralen Orten – der Anteil der Bedarfshaushalte nach SGB II. Wie Abbildung 24 in einer entsprechenden Auswertung zeigt, leben etwa ein Drittel der Kinder in Bredstedt unter 10 Jahren in SGB-II-Haushalten. Bei den Personen unter 45 Jahren ist es etwa jeder Vierte. Planerische Überlegungen zur Schaffung von adäquatem Wohnraum müssen somit die finanziellen Restriktionen der Haushalte im Auge behalten.

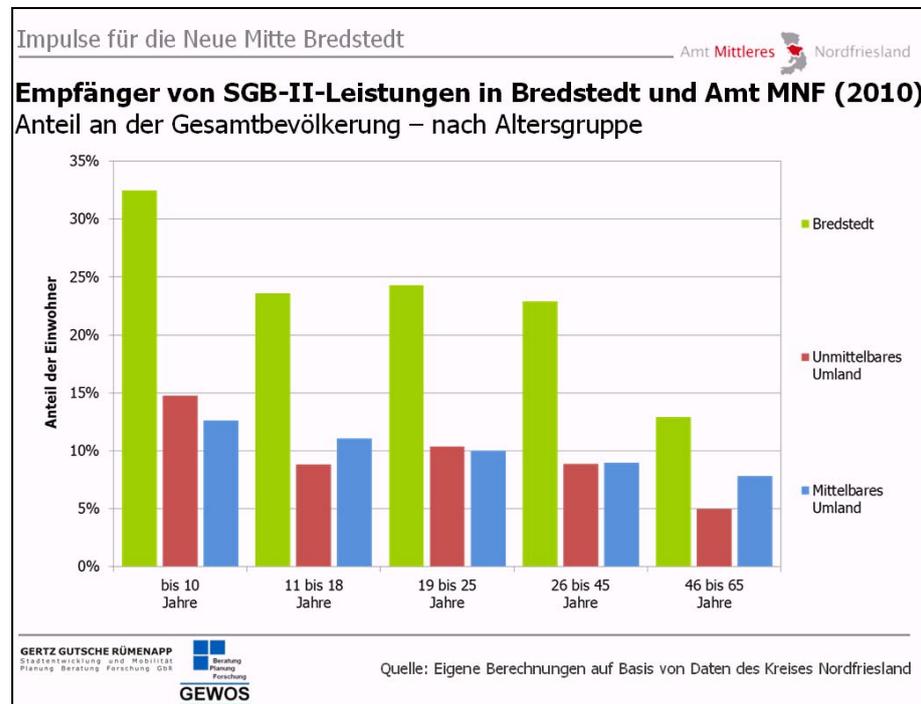


Abbildung 24 Anteil der Einwohner in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, differenziert nach Alter

3.4 Wohnungsangebot

Wohnungs- und Gebäudestruktur Nach den Daten der Bestandsfortschreibung und der Baufertigstellungen des Statistikamtes Nord gibt es in Bredstedt rund 1.800 Wohngebäude und knapp 2.500 Wohnungen. Gut drei Viertel dieser Wohnungen entfallen auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und entsprechend knapp ein Viertel auf das Mehrfamilienhaussegment (vgl. Abbildung 25).

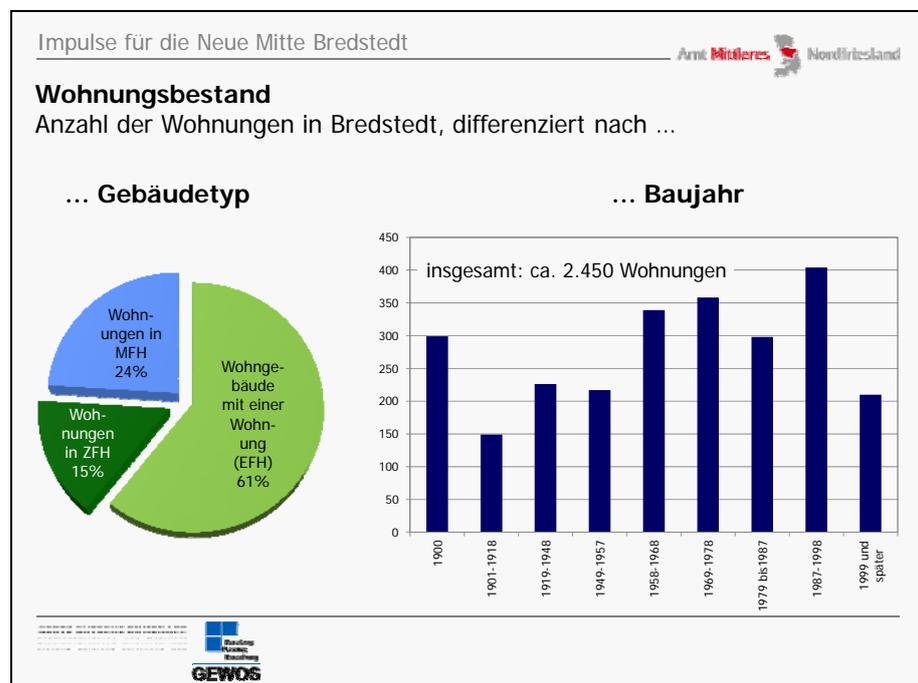


Abbildung 25 Wohnungsbestand in Bredstedt

Baualtersstruktur Die Wohnquartiere Bredstedts entstammen zum Teil unterschiedlichen Baualtersklassen. An die historischen Stadtquartiere angrenzend erfolgte eine in der Regel homogene Bebauung der Stadterweiterungsgebiete. Stadtbildprägend sind insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser der 1960er und 1970er Jahre. Die Neubauaktivitäten nach dem Zweiten Weltkrieg konzentrierten sich überwiegend auf die Bestände westlich der Altstadt sowie östlich der Bahnlinien, wo viele Vertriebene eine neue Heimat gefunden haben. Die jüngere Bebauung wurde überwiegend in den nördlichen Quartieren Bredstedts realisiert (vgl. Abbildung 26).

**Heterogene Bau-
 altersstruktur im Ge-
 schosswohnungs-
 bau**

Der in Bredstedt nur wenig vorhandene Geschosswoh-
 nungsbau ist durch eine heterogene Bau-
 altersstruktur gekennzeichnet. Er entfällt zum einen auf den histori-
 schen Bereich um den Marktplatz und zum anderen auf
 den in Nachkriegsjahrzehnten realisierten Wohnungs-
 bau, der punktuell im Stadtgebiet vorhanden ist. Eine
 Konzentration von Geschosswohnungsbau gibt es nur
 im Bereich der Klaus-Groth-Straße und Am Born-
 bek/Broder-Lorenz-Nissen-Straße. Die Ursachen für den
 zyklischen Wohnungsbau sind in den jeweiligen gesell-
 schaftlichen, demografischen und wirtschaftlichen Rah-
 menbedingungen am Standort Bredstedt zu sehen. So
 wurden Teile der Geschosswohnungen für Bundesbe-
 dienstete errichtet (Bundesgrenzschutz - Am Bornbek).

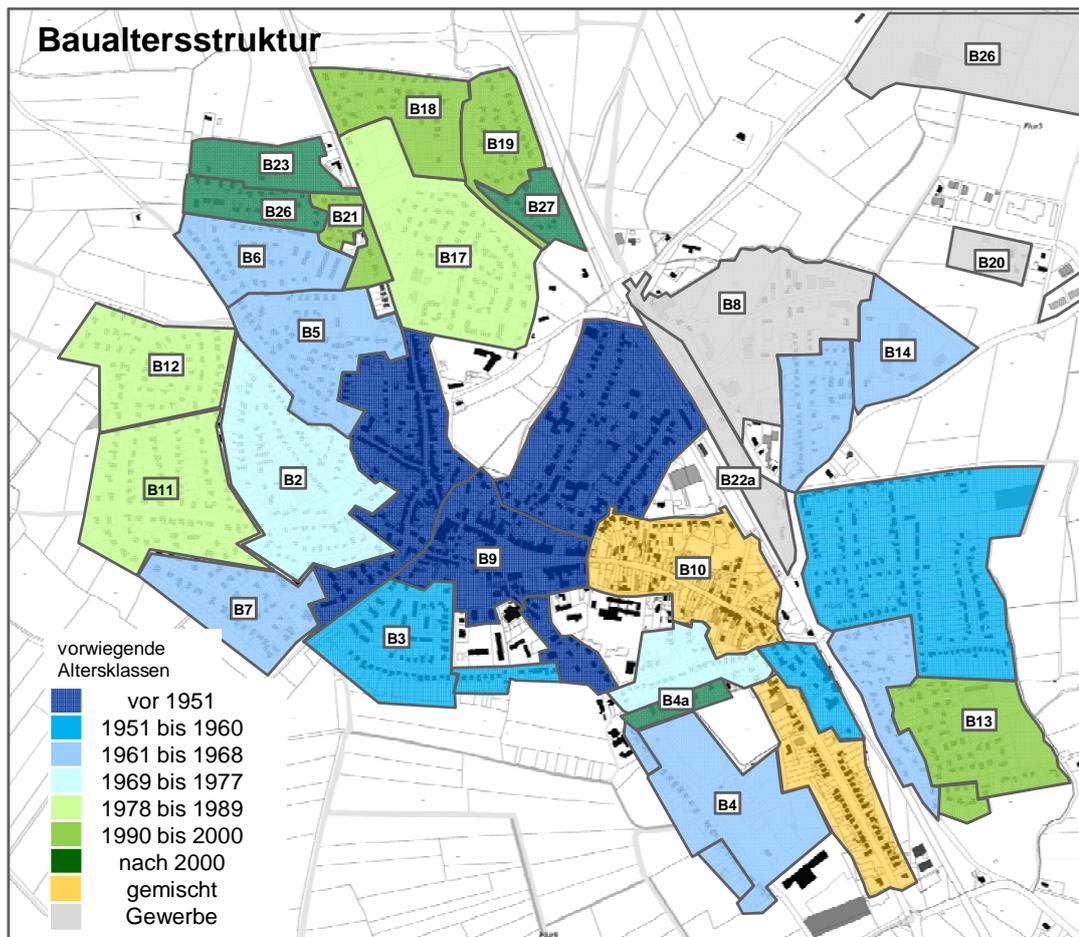


Abbildung 26 Vorwiegende Bau- altersstruktur der Wohnquartiere

Zuwächse im Ein- und Zweifamilienhaussegment

Seit dem Jahr 2000 wurden 184 Wohnungen neu errichtet. Erkennbar ist eine Abnahme der Bautätigkeit im Untersuchungszeitraum. So wurden ab dem Jahr 2007 im Durchschnitt weniger als 10 Wohnungen pro Jahr errichtet (vgl. Abbildung 27). Diese Entwicklung ist jedoch nicht Bredstedt spezifisch, sondern bundesweit zu beobachten. Die Neubauten entfallen zum Großteil auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Nur vereinzelt wurden im vergangenen Jahrzehnt Mehrfamilienhäuser errichtet. Da Teile der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den vergangenen Jahren unbewohnbar wurden, - insbesondere im Bereich Broder-Lorenz-Nissen-Straße/ Am Bornbek - ist davon auszugehen, dass sich das Wohnungsangebot im Mehrfamilienhaussegment in den letzten Jahren nicht erhöht hat.

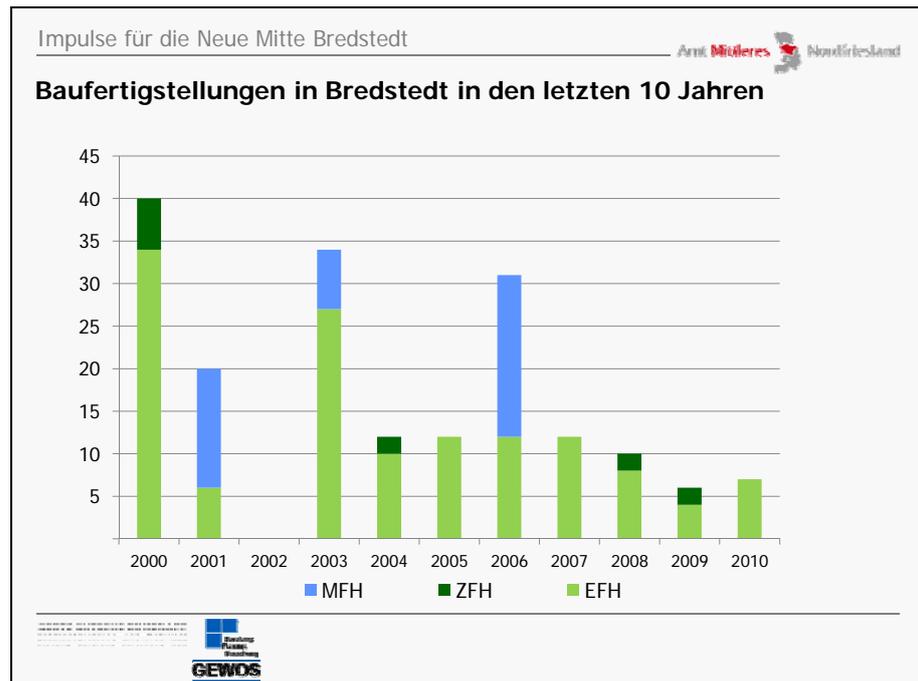


Abbildung 27 Baufertigstellungen

Differenzierter Zustand des Wohnungsbestandes

Der bauliche Zustand und das Ausstattungsniveau des Bredstedter Wohnungsbestandes sind sehr differenziert zu bewerten. Sowohl im privaten Eigenheimsegment als auch im Geschosswohnungsbau unterscheiden sich die Modernisierungs- und Ausstattungsniveaus zum Teil erheblich.

**Problem BGS-
Wohnungen Am
Bornbek/Broder-
Lorenz-Nissen-
Straße**

Die ehemaligen BGS-Wohnungen (Bundesgrenzschutz) Am Bornbek/Broder-Lorenz-Nissen-Straße sind heute in Privatbesitz. In Folge des Schengener Abkommens und der damit einhergehenden strukturellen Neuaufstellung des Zolls wurden die bundeseigenen Wohnungen veräußert. Der neue Eigentümer hat die Wohnungen nicht modernisiert. Sowohl hinsichtlich der Bewohnerstruktur als auch hinsichtlich des Wohnungszustands ist eine sukzessive Verschlechterung eingetreten. Teile der Bestände sind unbewohnbar, in den noch bewohnbaren Wohnungen leben fast ausschließlich Transferleistungsempfänger. Diese Entwicklung ist jedoch nicht oder nur sehr eingeschränkt dem Wohnungsmarkt in Bredstedt zuzuschreiben. Vielmehr ist dies auf die mangelnde Professionalität und das fehlende Engagement des Eigentümers zurückzuführen. So wurden vergleichbare Wohnungsbestände in der Klaus-Groth-Straße modernisiert. Vermietungsprobleme bestehen hier nicht. Alle Wohnungen sind vermietet.



Klaus-Groth-Straße



Am Bornbek/Broder-Lorenz-Nissen-Str.

**Modernisierungs-
stau bei älteren Ei-
genheimen**

Im Eigenheimsegment hängt der bauliche Zustand in erster Linie vom Baualter ab. 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 1970er und 1980er 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 die energetische Beschaffenheit - als auch die Ausstattungsstandards (insbesondere Küche und Bad). Da umfangreiche Moderni-



Stettiner Straße

sierungsmaßnahmen im privaten Wohnungsbestand vielfach ausbleiben, hat sich bei vielen Objekten mittlerweile ein größerer Modernisierungstau angehäuft. Auch die fehlende Altersgerechtigkeit des Großteils wirkt sich negativ aus. Rund 10 % des Einfamilienhausbestandes wurden eingeschossig errichtet. Hier ist die Problematik geringer ausgeprägt. Viele Erstbezieher dieser der Einfamilienhäuser haben mittlerweile ein hohes Alter erreicht. Ein langfristiger Verbleib in der angestammten Wohnung hängt entscheidend von deren Altersgerechtigkeit ab.

Wohnumfeld zum Teil nicht altersgerecht

Im östlich der Bahnschienen gelegenen Einfamilienhausgebiet der 1950er Jahre wird die Situation für ältere bzw. in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen durch einen desolaten Zustand der Straßen verschärft. Gehwege sind nicht vorhanden und die Straßendecke ist in einem sehr schlechten Zustand.

Handlungsbedarf: Alternde Eigenheimgebiete

Aufgrund der demografischen Entwicklung und der Bevölkerungsalterung in den Eigenheimgebieten Bredstedts werden in naher Zukunft zahlreiche ältere Eigenheime auf den Markt kommen. Dieses betrifft weite Teile der Bredstedter Eigenheimgebiete (vgl. Abbildung 37). Viele Eigentümer haben ein Alter erreicht, in dem ihnen ein Verbleib in dem oftmals sehr großen Eigenheim aus der Familienphase ohne entsprechende altersgerechte Gestaltung zunehmend schwer fällt. Aufgrund dessen streben viele von ihnen einen Verkauf ihres Eigenheims an jüngere (Familien)-Haushalte und den Erwerb einer kleineren, altersgerechten Wohnung an. Dieser so genannte „Generationenwechsel im Eigenheim“ hat in Bredstedt bereits eingesetzt, dies zeigt die Statistik der Verkaufsfälle (vgl. Abbildung 28).

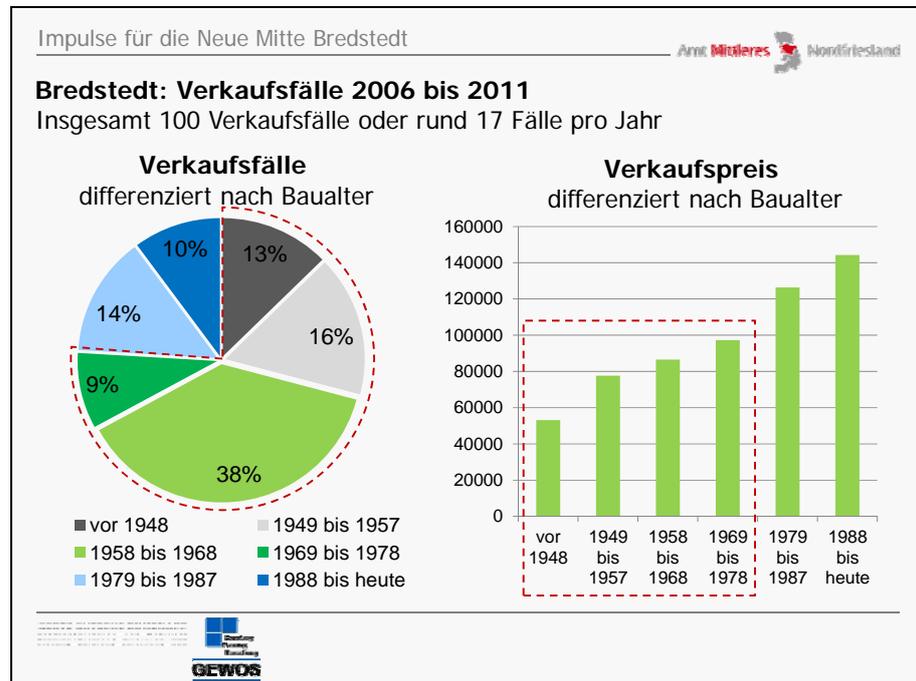


Abbildung 28 Verkaufsfälle differenziert nach Baualter

Geringes Miet- und ...

Auf dem Bredstedter Mietwohnungsmarkt besteht ein vergleichsweise niedriges Mietpreisniveau - meist zwischen vier und fünf Euro nettokalt pro m². Dieses betrifft sowohl den gebundenen als auch den frei finanzierten Bestand. Allerdings sind nur rund 60 Wohneinheiten in Bredstedt mietpreisgebunden. In beiden Segmenten liegt das durchschnittliche Mietniveau unter Euro nettokalt pro m².

... Kaufpreisniveau

Das Kaufpreisniveau für Wohneigentum in Bredstedt ist ebenfalls niedrig. Nur selten wird ein Kaufpreis von über 1.000 Euro pro m² erzielt. Durchschnittlich werden Objekte für einen Kaufpreis von rund 800 Euro pro m² Wohnfläche veräußert. Für Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre ergeben sich Verkaufspreise von meist deutlich unter 100.000 Euro (vgl. Abbildung 28 und Abbildung 29).

Wertverluste bei älteren Bestandsimmobilien

Problematisch wird der Vermarktungsprozess, wenn sich bei älteren Eigenheimen - wie oben beschrieben - ein größerer Modernisierungstau aufgebaut hat und die Eigentümer den zwischenzeitig eingetretenen Wertverlust ihrer Immobilie nicht akzeptieren. Eine Diskrepanz

zwischen den Kaufpreiserwartungen der Eigentümer und dem realistischen und erzielbaren Marktpreis einer älteren Bestandsimmobilie ist auf dem Bredstedter Wohnungsmarkt zum Teil zu beobachten. Nach Ansicht von Marktexperten werden solche Fälle in Zukunft deutlich häufiger, da aufgrund des fortgeschrittenen Alters vieler Erstbezieher eine große Anzahl dieser Eigenheime auf den Markt kommen wird.

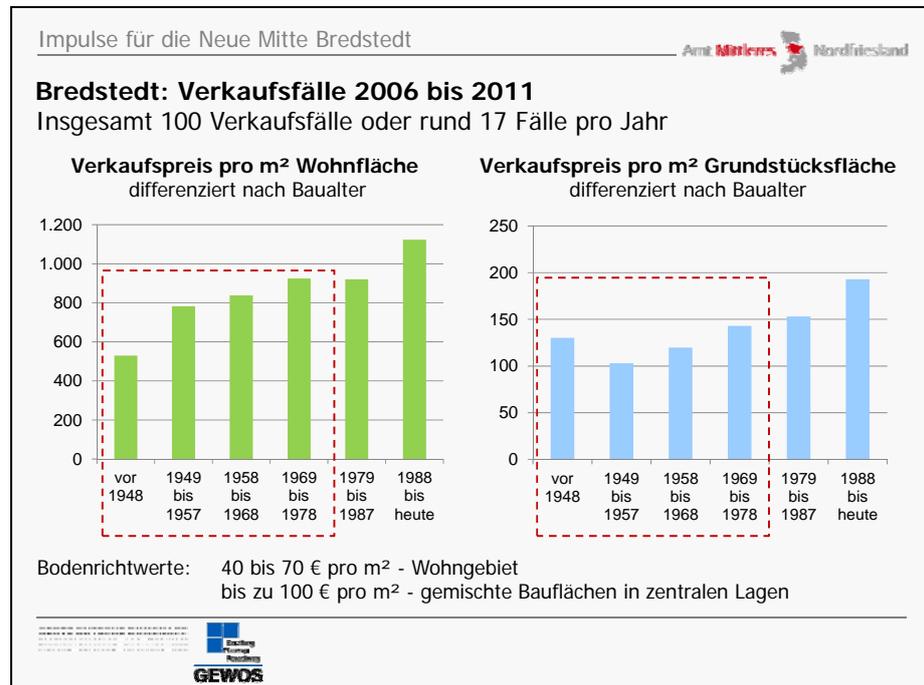


Abbildung 29 Verkaufspreise pro m² Wohn- und Grundstücksfläche

Flächenpotenziale für Neubau



Das aktuelle Angebot an baureifen Wohnbauflächen in Bredstedt ist begrenzt. Es gibt nur ein größeres Baugebiet nördlich des Brundtlandwegs (vgl. Foto) im Norden der Stadt. Die Quadratmeterpreise liegen hier bei 55 bis 65 Euro. Pro Kind gibt es einen Preisnachlass von 2.000 Euro je Grundstück. Darüber hinaus befinden sich einzelne Bauplätze in bestehenden Wohnlagen. Das derzeitige Baulandangebot wird angesichts des bescheidenen Neubaubedarfs als ausreichend bewertet.

Wohnungsmarkt entspannt

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt entspannt. Aus Sicht der Nachfrager ergeben sich bezogen auf das Eigenheimsegment keine Engpässe. Ausreichend Wohnungsangebote sind sowohl im Neubau- als auch im Ge-

brauchtsegment vorhanden. Leerstände sind im Stadtbild momentan noch nicht zu erkennen. Allerdings zeigt das Kaufpreisniveau, dass nur noch wenig Spielraum für weitere Preisnachlässe besteht. Es ist absehbar, dass zukünftig Vermarktungsschwierigkeiten bei den älteren, nicht modernisierten Einfamilienhäusern zunehmen werden. Bezogen auf den Geschosswohnungsbau ist eine steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen festzustellen. Bauvorhaben, die auf barrierearmes Bauen gesetzt haben, wurden vom Markt sehr gut angenommen.

3.5 Wohnungsmarktprognose und -bilanz

Wohnungsmarktbilanz	Im Folgenden werden Wohnungsangebot (Kapitel 3.4) und -nachfrage (Kapitel 3.3) gegenübergestellt. Neben der aktuellen Bilanz wird dabei eine Prognose der Bedarfe und Entwicklungen vorgenommen.
Differenzierung der Nachfrage nach Teilmärkten	Bei dieser Bilanzierung und Prognose ist zwischen Teilmärkten zu unterscheiden. Vor dem Hintergrund der Fragestellung der Auftraggeber werden dabei zwei Schwerpunkte gesetzt, zum einen <ul style="list-style-type: none">• der Generationenwechsel bei den Bestandsimmobilien, zum anderen• der aktuelle und zukünftige Bedarf an seniorengerechten Wohnungen.
Generationenwechsel - Angebotsüberhänge EFH 2025	Ländliche Räume wie das Amt Mittleres Nordfriesland und die Stadt Bredstedt sind durch eine hohe Eigentumsquote mit Einfamilienhausbeständen gekennzeichnet. Der Kauf und Verkauf von Eigenheimen ist eng mit den Biografien der Haushalte verknüpft. In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird Eigentum an Ein- und Zweifamilienhäusern in der Familiengründungsphase erworben und im Alter wieder veräußert. Die Veräußerung im Alter kann dabei „geplant“ (z.B. im Zusammenhang mit einem selbstbestimmten Umzug in eine seniorengerechte Wohnung oder eine betreute Einrichtung), „unfreiwillig“ (z.B. durch eine Übersiedlung in eine stationäre Pflegeeinrichtung aufgrund körperlicher Gebrechen) oder durch die Erben - nach dem Tod - erfolgen.

Potenzielle Käufer werden weniger

Käufer dieser Bestandsimmobilien sind vor allem die zuvor erwähnten Familiengründer. Die demografische Entwicklung bedingt jedoch eine kontinuierliche Verschiebung der Mengen (und damit Kräfte-)Verhältnisse zwischen den anbietenden Haushalten über 65 Jahre und den potenziellen Käufern in der Familiengründungsphase (etwa zwischen 25 und 45 Jahren). Wie Abbildung 30 zeigt, nimmt die Zahl der Haushalte über 65 Jahre deutlich zu, während die Anzahl der Haushalte zwischen 25 und 45 Jahre im Amt Mittleres Nordfriesland – wie vielerorts – rückläufig ist.

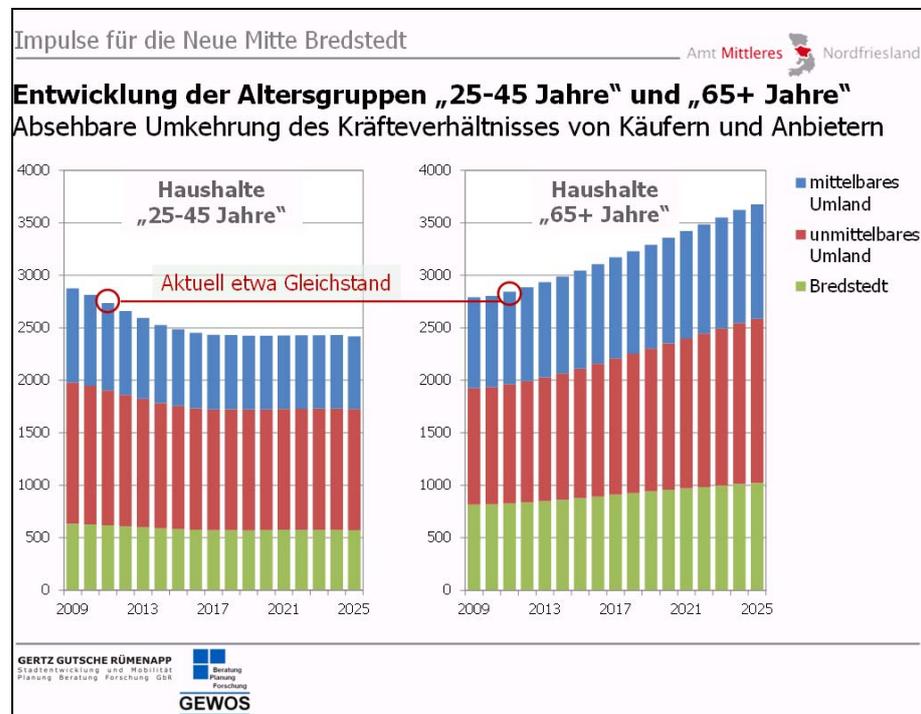


Abbildung 30 Der Gebrauchtimmobiliemarkt wird zunehmend ein reiner Käufermarkt (mehr Angebot als Nachfrage)

Tendenz zum „Käufermarkt“

Zwar kauft weder jeder Haushalt zwischen 25 und 45 Jahren ein Einfamilienhaus, noch bietet jeder Haushalt über 65 eines zum Verkauf an. Deutlich wird gleichwohl, dass sich die Marktkräfte auf dem Bestandsimmobiliemarkt im Amt Mittleres Nordfriesland immer weiter zugunsten der (potenziellen) Käufer und zu ungunsten der privaten Anbieter entwickeln.

Junge Haushalte tendieren Richtung

Diese Tendenz zum „Käufermarkt“ wird zusätzlich durch den eher schlechten energetischen Zustand der angebo-

Neubau

tenen Wohngebäude verstärkt (vgl. Kap. 2.6). Junge Haushalte tendieren daher in der Eigentumbildung eher in Richtung Neubau. Alternativ setzen sie die voraussichtlichen energetischen Sanierungskosten in ihrer Zahlungsbereitschaft für Bestandsimmobilien negativ mit an. Vor dem Hintergrund dieser Bestimmungsfaktoren wurde die grundsätzliche Marktfähigkeit gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser in Nordfriesland in einem Zusatzprojekt zum „Masterplan Daseinsvorsorge Nordfriesland“ in Abhängigkeit des Baualters und des Standortes bewertet (Abbildung 31). Danach sind insbesondere Wohngebäude mit Baujahr vor 1978 – dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung – im Regelfall nur noch mit deutlichen Preisabschlägen zu verkaufen. Dieser Markteffekt lässt sich auch für Bredstedt anhand der realen Verkaufsfälle deutlich belegen (Abbildung 28).

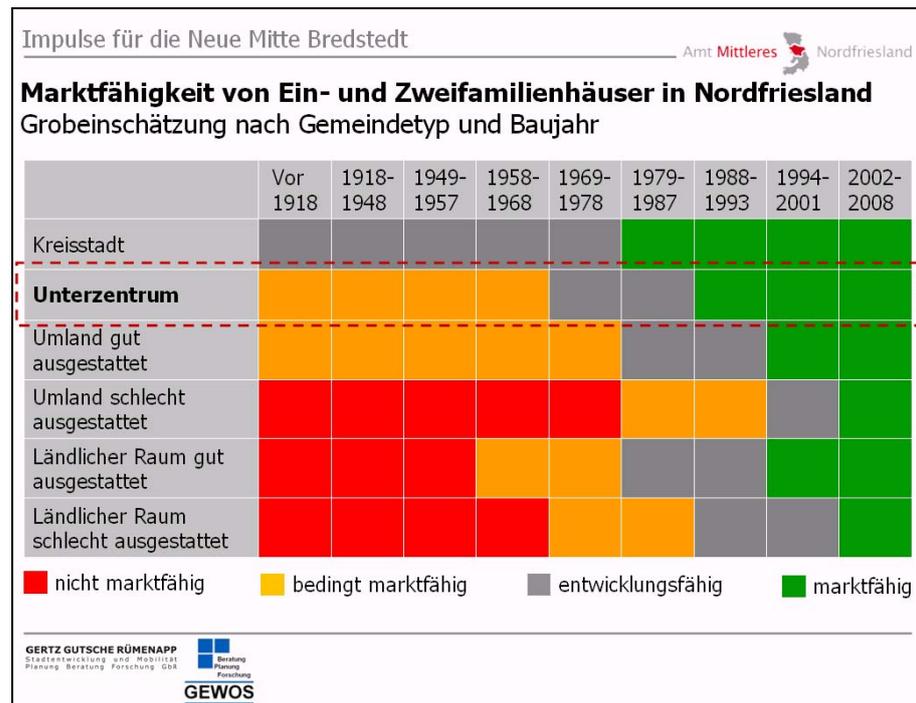


Abbildung 31 Grobeinschätzung der Marktfähigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Bestand im Kreis Nordfriesland

Hohe Preisabschläge bei Bestandsimmobilien

Durch die eingangs beschriebenen biografischen Effekte (Bildung von Wohneigentum in der Familiengründungsphase) bieten die heute älteren Haushalte vor allem Wohngebäude der Baualtersklasse bis 1978 an. Entsprechend dominieren diese Baujahre – mit ihren darge-

stellten Preisabschlägen – den Bestandswohnungsmarkt auch in Bredstedt (Abbildung 28). Immer häufiger nähert sich der Verkaufspreis dem Grundstückswert an.

Gefahr von Leerständen, Chance Flächen umzuwandeln

Perspektivisch ergeben sich für die Stadtentwicklung gleichzeitig eine Gefahr und eine Chance. Die Gefahr besteht in einem zunehmenden Leerstand von Wohngebäuden, wie er in vielen anderen Städten bereits festgestellt werden kann. Die Chance besteht hingegen darin, für die Stadtentwicklung interessante Flächen und Gebäude zu einem sehr überschaubaren Preis durch die Stadt oder am Gemeinwohl orientierte Körperschaften aufkaufen zu können und anderen Nutzungen (Altenwohnen, Kultur, ...) zuzuführen.

Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen

Im Amt Mittleres Nordfriesland (sowie im gesamten Kreis Nordfriesland) besteht ein zusätzlicher Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum. Wie hoch dieser aktuell bzw. in Zukunft ist, kann nicht genau beziffert werden. Barrierefreie und barrierearme Wohnungen sind nicht ausschließlich Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen vorbehalten. Auch für völlig gesunde Personen stellen Barrierefreiheit oder Barrierearmut Komfortmerkmale dar, auf die mancher nicht mehr verzichten möchte. Andererseits fragen viele bedürftige Personen keinen Wohnraum nach, weil eine hohe Verbundenheit mit dem Wohnhaus besteht. Diese Haushalte ziehen ein weniger komfortables oder sogar beschwerliches Wohnen dem Umzug in eine altengerechte Wohnung vor.

Bedarfsermittlung

Vor diesem Hintergrund wird im Folgenden eine Annäherung an die Frage des Bedarfs altersgerechter Wohnungen anhand der Häufigkeitsentwicklung der relevanten Haushaltskonstellationen vorgenommen.

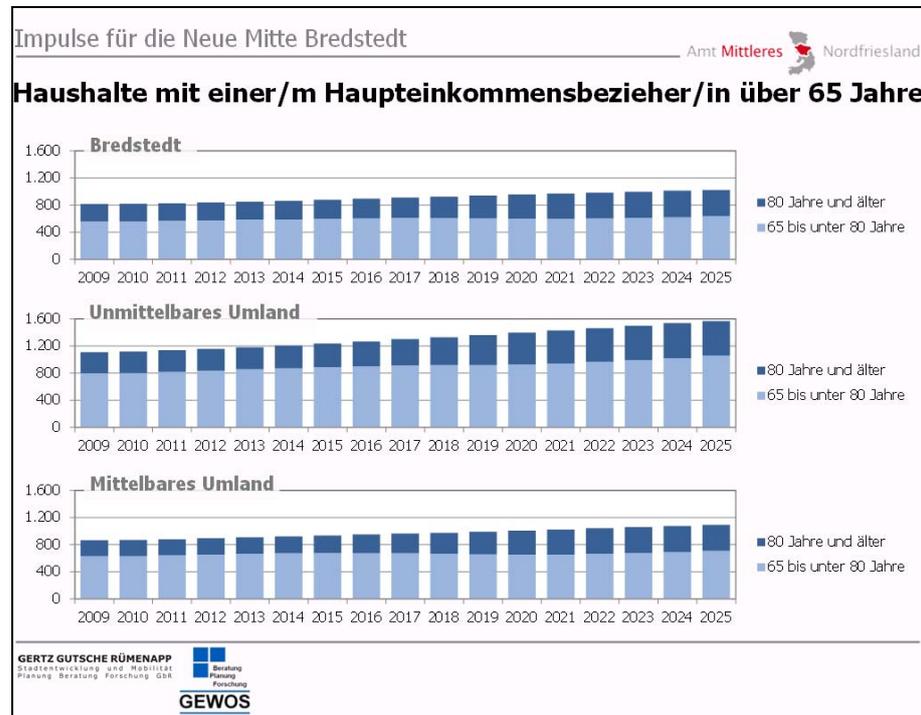


Abbildung 32 Entwicklung der Zahl der Haushalte mit einem Haupteinkommensbezieher / einer Haupteinkommensbezieherin über 65 Jahre

Nachfrageentwicklung altersgerechter Wohnungen

Ausgangspunkt der Abschätzung ist die in Abbildung 32 dargestellte Entwicklung der Anzahl der Haushalte mit einem Haupteinkommensbezieher/einer Haupteinkommensbezieherin über 65 Jahre. Zwar lebt ein geringer Anteil der älteren Menschen auch in Haushalten mit einem jüngeren Haupteinkommensbezieher. Hierbei handelt es sich jedoch i.d.R. um familieninterne Lösungen („Oma zieht bei den Kindern ein.“), so dass die entsprechenden Haushalte nicht die Zielgruppe für seniorenge-rechte Wohnangebote sind. Verschneidet man die Haushaltsentwicklung aus Abbildung 32 mit regionalen Daten zur Pflegewahrscheinlichkeit und zur Einkommenssituation, so ergibt sich das in Abbildung 33 für Bredstedt und in den beiden darauf folgenden Abbildungen für das unmittelbare und mittelbare Umland dargestellte Bild. Da viele der Eingangsdaten der dargestellten Berechnung nicht gemeindegerecht vorliegen, ist die Genauigkeit der dargestellten Einzelwerte nur bedingt gegeben. Belastbar ist hingegen die Größenordnung der Werte sowie der relativen Verhältnisse untereinander.

Impulse für die Neue Mitte Bredstedt Amt Mittleres Nordfriesland

Wohnbedarfe von Haushalten mit Haupteinkommensbezieher > 65
 Ergebnisse der Modellrechnung für die Stadt Bredstedt

Anzahl Haushalte nach Modellrechnung schwarz: 2011 grau: 2025	unter 1.500 EUR	1.500 bis 3.000 EUR	3.000 bis 5.000 EUR	über 5.000 EUR
Kein Pflegebedarf im Sinne des Pflegegesetzes	195 236	343 419	134 162	44 53
Mindestens eine Person mit Pflegebedarf nach Pflegegesetz in der eigenen Wohnung	12 16	26 36	10 14	3 5
Pflege in stationärer Einrichtung	12 17	24 34	8 12	3 4

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR Beratung Planung Forschung
GEWOS

Abbildung 33 Wohnbedarfe von Haushalten in Bredstedt mit einem Haupteinkommensbezieher / einer Haupteinkommensbezieherin über 65

Impulse für die Neue Mitte Bredstedt Amt Mittleres Nordfriesland

Wohnbedarfe von Haushalten mit Haupteinkommensbezieher > 65
 Ergebnisse der Modellrechnung für das unmittelbare Umland

Anzahl Haushalte nach Modellrechnung schwarz: 2011 grau: 2025	unter 1.500 EUR	1.500 bis 3.000 EUR	3.000 bis 5.000 EUR	über 5.000 EUR
Kein Pflegebedarf im Sinne des Pflegegesetzes	250 338	474 647	194 262	64 87
Mindestens eine Person mit Pflegebedarf nach Pflegegesetz in der eigenen Wohnung	15 22	34 52	14 21	5 7
Pflege in stationärer Einrichtung	15 22	31 49	12 18	4 6

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR Beratung Planung Forschung
GEWOS

Abbildung 34 Wohnbedarfe von Haushalten im unmittelbaren Umland mit einem Haupteinkommensbezieher / einer Haupteinkommensbezieherin über 65

Impulse für die Neue Mitte Bredstedt Amt Mittleres Nordfriesland

Wohnbedarfe von Haushalten mit Haupteinkommensbezieher > 65
 Ergebnisse der Modellrechnung für das mittelbare Umland

Anzahl Haushalte nach Modellrechnung schwarz: 2011 grau: 2025	unter 1.500 EUR	1.500 bis 3.000 EUR	3.000 bis 5.000 EUR	über 5.000 EUR
Kein Pflegebedarf im Sinne des Pflegegesetzes	190 375	368 219	152 217	50 112
Mindestens eine Person mit Pflegebedarf nach Pflegegesetz in der eigenen Wohnung	11 24	27 19	11 20	4 11
Pflege in stationärer Einrichtung	11 21	24 15	9 15	3 8

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR 

Abbildung 35 Wohnbedarfe von Haushalten im mittelbaren Umland mit einem Haupteinkommensbezieher / einer Haupteinkommensbezieherin über 65

Großteil der Haushalte verfügt über eingeschränkte finanzielle Mittel

Die Ergebnisse der Modellrechnung zeigen, dass die überwiegende Mehrzahl der Haushalte über 65 keinen Pflegebedarf im Sinne des Pflegegesetzes hat. Gleichwohl besteht auch bei dieser Gruppe eine Nachfrage nach barrierearmen Objekten mit einem geringen Unterhaltungsaufwand. Weiter geht aus den Modellberechnungen hervor, dass der Großteil der Haushalte über nur beschränkte finanzielle Mittel verfügt. Ferner ist vielfach - wie in den vorhergehenden Kapiteln diskutiert - von der Veräußerung eines ggf. im Eigentum befindlichen Wohngebäudes nur eine bedingte finanzielle Verbesserung zu erwarten.

Bredstedt: Zentraler Ort für Wohnpflegeeinrichtungen

Für die richtige Interpretation der Modellergebnisse ist noch ein Hinweis zu den Werten für die stationäre Betreuung wichtig. Aufsummiert über alle Einkommensgruppen ergeben sich für die Stadt Bredstedt in der Tabellenzeile „Pflege in stationärer Einrichtung“ deutlich weniger Haushalte als es belegte Plätze in Bredstedt gibt (knapp 130). Bredstedt hat jedoch eine Platz-Einwohner-Relation, die etwa doppelt so hoch ist wie der

Kreisdurchschnitt, d.h. die Pflegeeinrichtungen in Bredstedt versorgen große Teile des Kreises mit. Die Tabelle der Abbildung 33 weist nur den rechnerischen Bedarf der „eigenen“ Bredstedter Bevölkerung aus. Für die nachstehende Einschätzung des Risikos bzw. der sinnvollen Positionierung der in Bredstedt aktuell diskutierten Projekte zum Altenwohnen ist das Segment der stationären Pflegeeinrichtungen zudem nicht relevant und wird daher in den nachfolgenden Darstellungen ausgeklammert.

Nachfragepotenzial von 210 Haushalten

Als Anhaltspunkt für die Bedarfsermittlung kann die Zahl der umzugswilligen Eigenheimbesitzer herangezogen werden. Nach einer Repräsentativerhebung im Rahmen eines BBSR-Forschungsprojektes gaben rund 22 % der Eigenheimbesitzer an, in eine altersgerechte Wohnung ziehen zu wollen. Bei den Mieterhaushalten waren es sogar knapp 30 %. Überträgt man diese Quoten auf Bredstedt ergibt sich ein Nachfragepotenzial für altersgerechte Wohnungen von über 210 Haushalten. Selbst wenn nur die Hälfte der Haushalte den Wunsch nach einer altersgerechten Wohnung bis 2025 realisiert, ergibt sich ein Bedarf, der das geplante Neubauvolumen im Bereich der altersgerechten Wohnungen bei weitem übersteigt. Zu beachten ist allerdings das Preisniveau. Nur ein kleiner Anteil der Nachfrage richtet sich auf hochpreisige Angebote.

Nachfrage aus Um- landgemeinden

Weiter ist festzuhalten, dass eine zusätzliche Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen von den Haushalten der Umlandgemeinden ausgehen wird. Insbesondere aus infrastrukturell schlecht ausgestatteten Gemeinden wird eine Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen generiert werden können. Dies belegen sowohl die Ergebnisse der im Rahmen des Masterplans Daseinsvorsorge durchgeführten Befragung, als auch die Auswertung der Wanderungsbewegungen. Demnach ist bereits heute ein Zuzug älterer Haushalte aus dem Umland nach Bredstedt festzustellen (vgl. Kap. 3.1) Gestützt wird die Ableitung des Nachfragepotenzials ferner durch die hohe Nachfrage nach den städtischen „Rentnerwohnungen“. Bereits heute haben sich über 100 Personen auf die Warteliste setzen lassen. Dies ist ein deutliches Indiz

für eine aufgestaute Nachfrage in diesem Marktsegment.

Vorhandene Angebote in kürzester Zeit vermarktet

Weiter kann festgehalten werden, dass nahezu alle Angebote im Segment der altersgerechten Wohnungen in kürzester Zeit vermarktet werden konnten. Darüber hinaus sinkt die Bereitschaft von Familien, ihre Eltern in bestehende Familienstrukturen zu integrieren. Somit steigt der Druck auf alte Menschen, sich Wohnraum zu beschaffen, in dem sie weitgehend ohne die Hilfe von Angehörigen leben können.

Impulse für die Neue Mitte Bredstedt Amt Mittleres Nordfriesland

Wohnbedarfe von Haushalten mit Haupteinkommensbezieher > 65
 Ergebnisse der Modellrechnung für die Stadt Bredstedt

Anzahl Haushalte nach Modellrechnung schwarz: 2011 grau: 2025	unter 1.500 EUR	1.500 bis 3.000 EUR	3.000 bis 5.000 EUR	über 5.000 EUR
Kein Pflegebedarf im Sinne des Pflegegesetzes	195 236	343 419	134 162	44 53
Mindestens eine Person mit Pflegebedarf nach Pflegegesetz in der eigenen Wohnung	12 16	26 36	10 14	3 5

Investorenprojekt im Osterfeldweg
 Vermutlich zusätzliche Nachfrage von außen notwendig, deren Mobilisierung aber nicht unrealistisch erscheint (vgl. Wanderungssalden und Pflegeheimstruktur)

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
 Stadtentwicklung und Mobilität
 Planung Beratung Forschung GbR

Abbildung 36 Bewertung des Investorenprojekts im Osterfeldweg auf Basis der Ergebnisse der Modellrechnung

Projekte altersgerechter Wohnungen

Die Modellrechnung sowie die in den vorigen Kapiteln zusammengetragenen Situationsanalysen lassen eine Bewertung der aktuell in der Kommunalpolitik diskutierten Projekte zu. Eine Bewertung des geplanten Projektes der Tondern-Stiftung befindet sich in Abschnitt 5.4 (Impulsprojekt S. xx).

Investorenprojekt Osterfeldweg

Für das Investorenprojekt im Osterfeld lassen sich die folgenden Rückschlüsse ableiten:

- Das Projekt zielt auf eine eher zahlungskräftige Zielgruppe älterer Haushalte. Stellt man die geplante Anzahl an Wohneinheiten (31) in Relation zur Gesamtanzahl an Haushalten in Bredstedt mit entsprechenden Voraussetzungen, so wird deutlich, dass das Projekt zu einem großen Teil auf Nachfrage von außerhalb Bredstedts angewiesen sein wird. Dazu passt die sehr weiträumige Vermarktung, in die der Investor bereits eingestiegen ist.
- Die Wanderungsanalyse (Abbildung 17) hat gezeigt, dass Bredstedt bereits im Status Quo bemerkenswerte Wanderungsgewinne bei älteren Haushalten erzielen kann. Dies gilt vor allem auch für Haushalte von außerhalb des Kreisgebiets. Die notwendige Anziehung zusätzlicher Nachfrage von außerhalb Bredstedts ist daher nicht unplausibel. Dazu passt auch die bereits angesprochene, deutlich überdurchschnittliche Platz-Einwohner-Relation bei den stationären Pflegeeinrichtungen.

Politische Entscheidung notwendig

Insgesamt ist das genannte Investorenprojekt somit nachfrageseitig mit Risiken behaftet, aber dennoch umsetzbar. Fraglich ist, ob es dem Investor gelingt, die anvisierte Zahl von 31 Wohneinheiten zu vermarkten. Letztendlich ist eine politische Entscheidung erforderlich. Dabei sind die Vorteile und Nachteile abzuwägen, die sich unabhängig von der hier vorgenommenen Bedarfsabschätzung ergeben. Auf der Liste der Vorteile stehen u.a.

- eine mögliche Ansiedlung zusätzlicher Kaufkraft in Bredstedt durch die angesprochene Kundenschicht sowie
- die gegebenenfalls vorhandene Möglichkeit, eine Verbesserung vorhandener Mängel im Umfeld (z.B. beim Straßenzustand) über entsprechende Auflagen an den Investor zur Mitfinanzierung im Rahmen eines städtebaulichen Ver-

trags zu erreichen.

Zu den Nachteilen des Projektes zählen unter anderem:

- der zusätzliche Flächenverbrauch,
- die wenig integrierte Lage („am Rand und hinter der Bahn“) sowie
- ein eventueller Abzug zahlungskräftiger Haushalte aus dem sonstigen Bredstedter Stadtgebiet, die für zukünftige, ggf. für das Stadtbild und Stadtgefüge wichtigere Projekte nicht mehr als Nachfrager zur Verfügung stehen.

4 Zusammenfassung - Stärken-Schwächen-Analyse

Die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten Charakteristika, Potenziale und Entwicklungstendenzen der Stadt Bredstedt werden nachfolgend in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammengefasst. Diese Analyse stellt die Grundlage für die daran anschließende Ableitung von Handlungsfeldern und konkreten Handlungs- bzw. Projektempfehlungen dar. Einleitend werden die zentralen gesamtstädtischen Stärken und Schwächen bzw. Potenziale und Hemmnisse dargestellt. Daran anschließend werden die jeweiligen Stärken und Schwächen auf Ebene der einzelnen Themenfelder tabellarisch aufbereitet.

Übernahme wichtiger Versorgungsfunktionen

Als Unterzentrum im ländlichen Raum soll Bredstedt wichtige Versorgungsfunktion für die eigenen Bewohner sowie die Umlandbevölkerung wahrnehmen. Momentan kann die Stadt diese Funktionen noch übernehmen. So konzentriert sich der lokale Einzelhandel in Bredstedt, die Mehrzahl der Ärzte im Amtsgebiet ist in der Stadt ansässig und viele im Umland wohnende Menschen arbeiten hier. Nicht zuletzt hält Bredstedt ein breites Bildungs- und Betreuungsangebot für jüngere wie ältere Menschen vor. Hervorzuheben ist die große Bereitschaft vieler Bredstedter Bürger, sich in Vereinen oder sozialen Einrichtungen ehrenamtlich zu engagieren. Bezogen auf die medizinische Versorgung ist derzeit noch ein guter Versorgungsgrad zu konstatieren. Allerdings wird sich hier die Situation durch die altersbedingte Aufgabe vieler Praxen verschärfen. Die Stadt Bredstedt stellt sich dieser Herausforderung aktiv und sucht bereits heute nach Lösungswegen (vgl. Kapitel 5.6).

Naturräumliche Lage

Darüber hinaus wird die naturräumliche Lage in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer auch zukünftig eine große Anziehungskraft auf Besucher und Touristen ausüben. Vor allem aber ist der attraktive Naturraum ein Magnet, der die Bewohner in der Region hält bzw. ehemals in Bredstedt wohnhafte Bürger wieder zurückzieht. Ein deutliches Indiz hierfür sind die positiven Wanderungs-

salden in der Altersklasse 50+.

**Herausforderung
Wohnungsmarkt**

Allerdings stellen der demografische Wandel und die Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen Bredstedt vor große Herausforderungen. Im Bereich des Wohnungsmarktes werden in Zukunft neue altersgerechte Wohnungen benötigt. Absehbar ist aber auch, dass der Markt das Angebot an Gebrauchtimmobilien im Einfamilienhaussegment in absehbarer Zeit nicht mehr vollständig aufnehmen kann. Zugleich bestehen erhebliche Modernisierungsbedarfe im Wohnungsbestand. Dies bezieht sich einerseits auf die energetische Modernisierung - insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiepreise - und andererseits auf altersgerechte Anpassungsmaßnahmen. Insbesondere einkommensschwächere Haushalte werden allerdings nur im beschränkten Umfang Anpassungsmaßnahmen vornehmen können, so dass vielfach ein Umzug in eine altersgerechte Wohnung notwendig sein wird.

**Funktionsverlust
Markt - Attraktivitäts-
gewinn**

Hinsichtlich des Einzelhandels ist auch in Bredstedt eine Verlagerung der großflächigen Betriebe an den Stadtrand zu konstatieren. Gleichzeitig werden immer mehr Einkäufe per Mausklick im Internet getätigt. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen und insbesondere den innerstädtischen Non-Food-Einzelhandel noch stärker unter Druck setzen. Ein wichtiger Impulsgeber und eine Stärke des Bredstedter Einzelhandelsstandorts sind die erfolgreichen Ansiedlungen eines großen Lebensmittel-einzelhändlers und einer Drogeriemarktfiliale im Einzugsbereich der Osterstraße. Diese beiden „Ankernutzungen“ sind ein wichtiger Frequenzbringer und ein Garant für eine positive Entwicklung der Osterstraße. Gestützt wird diese Entwicklung durch die Sanierung der Osterstraße. Demgegenüber steht der Funktionsverlust des Marktes. Das historische Zentrum ist zwar „ein Pfund“, mit dem Bredstedt um die Gunst der Besucher und potenzieller neuer Bewohner werben kann. Uneinheitliche Öffnungszeiten, fehlende gastronomische Angebote, gestalterische Defizite in der Kombination mit einem stattfindenden Generationenwechsel bei den überwiegend inhabergeführten Geschäften sowie Leerständen (vor allem im Bereich der Hohlen Gasse), füh-

**Vergleichsweise
geringes Einkom-
mensniveau**

ren aber zu einer eingeschränkten Aufenthaltsqualität.

Bredstedt weist in Relation zum Umland ein etwas geringeres Einkommens- bzw. Kaufkraftniveau auf. Hintergrund ist eine vergleichsweise hohe Zahl an Transferleistungsempfängern und Arbeitslosen. Zugleich steht Bredstedt vor der Herausforderung, ehemalige Patienten der Fachkliniken Nordfriesland mit Wohnraum zu versorgen und diese soweit wie möglich in die städtische Gemeinschaft zu integrieren. Die Erfahrungen zeigen, dass sich insbesondere suchtkranke Personen nach Beendigung der Therapie in Bredstedt wohnungssuchend melden, um sich den „Verlockungen“ ihres ehemaligen (häufig großstädtischen) Umfeldes zu entziehen.

4.1 Wirtschaft, Einzelhandel und Arbeitsmarkt

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> 👍 Gute - zum Teil dezentrale - Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs 👍 Ausreichend Parkplätze 👍 Wochen- und Weihnachtsmarkt 👍 Ausreichend und günstige Gewerbeflächen 👍 Fachkliniken 👍 Positiver Pendlersaldo 	<ul style="list-style-type: none"> 👎 Uneinheitliche Öffnungszeiten 👎 Fehlende Bekleidungsgeschäfte 👎 Fassadenelemente: Oftmals kein Bezug zum historischen Stadtbild 👎 Funktions- und Strukturdefizite in der Hohlen Gasse, Bohnenstraße und am Markt 👎 Drohender Attraktivitätsverlust des Marktes 👎 Beleuchtung im Bereich des Marktes 👎 Niedriges Gewerbesteuerereinkommen 👎 Risiken des Generationenwechsels bei Inhaber geführten Geschäften 👎 Kaum Arbeitsplätze für Hochqualifizierte

4.2 Verkehr, Energie und Klimaschutz

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> 👍 Sichere Strom- und Gasversorgung mit kommunalem Einfluss 👍 Umfangreiche Produktion von regenerativer Energie (Solar, Windkraft) 👍 Bau der Ortsumgebung 👍 Gute Bahnverbindungen (Nord-Süd) 	<ul style="list-style-type: none"> 👎 Alte Bausubstanz im historischen Stadtkern (energetische Sanierung zum Teil problematisch aufgrund des Denkmalschutzes) 👎 Östliches Amtsgebiet eher schlecht angebunden

4.3 Soziales, Bildung und Gesundheit

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> 👍 Schulisches Angebot – Laufforum-Nord – Vier-Felder-Sporthalle 👍 Großes Freibad 👍 Breites medizinisches Angebot 👍 Hohe Verbundenheit der Bewohner mit der Stadt und der Region 👍 Gute soziale Infrastruktur/viele Beratungsangebote 👍 Ausreichendes Angebot an ambulanten Pflegediensten 	<ul style="list-style-type: none"> 👎 Vergleichsweise viele Bedarfsgemeinschaften 👎 Hoher Anteil Arbeitsloser 👎 Steigende Fallzahlen bei der Schuldnerberatung 👎 Herausforderung Fachkliniken (Patienten werden in Bredstedt sesshaft)

4.4 Tourismus, Kultur, Naherholung und Freizeit

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> 👍 Naturraum 👍 Nordfriesisches Institut 👍 Nähe zu touristischen Hot-Spots 👍 „Schweinchenbrunnen“ 👍 Historisches Zentrum 	<ul style="list-style-type: none"> 👎 Fehlendes gastronomisches Angebot 👎 Kaum eigene touristische Attraktionen der Stadt Bredstedt

4.5 Wohnen

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="325 533 807 566">👉 Planung von Seniorenwohnungen<li data-bbox="325 593 770 667">👉 Stadteigene „Seniorenwohnungen“<li data-bbox="325 694 743 768">👉 Teils attraktives Wohnumfeld (Mühlenteich, Marsch etc.)<li data-bbox="325 795 807 907">👉 In den letzten Jahren noch stabile Nachfrage nach Eigenheimobjekten<li data-bbox="325 934 746 1008">👉 Stabile Immobilienpreise (auf niedrigem Niveau)<li data-bbox="325 1034 770 1108">👉 Kein sichtbarer Wohnungsleerstand<li data-bbox="325 1135 754 1169">👉 Existenz der Tondern-Stiftung	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="858 533 1337 645">👉 Unattraktive Bebauung der Höfe und rückwärtigen Grundstücke im Innenstadtbereich<li data-bbox="858 672 1348 745">👉 Mangelhafter Zustand der Straßen in vielen Wohngebieten<li data-bbox="858 772 1353 884">👉 Sanierungsbedarf Gebäudekomplex - Am Bornbek, Broder-Lorenz-Nissen-Straße<li data-bbox="858 911 1332 985">👉 Teils hoher Sanierungsbedarf bei historischen Wohnhäusern

5 Zentrale Handlungsfelder und Impulsprojekte

5.1 Handlungsfelder

Konzept zur Weiterentwicklung Aufbauend auf den umfassenden Analysen und der in Kapitel 4 dargestellten Gesamtbewertung wurden konkrete Handlungsfelder entwickelt. Für jedes dieser Handlungsfelder wurde dem jeweiligen Handlungsbedarf entsprechend ein übergeordnetes strategisches Ziel formuliert (vgl. Abbildung 37). Um dieses Ziel zu erreichen, wurden konkrete Projekte abgeleitet, die zu einer positiven Entwicklung der Stadt Bredstedt und der Umlandgemeinden beitragen sollen. Dabei ging es nicht um die Aufstellung eines umfangreichen Maßnahmenkatalogs, sondern vielmehr um die Erarbeitung umsetzungsorientierter Projektideen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten, die sich durch die Tondern-Stiftung ergeben.



Abbildung 37 Handlungsfelder und Ziele

Einbindung der lokalen Akteure

Das Konzept wurde unter enger Einbindung lokaler Akteure erarbeitet, die während der Konzepterstellung im Rahmen von Einfluss auf die Ergebnisse der Studie nehmen konnten. Diese Einbeziehung lokaler Akteure

stellt eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen und somit auch für das Erreichen der gesteckten Ziele dar.

Projekte

Aus den Handlungsfeldern und Zielen wurden Impulsprojekte und weitere Projekte abgeleitet. Die Impulsprojekte standen im Fokus der Untersuchung und sind für die Erreichung der anvisierten Ziele von großer Bedeutung. Die Umsetzung der Projekte kann unmittelbar eingeleitet werden. Die weiteren Projekte sind gleichfalls wichtig und unterstützen die gesetzten Zielstellungen. Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die Projekte. In den nachfolgenden Kapiteln werden die Projekte näher beschrieben und Umsetzungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Impulsprojekte:

- Aufwertung des Marktplatzes
- Ansiedlung von Einzelhändlern
- Altersgerechtes Wohnen - Tondern-Gebäude
- Tondern-Café

Weitere Projekte

- Altersgerechte Wohnungen - Gerdshaus
- Generationenwechsel im Eigenheim durch Wohnberater vor Ort unterstützen
- Aktive Werbung für Bestandswohnungen
- Aufwertung Gebäudeensemble Broder-Lorenz-Nissen-Straße/Am Bornbek
- Aufbau einer Außenstelle des Pflegestützpunktes (Aufbau von Kooperationen)
- Realisierung eines Ärztehauses
- Aufbau eines Wohnverbundsystems

5.2 Impulsprojekt - Aufwertung des Marktplatzes

Aufwertung des Marktplatzes

Die Aufwertung des Marktplatzes ist die große städtebauliche Herausforderung Bredstedts. Neben funktionalen Defiziten, die in fehlenden gastronomischen Angeboten, uneinheitlichen Ladenöffnungszeiten und Leerständen zum Ausdruck kommen, bestehen gestalterische Defizite, wie beispielsweise die Beleuchtung des Marktplatzes. Ferner ist die derzeitige verkehrliche Lösung zu

überdenken. Dies bezieht sich vor allem auf die Nutzung des Marktplatzes für Stellplätze. Richtig ist, dass viele Konsumenten und damit auch die Einzelhändler am Markt, Wert auf Stellplätze in unmittelbarer Nähe der Ladengeschäfte legen. Dies bedeutet aber im Umkehrschluss nicht, dass der Marktplatz Stellplätze im derzeitigen Umfang bereitstellen muss. Erstens gibt es ausreichend alternative Stellplätze im Zentrumsbereich und zweitens wird der Markt - laut Aussagen lokaler Akteure - nicht ausschließlich von Kunden genutzt. Daher sollte geprüft werden, in welcher Form eine verkehrliche Entlastung des Marktplatzes erfolgen kann, die einerseits den Interessen der Einzelhändler und andererseits dem Ziel einer höheren Aufenthaltsqualität für Besucher und Touristen Rechnung trägt. Aufgrund der vorhandenen gestalterischen und funktionalen Defizite wird vorgeschlagen, die Durchführung eines Wettbewerbes zu prüfen. Bei den Planungen sind die Interessen aller Nutzer- und Altersgruppen zu berücksichtigen. Dies bezieht sich ausdrücklich auch auf die Gruppe der Kinder und Jugendlichen. Aufgrund der angespannten Haushaltslage der Stadt Bredstedt ist eine Realisierung dieses Projektes ohne den Einsatz von Fördermitteln kaum denkbar. In einem ersten Schritt sollte die Stadt Bredstedt daher in Gesprächen mit dem Land eruieren, ob und in welchem Umfang Städtebaufördermittel in Anspruch genommen werden können. Ein erster Ansprechpartner für Städtebaufördermittel ist das Innenministerium. Das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume betreut die Förderinitiative AktivRegion Schleswig-Holstein. Für Maßnahmen, wie die Aufwertung des Marktplatzes, stehen gegebenenfalls Mittel zur Verfügung.

Kulinarisches Stadtfest

Darüber hinaus könnte die Etablierung weiterer Veranstaltungen zu einer Aufwertung und Belebung des Marktplatzes beitragen. Beispielsweise könnte jährlich ein kulinarisches Stadtfest unter Einbeziehung regionaler Betriebe initiiert werden. In diesem Rahmen sollten regionale Spezialitäten angeboten werden. Diese Veranstaltungsform bietet den Betrieben die Möglichkeit, sich und ihre Produkte einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen.

Leerstandsma- nagement

Unabhängig von der Aufwertung des Marktplatzes sollte ein Leerstandsmanagement eingeführt werden. Die Leerstände sowie die entsprechenden Informationen zu den Verkaufsflächen - Größe, Grundrisse, Ausstattung der Objekte sowie die Kontaktdaten des Eigentümers - sollten zentral erfasst werden, so dass potenzielle Interessenten sich schnell und umfassend über mögliche Flächen informieren können. Federführend könnte hier der Handels- und Gewerbeverein Bredstedt e.V. die notwendigen Arbeiten koordinieren.

5.3 Impulsprojekt - Ansiedlung Einzelhändler

Potenzialflächen Osterstraße

Wie bereits in den Kapiteln 2.3 und 4 dargestellt, hat sich der Einzelhandel Richtung Osterstraße verlagert. Dies hat zur einer Schwächung des Marktplatzes im Einzelhandelsgefüge Bredstedts geführt. Da in der Osterstraße weitere umfangreiche Potenzialflächen zur Verfügung stehen, stellt sich die Frage, ob der Markt als Einzelhandelsstandort nicht durch die Ansiedlung weiterer Einzelhändler in der Osterstraße zusätzlich geschwächt wird. Aus gutachterlicher Sicht muss diese Frage bejaht werden. Allerdings ist die Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in der Osterstraße alternativlos. Geeignete Flächen für Filialisten gibt es am Marktplatz nicht. Die Gefahr, dass potenzielle Einzelhändler/Filialisten sich nicht in Bredstedt ansiedeln, wäre entsprechend groß.

Sofern es gelingt, die Kaufkraftflüsse noch stärker als bisher in das Zentrum zu ziehen, könnte der Einzelhandel in der Osterstraße sogar einen positiven Impuls für den Markt geben. Bestenfalls ergibt sich eine funktionale Aufgabenteilung in der Form, dass die Osterstraße die Funktion der Nahversorgung und des Einkaufens übernimmt und der Markt ein Ort der Begegnung, des Müßiggangs und der Kultur wird. Die Stadt Bredstedt sollte daher im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Ansiedlung von Einzelhändlern in der Osterstraße unterstützen. Sofern eine Bebauung der Potenzialfläche 3 (Abbildung 38) realisiert wird, sollte das Vorhaben gestalterisch mit dem Bau der altersgerechten Wohnungen in der Oster-

straße 28-30 abgestimmt werden. Zugleich sollte eine attraktive Wegeverbindung (Osterstraße-REWE Parkplatz) geschaffen werden.

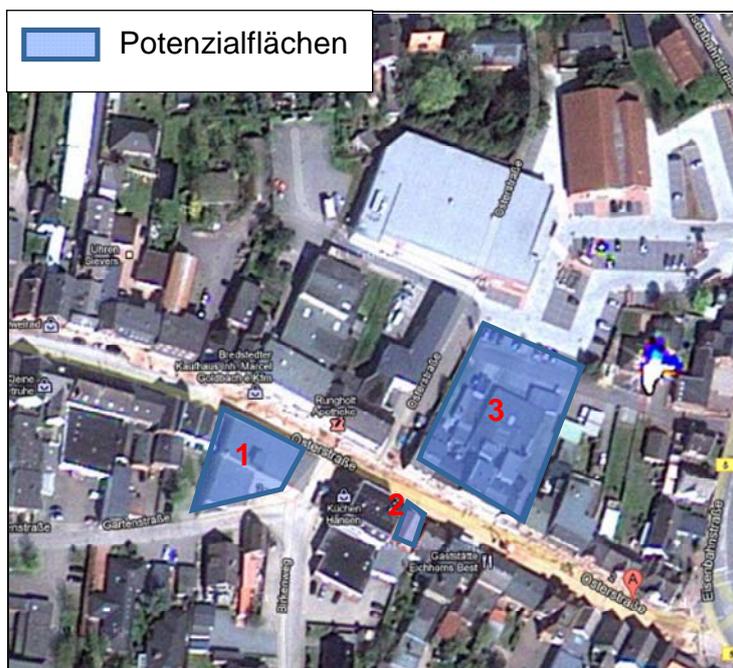


Abbildung 38 Osterstraße - Potenzielle Einzelhandelsflächen

5.4 Impulsprojekt - Tondern-Gebäude

Schaffung altersgerechter Wohnungen Das zentrale Projekt und Ausgangspunkt der Untersuchung ist der Bau von altersgerechten Wohnungen auf dem Grundstück des früheren Tondern-Möbelgeschäfts in der Osterstraße 28 sowie auf der angrenzenden Parzelle (Osterstraße 30). Erste Überlegungen sehen eine Realisierung von rund 20 Wohnungen vor. Nachfolgend soll auf die wesentlichen Fragen, die bei einer Realisierung des Projektes zu berücksichtigen sind, eingegangen werden.

Grundsatzfragen Bevor mit dem Bau altersgerechter Wohnungen begonnen werden kann, müssen die folgenden grundsätzlichen Aspekte geklärt werden:

- Zielgruppe
- Finanzierung
- Nutzungskonzept
- Vollständiger Abriss oder Teilabriss



Tondern-Gebäude

Welche Zielgruppe? Die Tondern-Stiftung muss eine Entscheidung treffen, für welche Zielgruppe sie Wohnungen errichten möchte. Aus den Ergebnissen der Modellrechnung lassen sich die folgenden Schlussfolgerungen für das Projekt der Tondern-Stiftung in der Osterstraße ziehen (vgl. Abbildung 39):

- Aus den Analysen ergibt sich ein hoher Bedarf im Segment der preisgünstigen, altersgerechten Wohnungen für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen. Diese Gruppe stellt das Gros der Nachfrager. Zudem ist der Bedarf besonders groß, da altersgerechte Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand oftmals nur in einem geringen Umfang finanziert werden können. Sofern die Tondern-Stiftung die Wohnungen ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert, ergibt sich eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der Mietpreise. Wenn Mittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein in Anspruch genommen werden, erübrigt sich die Frage nach der Zielgruppe, da mit der Förderung konkrete Vorgaben für die Mietpreishöhe und die Einkommenssituation der Haushalte einhergehen.
- Für das Projekt ist – trotz aller prognostischen Unsicherheit – mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit eine ausreichende lokale Nachfrage vorhanden. Die Anzahl der Haushalte, die für das Projekt prinzipiell in Frage kommen, liegt beim 20- bis 25-fachen der angestrebten Anzahl seniorenge-

rechter Wohneinheiten in der Osterstraße (etwa 20). Zudem sind die anvisierten Haushalte mit beschränktem finanziellem Handlungsspielraum deutlich weniger in der Lage als wohlhabendere Haushalte, ihre eigene Wohnung an die altersbedingten Bedürfnisse anzupassen.

Impulse für die Neue Mitte Bredstedt Amt Mittleres Nordfriesland

Wohnbedarfe von Haushalten mit Haupteinkommensbezieher > 65
 Ergebnisse der Modellrechnung für die Stadt Bredstedt

Anzahl Haushalte nach Modellrechnung schwarz: 2011 grau: 2025	unter 1.500 EUR	1.500 bis 3.000 EUR	3.000 bis 5.000 EUR	über 5.000 EUR
Kein Pflegebedarf im Sinne des Pflegegesetzes	195 236	343 419	134 162	44 53
Mindestens eine Person mit Pflegebedarf nach Pflegegesetz in der eigenen Wohnung	12 16	26 36	10 14	3 5

Projekt Tondern-Stiftung in der Osterstraße
 Bedarf durch eigene Bevölkerung sollte (trotz prognostischer Unsicherheit) vorhanden sein

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
 Stadtentwicklung und Mobilität
 Planung Beratung Forschung GbR
GEWOS

Abbildung 39 Bewertung des Altenwohnprojekts der Tondern-Stiftung in der Osterstraße auf Basis der Ergebnisse der Modellrechnung

GEWOS und GGR empfehlen vor diesem Hintergrund den Bau von altersgerechten Wohnungen für untere und mittlere Einkommen in der Osterstraße.

Wie finanzieren?

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das Projekt komplett durch Eigenmittel der Tondern-Stiftung zu finanzieren. Diese Option garantiert zwar eine hohe Flexibilität bezüglich Miethöhe und Wohngrößen, würde allerdings einen Großteil der finanziellen Ressourcen der Tondern-Stiftung binden. Dadurch würde der Handlungsspielraum der Tondern-Stiftung für ein weiteres Engagement erheblich einschränken. Daher empfehlen GEWOS und GGR, den Einsatz von Fördermitteln zu prüfen. Der Einsatz von Fördermitteln ist dabei immer dann eine wirt-

schaftlich attraktive Alternative, wenn der Fremdkapitalzins (Zinsen des Förderdarlehens) unter der Gesamtkapitalrendite liegt. Beispiel: Bei einem Investitionsvolumen von 1,8 Mio. Euro und einem jährlichen Überschuss von 38.200 Euro ergibt sich eine Gesamtkapitalrendite von 2,1 % (vgl. Abbildung 40). Da in diesem Beispiel das Gesamtkapital gleich dem Eigenkapital ist, beträgt die Eigenkapitalverzinsung 2,1 %.

Impulse für die Neue Mitte Bredstedt		Amt Mittleres Nordfriesland
Altersgerechte Wohnungen : Osterstraße 28-30		
Finanzierung: Eigenmittel		
Modell 1:		
Ausschließliche Finanzierung über Eigenmittel		
Annahmen*		
Investitionsvolumen:	1,8 Mio. (2.050 € pro m ² inkl. Abriss/Gemeinschaftsflächen)	
Eigenmittel:	1,8 Mio.	
Einnahmen:	47.000 € 16 x 55m ² x 4,85 € x 11 Monate (1 Monat - Leerstand/Mietausfallwagnis)	
Ausgaben:	8.800 € Instandhaltungskosten (10 € pro m ² /pro Jahr)	
Überschuss:	38.200 €	
Eigenkapitalverzinsung:	2,1 %	* Nicht berücksichtigt: Verwaltungskosten – Betriebskosten werden auf die Mieter umgelegt

Abbildung 40 Beispiel 1 - Finanzierung mit Eigenmitteln

Attraktive Förderkonditionen

Sofern die Zinshöhe der Fremdmittel niedriger ist als die Gesamtkapitalverzinsung (im Beispiel: 2,1 %), kann die Eigenkapitalrentabilität durch die Aufnahme von Fremdkapital (Fördermitteln) deutlich erhöht werden (Hebel-Effekt). Abbildung 41 zeigt eine Modellrechnung unter Berücksichtigung der Fördermittel des Landes Schleswig-Holstein (Anmerkung: Der zur Berechnung ange-setzte Zinssatz wurde geschätzt, die tatsächliche Zinshöhe kann abweichen) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Demnach erhöht sich die Eigenkapitalrentabilität aufgrund des niedrigen Zinssatzes der Förderdarlehen im Falle einer Inanspruchnahme der Förderdarlehen. Zu berücksichtigen ist das folgende Risiko: Sollten die Überschüsse niedriger ausfallen als erwartet

und unter das Niveau der Zinsaufwendungen fallen, kann sich die Eigenkapitalrentabilität ins Negative kehren, so dass Verluste entstehen.

Impulse für die Neue Mitte Bredstedt		Amt Mittleres Nordfriesland
Altersgerechte Wohnungen : Osterstraße 28-30		
Finanzierung: Mit Fördergeldern		
Modell 2:		
Anteilige Finanzierung über Fördermittel		
Annahmen*		
Investitionsvolumen:	1,8 Mio.	
Eigenmittel:	400.000	
Fördermittel:	700.000 (Kfw -1,87 % effektiver Jahreszins)	
	700.000 (SH - 1,50 % effektiver Jahreszins)	
Einnahmen:	47.000 € (16 x 55m ² x 4,85 € x 11 Monate)	
	(1 Monat - Leerstand/Mietausfallwagnis)	
Ausgaben:	8.800 € (Instandhaltungskosten (10 € pro m ² /pro Jahr))	
	23.590 € (Zinszahlungen)	
Überschuss:	14.610 €	
Eigenkapitalverzinsung:	3,7 %	* Nicht berücksichtigt: Verwaltungskosten/ Betriebskosten werden auf die Mieter umgelegt

Abbildung 41 Beispiel 1 - Finanzierung mit Eigenmitteln und Fördergeldern

- Nutzungskonzept** Hinsichtlich des Nutzungskonzeptes können verschiedenen Varianten realisiert werden. Mögliche Optionen sind:
1. Altengerechte Wohnungen ohne Betreuungskonzept
 2. Altengerechte Wohnungen in Form einer Hausgemeinschaft
 3. Generationenübergreifende Wohngemeinschaften

Option 1: Altengerechte Wohnungen ohne Betreuungskonzept Die erste Option - Altengerechte Wohnungen ohne Betreuungskonzept - ist in der Umsetzung unproblematisch und könnte ohne größeren Vorlauf realisiert werden. Allerdings würde die Stadt Bredstedt eine Chance ungenutzt lassen, ein weitergehendes Konzept zu realisieren.

Option 2: Altengerechte Wohnungen in Form einer Haushaltsgemeinschaft

Eine sinnvolle Alternative zu Wohnungsangeboten ohne Betreuungskonzept sind sogenannte Hausgemeinschaften. Eine Hausgemeinschaft besteht in der Regel aus sechs bis zwölf Personen. Im Unterschied zur ersten Option ist bei dieser Variante die Betreuung durch Betreuungspersonal gewährleistet. Das Personal ist je nach Bedarf stundenweise oder rund um die Uhr anwesend. Zudem können individuelle Pflegeleistungen durch ambulante Dienste erbracht werden. Diese Wohnform ermöglicht ein Wohnen in den eigenen vier Wänden, selbst wenn die Personen stark pflegebedürftig sind. Im Gegensatz zu einem Leben in einem Pflegeheim ermöglicht diese Wohnform ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Selbstbestimmung. Ziel ist es, auch bei Pflegebedürftigkeit eine Alltagsvertrautheit und individuelle Lebensgestaltung zu ermöglichen. Dies wird auch dadurch ermöglicht, dass Wohnen und Pflege separate Leistungen sind. In der Praxis bedeutet dies, dass die Hausgemeinschaft oder ggf. die Angehörigen den Pflegedienstleister wechseln können.

Option 3: Generationenübergreifende Wohngemeinschaften

Die Realisierung eines Mehrgenerationenwohnprojektes stellt eine weitere Option für die Nachnutzung des Tondern-Gebäudes dar. Das Zusammenleben von Jung und Alt hat viele Vorteile. So ermöglicht diese Wohnform, dass jeder Mieter seine Stärken in die Hausgemeinschaft einbringen kann. Senioren profitieren von der Lebendigkeit der Jüngeren, Familien erfahren Unterstützung von den Älteren. Allerdings ist die Realisierung eines Mehrgenerationenwohnprojektes problematisch, wenn nicht bereits ein breiter Interessentenkreis vorhanden ist. Es ist zwingend erforderlich, dass die „Vision“ des gemeinschaftlichen Wohnen und Lebens gewollt und gelebt wird. Die Bildung einer entsprechenden Gemeinschaft kann oftmals längere Zeit in Anspruch nehmen. GEWOS und GGR empfehlen - sofern die Option zwei oder drei anvisiert wird - die Durchführung einer Informationsveranstaltung/ eines Interessensbekundungsverfahrens. Zudem sollte der Aufbau durch einen Pflegedienstleister oder eine externe Beratung begleitet werden.

Nächste Schritte

Die Tondern-Stiftung sollte kurzfristig die nächsten Schritte zur Umsetzung des Projektes einleiten. Dies sind im Einzelnen:

- Finanzierungsberatung bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein
- Interessenbekundungsverfahren - Öffentliche Veranstaltung (Thema: Hausgemeinschaften)
- Erstellung eines Nutzungskonzeptes
- Erstellung eines Betreuungskonzeptes und Abstimmung des Konzeptes mit der ARGE-SH
- Durchführung eines Architekten-Wettbewerbs

5.5 Impulsprojekt - Tondern-Café

Im Rahmen des Neubaus der altersgerechten Wohnungen in der Osterstraße 28-30 sollte die Einrichtung eines Veranstaltungsorts/Cafés geprüft werden. Neben dem Cafébetrieb könnte die Lokalität auch andere Nutzungen ermöglichen. Dazu zählen beispielsweise:

- Informationsabende
- Vortragsreihen
- Kammerkonzerte
- Kochabende
- Förderverein „Kulinarisches Stadtfest“

„Bredstedt tischt auf“ - regionale Küche und Produkte

Ferner könnte das Tondern-Café als Sprungbrett für die Etablierung eines gastronomischen Angebotes auf dem Markt genutzt werden. Beispielsweise könnte in den Räumlichkeiten des Cafés an ein oder zwei Abenden in der Woche ein „regionales Menü“ serviert werden. Diese Variante bietet potenziellen Gastronomen eine Plattform und schafft eine Möglichkeit, Geschäftsmodelle zu testen, ohne dass die Gastronomen ein unkalkulierbares finanzielles Risiko eingehen. Die Rahmenbedingungen für derartige Projekte sind gut. Regionale Produkte liegen immer stärker im Trend. So gibt es eine wachsende Gruppe von Menschen, die zunehmend mehr Wert auf Ursprünglichkeit und Vertrauenswürdigkeit legen. Zudem schonen die kurzen Transportwege Vieh, Umwelt und Ressourcen.

5.6 Weitere Projektvorschläge

Mittelfristig: Realisierung weiterer altersgerechter Wohnungen

Mittelfristig sollte die Realisierung weiterer altersgerechter Wohnungen im Zentrum Bredstedts geprüft werden. Ein prädestiniertes Objekt wäre das Gerdsenhaus. Die ehemalige Brauerei und Destille steht unter Denkmalschutz. Der Gebäudekomplex besteht aus einem an der Straße gelegenen Wohnhaus sowie von der Straße abgelegenen Produktions- und Lagergebäuden. Insbesondere das Wohnhaus ist von hoher architektonischer Qualität. Allerdings wird das Ensemble derzeit nicht hinreichend gepflegt, so dass deutliche Verfallserscheinungen sichtbar sind. Sobald die Eigentumsverhältnisse es erlauben und eine Einigung mit dem Besitzer erzielt werden konnte, sollte die Stadt Bredstedt den Umbau des Komplexes zu altersgerechten Wohnungen forcieren. Der Einsatz von Mitteln des Denkmalschutzes ist zu prüfen. Diesbezüglich sollte frühestmöglich Kontakt zum Landesamt für Denkmalspflege gesucht werden.

Generationenwechsel im Eigenheim als Zukunftsaufgabe

Wie bereits aufgezeigt werden konnte, kommt einem leistungsfähigen Generationenwechsel im Eigenheimsegment eine wichtige Rolle für den Bredstedter Wohnungsmarkt zu. Aufgrund des großen Anteils älterer Eigenheime und der fortschreitenden Bevölkerungsalterung ist für die nahe Zukunft von einer größeren Freisetzungswelle im Bredstedter Eigenheimsegment auszugehen. Diese Bestände durch nachfolgende Generationen zu belegen, stellt eine der zentralen Herausforderungen für die Bredstedter Wohnungsmarktentwicklung der Zukunft dar.

Steuerndes kommunales Eingreifen

Da diese Aufgabe in vielen Fällen nicht allein durch den Markt geregelt werden kann, bedarf es einer steuernden kommunalen Einflussnahme. Die Stadt Bredstedt und das Amt Mittleres Nordfriesland sollten verschiedene Möglichkeiten der Einflussnahme prüfen. Damit ein Generationenwechsel überhaupt anlaufen kann, müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen Eigenheimbesitzer geschaffen werden. Hier ist Bredstedt mit den Planungen für das altersgerechte Wohnprojekt in der Osterstraße auf einem guten Weg.

**Unterstützung und
Beratung der Ei-
genheimbesitzer ...**

Darüber hinaus gilt es, den bisherigen Eigentümern auf ihrem Weg in ein neues altersgerechtes Zuhause 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. Daran anknüpfend muss der Verkauf des Hauses organisiert und durchgeführt werden. Hier irritieren die langjährigen Eigentümer oftmals die massiven Wertverluste ihrer Immobilien infolge des allgemein niedrigen Kaufpreisniveaus und lange ausgebliebener Modernisierungsmaßnahmen. Letztlich steht der konkrete Umzug an, der einer umfangreichen Organisation bedarf. Für alle diese Fragen sind viele ältere Haushalte auf Unterstützung angewiesen.

**... durch Wohnbera-
ter vor Ort (Modell-
vorhaben des Krei-
ses)**

Ein solches konkretes Unterstützungsangebot in Bredstedt - nicht nur für ältere Menschen - könnte im Rahmen des Modellvorhabens Wohnberatung des Kreises Nordfriesland entstehen. Der Kreis hat sich erfolgreich um die Aufnahme in ein vom Innenministerium Schleswig-Holstein gefördertes Modellvorhaben zum Aufbau einer Wohnberatung beworben. In diesem Modellvorhaben soll ein Netzwerk potenzieller Wohnberater aufgebaut und geschult werden. Ziel ist, eine dezentrale, niedrighschwellige Wohnberatung im Kreis zu implementieren. Das Amt Mittleres Nordfriesland bzw. die Stadt Bredstedt sollte prüfen, welche lokalen Institutionen bzw. Personen geeignet erscheinen, in das Netzwerk aufgenommen zu werden. Ein oder mehrere solcher Wohnberater könnten mit ihrem Know-How den Generationenwechsel vor Ort entscheidend fördern und auch zu weiteren Wohnaspekten wichtige Unterstützungsangebote liefern.

**Aktive Werbung für
Bestandswohnen**

Neben der Verkäuferseite müssen auch Anstrengungen auf der Seite der potenziellen Käufer unternommen werden. Potenzielle Käufer müssen für den Wohnungsbestand gewonnen werden. Die aktuell sehr günstigen Marktpreise für Eigenheime stellen hier ein entscheidendes Argument für den Kauf eines Bestandsobjekts dar. Das eingesparte Kapital könnte zielgerichtet in die Modernisierung des Bestandes investiert werden. Die Stadt

bzw. das Amt sollte deshalb im Rahmen ihrer Möglichkeiten aktiv für das Bestandswohnen in Bredstedt werben.

Aufwertung Gebäudeensemble Broder-Lorenz-Nissen-Straße/ Am Bornbek

Wie bereits angeführt sind die Geschosswohnungen in der Broder-Lorenz-Nissen-Straße/ Am Bornbek in einem schlechten Zustand. Seit Jahren wird nicht mehr in den Bestand investiert. Die Fenster sind undicht, viele Wohnungen sind vom Schimmel befallen und das Wohnumfeld ist ungepflegt. Die Wohnungen sind im Besitz einer Berliner Eigentümerin, die nicht Willens oder in der Lage ist, zu einer Verbesserung der Gesamtsituation beizutragen. Dieses Beispiel ist kein Einzelfall. In Schleswig-Holstein gibt es zahlreiche vergleichbare Fälle. Prominentestes Beispiel sind die Thormählen-Bestände in Uetersen, Elmshorn, Itzehoe und Kaltenkirchen, die vom Eigentümer der Verwahrlosung preisgegeben wurden. In den genannten Städten haben die Kommunen versucht, den Eigentümer zum Handeln zu zwingen. Der Handlungsspielraum der Kommunen ist jedoch begrenzt. Druck kann gegebenenfalls über die Bauaufsicht ausgeübt werden. Wenn baurechtliche Vorschriften verletzt werden, kann die Kommune - sofern den Anordnungen der Bauaufsicht nicht Folge geleistet wird - in Eigenregie Maßnahmen durchführen und diese dem Eigentümer in Rechnung stellen. Weiter kann Sperrmüll oder sonstiger Unrat kostenpflichtig entfernt werden. Zugleich können die Mieter ihre Rechte einfordern und entsprechend Druck aufbauen. Vereinzelt wurde versucht, durch den Erlass von Sanierungssatzungen und den damit einhergehenden Eigentümerpflichten, den Eigentümer zum Handeln zu zwingen. Dieses Verfahren ist allerdings sehr aufwendig und für Bredstedt eher nicht praktikabel.

Die angeführten Handlungsoptionen sollte die Stadt Bredstedt in Zusammenarbeit mit dem Amt und dem Kreis Nordfriesland prüfen, so dass möglicherweise eine Lösung für die Wohnungsbestände herbeigeführt werden kann.

Aufbau einer Außenstelle des Pflegestützpunktes

Nach dem Vorbild aus anderen Landkreisen ist im Jahr 2010 auch im Kreis Nordfriesland ein Pflegestützpunkt eingerichtet worden. Der Pflegestützpunkt berät und

unterstützt Menschen mit einsetzender Pflegebedürftigkeit sowie deren Angehörige. Mitarbeiter des Pflegestützpunktes beraten die Betroffenen unter anderem bei der Suche nach Pflegeeinrichtungen und ambulanten Pflegediensten oder bei der Antragstellung für Unterstützungsleistungen der Pflegekassen. Der Pflegestützpunkt bietet jeweils wöchentlich eine Sprechstunde in Husum sowie in der Außenstelle in Niebüll an. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Unterzentrums Bredstedt für die Bewohner des Amtes Mittleres Nordfriesland sollte auch hier die Möglichkeit zur Einrichtung einer Außenstelle mit einem wöchentlichen oder 14-tägigen Beratungsangebot geprüft werden. Im Rahmen einer Erprobungsphase könnte die Nachfrage und Auslastung eines solchen Angebotes überprüft werden. Gegebenenfalls wäre eine Verknüpfung einer solchen Außenstelle mit dem geplanten altersgerechten Wohnprojekt der Tondern-Stiftung und dem Tondern Café als zusätzlichem zielgruppenspezifischem Angebot sinnvoll.

Ärztehaus ...

In Kapitel 2.4 der Bestandsanalyse wurde darauf hingewiesen, dass ein Drittel aller Haus- und Fachärzte in Bredstedt und die Hälfte aller Haus- und Fachärzte im restlichen Amtsgebiet über 55 Jahre alt sind (z.T. sogar deutlich älter) und sich damit in den kommenden Jahren die Frage nach einer Praxisnachfolge immer häufiger stellen wird. Unter Trendbedingungen ist davon auszugehen, dass ein bedeutender Anteil der Praxen keinen Nachfolger finden wird – so die bittere Erfahrung vieler Gemeinden in Schleswig-Holstein und in fast allen anderen Bundesländern. Hintergrund ist der so genannte Landarztmangel. Aus Sicht der ländlichen Räume geht ein zu großer Anteil der ausgebildeten Ärzte in die Pharmaindustrie bzw. in die Krankenhäuser. Die verbleibenden Ärzte ziehen die Zentren dem ländlichen Raum vor. Dies hat zum einen kulturelle Gründe (Großstadtaffinität), aber auch sehr praktische: Im ländlichen Raum ist das finanzielle Risiko höher und sind die Ausbildungsmöglichkeiten für die Kinder schlechter („Wo ist das nächste Gymnasium oder die nächste Waldorfschule?“) Zudem ist der klassische Landarztberuf mit seiner Vollzeit-und-rund-um-die-Uhr-Tradition kaum familienkompatibel. Ein Großteil der heutigen Haus- und Fach-

ärzte sind aber Frauen (und zunehmend familienorientierte Männer). Dazu kommt das finanzielle Risiko einer Praxiseröffnung mit ihren hohen Investitionskosten und den oft geringen Sicherheiten der Betreffenden aus Sicht der kreditgebenden Banken.

... attraktiv für junge Ärzte

Ein guter Ansatzpunkt zur Gewinnung von Haus- und Fachärzten für den ländlichen Raum sind daher Ärztehäuser. Durch die gemeinsame Nutzung von Geräten, Räumen und Verwaltungspersonal sinkt das finanzielle Risiko der beteiligten Ärzte. Das gemeinsame Auftreten in einem „Dienstleistungszentrum“ macht zudem die Realisierung von Teilzeitmodellen bzw. die tatsächliche Beschränkung auf die „normale“ Vollzeit realistischer als im Fall einer traditionellen Einzelpraxis im ländlichen Raum.

Aktuelle Planungen

Erfreulicherweise gibt es in Bredstedt aktuelle Planungen zu einem solchen Ärztehaus. Nach den aktuellen Überlegungen soll dieses in der Hohlen Gasse im Gebäude der ehemaligen Penny-Filiale untergebracht werden. Ein Investor steht bereit, benötigt für einen Projektstart jedoch noch weitere Zusagen von interessierten Ärzten.

Kontaktaufnahme mit Kassenärztlichen Vereinigung und Schleswig-Holsteinischen Gesundheitsministerium

Für eine Beförderung dieses für Bredstedt und das gesamte Amt (aber auch für die vorstehend formulierten Ziele zur Aufwertung des Bereiches rund um den Marktplatz) sehr wichtigen Projekts muss daher nach Wegen gesucht werden, wie das Projekt potenziellen Interessenten noch bekannter und schmackhafter gemacht werden kann. Hier sollte sowohl das Gespräch mit der Kassenärztlichen Vereinigung wie mit dem Schleswig-Holsteinischen Gesundheitsministerium gesucht werden. Insbesondere das Ministerium hat sich im Zuge der Einführung des Landärztegesetzes positive zu Fördermöglichkeiten geäußert. Bezüglich der Kontaktaufnahme mit der Kassenärztlichen Vereinigung könnte ein Modell der KV Thüringen von Interesse sein. Um die oben beschriebenen Hemmnisse eines Praxisstarts für junge Ärzte zu vermindern, tritt die KV Thüringen in unterversorgten Gebieten sogar als Betreiber von Praxen auf und stellt Ärzte in den Anfangsjahren an. Die Ärzte ha-

ben dann nach einigen Jahren die Wahl, die Praxis für sich zu übernehmen oder nicht.¹

Wohnverbund- system

In Kapitel 3 ist ausführlich auf die Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den Wohnungsmarkt eingegangen worden. Dabei wurde deutlich, dass in Zukunft immer häufiger Bestandsimmobilien nur noch mit erheblichen Preisabschlägen zu veräußern sein werden. Nicht selten wird der letztendlich gezahlte Preis dem reinen Grundstückswert sehr nahe kommen. Bei allen Gefahren, die diese Entwicklung mit sich bringt, könnte sie in Bezug auf die Zielsetzung „Schaffung von bezahlbaren Altenwohnungen“ ggf. neue Möglichkeiten eröffnen. So wäre es denkbar, dass entsprechende Gebäude oder Grundstücke in strategisch günstiger Lage innerhalb des Stadtgebietes durch einen Träger aufgekauft, zu seniorenrechtlichen Wohnungen umgewandelt und mit zusätzlichen Service- und Beratungsangeboten gekoppelt als Wohnmöglichkeit für ältere Menschen mit überschaubaren finanziellen Möglichkeiten angeboten werden. Die Umwandlung kann durch Umbau oder auch durch Abriss und Neubau geschehen. Als Träger würden sich Wohnungsbaugesellschaften oder auch Institutionen wie die Tondern-Stiftung eignen. Das Sozialdezernat des Kreises Nordfriesland hat bereits Interesse an einem solchen Modell signalisiert und erste entsprechende Gespräche mit Wohnungsbaugesellschaften geführt. Es sollte daher geprüft werden, inwieweit sich hier ggf. Modellhaftes in Bredstedt bzw. im Amt Mittleres Nordfriesland realisieren lässt.

¹ Weiterführende Informationen zu diesem Modell finden sich u.a. in dem nachfolgenden Artikel: <http://www.auw.de/2011/11/man-startet-ohne-sorge-vor-einer-pleite/>

5.7 Räumliche Dimension

Räumliche Schwerpunkte der Handlungsfelder

Viele der im Handlungskonzept beschriebenen Handlungsbedarfe, Ziele und konkreten Handlungsempfehlungen betreffen weite Teile des Stadtgebietes bzw. lassen sich räumlich nicht klar verorten. Für jedes Handlungsfeld gibt es innerhalb der Stadt allerdings Schwerpunktbereiche, in denen sich jeweils ein Großteil der vorgeschlagenen Maßnahmen bzw. Empfehlungen konzentrieren soll. Diese Schwerpunktbereiche sind in der folgenden Karte dargestellt.

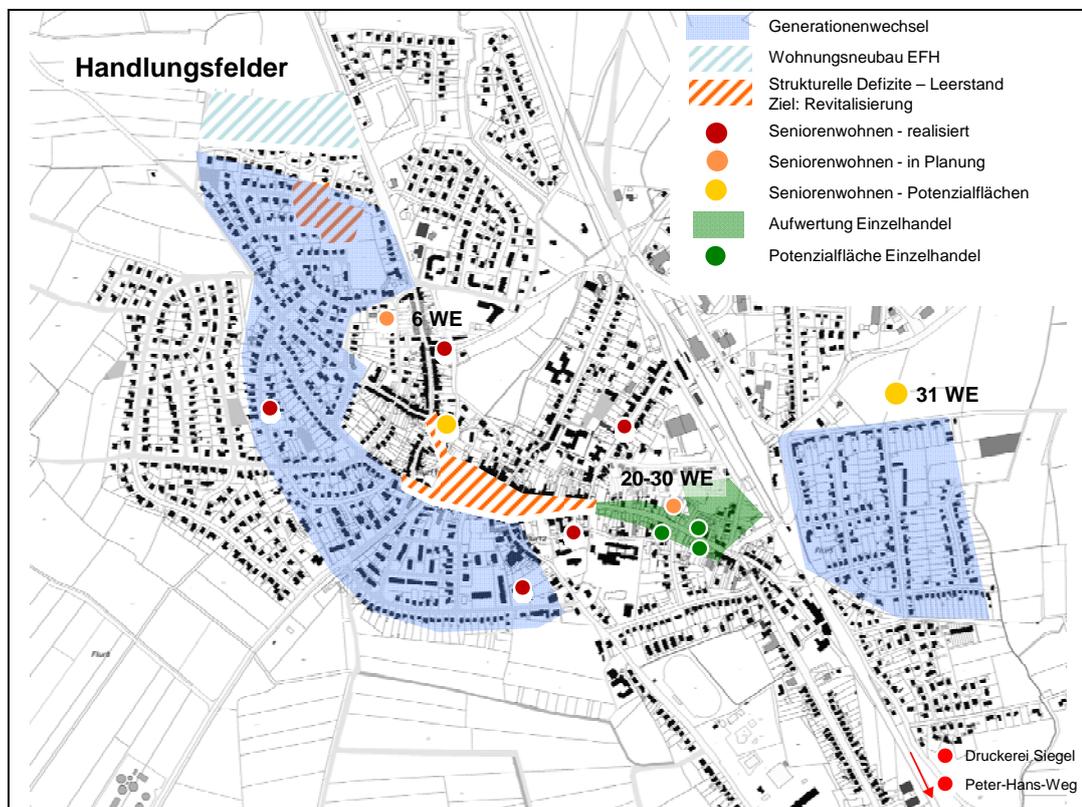


Abbildung 42 Räumliche - Handlungsfelder

6 Allgemeine Empfehlungen zur Konzeptumsetzung

Konzeptumsetzung im Mittelpunkt Nach intensiven analytischen und konzeptionellen Arbeitsschritten im Rahmen der Erstellung des Konzeptes „Impulse für die Neue Mitte Bredstedt“ muss nach dessen Fertigstellung die Umsetzung der Maßnahmen in den Mittelpunkt rücken. Hierfür sollen nachfolgend wichtige organisatorische Rahmenbedingungen und Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Organisatorische Rahmenbedingungen

Verbindlichkeit durch Ratsbeschluss Der Stadt Bredstedt wird empfohlen, die Umsetzung des Konzeptes durch einen Beschluss der Stadtvertretung abzusichern. Hierdurch erhält das Konzept eine hohe Verbindlichkeit und den notwendigen Rückhalt in der Lokalpolitik, was für eine spätere Umsetzung der Handlungsempfehlungen von großem Vorteil ist.

Durch einen solchen Beschluss erklärt sich die Mehrheit der Lokalpolitiker offiziell mit den Inhalten des Konzeptes einverstanden. Dementsprechend ist das Erreichen der formulierten Ziele und eine zeitnahe Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen für die politischen Fraktionen ein zentrales Anliegen. Vor diesem Hintergrund sind die politischen Fraktionen nach Abschluss des vorliegenden Konzeptes in ihrer alltäglichen Arbeit gefordert, notwendige Beschlüsse zur Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen konstruktiv, offen und zeitnah herbeizuführen.

Einbeziehung relevanter Akteure Die Umsetzung der Maßnahmen kann und soll nicht allein durch die Verwaltung und Lokalpolitik der Stadt Bredstedt erfolgen. Für einen größtmöglichen Umsetzungserfolg ist je nach Maßnahme das Engagement weiterer relevanter Akteure notwendig.

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Veranstaltung Auch die Bürgerinnen und Bürger sowie deren Zusammenschlüsse in lokalen Vereinen oder Verbänden sollen bei der Umsetzung relevanter Maßnahmen in größtmöglichem Umfang beteiligt werden. Maßnahmen können nur dann nachhaltig erfolgreich sein, wenn diese auf eine breite lokale Akzeptanz treffen. Daher sollte das

erarbeitete Konzept im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung den Bürgern Bredstedts vorgestellt werden.

Umsetzungsbegleitung

Für die Umsetzung der Impulsprojekte wird der Stadt Bredstedt die Einrichtung einer Umsetzungsbegleitung empfohlen. Bei vielen Konzepten in anderen Kommunen hat es sich als nützlich erwiesen, einen regelmäßig tagenden Umsetzungsbeirat zu gründen, der den Fortschritt der Konzeptumsetzung überprüft. Darüber hinaus sollte das Projekt altersgerechte Wohnungen Osterstraße durch ein externes Büro oder einen professionellen Projektentwickler begleitet werden. Gegebenenfalls ist eine Förderung als Modellprojekt im Rahmen eines Forschungsvorhabens möglich. Diesbezüglich sollte in Abstimmung mit dem Land Schleswig-Holstein und dem Kreis ein Projektantrag vorbereitet werden.

Finanzierungsmöglichkeiten

Unterstützung in der Maßnahmenfinanzierung

Die Stadt Bredstedt kann die Umsetzung der vorgeschlagenen Projekte nicht allein aus kommunalen Haushaltsmitteln finanzieren. Die Stadt sollte daher stets die Möglichkeiten für Anteilsfinanzierungen durch öffentliche und private Institutionen prüfen. Nachfolgend sei auf einige Finanzierungsmöglichkeiten in Form öffentlicher Fördermittel bzw. Förderprogramme hingewiesen. Hierbei wird nur auf die grundsätzlichen Rahmenbedingungen der Programme verwiesen. Die tatsächliche Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen ist durch die Stadt jeweils einzelfallbezogen zu prüfen.

Öffentliche Fördermittel

Zur Realisierung zentraler Maßnahmen in Zeiten angespannter kommunaler Haushaltslagen stehen den Kommunen Fördermittel des Bundes und des Landes zur Verfügung.

Wohnraumförderprogramm Schleswig-Holstein

Im Wohnungsbereich sei insbesondere auf das Wohnraumförderprogramm des Landes Schleswig-Holstein verwiesen. In der aktuellen Förderperiode 2011 bis 2014 stehen insgesamt 360 Millionen Euro an Landesfördermitteln für die Förderung von bis zu 6.580 Wohnungen zur Verfügung. Ein klarer Investitions-

schwerpunkt der aktuellen Förderperiode liegt auf dem Neubau und der Modernisierung von Mietwohnungen in den größeren Städten des Landes. Hierbei stehen die energieeffiziente Erneuerung der Wohnbestände durch Modernisierung oder Abriss und Ersatzneubau sowie die Anpassung von Wohnungen und Wohnumfeldern insbesondere aufgrund der demografisch bedingten Veränderungen der Gesellschaft im Mittelpunkt.

Kredite der KfW

Neben der Wohnraumförderung des Landes spielen im Wohnungsbereich insbesondere zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eine wichtige Rolle. Die KfW-Mittel richten sich zumeist an Privatpersonen, aber auch zum Beispiel an Wohnungsunternehmen oder an kommunale Gebietskörperschaften. Als wichtige KfW-Kredite, die in den Wohnungsbereich fallen, sind aktuell die Programme „Energieeffizient bauen“, „Energieeffizient sanieren“, „Altersgerecht umbauen“ sowie das „KfW-Wohneigentumsprogramm“ zu nennen.

Denkmalschutz

Für denkmalgeschützte Gebäude steht zudem das Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz zur Verfügung. Ferner können Mittel aus dem "Energie- und Klimafonds" abgerufen werden.

7 Übertragbarkeit des Forschungsansatzes

Zielsetzung: Übertragbarkeit

Das in dieser Studie gewählte Vorgehen ist in seiner Grundstruktur methodisch auf andere Städte und Gemeinden mit ähnlichen Fragestellungen übertragbar. Dies war ein explizites Ziel des Projekts.

Dimensionen der Übertragbarkeit

Die Übertragbarkeit besitzt dabei unterschiedliche Dimensionen. Dazu zählen

- die Übertragbarkeit des grundsätzlichen Herangehens,
- die Übertragbarkeit von Methodikelementen der Bestandserfassung,
- die Übertragbarkeit von Methodikelementen der Bedarfsabschätzung,
- die Übertragbarkeit von Methodikelementen der Projektbewertung sowie
- die Übertragbarkeit einiger Grundaussagen der Projektergebnisse

Übertragbarkeit des grundsätzlichen Herangehens

Nach den Erfahrungen aus dem hiermit dokumentierten Projekt sind die folgenden Aspekte des grundsätzlichen Herangehens für Städte und Gemeinden mit vergleichbaren Fragestellungen von Interesse:

- Projekte im Bereich des seniorengerechten Wohnens sind geeignet, zum Initialpunkt für quartiersbezogene Planungen zu werden. So wurde das zunächst isoliert betrachtete Projekt „Altenwohnen Osterstraße 28-30“ Ausgangspunkt von Überlegungen a) zu Einzelhandel, Dienstleistungs- und Beratungsangeboten in der Osterstraße, b) zu einer realistischen zukünftigen Arbeitsteilung zwischen Markt und Osterstraße, c) zum grundsätzlichen Bedarf an Altenwohnen in Bredstedt und im Amt Mittleres Nordfriesland sowie d) zu weiteren Projekten im Bereich Gesundheit und Altenwohnen.
- Für die genannten Aspekte eignet sich ein methodischer Zweiklang aus einer Empirie- und einer Kreativphase. Erstere besteht aus einer detaillierten Bestandsanalyse sowie einer empirisch fundierten Bedarfsabschätzung und -prognose.

Letztere aus einer Serie interner und externer Workshops. Ziel der internen Workshops auf der Ebene der Projektbearbeiter ist die Entwicklung eines Basissets an Projekt- und Maßnahmenvorschlägen. Ziel der externen Workshops ist eine intensive Diskussion ihrer Umsetzungsmöglichkeiten mit den relevanten Akteuren vor Ort sowie die Entwicklung weiterer Projektideen aus dieser Diskussion heraus.

**Übertragbarkeit von
Methodikenelementen
der Bestandserfassung**

Wichtige Grundlage für die Bestandserfassung sind systematische Vor-Ort-Begehungen durch die Bearbeiter, für die ein entsprechendes Zeitbudget vorzusehen ist. Diese Begehungen dienen zum einen der Datenerfassung (Gebäudezustände, Standorte von Einrichtungen). Sie sind so vorzubereiten, dass die Weiterverarbeitung der dabei generierten Daten vorab detailliert definiert ist. Zum anderen dienen die Vor-Ort-Begehungen dazu, einen qualitativen Eindruck von den einzelnen Stadtquartieren und Straßenzügen zu gewinnen. Dieser Aspekt ist vor allem für die Kreativphase wichtig. Auch diese will gut vorbereitet sein: Worauf soll geachtet werden? Wie soll es festgehalten werden? Um die Baualterstruktur in einer Stadt zu erfassen, können - mit vergleichsweise wenig Aufwand - die Bebauungspläne ausgewertet werden. Gerade in Städten wie Bredstedt, die durch homogene Einfamilienhausgebiete geprägt sind, ist der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ein guter Anhaltspunkt für das Baualter der Gebäude.

**Übertragbarkeit von
Methodikenelementen
der Bedarfsabschätzung**

Grundlage der Bedarfsabschätzung ist eine kleinräumige Bevölkerungsprognose. Auf Basis der vorliegenden Landesprognose auf Kreisebene schätzt diese die Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in den einzelnen Gemeinden. Dabei werden lokale Sondereffekte berücksichtigt, die sich zum einen aus absehbaren Ansiedlungen sowie zum anderen aus Ansiedlungen in der Vergangenheit, deren Effekte aber nicht in einer Trendprognose fortgeschrieben werden dürfen, ergeben. Jeder Einzelwert (Anzahl der Einwohner eines Alters in einer Gemeinde in einem Prognosejahr) ist dabei kaum für sich genommen belastbar. In der Gesamtschau ergibt sich aus einer kleinräumigen Bevölkerungsprog-

nose jedoch ein vielsagendes Bild der Entwicklungen, das in den Kreisergebnissen der Landesprognose häufig nicht sichtbar wird. Zudem können die Detaildaten für weitergehende Abschätzungen (wie die nachstehend beschriebene Haushaltsprognose oder die in Kapitel 3.5 dargestellte Bedarfsabschätzung) genutzt werden, sofern die Endergebnisse wieder in einem ausreichenden Maße aggregiert und sachgerecht interpretiert werden.

Haushaltsprognose

Für Aussagen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes sind Prognosen auf der Personenebene (wie die eben beschriebene kleinräumige Bevölkerungsprognose) allein nicht geeignet, da Wohnraum nicht von Personen, sondern von Haushalten nachgefragt wird. Sie sind daher in eine Haushaltsprognose zu überführen. Ein dabei übliches Verfahren ist die Nutzung von Haushaltsvorstandsquoten. Die empirische Bildung von Haushalten ist mit einer Vielzahl von Schwierigkeiten und Unsicherheiten verknüpft, die von einer Quasi-Nichterfassung von Haushalten durch die Einwohnermeldeämter bis hin zu abweichenden Haushaltsdefinitionen in den einschlägigen Datenquellen zur Generierung der Haushaltsvorstandsquoten reichen. Die errechnete Anzahl der Haushalte darf daher nicht einfach mit der Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten (die aus anderen empirischen Gründen häufig ebenfalls Unsicherheiten aufweist) verrechnet werden. Gleichwohl ist eine Haushaltsprognose unverzichtbar, da sich aus den Relationen und Entwicklungsrichtungen der Haushaltstypen untereinander eine Vielzahl relevanter Informationen ableiten lässt.

Berücksichtigung von Pflegebedarf und Einkommen

Für Abschätzungen zum Bedarf an Projekten des seniorengerechten Wohnungsbaus sollten die Haushaltsdaten mit zusätzlichen Abschätzungen zur Einkommenssituation der Haushalte sowie zum Pflegebedarf verschnitten werden. Diese Daten liegen zwar in aller Regel nicht gemeindescharf vor, lassen sich aber aus einer Regionalisierung bundesweiter Datenquellen (Pflegestatistik, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe) schätzen.

**Übertragbarkeit von
Methodikenelementen
der Projektbewertung**

Eine Kopplung der Haushaltsprognose mit den eben beschriebenen Daten zur Einkommens- und Pflegesituation ermöglicht eine Einordnung vorliegender Projekte zum seniorengerechten Wohnen anhand ihrer Größe und ihrer Zielgruppe (Kapitel 3.5). Da aufgrund des geringen Angebots an seniorengerechten Wohnangeboten die realen Nachfragequoten (noch) nicht bekannt sind, können alternativ Projekte untereinander verglichen werden, indem ihre Größe (Anzahl Wohneinheiten) in Relation zur abgeschätzten Anzahl der Haushalte dieser Zielgruppe insgesamt gestellt wird.

**Übertragbarkeit der
Projektergebnisse**

Inhaltlich kann vor allem das folgende Ergebnis im Sinne einer Übertragbarkeit festgehalten werden: Es besteht ein deutlicher Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum für Haushalte mit einem überschaubaren Budget. So konzentrieren sich Privatinvestoren vor allem auf das (im ländlichen Raum Schleswig-Holsteins im Vergleich aber eher kleinere) Marktsegment der einkommensstärkeren Haushalte. Für diesen Bedarf gilt es, potenzielle Anbieter wie Stiftungen oder Wohnungsbaugesellschaften zu mobilisieren und die Möglichkeiten der Wohnraumförderung zu nutzen sowie anhand der Erfahrungen weiterzuentwickeln.