

Stadt Ratzeburg

Ratzeburg, 27.03.2014

- Stadtvertretung -

Hiermit werden Sie

zur 6. Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg
am Montag, 07.04.2014, 18:30 Uhr,
in den Ratssaal

eingeladen.

Bitte benachrichtigen Sie den Vorsitzenden und die/den zuständigen Vertreter/in, falls Sie verhindert sind.

T a g e s o r d n u n g

Öffentlicher Teil

- | | | |
|---------|---|----------------------|
| Punkt 1 | Eröffnung der Sitzung durch die/den Vorsitzenden und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit | |
| Punkt 2 | Anträge zur Tagesordnung mit Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von Tagesordnungspunkten | |
| Punkt 3 | Beschluss über Einwendungen zur Niederschrift vom 17.03.2014 | |
| Punkt 4 | Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung vom 17.03.2014 | SR/BerVoSr/104/2014 |
| Punkt 5 | Bericht der Verwaltung | |
| Punkt 6 | Fragen, Anregungen und Vorschläge von Einwohnerinnen und Einwohnern | |
| Punkt 7 | Zukunftskonzept Daseinsvorsorge und Wohnungsmarktkonzept für Ratzeburg und Umlandgemeinden | SR/BeVoSr/089/2014/3 |
| Punkt 8 | Anträge | |
| Punkt 9 | Anfragen und Mitteilungen | |

Ottfried Feußner
Vorsitzender

- Stadtvertretung -

Öffentliche Bekanntmachung

zur 6. Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg
am Montag, 07.04.2014, 18:30 Uhr,
in den Ratssaal

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- Punkt 1 Eröffnung der Sitzung durch die/den Vorsitzende/n und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- Punkt 2 Anträge zur Tagesordnung mit Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von Tagesordnungspunkten
- Punkt 3 Beschluss über Einwendungen zur Niederschrift vom 17.03.2014
- Punkt 4 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung vom 17.03.2014
- Punkt 5 Bericht der Verwaltung
- Punkt 6 Fragen, Anregungen und Vorschläge von Einwohnerinnen und Einwohnern
- Punkt 7 Zukunftskonzept Daseinsvorsorge und Wohnungsmarktkonzept für Ratzeburg und Umlandgemeinden
- Punkt 8 Anträge
- Punkt 9 Anfragen und Mitteilungen

Berichtsvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 28.03.2014

SR/BerVoSr/104/2014

Gremium	Datum	Behandlung
Stadtvertretung	07.04.2014	Ö

Verfasser:

FB/Az:

Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung vom 17.03.2014

Zusammenfassung:

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Bürgermeister Voß am 27.03.2014

Bürgermeister Voß am 28.03.2014

Sachverhalt:

Top 7 Verwaltungsgliederung

Die organisatorischen Änderungen wurden wie beschlossen umgesetzt.

Top 9 Bestellung einer/eines Plattdeutschbeauftragten; hier: Neubestellung nach Ablauf der Amtsperiode

Die Bestellungsurkunde wurde ausgefertigt und ausgehändigt.

Top 11 Bestellung einer/eines Beauftragten für Menschen mit Behinderungen für die Stadt Ratzeburg; hier: Neubestellung nach Ablauf der Amtsperiode

Die Bestellungsurkunde wurde ausgefertigt und ausgehändigt.

Top 12 Volkshochschule Ratzeburg; hier: Bestellung einer/eines ehrenamtlichen Leiters und einer/eines ehrenamtlichen Geschäftsführers (Neubestellungen nach Ablauf der Amtsperioden)

Die Bestellungsurkunden wurden ausgefertigt und ausgehändigt.

Top 14 Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Wohnungsmarktkonzept für Ratzeburg und Umlandgemeinden

Steht am 07.04.2014 erneut auf der Tagesordnung.

- Top 15 Einleitungsbeschluss über die vorbereitenden Untersuchungen – Städtebauliche Gesamtbaumaßnahme: Zukunftssicherung Daseinsvorsorge, Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“**

Wird in Kürze bekannt gemacht.

- Punkt 16 Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II (Nr. 79,II) „südliche Fischerstraße – westlich Stadtsee, nördlich Küchensee“ – Aufstellungsbeschluss**

Wird in Kürze bekannt gemacht.

- Punkt 17 Satzung über die Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Gebiet des aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 79, Teilbereich II (79,II) „südliche Fischerstraße – westlich Stadtsee, nördlich Küchensee**

Wird in Kürze bekannt gemacht.

- Punkt 18 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „östlich Brauerstraße“ im Verfahren nach § 13a BauGB – abschließende Beschlussfassung**

Wird in Kürze bekannt gemacht.

- Punkt 19 Verkehrskonzept – Umsetzung der 2. Realisierungsstufe Berichtsvorlage**

Nichts weiter zu veranlassen.

- Punkt 20 Parkplätze auf dem Marktplatz**

Dieser Punkt wurde von der Tagesordnung genommen.

- Punkt 22.1 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Grüne und der CDU-Fraktion: Umwandlung geeigneter Straßen in shared-space-Bereiche auf der Altstadtinsel**

Wird wie beschlossen verfahren.

**Punkt 22.4 Große Anfrage der FRW
Berichtsvorlage**

Nichts weiter zu veranlassen.

Mitgezeichnet haben:

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 28.03.2014

SR/BeVoSr/089/2014/3

Gremium	Datum	Behandlung
Stadtvertretung	07.04.2014	Ö

Verfasser: Herr Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge und Wohnungsmarktkonzept für Ratzeburg und Umlandgemeinden

Zielsetzung:

Wesentliches Ziel der Erstellung des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge ist es, Ratzeburg zusammen mit den beteiligten Gemeinden für die Zukunft handlungsfähig zu machen und seine zentralörtliche Versorgungsfunktion nachhaltig und bedarfsgerecht für die Bevölkerung der gesamten Region zu sichern und zu stärken. Gleichzeitig soll die zukunftsfähige und nachhaltige Gestaltung der weiteren Entwicklung des gemeinsamen Wohnungsmarktes auf analytischer, strategischer und konzeptioneller Grundlage erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. *Die Stadtvertretung nimmt die Ergebnisse des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge und des Wohnungsmarktkonzeptes zustimmend zur Kenntnis und verfolgt das Ziel, den vorliegenden Endberichten zum „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland“ und zum „Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland“ Geltung zu verschaffen.*
2. *Zur weiteren Umsetzung der Handlungsempfehlungen des „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ sowie des im Konzept formulierten Leitbildes in den 16 Umlandgemeinden und der Stadt Ratzeburg wird zur Prozessbegleitung ein der bisherigen Lenkungsgruppe nachfolgendes Gremium gebildet, zu dem die beteiligten Umlandgemeinden und der Kreis Herzogtum Lauenburg eingeladen werden.*
3. *Zur Einleitung des Umsetzungsprozesses und zur Begleitung der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt Ratzeburg der fünf Umlandgemeinden im Verflechtungsraum und wird ein der Arbeitsgruppe Wohnen und der Lenkungsgruppe nachfolgendes Gremium gebildet, mit dem eine kontinuierliche Kooperation angestrebt wird. Dazu werden die*

beteiligten Umlandgemeinden und der Kreis Herzogtum Lauenburg eingeladen.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Bürgermeister Voß am 27.03.2014

Michael Wolf am 27.03.2014

Sachverhalt:

Nach der Auftragsvergabe im Dezember 2012 an GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH für die Erstellung eines überörtlichen Entwicklungskonzeptes „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ als Grundlage für die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke (Mittel der Städtebauförderung) sowie für die Erstellung eines modellhaften Wohnungsmarktkonzeptes für den Stadt-Umlandbereich Ratzeburg (Mittel der Wohnraumförderung), werden beide Konzeptstellungen derzeit abgeschlossen.

Beim Zukunftskonzept Daseinsvorsorge sowie beim Wohnungsmarktkonzept wurden unter Berücksichtigung aktueller und zukünftiger demografischer Entwicklungen auf Basis einer umfassenden Infrastrukturanalyse Strategien zur Daseinsvorsorge erarbeitet, um die Stadt und die Region auf zukünftige Herausforderungen im Rahmen des demografischen Wandels vorzubereiten. Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge umfasst neben der Stadt Ratzeburg insgesamt 16 der 25 Gemeinden des Amtes Lauenburgische Seen, den landesplanerisch definierten „Nahbereich“. Hierzu zählen Albsfelde, Bäk, Buchholz, Einhaus, Fredeburg, Giesensdorf, Harmsdorf, Kittlitz, Kulpin, Mechow, Mustin, Pogeez, Römnitz, Salem, Schmilau und Ziethen. Das Wohnungsmarktkonzept umfasst neben der Stadt Ratzeburg die Gemeinden Römnitz, Bäk, Ziethen, Einhaus und Harmsdorf, also die Gemeinden, die einen gemeinsamen Siedlungsbereich mit Ratzeburg aufweisen.

In einer ersten Befragung des Zukunftskonzeptes hatten sich rund 50 Akteurinnen und Akteure neben Trägern an der Befragung beteiligt und Einschätzungen sowie Bewertungen zu unterschiedlichen Themenfeldern mitgeteilt. Zusätzlich hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit online über das internetbasierte „Feedbackportal Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ auf der Homepage der Stadt Ratzeburg (www.ratzeburg.de) ihre Meinung zu Versorgung und Angeboten in Ratzeburg und Umlandgemeinden zu äußern. Rund 40 Bürgerinnen und Bürger nutzten das Online-Portal. Im Fokus der Befragung standen dabei u.a. Themen wie Zugangsschwierigkeiten in öffentlichen Bildungs- und Kultureinrichtungen aber auch Facharztpraxen für mobilitätseingeschränkte Personen, ein z.T. von Schulzeiten abhängiger Busverkehr, der Fachkräftemangel im Pflegebereich, eine fehlende Ganztagsbetreuung von Kindern Berufstätiger sowie ein genereller Mangel an freiwilligem Engagement insbesondere bei den Freiwilligen Feuerwehren der

Gemeinden. Auf Basis dieser ersten Befragung wurden von Vertretern der Stadt und der Umlandgemeinden im Rahmen einer ersten Sitzung der Lenkungsgruppe folgende vier Themenschwerpunkte für eine weitergehende Analyse im Zukunftskonzept ermittelt:

- Mobilität (ÖPNV, Barrierefreiheit, Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen)
- Ehrenamtliches Engagement, Kooperation & Netzwerke
- Kultur, Bildung, Kinderbetreuung & Jugendarbeit
- Gesundheit, Sport & Erholung

Bei der weitergehenden Analyse dieser Bereiche war zu klären, ob die aktuell in Ratzeburg und Umlandgemeinden vorhandenen Infrastrukturen langfristig quantitativ und qualitativ ausreichend sind oder eine zukünftige Angebotsanpassung notwendig wird. Hierzu fanden zahlreiche Expertengespräche statt, um erste Handlungsbedarfe in den Themenfeldern aufzudecken. So wurde beispielsweise bezüglich des Schwimmbades Aqua Siwa – u.a. als wichtiger Trainingsstandort für die Wasserrettung im Naturpark Lauenburgische Seen – ein Sanierungsbedarf festgestellt, der als Handlungsbedarf mit in das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge aufgenommen wurde.

Gleichzeitig fand im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes eine Bestandsaufnahme von Wohngebäuden in Ratzeburg, Römnitz, Bäk, Ziethen, Einhaus und Harmsdorf statt. Mit Hilfe einer Vollerhebung aller Wohngebäude, die wetterbedingt bis in den Mai 2013 andauerte, erfasste GEWOS mit zwei Mitarbeitern alle Wohngebäude des Untersuchungsraumes bezogen auf Baualter, Leerstand, Barrierefreiheit von Hauseingängen und Modernisierungsstand der Häuser. Ziel dieser Begehung war eine aktuelle Abbildung des Wohnungsmarktes. Auf Grundlage dieser Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes sollten u.a. Gebiete mit hohen Modernisierungsbedarfen aufgedeckt sowie Leerstände und Freiflächen mit Nachverdichtungspotenzial aufgezeigt werden. Ebenso sollte anhand einer Wohnungsmarktprognose der zukünftige Neubaubedarf im Wohnungsmarkt ermittelt werden.

Für den fortlaufenden Prozess war die Einbindung von Expertinnen und Experten von Bedeutung. In Arbeitsgruppen wurden diese zusammengeführt, um Missstände aufzudecken und Lösungen zu erarbeiten. Als Expertinnen und Experten fungierten dabei u.a. Träger von Kindertagesstätten, Vertreterinnen und Vertreter von (Sport-)Vereinen/ Verbänden sowie Vertreterinnen und Vertreter sozialer und öffentlicher Einrichtungen wie auch Leiterinnen und Leiter ambulanter und stationärer Pflegeeinrichtungen.

Pro Themenschwerpunkt des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge fand eine Arbeitsgruppe (AG) an insgesamt zwei Terminen zusammen. Zusätzlich fand eine AG Wohnen im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes statt, in welcher Vertreterinnen und Vertreter des Wohnungsmarktes, Projektentwicklerinnen und -entwickler neben Interessenvertreterinnen und -vertretern an drei Sitzungsterminen zusammen kamen. Folgende Arbeitsgruppen fanden von September bis November 2013 statt:

- AG Mobilität (ÖPNV, Barrierefreiheit, Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen)
- AG Ehrenamtliches Engagement, Kooperation & Netzwerke
- AG Kultur, Bildung, Kinderbetreuung & Jugendarbeit
- AG Gesundheit, Sport & Erholung
- AG Wohnen

In den ersten Sitzungen der Arbeitsgruppen wurden bereits ermittelte Herausforderungen und Handlungsbedarfe diskutiert und ergänzt. In den zweiten Sitzungen der Arbeitsgruppen wurden dann erste Anpassungsstrategien und Maßnahmen entwickelt und formuliert, wie den ermittelten Herausforderungen zukünftig begegnet werden kann.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen und des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge sowie des Wohnungsmarktkonzeptes wurden dann im Rahmen der Veranstaltung „Zukunftswerkstatt Ratzeburg und Umland“ am 22. Januar 2014 der Öffentlichkeit in der Aula der Lauenburgischen Gelehrtenschule vorgestellt. Die Veranstaltung, die von ca. 150-200 Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde, stand allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Ratzeburg und Umlandgemeinden offen, die sich über die Ergebnisse des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge und des Wohnungsmarktkonzeptes informieren konnten. Während des laufenden Prozesses konnten sich interessierte Bürgerinnen und Bürger zudem jederzeit an die zentralen Ansprechpartner der Stadt Ratzeburg und GEWOS wenden.

Der gesamte Prozess wurde durch die „Lenkungsgruppe“ an insgesamt 4 Sitzungsterminen begleitet – zuletzt am 5. Februar 2014. Der Lenkungsgruppe, der neben den Vertretern der Stadt aus Politik und Verwaltung Vertreter der Umlandgemeinden, der Amtsverwaltung, des Kreises sowie des Innenministeriums angehörten, oblag dabei die Aufgabe der Prozesssteuerung und Koordination.

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 17.02.2014 wurden wesentliche Ergebnisse durch GEWOS vorgestellt. Weiterhin wurden die Ergebnisse der Konzeptbearbeitung dann am 27. Februar 2014 vor ca. 80 interessierten Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitikern aus Stadtvertretung, aus Planungs- Bau- und Umweltausschuss sowie aus den Gemeindevertretungen der beteiligten Kommunen in einer gemeinsamen Informationsveranstaltung erläutert. Parallel zur Vorlage zur Stadtvertretung werden die Endberichte auch den betreffenden Förderstellen im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein vorgelegt. Sollte es hier aufgrund von Anmerkungen des Ministeriums noch zu Ergänzungen kommen, wird im zuständigen Fachausschuss darüber zu berichten sein.

Die Konzepte sollen nun von allen Stadt- und Gemeindevertretungen der beteiligten Kommunen beschlossen werden – als Basis weiteren (gemeinsamen) Handelns in nachhaltiger und bedarfsgerechter Weise, nicht zuletzt auch als Basis für die Bewerbung um Fördermittel unterschiedlicher Herkunft.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine.

Anlagenverzeichnis:

- Endbericht Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland“
- Endbericht Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland



Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland

Endbericht Hamburg März 2014

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland

Endbericht Hamburg März 2014

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg

Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
E-Mail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

Santander Bank
BLZ 500 333 00
Konto-Nr. 1 733 922 900
IBAN: DE93500333001733922900
BIC: SCFBDE33XXX

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

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	- 3 -
1 Einleitung	- 6 -
1.1 Hintergrund und Aufgabenstellung.....	- 6 -
1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	- 7 -
1.3 Methodik	- 9 -
2 Rahmenbedingungen	- 12 -
2.1 Rückblick und Status quo.....	- 12 -
2.1.1 Bevölkerungsentwicklung	- 12 -
2.1.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	- 21 -
2.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung.....	- 27 -
2.2.1 Kleinräumige Bevölkerungsprognose	- 27 -
3 Infrastrukturelle Bestandsaufnahme und Ableitung von Handlungsbedarfen	- 31 -
3.1 Themen, die nicht vertiefend bearbeitet wurden	- 33 -
3.2 Sport, Freizeit & Erholung	- 34 -
3.2.1. Bereich Sport	- 35 -
3.2.2. Bereich Freizeit & Erholung	- 40 -
3.3 Familie	- 44 -
3.3.1. Kinderbetreuung (0-6 Jahre) in Ratzeburg und dem Umland	- 45 -
3.3.2. Schulen, Nachmittags- und Ferienbetreuung	- 53 -
3.3.3. Jugendarbeit	- 56 -
3.4 Gesundheit & Pflege	- 58 -
3.4.1. Bereich „Gesundheit (medizinische Versorgung)“	- 59 -
3.4.2. Bereich „Pflege“	- 72 -
3.5 Bürgerschaftliches Engagement	- 93 -
3.6 Mobilität & Erreichbarkeit	- 104 -
3.6.1. Angebotsstruktur: Barrierefreiheit im ÖPNV	- 114 -
3.6.2. Angebotsstruktur: Barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raumes	- 130 -

3.7	Generationenübergreifende Wohnqualitäten	- 134 -
3.8	Kultur & Bildung	- 139 -
4	Leitbild	- 150 -
4.1	Entwicklungsziele des Handlungsfelds Sport, Freizeit & Erholung	- 151 -
4.2	Entwicklungsziele des Handlungsfelds Familien	- 152 -
4.3	Entwicklungsziele des Handlungsfeld „Gesundheit & Pflege ..	- 153 -
4.4	Entwicklungsziele des Handlungsfelds „Bürgerschaftliches Engagement.....	- 154 -
4.5	Entwicklungsziele des Handlungsfelds Mobilität & Erreichbarkeit..	- 154 -
4.6	Entwicklungsziele des Handlungsfelds Generationenübergreifende Wohnqualitäten	- 155 -
4.7	Entwicklungsziele des Handlungsfelds Kultur & Bildung.....	- 157 -
5	Projekte und Handlungsempfehlungen zur Erreichung der Entwicklungsziele	- 158 -
5.1	Sport, Freizeit & Erholung	- 158 -
5.2	Familien	- 163 -
5.3	Gesundheit & Pflege	- 166 -
5.4	Bürgerschaftliches Engagement	- 169 -
5.5	Mobilität & Erreichbarkeit	- 173 -
5.6	Generationenübergreifende Wohnqualitäten	- 183 -
5.7	Kultur & Bildung	- 187 -
5.8	Handlungsschwerpunkt „Südufer der Altstadtinsel Ratzeburg“-	- 189 -
6	Empfehlungen zur Umsetzung	- 194 -
	Anhang	- 198 -

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1</i>	<i>Untersuchungsgebiete des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge und des Wohnungsmarktkonzeptes</i>	- 8 -
<i>Abbildung 2</i>	<i>Vorgehen Analysephase</i>	- 9 -
<i>Abbildung 3</i>	<i>Strategieentwicklung</i>	- 11 -
<i>Abbildung 4</i>	<i>Ratzeburg und Umland – Bevölkerungsentwicklung</i>	- 13 -
<i>Abbildung 5</i>	<i>Umland - Bevölkerungsentwicklung 2000 und 2011</i>	- 14 -
<i>Abbildung 6</i>	<i>Ratzeburg - Bevölkerungsentwicklung (Salden)</i>	- 15 -
<i>Abbildung 7</i>	<i>Umland - Bevölkerungsentwicklung (Salden)</i>	- 15 -
<i>Abbildung 8</i>	<i>Zu- und Fortzüge nach Alter 2007 bis 2011</i>	- 16 -
<i>Abbildung 9</i>	<i>Wanderungssaldo Gemeinde Ratzeburg 2007-2011</i>	- 17 -
<i>Abbildung 10</i>	<i>Wanderungssaldo Umlandgemeinden Ratzeburgs 2007-2011</i>	- 18 -
<i>Abbildung 11</i>	<i>Ratzeburg - Entwicklung der Altersstruktur</i>	- 19 -
<i>Abbildung 12</i>	<i>Umland - Entwicklung der Altersstruktur</i>	- 20 -
<i>Abbildung 13</i>	<i>Beschäftigte am Arbeitsort in Ratzeburg und in den Umlandgemeinden</i>	- 22 -
<i>Abbildung 14</i>	<i>Ratzeburg - Arbeitslose</i>	- 23 -
<i>Abbildung 15</i>	<i>Umlandgemeinden - Arbeitslose</i>	- 23 -
<i>Abbildung 16</i>	<i>Umlandgemeinden - Pendler</i>	- 25 -
<i>Abbildung 17</i>	<i>Ratzeburg - Pendler</i>	- 25 -
<i>Abbildung 18</i>	<i>Auspendler 2012</i>	- 26 -
<i>Abbildung 19</i>	<i>Ratzeburg und Umland - Kaufkraft</i>	- 27 -
<i>Abbildung 20</i>	<i>Bevölkerungsentwicklung und -prognose</i>	- 28 -
<i>Abbildung 21</i>	<i>Ratzeburg– Prognostizierte Altersstruktur</i>	- 29 -
<i>Abbildung 22</i>	<i>Umland - Prognostizierte Altersstruktur</i>	- 30 -
<i>Abbildung 23</i>	<i>Akteurs- und Trägerbefragung - Festlegung der Schwerpunktthemen</i>	- 32 -
<i>Abbildung 24</i>	<i>Nutzergruppen und Angebote der Schwimmhalle „Aqua Siwa“ in Ratzeburg</i>	- 36 -
<i>Abbildung 25</i>	<i>Lage städtischer Sportstätten in Ratzeburg</i>	- 37 -
<i>Abbildung 26</i>	<i>Baumbestand und deutlich sichtbare Abnutzung des Sportplatzes der Gemeinde Ziethen</i>	- 39 -
<i>Abbildung 27</i>	<i>Ansicht der Kleinbahndammbrücke aus Blickrichtung des Kleinbahndammes</i>	- 40 -
<i>Abbildung 28</i>	<i>Ansicht der Kleinbahndammbrücke aus Blickrichtung des Aqua Siwa</i>	- 40 -
<i>Abbildung 29</i>	<i>Neugepflanzte Bäume im Baumpark an der Möllner Straße in Ratzeburg</i>	- 41 -
<i>Abbildung 30</i>	<i>Hinweistafel des Baumparks an der Möllner Straße</i>	- 41 -
<i>Abbildung 31</i>	<i>Badestellen im Untersuchungsgebiet des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge</i>	- 43 -
<i>Abbildung 32</i>	<i>Barrierefreie Sanitäranlagen an der Bade-stelle „Aqua Siwa“</i>	- 44 -
<i>Abbildung 33</i>	<i>Öffentliche Badestelle vorm Schwimmbad „Aqua Siwa“ ohne barrierefreien Zugang zum Wasser</i>	- 44 -
<i>Abbildung 34</i>	<i>Betreuungszeiten der Kitas in Ratzeburg</i>	- 46 -
<i>Abbildung 35</i>	<i>Betreuungsarten der Kitas in Ratzeburg</i>	- 47 -
<i>Abbildung 37</i>	<i>Betreuungsarten in den Umlandgemeinden</i>	- 50 -

<i>Abbildung 38</i>	<i>Zertifizierte Tagesmütter im Ratzeburger Umland</i>	- 51 -
<i>Abbildung 39</i>	<i>Arztkontakte differenziert nach Altersgruppe und Facharztausrichtung</i>	- 60 -
<i>Abbildung 40</i>	<i>Planungsbereich „Ratzeburg“ der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holstein für die hausärztliche Versorgung</i>	- 61 -
<i>Abbildung 41</i>	<i>Bedarfsplanung der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holstein, geöffneter Planungsbereich für Orthopäden im Herzogtum Lauenburg</i>	- 62 -
<i>Abbildung 42</i>	<i>Bedarfsplanung der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holstein, geöffneter Planungsbereich für Nervenärzte im Herzogtum Lauenburg</i>	- 63 -
<i>Abbildung 43</i>	<i>Hausärztliche Versorgung in Ratzeburg</i>	- 65 -
<i>Abbildung 44</i>	<i>Medizinische Versorgungszentren in Ratzeburg</i>	- 69 -
<i>Abbildung 45</i>	<i>Pflegeversorgung in der Stadt Ratzeburg und Umland</i>	- 81 -
<i>Abbildung 46</i>	<i>Auslastung der ambulanten und (teil-)stationären Pflegeeinrichtungen und sonstiger Angebote im Bereich Pflege</i>	- 83 -
<i>Abbildung 47</i>	<i>Verteilung der betreuten Senioren auf die Pflegestufen in Ratzeburg und Umland je Pflegeform in %</i>	- 86 -
<i>Abbildung 48</i>	<i>Vorausschätzung des zukünftigen Pflegebedarfs</i>	- 89 -
<i>Abbildung 49</i>	<i>Vorausschätzung der prozentualen Zunahme Demenzerkrankter bis zum Jahr 2025 im Kreis Herzogtum Lauenburg</i>	- 90 -
<i>Abbildung 50</i>	<i>Bereiche und Beispiele ehrenamtlichen Engagements in Ratzeburg und Umlandgemeinden (Auswahl)</i>	- 95 -
<i>Abbildung 51</i>	<i>Sportvereine in Ratzeburg und Umlandgemeinden nach Mitgliederzahlen</i>	- 97 -
<i>Abbildung 52</i>	<i>Netzwerkbeschreibung des Projektvorhabens „EhrenamtNetzwerk“ im Kreis Herzogtum Lauenburg</i>	- 100 -
<i>Abbildung 53</i>	<i>Übersichtsplan des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV)</i>	- 108 -
<i>Abbildung 54</i>	<i>Zugverbindungen im Untersuchungsgebiet</i>	- 110 -
<i>Abbildung 55</i>	<i>Stadtbuslinien in Ratzeburg</i>	- 111 -
<i>Abbildung 56</i>	<i>Abfahrtszeiten der Stadtbusse in Ratzeburg</i>	- 111 -
<i>Abbildung 57</i>	<i>Linienverläufe der Regionalbusse</i>	- 112 -
<i>Abbildung 58</i>	<i>Linienverläufe der Schulbusse</i>	- 114 -
<i>Abbildung 59</i>	<i>Erreichbarkeit von Ärzten innerhalb von 20 Minuten mit ÖPNV</i>	- 120 -
<i>Abbildung 60</i>	<i>Erreichbarkeit von Ärzten innerhalb von 30 Minuten mit ÖPNV</i>	- 122 -
<i>Abbildung 61</i>	<i>Erreichbarkeit von Arztpraxen in Ratzeburg mit dem ÖPNV in 20 und 30 Minuten</i>	- 123 -
<i>Abbildung 62</i>	<i>Erreichbarkeit von Kitas mit dem ÖPNV innerhalb von 20 und 30 Minuten</i>	- 125 -
<i>Abbildung 63</i>	<i>Erreichbarkeit von Kitas mit dem ÖPNV innerhalb von 20 Minuten</i>	- 126 -
<i>Abbildung 64</i>	<i>Erreichbarkeit des Ratzeburger Marktplatzes mit dem Fahrrad</i>	- 128 -
<i>Abbildung 65</i>	<i>Erreichbarkeit des Ratzeburger Marktplatzes mit dem E-Bike</i>	- 129 -

<i>Abbildung 66 Erreichbarkeit des Ratzeburger Marktplatzes aus dem Umland mit dem E-Bike in 10, 20 und 30 Minuten</i>	- 129 -
<i>Abbildung 67 Wohneinheiten in Ratzeburg mit einem barrierearmen Eingang</i>	- 133 -
<i>Abbildung 68 Kultur- und Bildungseinrichtungen in Ratzeburg und dem Umland</i>	- 141 -
<i>Abbildung 69 Öffnungszeiten und Eintrittspreise der Museen</i>	- 142 -
<i>Abbildung 70 Veranstaltungsräume in Ratzeburg</i>	- 149 -
<i>Abbildung 71 Handlungsempfehlungen und Projektideen des Handlungsfeldes „Sport, Freizeit und Erholung“ im Überblick</i>	- 159 -
<i>Abbildung 72 Rückansicht des Schwimmbads „Aqua Siwa“ am Südufer der Altstadtinsel</i>	- 160 -
<i>Abbildung 73 Seitenansicht des Schwimmbads „Aqua Siwa“ am PKW-Parkplatz</i>	- 160 -
<i>Abbildung 74 Kurparkwegführung am Großen Kuchensee mit Wallbepflanzung</i>	- 161 -
<i>Abbildung 75 Holzpergola im Kurpark Ratzeburg</i>	- 161 -
<i>Abbildung 76 Untergrundbeschaffenheit des Rund-wanderweges „Stadtsee“ am Pallisadenweg</i>	- 162 -
<i>Abbildung 77 Barrieren des Rundwanderweges „Stadt-“</i>	- 162 -
<i>Abbildung 78 Leerstehende Gebäude vor der Ernst-</i>	- 163 -
<i>Abbildung 79 Ansicht der Ernst-Barlach-Schule vom Südufer der Altstadtinsel Ratzeburg</i>	- 163 -
<i>Abbildung 80 Handlungsempfehlungen des Handlungsfeld „Familien“</i>	- 164 -
<i>Abbildung 81 Handlungsempfehlungen und Projektideen des Handlungsfeldes „Sport, Freizeit und Erholung“ im Überblick</i>	- 166 -
<i>Abbildung 82 Handlungsempfehlungen und Projektideen des Handlungsfeldes „Bürgerschaftliches Engagement“ im Überblick</i>	- 169 -
<i>Abbildung 83 Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes „Mobilität & Erreichbarkeit“</i>	- 173 -
<i>Abbildung 84 Der Kleinbahndamm - Verbindung zwischen der Ratzeburger Altstadtinsel und</i>	- 175 -
<i>Abbildung 85 Ansicht auf den Kleinbahndamm vom Südufer der Altstadtinsel</i>	- 175 -
<i>Abbildung 86 Das Kopfsteinpflaster insbesondere auf der Altstadtinsel stellt für mobilitätseingeschränkte Nutzerinnen und Nutzer eine Barriere dar</i>	- 177 -
<i>Abbildung 87 Mit Kopfstein gepflasterter Weg im Domquartier auf der Altstadtinsel Ratzeburg</i>	- 177 -
<i>Abbildung 88 Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes „Generationsübergreifende Wohnqualitäten“</i>	- 183 -
<i>Abbildung 89 Handlungsempfehlungen und Projektideen des Handlungsfeldes „Kultur & Bildung“</i>	- 187 -

1 Einleitung

1.1 Hintergrund und Aufgabenstellung

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge und Wohnungsmarktkonzept

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH wurde von der Stadt Ratzeburg beauftragt, ein Zukunftskonzept Daseinsvorsorge zu erstellen. Unter Berücksichtigung aktueller und zukünftiger demografischer Entwicklungen werden auf Basis einer umfassenden Infrastrukturanalyse Strategien zur Daseinsvorsorge erarbeitet, um die Region auf zukünftige Herausforderungen im Rahmen des demografischen Wandels vorzubereiten.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge: Anpassung der Infrastruktur an demografischen Wandel

Die zentrale Aufgabe des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge besteht in der bedarfsgerechten Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur an die sich stetig verändernden Rahmenbedingungen. Die Stadt Ratzeburg möchte sich zusammen mit den Umlandgemeinden mit dem Zukunftskonzept Daseinsvorsorge frühzeitig in die Lage versetzen, den demografischen Wandel und seine Folgen abschätzen zu können und Strategien für die Sicherung der Daseinsvorsorge zu entwickeln.

Wohnungsmarktkonzept: Separater Endbericht

Parallel wurde ein modellhaftes Wohnungsmarktkonzept erstellt, indem das derzeitige Wohnungsangebot sowie die zukünftigen Nachfrage analysiert werden. Dieses Konzept bezieht sich neben der Stadt Ratzeburg auf den Siedlungsbereich der unmittelbar angrenzenden Gemeinden (siehe Kapitel 1.2) Die Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzepts werden in einem separaten Bericht dargelegt.

Langer Planungshorizont

Die Konzepte der Daseinsvorsorge unterscheiden sich wesentlich von anderen Planwerken. Die Komplexität der Thematik, die verschiedenen Wechselwirkungen und ein großer Zeitbedarf bei der Anpassung bedürfen eines langen Planungshorizontes. Dabei darf ein solches Konzept nicht als formelles Planwerk missverstanden, sondern kann als ein Diskussionsprozess über Qualitäten und Bedarfe der Daseinsvorsorge angesehen werden, der in umsetzungsorientierten Anpassungsstrategien und Maßnahmen münden kann. Entscheidend ist eine integrierte Betrachtung der Themenfelder. Hierzu gehört

auch die Identifikation von Synergieeffekten im Bereich der infrastrukturellen Versorgung innerhalb eines weiter gefassten Verflechtungsraumes.

Hintergrund: Bund-Länder-Programm „Kleine Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Die Stadt Ratzeburg stellt sich gemeinsam mit dem Umland diesen Herausforderungen, um in Zukunft ein bedarfsgerechtes Angebot bereitstellen zu können. Mit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Kleine Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ wird die Stadt Ratzeburg in die Lage versetzt, ein Zukunftskonzept Daseinsvorsorge erarbeiten zu lassen und im Rahmen der Städtebauförderung umzusetzen. Das Ziel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ist es, dass Städte und Gemeinden wie Ratzeburg als „Ankerpunkt der Daseinsvorsorge für die Zukunft handlungsfähig gemacht werden und [...] ihre zentralörtliche Versorgungsfunktion dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau [...]“ sichern können.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Ratzeburg: Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums

Die Stadt Ratzeburg ist eng mit ihren Umlandgemeinden verflochten. So werden die vorhandenen Infrastrukturen der Stadt, die sich vor allem im Bereich Kultur und Einzelhandel - räumlich betrachtet - auf die Altstadtinsel konzentrieren, nicht nur von Ratzeburgern, sondern auch von Bewohnern, Vereinen und Institutionen der umliegenden Gemeinden nachgefragt. Das Verhältnis zwischen Stadt und Umland hat somit symbiotischen Charakter: Das Umland ist auf die Angebote Ratzeburgs angewiesen, die Träger der infrastrukturellen Angebote wiederum auf die Nachfrage aus dem Umland. Im System der zentralen Orte innerhalb des Landes Schleswig-Holstein nimmt Ratzeburg die Aufgaben eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums für seine knapp 14.000 Einwohner wahr. Insgesamt umfasst der Einzugsbereich der infrastrukturellen Angebote Ratzeburgs knapp 20.000 Personen.

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge

Grundvoraussetzung für die Sicherung der Daseinsvorsorge in der Region ist eine Zusammenarbeit der Stadt Ratzeburg mit den umliegenden Gemeinden. Die Basis hierfür ist der Dialog und das Querschnittsdenken über Ressort- und Institutionengrenzen hinaus, um integrative Lösungen für regionale Herausforderungen herbeiführen zu können. Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge umfasst neben der Stadt Ratzeburg insgesamt 16 der 25 Gemeinden des Amtes Lauenburgische Seen (vgl. Abbildung 1). Hierzu zählen Albsfelde, Bäk, Buchholz, Einhaus, Fredeburg, Giesensdorf, Harmsdorf, Kittlitz, Kulpin, Mechow, Mustin, Pogeez, Römnitz, Salem, Schmilau und Ziethen.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland

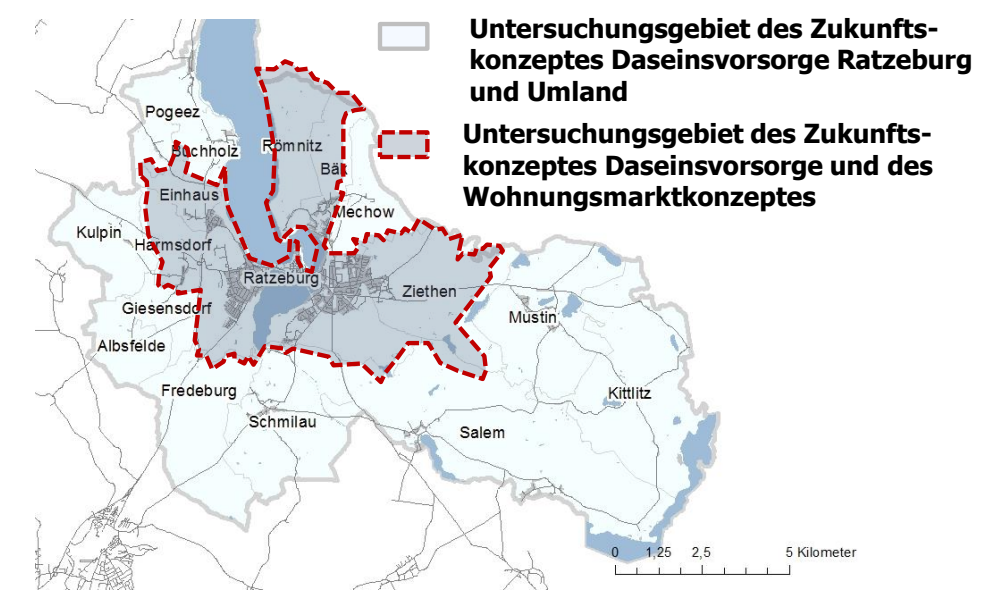


Abbildung 1 Untersuchungsgebiete des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge und des Wohnungsmarktkonzeptes

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes des Wohnungsmarktkonzeptes

Das Untersuchungsgebiet des Wohnungsmarktkonzeptes umfasst neben der Stadt Ratzeburg die Umlandgemeinden Bäk, Einhaus, Harmsdorf, Römnitz und Ziethen (vgl. Abbildung 1).

1.3 Methodik

Zweistufiges Verfahren

Die Erstellung des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge umfasst zwei Arbeitsphasen: Basierend auf einer umfassenden Analyse der Angebots- und Nachfragesituation in den relevanten Themenfeldern (vgl. Abbildung 2) wurden im zweiten Schritt Strategien für die Gestaltung der zukünftigen Daseinsvorsorge erarbeitet und bewertet (vgl. Abbildung 3). Der Erstellungsprozess des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge wurde von einer Lenkungsgruppe inhaltlich und konzeptionell begleitet. Mitglieder der Lenkungsgruppe waren Vertreter der Verwaltung der Stadt Ratzeburg und des Amtes Lauenburgische Seen sowie die Bürgermeister der Gemeinden und Vertreter der Politik.

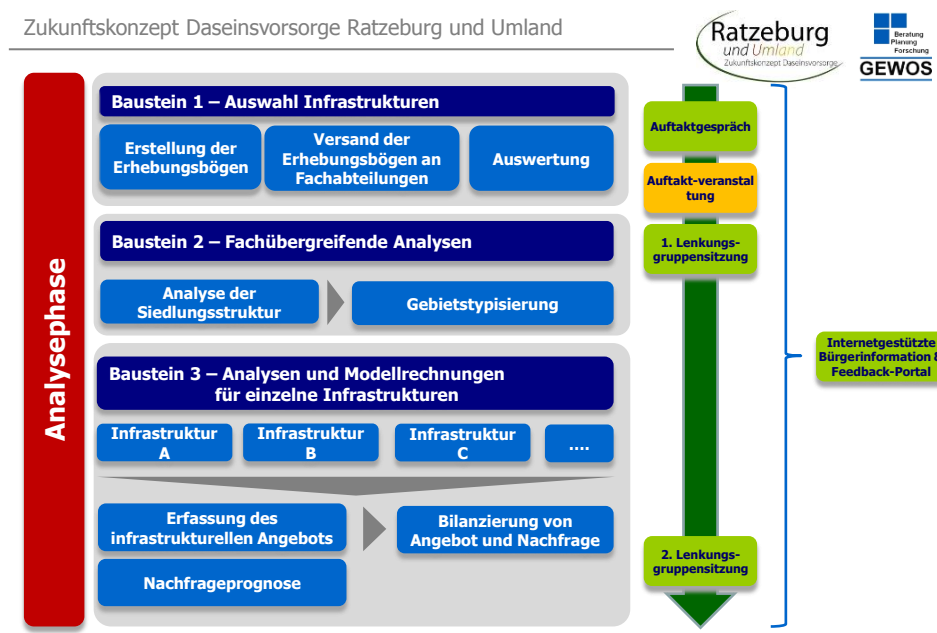


Abbildung 2 Vorgehen Analysephase (Eigene Darstellung)

Akteursbefragung: Am Anfang des Analyseprozesses stand die Auswahl der zentralen Infrastrukturbereiche, für die im Projektverlauf konkrete Anpassungsstrategien erarbeitet werden sollten. Die Auswahl basierte auf den Ergebnissen einer Akteursbefragung unter den verschiedenen Trägern der Infrastrukturen in Ratzeburg und dem Umland. Infolge

Beurteilung aller Infrastrukturbereiche

samt umfasste diese erste Bestandsaufnahme 23 verschiedene Infrastrukturbereiche von Bildungsangeboten über die Haus- und Facharztversorgung, Telekommunikation und Breitband oder den Bereich Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), zu denen die Träger bzw. Akteure ihre Einschätzungen bezüglich des Handlungsbedarfs, der Trägereinbindung, den Steuerungsmöglichkeiten und Lösungsansätzen machen konnten.

Bürgerbeteiligung über ein „Feedbackportal“

Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Ratzeburg sowie der umliegenden Gemeinden hatten zusätzlich die Möglichkeit, sich über ein internetbasiertes „Feedbackportal Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ auf der Homepage der Stadt Ratzeburg (www.ratzeburg.de) in den Prozess aktiv mit einzubringen und zu informieren.

Auswahl relevanter Infrastrukturbereiche

Nach Auswertung der Akteurs- und Bürgerbefragung erfolgte eine Auswahl der Schwerpunktthemen des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge für Ratzeburg und Umland innerhalb der Lenkungsgruppe. Anschließend erfolgte über Expertengespräche und die Abfrage von Daten eine Analyse des Angebots und der Auslastung der relevanten Infrastrukturen und Dienstleistungen als Basis für eine Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage.

Abschätzung der zukünftigen Nachfrage und Bilanzierung

Um die zukünftige Entwicklung der Nachfrage abschätzen zu können, hat GEWOS auf die kleinräumige Bevölkerungsprognose und Altersstrukturprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg zurückgegriffen. Der Handlungsbedarf in Ratzeburg wurde durch eine Gegenüberstellung des derzeitigen Angebots mit der Nachfrage ermittelt.



Abbildung 3 Strategieentwicklung (Eigene Darstellung)

Strategieentwicklung: Einbindung von Arbeitsgruppen

Die Einschätzungen der Akteure vor Ort - Vertretern der Stadt und des Umlandes sowie lokaler Experten - wurden in thematischen Arbeitsgruppen in die Konzepterstellung eingebunden. Im Rahmen ergebnisoffener Diskussion wurden mit einem breiten Spektrum von Akteuren und Institutionen in den Arbeitsgruppen konsensfähige qualitäts- und nachfrageorientierte Anpassungsszenarien in den einzelnen Infrastrukturbereichen erarbeitet, die anschließend als Beschlussvorlage für die Lenkungsgruppe fungierten (vgl. Abbildung 3).

2 Rahmenbedingungen

Analyse der Rahmendaten

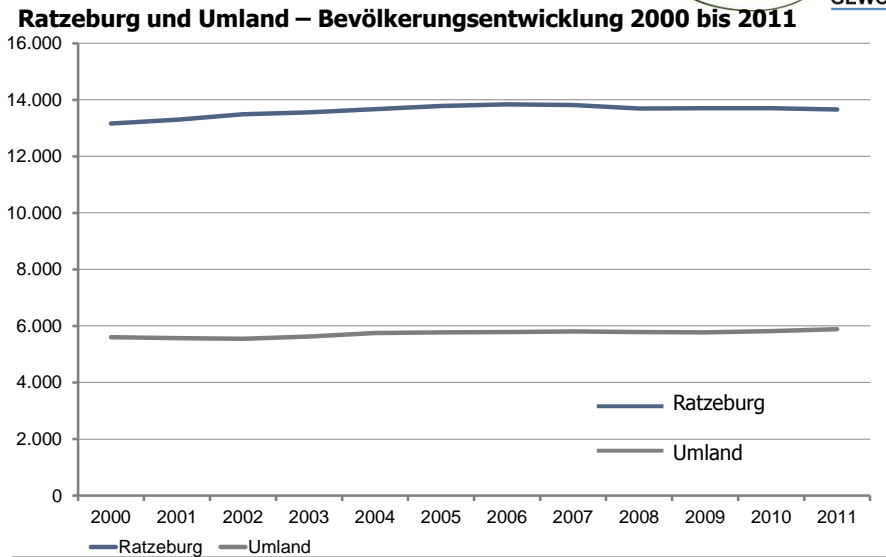
Als Grundlage für das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge ist eine Analyse der verschiedenen Rahmenbedingungen des Untersuchungsgebietes der Stadt Ratzeburg und Umlandgemeinden unersetzlich. Die Betrachtung der Rahmenbedingungen schafft die Basis für weitergehende Analysen und trägt maßgeblich zum Erfolg des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge bei. Im Folgenden wird daher die bisherige Bevölkerungsentwicklung erläutert und neben allgemeinen Rahmenbedingungen zum Themenbereich Wirtschaft beschrieben. Des Weiteren werden Prognosen zur zukünftigen Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2025 skizziert.

2.1 Rückblick und Status quo

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Stabile Bevölkerungsentwicklung in Ratzeburg ...

Die Bevölkerungsentwicklung Ratzeburgs verlief in den vergangenen Jahren sehr stabil. Zwischen den Jahren 2000 und 2011 stieg die Bevölkerungszahl um knapp 4 % an. Den höchsten Bevölkerungsstand verzeichnete die Kreisstadt rückblickend im Jahr 2006 mit knapp 13.850 Einwohnern. Bis 2011 ging die Bevölkerungszahl leicht auf rund 13.650 Einwohner zurück (vgl. Abbildung 4).



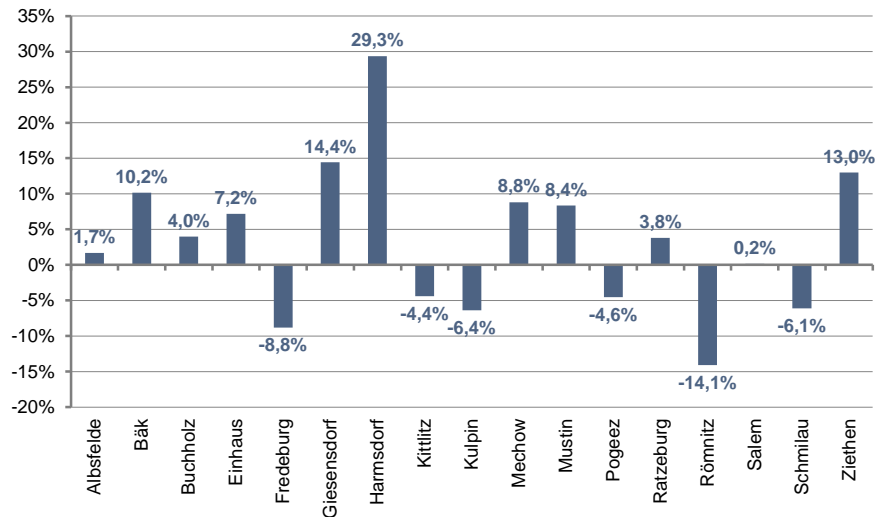
Quelle: Statistikamt Nord

Abbildung 4 Ratzeburg und Umland – Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011

... und im Ratzeburger Umland

Die Umlandgemeinden konnten seit dem Jahr 2000 einen kontinuierlichen leichten Bevölkerungsanstieg verzeichnen (+ 5 %). Bei genauer Betrachtung der Einwohnerentwicklung in den einzelnen Gemeinden wird jedoch deutlich, dass die Gemeinden in sehr unterschiedlichem Umfang von Bevölkerungsgewinnen profitierten. Während die Gemeinden Harmsdorf (+ 29 %), Giesendorf (+ 14 %), Ziethen (+ 13 %), Bäk (+ 10 %), Mechow (+ 9 %), Mustin (+ 8 %) und Einhaus (+ 7 %) überdurchschnittlich stark Einwohner hinzugewinnen konnten, hatten die Gemeinden Römnitz (- 14 %), Fredeburg (- 9 %), Kulpin (- 6 %), Schmilau (- 6 %), Pogeez (- 5 %) und Kittlitz (- 4 %) zum Teil deutliche Verluste zu verzeichnen (vgl. Abbildung 5).

Umland - Bevölkerungsentwicklung 2000 und 2011 (Veränderung in %)



Quelle: Statistikamt Nord

Abbildung 5 Umland - Bevölkerungsentwicklung 2000 und 2011 (Veränderung in %)

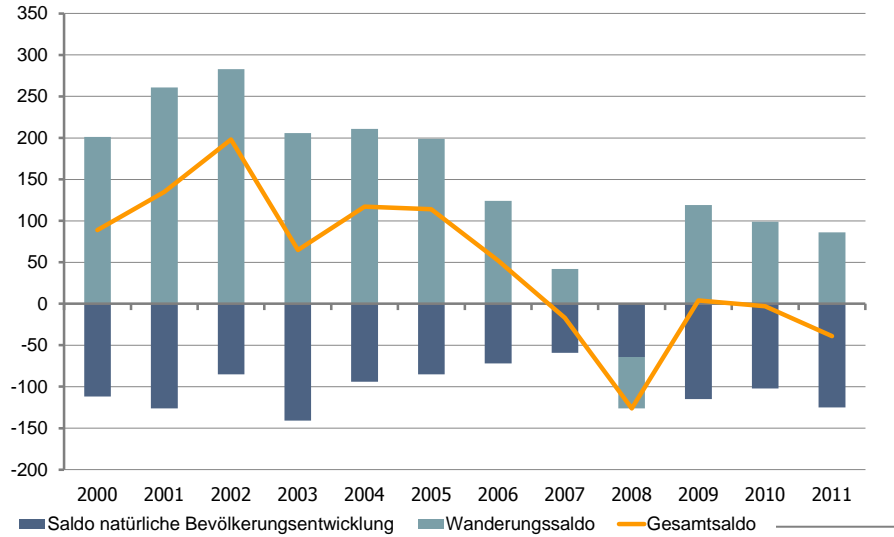
**Stadt Ratzeburg:
Negative natürliche
Bevölkerungsentwicklung und sinkende Wanderungsgewinne**

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der aus dem Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen resultiert, ist für die Stadt Ratzeburg durchgehend negativ und schwankt um durchschnittlich 100 Personen pro Jahr (vgl. Abbildung 6). Bis zum Jahr 2007 ist es der Stadt jedoch gelungen, diesen negativen Saldo durch Zuwanderung zu überkompensieren. Seit 2007 sind die Wanderungsgewinne schwächer ausgeprägt - im Jahr 2008 war der Wanderungssaldo sogar negativ. Somit gelang zuletzt nur noch ein knapper Ausgleich der negativen Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Ratzeburg – Gesamtsaldo



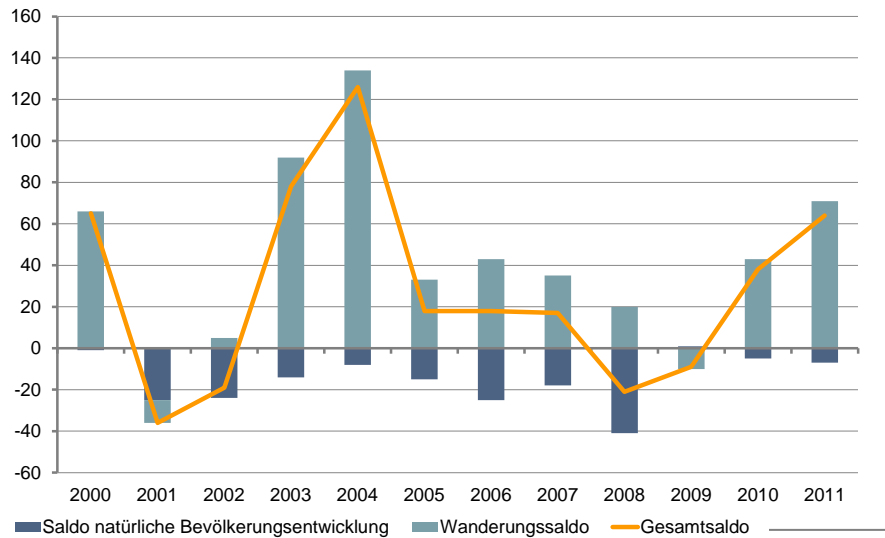
Quelle: Statistikamt Nord

Abbildung 6 Ratzeburg - Bevölkerungsentwicklung (Salden)

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Umland – Gesamtsaldo



Quelle: Statistikamt Nord

Abbildung 7 Umland - Bevölkerungsentwicklung (Salden)

**Umlandgemeinden:
Geringere natürliche Bevölkerungsverluste und stark schwankende Wanderungsgewinne**

In den Umlandgemeinden ist im selben Zeitraum ein weniger starker Sterbefallüberschuss zu verzeichnen. Seit dem Jahr 2000 war die natürliche Bevölkerungsentwicklung in fast jedem zweiten Jahr nahezu ausgeglichen. Das Ausmaß der Zuwanderung in die Umlandgemeinden war jedoch - abhängig vom Bauland- bzw. Wohnungsangebot - starken Schwankungen unterworfen (vgl. Abbildung 7).

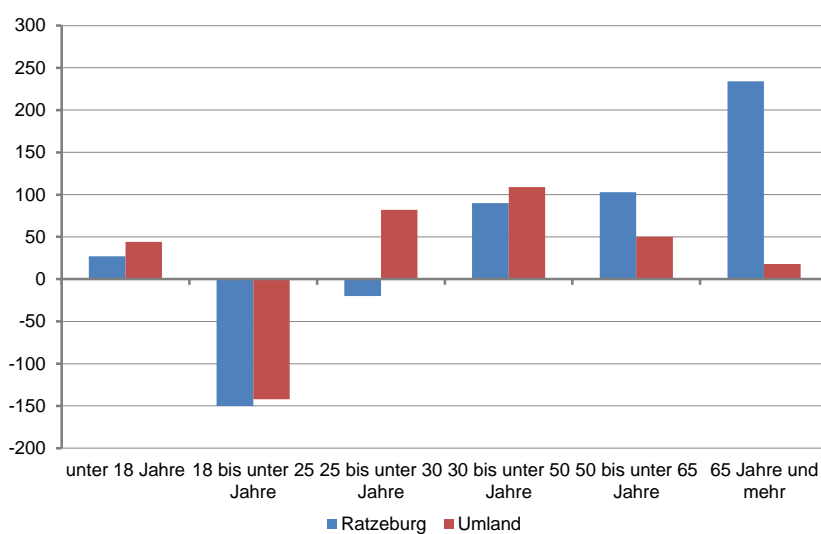
Ratzeburg profitiert stärker von Zuwanderung

In den Jahren 2000 bis 2011 zogen jährlich - mit den beschriebenen Schwankungen - rund 1.000 Personen nach Ratzeburg und 850 Einwohner verließen die Stadt. Durchschnittlich verzeichnete die Stadt Ratzeburg damit einen Wanderungsgewinn von knapp 150 Personen pro Jahr. In den Umlandgemeinden halten sich Zu- und Abwanderung über die vergangenen zwölf Jahre betrachtet stärker die Waage: Durchschnittlich knapp 490 Zuzügen stehen knapp 450 Fortzüge pro Jahr gegenüber. In Relation zur Einwohnerzahl Ratzeburgs bzw. des Umlands betrachtet, profitiert die Stadt Ratzeburg damit stärker von Zuwanderung (durchschnittlich 10,8 Personen je 1.000 Einwohner pro Jahr) als die Umlandgemeinden (7,3 Personen je 1.000 Einwohner).

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Zu- und Fortzüge nach Alter 2007 bis 2011



Quelle: Statistikamt Nord

Abbildung 8 Zu- und Fortzüge nach Alter 2007 bis 2011

Abwanderung jüngerer Personen in Ratzeburg und im Umland

Entscheidende Unterschiede zwischen den Wanderungsbewegungen in Ratzeburg und im Umland zeigen sich bei einem Vergleich der Wanderungssalden differenziert nach Altersgruppen (vgl. Abbildung 8). Sowohl die Stadt Ratzeburg als auch ihr direktes Umland verzeichnen durch die Zuwanderung von Familien mit Kindern einen Wanderungsgewinn von Personen unter 18 Jahren. In der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen zeigen sich - typisch für ländliche Regionen - ausbildungs- und arbeitsmarktbedingte Wanderungsverluste. Gegenteilige Entwicklungen sind dagegen in der Altersgruppe der 25 bis unter 30-Jährigen zu beobachten, bei der die Stadt Ratzeburg leichte Verluste, die Umlandgemeinden jedoch Gewinne verzeichnen. In Ratzeburg ist der negative Saldo speziell durch den Fortzug junger Frauen bedingt. Die Wanderungsgewinne bei den 25- bis unter 30-Jährigen sowie den 30- bis unter 50-Jährigen speziell in den Umlandgemeinden sind vor allem auf die günstigen Möglichkeiten zur Eigentumsbildung zurückzuführen, die verstärkt in der „Familienphase“ wahrgenommen werden.

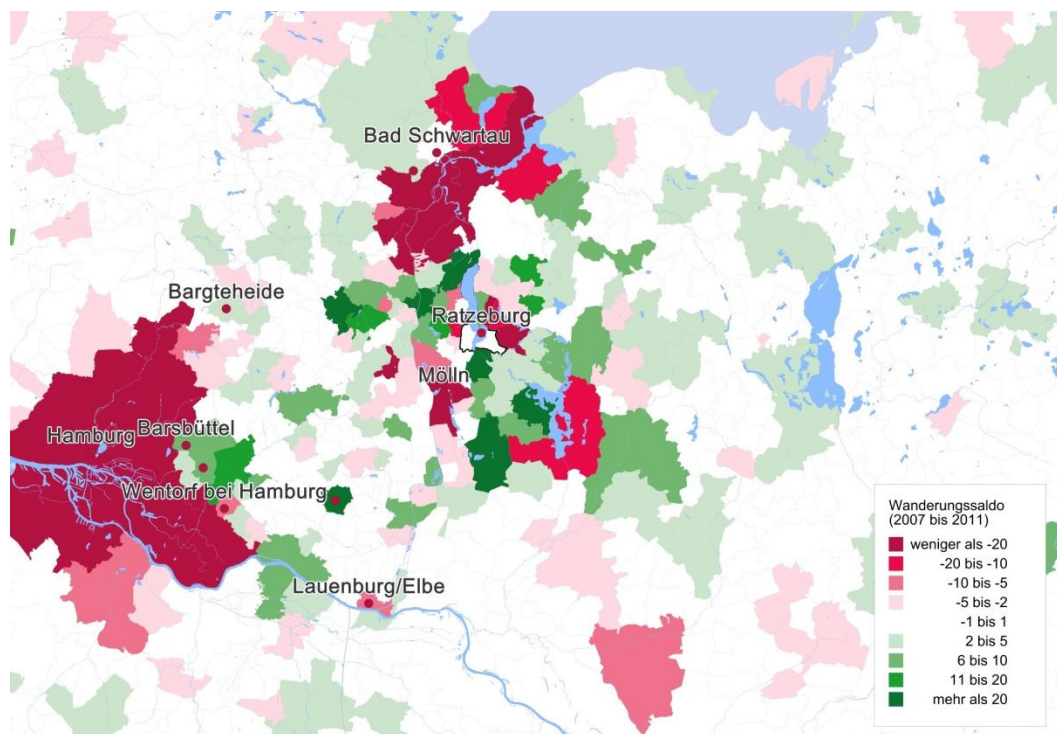


Abbildung 9 Wanderungssaldo Gemeinde Ratzeburg 2007-2011 (Quelle: GEWOS, 2013)

Zuzüge älterer Personen vor allem in Ratzeburg

Während die Umlandgemeinden somit verstärkt von dem Zuzug jüngerer Personen und Personen im mittleren Alter profitiert, verzeichnet die Stadt Ratzeburg die höchsten Wanderungsgewinne bei den höheren Jahrgängen. In besonderem Maße gilt dies für die Altersgruppe der 65 Jahre und älteren, die in der Stadt Ratzeburg die größte Gruppe der Zuwanderer stellt. In den Jahren 2007 bis 2011 verzeichnete Ratzeburg einen Wanderungsgewinn von knapp 250 Personen ab 65 Jahren. Diese klare Präferenz ist auf das bessere infrastrukturelle Angebot Ratzeburgs im Vergleich zu den Umlandgemeinden zurückzuführen, dass es älteren Einwohnern mit unter Umständen eingeschränkter Mobilität erleichtert, ihre täglichen Besorgungen selbstständig zu erledigen.

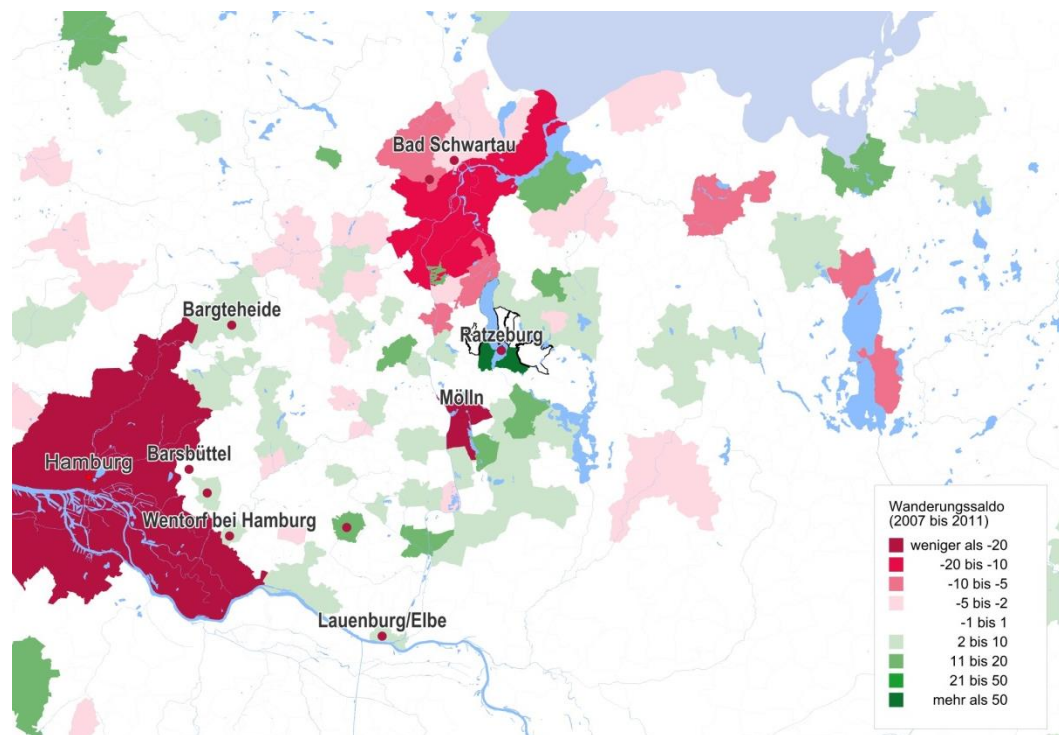


Abbildung 10 Wanderungssaldo Umlandgemeinden Ratzeburgs 2007-2011 (Quelle: GEWOS, 2013)

Stadt Ratzeburg: Wanderungsverluste insbesondere gegenüber Hamburg und Lübeck

Ein Vergleich der regionalen Wanderungsbewegungen gegenüber der Stadt Ratzeburg und den Umlandgemeinden (Abbildungen 9 und 10) zeigt ein ähnliches Bild. Die stärksten Wanderungsverluste verzeichnet Ratzeburg gegenüber den Städten Hamburg (- 125 Perso-

nen in den Jahren 2007 bis 2011) und Lübeck (- 74 Personen) sowie gegenüber den Umlandgemeinden Ziethen (- 54 Personen) und Bäk (- 31 Personen). Aus dem weiteren Umland, insbesondere aus Berkenthin, Schwarzenbek, Groß Sarau und Gudow verzeichnet Ratzeburg dagegen Wanderungsgewinne.

Umland: Wanderungsgewinne vor allem aus Ratzeburg

Die Umlandgemeinden Ratzeburgs weisen die stärksten Wanderungsverluste ebenfalls gegenüber den großen nahegelegenen Zentren Hamburg, Lübeck und Kiel auf. Den stärksten negativen Wanderungssaldo verzeichnen die Umlandgemeinden jedoch gegenüber dem nahegelegenen Mölln (49 Personen zwischen 2007 und 2011). Zuwanderungsgewinne sind dagegen in erster Linie auf Umzüge aus Ratzeburg zurückzuführen.

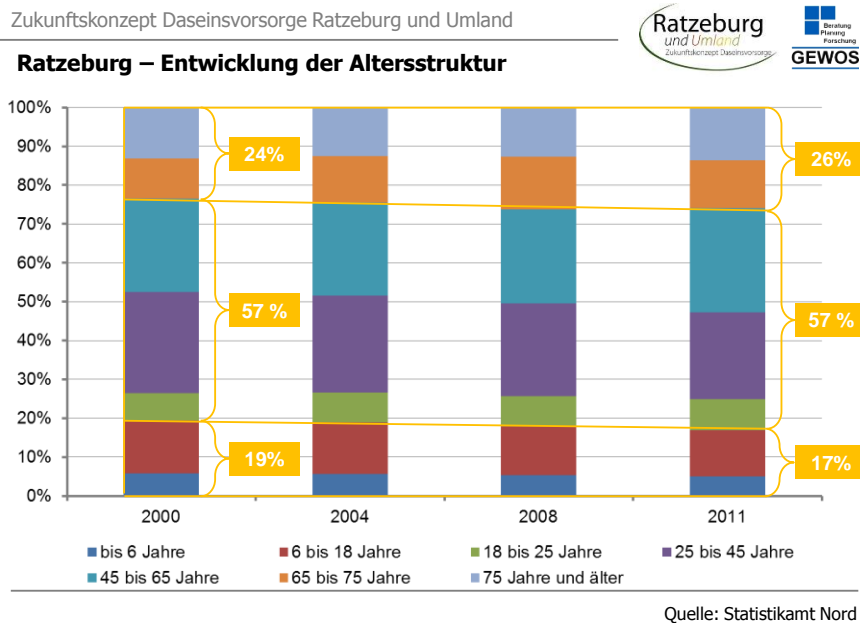


Abbildung 11 Ratzeburg - Entwicklung der Altersstruktur

Stadt Ratzeburg: Alterungstendenzen zu erkennen ...

Im Zuge der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbewegungen vollziehen sich nicht nur quantitative Veränderungen der Bevölkerungszahl sondern auch Veränderungen hinsichtlich der Altersstruktur. Im Verlauf der vergangenen zwölf Jahre ist der Anteil der unter 18-Jährigen in Ratzeburg infolge der niedrigen Geburtenrate um zwei Prozentpunkte zurückgegangen. Der Anteil der ab 65-Jährigen nahm hingegen um 2 Prozentpunkte zu. In absoluten Zahlen ausgedrückt verrin-

gerte sich die Zahl der unter 18-Jährigen in Ratzeburg um 230 Personen, während die Zahl der ab 65-Jährigen um rund 450 Personen zunahm.

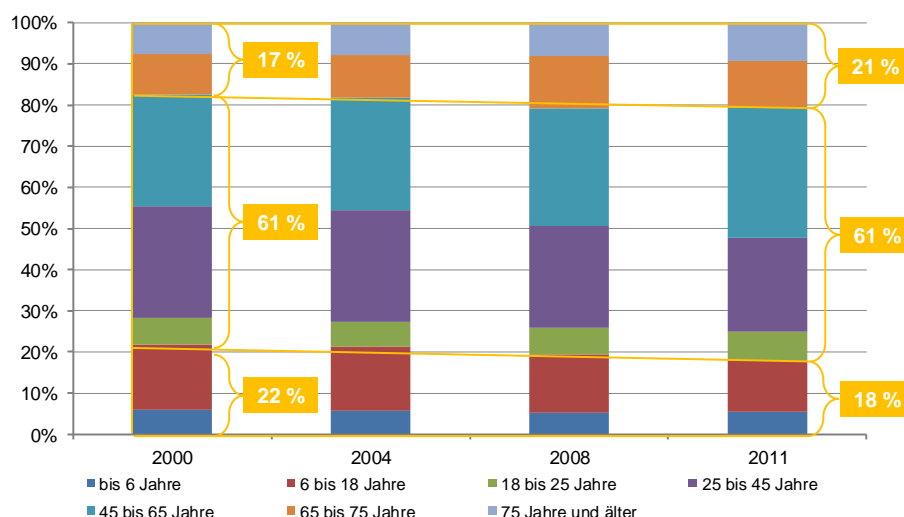
... im Umland stärker ausgeprägt

Im Umland zeichnen sich die altersstrukturellen Veränderungen in verstärkter Form ab: Innerhalb der vergangenen zwölf Jahre reduzierte sich der Anteil der unter 18-Jährigen um vier Prozentpunkte, der Anteil der ab 65-Jährigen erhöhte sich im selben Umfang. In absoluten Zahlen verbirgt sich hinter dieser Entwicklung ein Rückgang der Minderjährigen um 74 Personen und ein Anstieg der ab 65-Jährigen um gut 290 Personen.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Umland – Entwicklung der Altersstruktur



*2000 und 2004 ohne Albsfelde, Fredeburg, Giesensdorf, Mechow, Römnitz

Quelle: Statistikamt Nord

Abbildung 12 Umland - Entwicklung der Altersstruktur

Veränderte Bedarfe infolge altersstruktureller Veränderungen

Damit wird deutlich, dass sich der demografische Wandel in Ratzeburg und den Umlandgemeinden bisher weniger in der Anzahl der Einwohner als vielmehr in der Altersstruktur niedergeschlagen hat. Infolge einer niedrigen Geburtenrate und durch die Abwanderung jüngerer Bevölkerungsteile ist der Anteil der Älteren absolut und relativ gestiegen, jener der jüngeren hingegen gesunken. Aus dieser Entwicklung resultieren grundsätzliche Veränderungen in Bezug auf benötigte Qualitäten, Quantitäten und Arten der Dienstleistungen sowie Infrastruk-

turen.

2.1.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Kleinteilige Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur in Ratzeburg und in den Umlandgemeinden ist durch eine Vielzahl mittelständischer Unternehmen, Gewerbetreibender in den Bereichen Produktion und Handwerk sowie im Dienstleistungssegment bestimmt. In jüngerer Zeit hat sich ein weiterer Schwerpunkt im Bereich der Gesundheitswirtschaft entwickelt. Große Arbeitgeber sind unter anderem die Röpersberg-Gruppe und das Deutsche Rote Kreuz (DRK), die insgesamt drei Kliniken in Ratzeburg betreiben. Eine der drei Kliniken wird in Kooperation der Röpersberg-Gruppe und des DRK betrieben. Klassischer Schwerpunkt ist der Tourismus.

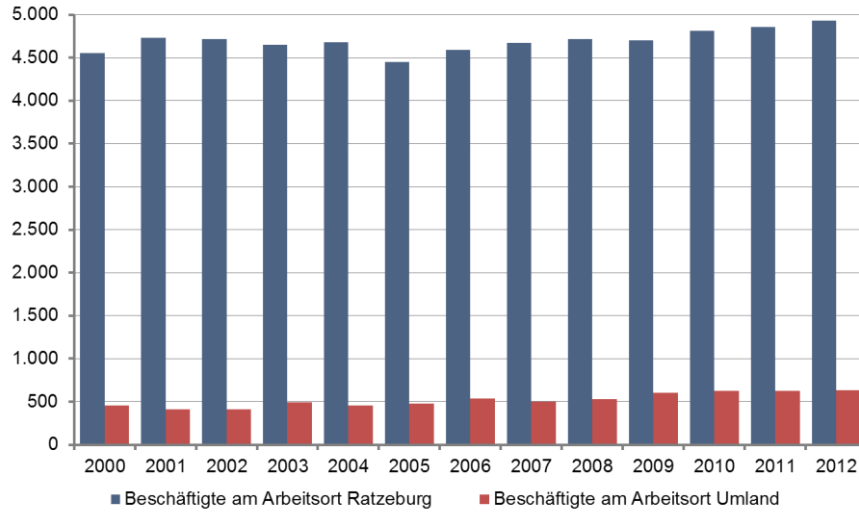
Anstieg der Zahl der Beschäftigten

Analog zur positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland ist auch die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort in Ratzeburg in den Jahren 2000 bis 2011 mit leichten Schwankungen von rund 4.550 auf 4.930 Personen angestiegen (+8 %). In den Umlandgemeinden fiel der Anstieg im selben Zeitraum von rund 450 auf 630 noch deutlich stärker aus (+39 %) (siehe Abbildung 13).

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Beschäftigte am Arbeitsplatz in Ratzeburg und in den Umlandgemeinden



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 13 *Beschäftigte am Arbeitsplatz in Ratzeburg und in den Umlandgemeinden*

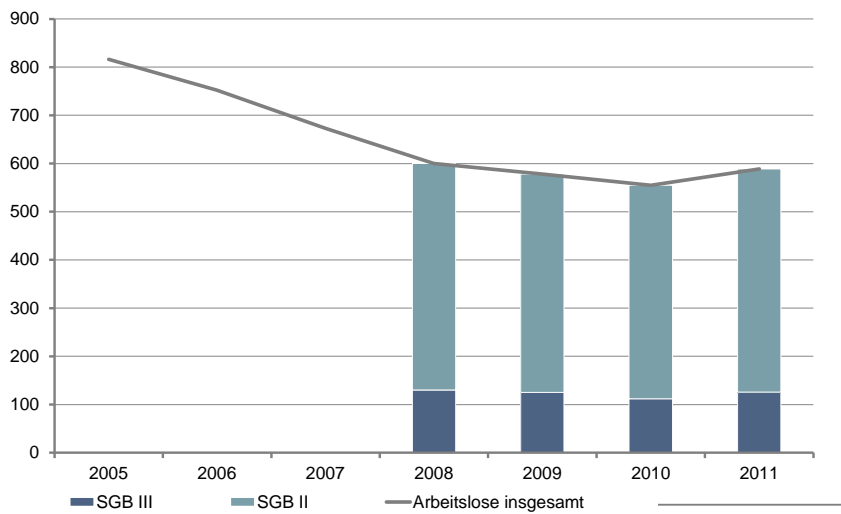
Deutlicher Rückgang der Arbeitslosigkeit in Ratzeburg ...

Im Jahr 2011 waren in Ratzeburg 589 Personen arbeitslos gemeldet, das entspricht 7,6 % der Einwohner im Alter von 18 bis unter 65 Jahren. Seit 2005 ist die Arbeitslosigkeit, dem bundesweiten Trend folgend, deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2005 waren noch 816 Personen in Ratzeburg arbeitslos (vgl. Abbildung 14).

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Ratzeburg - Arbeitslose



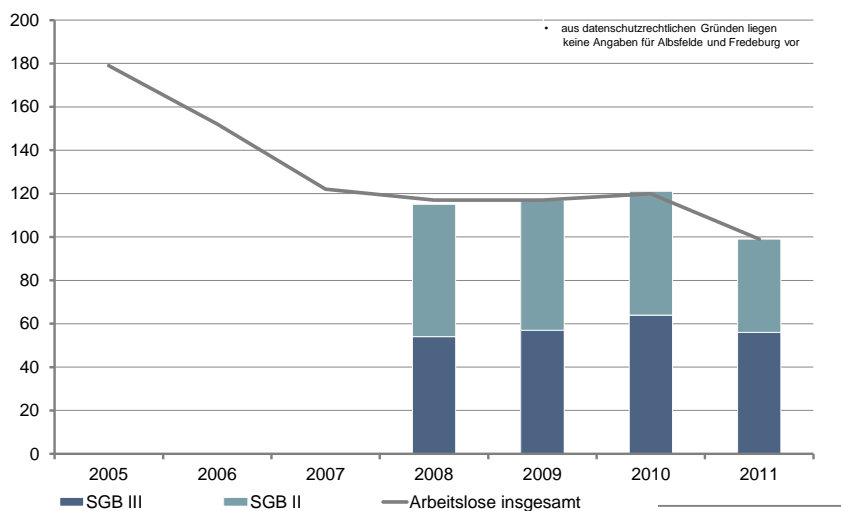
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 14 Ratzeburg - Arbeitslose

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Umlandgemeinden - Arbeitslose



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 15 Umlandgemeinden - Arbeitslose

**... und im Umland
Ratzeburgs**

In den Umlandgemeinden zeigt sich ein ähnlicher Entwicklungstrend, die Arbeitslosigkeit liegt insgesamt jedoch auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Seit dem Jahr 2005 hat sich die Arbeitslosigkeit von 179 Personen auf 99 Personen im Jahr 2011 (2,7 % der Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren) nahezu halbiert. Zudem treten deutliche strukturelle Unterschiede hervor: Knapp 57 % der Arbeitslosen im Ratzeburger Umland beziehen Arbeitslosengeld (ALG I) nach dem SGB III und sind somit in den meisten Fällen erst weniger als ein Jahr erwerbslos¹. In der Stadt Ratzeburg ist der Anteil der Bezieher der Grundsicherung für Arbeitssuchende (ALG II nach SGB II) deutlich höher (vgl. Abbildung 14 und Abbildung 15).

**Arbeitnehmer in
den Umlandge-
meinden pendeln**

Im Jahr 2012 standen in Ratzeburg knapp 4.200 Beschäftigte am Wohnort rund 4.430 Beschäftigten am Arbeitsort gegenüber - in Ratzeburg sind somit etwas mehr Personen erwerbstätig, als tatsächlich in der Stadt leben. In den Umlandgemeinden ist das Verhältnis umgekehrt: 1.720 Beschäftigten am Wohnort stehen nur 630 Beschäftigten am Arbeitsort gegenüber. Der Großteil der Erwerbstätigen in den Umlandgemeinden pendelt somit in andere Städte an den Arbeitsplatz.

¹ Die Bezugsberechtigung von Arbeitslosengeld variiert je nach Lebensalter und Dauer des Versicherungspflichtverhältnisses der letzten Jahre.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Umlandgemeinden - Pendler

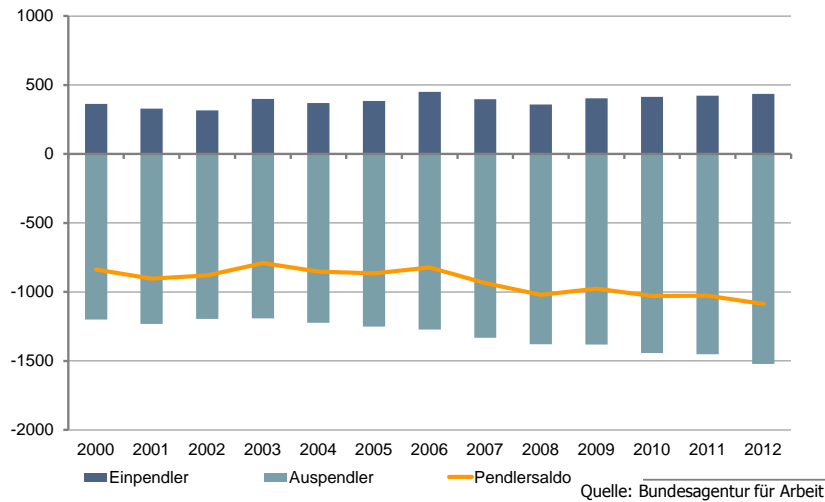


Abbildung 16 Umlandgemeinden - Pendler

Zahl der Pendler im Umland steigt

Konkret stehen in den Umlandgemeinden rund 440 Einpendlern 1.520 Auspendler gegenüber. Die Zahl der in den Umlandgemeinden lebenden und zur Arbeit pendelnden Personen hat in den vergangenen zwölf Jahren deutlich zugenommen (+30 %).

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Ratzeburg - Pendler

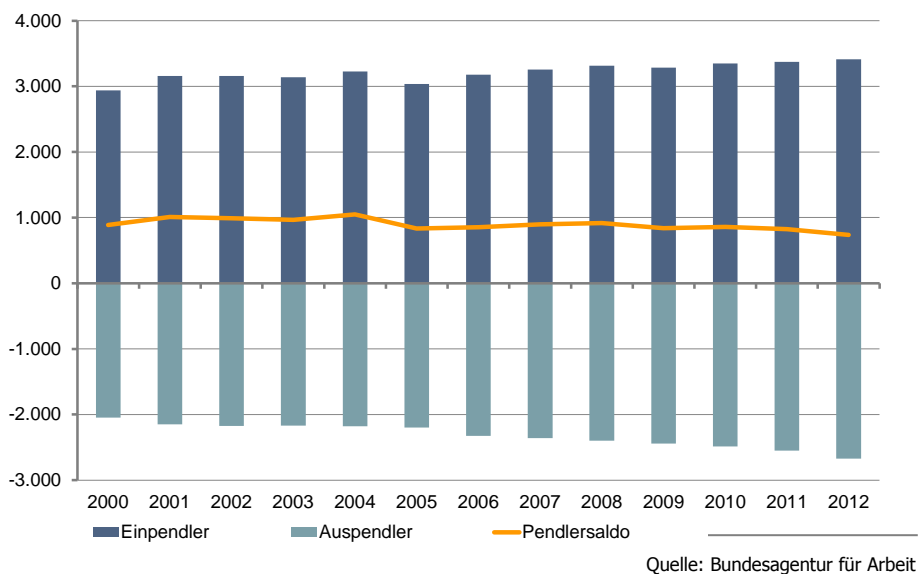


Abbildung 17 Ratzeburg - Pendler

Positiver Pendler- saldo in Ratzeburg

Die Stadt Ratzeburg ist als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dagegen Anziehungspunkt vieler Arbeitnehmer in der Region. Dabei hielten sich die Zunahmen der Ein- wie auch der Auspendler in den vergangenen Jahren nahezu die Waage, der positive Pendlersaldo von 850 bis 950 Personen blieb annähernd konstant. Erst im Jahr 2012 kam es zu einem deutlicheren Anstieg der Auspendler.

Auspendlerüber- schüsse gegenüber nahegelegenen Oberzentren

Die Auspendlerüberschüsse der Stadt Ratzeburg im Jahr 2012 gehen in erster Linie auf die Verflechtung mit den nächstgelegenen Oberzentren, den Hansestädten Lübeck (-442 Personen) und Hamburg (-352 Personen), zurück. Einpendler kommen aus dem gesamten Umland, vor allem aus Ziethen, Gadebusch, Schlagsdorf und Bäk.

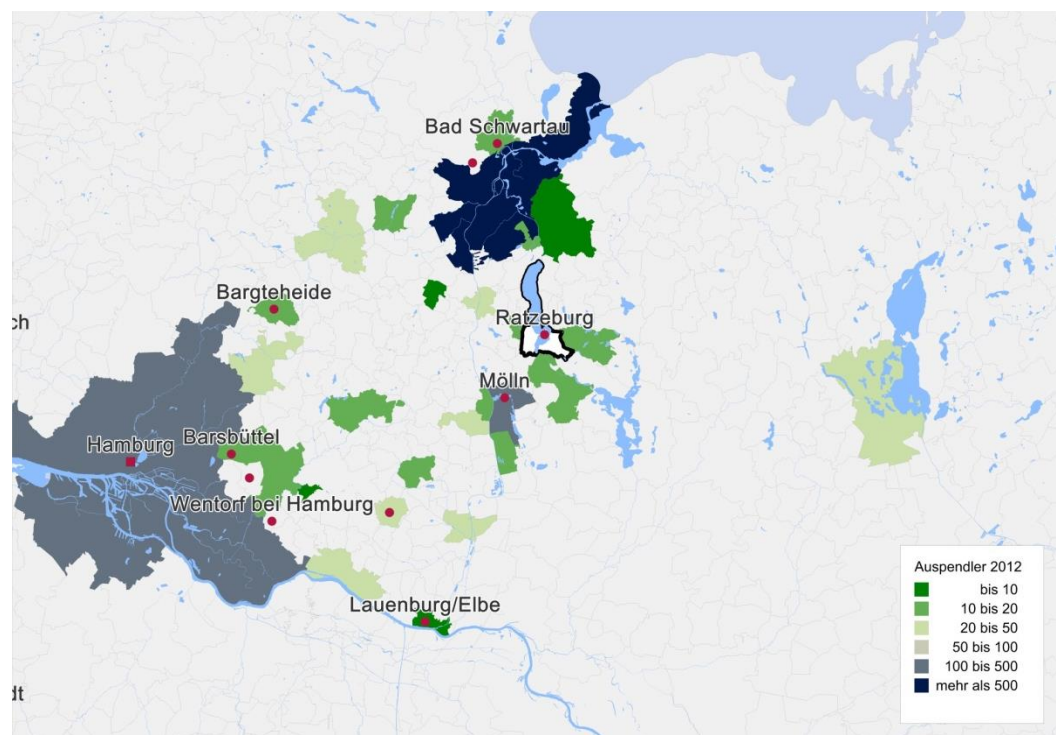


Abbildung 18 Auspendler 2012

Durchschnittliche Kaufkraft in der Stadt-Umland- Region: 20.479 Euro

Hinsichtlich der Kaufkraft je Einwohner und Jahr liegen vor allem die direkt am Wasser gelegenen Gemeinden Buchholz und Pögeez, aber auch die Gemeinden Albsfelde und Bäk über dem Durchschnitt der Stadt-Umland-Region Ratzeburg von knapp 20.500 Euro. In Albsfelde liegt die durchschnittliche Kaufkraft mit über 30.700 Euro

ro mehr als 50 % über dem Durchschnitt der Stadt-Umland-Region. Die Stadt Ratzeburg liegt dagegen, wie auch die Gemeinden Römnitz, Kulpin und Harmsdorf, unter dem Durchschnitt.

Leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft in Ratzeburg

Im überregionalen Vergleich liegt die Kaufkraft der Stadt Ratzeburg mit rund 19.400 Euro pro Einwohner und Jahr knapp unter dem Durchschnitt des Landes Schleswig-Holstein (20.770 Euro) und des Kreises Herzogtum Lauenburg (22.050 Euro).

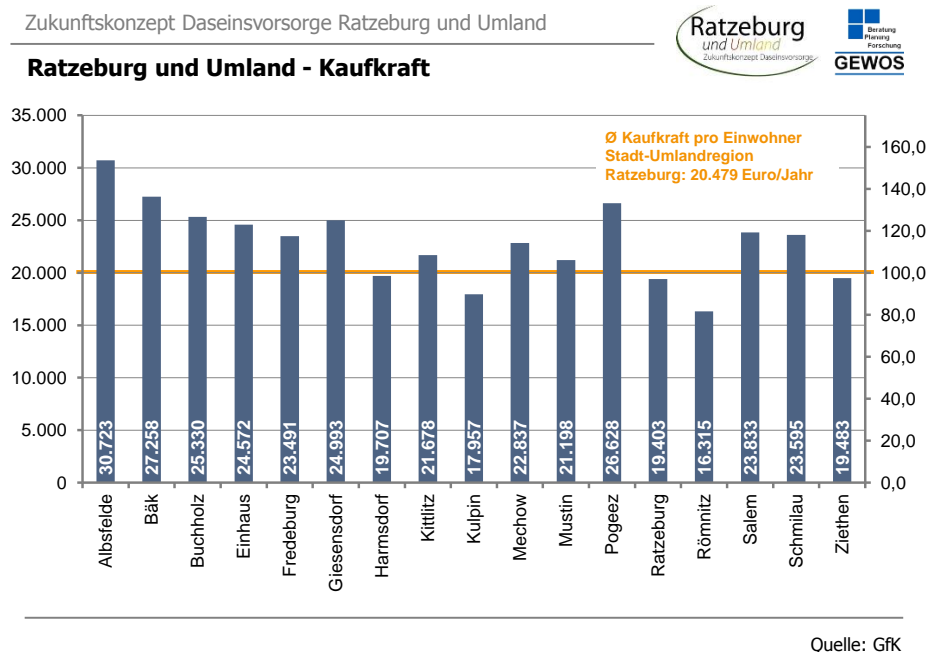


Abbildung 19 Ratzeburg und Umland - Kaufkraft

2.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

2.2.1 Kleinräumige Bevölkerungsprognose

Stabile Bevölkerungsentwicklung bis 2025

Die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg geht bis 2025 von nur geringfügigen Veränderungen der Bevölkerungszahlen in der Stadt Ratzeburg und dem Ratzeburger Umland aus. In Ratzeburg geht die Zahl der Einwohner im Vergleich zum Jahr 2011 um rund 100 Personen zurück (- 1 %), im Umland bleibt die Einwohnerzahl im selben Betrachtungszeitraum praktisch konstant.

Altersstrukturelle Verschiebungen

Stärkere Auswirkungen des demografischen Wandels sind dagegen hinsichtlich der Verschiebung der Altersstruktur zu erwarten. Immer weniger junge Einwohner stehen einer wachsenden Zahl älterer und hochbetagter Bürger gegenüber. Bei annähernd konstanter Einwohnerzahl geht der Anteil der unter 18-Jährigen um drei Prozentpunkte (- 365 Kinder und Jugendliche) zurück. Zugleich nimmt der Anteil der ab 65-Jährigen um vier Prozentpunkte zu (+ 540 Personen). Die Zahl der Einwohner im mittleren Alter bleibt relativ konstant (vgl. Abbildung 21).

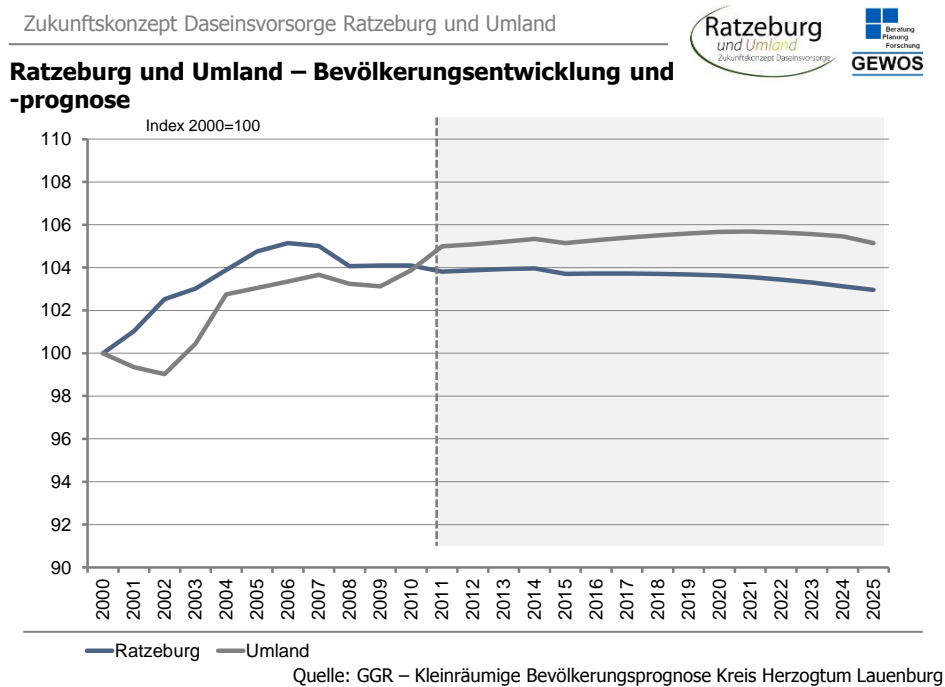
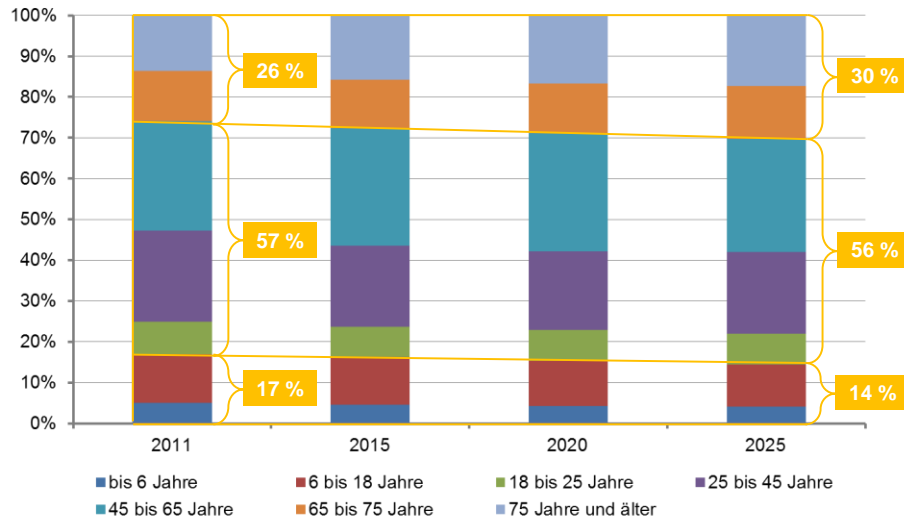


Abbildung 20 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Ratzeburg– Prognostizierte Altersstruktur



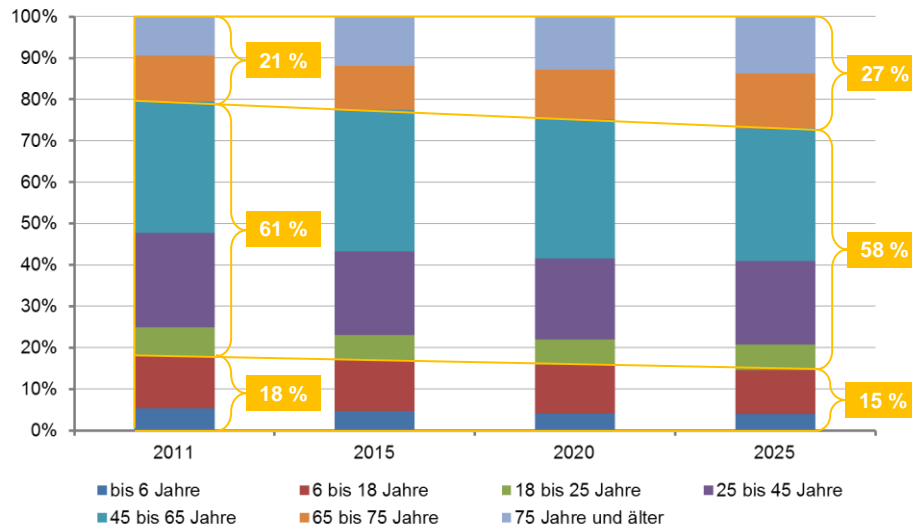
Quelle: GGR – Kleinräumige Bevölkerungsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg

Abbildung 21 Ratzeburg– Prognostizierte Altersstruktur

Stärkerer Anstieg älterer Bewohner im Umland

Ähnliche Tendenzen, zum Teil auch in stärkerer Ausprägung, sind in den Umlandgemeinden festzustellen. Die Altersstruktur der Umlandgemeinden ist - nicht zuletzt durch den Zuzug von Familien bedingt - etwas „jünger“ als jene in der Stadt Ratzeburg. So geht allein die Zahl der unter 18-Jährigen in den Jahren 2011 bis 2025 um 200 Personen zurück (- drei Prozentpunkte), während die Zahl der älteren Bewohner ab 65 Jahren um rund 380 Personen ansteigt (+ sechs Prozentpunkte). Allein die Zahl der ab 75-Jährigen steigt von 2011 bis 2025 in Ratzeburg um rund ein Viertel, in den Umlandgemeinden sogar um knapp 50 % an.

Umland – Prognostizierte Altersstruktur



Quelle: GGR – Kleinräumige Bevölkerungsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg

Abbildung 22 Umland - Prognostizierte Altersstruktur

Wachsender Anpassungsbedarf der Infrastrukturangebote

Der steigende Anteil älterer Bewohner, vor allem in den Umlandgemeinden, zieht einen Anpassungsbedarf der privaten, öffentlichen und gemeinnützigen Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen nach sich. Dies gilt im besonderen Maße für die Einrichtungen für ältere Einwohner.

3 Infrastrukturelle Bestandsaufnahme und Ableitung von Handlungsbedarfen

Mehrstufiger Auswahlprozess

Die Auswirkungen des demografischen Wandels erstrecken sich auf eine Vielzahl von unterschiedlichen sozialen wie technischen Infrastrukturen der Daseinsvorsorge. Für eine tiefergehende Analyse eignen sich grundsätzlich alle Bereiche der Daseinsvorsorge. Sowohl private oder kommunale wie auch freiwillige oder pflichtige Aufgaben können Gegenstand von Daseinsvorsorgekonzepten sein. Die Berücksichtigung aller Aspekte/ Infrastrukturen ist dabei jedoch wenig zielführend, da die Gefahr besteht, sich in der Fülle der Informationen zu verlieren bzw. Arbeitsfelder zu untersuchen, für die bereits tragfähige Lösungen existieren. Daher wurde bereits am Anfang der Konzepterstellung eine Auswahl der zentralen und wichtigsten Infrastrukturen getroffen, die im weiteren Verlauf der Untersuchung dann eingehender untersucht wurden.

Die Auswahl erfolgt auf einem mehrstufigen Auswahlprozess. In einem ersten Schritt wurde eine Befragung von Expertinnen und Experten, Trägerinnen und Trägern sowie Fachplanerinnen und Fachplanern zu den einzelnen Infrastrukturen durchgeführt. Anhand eines Bewertungsbogens konnten die Adressatinnen und Adressaten der Befragung Angaben zur Relevanz und Bedeutung der einzelnen Infrastrukturen machen. In einem nächsten Schritt wurden die Befragungsergebnisse aufbereitet. Die Ergebnisse wurden schließlich im Lenkungsgremium vorgestellt und diskutiert, so dass schließlich eine Auswahl von Infrastrukturbereichen getroffen werden konnte (vgl. Abbildung 23).

Akteurs- und Trägerbefragung Festlegung der Schwerpunktthemen

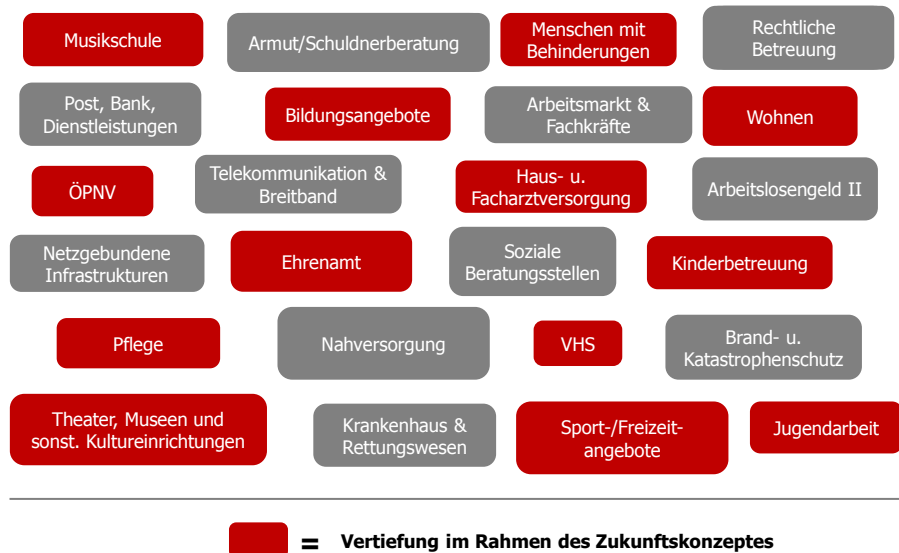


Abbildung 23 Akteurs- und Trägerbefragung - Festlegung der Schwerpunktthemen

Teils existieren bereits tragfähige Lösungen

Im Auswahlprozess wurde deutlich, dass für einige Themen bereits tragfähige Lösungen existieren bzw. konkrete und absehbare Handlungsbedarfe derzeit nicht erkennbar sind. Darüber hinaus gab es Themenfelder, in denen ein Handlungsbedarf zwar absehbar ist, Steuerungsmöglichkeiten jedoch nicht bestehen, so dass auf eine vertiefende Analyse verzichtet wurde. Im Ergebnis wurden Infrastrukturbereiche ausgewählt, die einerseits einen hohen Handlungsdruck aufweisen und andererseits sollte gewährleistet sein, dass die lokalen Akteurinnen und Akteure (Kommunen, Institutionen und Vereine) grundsätzlich die Möglichkeiten haben, eigenständig Lösungsansätze zu entwickeln und umzusetzen.

Sieben Handlungsfelder

Da die einzelnen Themenbereiche häufig sowohl inhaltliche als auch personelle Schnittmengen aufweisen, wurden verschiedene Themen im Rahmen einer Arbeitsgruppe bearbeitet. Im Ergebnis wurden die folgenden sieben Handlungsfelder bearbeitet:



3.1 Themen, die nicht vertiefend bearbeitet wurden

Breitbandversorgung

Den netzgebundenen Infrastrukturen wird derzeit noch kein Handlungsbedarf zugeschrieben. Lediglich bezüglich der Telekommunikation und Breitbandversorgung stellt sich ein hoher Handlungsdruck im Umland heraus. In der ersten Sitzung der Lenkungsgruppe wurde beschlossen, das Thema Breitbandversorgung nicht innerhalb einer Arbeitsgruppe zu thematisieren, da an diesem Thema bereits intensiv gearbeitet wird. Beispielsweise gibt es auf Ebene des Amtes bereits einen Breitbandausschuss, dem alle Umlandbürgermeister angehören. Derzeit wird versucht, einen Investor für den Ausbau eines Glasfasernetzes zu gewinnen. Bislang konnten jedoch keine Anbieter für die Verlegung eines Glasfasernetzes im Umland von Ratzeburg gewonnen werden, außer in der Dorflage Ziethen, in der derzeit von der VSG Media GmbH ein Glasfasernetz verlegt wird.

Diversifizierter Einzelhandel ist Grundvoraussetzung für städtebauliche Entwicklung

Als ein weiteres wichtiges Thema wurde der Einzelhandel benannt. Ein attraktiver, ausreichend diversifizierter Einzelhandel ist Grundvoraussetzung für eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung und daher unmittelbar mit einer nachhaltig attraktiven Gestaltung der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg verknüpft. Ohne eine laufend

angepasste städtebauliche Entwicklung der Einzelhandelsimmobilien bzw. -flächen durch die Eigentümer ist eine fortdauernde Vermietung nur unter erschwerten Bedingungen möglich. So stellen hohe Investitionsaufschübe hohe Einstiegsbarrieren für den Einzelhandel dar. So genannten „Trading Down“-Prozessen (sinkender Fachhandel, zunehmende Billiganbieter und Imbisslokale bis hin zu Gewerbeleerstand) wie in der Töpferstraße sollte entgegengewirkt werden.

Das Thema Einzelhandel wurde im Rahmen des Zukunftskonzeptes nicht vertiefend untersucht, da bereits ein Einzelhandelskonzept vorliegt. Es wurde jedoch angeregt, eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes vorzunehmen.

Sonstige Themenfelder

Bezüglich der weiteren Themenfelder der Daseinsvorsorge wurde vom Lenkungsgremium kein vertiefender Handlungsbedarf gesehen.

3.2 Sport, Freizeit & Erholung

Herausforderungen im Bereich Sport, Freizeit, Erholung

Bei der Wahl des Wohnstandortes spielen weiche Standortfaktoren wie Freizeit-, Sport- und Naherholungsqualitäten eine zunehmende Rolle. Um dem Wegzug junger Erwachsener vorzubeugen und gleichzeitig den Ansprüchen eines zunehmenden Anteils aktiver Senioren gerecht zu werden, müssen auch die Sport-, Freizeit- und Naherholungsqualitäten auf diese neuen Bedürfnisse angepasst werden. Zusätzlich muss dem wachsenden Trend zu individuellen Outdoor-Sportarten wie Nordic Walking und Radfahren, die insbesondere Einwohnerinnen und Einwohnern ab 50 Jahren praktizieren, Rechnung getragen werden. So gehen Forschungen davon aus, dass künftige Seniorengenerationen ein stärkeres Bewusstsein für Gesundheitsprävention haben (vgl. „Neue Senioren Märkte. Spezial I: Gesundheit-Wellness-Fitness“, 2007). Dies führt dazu, dass Frei- und Grünflächen stärker ins Bewusstsein dieser neuen Generation von aktiven Senioren rücken und neue Anforderungen an Kommunen gestellt werden. Gleichzeitig müssen je-

doch auch für junge Bewohnerinnen und Bewohner ausreichend attraktive Sport, Freizeit- und Naherholungsqualitäten vorhanden sein, damit einem Wegzug jüngerer Menschen vorgebeugt werden kann und junge Familien für den Standort gewonnen werden können. Das Angebot im Bereich Sport, Freizeit und Erholung wird so zunehmend zu einem entscheidenden Standortfaktor für Städte und Kommunen.

3.2.1. Bereich Sport

Sportangebote in Ratzeburg und Umland

Wie in Kapitel 3.5 dargestellt, gibt es eine vielfältige Vereinslandschaft im Bereich Sport im Untersuchungsgebiet. Dies spiegelt sich auch in den zahlreichen Großsportveranstaltungen wie z.B. dem jährlich stattfindendem Inseltriathlon oder dem Drachenbootrennen wider, in deren Rahmen insbesondere das Südufer der Altstadtinsel stark frequentiert wird.

Im Rahmen der infrastrukturellen Bestandsaufnahme im Bereich Sport wurden die städtischen Sportstätten neben den Sportplätzen der Umlandgemeinden untersucht. Daneben gibt es eine Vielzahl weiterer Sportanlagen und -hallen von lokalen Sportvereinen und Verbänden wie beispielsweise die Sporthalle des Fechtclubs Ratzeburg e.V. oder das Sportlerheim der Gemeinde Mustin. Aufgrund der Vielzahl an Standorten wird auf eine vollständige Bestandsaufnahme verzichtet. Die folgende Bestandsaufnahme beschränkt sich daher auf die Sportstätten in Ratzeburg und Umland, für die im Rahmen der Expertengespräche und der Arbeitsgruppe „Gesundheit, Sport und Erholung“ Handlungsbedarfe geäußert wurden.

Aqua Siwa

Das Schwimmbad Aqua Siwa am Südufer der Altstadtinsel ist fester Bestandteil der Daseinsvorsorge im Untersuchungsraum. Es ist das einzige öffentliche Hallenbad in der Region und wird auch aus den Nachbargemeinden Mecklenburg Vorpommerns nachgefragt. Das Schwimmbad verfügt über einen tiefenverstellbaren Beckenboden und ist daher auch für Tauchsportübungen geeignet. Es verfügt über zwei Becken, ein Babybecken (6 x 3m) und

ein Wettkampfschwimmbecken mit fünf Bahnen (12,5 x 25m), von denen die letzten 10 Meter tiefenvariabel sind. Abbildung 24 bietet einen Überblick über die verschiedenen Nutzungen und Nachfrager des Aqua Siwas.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Schwimmhalle Aqua Siwa
Status Quo Nutzung

Akteur	Angebot
Aqua Siwa	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aqua Fitness (Di, Mi, Do, Fr) ✓ Aqua Cycling (Di, Mi, Do, Sa) ✓ Schwimmkurse für Kinder ✓ Spielnachmittag & Geburtstagsparty
DLRG	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Schwimmausbildung/-Training (Mo, Do, Fr) ✓ Wasserrettung ✓ Tauchausbildung
Reha- u. Versehrten-Sportgemeinschaft e.V.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wassergymnastik (nach Krankenkassen-standards) u. sozialer Treff
Schulen (auch aus dem weiteren Umland bis nach Mecklenburg-Vorpommern)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Schwimmausbildung nach Lehrplan
Ratzeburger Sportverein (RSV)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Schwimmtraining ✓ Wettkämpfe
Ferientrainingslager von Vereinen (von außerhalb)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ferienfreizeitnutzung z.B. in den Herbstferien
Ratzeburger Seglerverein/Ratzeburger Kanu-Klub	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kentertraining
Sporttauchvereine (von außerhalb)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tauchtraining
Freiwillige Feuerwehren	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tauchertraining

Quelle: GEWOS-Abfrage, 2013

Abbildung 24 Nutzergruppen (neben der allgemeinen Öffentlichkeit) und Angebote der Schwimmhalle „Aqua Siwa“ in Ratzeburg

Handlungsbedarf: Barrierefreie Sanierung des Aqua Siwa Das Aqua Siwa wurde im Jahr 1973 eröffnet und ist umfassend sanierungsbedürftig. Die Statik ist zu überprüfen ebenso wie eine energetische Sanierung. Darüber hinaus besteht der Wunsch nach einem zweiten Lehrschwimmbecken, da die Kapazitätsgrenze erreicht ist. Zudem besteht kein barrierefreier Zugang zum Schwimmbad und auch die barrierefreie Nutzung ist derzeit nicht möglich. Es besteht daher ein umfassender Sanierungsbedarf, dessen Umfang auf rund fünf bis sieben Millionen Euro geschätzt wurde.

Sportstätten in Ratzeburg Die Stadt Ratzeburg verfügt über zwei große Außen-sportanlagen an der Lauenburgischen Gelehrtenschule auf dem St. Georgsberg und die Riemannsportstätte in der Ratzeburger Vorstadt. Die Lauenburgische Gelehrtenschule hat zudem insgesamt drei Sporthallen auf

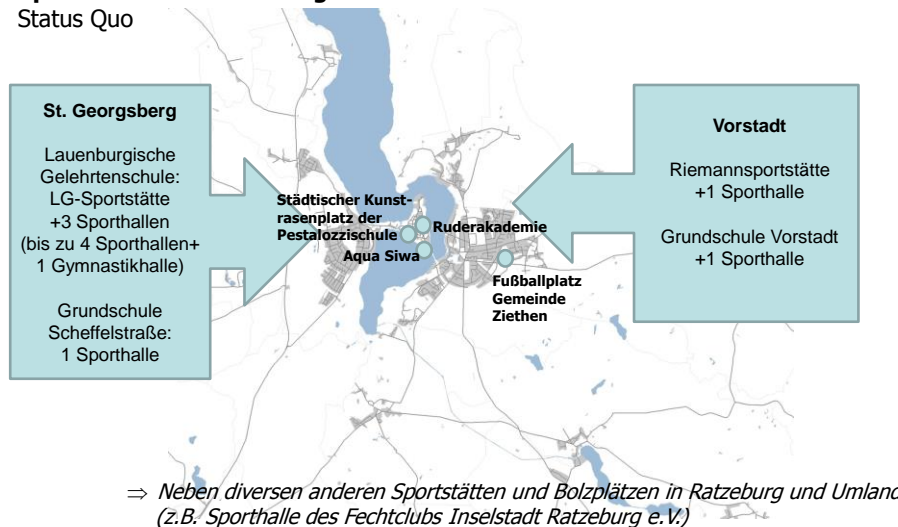
ihrem Gelände plus eine Gymnastikhalle. Die Riemannsportstätte in der Vorstadt verfügt über eine Dreifeld-Sporthalle. Darüber hinaus verfügen die Grundschule in der Vorstadt und die Grundschule Scheffelstraße auf dem St. Georgsberg über je eine Sporthalle. Das Aufenthaltsgelände des Pestalozzi Förderzentrums weist zudem auf der Altstadtinsel einen Kunstrasenplatz auf. Neben den städtischen Sportstätten gibt es weitere Sporthallen und -plätze der lokalen Vereine und Verbände sowie der Ruderakademie auf der Altstadtinsel. Als Beispiel sei hier die Fechthalle des Fechtclubs Inselstadt Ratzeburg e.V. angeführt. Abbildung 25 vermittelt einen Überblick über die Lage der städtischen Sportstätten und Sporthallen.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Sportstätten in Ratzeburg

Status Quo



Quelle: GEWOS-Abfrage, 2013

Abbildung 25 Lage städtischer Sportstätten in Ratzeburg

Sportstätten im Umland

Die Umlandgemeinden Bäk, Buchholz, Einhaus, Kittlitz, Kulpin, Mechow, Mustin, Salem und Schmilau verfügen laut Amt Lauenburgische Seen über Bolzplätze. Sportplätze sind in der Gemeinde Ziethen und der Gemeinde Mustin vorhanden. Das Schullandheim in der Gemeinde Kittlitz weist darüber hinaus auch einen Sportplatz auf.

Die Gemeinde Ziethen verfügt über einen Sportplatz, der insbesondere von der Fußballsparte des Spiel- und Sportvereins der Gemeinde Ziethen nachgefragt wird. Zudem verfügt die Gemeinde Ziethen über eine Skateranlage.

Der Sportplatz der Gemeinde Mustin wird von der Fußballsparte des Mustiner Sportvereins e.V. von 1973 genutzt, deren Vereinsheim direkt daneben angrenzt. Hier befinden sich auch die Umkleidekabinen für die Sportler.

**Handlungsbedarf:
Städtische Sportstätten**

Hinsichtlich der Sportstätte der Lauenburgischen Gelehrtenschule (LG-Schule) und der Riemannsportstätte als wichtigste Sportzentren diesseits und jenseits der Altstadtinsel Ratzburgs besteht Sanierungsbedarf. Für die Sportstätte der LG-Schule auf dem St. Georgsberg wird folgender Sanierungsbedarf festgehalten:

- Erneuerung des Belags auf der Tartanbahn/Kunststofflaufbahn
- Erneuerung der Zäune

Für die Riemannsportstätte in der Ratzeburger Vorstadt wird folgender Sanierungsbedarf festgehalten:

- Erneuerung des Kunstrasenfeldes
- Erneuerung des Belags der Laufbahn
- Erneuerung der Ballfangzäune und Zäune allgemein

Darüber hinaus wird angemerkt, dass auf dem Aufenthaltsgelände der Pestalozzi Förderschule angrenzend an den Kunstrasenplatz Spielgeräte für die Schülerinnen und Schüler fehlen.

**Handlungsbedarf:
Sportplätze im Umland**

Zwei Drittel des Sportplatzes der Gemeinde Ziethen befindet sich in Schattenlage großer Bäume (vgl. Abbildung 26). Dies führt bei Staunässe und häufiger Inanspruchnahme des Platzes zu Bodenerosion. Daher kann der Sportplatz der Gemeinde nicht durchgehend genutzt werden. Der SSV Ziethen weicht dann auf Sportplätze der umliegenden Gemeinden aus. Dies kann jedoch nur eine Zwischenlösung sein, da die Sportplätze bereits von

anderen Sportvereinen stark frequentiert werden. Um das Problem langfristig zu beheben, müssen eine Drainage verlegt sowie ein Entwässerungs- und Belüftungssystem installiert werden.

Die Umkleidekabinen des Mustiner Sportvereins sind in keinem guten Zustand. Hier wird Bedarf eines Abrisses und Neubaus gesehen.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Sportplatz der Gemeinde Ziethen
Luftbildaufnahme der Bodenerosion



Quelle: Google-Earth, 2013

Abbildung 26 Baumbestand und deutlich sichtbare Abnutzung des Sportplatzes der Gemeinde Ziethen

**Handlungsbedarf:
Sanierung der
Kleinbahndamm-
brücke**

Die Kleinbahndammbrücke verbindet das Südufer der Altstadtinsel mit dem Kleinbahndamm, der die Vorstadt mit der Altstadtinsel Ratzeburgs verbindet. Im Alltag stellt sie ein wichtiges Bindeglied zwischen den Stadtteilen als Hauptfahrradstrecke (Schülerverkehr, Alltagsverkehr, Tourismus) und Notrettungsweg dar (vgl. Kapitel 3.6). Auch bei Großsportveranstaltungen wie dem Inseltriathlon und Adventslauf wird die Brücke stark frequentiert. Die Brücke muss dringend saniert werden. So ist sie seit 2013 nur eingeschränkt nutzbar (vgl. Abbildung 28). Zudem ist die Unterfahrt mit Fahrgastschiffen und für den allgemeinen Bootsverkehr gefährdet.



Abbildung 27
Ansicht der Kleinbahndammbrücke aus Blickrichtung des Kleinbahndammes (Foto: GEWOS, 2013)



Abbildung 28
Ansicht der Kleinbahndammbrücke aus Blickrichtung des Schwimmbades „Aqua Siwa“ (Foto: GEWOS, 2013)

**Handlungsbedarf:
Ausbau von Trendsportarten**

Hinsichtlich weiterer Sportangebote insbesondere für Jugendliche wie die Installation weiterer Skateranlagen wird Handlungsbedarf gesehen, da eine Skateranlage in Ziethen als unzureichend gesehen wird. Derzeit lagert bereits eine Skateranlage im Bauhof Ratzeburg, die von der Stadt Lübeck der Stadt Ratzeburg zur Verfügung gestellt wurde.

Zudem wurde in der Arbeitsgruppe der Wunsch von Tanzangeboten in Ratzeburg geäußert. Dieser Handlungsbedarf wurde an den Vorstand des Ratzeburger Sportvereins (RSV) herangetragen, der derzeit eine Umsetzung in Form von Raumbedarf, Kursleitern und ausreichender Nachfrage prüft. Die Volkshochschule nutzt dafür Räume der Ernst-Barlach-Schule. Der Ratzeburger Seniorenwohnsitz hat dem RSV bereits Räumlichkeiten zur Nutzung angeboten.

3.2.2. Bereich Freizeit & Erholung

Freizeit- und Naherholungsangebote

Der Naturpark Lauenburgische Seen verfügt mit seiner abwechslungsreichen Seenlandschaft über zahlreiche Naherholungsqualitäten für das die Stadt Ratzeburg und Umlandgemeinden. Hier ist zum einen der europäische Fernwanderweg zu nennen, der entlang des Südufers der Altstadtinsel Ratzeburgs dem Verlauf der ehemaligen Kleinbahn folgt. Zum anderen verfügt der Untersuchungsraum über zahlreiche Rad- und Wanderwege.

Attraktive, zentrumsnahe Naherholungs- und Freizeitangebote vorhanden

Ratzeburg verfügt über attraktive, zentrumsnahe Naherholungs- und Freizeitangebote. In diesem Zusammenhang ist der Rundwanderweg um den Küchensee, die eine beliebte Jogging- und Nordic-Walking-Strecke zu nennen neben dem Rundwanderweg um den Kleinen Küchensee, auch Stadtsee genannt. Auch der Kurpark mit der Süduferpromenade in direkter Seelage oder die Schlosswiese am Domsee bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern vor Ort hohe Naherholungsqualitäten.

Darüber hinaus verfügt die Stadt Ratzeburg über einen Kleingartenverein und angrenzenden Medizinwald an der Schmilauer Straße, den Baumpark an der Möllner Straße. Zudem bieten die bis in die Stadt reichenden Wälder, der Fuchswald auf dem St. Georgsberg und das Bäcker Gehölz in der Ratzeburger Vorstadt Naherholungsqualitäten.



*Abbildung 29
Neugepflanzte Bäume im Baumpark an der Möllner Straße in Ratzeburg
(Foto: GEWOS, 2013)*



*Abbildung 30
Hinweistafel des Baumparks an der Möllner Straße (Foto: GEWOS, 2013)*

Freizeit- und Naherholungsflächen nicht barrierefrei

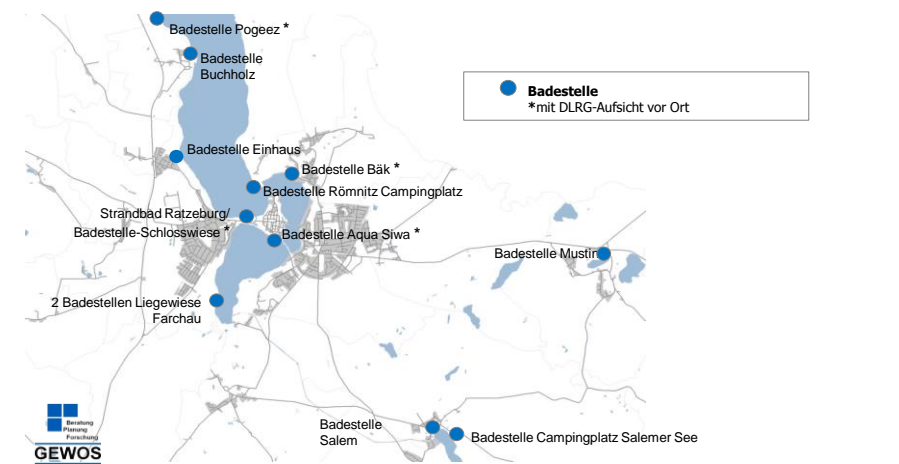
Als wesentlicher Handlungsbedarf wird die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit und Passierbarkeit von Naherholungs- und Freizeitangeboten in Ratzeburg gesehen. So gibt es derzeit keinen barrierefrei gestalteten Wanderweg im Untersuchungsgebiet. So verhindern beispielsweise die Treppenstufen am Palisadenweg einen barrierefreien Rundweg entlang des Stadtsees, zudem ist der lose Untergrund je nach Wetterlage nicht immer barrierefrei. Der Zugang von der Kleinbahnbrücke zum Palisadenweg am Westufer des kleinen Küchensees ist

nur über Stufen möglich. Zudem stellen die Schotterwege für Menschen, die auf Gehhilfen angewiesen sind, eine Barriere dar.

Weiterhin sollte eine Sanierung der Kleinbahnbrücke erfolgen. Hier wird Handlungsbedarf gesehen. Auch der Kurpark am Südufer der Altstadtinsel ist derzeit nicht barrierefrei zugänglich bzw. gestaltet. Da die Route entlang der Promenade am Südufer insbesondere von Fahrradfahrern stark frequentiert wird, wird hier der Bedarf einer klaren Abgrenzung des Rad- und Fußweges gesehen. Zur Belebung des derzeit recht eintönig gestalteten Kurparks wird zudem die Einrichtung eines Mehrgenerationenfitnessparcours als Teil der Nordic-Walking- und Joggingstrecke um den Kuchensee von den Teilnehmern der Arbeitsgruppe befürwortet.

**Badestellen des
Untersuchungsge-
bietes**

Mit seinen zahlreichen Badestellen bietet die Seenlandschaft der Gemeinden des Untersuchungsraumes eine hohe Lebensqualität. Zum Teil werden die Badestellen in der Saison direkt vor Ort von der DLRG überwacht. Darüber hinaus verfügt die DLRG über ein mobiles Rettungsfahrzeug mit angehängtem Schlauchboot, um auch dort zum Einsatz kommen zu können, wo selbst kein Team vor Ort ist.



Quelle: GEWOS-Abfrage 2013

Abbildung 31 *Badstellen im Untersuchungsgebiet des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge*

**Barrierefreie Bade-
stelle**

Eine derzeitige Nutzung der lokalen Badstellen ist für mobilitätseingeschränkte Personen nicht möglich. Hier besteht Handlungsbedarf. So existiert an der Badestelle vor dem Aqua Siwa zwar eine barrierefreie Toilette, ein barrierefreier selbständiger Zugang zum Wasser ist jedoch für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, derzeit nicht möglich. Auch im Umland sind die Badstellen hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung zu prüfen. So weist die Badestelle der Gemeinde Pogeez Sanitäreinrichtungen auf, diese sind jedoch nicht barrierefrei gestaltet und insgesamt sanierungsbedürftig, auch hier besteht Handlungsbedarf.



Abbildung 32
*Barrierefreie Sanitäranlagen an der Bade-
stelle „Aqua Siwa“ (Foto: GEWOS, 2013)*



Abbildung 33
*Öffentliche Badestelle vorm Schwimmbad
„Aqua Siwa“ ohne barrierefreien Zugang
zum Wasser (Foto: GEWOS, 2013)*

Instandsetzung des Stadtbads Ratzeburg Das Strandbad, die Seebadeanstalt Schlosswiese, befindet sich derzeit in einem nicht attraktiven Zustand. Hier wäre eine Instandsetzung und gleichzeitig barrierefreie Gestaltung wünschenswert.

Instandsetzung des Rundwanderweges um den KÜchensee Derzeit befindet sich der Rundwanderweg um den KÜchensee in einem schlechten Zustand, der die Nutzung einschränkt. Daher wird hier der Bedarf einer Instandsetzung und ggf. eines Ausbaus der Wegeführung gesehen.

3.3 Familie

Vermehrte Berufstätigkeit der Eltern Derzeit findet ein tief greifender Wandel der Institution Familie statt, der eine Anpassung einiger gesellschaftlicher Bereiche erforderlich macht. Zunehmend lösen sich in einer räumlich flexibler werdenden Gesellschaft familiäre Netzwerke auf.

Vor dem Hintergrund der sich wandelnden Haushaltsstrukturen und Erwerbsarrangements der Eltern steigt die Nachfrage nach flexiblen Betreuungsmöglichkeiten. Betreuungseinrichtungen sehen sich zunehmend der Herausforderung gegenübergestellt, eine ganztägige Betreuung für Kinder und Jugendliche auch in den Ferien umzusetzen. Ein umfangreiches und qualitativ hochwer-

tiges Betreuungs- sowie Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche wird folglich zu einem entscheidenden Standortfaktor.

Schwerpunkte des Handlungsfeldes „Familien“

Im Rahmen des ZKDV wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Kinderbetreuung (0-6 Jahre) in Ratzeburg und dem Umland
- Schulen, Nachmittags- und Ferienbetreuung
- Jugendarbeit

Es folgt die Darstellung des Status Quo der einzelnen Themenbereiche sowie der ermittelte Handlungsbedarf.

3.3.1. Kinderbetreuung (0-6 Jahre) in Ratzeburg und dem Umland

In Ratzeburg und den Umlandgemeinden erfolgt die Betreuung der Kinder bis zum Schuleintritt in verschiedenen Einrichtungen. Im Vordergrund stehen die Kindertagesstätten bzw. die Kindergärten. Darüber hinaus übernehmen Tagespflegepersonen die Betreuung von Kindern. In Ratzeburg und den Umlandgemeinden bestehen überdies Kinderspielkreise.

Kindertagesstätten in Ratzeburg

Insgesamt befinden sich sechs Kindertagesstätten innerhalb der Stadtgrenzen Ratzeburgs (vgl. Abbildung 34). Alle Kindergärten auf städtischem Gebiet nehmen Kinder zwischen einem und sechs Jahren auf. Hierbei handelt es sich unter anderem um den städtischen Domkindergarten, der im Norden der Altstadtinsel liegt. Es gibt weiterhin im Stadtteil St. Georgsberg die Kindergärten „Die wilde 13“ der AWO Schleswig-Holstein, „Zipfelmütze“ der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde St. Georgsberg sowie „Mauseloch“, dessen Träger der Verein Kinderbetreuung für Ratzeburg e.V. ist. Im Stadtteil Vorstadt befinden sich die Standorte des St. Petri-Kindergartens „Hand in Hand“ und das Montessori Kinderhaus der Montessori GmbH.

Platzkapazitäten und Angebot

Insgesamt wird zwischen Halbtags-, Ganztags- und Dreiviertelplätzen unterschieden. Es stehen derzeit in Ratzeburg 115 Halbtagsplätze zur Verfügung und 275 Nach-

mittags- oder Ganztagsplätze. Damit wird der steigenden Nachfrage nach Ganztagsangeboten Rechnung getragen. Die Betreuungszeiten liegen in der Regel zwischen 8.00 und 17.00 Uhr (vgl. Abbildung 34). Alle Einrichtungen bieten die Möglichkeit einer Ganztagsbetreuung. Damit sind in Ratzeburg die Einrichtungen gut auf die vermehrten Nachfragen nach Nachmittagsbetreuung eingestellt. Von den Kindergartenplätzen werden insgesamt 85 Plätze für Kinder unter drei Jahren vorgehalten, denn seit dem Rechtsanspruch auf Kinderbetreuung zwischen dem ersten und dritten Lebensjahr steigt auch in diesem Bereich die Nachfrage. Drei Einrichtungen betreuen bis zu drei Kinder in Einzelintegration. Das bedeutet, dass ein Kind mit Behinderung in einer Regelgruppe aufgenommen und betreut wird, ohne dass die Einrichtung speziell geschultes Personal an die Seite des Kindes stellt. Der Kindergarten der AWO bietet die Betreuung von Kindern mit Handicap in einer gesonderten Integrationsgruppe (vgl. Abb. 35). In Ratzeburg gibt es in zwei Einrichtungen jeweils eine Waldgruppe, in der viel Zeit mit den Kindern im Freien verbracht wird. In Ratzeburg besteht im städtischen Kindergarten zudem die Möglichkeit, die Kinder während der Schließzeiten anderer Einrichtungen hier betreuen zu lassen.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Betreuungszeiten der Kitas in Ratzeburg

		Städt. Dom-kindergarten	AWO-Kita „Die wilde 13“	St. Petri „Hand in Hand“	Kita „Zipfelmütze“	Montessori Kita	Kita "Mauseloch"
0- bis 3-Jährige	6:00-7:00						
	7:00-7:30						
	7:30-8:00						
	8:00-12:00						
	12:00-12:30						
	12:30-14:00						
	14:00-15:00						
	15:00-17:00						
17:00-18:00							
3- bis 6-Jährige	6:00-7:00						
	7:00-7:30						
	7:30-8:00						
	8:00-12:00						
	12:00-12:30						
	12:30-13:30						
	13:30-14:00						
	14:00-17:00						
17:00-18:00							

■ Betreuung für jedes Kita-Kind
 ■ Betreuung nur für einige 0- bis 6-Jährige, da AG-Gruppe

Quelle: GEWOS-Abfrage 2013

Abbildung 34 *Betreuungszeiten der Kitas in Ratzeburg*

Betreuungsarten der Kitas in Ratzeburg

	Städt. Dom-kindergarten	AWO-Kita „Die wilde 13“	St. Petri „Hand in Hand“	Kita „Zipfelmütze“	Montessori Kita	Kita "Mauseloch"
Regelgruppe	■	■	■	■	■	■
Krippe	■	■	■	■	■	■
Regel-I	■	■	■	■	■	■
Integrationsgruppe	■	■	■	■	■	■
AG	■	■	■	■	■	■
Waldgruppe	■	■	■	■	■	■
Frühdienst	■	■	■	■	■	■
Mittagsdienst	■	■	■	■	■	■
Nachmittagsdienst	■	■	■	■	■	■

Legende: ■ Gruppe wird angeboten

Quelle: GEWOS-Abfrage 2013

- Regelgruppe: 3- bis 6- jährige Kinder
- AG: 0- bis 6-jährige Kinder (höchstens fünf Kinder unter 3 Jahren)
- Regel-I: Integrationsgruppe für 0- bis 6-jährige Kinder (höchstens 3 Kinder mit Förderbedarf, 14 Kinder ohne Behinderungen)
- Früh-, Mittags- und Spätdienst: 0- bis 6-jährige Kinder (für berufstätige Eltern)

Abbildung 35 Betreuungsmöglichkeiten der Kitas in Ratzeburg

Allgemeine Auslastung

Entsprechend der Fortschreibung des Kita-Bedarfsplans der Stadt Ratzeburg standen 2013 insgesamt 85 Krippenplätze und 390 Plätze für Kinder zwischen 3 und 6,5 Jahren zur Verfügung. Das entspricht einer Betreuungsquote in Krippen oder Kitas für U3-Kinder von 29,1 % (Stand: Dezember 2012). Fließen die verfügbaren Plätze der Tagespflege in die Betrachtung ein, steigt die Quote auf 36,2 %. Die Betreuungsquote der Kita-Plätze für Kinder ab drei Jahren liegt hingegen bei 87,8 %. Zusammen mit den Spielkreisen und der Tagespflege steigt die Betreuungsquote in der Stadt bis auf 91,9 %. Die Auslastung der einzelnen Gruppen ist gut. Einige Einrichtungen sind zwar am Ende ihrer räumlichen Kapazitäten angelangt, doch da zu Beginn des Kindergartenjahres (August 2013) erstmalig nicht alle Plätze belegt waren und die Kinderzahlen laut der Bevölkerungsprognose (vgl. Kapitel 2) bis zum Jahr 2025 rückläufig sind, ist die Entwicklung der Anmeldezahlen in den kommenden Jahren zunächst zu beobachten.

Kinderbetreuung in den Umlandgemeinden

In fünf der 16 Umlandgemeinden gibt es insgesamt sechs Kindergärten, in denen circa 200 Kinder betreut werden (vgl. Abbildung 36). Darunter können in vier Einrichtungen Kinder unter drei Jahren aufgenommen werden. Diese Einrichtungen sind die Kita Mustin der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Mustin, Kita Bäk (Träger: Kinderspielkreis Bäk e.V.), Kita Buchholz unter dem Träger der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde St. Georgsberg und die Gemeinde-Kita Ziethen. Die Kita der Gemeinde Schmilau sowie die Waldkindertagesstätte „Wurzelzwerge“ in Mustin bieten Kinderbetreuung in Regelgruppen an (vgl. Abbildung 37). Im Umland gibt es keine Regel-Integrationsgruppen wie in der Stadt Ratzeburg. Auf Anfrage ist die Aufnahme von Kindern mit Handicap jedoch in den meisten Einrichtungen möglich. Nur in drei von sechs Einrichtungen reichen die Betreuungszeiten über 15.00 Uhr hinaus. Derzeit haben die Einrichtungen in den Sommerferien und über die Weihnachtsfeiertage, als auch zum Teil im Frühjahr und Herbst geschlossen. Notgruppen, in denen in diesen Zeiträumen eine alternative Betreuung angeboten wird, bestehen nicht.

Handlungsbedarf: Betreuungszeiten im Umland organisieren

Es besteht Handlungsbedarf im Bereich der Ferienbetreuung in den Umlandgemeinden. Berufstätige Eltern können Schließzeiten von bis zu sechs Wochen nicht überbrücken bzw. sie können ihren Urlaub nicht gleichzeitig nehmen. So kommt es zu Konstellationen, in denen die Eltern den Urlaub zeitversetzt nehmen. In der Konsequenz hat die Familie nicht die Möglichkeit gemeinsam die Ferienzeit zu verbringen.

Auslastung der Kitas im Umland

Die Kapazitäten der einzelnen Kindergärten sind ausgelastet. Wartelisten bestehen und die Nachfrage vor allem an Krippenplätzen steigt. In den Umlandgemeinden gibt es laut Angaben des Bedarfsplans des Amtes Lauenburgische Seen 164 Kinder unter drei Jahren, die derzeit zu 33,5 % mit Krippenplätzen (ohne Tagespflege) versorgt werden. Kita-Plätze stehen insgesamt 165 für 185 Kinder im Untersuchungsgebiet bereit. Das entspricht einer Betreuungsquote von 89,2 % in den Umlandgemeinden. Die Kita in Buchholz hat bereits ihre Räumlichkeiten ausgebaut und eine dritte Gruppe eröffnet, sieht aber wei-

terhin Bedarf an zusätzlichen Plätzen. Auch die Träger der Kindergärten in Schmilau und Mustin verhandeln über einen Ausbau. Die Kita Mustin hat im August 2013 eine Kleinstkrippengruppe mit fünf Plätzen im Pastorat eingerichtet. Diese Gruppe ist zunächst auf ein Jahr begrenzt und wird fortbestehen, sollte sich die kleine Gruppe etablieren. Die Kita Bäk steht derzeit ebenfalls vor der Herausforderung die Einrichtung um fünf Krippenplätze zu erweitern. Die Kita Bäk kann jedoch auf den Bedarf aufgrund der fehlenden personellen und räumlichen Kapazitäten derzeit nicht reagieren.

Betreuungszeiten der Kitas in den Umlandgemeinden

		Kita Bäk	Kita Buchholz	Ev. Kita Mustin	Wald-Kita Wurzelzwerge Mustin	Kita Schmilau	Kita Ziethen
0- bis 3-Jährige	7:30-8:00	■		■		■	■
	8:00-12:30	■		■		■	■
	12:00-12:30	■		■		■	■
	12:30-13:00	■		■		■	■
	13:00-14:00	■		■		■	■
	14:00-15:00	■		■		■	■
	15:00-15:30	■		■		■	■
	15:30-16:00	■		■		■	■
16:00-17:00	■		■		■	■	
3- bis 6-Jährige	7:30-8:00	■	■	■		■	■
	8:00-12:30	■	■	■		■	■
	12:00-12:30	■	■	■		■	■
	12:30-13:00	■	■	■		■	■
	13:00-14:00	■	■	■		seit 8/2013	■
	14:00-15:00	■	■	■		seit 8/2013	■
	15:00-15:30	seit 8/2013	■	■		seit 8/2013	■
	15:30-16:00	seit 8/2013	■	■		■	■
16:00-17:00	seit 8/2013	■	■		■	■	

■ Betreuung für jedes Kita-Kind ■ Betreuung nur für einige 0- bis 6-Jährige, da AG-Gruppe

Quelle: GEWOS-Abfrage 2013

Abbildung 36 *Betreuungszeiten der Kitas in den Umlandgemeinden*

Betreuungsarten der Kitas in den Umlandgemeinden

	Kita Bäk	Kita Buchholz	Ev. Kita Mustin	Wald-kindergarten Wurzelzweige	Kita Schmilau	Kita Ziethen
Regelgruppe	■	■	■	■	■	■
Krippe	■	■	■	■	■	■
Regel-I	■	■	■	■	■	■
AG	■	■	■	■	■	■
Waldgruppe	■	■	■	■	■	■
Frühdienst	■	■	■	■	■	■
Mittagsdienst	■	■	■	■	■	■
Nachmittagsdienst	■	■*	■	■	■*	■

* Betreuung bis 15.30 Uhr

Legende: ■ Gruppe wird angeboten

Quelle: GEWOS-Abfrage 2013

- Regelgruppe: 3- bis 6- jährige Kinder
- AG: 0- bis 6-jährige Kinder (höchstens fünf Kinder unter 3 Jahren)
- Regel-I: Integrationsgruppe für 0- bis 6-jährige Kinder (höchstens 3 Kinder mit Förderbedarf, 14 Kinder ohne Behinderungen)
- Früh-, Mittags- und Spätdienst: 0- bis 6-jährige Kinder (für berufstätige Eltern)

Abbildung 37 *Betreuungsarten in den Umlandgemeinden*

Tagesmütter in Ratzeburg und den Umlandgemeinden

In Ratzeburg ist die Fachberatung Kindertagespflege bei der Kreisverwaltung angesiedelt. Sie ist in Kooperation mit der evangelischen Familienbildungsstätte zuständig für die Beratung, Betreuung und Qualifizierung sowie Tagesmütter der Vermittlung von Tagesmüttern. In den Umlandgemeinden werden insgesamt 28 Kinder durch zertifizierte Tagesmütter betreut² (vgl. Abbildung 38). Damit werden 9,2 % aller Kinder bis zum Einschulalter, die in den Umlandgemeinden wohnen, von Tagesmüttern betreut. In Ratzeburg ist dies bei 27 Kindern unter drei Jahren nach Angaben der Kita-Bedarfsplanung der Fall (Stand Dezember 2012). Im Kreis Herzogtum Lauenburg gibt es im ersten Quartal des Jahres 2013 insgesamt 131 zertifizierte Tagesmütter, die 471 Kinder betreuen. Damit sind es im Kreis lediglich 4,9 % aller Kinder unter sechs Jahren, die von einer Tagesmutter betreut werden.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Zertifizierte Tagesmütter im Ratzeburger Umland

Umlandgemeinden
(Stand: 2. Halbjahr 2012)

Kreis Herzogtum Lauenburg
(Stand: 31. März 2013)

▪ 131 Tagesmütter:

- ✓ Betreuung von insges.
28 Kindern:
 - ✓ Einhaus: 4
 - ✓ Buchholz: 1
 - ✓ Fredeburg: 1
 - ✓ Harmsdorf: 1
 - ✓ Kulpin: 1
 - ✓ Mustin: 2
 - ✓ Pogeetz: 4
 - ✓ Salem: 4
 - ✓ Schmilau: 6
 - ✓ Ziethen: 4

- ✓ Betreuung von insges.
471 Kinder
 - ↗ 374 Kinder „unter 3“
 - ↗ 60 Kinder 3-6 Jahre
 - ↗ 37 Kinder 6-12 (Ausnahme:
max. 14 Jahre)

Quelle: GEWOS-Abfrage 2013

Abbildung 38 Zertifizierte Tagesmütter im Ratzeburger Umland

² Die Angebote der Betreuung durch Tagesmütter oder -väter konnte in den Gemeinden Bäk, Kittlitz und Römnitz nicht erfasst werden.

Spielkreise als ergänzende Betreuungsangebote

Das Konzept der Spielkreise zeichnet sich durch seine Altersmischung der Kinder, der begrenzten Gruppenstärke auf maximal 15 Kinder sowie die Elternmitarbeit aus. In Ratzeburg wird von der Familienbildungsstätte ein Spielkreis angeboten, in dem bis zu 12 Kinder ab dem zweiten Lebensjahr betreut werden. Das Angebot in Ratzeburg findet an zwei Tagen, Dienstag und Mittwoch, von 8.45 bis 11.45 Uhr statt. Auch in den Umlandgemeinden gibt es zwei Spielkreise. Die Kinderspielkreise Kulpin und Buchholz entstanden vor einigen Jahren durch Elterninitiativen. Der „Spielkreis Kulpiner Kinder“ findet von Montag bis Freitag zwischen 8.00 und 12.00 Uhr statt. Betreut werden zwischen zehn und zwölf Kinder. In Buchholz betreut der „Kinderspielkreis Buchholz e.V.“ an drei Tagen (Dienstag, Mittwoch, Freitag) zwischen 8.00 und 12.00 Uhr im Dorfgemeinschaftshaus bis zu zehn Kinder.

Handlungsbedarf: Kooperation zwischen Stadt und Umland

Die Gemeinde Bäk benötigt fünf weitere Krippenplätze. Angestrebt wird hierfür eine Kooperation mit der Stadt Ratzeburg, die eine Erweiterung des Krippenangebotes der städtischen Kita vorsieht. Zwar müssten die Eltern aus der Gemeinde Bäk einen weiteren Anfahrtsweg bewältigen, dennoch stellt eine Kooperation derzeit eine Lösung dar.

Generell funktioniert die Kooperation und Vernetzung der Kinderbetreuungseinrichtungen (Träger und Leiterinnen) innerhalb der Stadtgrenzen sehr gut. Auf der regelmäßigen Kita-Konferenz werden Bedarfe geklärt und gemeinsame Projekte initiiert. Im Umland sind in puncto Vernetzung der Kitas Defizite ersichtlich. Zudem besteht seitens der Leiterinnen im Umland der Wunsch, mit den Trägern und Leiterinnen in Ratzeburg regelmäßige Treffen zu veranstalten, um den Austausch und die Zusammenarbeit zu verbessern.

3.3.2. Schulen, Nachmittags- und Ferienbetreuung

Alle Schularten sind in Ratzeburg vertreten. Es gibt eine Grundschule mit zwei Standorten (St. Georgsberg und Vorstadt). Die Gemeinschaftsschule Lauenburgische Seen liegt in der Vorstadt. Die Lauenburgische Gelehrtenschule Ratzeburg ist das örtliche Gymnasium. Darüber hinaus ist mit der Pestalozzischule auch eine Förderschule und ein Förderzentrum mit dem Schwerpunkt Lernen vor Ort vertreten.

Grundschule Ratzeburg: St. Georgsberg und Vorstadt

Träger der Grundschule Ratzeburg ist der Schulverband Ratzeburg. Dieser umfasst neben der Stadt Ratzeburg 17 Umlandgemeinden des Amtes Lauenburgische Seen.

Die Einzugsgebiete unterscheiden sich wie folgt: Zur Grundschule St. Georgsberg gehen vor allem Kinder aus dem westlichen Stadtgebiet sowie der umliegenden Dörfer und am Standort Vorstadt werden Kinder aus dem östlichen Stadtteil und Umland unterrichtet. An beiden Schulen wurden im Schuljahr 2011/2012 rund 640 Kinder beschult. Für Kinder der dritten und vierten Klassenstufe besteht die Möglichkeit, an Arbeitsgemeinschaften teilzunehmen. Inhaltlich können die teilnehmenden Kinder an beiden Standorten verschiedene Arbeitsgemeinschaften aus den Bereichen Musik, Sport, Kunst, Textiles Werken, Verkehrserziehung, Plattdeutsch, Englisch, Französisch oder Computerunterricht wählen.

Gemeinschaftsschule Lauenburgische Seen

Die Gemeinschaftsschule Lauenburgische Seen liegt ebenfalls in der Vorstadt. Insgesamt werden seit Beginn des neuen Schuljahres 2013/2014 ca. 720 Schülerinnen und Schüler von der fünften bis zur zehnten Klasse unterrichtet. Es fehlen allerdings weiterhin vier Klassenräume, deren Einrichtung bereits beschlossen ist.

Zudem ist in Kooperation mit dem Berufsbildungszentrum in Mölln die Einrichtung einer kooperativen, gymnasialen Oberstufe ab dem Schuljahr 2014/2015 vorgesehen. Auch der Übergang zur Lauenburgischen Gelehrtenschule ist möglich. Träger der Gemeinschaftsschule ist der Schulverband Ratzeburg.

Pestalozzischule

Die Pestalozzischule ist das örtliche Förderzentrum mit dem Schwerpunkt „Lernen“ und liegt auf der Altstadtinsel. Hier werden derzeit 41 Schülerinnen und Schüler von der vierten bis zur zehnten Klasse betreut, beschult und beim Übergang in die berufliche Bildung begleitet. Zudem unterstützen die Lehrkräfte der Pestalozzischule die allgemeinbildenden Schulen in Ratzeburg und im gesamten Nordkreis bei Fragen der individuellen Förderung und Förderdiagnostik. Präventionsarbeit wird in den Schulen als auch in den Kindergärten geleistet. Träger ist der Schulverband Ratzeburg.

Lauenburgische Gelehrtenschule

Bei der Lauenburgischen Gelehrtenschule handelt es sich um das städtische Gymnasium an der Bahnhofsallee (St. Georgsberg), an dem derzeit rund 1.000 Schülerinnen und Schüler unterrichtet werden. Der Träger der Schule ist die Stadt Ratzeburg. Für Schülerinnen und Schüler mit zusätzlichem Förderbedarf werden Trainingskurse in den entsprechenden Fächern angeboten. Kinder und Jugendliche, die Interesse an vertiefenden und ergänzenden Kursen haben, können aus der Palette der Arbeitsgemeinschaften und Wahlfachangebote wählen. Derzeit bestehen ca. acht Angebote an verschiedenen Arbeitsgemeinschaften. Die Lauenburgische Gelehrtenschule ist Partnerschule des Leistungssports. Sie wird von Sportschülerinnen und -schülern besucht, die am Sportinternat an der Ruderakademie leben.

Die Offene Ganztagschule Ratzeburg (OGS)

Der Schulverband Ratzeburg hat das Konzept der Offenen Ganztagschule an drei Standorten initiiert. Die Offene Ganztagschule startete zu Beginn des Schuljahres 2007/08 an zunächst zwei Standorten (Grundschule Vorstadt und St. Georgsberg). Im Jahr 2009 kam der Standort an der Gemeinschaftsschule Ratzeburg hinzu. Die Pestalozzischule nimmt auch teil.

Die Offene Ganztagschule richtet sich an Eltern, die über die Kernschulzeiten hinaus berufstätig sind oder ihre Kinder gerne unter Gleichaltrigen betreut wissen möchten. Entrichtet wird seitens der Eltern eine Benutzungsgebühr, die die Hausaufgabenbetreuung und die Teilnahme an den allgemeinen Kursen gewährleistet. Bezuschusst wird die Finanzierung der Offenen Ganz-

tagsschule vom Land Schleswig-Holstein sowie dem Schulverband Ratzeburg. Es besteht überdies die Möglichkeit, die Kinder gegen eine zusätzliche Gebühr zu Mittag verpflegen zu lassen. Darüber hinaus gibt es Optionen, das Kind bei der Frühbetreuung (6.45 bis 8.45 Uhr) oder der Spätbetreuung (16.00 bis 17.00 Uhr) anzumelden. In Kooperation mit weiteren Einrichtungen und Vereinen in Ratzeburg und Umgebung bestehen auch Kurse, bei denen zusätzliche Kosten anfallen (z.B. mit der Kreismusikschule). Derzeit sind am Standort der Grundschule St. Georgsberg 120 Kinder angemeldet. Hier werden 14 Kursangebote im Schuljahr 2013/2014 angeboten. Die Grundschule Vorstadt betreut 100 Schülerinnen und Schüler. Das OGS-Team organisiert insgesamt 12 Kursangebote. An den laufenden Kursen der Gemeinschaftsschule nehmen 26 Kinder und Jugendliche teil.

**Handlungsbedarf:
Lückenloses Be-
treuungssystem für
Kinder und Jugend-
liche**

In der Anfangszeit der Offenen Ganztagschule bestand die Befürchtung, dass durch die Einführung der OGS die Teilnehmerzahlen in außerschulischen Einrichtungen und Vereinen abnehmen. Doch die Offene Ganztagschule eröffnet Möglichkeiten, in Kooperation Angebote bereitzustellen und die Kinder und Jugendlichen auf diese Art und Weise im Sinne von Schnupperkursen an Sport und andere Aktivitäten heranzuführen. Inzwischen hat sich die OGS etabliert. Die Kinder und Jugendlichen können wahlweise fünf oder drei Tage an der OGS teilnehmen und somit an anderen Tagen Angebote anderer Vereine nach Schulschluss wahrnehmen. Notwendig ist die Absprache und Kooperation zwischen den Vereinen und den Schulen hinsichtlich gemeinsam organisierter Kurse. Als problematisch wird die zeitliche Lücke zwischen den OGS-Kursen als auch zwischen OGS-Angeboten und Trainingszeiten bzw. alternativem Nachmittagsangebot gesehen, in der insbesondere jüngere Schülerinnen und Schüler nicht betreut werden. Das gilt insbesondere für Kinder von der fünften bis zur siebten Klasse. Aus diesem Grund besteht das Ziel, diese Lücken in Kooperation zwischen den Schulen und Vereinen zu schließen.

Ferienangebote

Für Kinder aus Ratzeburg und den Umlandgemeinden stehen diverse Ferienangebote zur Auswahl. In Ratzeburg sind die zahlreichen Ferienangebote der Stadtjugendpflege Ratzeburg fest etabliert, die im Rahmen der Ferienpassaktionen mit Vereinen, Verbänden und Institutionen vor Ort initiiert werden. Angesprochen werden in erster Linie schulpflichtige Kinder bis hin zu jungen Erwachsenen. Die Angebote sind kostenfrei und eine Anmeldung ist nur bei einigen Kursen oder Workshops notwendig. Freizeiten und Fahrten werden primär vom Kreisjugendring Herzogtum Lauenburg organisiert. In den Ferien oder am Wochenende finden diverse Angebote statt. Doch auch Tagesveranstaltungen werden angeboten. Die Angebote sind auf unterschiedliche Altersgruppen zugeschnitten. Alle Kinder aus dem Kreis können sich somit für die Fahrten anmelden. Die Angebote sind jedoch kostenpflichtig. Eine Besonderheit ist die Ferienbetreuung durch die Offene Ganztagschule in den ersten drei Wochen der Sommerferien (täglich von 7.00 bis 17.00 Uhr). Es bestehen derzeit Überlegungen, das Ferienangebot der OGS auf die Oster- und Herbstferien auszuweiten. In den Sommerferien soll die Möglichkeit bestehen, die Kurse durchgehend anzubieten.

3.3.3. Jugendarbeit

Kinder- und Jugendarbeit leisten die (Sport-)Vereine, Kirchen, (Jugend-)Feuerwehr, die Stadtjugendpflege und der Deutsche Kinderschutzbund des Kreisverbandes Herzogtum Lauenburg e.V. in Ratzeburg und viele andere.

Die Stadt Ratzeburg und das Diakonische Werk Herzogtum Lauenburg tragen – unterstützt durch die Bürgerstiftung – gemeinsam die Kinder- und Jugendeinrichtungen „Stellwerk“ und „Gleis 21“ in Ratzeburg.

Stellwerk

Beim Stellwerk handelt es sich um das in der Vorstadt ansässige Kinder- und Jugendzentrum. Neben den überdachten Räumlichkeiten verfügt die Einrichtung über eine multifunktionale Freizeitfläche für Aktivitäten im Freien. Geöffnet hat das Stellwerk in der Regel von Montag bis Freitag am Nachmittag bis in die frühen Abend-

stunden.

„Gleis 21“

Im Stadtteil St. Georgsberg befindet sich die interkulturelle Begegnungsstätte „Gleis 21“ mit integriertem Kinder- und Jugendtreff. An das Gleis 21 ist der Jugendmigrationsdienst angeschlossen. Geöffnet hat das Gleis 21 für Kinder und Jugendliche mit und ohne Migrationshintergrund. Die Öffnungszeiten sind in der Regel montags bis freitags nach der Schule bis in die frühen Abendstunden abhängig von den aktuellen Projekten.

Die Ausstattung beider Kinder- und Jugendeinrichtungen ist umfassend. Es gibt Sportmöglichkeiten und -geräte, Freizeit-, Spiel- und Lernaktionen und multimediale Ausrüstungen. Im Hintergrund stehen pädagogische Konzepte, die junge Menschen mit unterschiedlichem Hintergrund zusammenführen und das Für- und Miteinander erproben.

Aktuelle Jugendprojekte

In Ratzeburg wurde das gewaltpräventive Integrationsprojekt „Mach Mit“ ins Leben gerufen. Das Projekt mit einer Laufdauer von drei Jahren wird vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge gefördert. Die städtische Jugendarbeit legt dabei einen Schwerpunkt u.a. auf die aufsuchende und interkulturelle Arbeit insbesondere für benachteiligte Menschen zwischen 12 und 27 Jahren. Das Projekt ist bislang sehr erfolgreich verlaufen. Allerdings läuft das Projekt am 31. Oktober 2014 aus. Vom Verein Miteinander Leben e.V. wurde darüber hinaus das Projekt „Demokratie-Scouts“ ins Leben gerufen. Junge Menschen aus Ratzeburg, Mölln und Lauenburg setzen sich mit jugendpolitischen Fragen auseinander. Die Scouts sind sehr engagiert und sorgen nachhaltig für Gehör bei den erwachsenen Wählern und kommunalen Politikerinnen und Politikern. Das Projekt wurde mit dem Deutschen Bürgerpreis für Schleswig-Holstein 2013 ausgezeichnet. Im Rahmen dieses Projektes äußerten die Jugendlichen den Wunsch, stärker an der Kommunalpolitik zu partizipieren. Hieraus hervor ging das Projekt „My Voice - Demokratie beginnt doch nicht ab 18“ hervor. Jugendlichen wird ein Raum geschaffen, indem sie sich aktiv mit kommunalpolitischen Geschehnissen auseinandersetzen und als ein Gremium Gehör finden. Das Pro-

jekt befindet sich in seinen Anfängen, Ziel ist die Gründung eines Jugendbeirates noch im Jahr 2014. Daher kann an dieser Stelle noch keine Aussage über die Annahme des Projektes durch die Jugendlichen getroffen werden.

**Handlungsbedarf:
Fortführung der
offenen Jugendar-
beit und des Pro-
jektes „Mach Mit!“
und erschwerter
Umgang mit prob-
lematischen Ju-
gendlichen**

Der Stadt Ratzeburg und dem Diakonischen Werk ist sehr daran gelegen, die offene Jugendarbeit und die Arbeit des Jugendprojektes „Mach Mit!“ weiterzuführen. Ungeklärt ist bislang die Finanzierung bei Übernahme des Projektes. Zudem finden derzeit kaum Angebote statt, in denen Übungs- sowie Kursleiterinnen und -leiter im Umgang mit Jugendlichen in diversen Problemlagen geschult werden. Es besteht folglich Bedarf, Kurse und Workshops anzubieten, um den Übungs- oder Kursleitern den Umgang mit den Kindern und Jugendlichen zu vereinfachen.

3.4 Gesundheit & Pflege

Herausforderungen Vor dem Hintergrund eines zukünftig steigenden Anteils von Senioren (ab 60 Jahren) und Hochbetagten (über 80 Jahre) ist mit einem steigenden Anteil Pflegebedürftiger insbesondere mit Demenz zu rechnen (siehe Kapitel 2.2). Vor dem Hintergrund einer zukünftig ausreichenden medizinischen und pflegerischen Versorgung sollte insbesondere der Wunsch eines möglichst langen selbstbestimmten Alterns in den eigenen vier Wänden Berücksichtigung finden.

**Arbeitsgruppe Ge-
sundheit, Sport und
Erholung**

Das Thema „Gesundheit & Pflege“ wurde im Rahmen des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge als Schwerpunktthema bearbeitet. Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde die allgemein und fachärztliche Versorgung neben den aktuellen lokalen Angeboten ambulanter und (teil-) stationärer Pflegedienstleister untersucht. Des Weiteren werden im Folgenden sonstige medizinische Zentren und Dienstleister wie Apotheken und Sanitätshäuser aufgelistet. Zeitgleich zu den Analysen des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge tagte die kreisweite Regionalkonferenz zum Thema Demenz in Ratzeburg und Mölln. Als Ergeb-

nis der Konferenz ist ein Maßnahmenkatalog entstanden, der derzeit umgesetzt wird und Ergänzung zu den Projekten und Handlungsempfehlungen des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge zu sehen ist.

Lokale Hauptakteure im Bereich Pflege und Gesundheit in Ratzeburg

Die Hauptakteure im Bereich Gesundheit und Pflege stellen das Deutsche Rote Kreuz (DRK) und Röpertsberg-Gruppe. Das Deutsche Rote Kreuz betreibt neben einem stationären Senioren- und Pflegeheim zudem einen ambulanten Pflegedienst sowie das DRK-Krankenhaus Ratzeburg-Mölln mit Sitz in Ratzeburg. Die Röpertsberg-Gruppe ist ebenfalls breit aufgestellt und bietet neben der stationären Voll- und Kurzzeitpflege, einen hausinternen ambulanten Pflegedienst, ein Alzheimer Therapiezentrum, eine teilstationäre Tagespflege sowie eine geronto-psychiatrische Pflege mit einem geschlossenen Bereich für Demenzkranke an. Darüber hinaus betreibt sie die Röpertsbergklinik Ratzeburg GmbH- Fachklinik für Anschlussheilbehandlung (AHB) und onkologische Rehabilitation. Die Klinik für Geriatrie Ratzeburg GmbH (Klinik für Altersheilkunde) wird in Kooperation des DRK und der Röpertsberg-Gruppe geleitet.

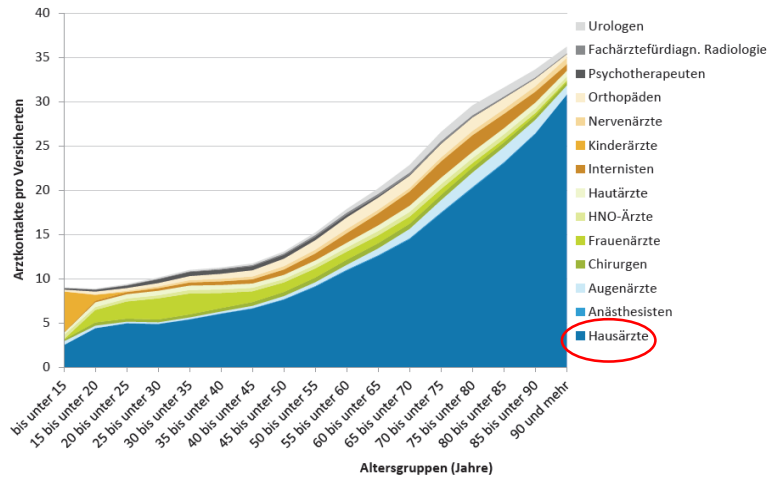
3.4.1. Bereich „Gesundheit (medizinische Versorgung)“

Steigende Arztbesuche mit zunehmendem Alter

Abbildung 39 belegt, dass mit zunehmendem Alter die Anzahl der Arztbesuche steigt. Insbesondere Hausärzte werden von Älteren verstärkt aufgesucht. Dies impliziert einen höheren Bedarf an medizinischen Fachkräften und Ärzten für die Stadt Ratzeburg und Umlandgemeinden vor dem Hintergrund eines wachsenden Anteils Älterer (siehe Kapitel).

Arztkontakte

Differenziert nach Altersgruppen und Facharztausrichtung



Quelle: Versorgungsatlas.de: Arztkontakte im Jahr 2007- Hintergründe und Analysen, 2012: 5

Abbildung 39 Arztkontakte differenziert nach Altersgruppe und Facharztausrichtung (Quelle: Versorgungsatlas, 2012)

Bedarfsplanung der KV SH

Die Bedarfsplanung der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig Holstein (KVSH) regelt, wie viele Ärzte sich in einer Region niederlassen dürfen. Die Bedarfsplanung wird mit Hilfe der so genannten Verhältniszahl geregelt. Sie definiert die Anzahl der Ärzte und niedergelassenen Psychotherapeuten auf die Zahl der Einwohner des jeweiligen Planungsbereiches. Seit dem Jahr 2013 ist eine neue Bedarfsplanung in Schleswig-Holstein in Kraft getreten. Mit Hilfe der neuen Bedarfsplanung soll beispielsweise dem steigenden Anteil der Älteren mit Hilfe des so genannten Demografiefaktors Rechnung getragen werden. Daneben wurden die Planungsbereiche für die hausärztliche Bedarfsplanung modifiziert. Die bisher geltende Bedarfsplanung auf Kreisebene wurde zugunsten einer kleinteiligeren Einteilung ersetzt, deren Ausdehnung sich an den zentralen Orten der Raumordnung orientiert (siehe Abbildung 40).

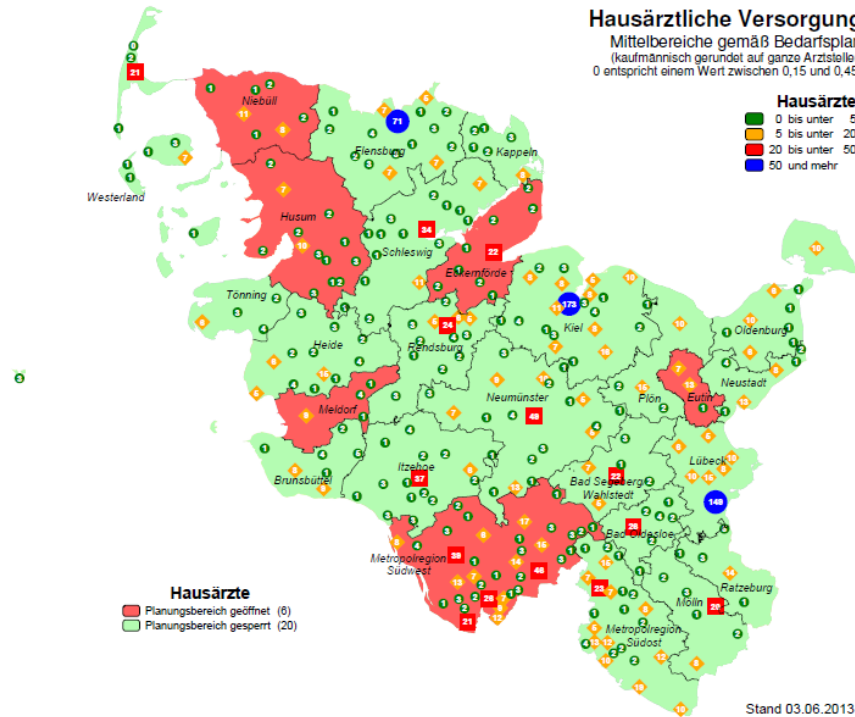


Abbildung 40 Planungsbereich „Ratzburg“ der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holstein für die hausärztliche Versorgung (Quelle: KV SH, 2013)

Sonderbedarfsregelungen der KV SH

Wenn ein Planungsbereich einen zusätzlichen Ärztebedarf gelten machen möchte, kann er einen Sonderbedarf bei der KV SH beantragen. Sonderbedarfe können so als Instrumente der Feinsteuerung der Versorgungssituation beschrieben werden. Damit ein Sonderbedarf gewährt wird, müssen folgende Mindestbedingungen erfüllt sein:

- es muss eine unterdurchschnittliche Versorgungslage vorliegen
- strukturelle Minimalvoraussetzungen vor Ort müssen erfüllt sein
- bestehende Arztpraxen müssen wirtschaftlich tragfähig bleiben

Facharztbedarf im Planungsbereich Herzogtum Lauenburg

In Bezug auf die Bedarfsplanung im Kreis Herzogtum Lauenburg gilt der Planungsbereich, in den der Untersuchungsraum Ratzburg und Umland fällt einzig in Bezug auf Orthopäden und Nervenärzte unter „geöffnet“ (siehe Abbildung 41 und Abbildung 42).

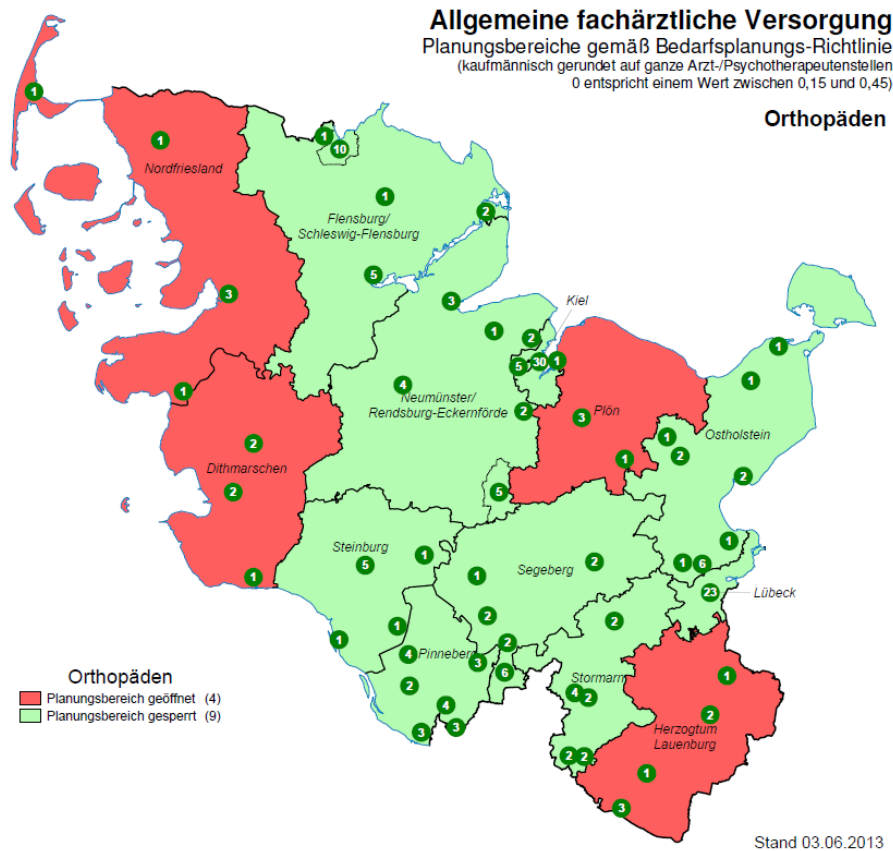


Abbildung 41 *Bedarfsplanung der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holstein, geöffneter Planungsbereich für Orthopäden im Herzogtum Lauenburg (Quelle: Kassenärztliche Vereinigung Schleswig-Holstein 2013: Beschluss des Landesausschusses vom 03.06.2013)*

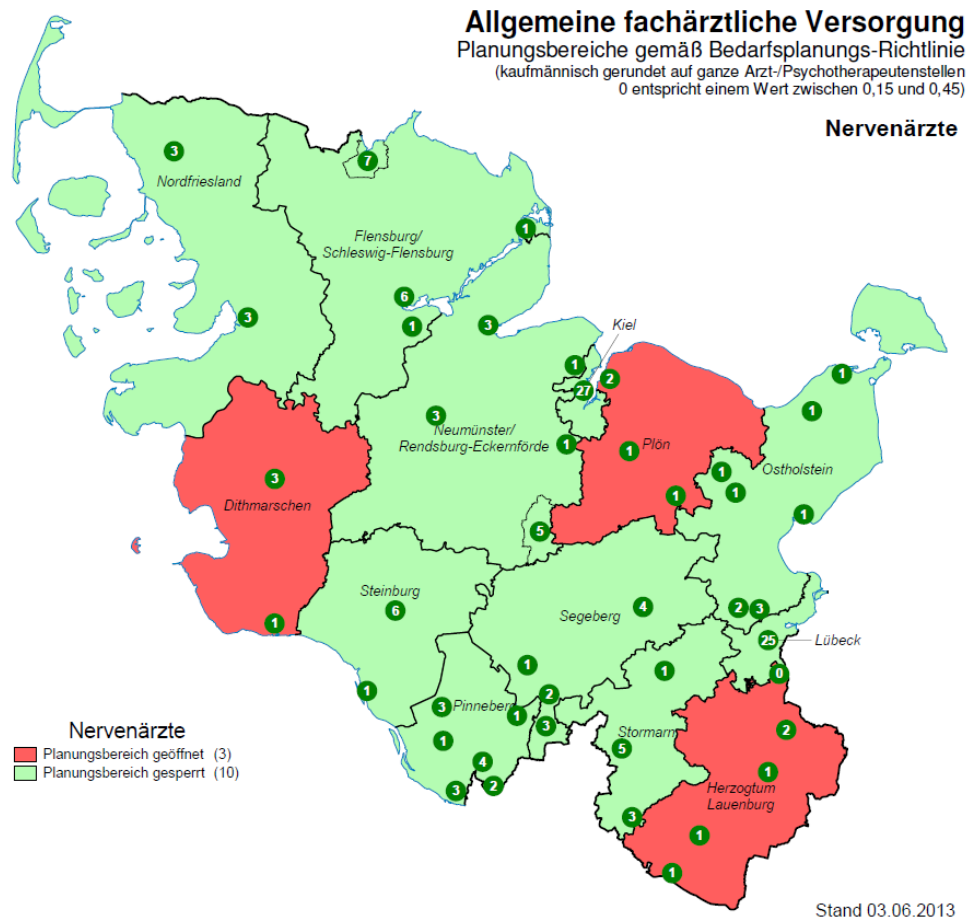


Abbildung 42 *Bedarfsplanung der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holstein, geöffneten Planungsbereich für Nervenärzte im Herzogtum Lauenburg (Quelle: Kassenärztliche Vereinigung Schleswig-Holstein 2013: Beschluss des Landesausschusses vom 03.06.2013)*

Hoher Altersdurchschnitt der Ärzteschaft in Schleswig-Holstein

Die Kassenärztliche Vereinigung Schleswig Holstein warnt vor einem flächendeckenden Ärztemangel. So sei bereits die Hälfte der landesweit 1.900 Hausärzte älter als 50 Jahre, jeder Dritte über 60 Jahre alt.

Landarzt gesucht!

Gleichzeitig sind insbesondere in ländlich geprägten Städten und Gemeinden Schwierigkeiten bei der Besetzung von (Fach-)Arztstellen zu beobachten. Junge Ärzte zieht es weniger auf das Land, wo sie als Landarzt einen 24-Stunden-Dienst scheuen. Stattdessen bevorzugen sie die Anonymität der Großstadt und das kulturell vielfältige Angebot. Aber auch das örtliche Kinderbetreuungs- und

Bildungsangebot entscheidet neben den Berufschancen für den Partner über die Wahl des Niederlassungsortes. Seit dem Jahr 2011 versucht die Kassenärztliche Vereinigung mit ihrer Kampagne „Land! Arzt! Leben!“ junge Ärzte für ländliche Praxisstandorte zu werben (www.landarztleben.de).

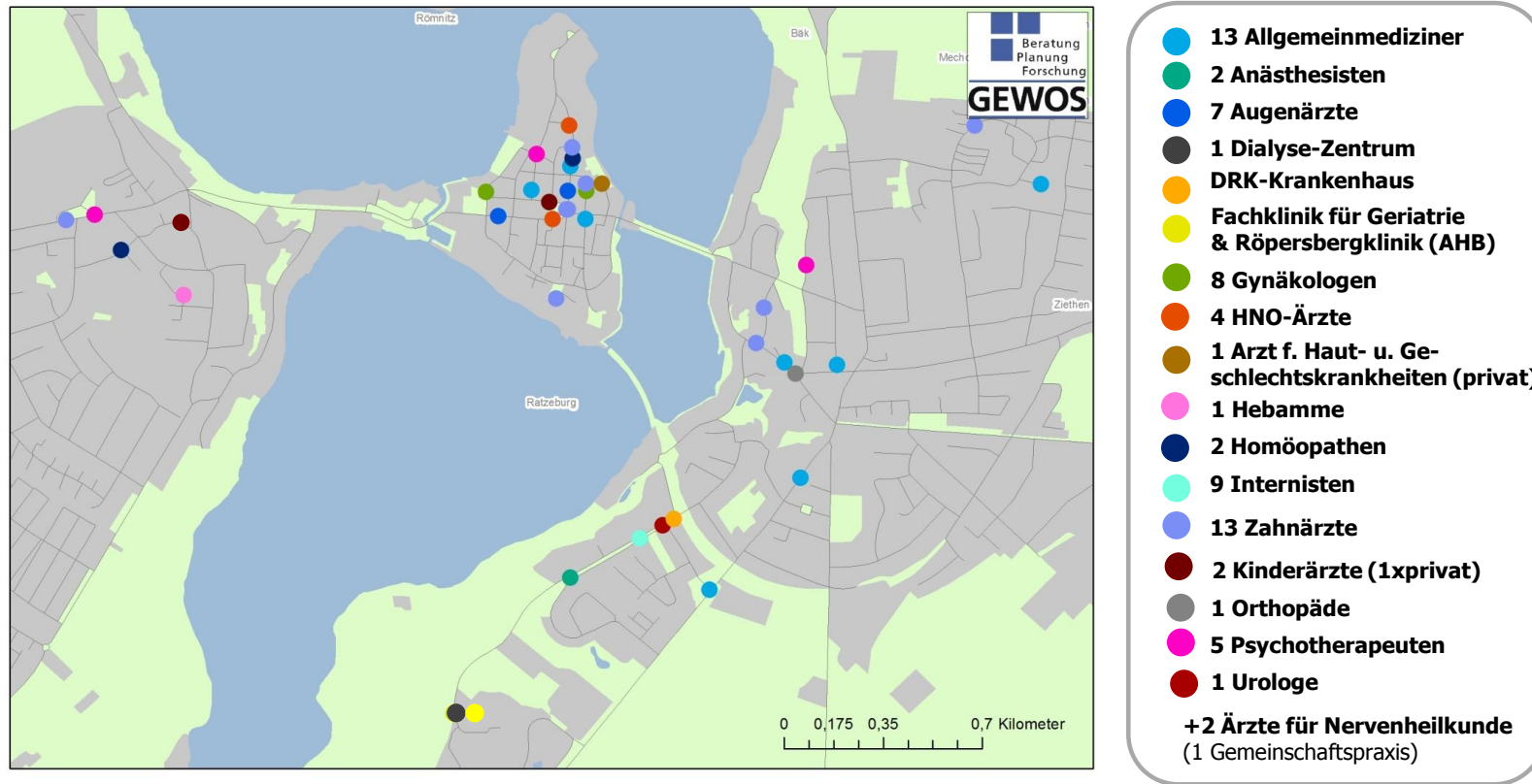
Wegfall der Residenzpflicht

Seit dem Jahr 2011 können Ärztinnen und Ärzte ihren Wohnsitz nun unabhängig von ihrer Praxisniederlassung frei wählen. Diese neue Regelung im Rahmen des Versorgungsstrukturgesetzes erleichtert es den Medizinern, private und berufliche Wünsche zu vereinbaren und soll dazu beitragen, dass Praxisstandorte in peripheren Lagen langfristig gesichert werden können. Seither sind flexiblere Formen von medizinischen Kooperationen möglich. Darunter fällt beispielsweise die Etablierung des Zweigpraxismodells oder die Anstellung in einem Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) auch in Teilzeit. Dies führt zu einer arbeitszeitlichen und räumlichen Flexibilisierung. Teilzeitmodelle sowie Zweigpraxen im Angestelltenverhältnis werden so ermöglicht. Diese stellen ein geringeres finanzielles Risiko und somit auch ein geringeres Eintrittshemmnis für junge Ärzte dar. Die KV SH hofft, auf diese Weise auch junge Ärzte für ländliche Regionen gewinnen zu können.

Angebot im Bereich Allgemeinmedizin in Ratzeburg

Nach Daten der KV SH gibt es in Ratzeburg derzeit 13 niedergelassene Allgemeinmediziner mit KV-Zulassung, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen (siehe Abbildung 43). Insgesamt gibt es in Ratzeburg nach dem Gesundheitsführer der Kassenärztlichen Vereinigung sechs allgemeinmedizinische Gemeinschaftspraxen. Die Versorgung wird für die Stadt Ratzeburg als ausreichend angesehen. Der Planungsbereich Herzogtum Lauenburg für Allgemeinmedizin gilt daher laut KV SH als geschlossen.

Haus- und fachärztliche Versorgung in Ratzeburg Status Quo



Quelle: Kassenärztliche Vereinigung SH: Handbuch für das Gesundheitswesen in Schleswig-Holstein, 2013; Gelbe Seiten, 2013

Abbildung 43 Hausärztliche Versorgung in Ratzeburg (Quelle: Kassenärztliche Vereinigung Schleswig-Holstein)

Allgemeinmedizinische Versorgung im Umland

Die Umlandgemeinden verfügen über keine allgemeinmedizinische Praxis. Die hausärztliche Praxis der Gemeinde Sterley, nicht Teil des Untersuchungsgebietes, versorgt die Umlandgemeinden des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge neben den Hausarztpraxen der Stadt Ratzeburg. Die Praxisübergabe der Hausarztpraxis in Sterley ist laut Praxisnetz Herzogtum Lauenburg durch eine Zweigpraxis aus Ratzeburg mit einer angestellten Ärztin bereits geregelt. Zudem bietet die Oberärztin der geriatrischen Klinik in Ratzeburg Hausbesuche in den Umlandgemeinden an.

Fachmedizinische Versorgung in Ratzeburg

Die Stadt Ratzeburg verfügt über ein breites Angebot an Fachärzten (vgl. Abbildung 40). Daneben verfügt der zentrale Ort über ein Augenarztzentrum sowie ein frauenärztliches Zentrum. Neben vier zahnärztlichen Gemeinschaftspraxen gibt es zudem einen Oralchirurgen vor Ort. Sollte das lokale Angebot der fachärztlichen Versorgung in Praxen und Kliniken vor Ort dennoch nicht ausreichen, wird auf Facharztpraxen in Mölln, Groß Grönau oder die Kliniken in Lübeck ausgewichen.

Zum Teil bestehen zwischen Fachärzten und stationären Pflegeheimen Kooperationen in Bezug auf fachärztliche Hausbesuche. So gibt es Fachärzte, die Hausbesuche in der Häuslichkeit und stationären Einrichtungen machen. Krankenhausaufenthalte können so vermieden werden. Laut KV SH sind Hausbesuche von Urologen, Gynäkologen (Allgemeinmediziner mit Zusatzausbildung), Gynäkologen, Neurologen üblich und abrechenbar. Außerdem machen Zahnärzte mit mobilen Behandlungseinheiten Hausbesuche. Für Zahnärzte sind die Bestimmungen der Kassenzahnärztlichen Vereinigung Schleswig-Holstein bindend.

Altersdurchschnitt der Ärzte in Ratzeburg

Die Kassenärztliche Vereinigung sowie die Ärztekammer Schleswig-Holstein konnten aufgrund des Datenschutzes keinerlei Auskunft zum Alter der im Kreis ansässigen Haus- und Fachärzte machen. Aus diesem Grund führte GEWOS im Winter 2013 eine Umfrage bei Haus- und Fachärzten in Ratzeburg durch. Insgesamt wurden hierfür 11 allgemeinmedizinische Praxen und 31 Facharzt-

praxen angeschrieben. Aufgrund des geringen Rücklaufs gilt der errechnete Altersdurchschnitt von 53 Jahren jedoch als nicht repräsentativ für den Untersuchungsraum. Des Weiteren sollte anhand der Abfrage geklärt werden, ob die Praxisübernahmen vor Ort geregelt sind. Auch diese Frage konnte aufgrund des mangelnden Rücklaufs nicht beantwortet werden.

Ärztlicher Bereitschaftsdienst

Der vertragsärztliche Notdienst ist landesweit organisiert. Insgesamt gibt es in Schleswig-Holstein Anlaufpraxen in insgesamt 30 Orten, die sich in der Regel in Kliniken befinden und abends, am Wochenende und an Feiertagen geöffnet haben. Alle Ärzte außer Kinder-, HNO- und Augenärzten können frei entscheiden, den Bereitschaftsdienst in den notärztlichen Anlaufpraxen zu leisten. Daneben gibt es in jeder Region einen mobilen Hausbesuchsdienst, der zu mobilitätseingeschränkten Patienten im Notfall nach Hause kommt. Im Kreis Herzogtum Lauenburg gibt es notärztliche Bereitschaftspraxen in Ratzeburg, Geesthacht und Reinbek. Zudem gibt die zentrale Rufnummer „116 117“ Auskunft über die nächste Anlaufpraxis oder vermittelt an den nächsten Fahrdienstarzt.

Kinderärztlicher Bereitschaftsdienst

Außerdem gibt es an manchen Standorten auch HNO- und augenärztliche Zusatzsprechzeiten neben kinderärztlichen Anlaufpraxen in Krankenhäusern. Nach GEWOS-Recherche gibt es in Ratzeburg einen Notdienstbeauftragten für den kinderärztlichen Bereitschaftsdienst (Quelle: Notdienstbeauftragte in Schleswig-Holstein, Stand: 03.06.2013).

Kliniken

Abbildung 44 gibt einen Überblick über Kliniken, sonstige medizinische Versorger und Dienstleister. Wie bereits erwähnt gibt es drei Kliniken im zentralen Ort Ratzeburg:

- Klinik für Geriatrie Ratzeburg GmbH/Klinik für Altersheilkunde Ratzeburg GmbH, Röpertsberg 47
- Röpertsbergklinik Ratzeburg GmbH, Fachklinik für Anschlussheilbehandlung (AHB) und onkologische Rehabilitation, Röpertsberg 47
- DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg GmbH, Röpertsberg 2

Sonstige medizinische Versorgung

Angeschlossen an die Röpertsbergklinik gibt es zudem das Dialyse-Zentrum Ratzeburg, Röpertsberg 47. Das Gesundheitszentrum MediVitale in der Schmilauer Straße 108 bietet zudem ein umfassendes Angebot an Physio-, Ergotherapie neben Atem- Sprach- und Stimmtherapie, Logopädie, Ernährungsberatung, Fußpflege & Kosmetik, Wellness, Sauna, Fitness und Schwimmen.

Apotheken und Sanitätshäuser

Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt sieben Apotheken, die sich insbesondere auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg konzentrieren. Die Umlandgemeinden verfügen über keinerlei Apotheken. Darüber hinaus verfügt der zentrale Ort über ein Sanitätshaus am Röpertsberg. Außerdem gibt es eine orthopädische Werkstatt und ein zahnmedizinisches Labor in Ratzeburg.

Medizinische Versorgung und Zentren in Ratzeburg

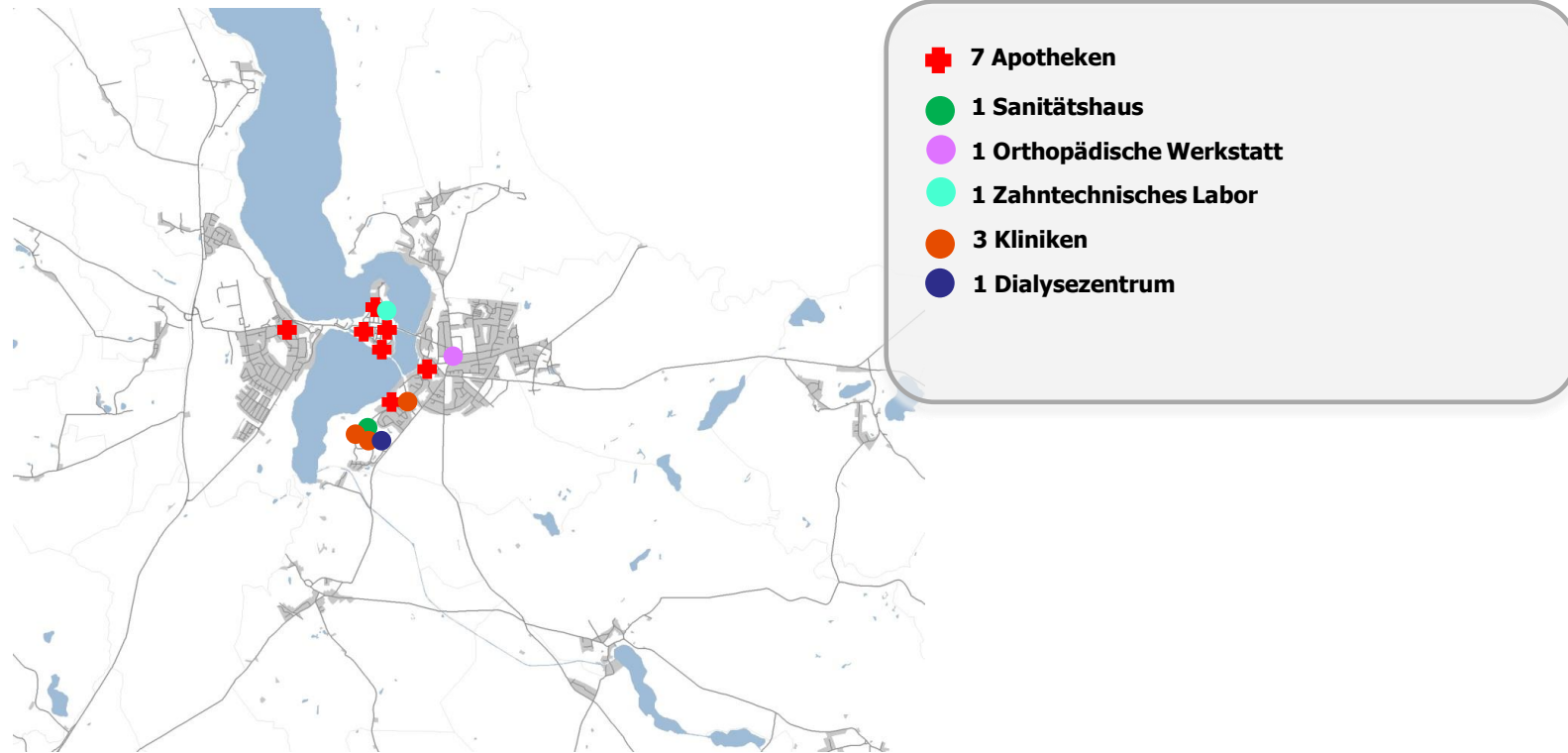


Abbildung 44 Medizinische Versorgungszentren in Ratzeburg

**Praxisnetz Herzog-
tum Lauenburg e.V.**

Die Ärzte des Kreises Herzogtum Lauenburg e.V. sind auf Kreisebene im so genannten Praxisnetz Herzogtum Lauenburg e.V. mit einander vernetzt. Das Praxisnetz verfügt über eine Geschäftsstelle mit professioneller Geschäftsführung und Projektleitung. Seit Februar 2014 ist das Praxisnetz als bundesweit zweites Netz von der Kassenärztlichen Vereinigung Schleswig-Holsteins nach §87b SGB V akkreditiert worden. Das Praxisnetz arbeitet intensiv an der Umsetzung sektorübergreifender medizinischer Versorgung unter Einbindung aller relevanten Beteiligten (Ärzte, Kliniken, Pflege, Reha etc.). Das Praxisnetz des Kreises arbeitet an innovativen Projekten zur Verbesserung der regionalen medizinischen Versorgung der Patienten und fungiert als Ansprechpartner in Bezug auf Fragen der Arztanstellung, Praxisübernahme, Weiterbildung und vieles mehr. Zudem versteht es sich als Vertreter der Ärzteschaft des Kreises und Ansprechpartner für Kommunen und Politik bei der zukünftigen Sicherstellung der Versorgung. Derzeit gehören dem Praxisnetz etwa 135 Ärzte in 90 Praxen, vier Kliniken und zwei medizinischen Versorgungszentren (MVZen) an.

**Nachfrage im Be-
reich medizinische
Versorgung**

Neben Patienten aus der Stadt Ratzeburg und Umlandgemeinden des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge fragen auch Einwohner benachbarter Kreise aus Mecklenburg-Vorpommern die medizinischen Versorgungseinrichtungen und Arztpraxen in Ratzeburg nach. Im Jahr 2012 suchten laut Praxisnetz Herzogtum Lauenburg e.V. über 1.000 Patienten aus Mecklenburg-Vorpommern die medizinische Versorgung in Ratzeburg auf. Neben Mecklenburg-Vorpommern fragten im Jahr 2012 bis zu 1.000 Personen aus der Metropolregion Hamburg bis ins nördliche Niedersachsen hinein die medizinischen Versorgungseinrichtungen vor Ort nach. Dies suggeriert eine gute allgemeine und fachmedizinische Versorgung im zentralen Ort Ratzeburg. So gilt die Stadt Ratzeburg laut Praxisnetz des Kreises neben Mölln und Geesthacht zu den etablierten und zukünftig zu haltenden Standorten fachmedizinischer Versorgung.

**Handlungsbedarfe
im Bereich „medi-
zinische Versor-
gung“**

Die allgemeinärztliche wie fachmedizinische Versorgung im zentralen Ort wird als gut angesehen, in den Umlandgemeinden jedoch als mangelhaft. Ein Ausbau von hausärztlichen und fachärztlichen Praxen in den Umlandgemeinden gilt jedoch als unrealistisch. Daher werden folgende Handlungsbedarfe von der Arbeitsgruppe festgehalten.

**Ausreichend haus-
ärztliche Versor-
gung in den Um-
landgemeinden**

Wie bereits dargelegt werden die Umlandgemeinden durch Allgemeinmediziner aus Ratzeburg und der hausärztlichen Praxis in Sterley angefahren. Insbesondere vor dem Hintergrund eines steigenden Anteils Älterer verbunden mit dem Wunsch im eigenen Zuhause zu altern, wird hier jedoch ein steigender Bedarf an medizinischer Versorgung in der Häuslichkeit gesehen.

**Fachärztliche Ver-
sorgung der Um-
landgemeinden**

Insbesondere für immobile Senioren ist es nicht immer leicht, zum Facharzt nach Ratzeburg zu gelangen. Zum Teil kann durch Hausarztbesuche von Ärzten aus Ratzeburg und Sterley eine Fahrt in Facharztpraxen vermieden werden. Häufig sind Bewohner ohne PKW-Führerschein oder mobilitätseingeschränkte Personen jedoch auf alternative Fahrdienste von Bekannten oder Nachbarn angewiesen. Hier wird Handlungsbedarf gesehen, um dem Wunsch eines Alterns im gewohnten Umfeld nachzukommen und Krankenhausaufenthalte zu vermeiden.

**Medizinische Zen-
tren langfristig vor
Ort halten**

Die Kliniken in Ratzeburg bieten mit ihren Fachabteilungen ein breites Spektrum an medizinischer Versorgung. Vor dem Hintergrund von Rationalisierungsmaßnahmen und Personalkürzungen wird diskutiert, dass es insbesondere wichtig ist, diesen Status Quo an medizinischer Versorgung vor Ort zu halten, so dass beispielsweise bei Geburten auch zukünftig längere Anfahrtswege in Kliniken nach Bad Oldesloe oder Lübeck vermieden werden können.

**Hautärztin mit KV-
Zulassung**

Im Bereich Haut- und Geschlechtskrankheiten wird seitens der Arbeitsgruppe Bedarf einer weiteren KV-Zulassung gesehen, da die derzeitige Praxis einzig auf Privatpatienten eingerichtet ist. Der Seniorenbeirat Ratzeburg weist zudem darauf hin, dass insbesondere für

mobilitätseingeschränkte Personen die Fahrt zum Hautarzt beispielsweise nach Mölln eine hohe Belastung darstellt und eine weibliche Hautärztin mit KV-Zulassung vor Ort gewünscht würde. Nach der KV SH gilt der Bedarf jedoch als gedeckt, da es in Mölln eine entsprechende Facharztpraxis mit KV-Zulassung gibt.

Mehr Öffentlichkeitsarbeit zur Gesundheitsprävention

Seitens der Arbeitsgruppe wird Bedarf vor dem Hintergrund eines steigenden Bevölkerungsanteils älterer Menschen ein zunehmender Bedarf an gesundheitspräventiven Maßnahmen und Angeboten vor Ort gesehen. Zu diesem Thema ist bereits das Praxisnetz Herzogtum Lauenburg aktiv. In Kooperation mit dem Landessportverband Schleswig-Holstein und niedergelassenen Ärzten des Kreises strebt das Praxisnetz im Rahmen des Projektes „Rezept auf Bewegung“ eine verstärkte Thematisierung sportlicher Gesundheitsprävention an. Das Projekt „Rezept auf Bewegung“ wurde im Dezember 2013 mit einer Presseerklärung in Mölln gestartet und sieht vor, das Ärzte Patienten aktiv auf Sportangebote aufmerksam machen und so zu einer verstärkten Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Gesundheitsprävention beitragen. Unter anderem ist auch eine interaktive Karte mit Sportangeboten im Kreis Herzogtum Lauenburg geplant. Vor dem Hintergrund dieser bereits eingeleiteten Maßnahmen wird dieser Handlungsbedarf im Rahmen des Zukunftskonzeptes nicht weitergehend thematisiert.

3.4.2. Bereich „Pflege“

Pflegearten

Der Bereich der Pflege gliedert sich generell auf in die Bereiche der häuslichen, ambulanten, teilstationären Tagespflege und stationären Voll-, Kurz- und Verhinderungspflege. Die gesetzliche Pflegeversicherung zahlt Pflegegeld- als auch Pflegesachleistungen an versicherte Pflegebedürftige aller Pflegearten nach dem Sozialgesetzbuch (SGB)- Elftes Buch (XI).

Ambulant vor stationär

Es gilt der Grundsatz der Pflegeversicherung „ambulant vor stationär“ nach §3 SGB XI: „Die Pflegeversicherung soll mit ihren Leistungen vorrangig die häusliche Pflege und die Pflegebereitschaft der Angehörigen und Nach-

barn unterstützen, damit die Pflegebedürftigen möglichst lange in ihrer häuslichen Umgebung bleiben können. Leistungen der teilstationären Pflege und der Kurzzeitpflege gehen den Leistungen der vollstationären Pflege vor“. Grundvoraussetzung für das Pflegegeld im Rahmen ambulanter, Verhinderungs- und (teil-) stationärer Pflegedienstleistungen ist ein entsprechender Rahmenvertrag der Einrichtungen mit den gesetzlichen Krankenkassen. Für das Land Schleswig-Holstein ist der Rahmenvertrag über die ambulante pflegerische Versorgung sowie der Rahmenvertrag für die vollstationäre pflegerische Versorgung gemäß §75 Abs. 1 SGB XI für die zugelassenen ambulanten und (teil-)stationären Einrichtungen des Vertrages unmittelbar verbindlich. Im Folgenden werden die einzelnen Pflegeformen kurz erläutert.

Häusliche Pflege

Die häusliche Pflege umfasst die Betreuung von Pflegebedürftigen durch Angehörige in der eigenen Wohnung bzw. häuslichen Umgebung.

Ambulante Pflege

Die ambulante Pflege durch professionelle Dienstleisterinnen bzw. Dienstleister erfolgt stundenweise in der Häuslichkeit. Die ambulante Pflege kann die häusliche Pflege ergänzen und so zur Entlastung pflegender Angehöriger beitragen.

**Teilstationäre
Tagespflege**

Die teilstationäre Tagespflege ist als Ergänzung der häuslichen und ambulanten Pflege zu sehen. Sie sieht eine stundenweise Betreuung in einer stationären Pflegeeinrichtung vor. Die Bereitstellung eines geregelten Tagesablaufs bei gleichzeitiger Bewahrung der Selbständigkeit der Pflegenden mit Pflege und Freizeitangeboten (Biografie-Arbeit, Gedächtnistraining, Gymnastik etc.) gehört genauso dazu wie Grundpflege (Hilfe bei der Körperpflege, Nahrungsaufnahme, Mobilität u.a.) immer vor dem Hintergrund einer unterstützenden Hilfe für ein möglichst selbständiges Agieren der Pflegenden (aktivierende pflegerische Hilfen). Diese Form der Betreuung ist insbesondere für Demenzkranke geeignet und trägt zu einer maßgeblichen Entlastung (berufstätiger) pflegender Angehöriger bei.

Alternative Wohnformen im Alter

Alternativ zu einer Vollzeitunterbringung in einem stationären Senioren- und Pflegeheim unterscheidet man das Betreute Wohnen neben einer ambulant betreuten Wohngruppe und dem Mehrgenerationenwohnen. Beim Betreuten Wohnen handelt es sich um eine seniorenge-rechte, barrierefrei gestaltete Wohnanlage oder einen Gebäudekomplex, der von mehreren oder einem ambu-lanten Pflegedienst - häufig auch mit einer Vorortprä-senz eines ambulanten Dienstes und entsprechenden Sprechzeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort ist.

Ambulant betreute Wohngruppe

Eine ambulant betreute Wohngruppe ist ein Zusammen-schluss mehrerer Seniorinnen und Senioren in einer Wohngemeinschaft, die bei Bedarf einen gemeinsamen ambulanten Pflegedienst bestellen, der die Versorgung ggf. übernimmt. Bei den ambulant betreuten Wohn-gruppen unterscheidet man zwischen Alltagsbegleitung durch eine Bewohnerin bzw. einen Bewohner in der Se-niorenwohngemeinschaft selbst oder einer Alltagsbeglei-tung durch einen ambulanten Pflegedienst.

Mehrgeneratio-nenwohnen

Mehrgenerationenwohnen beschreibt den Wunsch von Menschen unterschiedlicher Altersklassen, gemeinsam unter einem Dach zu leben. Aufgrund der Pluralisierung der Lebensstile stellt gemeinsames Wohnen im Famili-enverbund gegenwärtig die Ausnahme dar. Das Mehrge-nerationenwohnen tritt an diese Stelle und macht den Wunsch des gemeinsamen Wohnens möglich. Häufig wird das Mehrgenerationenwohnen in Form einer selbst-verwaltenden Genossenschaft organisiert, die gemein-sam ein Gebäude bezieht und ggf. für die Ansprüche entsprechend saniert.

Stationäre Vollzeit-pflege

Mit stationärer Vollzeitpflege wird die Unterbringung von Pflegebedürftigen in einem Senioren- und Pflegeheim beschrieben. Die stationäre Vollzeitpflege kommt dann in Betracht, wenn eine alternative Pflegeform aufgrund der Pflegebedürftigkeit und persönlicher Umstände im fami-liären Umfeld nicht möglich ist.

Stationäre Kurz-zeitpflege

Beispielsweise nach einem Krankenhausaufenthalt ist insbesondere für Alleinstehende die Rückkehr in das

eigene Wohnumfeld nicht immer sofort möglich. Für diesen Fall besteht für den Pflegebedürftigen die Möglichkeit, kurzfristig - häufig bereits ab drei Tagen - in einem stationären Senioren- und Pflegeheim aufgenommen zu werden. Die Kurzzeitpflege wird von der gesetzlichen Pflegeversicherung für maximal 28 Tage im Jahr gewährt.

Verhinderungspflege

Eine Verhinderungspflege sieht eine Unterbringung in einer stationären Pflegeeinrichtung vor, wenn pflegende Angehörige, die einen Pflegebedürftigen seit mindestens sechs Monaten zu Hause pflegen, eine Auszeit benötigen und in den Urlaub fahren möchten. Eine Verhinderungspflege kann ebenfalls für maximal 28 Tage im Jahr genehmigt werden.

Pflegegeld- und Pflegesachleistungen nach Pflegestufe

Die gesetzliche Pflegeversicherung gewährt Pflegegeld- und Pflegesachleistungen differenziert nach der Schwere des Pflegebedarfs bzw. der Pflegebedürftigkeit der Antragstellerin bzw. des Antragsstellers. Ein Antrag auf Pflegestufe ist bei der zuständigen Pflegekasse zu stellen, die eine Begutachtung durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen vorsieht. Dieser erstellt ein Gutachten, das den Umfang der Pflegebedürftigkeit dokumentiert und festlegt. Die Pflegekassen unterscheiden drei Pflegestufen: die erhebliche Pflegebedürftigkeit (I), die Schwerpflegebedürftigkeit (II) und die Schwerstpflegebedürftigkeit (III) sowie so genannte Härtefälle. Härtefälle können in der Pflegestufe III bei außergewöhnlich hohem Pflegebedarf vorliegen. Seit dem Jahr 2013 werden zudem Pflegegeld- und Pflegesachleistungen bei attestierter eingeschränkter Alltagskompetenz mit und ohne Demenz, wenn keine Pflegestufe vorliegt (so genannte Pflegestufe 0), gewährt.

Häuslichen Krankenpflege

Neben der Finanzierung durch die Pflegekassen sind auch die Krankenkassen insbesondere die Leistungen der häuslichen Krankenpflege nach §37 SGB V zur Finanzierung von Pflegeleistungen unverzichtbar. Beispielsweise Wohngruppen wären ohne Leistungen für die Behandlungspflege, fachliche Begleitung und professionelle Sicherstellung medizinisch-pflegerischer Standards durch die Krankenkassen finanziell nicht tragbar.

Daneben können bei Bedarf Leistungen des Wohngeldgesetzes und der Grundsicherung für Lebenshaltungskosten, Verpflegung und Unterkunft beantragt werden. Eine Anrechnung des Einkommens unterhalb der Einkommensgrenze erfolgt jedoch nur in der stationären Versorgung; eine Grundsicherung bzw. Wohngeld ist daher für Bewohner von ambulant betreuten Wohngruppen ausgeschlossen. Aufgrund der Ungleichheit der leistungsrechtlichen Voraussetzungen zwischen stationärer Unterbringung und ambulant betreuten Wohngruppen wird daher die Kritik angebracht, dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ würde nicht ausreichend Rechnung getragen werden.

„Ambulant vor stationär“

Der Grundsatz der Pflegeversicherung „ambulant vor stationär“ unterstützt den gegenwärtig zu beobachtenden Wandel weg von einer vollstationären Unterbringung in einem Seniorenheim hin zu einer Unterbringung in „wohnortnahen, beteiligungsorientierten Kleinversorgungseinheiten“ (Journal für Wohn-Pflege-Gemeinschaften, 2012) wie ambulant betreuten Wohngemeinschaften und Wohngruppen. Dieser kommt dem häufig geäußerten Wunsch eines Alterns im gewohnten Wohnumfeld - wie er auch in der Arbeitsgruppe geäußert wurde - entgegen. Berlin und Brandenburg gelten allgemein hin als Vorreiter in Bezug auf ambulant betreute Wohngruppen und Gemeinschaften. Hintergrund hierfür ist die Einführung von Tagespauschalen für demenzerkrankte Pflegebedürftige in ambulanten Wohngruppen. Möglich wurde dies durch eine Vereinbarung zwischen Pflegekassen, Pflegekassenverbänden, Trägern der Sozialhilfe und der Träger der Vereinigungen der ambulanten Pflegeeinrichtungen.

Finanzierung ambulant betreuter Wohngruppen

Die Finanzierung ambulant betreuter Wohngemeinschaften und Wohngruppen basiert neben Sachleistungen gemäß §36 SGB XI - jeweils nach Pflegestufenzugehörigkeit - auf Betreuungsleistungen gemäß 45b SGB XI und den Betreuungsleistungen gemäß §§ 123, 36 SGB XI. Des Weiteren fördert die Pflegekasse Wohngruppen und Wohngemeinschaften durch so genannte Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen (§40 SGB XI). Zusätzlich unterstützt die Pflegekasse die Gründung von ambulant

betreuten Wohngruppen nach §45e SGB XI; die Förderung ist auf den 31. Dezember 2015 befristet. Nach § 45f SGB XI stellt der Gesetzgeber zudem Finanzmittel in Höhe von EUR 10 Mio. für die Weiterentwicklung neuer Wohnformen in der Pflege zur Verfügung, die noch nicht im Rahmen des § 45e SGB XI gefördert werden. Die Definition von selbstorganisierten Wohngemeinschaften obliegt den Ländern.

Angebote im Bereich Pflege

Für eine aktuelle Angebotsübersicht im Bereich „Pflege“ konnte der Pflegebedarfsplan der ambulanten Dienste und der stationären Einrichtungen des Kreises Herzogtum Lauenburg vom Kreisgesundheitsamt aus dem Jahr 2002 (Stand Juli 2002) nur bedingt dienen. Daher wurde die Heimaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg kontaktiert, um eine aktuelle Übersicht aller stationären Pflegeangebote im Untersuchungsgebiet zu erhalten. Gleichzeitig fand eine Abfrage aller ambulanten Pflegedienste des Kreises Herzogtum Lauenburg beim Verband der Ersatzkassen in Schleswig-Holstein statt. Ergänzt wurden diese Informationen durch die Broschüre „Wegweiser Seniorenbetreuung für den Kreis Herzogtum Lauenburg, Schwerpunkt Demenz“, die regelmäßig aktualisiert wird.

Regionalkonferenz Demenz

Neben der Broschüre zum Thema Demenz hat mit der Regionalkonferenz Demenz des Kreises Herzogtum Lauenburg zudem im Jahr 2013 ein kreisweiter Austausch der Ärzte, Pflegedienstleister und freiwillig Engagierter im Bereich Gesundheit und Pflege in Ratzeburg und Mölln stattgefunden. Ergebnis der Regionalkonferenz ist ein Maßnahmenkatalog, der u.a. eine niedrigschwellige Beratung zum Thema Demenz in Ratzeburg vorsieht.

Pflegestützpunkt Kreis Herzogtum Lauenburg

Der Kreis Herzogtum Lauenburg verfügt über einen Pflegestützpunkt mit Sitz in Mölln und Geesthacht. Dieser wurde im Vorfeld kontaktiert, um die Angebote im Bereich Pflege abgleichen zu können.

Umfrage durch GEWOS

Um eine aktuelle Übersicht über die Auslastung der vorhandenen Pflegeeinrichtungen vor Ort zu erhalten, führte GEWOS eine Umfrage durch. Neben der aktuellen

Auslastung der Einrichtungen und ambulanten Dienste, wurden die maximal mögliche Anzahl betreuter Senioren sowie spezielle Angebote für Demenzkranke, Kooperationen mit anderen Trägern, die Verteilung der Pflegebedürftigen auf die einzelnen Pflegestufen sowie Handlungsbedarfe im Bereich der Pflege abgefragt.

Abbildung 45 bietet einen Überblick über die Pflegeangebote in Ratzeburg und Umlandgemeinden.

Stationäre Senioren- und Pflegeheime in Ratzeburg

Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet sieben stationäre Senioren- und Pflegeheime, von denen fünf im zentralen Ort Ratzeburg verortet sind: DRK-Seniorenhaus Ratzeburg, Röpersberg 10, Voll- und Kurzzeitpflege Haus Wedemeier, Schweriner Straße 6, Vorstadt, Voll- und Kurzzeitpflege Seniorenheim "Bei St. Petri", Barlachplatz 10, Altstadtinsel, Voll- und Kurzzeitpflege plus ein Platz für Betreutes Wohnen (weiterer Ausbau geplant) Seniorenhaus Fürst Bismark, Große Kreuzstraße 10, Altstadtinsel, Voll- und Kurzzeitpflege

Stationäre Senioren- und Pflegeheime im Umland

Die „Senioren pension Steinfeld“ ist ein Senioren- und Pflegeheim in der Umlandgemeinde Mustin, das sich auf immobile Schwerstbehinderte spezialisiert hat. Das in einem ehemaligen Dorfkrug eingerichtete Pflegeheim bietet Voll- und Kurzzeitpflege an. Auch die Seniorenpension Möller in Ziethen bietet als stationäres Senioren- und Pflegeheim Voll- und Kurzzeitpflege an und ist spezialisiert auf die Pflege von Wachkomapatienten und Schwerstbehinderten.

Stationäre gerontopsychiatrische Kurzzeitpflege

Das Haus Park Röpersberg I, Röpersberg 47, bietet eine gerontopsychiatrische Pflege in Form einer geschlossenen Unterbringung für Demenzkranke an. Patienten des Alzheimer Therapiezentrum haben hier die Möglichkeit, ihre demenzkranken Angehörigen während ihrer Rehabilitation in Kurzzeitpflege betreuen zu lassen.

Alzheimer Therapiezentrum

Das Alzheimer Therapiezentrum bietet eine spezielle Betreuung für pflegende Angehörige von Demenzkranken im Seniorenwohnsitz Ratzeburg, Schmilauer Str. 108, an. Pflegende Angehörige haben die Möglichkeit, sich hier von der intensiven Betreuung ihrer demenzkranken Angehörigen zu erholen und sich ganz auf sich

und die eigene Gesundheit zu konzentrieren. Ermöglicht wird dies durch die Unterbringung der demenzkranken Angehörigen im gerontopsychiatrischen Bereich des Haus Park Röpertsberg I für geschlossene Unterbringung und Kurzzeitpflege für Demenzkranke. Die psychosomatische Rehabilitation pflegender Angehöriger bei gleichzeitiger Betreuung der demenzkranken Pflegebedürftigen macht das Alzheimer Therapiezentrum einmalig in Norddeutschland, was eine Nachfrage über die Grenzen des Landes Schleswig-Holsteins verdeutlicht.

Ambulante Pflegedienste

Derzeit gibt es fünf ambulante Pflegedienste, die alle in Ratzeburg verortet sind:

- Diakoniestation, Wedenberg 9, St. Georgsberg
- Ambulanter Pflegedienst „Petrimobil“, Herrenstraße 15, Altstadtinsel
- Die Häusliche Krankenpflege Marianne Nitsch, Langenbrücker Straße 4, Altstadtinsel
- HorizontCare GbR , Herrenstraße 5-7, Altstadtinsel
- DRK-Pflegedienst Ratzeburg-Mustin/DRK-Sozialstation Ratzeburg-Mustin, Röpertsberg 10

Daneben gibt es noch den hausinternen, ambulanten Pflegedienst „Tag & Nacht“ der Röpertsberg-Gruppe, Schmilauer Straße 108, für betreutes Wohnen im SWRZ und die stationäre Voll- und Kurzzeitpflege im Haus Park Röpertsberg

Betreutes Wohnen

Insgesamt gibt es nach GEWOS-Information drei Einrichtungen in Ratzeburg, die Betreutes Wohnen anbieten:

- Seniorenwohnsitz Ratzeburg (SWRZ) der Röpertsberg-Gruppe, Schmilauer Straße 108
- Betreute Inselwohnungen auf der Altstadtinsel Ratzeburg, Johanna & Volker Stapelfeld, Bauhof1
- Betreutes Wohnen des Arbeiter-Samariter-Bund (ASB), Röpertsberg 3

Ambulant betreute Wohngruppen

Derzeit gibt es keine Registrierung ambulant betreuter Wohngruppen in Ratzeburg und Umgebung, die dem Pflegestützpunkt Herzogtum Lauenburg vorliegt. Der Seniorenwohnsitz Ratzeburg der Röpertsberg-Gruppe

bietet eine ambulant betreute Wohngruppen (AWO) mit neun Plätzen an. Laut Information der Röpersberg-Gruppe hat sich die Zahl bis Frühjahr 2014 auf 10 Plätze erhöht. Außerdem sind weitere Wohngruppen in Planung. Zudem schließen sich auch zum Teil private Gruppen von pflegebedürftigen Senioren in einem Haus zusammen, um gemeinsam einen ambulanten Dienst zu beauftragen. Diese treten dann per Forma als ambulant betreute Wohngruppe auf, obwohl sie in getrennten Wohnungen im selben Haus leben.

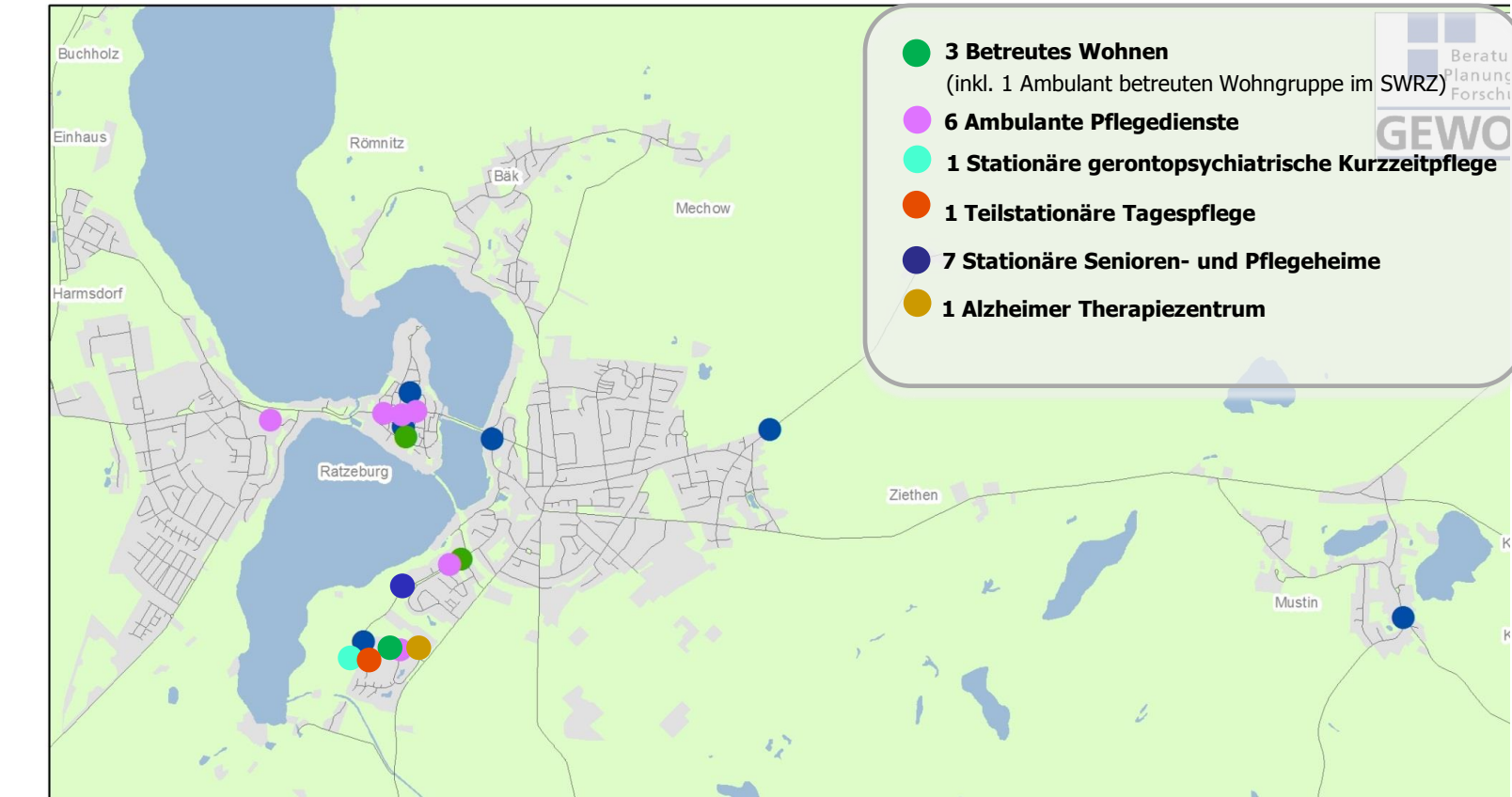
**Stationäre Tages-
pflege**

Seit Frühjahr 2013 bietet die Röpersberg-Gruppe eine teilstationäre „Tagespflege Ratzeburg“ im Haus Park Röpersberg II, Röpersberg 45b, mit 12 Plätzen an (Stand Herbst 2013).

**Alzheimer Gesell-
schaft**

Neben den ambulanten Pflegediensten bietet auch die Alzheimer Gesellschaft im Herzogtum Lauenburg e.V. mit Sitz in Ratzeburg eine stundenweise Betreuung von Demenzkranken in der Häuslichkeit durch geschulte, ehrenamtliche Helfer an. Zudem gibt es einen Treff für Demenzkranke, der montags, dienstags und donnerstags eine Betreuung von 9.00-12.00 Uhr im Haus Park Röpersberg, Haus II, anbietet. Ein Fahrdienst für die Senioren steht auf Wunsch bereit. Die Kosten in Höhe von EUR 12,50 können über die Pflegekasse abgerechnet werden. Daneben bietet die Gesellschaft eine Angehörigengruppe zum Austausch pflegender Angehöriger an, die einmal im Monat in Mölln stattfindet.

Pflegeversorgung in Ratzeburg und Umland Status Quo



Quelle: GEWOS-Abfrage 2013

Abbildung 45 Pflegeversorgung in der Stadt Ratzeburg und Umland (Quelle: GEWOS-Abfrage 2013)

Ambulanter Hospizdienst

Die Hospizgruppe Ratzeburg Mölln e.V. in Ratzeburg, die auch Mitglied im Netzwerk Palliative Care Herzogtum Lauenburg e.V. ist, betreut ehrenamtlich schwer Pflegebedürftige auf ihrem letzten Lebensabschnitt. Die Betreuung erfolgt durch speziell geschultes, ehrenamtliches Personal. Die Leitung der Hospizgruppe ist ebenfalls ehrenamtlich aktiv.

Netzwerk Palliative Care Herzogtum Lauenburg

Das Netzwerk Palliative Care Herzogtum Lauenburg e.V. mit Sitz in Ratzeburg wurde im Jahr 2007 ins Leben gerufen und besteht aus einem Verbund von Ärzten, Pflegedienstleistern und ehrenamtliche Engagierten, die interdisziplinär zusammenarbeiten. Ausschlaggebend für die Gründung war eine Initiative der Wohlfahrtsverbände ASB, AWO, Diakonie und DRK. Das Netzwerk Palliative Care Herzogtum Lauenburg ist vom Land Schleswig-Holstein als Palliativ Projekt anerkannt und wird als eines von insgesamt dreizehn Palliativ-Projekten im Land gefördert.

Nachfrage im Bereich Pflege

Abbildung 46 gibt die Auslastung der Dienstleistungsangebote im Bereich Pflege wieder. Über die Auslastung des ambulanten Pflegedienstes des DRK sowie des Pflegedienstes Horizont Care in Ratzeburg können leider aufgrund fehlender Rückmeldungen keine Aussagen gemacht werden.

Auslastung im Bereich Pflege

Status Quo Ratzeburg und Umlandgemeinden

Name der Einrichtung	Art der Einrichtung	Vollzeit- pflege	Kurzzeit- pflege	Tages- pflege	Betreutes Wohnen	AWO	Ambulante Pflege
Seniorenheim "Bei St. Petri"	Stationäres Senioren- u. Pflegeheim	26/26	1/1		1/1		
Seniorenhaus Fürst Bismarck	Stationäres Senioren- u. Pflegeheim	50/53	1/3				
Senioren Pension Steinfeld	Stationäres Senioren- u. Pflegeheim	41/43	0/1				
Pflegehaus Park Röpertsberg I	Stationäres Senioren- u. Pflegeheim	136/151	14/23				
Haus Wedemeier	Stationäres Senioren- u. Pflegeheim	43/46	1/1				
Senioren-Pension Möller	Stationäres Senioren- u. Pflegeheim	36/36	0/2				
DRK-Seniorenhaus Ratzeburg	Stationäres Senioren- u. Pflegeheim	54/55	1/1				
Pflegehaus Park Röpertsberg II	Teilstationäre Tagespflege			5/12			
Seniorenwohnsitz Ratzeburg (SWRZ)	Betreutes Wohnen+AWO				165/253	5/9	
Betreute Inselwohnungen	Betreutes Wohnen				17/20		
ASB	Betreutes Wohnen				62/70 WE		
Diakoniestation Ratzeburg – Mölln	ambulante Pflege						128/130
Die Häusliche Krankenpflege Marianne Nitsch	ambulante Pflege						30/50
Petrimobil GmbH	ambulante Pflege						54/60
Summe		386/410	18/32	5/12	245/344	5/9	212/240

Quelle: GEWOS-Abfrage 2013

Abbildung 46 Auslastung der ambulanten und (teil-)stationären Pflegeeinrichtungen und sonstiger Angebote im Bereich Pflege

Auslastung stationäre Voll- und Kurzzeitpflege

Anhand der Nachfragestruktur wird deutlich, dass alle stationären Senioren- und Pflegeheime in Ratzeburg und Umland Voll- und Kurzzeitpflege anbieten und bis auf wenige Plätze ausgelastet sind. Eine Ausnahme stellt hier lediglich das Pflegehaus Park Röpertsberg I dar. Begründet wird die hohe Auslastung der Einrichtungen in Ratzeburg und Umland laut Expertengesprächen mit einer erhöhten Nachfrage aus dem südlichen Einzugsbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg sowie den Kreisen Stormarn und der Metropolregion Hamburg. So würden Senioren aus diesen Regionen auf Einrichtungen im Kreis Herzogtum Lauenburg ausweichen, da hier die Kosten für die Unterbringung geringer seien. Der Pflegestützpunkt Herzogtum Lauenburg spricht daher von einem Nachfrageüberhang im Untersuchungsgebiet. Dieser Nachfrageüberhang würde dazu führen, so die Meinung der Experten, dass Einheimische auf Einrichtungen in Mecklenburg-Vorpommern ausweichen müssen, da dort noch (günstige) Plätze vorhanden wären. Nach Angaben des Pflegestützpunktes Herzogtum Lauenburg spiegelt sich diese Annahme auch in der Tatsache wieder, dass der Pflegestützpunkt zu 8 % von so genannten „Grenzgängern“ beispielsweise aus dem Kreis Stormarn nachgefragt wird, der zudem über keinen eigenen Pflegestützpunkt verfügt. Diese Aussage des Pflegestützpunktes spiegelt sich auch in den Angaben der Pflegedienstleister bezogen auf den Einzugsbereich ihrer Einrichtungen wider. So verzeichnet beispielsweise der SWRZ neben Hamburg und Lübeck eine deutschlandweite Nachfrage.

Auslastung Betreutes Wohnen

Der Seniorenwohnsitz Ratzeburg verfügt über freie Kapazitäten im Segment des Betreuten Wohnens. Die übrigen zwei Einrichtungen sind bis auf wenige Plätze voll ausgelastet.

Auslastung teilstationäre Tagespflege

Zum Zeitpunkt der GEWOS-Umfrage im Herbst 2013 waren fünf der insgesamt zwölf Plätze in der teilstationären Tagespflege der Röpertsberg-Gruppe belegt. Da dieses Angebot erst im Frühjahr 2013 eingerichtet wurde, ist inzwischen von einer höheren Auslastung auszugehen. Die Nachfrageanalyse durch GEWOS für eine teil-

stationäre Tagespflege im Untersuchungsgebiet hat im Maximalszenario einen gegenwärtigen, errechneten Grundbedarf von 14 Personen ergeben. Diese Analyse bezieht sich auf einen geschätzten prozentualen Anteil von 0,30%³ der über 65-Jährigen in Ratzeburg und Umlandgemeinden⁴, die nach dieser Prognose an Demenz erkranken könnten. In der Regel werden 10 bis 15 Plätze pro Tagespflegeeinrichtung empfohlen. Die Verweildauer des Pflegebedürftigen im Fahrzeug des Hol- und Bring-Service der Tagespflege sollte generell eine halbe Stunde nicht überschreiten.

Auslastung ambulant betreuter Wohngruppen

Die ambulant betreute Wohngruppe verfügt ebenfalls über freie Kapazitäten. Dem ist jedoch hinzuzufügen, dass das Angebot der ambulant betreuten Wohngruppe erst seit April 2013 besteht. Inzwischen hat sich die Wohngruppe im SWRZ etabliert, so dass laut Röpersberg-Gruppe nur noch wenige freie Plätze vorhanden sind und weitere Wohngruppen vorgesehen sind. Jeweils 10 Personen führen pro Wohngruppe ein Leben in Gemeinschaft mit der Privatsphäre des eigenen Appartements und einer rund-um-die-Uhr Betreuung durch den hausinternen ambulanten Pflegedienst der Röpersberg-Gruppe.

Auslastung ambulanter Pflegedienste

Die ambulanten Pflegedienste werden vor Ort als ausreichend angesehen. Die spiegelt sich auch in den Auslastungskapazitäten wider. Zudem würden die lokalen Dienstleister flexibel mit Personal auf zusätzlichen Pflegebedarf reagieren. Einzig der vorhandene Fachkräftemangel im Bereich Pflege wird hier als Problem angesehen (siehe Handlungsbedarfe im Bereich Pflege).

Verteilung nach Pflegestufe

Abbildung 47 stellt die Verteilung der betreuten, pflegebedürftigen Seniorinnen und Senioren auf die einzelnen Pflegestufen (mit und ohne Demenz) differenziert nach Pflegeart (stationäre Kurz- und Vollzeitpflege oder ambulante Pflege) dar. Die ambulante Pflege umfasst dabei

³ Das Institut für Sozialforschung und Sozialwirtschaft e. V. (iso) geht bei Demenzkranken von einem Anteil von 0,25 bis 0,3% der über 65-Jährigen aus.

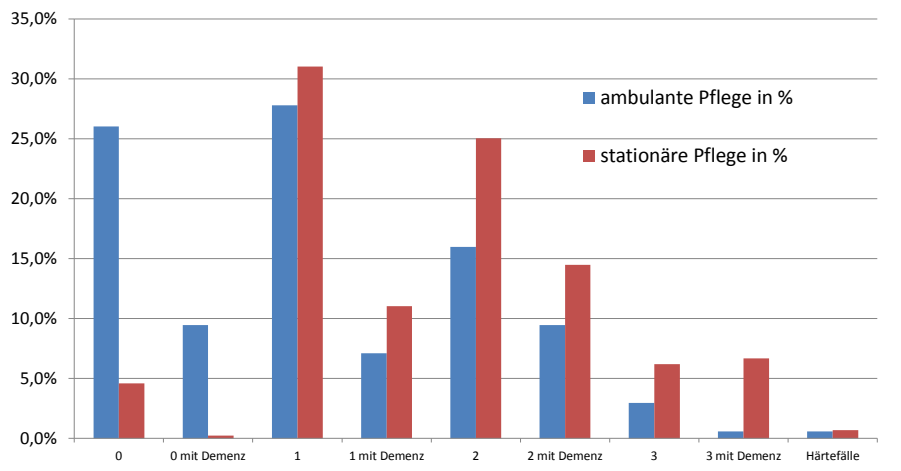
⁴ Nach Zensus 2011 (Stichtag 05. Mai 2011) sind im Untersuchungsgebiet des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge 4.785 Personen über 65 Jahre alt.

nicht die Pflegeform des Betreuten Wohnens und die Pflegebedürftigen der ambulant betreuten Wohngruppe. Zur Verteilung dieser Gruppen von Pflegebedürftigen wurden keine Angaben gemacht.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Anteil ambulant und stationär betreuter Senioren
Ratzeburg und Umlandgemeinden, je Pflegestufe in %



Quelle: GEWOS-Abfrage 2013

Abbildung 47 Verteilung der betreuten Senioren auf die Pflegestufen in Ratzeburg und Umland je Pflegeform in % (Quelle: GEWOS-Abfrage, 2013)

Am meisten Pflegebedürftige in Pflegestufe I

Die Abbildung zeigt, dass die meisten Pflegebedürftigen, die in der Stadt Ratzeburg und Umland sowohl in stationären Einrichtungen der Voll- und Kurzzeitpflege als auch von ambulanten Pflegediensten in der Häuslichkeit betreut werden, der Pflegestufe I angehören. Unter der Annahme, dass Pflegebedürftige alle Pflegestufen im zeitlichen Verlauf ihrer Pflegebedürftigkeit durchlaufen, ist von einer zukünftigen Zunahme von Pflegebedürftigen in Pflegestufe II, III und Härtefällen auszugehen. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund einer zunehmenden Morbidität bei höherer Pflegebedürftigkeit zu betrachten.

Ambulant vor stationär

Generell dominiert bis zur Pflegestufe I die ambulante vor der stationären Versorgung. Generell spiegelt die Abbildung den Wunsch eines Alterns in der Häuslichkeit mit Unterstützung ambulanter Pflegedienstleistungen

wider. Mit zunehmend höherer Pflegestufe wird es mit zunehmendem Pflegebedarf jedoch schwierig, diesem Wunsch nachzukommen. Zum einen wird dies mit dem kaum zu leistenden erhöhten Pflegeaufwand für pflegende Angehörige höheren Alters (Ehepartnerin bzw. Ehepartner) begründet - trotz Unterstützung eines ambulanten Pflegedienstes. Zum anderen wird dies mit der Berufstätigkeit pflegender Angehöriger in Verbindung gebracht, die nur bedingt mit der häuslichen Pflege koordiniert werden kann. Gleichzeitig ist es vor dem Hintergrund einer zunehmenden Auflösung familiärer Netzwerke und Wegzugs junger Erwachsener schwierig, die eigenen Eltern bzw. Angehörigen in der Häuslichkeit zu betreuen.

Verteilung und Pflege Demenz- kranker

Auch in der Stadt Ratzeburg und im Umland werden die meisten Seniorinnen und Senioren mit Demenz in stationären Einrichtungen gepflegt. Lediglich in Pflegestufe „0“ dominiert die ambulante vor der stationären Pflege Demenzkranker. Dies könnte auf die hohe Belastung für pflegende Angehörige von Demenzkranken zurückzuführen sein. Die meisten Demenzkranken werden gemäß Abbildung 47 nicht zu Hause mit Unterstützung ambulanter Pflegedienste oder Angehöriger gepflegt, sondern in stationärer Voll- oder Kurzzeitpflege. Ein gewohntes Wohnumfeld für Demenzerkrankte ist jedoch von zentraler Bedeutung zur Sicherung eines stabilen, bekannten Wohnumfeldes und entspricht ebenso dem Wunsch vieler Angehöriger demenzkranker Familienmitglieder, so lange wie möglich im gewohnten Wohnumfeld zu verbleiben. Folglich könnte hieraus ein Bedarf an fehlenden Entlastungsmöglichkeiten für pflegende Angehörige von Demenzkranken abgeleitet werden, der es Demenzkranken erschwert, in den eigenen vier Wänden mit Hilfe ihrer Angehörigen zu altern.

Wachsender An- passungsbedarf der Infrastruktur- angebote

Der steigende Anteil älterer Bewohner, vor allem in den Umlandgemeinden, zieht einen Anpassungsbedarf der privaten, öffentlichen und gemeinnützigen Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen nach sich. Dies gilt im besonderen Maße für die Pflegeangebote für ältere Einwohner.

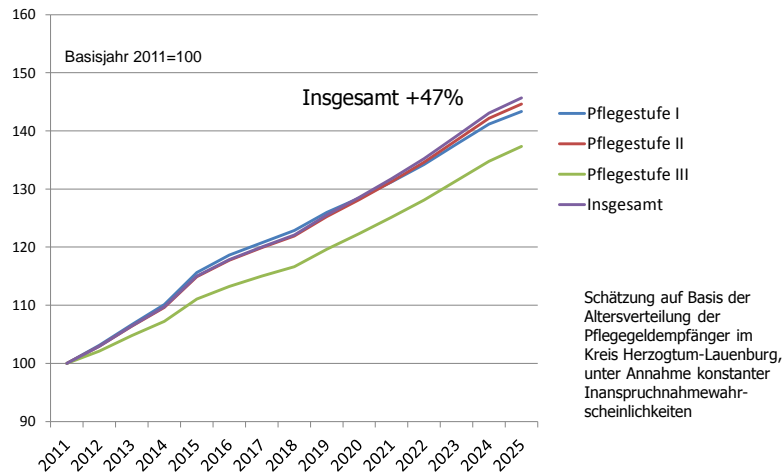
**Deutlicher Anstieg
der Pflegegeldemp-
fänger**

Aufgrund der steigenden Lebenserwartung ist davon auszugehen, dass die Zahl der älteren Menschen, die im Laufe ihres Lebens pflegebedürftig werden, weiter zunimmt. Abbildung 48 stellt die Entwicklung der Pflegegeldempfänger im Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2025 differenziert nach Pflegestufen dar. Die Prognose stellt die voraussichtliche Entwicklung der Pflegegeldempfänger orientiert an der altersstrukturellen Entwicklung im Herzogtum Lauenburg dar. Den einzelnen Altersjahrgängen wurden für die Prognose jeweils spezifische Quoten des Bezugs verschiedener Leistungsarten (Pflegestufen I, II und III) orientiert am realen Leistungsbezug im Jahr 2011 zugeordnet.

Insgesamt ist im Herzogtum Lauenburg mit einem Anstieg der Pflegegeldempfänger um 46 % auszugehen⁵. In absoluten Zahlen ist die Anzahl der Pflegegeldempfänger von knapp 2.900 auf ca. 4.400 Pflegebedürftige angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 1.500 zusätzliche Personen, die im Jahr 2025 der Pflegestufe 0 bis III angehören. In Ratzeburg und speziell in den beschleunigt alternden Umlandgemeinden ist von einer ähnlichen Entwicklung auszugehen.

⁵ Die Gesamtentwicklung umfasst neben den Pflegestufen I, II und III auch die keiner Pflegestufe zugeordneten Leistungsempfänger der sogenannten Pflegestufe 0 (Jahr 2011 < 1 % der Pflegegeldempfänger)

**Zunahme der Pflegegeldempfänger nach Pflegestufen
im Kreis Herzogtum-Lauenburg bis zum Jahr 2025 (in %)**

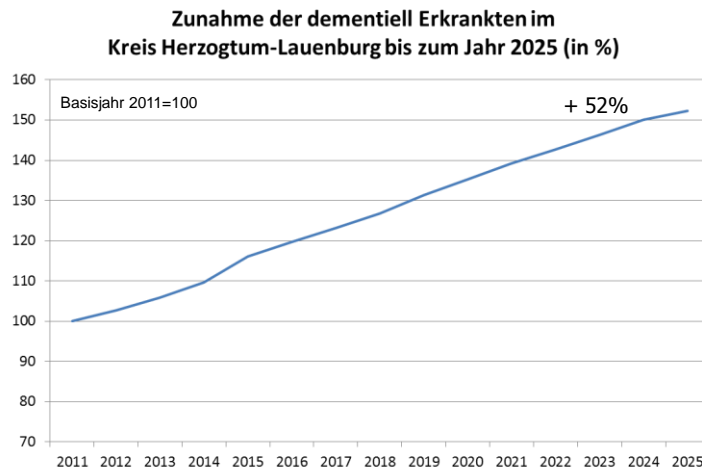


Quelle: Eigene Berechnung GEWOS 2013 nach Gertz Gutsche Rührenapp (GGR): Kleinräumige Bevölkerungsprognose Kreis Herzogtum-Lauenburg, 2013 und Pflegestatistik des Statistikamt Nord, 2011

Abbildung 48 *Vorausschätzung des zukünftigen Pflegebedarfs (insgesamt und je Pflegestufe) in Prozent*

Deutlicher Anstieg der Zahl dementiell Erkrankter

Speziell die Zahl der dementiell Erkrankten nimmt im Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2025 in einem vergleichbaren Umfang zu (+52 %). Dies entspricht einem absoluten Anstieg um ca. 2.700 dementiell Erkrankte. So wird die Anzahl der Demenzzkranken von ca. 6.000 auf rund 8.700 Personen mit Demenz im Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2025 ansteigen. Für die Prognose wurden Ergebnisse des Rostocker Zentrums für die Erforschung des Demografischen Wandels zur Demenz in Deutschland orientiert an der altersstrukturellen Entwicklung hochgerechnet (vgl. Abbildung 49).



Quelle: Eigene Berechnung GEWOS 2013 nach Gertz Gutsche Rührenapp (GGR): Kleinräumige Bevölkerungsprognose Kreis Herzogtum-Lauenburg, 2013 und Rostocker Zentrum für Erforschung des Demografischen Wandels, 2009

Abbildung 49 *Vorausschätzung der prozentualen Zunahme Demenzerkrankter bis zum Jahr 2025 im Kreis Herzogtum Lauenburg (Basisjahr 2011= 100)*

Zusammenfassung und Handlungsbedarfe

Die Versorgungssituation im Bereich Pflege wird von den lokalen Experten insgesamt als gut eingestuft. Die überregionale Nachfrage nach den lokalen Pflegeeinrichtungen bestätigt Ratzeburg zudem als Zentrum im Bereich Gesundheit und Pflege. Nicht zuletzt durch das Alzheimer Therapiezentrum und die geronto-psychiatrischen Pflegeeinrichtung für Kurz- und Vollzeitpflege von Demenzkranken, verfügt die Stadt Ratzeburg über eine deutschlandweit nachgefragte Institution. Gleichzeitig geben die Experten an, dass sie der Nachfrage auch aufgrund von Mangel an qualifizierten Auszubildenden und Pflegefachkräften jedoch nicht ausreichend nachkommen können.

Handlungsbedarf: Fachkräftemangel

Vor dem Hintergrund einer steigenden Anzahl Älterer und pflegedürftiger Seniorinnen und Senioren mit Demenz ist mit einem steigenden Pflegebedarf für das Untersuchungsgebiet zu rechnen. Gleichzeitig spricht die Bundesagentur für Arbeit von einem flächendeckenden Fachkräftemangel im Bereich der Pflege. Im Bundes-

durchschnitt dauere es 115 Tage, eine offene Stelle mit einem Altenpfleger/-in zu besetzen. Auch im Untersuchungsgebiet sei der Fachkräftemangel laut Expertinnen und Experten angekommen. In Bezug auf den Fachkräftemangel sehen die Expertinnen und Experten vor Ort einen erheblichen Handlungsbedarf, der jedoch strukturelle Ursachen habe und daher schwer vor Ort zu beheben sei. Beispielsweise haben auch überregionale Stellenanzeigen der Pflegedienstleisterinnen und -dienstleister sowie die Beauftragung osteuropäischer Arbeitsagenturen die Anzahl der Bewerbungen nicht erhöht. Der Pflegeberuf müsse generell mehr Anerkennung innerhalb der Gesellschaft finden und angemessen entlohnt werden, damit der Beruf auch für ausreichend qualifizierte Kräfte attraktiv ist.

**Handlungsbedarf:
Ausbildungsentgelte**

Derzeit müssen zudem Prüfungs- und Schulentgelte von den Auszubildenden im Beruf der Altenpflegerin bzw. des Altenpflegers selbst getragen werden, sofern nicht auf Fördergelder des Landes Schleswig-Holstein zurückgegriffen werden kann. Dies stelle eine Eingangsbarriere für Auszubildende im Pflegebereich dar. Gegenwärtig prüft die schleswig-holsteinische Landesregierung eine Erhöhung der Ausbildungsförderung für das Jahr 2014. Danach soll die Förderung für Ausbildungsentgelte ab dem Jahr 2014 von derzeit 200 geförderten Schulplätzen auf 1.600 Plätze angehoben werden. Dies entspräche einer Förderquote von 80 % aller Ausbildungsplätze in Schleswig-Holstein. Der geplante Beschluss der Landesregierung über weiterführende Förderungen von Ausbildungsplätzen wird im Rahmen des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge befürwortet.

Registrierung ambulant betreuter Seniorenwohngruppen

Derzeit gibt es keinen Überblick über ambulant betreute Wohngruppen im Untersuchungsraum, da sich diese nicht registrieren müssen. Da jedoch zukünftig von einem gesteigerten Interesse an alternativen Wohnformen ausgegangen wird, besteht hier Handlungsbedarf.

Hemmschwellenabbau bei Pflegebedürftigen und pflegenden Ange-

Von der Arbeitsgruppe wurde festgehalten, dass es für Pflegebedürftige und pflegende Angehörige vor Ort eine Vielzahl von Beratungs- und Informationsmöglichkeiten gibt, die jedoch aufgrund bestehender Hemmschwellen

hörigen

sowohl bei Pflegebedürftigen als auch betroffenen Angehörigen häufig nicht in Anspruch genommen werden. So haben das DRK und die Röpersberg-Gruppe in der Vergangenheit niedrighschwellige Sprechstunden zu möglichen Alltagshilfen und allgemeiner Beratung im Bereich Pflege auch in den Umlandgemeinen abgehalten. Diese wurden jedoch aufgrund mangelnder Nachfrage wieder eingestellt.

Prüfung weiterer Betreuungsangebo- te für Demenz- kranke

Nach Ergebnis der GEWOS-Umfrage bietet die teilstationäre Tagespflege der Röpersberg-Gruppe derzeit Platz für 12 Personen. Demnach besteht weiterer Bedarf an Betreuungsangeboten für Demenzkranke, da die GEWOS-Bedarfsanalyse eine Nachfrage von 14 Personen im Untersuchungsgebiet ergeben hat. Die Tagespflege Ratzeburg sollte je nach Nachfrage eine Erweiterung ihres Angebotes prüfen. Zudem wurde seitens der Umlandgemeinden die Möglichkeit einer wohnortnahen Betreuung Demenzkranker gewünscht. Durch ambulante Pflegekräfte und ehrenamtliche Helfer der Alzheimer Gesellschaft werden aktuell bereits Demenzkranke stundenweise in der Häuslichkeit betreut, darüber hinaus sollte jedoch ein weiterer Bedarf an teilstationären Tagespflege im Umland beispielsweise bei einer Erweiterung der stationären Pflegeeinrichtungen in Mustin und Ziethen geprüft werden.

Realisierung des Garten für Demenz

Um insbesondere dem ansteigenden Anteil Demenzkranker vor Ort eine bedarfsgerechte Betreuung anbieten zu können, wird von der Arbeitsgruppe die Umsetzung des bereits geplanten Gartens für Demenzkranke, befürwortet. Der Demenzgarten soll als integrierter Teil des Medizinwaldes Ratzeburg umgesetzt werden (siehe Kapitel 3.2). Dieser würde Demenzkranken durch die Verrichtung vertrauter Tätigkeiten im Freien aber auch gewohnter Gerüche positiv zur Erinnerungsarbeit beitragen. Bislang scheiterte die Umsetzung an mangelnden finanziellen Ressourcen.

3.5 Bürgerschaftliches Engagement

Wandel ehrenamtlichen Engagements

Deutschlandweit engagieren sich gegenwärtig mehr als 23 Millionen Menschen ehrenamtlich (Bundesministerium für Familie, Senioren, Jugend und Frauen, 2013). Generell ist vor dem Hintergrund einer Ausdifferenzierung der Lebensstile in Bezug auf dieses ehrenamtliche Engagement ein Wandel zu erkennen. War es früher üblich, ein Leben lang „seinem“ Verein anzugehören, verzeichnen Kirchen, Parteien und Gewerkschaften seit den 1990er Jahren sinkende Mitgliederzahlen (VGL. Zimmer; Backhaus-Maul, 2012: 21). Vielerorts können in sogenannten „Schlafdörfern“ viele Freiwillige Feuerwehren aufgrund mangelnder Mitglieder ohne die Unterstützung von städtischen Berufswehren oder Gemeindekooperationen eine Löschbereitschaft nicht mehr gewährleisten. Gleichzeitig zeigen Studien eine wachsende Anzahl freiwillig Engagierter sowie eine steigende Bereitschaft zum bürgerschaftlichen Engagement (Vgl. Zimmer; Backhaus-Maul, 2012: 20). Erklärt wird dies mit der Zunahme projektbezogener, zeitlich begrenzter und weniger verbindlicher, ehrenamtlicher Tätigkeiten. Dieses sei besser mit der beruflichen Selbstverwirklichung und den familiären Verpflichtungen zu vereinbaren und würde so insbesondere den 25- bis 65-Jährigen trotz Beruf und Familie freiwillige Tätigkeiten ermöglichen, durch ehrenamtliches Engagement den eigenen Lebensmittelpunkt mitzugestalten und an gesellschaftlichen Projekten mitzuwirken. Denn das stärkste Motiv für freiwilliges Engagement so der Freiwilligensurvey von 2009 sei die Annahme, „im Kleinen etwas für die Gemeinschaft zu bewegen“.

Ehrenamt zur Sicherung der Daseinsvorsorge

Vor dem Hintergrund angespannter kommunaler Haushalte tritt das Thema Ehrenamtliches Engagement zur Sicherung der Daseinsvorsorge vermehrt in den Fokus der Öffentlichkeit. So wird vielfach davon ausgegangen, dass Kommunen eine dauerhafte und bedarfsgerechte kommunale Grundsicherung ohne freiwilliges Engagement nicht mehr sichern können. Bereits heute können vielerorts außerschulische Bildungs- und Kulturangebote wie beispielsweise der Volkshochschulen insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden nicht mehr ohne freiwilliges Engagement koordiniert werden. Freiwilliges

Engagement ist demnach zum „ausgesprochenen und unausgesprochenen Soll“ (Vogel, Bürgermeister der Stadt Arnsberg, 2013) für Kommunen geworden. Experten plädieren daher an Gemeinden und Städte, dieses gesellschaftliche Potenzial zu erkennen und deren Entfaltung öffentlich wirksam zu realisieren - auch im Sinne von Personalressourcen innerhalb der kommunalen Verwaltung.

Koordinationsstellen für das Ehrenamt

Dies kann beispielsweise in Form von Koordinationsstellen für das Ehrenamt erreicht werden, die als Informations- und Beratungsstelle für Bürgerinnen und Bürger, die sich freiwillig engagieren möchten, als auch für Vereine und Verbände, die auf der Suche nach neuen Funktionsträgern und Helfern sind, fungieren. Immer mehr Kommunen versuchen auch in Form niedrigschwelliger Freiwilligenbörsen bürgerschaftliches Engagement nach dem Motto „Engagement braucht Führung“ zu fördern. Denn kommunale Verantwortung kann nicht von bürgerschaftlicher Seite übernommen werden, ohne dass Städte und Gemeinden das Ehrenamt auf die neuen Herausforderungen hinweisen und beratend zur Seite stehen.

Hilfestellung der Kommune

Aber auch die Bereitstellung kommunaler Infrastrukturen von Räumen oder Geschäftsstellenausstattungen bedeutet neben der Öffnung der Institutionen und Vernetzung mit ehrenamtlichen Akteuren vor Ort eine Unterstützung des Ehrenamts. Die Stärkung demokratischer Institutionen bedeutet im Umkehrschluss auch eine Stärkung der kommunalen Daseinsvorsorge. Die Bereitschaft der ehrenamtlichen Verantwortungsübernahme in einer Demokratie kann von den Kommunen jedoch nicht als Selbstverständlichkeit angesehen werden. Vielmehr gilt es, insbesondere Kinder und Jugendliche an ehrenamtliche Tätigkeiten heranzuführen und die Erfolge von bereits freiwillig Engagierten ausreichend anzuerkennen und zu würdigen.

Ehrenamt in Ratzeburg und Umland

In der Stadt Ratzeburg und Umlandgemeinden ist eine Vielzahl von freiwillig engagierten Funktionsträgern in Vereinen, Verbänden und sonstigen Interessenvertretungen aktiv. Aufgrund der Fülle von Institutionen und Vereinen wird sich im Folgenden auf die Darstellung

einiger weniger konzentriert. Abbildung 50 gibt einen exemplarischen Eindruck von der Anzahl von Vereinen und Verbänden in Ratzeburg und Umland in den verschiedenen Bereichen ehrenamtlichen Engagements. In der Arbeitsgruppe „Ehrenamtliches Engagement, Kooperation und Netzwerke“ wurde innerhalb zweier Sitzungen zusammengetragen, wie sich die Rahmenbedingungen vor Ort für freiwillig Engagierte verbessern und die Institutionen vor Ort noch besser zusammenarbeiten und sich vernetzen könnten.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Bereiche ehrenamtlichen Engagements Ratzeburg und Umland

- **Soziales/Wohlfahrtspflege** (DRK-Ortsvereine, Sozialverband Deutschland e.V., AWO, Kinderschutzbund, Ev. Familienbildungsstätte, Seniorenbeirat, Hospizgruppe, Bürgerverein von Ratzeburg u. Umgebung e.V., ...)
- **Kultur** (Volkshochschule, Jazz in Ratzeburg e.V., Verein zur Förderung der Ratzeburger Dommusiken e.V., ...)
- **Sport** (Ratzeburger Sportverein e.V. (RSV), Ratzeburger Ruderclub e.V., Mustiner Sportverein e.V., ...)
- **Brand- u. Katastrophenschutz** (Freiwillige Feuerwehren, THW, DRK, DLRG,...)
- **Wirtschaft** (W.I.R. e.V. Wirtschaftsförderungsverein Ratzeburg, DEHOGA,...)
- **Natur** (Kleingartenverein Ratzeburg e.V., Verein der Freunde des Baumparks e.V.,...)
- **Politik** (Parteien, ehrenamtliche Bürgermeister Umlandgemeinden,...)

Quelle: GEWOS-Abfrage 2013

Abbildung 50 Bereiche und Beispiele ehrenamtlichen Engagements in Ratzeburg und Umlandgemeinden (Auswahl)

Interessenvertretungen

Die Stadt Ratzeburg verfügt über eine ehrenamtliche Behindertenbeauftragte. Des Weiteren vertritt der Seniorenbeirat der Stadt die Interessen der älteren Bewohnerinnen und Bewohner in politischen Gremien.

Hauptakteure im Bereich der Wohlfahrtspflege

Im Bereich Soziales sind neben Weiteren insbesondere die DRK Ortsvereine, der Sozialverband Ratzeburg (SoVD), die Kirchen und die Arbeiterwohlfahrt zu nennen, die insbesondere im Bereich Seniorenarbeit aktiv sind. Die Institutionen bieten verschiedene Freizeitange-

bote für Senioren. Der SoVD Ratzeburg berät zudem in sozial-rechtlichen Belangen. Der DRK Ortsverein Ratzeburg ist darüber hinaus mit seiner Bereitschaft bei Großveranstaltungen und im Bereich Jugendarbeit aktiv.

Im Bereich der Wohlfahrtspflege ebenfalls aktiv ist der Betreuungsverein Ratzeburg-Büchen e.V., der ehrenamtlich in rechtlichen Fragen berät und gerichtlich bestellten Betreuern Hilfestellungen bietet. In der Jugendarbeit sind die Diakonie Herzogtum Lauenburg neben dem Kinderschutzbund sowie der evangelischen Familienbildungsstätte wichtige Akteure vor Ort (siehe Kapitel 3.8). Die evangelische Familienbildungsstätte hat zudem auch für Senioren verschiedene Sportangebote wie Gymnastik im Angebot. Zwischen der evangelischen Familienbildungsstätte und dem Kinderschutzbund bestehen zudem Kooperationen wie beispielsweise bei dem Projekt „Familienpaten“.

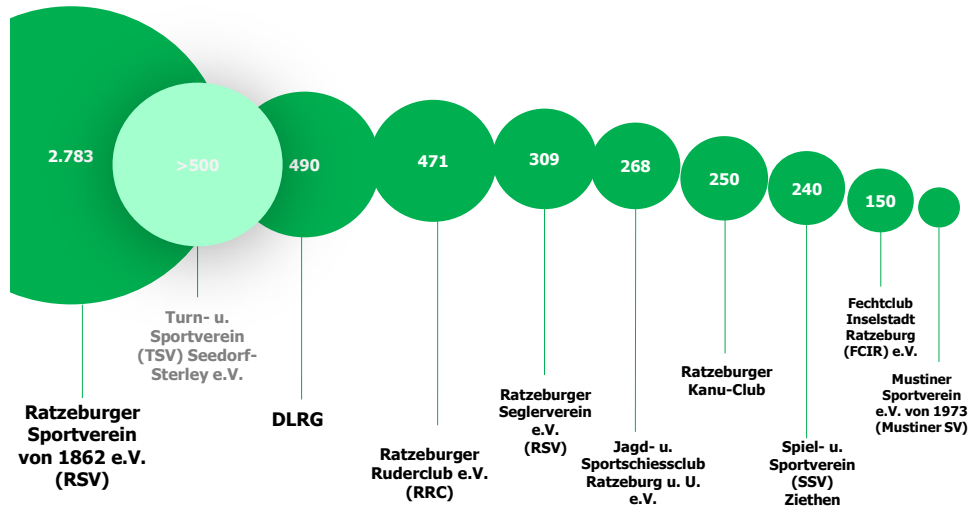
Hauptakteure im Bereich „Sport“

Die Stadt Ratzeburg und Umlandgemeinden sind als Wassersportregion über die Grenzen des Kreises hinaus bekannt. Insbesondere im Bereich des Rudersports sind viele olympische Erfolge erzielt worden. Das Untersuchungsgebiet kann auch in anderen Sportsparten wie beispielsweise im Fechten auf erfolgreiche Sportler zurückblicken. Abbildung 51 bietet einen Überblick über die größten Sportvereine des Untersuchungsgebietes nach Mitgliederzahlen.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Sportvereine in Ratzeburg und Umland
Nach Mitgliederzahlen



Quelle: Stadt Ratzeburg/Kreisverband Herzogtum-Lauenburg, 2012; GEWOS-Abfrage, 2013

Abbildung 51 Sportvereine in Ratzeburg und Umlandgemeinden nach Mitgliederzahlen

Der mit Abstand größte Sportverein ist der Ratzeburger Sportverein (RSV) von 1862 mit knapp 3.000 Mitgliedern. Der RSV verfügt über ein eigenes Fitnessstudio vor Ort und bietet Breitensport in über 20 Sportarten an. Der Turn- und Sportverein Seedorf Sterley e.V. zählt nicht mit in den Untersuchungsraum, wird jedoch von Bewohnerinnen und Bewohnern der Umlandgemeinden nachgefragt und ist mit über 500 Mitgliedern der zweitgrößte Sportverein der Region, der ebenfalls über ein Fitnessstudio verfügt und ein Breitensportangebot bietet (Fußball, Turnen & Fitness, Badminton, Tischtennis, Schießen, Leichtathletik, Kegeln und Volleyball). Als weitere große Sportvereine sind die DLRG, die mit knapp 500 Mitgliedern für die Wasserrettung im Untersuchungsgebiet verantwortlich ist, sowie der Ratzeburger Ruderclub e.V. und der Ratzeburger Seglerverein neben weiteren zu nennen (vgl. Abbildung 51). Daneben bietet auch der Kreissportverband mit Sitz in Ratzeburg beispielsweise Angebote wie Nordic-Walking für Senioren und weiteres an.

Freiwillige Feuerwehren

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es dreizehn freiwillige Feuerwehren, die durch ehrenamtliche Kräfte unterstützt werden. Davon agiert die Freiwillige Feuerwehr Bäk-Mechow-Römnitz als Kooperation mehrerer Gemeinden. Die Freiwillige Feuerwehr Salem hat zudem eine Kooperation mit der Freiwilligen Feuerwehr Dargow. Nicht alle Gemeinden haben neben ihren Hauptwehren auch Jugendfeuerwehren. Hierzu zählen beispielsweise die Freiwillige Feuerwehr Ratzeburg, Ziethen und die Freiwillige Feuerwehr Bäk-Mechow-Römnitz. Die Ratzeburger Feuerwehr hat derzeit eine Tagesverfügbarkeit von 20 Mann.

Vereine und Verbände im Bereich Kultur

Als Domstadt hat Ratzeburg ebenso wie seine Umlandgemeinden auch eine vielfältige Vereinslandschaft im Bereich Kultur (vgl. Kapitel 3.8). Neben dem Verein der Freunde des Ratzeburger Domes e.V. sind in diesem Zusammenhang die Fördervereine der Museen wie die A. Paul Weber-Gesellschaft e.V. oder Jazz in Ratzeburg e.V. zu nennen. Darüber hinaus existieren natürlich auch zahlreiche Institutionen im Umland wie beispielsweise die Landfrauenvereine.

Bürgervereine

Neben anderen Vereinen wie dem Verein Vorstädter Bürger Ratzeburg von 1898 gibt es den Bürgerverein von Ratzeburg und Umgebung e.V., der einmal im Jahr das Bürgerfest Ratzeburg organisiert und Mitveranstalter des Ratzeburger Inseladvents ist. Der Verein verfolgt das Ziel der kulturellen, sozialen und sportlichen Förderung der Stadt und Umlandgemeinden.

Ratzeburger Bürgerstiftung

Die Bürgerstiftung Ratzeburg wurde im Jahr 2003 gegründet und fördert mit Hilfe der Zinserträge aus einem Stiftungskapital von ca. EUR 700.000,- (Stand März 2014) operative Projekte und kurzfristige Einzelvorhaben. Durch die Spende von Zinserträgen ist die Stiftung eine finanziell eigenständige Institution, die zur Stärkung der lokalen Vereine und Verbände maßgeblich beiträgt. Die Bürgerstiftung unterstützt Integrations- und Jugendarbeit sowie Kulturprojekte neben anderen Institutionen, die einen positiven Beitrag zum gesellschaftlichen Leben in der Stadt leisten. Die Bürgerstiftung Ratzeburg hat bereits Projekte des Kinderschutzbundes und der evan-

gelischen Familienbildungsstätte unterstützt neben der Musikschule des Kreises Herzogtum Lauenburg und vielen weiteren.

Projekt „Zusammenhalt“

Das kreisweite Projekt „Zusammenhalt“ zielt auf die Hilfe für Seniorinnen und Senioren ab und wird von der Diakonie in Ratzeburg koordiniert. Die Idee „Gemeinsam für mehr Lebensqualität im Alter“ zielt darauf ab, Senioren bei der Bewältigung ihres Alltags zu unterstützen und möchte freiwillige Helferinnen und Helfer mit hilfsbedürftigen Seniorinnen und Senioren zusammenführen. Diese Hilfe kann vielfältige Formen annehmen und vom „kleinen Botengang bis hin zu einer Patenschaft“ reichen.

EhrenamtsNetzwerk

Das Projekt „Zusammenhalt“ ist an dem Vorhaben „EhrenamtsNetzwerk“ des Kreises Herzogtum Lauenburg beteiligt, dass die Einrichtung einer Koordinationsstelle für das Ehrenamt auf Kreisebene vorsieht. Auf Initiative des Kreispräsidenten wurde unter der Leitung des Kreis seniorenbeirats im Rahmen eines Arbeitskreises gemeinsam mit anderen Akteuren wie beispielsweise dem KIBIS das Konzept „Wir für uns im Herzogtum, Konzeption EhrenamtNetzwerk im Kreis Herzogtum Lauenburg“ verfasst (vgl. Abbildung 52). Das Konzept des Arbeitskreises wurde bislang jedoch vom Kreistag aufgrund mangelnder Personalressourcen abgelehnt. Die Etablierung einer Koordinationsstelle für das Ehrenamt wird von dem Arbeitskreis weiter verfolgt.

Netzwerkbildung im Bereich Ehrenamtliches Engagement

Projektvorhaben „EhrenamtNetzwerk im Kreis Herzogtum-Lauenburg“



Quelle: Kreis Herzogtum-Lauenburg: „Wir für uns im Herzogtum“

Abbildung 52 Netzwerkbeschreibung des Projektvorhabens „EhrenamtNetzwerk“ im Kreis Herzogtum Lauenburg

KIBIS

Das KIBIS Herzogtum Lauenburg wird vom Paritätischen Wohlfahrtsverband getragen und ist eine kreisweite Institution mit Schwerpunkt auf der Herstellung von Kontakten, Information und Beratung von Selbsthilfegruppen. Die Koordinationsstelle des KIBIS befindet sich in Mölln und wird hauptamtlich geführt. Unterstützt wird das KIBIS durch einen ehrenamtlichen Selbsthilfebeirat.

Handlungsbedarf: Fehlende Helfer/Trainer/ Übungsleiter und Funktionsträger

Funktionsträger und Helfer, insbesondere die Arbeiterwohlfahrt sehen insbesondere die Überalterung der Vereinsmitglieder problematisch. So fehlt es beispielsweise bei der AWO an jüngerem Nachwuchs, der die Funktionsträger unterstützt. Zum Teil kommen bereits Freiwilligendienste wie das Freiwillige Soziale Jahr oder der Bundesfreiwilligendienst in Vereinen zum Einsatz. So hat der Ratzeburger Segelverein als auch die DLRG bereits Erfahrung in diesem Gebiet aufzuweisen. Dennoch wird hier Handlungsbedarf seitens der Experten insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass viele Vereine und Verbände a) nicht ausreichend Funktionsträger aufweisen und sich die Arbeit auf wenige Köpfe verteilt und b) in

vielen Vereinen das notwendige Knowhow (Öffentlichkeitsarbeit, Erstellung und Pflege einer Internetseite) fehlt, neue Ehrenamtliche für sich zu engagieren.

**Handlungsbedarf:
Freiwillige Feuerwehren**

Den Freiwilligen Feuerwehren fehlt es an Nachwuchskräften vor allem in den Umlandgemeinden, und zukünftig auch in Ratzeburg. Derzeit verfügen die Haupt- und Jugendfeuerwehren in Ratzeburg jedoch noch über ausreichend Kräfte. Vor allem tagsüber fehlt es an verfügbaren Einsatzkräften vor Ort, da viele Einwohner der Umlandgemeinden nicht in der näheren Umgebung arbeiten. Bei Engpässen in der Tagesverfügbarkeit der Umlandwehren helfe man sich gegenseitig aus, dies sei gesetzlich geregelt. Derzeit besteht daher kein akuter Handlungsbedarf, da eine ausreichende Deckung von Einsatzkräften durch die gesetzlichen Bestimmungen des Landes Schleswig Holstein im Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) geregelt ist. Um zukünftig jedoch einen ausreichenden Bedarf an freiwilligen Helferinnen und Helfern zu generieren, wird hier ein struktureller Handlungsbedarf hinsichtlich der Vergünstigungen für Arbeitgeber bei Ausfall des Arbeitnehmers aufgrund eines Einsatzes, von Krankheit oder der Einhaltung von Ruhepausen gesehen. Nach Meinung der Experten reichen die derzeitigen Vergünstigungen für Arbeitgeber nicht aus, um Wehrmitgliedern einen ehrenamtlichen Dienst am Wohnort zu ermöglichen. Eine entsprechende Gesetzesänderung auf Bundesebene wird hierfür von den Experten begrüßt.

**Handlungsbedarf:
Fehlende finanzielle Unterstützung**

Es wird angesprochen, dass Ehrenamtliche häufig nicht nur zeitlich, sondern auch finanziell an ihre Grenzen stoßen. So ist die Hospizgruppe Ratzeburg-Mölln e.V. auf ehrenamtliche Helferinnen und Helfer angewiesen, die ihre Qualifikation zur Sterbebegleitung selbst tragen müssen, da hierfür keinerlei Gelder zur Verfügung stehen. Häufig sind Fortbildungen nicht unentgeltlich und werden genauso wie Benzinkosten nicht erstattet. Hier besteht ein Finanzierungsbedarf, der das Ehrenamt bei seinem Engagement unterstützt. Im Rahmen der Arbeitsgruppe konnte Dank dieser Diskussion bereits ein Kontakt zwischen der Hospizgruppe und der Ratzeburger Bürgerstiftung hergestellt werden. Die Ratzeburger Bür-

gerstiftung hat sich nach Antragsstellung durch die Hospizgruppe dazu entschlossen, die ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer mit Fahrtkostenzuschüssen zu unterstützen.

**Handlungsbedarf:
Fehlende Räumlichkeiten**

Die Arbeiterwohlfahrt trifft sich derzeit in Räumlichkeit, die von der Stadt veräußert wurde und daher Miete gezahlt werden muss. Dies stellt für die AWO langfristig eine zu große finanzielle Belastung dar. Im Rahmen der Arbeitsgruppe hat der DRK Ortsverein Ratzeburg der AWO angeboten, die Räumlichkeiten im Bauhof auf der Altstadtinsel mit zu nutzen. Die Räume des DRK Ortsvereins müssen jedoch noch barrierefrei gestaltet werden, so dass hier auch mobilitätseingeschränkte Personen leichten Zutritt haben. Die AWO begrüßt das Angebot und prüft derzeit die Zustimmung ihrer Mitglieder.

Des Weiteren fehlen in Ratzeburg Räumlichkeiten für Vereine und Verbände, um größeres Equipment zu lagern, das nicht immer mit nach Hause genommen werden kann. Beispielsweise der Verein Jazz in Ratzeburg e.V. - wie den Experten bekannt - hat Probleme, seine Musikinstrumente unterzubringen.

**Handlungsbedarf:
Zeitlicher Übergang
OGS - Vereinsangebote**

Als problematisch wird von den Vereinen und Verbänden die vermehrt verbreitete Inanspruchnahme der offenen Ganztagschule bei Schülerinnen und Schülern gesehen. So wird die Vereinbarkeit von Ganztagsschulbetreuung und Nachmittagsangeboten von (Sport-) Vereinen als schwierig angesehen. Gleichzeitig hätten jedoch Vereinsmitglieder aufgrund von Berufstätigkeit nur bedingt Zeit, selbst am frühen Nachmittag Vereinsangebote im Rahmen der OGS zu stellen. Dies betrifft einen Zeitraum von 13:30 bis 16:00 Uhr, in dem Angebote für Schülerinnen und Schüler zur Verfügung gestellt werden.

**Handlungsbedarf:
Transparenz über Angebote**

Die Internetseite der Stadt Ratzeburg bietet derzeit einen Einblick in die Angebote von Vereinen und Verbänden vor Ort. Zum Teil verfügen die Institutionen vor Ort auch über eigene Internetauftritte. Seitens der Experten wird jedoch angemerkt, dass die Transparenz über Angebote vor Ort insbesondere für die Umlandgemeinden noch ausbaufähig sei. Zudem sei eine schriftliche Bro-

schüre wünschenswert insbesondere für weniger internetaffine Bürgerinnen und Bürger. Diese stellt jedoch einen hohen redaktionellen Aufwand dar und müsste zudem laufend aktualisiert werden und wird daher als Idee nicht weiter verfolgt.

Einrichtung einer Koordinationsstelle fürs Ehrenamt

Es wurde von der Arbeitsgruppe diskutiert, dass eine zentrale Anlaufstelle für das Ehrenamt eingerichtet werden sollte, wo man sich beispielsweise über den Einsatz von Freiwilligendiensten, Fortbildungen, Gesuchen und Angeboten im Bereich Ehrenamt informieren kann und die einzelnen Akteure in einem Netzwerk zusammenführt und miteinander vernetzt werden. Auf einer Internetseite sollten zudem die Angebote von Vereinen und Verbänden aufgelistet und mit entsprechenden Links oder Ansprechpartnern hinterlegt sein. Eine solche Form der Freiwilligenbörse ist auf Ebene der Stadt Ratzeburg seitens der Experten zu begrüßen. Derzeit stehen hierfür jedoch keine Personalressourcen zur Verfügung. Als Alternative ist das Vorhaben des EhrenamtNetzwerks auf Kreisebene weiterhin zu unterstützen.

Handlungsbedarf: Fortführung kommunaler Hilfestellungen fürs Ehrenamt

Derzeit stehen die Sporthallen und –plätze der Stadt und des Schulverbandes den Vereinen und Verbänden zur Verfügung. Nach Wunsch der Experten soll dies auch zukünftig ermöglicht werden, um die lokale Vereinslandschaft seitens der Kommunen zu unterstützen. Die Stadt Ratzeburg öffnet bei Großsportveranstaltungen städtische Einrichtungen, Flächen und gewährt die Nutzung städtischer Infrastrukturen. Auch in Zukunft wird die Fortführung dieser kommunalen Hilfestellungen von den lokalen Akteuren gewünscht, um die Vielfalt der Veranstaltungen zu bewahren.

3.6 Mobilität & Erreichbarkeit

**Zusammensetzung
der Arbeitsgruppe
„Mobilität (ÖPNV,
Barrierefreiheit,
Erreichbarkeit
zentraler Einrich-
tungen)“**

Im Rahmen des Zukunftskonzeptes wurden folgende Themen im Handlungsfeld Mobilität vertiefend untersucht:

- Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV),
- Barrierefreiheit und
- Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen.

Im Folgenden wird die Ausgangssituation im Bereich der Mobilität aufgezeigt und analysiert. Zunächst wird das Angebot dargestellt und darauf aufbauend die spezifischen Handlungsbedarfe dargestellt.

Allgemeine Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung gewinnen die Erreichbarkeit zentraler öffentlicher Einrichtung und insbesondere die barrierefreie Nutzung des ÖPNV sowie des öffentlichen Raumes zunehmend an Bedeutung. Den Aufgabenträgern des ÖPNV steht nicht nur aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung eine große Herausforderung bevor, sondern auch wegen der Novellierung des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) vom 7. August 2013. Diese schreibt vor, dass bis zum 1. Januar 2022 die vollständige Barrierefreiheit im ÖPNV erreicht werden muss. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist eine frühzeitige Bestandsaufnahme und Planung zur barrierefreien Gestaltung erforderlich. In diesem Kontext ist nicht nur der Einsatz von Niederflurbussen, sondern auch die barrierefreie Umgestaltung der Haltestellen notwendig. Zudem ist auch der bundesweite Trend abnehmender Schülerzahlen im Kreis Herzogtum Lauenburg festzustellen. Dies ist dahingehend von Bedeutung, als dass der ÖPNV ganz direkt mit Schulstandorten in Verbindung steht. Gerade in ländlichen Gebieten stellt die Schülerbeförderung die wirtschaftliche Grundlage für die Aufrechterhaltung des ÖPNV-Angebots dar. Zudem werden einige Umlandgemeinden ausschließlich durch Schulbusse bedient.

Neben der barrierefreien Gestaltung des ÖPNV ist auch die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes ein wesentliches Handlungsfeld. Aufgrund dieser Rahmen-

bedingungen wurde der Schwerpunkt bei der Arbeitsgruppe Mobilität (ÖPNV, Barrierefreiheit, Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen) auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes, das heißt Fuß, Rad und ÖPNV, sowie auf die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes gelegt.

Im Folgenden werden zunächst einige Begriffe erläutert, die das Verständnis der späteren Ausführungen erleichtern.

Niederflursystem

Die barrierearme Gestaltung des ÖPNV erfolgt durch das sogenannte Niederflursystem. Unter Niederflursystem versteht man die Zusammenfassung aller für den Fahrgast relevanten Elemente des Fahrzeuges und der Haltestelle. Hierbei ist es von zentraler Bedeutung, dass alle Elemente sauber ineinandergreifen, um die barrierefreie Kette nicht zu unterbrechen.

Bauarten von Bussen

Es gibt eine Vielzahl verschiedener Bauarten bzw. Typen von Bussen, die im ÖPNV eingesetzt werden. Diese Busse lassen sich grob in hochflurige und niederflurige Busse untergliedern. Die Niederflurtechnik ist durch eine besonders niedrige Einstiegshöhe, einen ebenen stufenlosen Fußbodenverlauf sowie durch die Möglichkeit der Fahrzeugabsenkung („Kneeling“) charakterisiert. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Einstiegshilfe auszuklappen, um den Einstieg für Menschen mit Rollatoren oder Rollstühlen zu ermöglichen (vgl. Verband Deutscher Verkehrsunternehmen). In der Niederflurtechnik gibt es zudem sogenannte „Low-Entry-Busse“, die durch stufenlose Einstiege und einem niederflurigen Bereich, meist im vorderen Teil des Busses gekennzeichnet sind. Diese Bauweise stellt einen Kompromiss dar und fußt auf dem Gedanken, dass nicht alle Fahrgäste auf barrierefreie Fahrzeuge angewiesen sind. Die Anschaffungskosten sind um ca. 10 Prozent günstiger als reine Niederflurbusse. Demgegenüber sind hochflurige Bussysteme durch Treppen an den Eingängen gekennzeichnet. Im ÖPNV werden gerade bei längeren Regionalverbindungen häufig Reisebusse eingesetzt, die durch eine besonders hohe Bauweise gekennzeichnet sind. Zudem verfügen diese Busse über Anschnallgurte für die Fahrgäste,

sodass die Sicherheit bei höheren Geschwindigkeiten, beispielsweise bei Fahrten auf Landstraßen oder Autobahnen, gewährleistet werden kann. Die hochflurige Bauweise resultiert aus dem Stauraum für Gepäck, der sich unterhalb der Sitze befindet.

Gestaltung barrierefreier Haltestellen

Neben den barrierefreien Bussen sind vor allem die Haltestellen ein zentraler Aspekt beim Niederflursystem und der damit verbundenen barrierearmen Gestaltung des ÖPNV. Bei der barrierefreien Gestaltung von Bushaltestellen muss grundsätzlich eine leichte und sichere Erreichbarkeit gewährleistet sein. Die Haltestellen müssen gut ausgeleuchtet und durch barrierefreie, leicht befahrbare Fußwege mit rutschhemmenden Bodenbelägen zugänglich sein. Zudem müssen die Haltestellen mit Leit- und Orientierungssystemen für Blinde und sehbehinderte Personen ausgestattet sein. Eine weitere Orientierungshilfe stellt der Haltestellenmast dar. Die Position soll Blinden das Auffinden der ersten Bustür ermöglichen. Auch die Fahrgastinformationen müssen so angebracht sein, dass sie für jeden Fahrgast lesbar sind. Darüber hinaus müssen ausreichend Bewegungsflächen neben der Bussteigkante von mindestens 2,50 m bis 3 m eingehalten werden, um eine ausreichende Bewegungsfläche beim Ein- und Aussteigen zu gewährleisten. Für Rollstuhlfahrer muss zudem der Mindestflächenbedarf eingehalten werden sowie ein maximales Längsgefälle unter 3 Prozent und maximales Quergefälle von 3,5 Prozent eingehalten werden. Ein weiterer entscheidender Faktor ist die Höhe und die Form der Bussteigkante die den sicheren Einstieg von der Haltestelle in den Bus ermöglicht. Spezielle Profilbordsteine, die sogenannten „Kasseler Borde“, die in ihrer Form an die Busreifen angepasst sind, ermöglichen ein dichtes Anfahren, sodass die Spaltbreite zwischen Bussteig- und Fahrzeugeinstiegkante minimiert werden kann.

E-Bikes

Bei E-Bikes⁶ handelt es sich um Fahrräder, die über einen elektrischen Hilfsmotor verfügen und den Fahrer bis zu einer Geschwindigkeit von maximal 25 km/h während

⁶ Neben dem Begriff E-Bike werden auch die Begriffe Pedelec (Pedal Electric Cycle), Elektrofahrrad oder Elektrorad synonym verwendet.

des Tretens unterstützen. Bei Geschwindigkeiten, die über 25 km/h hinausgehen, schaltet sich der Motor automatisch ab. Nach §1 Abs. 3 des Straßenverkehrsgesetzes ist das E-Bike dem Fahrrad rechtlich gleichgestellt und benötigt weder ein Versicherungskennzeichen noch eine Zulassung oder einen Führerschein. Der Vorteil von E-Bikes liegt in der Unterstützung des Fahrers durch den Hilfsmotor. Gerade bei langen Fahrten oder auf Strecken mit starkem Gefälle oder starken Steigungen sind E-Bikes, vor allem für ältere Menschen, von Vorteil. E-Bikes verfügen über eine durchschnittliche Reichweite, abhängig von Akku und Nutzung des Hilfsmotors, zwischen 40 und 60 km. Diese Angaben beziehen sich jedoch stets auf die Testumgebung der Hersteller (leicht wellige Strecke, Windstille, trockener Asphalt, 70 kg Körpergewicht und 22 km/h Durchschnittsgeschwindigkeit), je nach Inanspruchnahme des Hilfsmotors und der Topografie der Strecke kann sich die Reichweite drastisch verkürzen.

Neben diesem E-Bike-Typ gibt es noch die sogenannten schnellen Pedelecs, oder „Schweizer Klasse“, die Geschwindigkeiten über 25 km/h unterstützen und erst ab 45 km/h abriegeln. Hierfür sind jedoch gesetzliche Besonderheiten zu beachten, wie beispielsweise ein Mindestalter von 15 Jahren, ein gültiger Führerschein jeglicher Art etc.

Angebotsstruktur: ÖPNV

Organisationsstruktur des ÖPNV im Untersuchungsgebiet

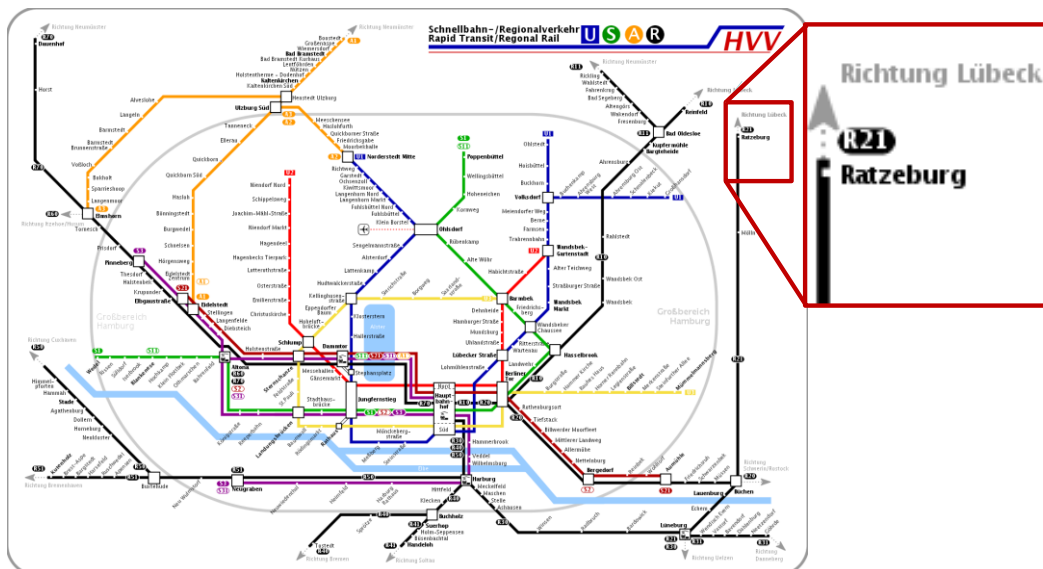
Bevor konkret auf das ÖPNV Angebot in Ratzeburg und den Umlandgemeinden eingegangen wird, werden die Organisation und die einzelnen Aufgabenträger des ÖPNV im Kreis Herzogtum Lauenburg erläutert. Der ÖPNV kann grundsätzlich in den schienen- und straßengebundenen ÖPNV unterteilt werden. Mit der Organisation des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) hat das Land Schleswig Holstein die Landesweite Verkehrsgesellschaft mbH (LVS) beauftragt. Die Aufgaben der LVS sind laut ÖPNV-Gesetz Schleswig Holstein (ÖPNVG) „insbesondere die Bestellung des SPNV vorbereiten und die Leistungserbringung überprüfen, eine landesweite Konzeption für den SPNV erstellen, einen landesweiten Nahverkehrsplan vorbereiten, sowie den SPNV und den übr-

gen ÖPNV landesweit und über die Landesgrenzen hinaus koordinieren“. Darüber hinaus vergibt die LVS Konzessionen an Eisenbahngesellschaften. Die Kreise und kreisfreien Städte sind die Aufgabenträger des straßengebundenen ÖPNV und vergeben Konzessionen an die, in der Regel, lokalen Verkehrsbetriebe. Die Ratzeburger-Möllner-Verkehrsbetriebe GmbH (RMVB), Dahmetal und die Autokraft GmbH haben die Konzession für den Busbetrieb. Seit dem 16.12.2002 ist das gesamte Kreisgebiet in den Hamburger Verkehrsverbund integriert (vgl. Abbildung 53).

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Übersichtsplan des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV)



Quelle: hvv.de

Abbildung 53 Übersichtplan des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV)

Angebot im schienegebundenen ÖPNV

Das Angebot beim SPNV erfolgt im Untersuchungsgebiet durch die Deutsche Bahn AG. Die Stadt Ratzeburg verfügt über einen Bahnhof und ist durch die Zugverbindung Lüneburg-Kiel erschlossen (Abbildung 54). Die Züge verkehren auf der Strecke zwischen Lüneburg und Lübeck jeweils im Stundentakt. Hierdurch wird eine gute Verbindung nach Lüneburg und dem Oberzentrum Lübeck sowie in die Metropole Hamburg gewährleistet. Die Züge verkehren ganztags ab

5:17 Uhr nach Lübeck und ab 5:27 Uhr nach Lüneburg. Für die Erreichbarkeit innerhalb des Untersuchungsgebiets hat die Bahnverbindung keinen weiteren Einfluss, da es neben Ratzeburg keine weiteren Bahnhöfe gibt.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



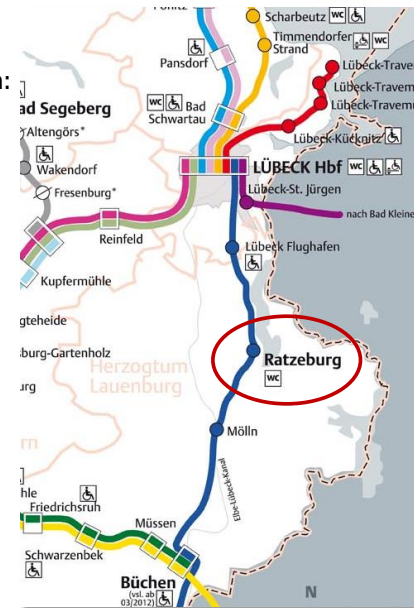
Schienenverkehr

Ratzeburg ist durch eine Bahnlinie erschlossen:

- Lüneburg - Ratzeburg – Kiel (stündlich)
- Kiel - Ratzeburg – Lübeck (stündlich)

DB BAHN
Startseite | Angebotsberatung | DB BAHN
Fahrhinformationen
RB 21812 (Fahrverlauf vom: 30.08.13)
Startseite | Angebotsberatung | Fahrhinformationen

Halt	Halt
Lüneburg	Lüneburg
Echem	Echem
Lauenburg(Elbe)	Lauenburg(Elbe)
Büchen	Büchen
Mölln(Lauenb)	Mölln(Lauenb)
Ratzeburg	Ratzeburg
Lübeck Flughafen	Lübeck Hbf
Lübeck Hbf	Lübeck Flughafen
Bad Schwartau	Ratzeburg
Eutin	Ratzeburg
Bad Malente-Griemsmühlen	Mölln(Lauenb)
Piön	Mölln(Lauenb)
Preetz	Büchen
Raisdorf	Lauenburg(Elbe)
Kiel Hbf	Echem
	Lüneburg



Quelle: Deutsche Bahn AG, 2013

Abbildung 54 Zugverbindungen im Untersuchungsgebiet

Angebote im stra- ßengebundenen ÖPNV

Das Angebot im Bereich des straßengebundenen ÖPNV kann grob in drei Bereiche untergliedert werden:

- Stadtbusse
- Regionalbusse
- Schulbusverkehr

Die Stadtbusse bestehen aus den Linien 8501, 8502 und 8750. Mit Ausnahme der Linie 8750, die über das Stadtgebiet hinaus über Schmilau bis Mölln fährt, bedienen diese Linien ausschließlich das Stadtgebiet Ratzeburgs (vgl. Abbildung 55). Die Linie 8750 stellt ein wichtiges Standbein im innerstädtischen Versorgungskonzept dar und wird daher zu den Stadtbussen gezählt. Die Abbildung 55 zeigt, dass die Siedlungsbereiche der Stadt Ratzeburg allein durch die innerstädtischen Buslinien gut

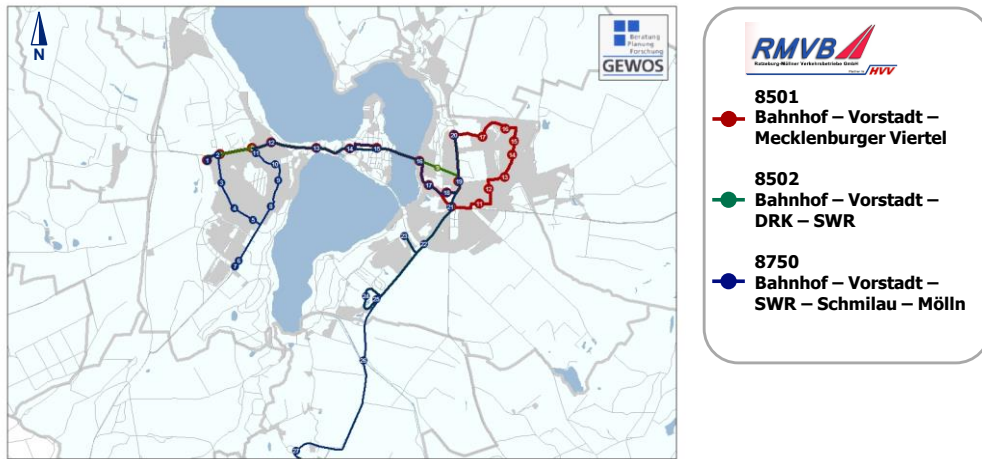
abgedeckt sind. Die Ausgestaltung des ÖPNV wurde in Ratzeburg bereits in der Vergangenheit häufig diskutiert. Im Jahr 2010 wurde der innerstädtische Busverkehr ausgeweitet, um insbesondere die Vorstadt besser an den Bahnhof anzubinden. Die neue Linienführung wurde jedoch von den Fahrgästen nicht so angenommen wie erhofft, sodass am 2.9.2013 der Ratzeburger Hauptausschuss über die Zukunft des Stadtverkehrs in der Stadt beriet. Die Mitglieder des Hauptausschusses kamen zu dem Ergebnis, dass die Reduzierung des innerstädtischen Busverkehrs einen weiteren Rückgang der Fahrgastzahlen zur Folge hätte und dadurch die Nutzung des PKW weiter zunehmen würde. Der Ausschuss stellte die Entscheidung zu einer Verschlankung des innerstädtischen Busverkehrs zum Fahrplanwechsel am 16. Dezember 2013 zurück, sodass auch im Jahr 2014 das bestehende Angebot aufrechterhalten wird.

**Keine zeitlichen
Versorgungslücken
im innerstädtischen
Busangebot**

Die Abbildung 56 zeigt die schematische Darstellung der Abfahrtzeiten. Hier werden die Abfahrtzeiten nicht minutengenau, sondern im Halbstundentakt dargestellt, um die eine vereinfachte Darstellung der Bedienzeiten zu ermöglichen. Es zeigt sich, dass es werktags zu keinen Unterbrechungen im innerstädtischen ÖPNV-Angebot gibt. Am Wochenende wird das ÖPNV-Angebot deutlich reduziert. Die Linie 8502 entfällt und es werden weniger Fahrten bei den übrigen Linien durchgeführt. Bei der Linie 8501 wird auch am Wochenende ein Stundentakt angeboten, jedoch beschränkt sich das Angebot auf den Zeitraum zwischen 8:30 Uhr und 14:30 Uhr. Die Anzahl der Fahrten der Linie 8501 wird insgesamt um 14 Fahrten und die Linie 8750 um 4 Fahrten reduziert.

Stadtverkehr

Der innerstädtische Busverkehr in Ratzeburg besteht aus 3 Linien:



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Hamburger Verkehrsverbund

Abbildung 55 Stadtbuslinien in Ratzeburg

Abfahrtszeiten der Stadtbusse in Ratzeburg

Stadtbusse Werktags

Linie	04:00	04:30	05:00	05:30	06:00	06:30	07:00	07:30	08:00	08:30	09:00	09:30	10:00	10:30	11:00	11:30	12:00	12:30	13:00	13:30	14:00	14:30	15:00	15:30	16:00	16:30	17:00	17:30	18:00	18:30	19:00	19:30	20:00	20:30	21:00	21:30	Fahrten	
8501																																					10	
8502																																						17
8750																																						11
Abfahrtszeit Ratzeburg Bhf	04:00	04:30	05:00	05:30	06:00	06:30	07:00	07:30	08:00	08:30	09:00	09:30	10:00	10:30	11:00	11:30	12:00	12:30	13:00	13:30	14:00	14:30	15:00	15:30	16:00	16:30	17:00	17:30	18:00	18:30	19:00	19:30	20:00	20:30	21:00	21:30		

Linie	04:00	04:30	05:00	05:30	06:00	06:30	07:00	07:30	08:00	08:30	09:00	09:30	10:00	10:30	11:00	11:30	12:00	12:30	13:00	13:30	14:00	14:30	15:00	15:30	16:00	16:30	17:00	17:30	18:00	18:30	19:00	19:30	20:00	20:30	21:00	21:30	Fahrten	
8501*																																					16	
8502**																																						18
8750***																																						14
Abfahrtszeit	04:00	04:30	05:00	05:30	06:00	06:30	07:00	07:30	08:00	08:30	09:00	09:30	10:00	10:30	11:00	11:30	12:00	12:30	13:00	13:30	14:00	14:30	15:00	15:30	16:00	16:30	17:00	17:30	18:00	18:30	19:00	19:30	20:00	20:30	21:00	21:30		

*8501 ab Ratzeburg Viehmarkt
 **8502 ab Ratzeburg Seniorenwohnsitz
 ***8750 ab Mölln

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Hamburger Verkehrsverbund

Abbildung 56 Abfahrtszeiten der Stadtbusse in Ratzeburg

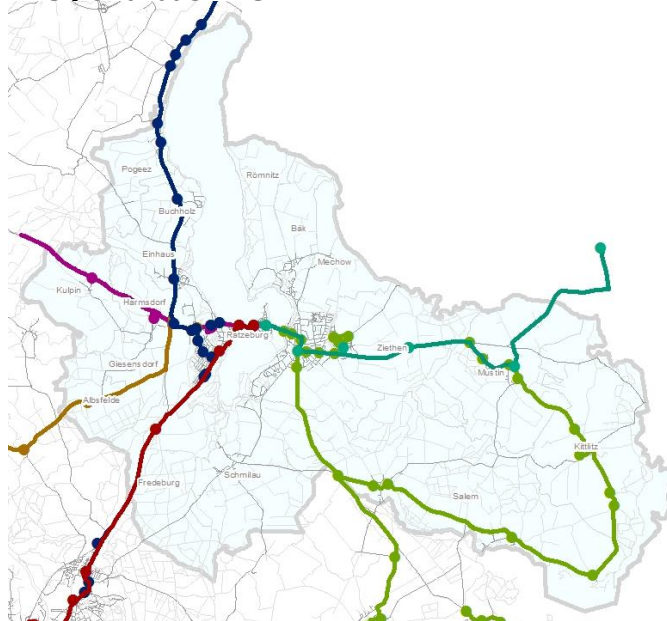
Regionalbusangebot

Wie eingangs erwähnt wird das innerstädtische Busangebot durch Regionalbusse - so genannte Schnellbusse - nach Hamburg, Lübeck, Schwerin und in die Umlandgemeinden ergänzt. Insgesamt gibt es fünf Regionalbuslinien des HVV und eine der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim mbH (L35) Untersuchungsgebiet (vgl. Abbildung 57).

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland

Ratzeburg
und Umland
Zukunftskonzept Daseinsvorsorge
Beratung
Planung
Forschung
GEWOS

Regionalbuslinien



Regionalbusse

8700
8710
8730
8740
8790
L35

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Hamburger Verkehrsverbund

Abbildung 57 Linienverläufe der Regionalbusse

Ergänzung des ÖPNV-Angebots durch Schulbusse

Betrachtet man die Abbildung 57 so fällt auf, dass durch die Regionalbusse noch nicht alle Gemeinden durch den ÖPNV angebunden sind und es zu Lücken innerhalb der Erreichbarkeit kommt. Dies betrifft die die Gemeinden Bäk, Fredeburg, Giesensdorf, Kittlitz, Mechow und Römnitz. Diese Gebiete werden durch Schulbusse bedient (vgl. Abb. Abbildung 58). Insgesamt gibt es in Ratzeburg und den Umlandgemeinden 12 Schulbuslinien, die ausschließlich zu Schulzeiten verkehren. Demzufolge werden diese Busse nicht an Wochenenden, Feiertagen und auch nicht in den Schulferien eingesetzt. Für das Jahr 2013 sind das insgesamt 200 Tage (104 Tage Wochen-

ende, 87 Tage Schulferien und 9 Feiertage). Die Abfahrtszeiten konzentrieren sich zudem auf die Anfangs- und Endzeiten der Unterrichtsstunden, das heißt zwischen 6 und 8 Uhr und zwischen 11 und 16 Uhr. Zudem ist die Linienführung der Schulbusse so ausgelegt, dass alle schulpflichtigen Kinder aus den Gemeinden im Untersuchungsgebiet die Schulen erreichen können. Hierdurch können teilweise lange Fahrtzeiten für die Fahrgäste entstehen.

Handlungsbedarf

Die Sicherung eines sowohl wirtschaftlichen als auch funktionalen ÖPNV stellt einen wichtigen Handlungsbedarf dar. Die Anbindung des Umlandes, insbesondere zu Tagesrandzeiten und außerhalb der Schulzeiten, ist nicht optimal. Hier besteht großer Handlungsbedarf, da nicht alle Einwohner über einen PKW verfügen und somit auf den ÖPNV angewiesen sind. Insbesondere für ältere und immobile Menschen ist das Erreichen zentraler Einrichtungen aus dem Umland schwierig.

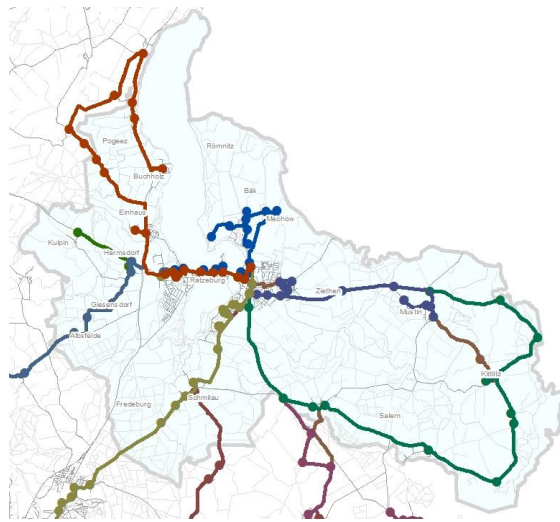
Anruf-Sammel-Taxi

Im Untersuchungsgebiet verkehrt am Wochenende und an Feiertagen, als Ersatz für den Schulbus 8772, ein Anruf-Sammel-Taxi (AST) zwischen Berkenthin und dem Ratzeburger Bahnhof. Das AST verkehrt pro Richtung vier Mal täglich und dient als Zubringer zu den Zugverbindungen Lübeck-Ratzeburg-Lüneburg. Der Beginn einer Fahrt kann nur an den Haltestellen in Berkenthin oder Ratzeburg erfolgen. Auf Wunsch des Fahrgasts kann - je nach Verkehrslage - auf der Strecke ein alternativer Haltewunsch, beispielsweise in Giesensdorf, angefahren werden. Grundsätzlich kann jeder individuelle Haltewunsch berücksichtigt werden, solange der Fahrplan eingehalten werden kann.

Handlungsbedarf

Es ist notwendig das Anruf-Sammel-Taxi-Angebot auf andere Gemeinden im Ratzeburger Umland auszuweiten, um die Erreichbarkeit zu verbessern. Dies betrifft insbesondere die Gemeinden Bäk, Fredeburg, Giesensdorf, Kittlitz, Mechow und Römnitz, die auf den Schulbusverkehr angewiesen sind. Vorher sollte jedoch ein Mobilitätskonzept erstellt werden.

Schulbuslinien



Schulbusse

8712
8713
8734
8741
8742
8751
8752
8772
8791
8792
8793
8794

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Hamburger Verkehrsverbund

Abbildung 58 Linienverläufe der Schulbusse

3.6.1. Angebotsstruktur: Barrierefreiheit im ÖPNV

Status quo Fahrgastinformationen

Die Fahrgastinformationen über die ÖPNV-Angebote können zum einen über die Internetpräsenz des HVV digital abgerufen werden. Zum anderen können Fahrplanbücher in gedruckter Form in der RMVB Geschäftsstelle als auch im Tourismusbüro der Stadt Ratzeburg oder im Zeitschriftenhandel käuflich erworben werden.

Handlungsbedarf

Diese Fahrplanauskünfte beinhalten jedoch keine Informationen darüber, ob die einzelnen Buslinien barrierefrei nutzbar sind. Zudem gibt es keine Informationen über die Beschaffenheit der Bushaltestellen. Weiterhin fehlt eine zentrale telefonische Auskunft, die den Fahrgästen Informationen über barrierefreie Wegverbindungen erteilen kann. Es gibt nur wenige Informationen über barrierefreie Busverbindungen und Haltestellen.

Status quo Fahrgastinformationen in den Bussen

Die Fahrgastinformationen werden in den Bussen über eine Anzeige dargestellt, die die nächste Haltestelle im Fahrplan anzeigt. Des Weiteren werden die angefahren

Haltestellen durch den Busfahrer per Lautsprecherdurchsage an die Fahrgäste weitergegeben.

Handlungsbedarf Die Fahrtanzeigen in den Bussen des HVV sind, gerade für Menschen die unter einer Kontrastschwäche leiden, schwer zu lesen. Die schwere Lesbarkeit ergibt sich aus der roten Schrift und dem dunklen Hintergrund der Fahrtanzeige.

Status Quo Barrierefreie Haltestellen In Ratzeburg gibt es insgesamt 46 Bushaltestellen. Die Stadt hat bereits mit dem Umbau der Haltestellen zur Barrierefreiheit begonnen. Die Baumaßnahmen umfassen den Austausch der Bordsteine durch Kasseler Borde und die Ergänzung von taktilen Orientierungshilfen für Menschen mit Sehbehinderungen. Zudem ist geplant, dass barrierefreie Inseln miteinander verbunden werden, um die barrierefreie Kette zu schließen und die Erreichbarkeit für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, zu verbessern. Insgesamt sind bisher nach Aussagen der Stadt 9 Haltestellen, darunter zentrale Umsteigehaltestellen umgebaut worden.

Handlungsbedarf Der Großteil der Haltestellen ist nicht barrierefrei. In diesem Kontext geht es insbesondere um die barrierefreie Zugänglichkeit der Haltestelle, beispielweise durch abgesenkte Bordsteine, aber auch um die Höhe der Aushangfahrpläne. Diese sind oft in einer Höhe angebracht, dass sie von kleinwüchsigen Menschen oder Menschen im Rollstuhl nicht gelesen werden können.

Status Quo: Niederflurbusse Der Stadtbusverkehr erfolgt, wie eingangs erwähnt, durch die Ratzeburg Möllner Verkehrsbetriebe GmbH (RMVB) und wird vollständig durch Niederflurbusse bedient. Nach Aussagen der RMVB besteht der Großteil des Fuhrparks aus Niederflurbussen. Es werden lediglich dann hochflurige Busse eingesetzt, wenn an anderen Fahrzeugen Wartungs- oder Reparaturarbeiten durchgeführt werden müssen. Zudem werden die letzten nicht barrierefreien Fahrzeuge in den nächsten zwei Jahren gegen Niederflurbusse ausgetauscht. Ähnlich verhält es sich mit dem Busangebot der Autokraft. Nach Auskunft der Autokraft verkehren ausschließlich Niederflurbusse auf den angebotenen Linien. Lediglich bei Ausfällen von

Niederflurfahrzeugen werden noch Hochflurige, nicht barrierefreie Busse eingesetzt. Um dennoch den Transport von Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind zu gewährleisten, stellt Autokraft ein Taxi zur Verfügung, um die Personen zu transportieren. Über diese Leistung gibt es jedoch keinerlei Informationen und die Fahrpläne sind zudem nicht als barrierefrei gekennzeichnet. Der Busanbieter Dahmetal setzt ebenfalls überwiegend Niederflurbusse ein. Im Gegensatz zu den zuvor genannten Anbietern ist der niederflurige Fuhrpark jedoch nicht groß genug, um alle angebotenen Buslinien abzudecken. Nach Aussage des Unternehmens verkehren aus diesem Grund auf einigen Schulbuslinien keine Niederflurfahrzeuge. Die Fahrpläne sind ebenfalls nicht mit Hinweisen zur Barrierefreiheit gekennzeichnet. Es ist jedoch möglich, eine Fahrt ca. 24 Stunden vorher anzumelden, sodass auf der gewünschten Strecke Niederflurfahrzeuge verkehren. Auch diese Information ist dem Fahrgast nur auf Nachfrage bei der Hotline zugänglich.

Handlungsbedarf

Durch den Einsatz von nicht barrierefreien Bussen, insbesondere wenn dieser nicht im Fahrplan vermerkt ist, ist die Nutzung des ÖPNV für immobile Menschen schwierig und zum Teil unmöglich. Es fehlen die Informationen über den Ausfall von barrierefreien Bussen als auch über die Möglichkeit eine Fahrt im Voraus anzumelden, sodass Niederflurbusse eingesetzt werden können. Zum anderen besteht großer Handlungsbedarf bei den überregionalen Buslinien, wie beispielsweise bei der Linie 8700 von Hamburg-Wandsbek nach Ratzeburg. Dies ist die einzige Direktverbindung nach Hamburg und diese wird ausschließlich durch hochflurige Reisebusse bedient. Nach Auskunft des Busunternehmens Dahmetal gibt es keine Planungen für den Einsatz von barrierefreien Busse auf dieser Linie.

Topografie erschwert Erreichbaren von Einrichtungen

Darüber hinaus ist Ratzeburg aufgrund der topografische Lage durch Höhenunterschiede geprägt. Für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, sind dadurch einige zentrale Einrichtungen schwer zu erreichen. Dies betrifft beispielsweise die Post und die Kreisverwaltung.

Handlungsbedarf	Bei diesen Einrichtungen fehlen Bushaltestellen, sodass diese Einrichtungen auch für immobile Menschen gut erreichbar sind.
Fehlendes Bewusstsein in Bezug auf Barrierefreiheit bei verschiedenen Dienstleistern	Für eine durchgängige Barrierefreiheit im ÖPNV ist es notwendig, dass die einzelnen Bestandteile der barrierefreien Kette ineinandergreifen. Dies bedeutet, dass die Bushaltestellen sauber von Bussen angefahren werden müssen, um einen barrierefreien Einstieg zu ermöglichen. Zudem ist es notwendig, dass die Fahrgastinformationen in den Bussen durch den Busfahrer rechtzeitig an die Fahrgäste weitergegeben werden, damit sich die Fahrgäste orientieren können. Weiterhin ist oftmals eine Hilfestellung beim Ein- und Aussteigen durch den Busfahrer bei Menschen mit Behinderung erforderlich. Hierbei ist es von zentraler Bedeutung, dass die Busfahrer professionell geschult werden.
Status quo Fahrradwege	Neben dem ÖPNV ist der nicht-motorisierte Individualverkehr von zentraler Bedeutung. Insbesondere die Nutzung des Fahrrades hat große Vorteile gegenüber dem PKW, da nahezu alle Altersklassen unabhängig von Fahrplänen größere Distanzen zurücklegen können. Zudem ist der Flächenbedarf von Fahrrädern deutlich geringer als von PKW oder Motorrädern. Dies ist insbesondere bei einer Stadt wie Ratzeburg mit der historischen Altstadtinsel von großer Bedeutung. Darüber hinaus entstehen durch die Nutzung des Fahrrades keine Immissionen und die Unterhaltskosten sind deutlich geringer. Um die Nutzung des Fahrrades attraktiv zu gestalten, ist eine gute Infrastruktur für Fahrradfahrer, das heißt ausgewiesene und sichere Fahrradwege notwendig. Im Untersuchungsgebiet ist insbesondere die Anbindung von Ratzeburg an die Umlandgemeinden wichtig. Von den 16 Umlandgemeinden sind nicht alle Ortschaften mit einem durchgehenden ausgewiesenen Radweg erschlossen. Dies betrifft die Gemeinden Albsfelde, Giesensdorf, Mechow und Salem. Hier müssen die Straßen von den Fahrradfahrern genutzt werden. Auf wenigen Teilstücken sind ausgewiesene Radwege vorhanden. Zudem sind die Gemeinden Kulpin und Mustin zum einen über Feld- und Waldwege und zum anderen durch Radwege

an Ratzeburg angebunden. Die acht übrigen Gemeinden Bäk, Buchholz, Einhaus, Fredeburg, Pogeez, Römnitz und Ziethen sind jeweils durch ausgewiesene Radwege erschlossen.

Handlungsbedarf In Bezug auf den Ausbau von Radwegen bzw. Vorrangflächen für Radfahrer besteht großer Handlungsbedarf. Häufig fehlt eine klare Abgrenzung von Fuß- und Radwegen innerhalb des Stadtgebiets. Darüber hinaus sind die Radwegeverbindung in die Umlandgemeinden zu optimieren. Neben einer klaren Abtrennung des Fahrradweges ist teilweise eine Sanierung der Fahrbahnoberflächen erforderlich.

Erreichbarkeitsanalyse für den ÖPNV

Erreichbarkeitsanalyse Auf der Basis des vorhandenen Angebots im ÖPNV wurde von GEWOS eine Erreichbarkeitsanalyse für Ratzeburg und die Umlandgemeinden erstellt. Die Erreichbarkeitsanalyse wurde mit einem Geoinformationssystem (GIS) durchgeführt und ermöglicht durch die Verschneidung von Einwohnerdaten konkrete Aussagen über den Versorgungsgrad von bestimmten Infrastruktureinrichtungen.

Methodik Für die Erstellung der Erreichbarkeitsanalyse wurden zunächst die Straßen- und Wegedaten des Amtlichen Topografisch-Kartografischen Informationssystems (ATKIS) des Landes Schleswig-Holstein in das GIS eingepflegt, um eine realitätsgetreue Datengrundlage zu den Straßen- und Wegenetzen zu gewährleisten. In einem weiteren Schritt wurden die Geodaten⁷ zu den Bushaltestellen und Buslinien, die durch den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) bereitgestellt wurden, hinzugefügt. Zudem wurde jeder Buslinie die genaue Fahrzeit, gemäß dem gültigen Fahrplan, zugewiesen. Um eine vollständige Erreichbarkeitsanalyse abbilden und durchführen zu können, muss neben dem Busnetz auch ein „Fußgängernetz“, das heißt Straßen und Wege, die durch Passanten genutzt werden können, dargestellt und im GIS definiert werden. Für Fußgänger wurde eine

⁷ Geodaten sind digitale Informationen, die über einen Raumbezug verfügen. Durch die Zuweisung von Koordinaten können die Daten in einem GIS dargestellt werden.

durchschnittliche Geschwindigkeit von 3 km/h angenommen. Die Erreichbarkeitsanalyse ermöglicht es auf Basis dieser Datengrundlage die Modellierung eines Straßen-, Wege- und Busnetzes, um die Erreichbarkeit von bestimmten Einrichtungen abbilden zu können. Das bedeutet, dass die Dauer, die eine Person benötigt um eine Einrichtung zu erreichen, dargestellt werden kann. Hierbei wird sowohl die Fahrtstrecke, als auch der Weg der zur Haltestelle zurückgelegt wird, berücksichtigt. Das Analysemodell berücksichtigt jedoch nicht die Barrieren im öffentlichen Raum oder im ÖPNV, die es Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, erschwert oder hindert bestimmte Einrichtungen zu erreichen. Um einen Versorgungsgrad der Bevölkerung analysieren zu können, wurden zudem Einwohnerdaten der Stadt Ratzeburg und der Umlandgemeinden eingepflegt.

Erreichbarkeit von Arztpraxen

Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Daseinsvorsorge ist die Erreichbarkeit von Ärzten von zentraler Bedeutung. Um die Erreichbarkeit für Ratzeburg und die Umlandgemeinden zu ermitteln, wurde eine Analyse auf der Basis des zuvor vorgestellten Analysemodells und der im Untersuchungsgebiet ansässigen Ärzte vorgenommen. Bei der Analyse wurde nicht zwischen den Fachrichtungen der Ärzte differenziert, da sich die Praxen im Innenstadtbereich Ratzeburgs konzentrieren und somit keinen größeren Einfluss auf die Erreichbarkeit haben. Die Abbildung 59 zeigt die kartographische Darstellung der Erreichbarkeit von Ärzten mit dem ÖPNV an einem Werktag gegen 8 Uhr. Die blauen Linien verdeutlichen die Wegzeit, die innerhalb eines Zeitraumes von 20 Minuten zurückgelegt werden kann. Es wird deutlich, dass bereits innerhalb dieser Zeit weite Teile des Untersuchungsgebiets eine Arztpraxis erreichen können. Dennoch gibt es auch Gemeinden, die nicht so gut angebunden sind. Hierzu zählen Bäk, Buchholz, Kittlitz und Römnitz. Innerhalb des Stadtgebietes von Ratzeburg sind nahezu alle Wohngebiete aufgrund der guten Busangebote innerhalb von 20 Minuten erschlossen.

Erreichbarkeitsanalyse

Erreichbarkeit von Ärzten innerhalb von 20 Minuten mit ÖPNV

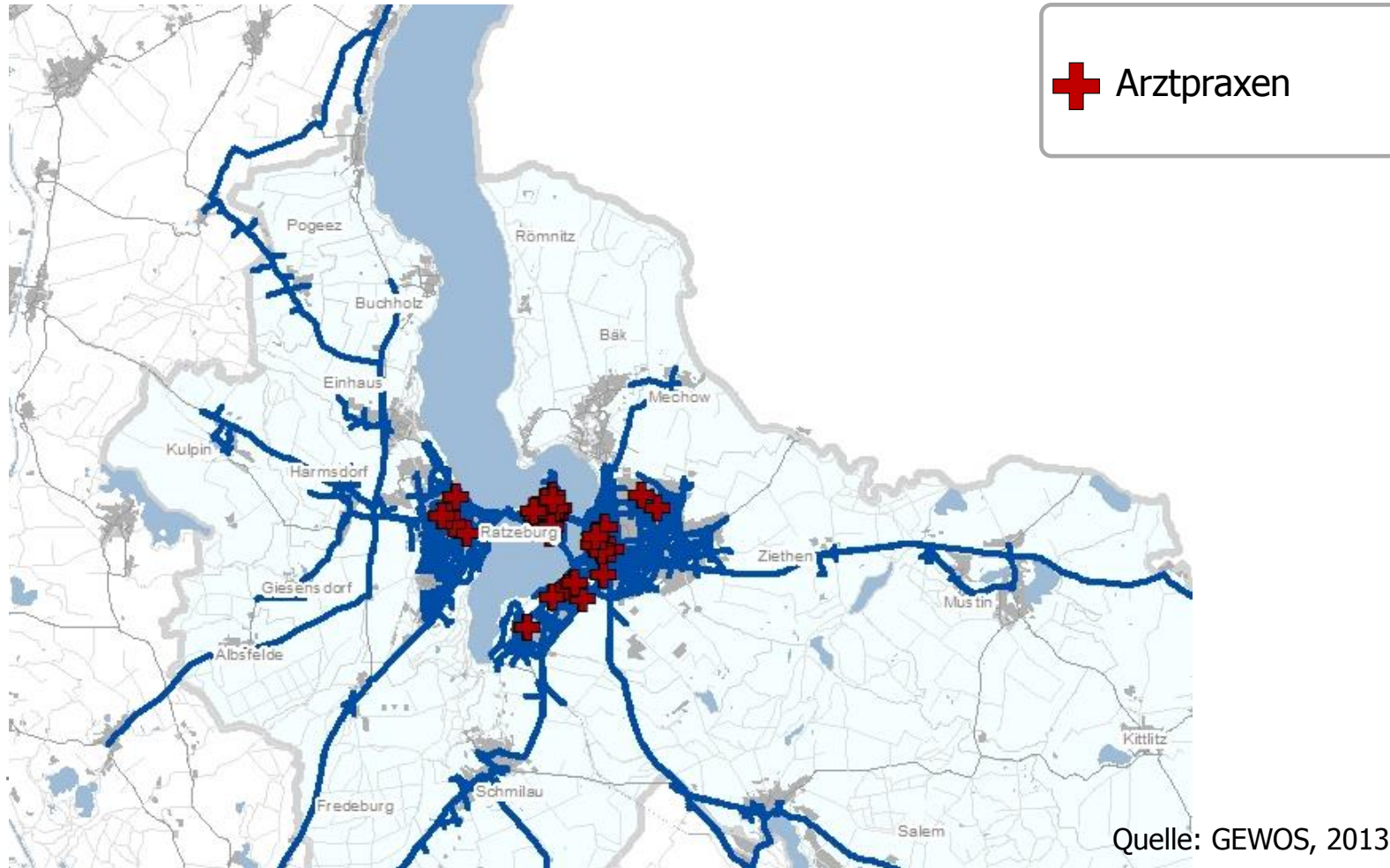


Abbildung 59 Erreichbarkeit von Ärzten innerhalb von 20 Minuten mit ÖPNV

Erreichbarkeit von Ärzten in 30 Minuten

Betrachtet man im Vergleich die Erreichbarkeit von Ärzten innerhalb von 30 Minuten (vgl. Abbildung 60) so fällt auf, dass alle Siedlungsbereiche im Untersuchungsgebiet theoretisch erreichbar sind. Dies bedeutet aber noch nicht, dass auch alle Einwohner innerhalb von 30 Minuten einen Arzt erreichen können, da bei der Erreichbarkeitsanalyse auch der Weg zur Bushaltestelle einkalkuliert werden muss. Es wird jedoch deutlich, dass auch Ortschaften, die zuvor nicht gut erschlossen waren, wie beispielsweise Kittlitz, erreicht werden.

Hoher Versorgungsgrad im Stadtgebiet...

Die Abbildung 61 zeigt das Ergebnis der Erreichbarkeitsanalyse in Bezug auf den Versorgungsgrad der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet. Durch den Verschnitt der Erreichbarkeitspolygone aus der GIS-gestützten Analyse und den Einwohnerdaten konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden. Das Stadtgebiet Ratzeburg ist durch den ÖPNV sehr gut erschlossen, sodass hier ein hoher Versorgungsgrad bei der Erreichbarkeit von Ärzten gewährleistet wird. Insgesamt können innerhalb von 20 Minuten ca. 91 Prozent der Einwohner Ratzeburgs eine Arztpraxis erreichen. In einem Zeitraum von 30 Minuten sind es ca. 98 Prozent.

Erreichbarkeitsanalyse

Erreichbarkeit von Ärzten innerhalb von 30 Minuten mit ÖPNV

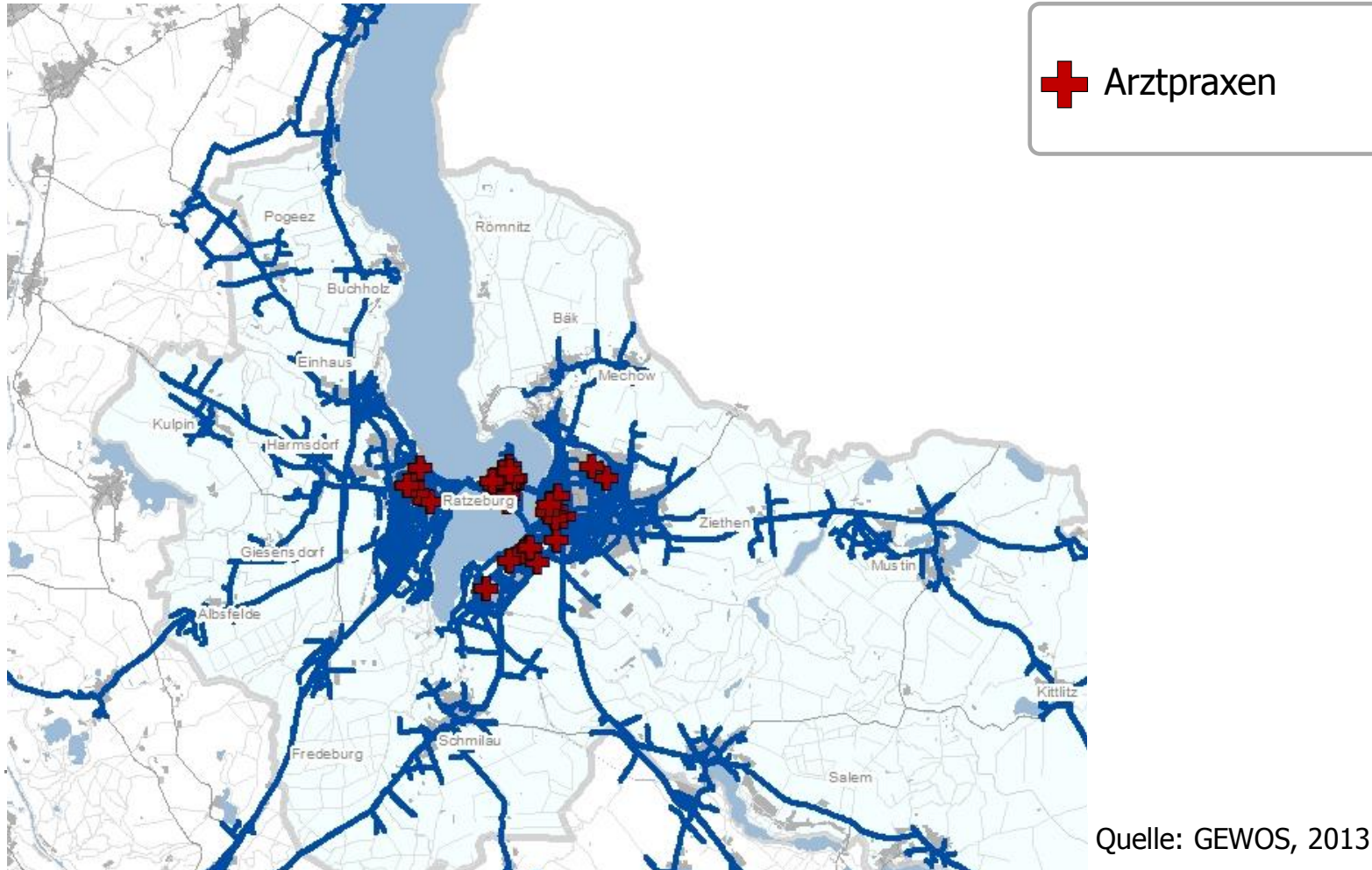
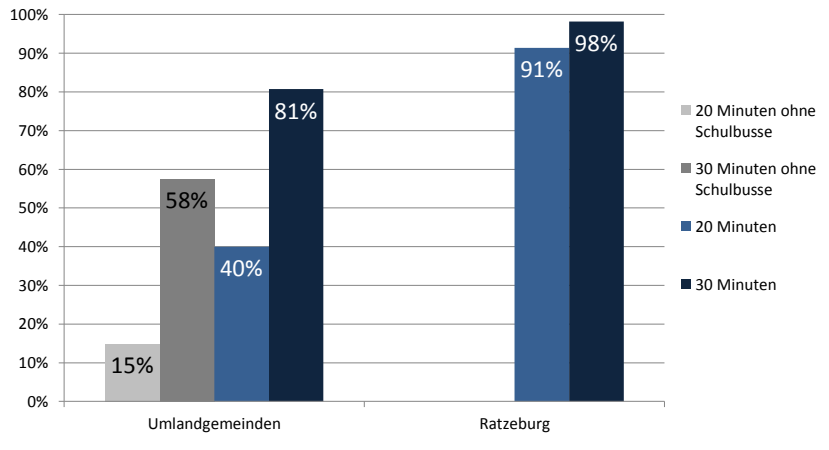


Abbildung 60 Erreichbarkeit von Ärzten innerhalb von 30 Minuten mit ÖPNV

Erreichbarkeit von Arztpraxen in Ratzeburg mit dem ÖPNV in 20 und 30 Minuten



Quelle: GEWOS, 2013

Abbildung 61 Erreichbarkeit von Arztpraxen in Ratzeburg mit dem ÖPNV in 20 und 30 Minuten

...und im Umland

Die Umlandgemeinden werden alle durch den ÖPNV bedient. Innerhalb von 20 Minuten können rund 40 Prozent der Einwohner einen Arzt erreichen. Innerhalb von einer halben Stunde sind es rund 81 Prozent. Auch für das Umland kann eine gute Versorgung durch den ÖPNV attestiert werden. Viele Umlandgemeinden werden durch Schulbusse bedient, sodass hier außerhalb der Schulzeiten eine deutliche Reduzierung des Versorgungsgrades festzustellen ist. Innerhalb von 20 Minuten können ohne den Einsatz von Schulbussen lediglich 15 Prozent der Einwohner der Umlandgemeinden einen Arzt mit dem ÖPNV erreichen. Selbst bei einer Dauer von 30 Minuten sinkt die Erreichbarkeit um die Hälfte auf knapp 40 Prozent. Die Stadt Ratzeburg ist durch den Wegfall der Schulbusse in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ärzten nicht betroffen, sodass der Versorgungsgrad aufrechterhalten werden kann. Hier sind besonders die Gemeinden Buchholz, Giesensdorf, Mechow und Römnitz durch den Ausfall der Schulbusse benachteiligt. In einem Zeitfenster von 20 Minuten fällt der Versorgungsgrad auf 15 Prozent, wobei die Gemeinden Bäk, Buchholz, Fredeburg, Giesensdorf, Kittlitz, Mechow, Mustin, Pogeez,

Römnitz und Salem am schlechtesten angebunden sind.

Zwischenfazit

Insgesamt sind Ratzeburg und die Umlandgemeinden gut durch den ÖPNV erschlossen. Die Erreichbarkeit einiger Umlandgemeinden, wie beispielsweise Kittlitz oder Salem, ist vom Schulbusverkehr abhängig. Außerhalb der Schulzeiten und in den Ferien entstehen hier deutliche Einbußen in der Erreichbarkeit.

Erreichbarkeit von Kindertagesstätten

Neben der Erreichbarkeit von Ärzten ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch die Ausstattung mit Kindertagesstätten und deren Erreichbarkeit von zentraler Bedeutung, um für Familien ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten. Im Vergleich zu den Arztpraxen konzentrieren sich die Standorte von Kitas nicht auf die Stadt Ratzeburg, sondern vielmehr auf die Siedlungsflächen der jeweiligen Gemeinden. Demzufolge ist eine räumliche Nähe zu den Einrichtungen gegeben und die Erreichbarkeit ist nicht so stark an die öffentlichen Verkehrsmittel gebunden. Die Quelle: GEWOS, 2013

Abbildung **63** zeigt die räumliche Verteilung der Kindertagesstätten und die Erreichbarkeit innerhalb von 20 Minuten mit dem ÖPNV. Insgesamt fällt der Unterschied bei der Erreichbarkeit zwischen Ratzeburg und den Umlandgemeinden bei den Kitas nicht so gravierend aus. Auch bei den Kitas hat die Stadt Ratzeburg gegenüber den Umlandgemeinden einen Vorteil bezüglich der Erreichbarkeit.

Gute Erreichbarkeit von Kitas

Innerhalb von 20 Minuten erreichen rund 87 Prozent der Einwohner Ratzeburgs mit dem ÖPNV oder zu Fuß eine Kindertagesstätte. In einem Zeitraum von 30 Minuten können sogar fast alle Einwohner Ratzeburgs (99 Prozent) eine Kita erreichen. Auch für die Umlandgemeinden kann eine gute Erreichbarkeit von Kitas festgestellt werden. Innerhalb von 20 Minuten erreichen ca. 69 Prozent der Einwohner eine Kita. In einem Zeitraum von 30 Minuten steigt der Versorgungsgrad auf rund 93 Prozent.

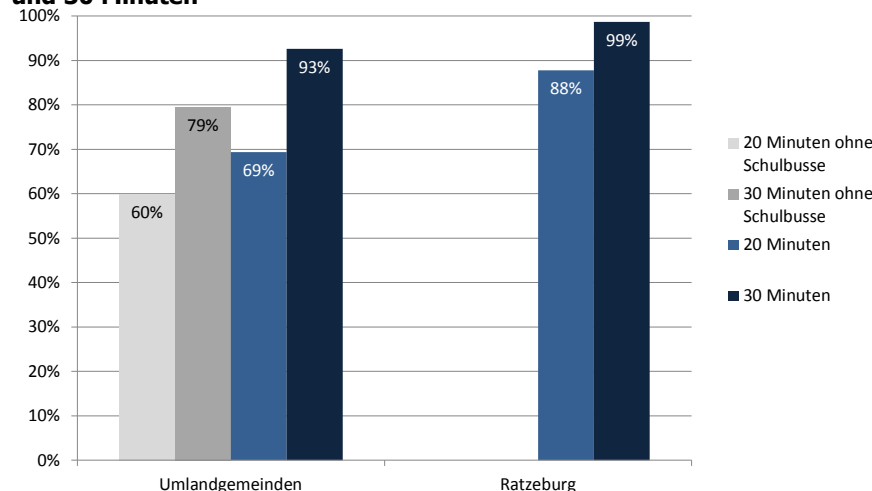
Gute Erreichbarkeit der Kitas auch ohne Schulbusse

Auch der Wegfall der Schulbuslinien außerhalb der Schulzeiten hat bei der Erreichbarkeit von Kitas einen wesentlichen Einfluss, wenn auch nicht so stark wie bei der Erreichbarkeit von Arztpraxen. Die Stadt Ratzeburg ist wie schon bei den vorangegangenen Analysen nicht von dem „Schulbuseffekt“ betroffen. Auch die Umlandgemeinden scheinen im Vergleich nicht so hohe Einbußen in Bezug auf die Erreichbarkeit aufzuweisen. Insgesamt verringert sich der Versorgungsgrad um 10 bis 14 Prozent. Betrachtet man den Versorgungsgrad der einzelnen Gemeinden wird jedoch deutlich, dass durch den Wegfall der Schulbusse erhebliche Erreichbarkeitsdefizite in einigen Gemeinden auftreten. Am stärksten sind die Gemeinden Giesensdorf, Harmsdorf, Römnitz und Mechow betroffen. Aber auch die Gemeinden Kulpin, Pogeetz und Salem.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



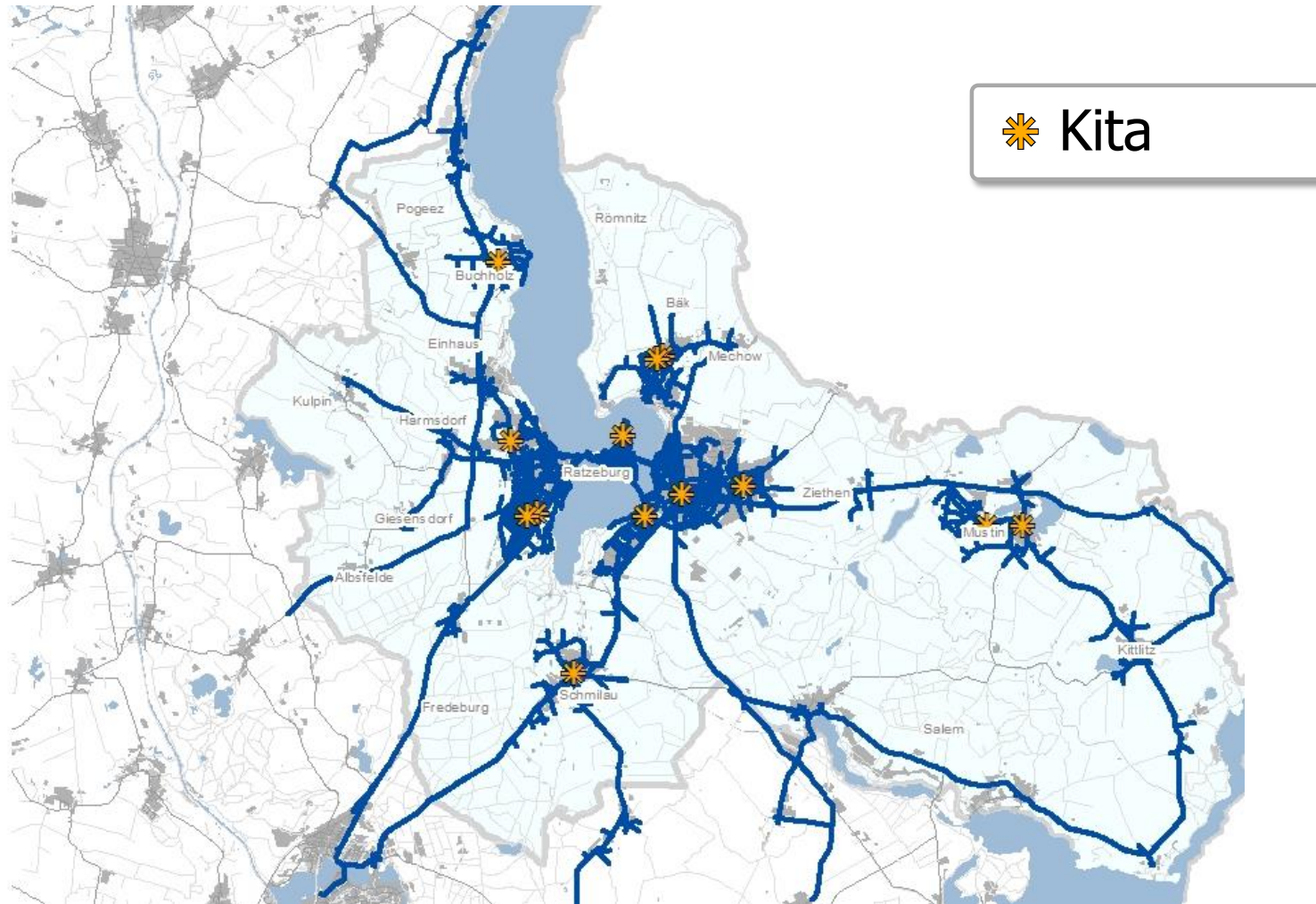
Erreichbarkeit von Kitas mit dem ÖPNV innerhalb von 20 und 30 Minuten



Quelle: GEWOS, 2013

Abbildung 62 Erreichbarkeit von Kitas mit dem ÖPNV innerhalb von 20 und 30 Minuten

Erreichbarkeit von Kitas mit dem ÖPNV innerhalb von 20 Minuten



Quelle: GEWOS, 2013

Abbildung 63 Erreichbarkeit von Kitas mit dem ÖPNV innerhalb von 20 Minuten

Erreichbarkeitsanalyse für Fahrräder und E-Bikes

Erreichbarkeitsanalyse: Fahrräder

Die Erreichbarkeitsanalyse für den Weg mit dem Fahrrad basiert, wie schon bei den vorangegangenen Analysen, auf dem Wege- und Straßennetz aus dem Amtlichen Topografisch-Kartografischen Informationssystem. Um die Erreichbarkeit darzustellen wurde eine durchschnittliche Geschwindigkeit von 15 km/h für Fahrradfahrer angenommen. Die Erreichbarkeit wurde in den folgenden Analysen für die Wegzeit in einem Zeitfenster von 10, 20 und 30 Minuten zum Ratzeburger Marktplatz abgebildet.

Erreichbarkeit in 10, 20 und 30 Minuten mit dem Fahrrad

Die Abbildung 64. zeigt die Erreichbarkeit des Ratzeburger Marktplatzes innerhalb der Zeitintervalle 10, 20 und 30 Minuten. Es wird deutlich, dass innerhalb von 10 Minuten vor allem die Einwohner der östlichen Stadtteile Ratzeburgs Dermin und Vorstadt sowie kleine Teile von St. Georgsberg den Marktplatz mit dem Rad erreichen können. Ab einer Dauer von 20 Minuten kann bereits die Bevölkerung des gesamten Stadtgebiets den Marktplatz erreichen. Zudem wird deutlich, dass eine gute Erreichbarkeit der nahgelegenen Umlandgemeinden gegeben ist. Dies betrifft die Gemeinden Bäk, Einhaus, Harmsdorf, Mechow, Römnitz, Schmilau und Ziethen. Ab 30 Minuten können beinahe alle Einwohner des Untersuchungsgebietes den Marktplatz mit dem Fahrrad erreichen. Lediglich die Gemeinden Mustin und Kittlitz sind aufgrund der Entfernung zur Stadt Ratzeburg schlechter angebunden.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland

Ratzeburg
und Umland
Daseinsvorsorge

Beratung
Planung
Forschung
GEWOS

Erreichbarkeit des Ratzeburger Marktplatzes innerhalb von 10, 20 oder 30 Minuten mit dem Fahrrad (Ø 15 km/h)

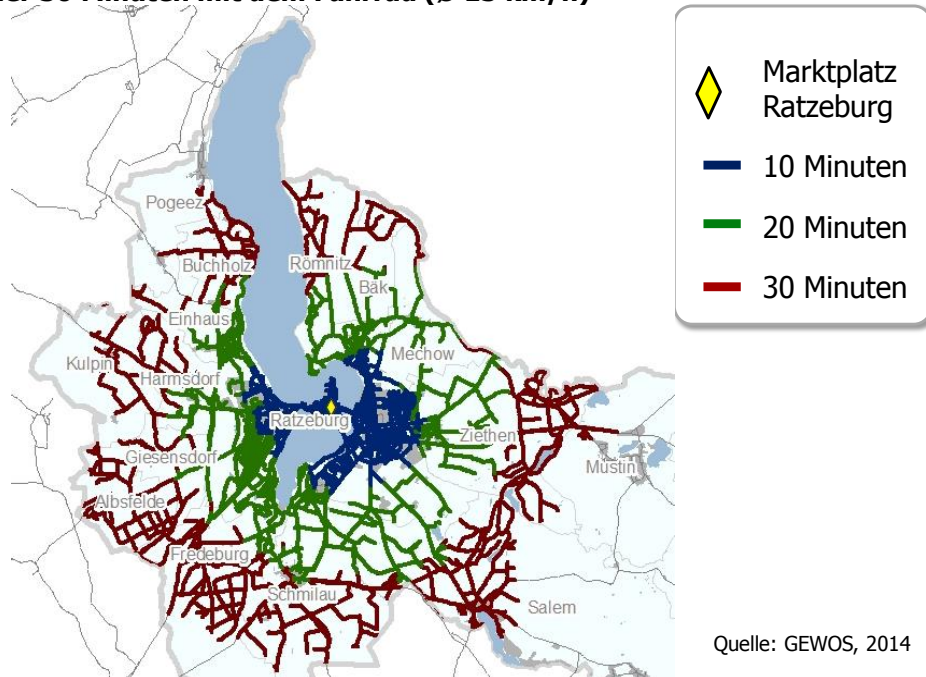


Abbildung 64 Erreichbarkeit des Ratzeburger Marktplatzes mit dem Fahrrad

**Erreichbarkeits-
analyse: E-Bikes**

Die Abbildung 65 zeigt die Erreichbarkeit durch E-Bikes in Ratzeburg und den Umlandgemeinden. Bei diesem Fahrradtyp wird aufgrund der Motorunterstützung eine Durchschnittsgeschwindigkeit von rund 22 km/h angenommen. Innerhalb von 10 Minuten können bereits fast alle Einwohner Ratzeburgs sowie der angrenzenden Umlandgemeinden Bäk und Ziethen den Marktplatz erreichen. Zudem können bereits große Teile der Einwohner der Gemeinden Einhaus, Mechow und Römnitz den Marktplatz erreichen. Innerhalb von 20 Minuten ist bereits eine sehr gute Erreichbarkeit der Umlandgemeinden gegeben. Lediglich die weit östlich im Untersuchungsgebiet gelegenen Gemeinden Mustin und Kittlitz benötigen mehr Zeit zum Erreichen des Marktplatzes mit dem E-Bike. Ab einer Wegzeit von 30 Minuten können alle Einwohner der Umlandgemeinden bis auf Kittlitz den Marktplatz mit dem E-Bike erreichen. Durch die höhere Durchschnittsgeschwindigkeit der E-Bikes erreichen im Durchschnitt 23,7 Prozent mehr Einwohner das gewünschte Ziel.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland

Ratzeburg
und Umland
Zukunftskonzept Daseinsvorsorge

Beratung
Planung
Forschung
GEWOS

Erreichbarkeit des Ratzeburger Marktplatzes innerhalb von 10, 20 oder 30 Minuten mit dem E-Bike (Ø 22 km/h)

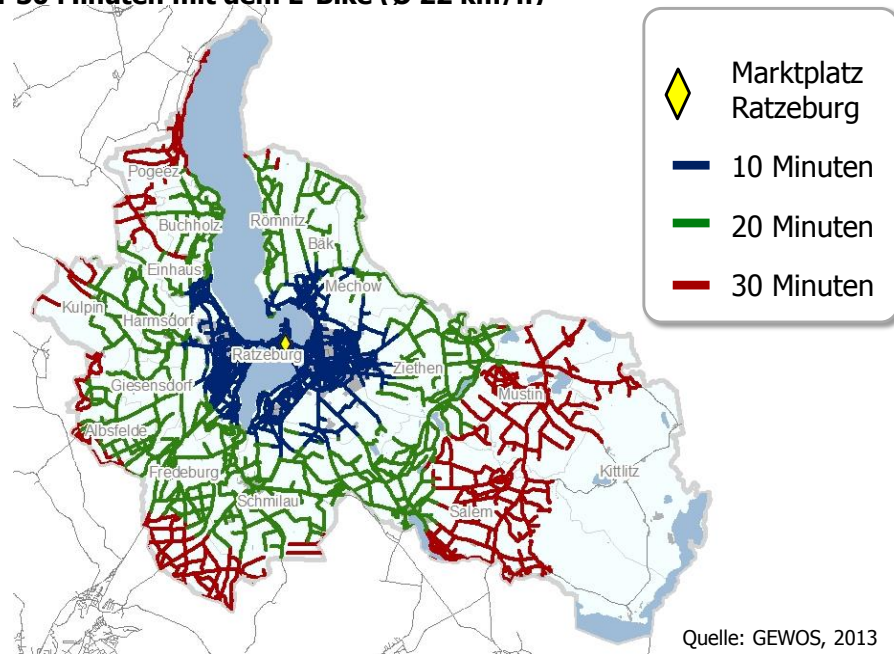


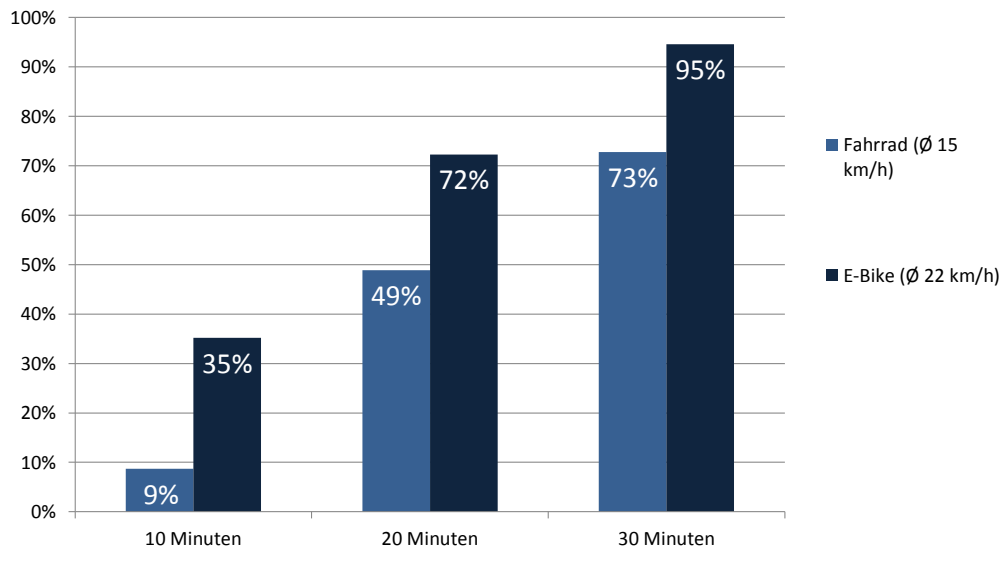
Abbildung 65 Erreichbarkeit des Ratzeburger Marktplatzes mit dem E-Bike

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland

Ratzeburg
und Umland
Zukunftskonzept Daseinsvorsorge

Beratung
Planung
Forschung
GEWOS

Erreichbarkeit des Ratzeburger Marktplatzes aus dem Umland mit dem Fahrrad oder E-Bike in 10, 20 oder 30 Minuten



Quelle: GEWOS, 2013

Abbildung 66 Erreichbarkeit des Ratzeburger Marktplatzes aus dem Umland mit dem E-Bike in 10, 20 und 30 Minuten

3.6.2. Angebotsstruktur: **Barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raumes**

Zielsetzung und Handlungsbedarfe

Die Zielsetzung im Themenkomplex barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raumes ist die barrierefreie Mobilität im öffentlichen und privaten Raum.

Im Rahmen der Untersuchung wurden Wohngebäude in Ratzeburg auf die barrierefreie Zugänglichkeit untersucht. In diesem Zusammenhang wurde auf die Ergebnisse der Ortsbegehung, die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes erstellt wurde, zurückgegriffen. Darüber hinaus wurden zudem öffentliche Gebäude, die sich im Untersuchungsgebiet befinden, mit in die Analyse aufgenommen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass eine vollständige Bestandsaufnahme aller öffentlichen Gebäude in Bezug auf Barrierefreiheit im Rahmen des Zukunftskonzeptes nicht möglich ist. Aus diesem Grund wurde auf die Ergebnisse aus den Befragungen mit den lokalen Akteuren zurückgegriffen, so dass hier nur eine Auswahl von zentralen öffentlichen Einrichtungen in die Untersuchung einfließt. Zudem wurde die Verfügbarkeit von Informationen über Barrieren im öffentlichen Raum untersucht. Dieses Wissen ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn nicht alle Bereiche barrierefrei gestaltet sind. Weiterhin wurde die Barrierefreiheit von Arztpraxen näher untersucht. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels besteht hier die Notwendigkeit, diesen Themenkomplex näher zu beleuchten. Bei der Untersuchung wurde auf das *Handbuch für das Gesundheitswesen in Schleswig Holstein* zurückgegriffen, das über die rollstuhlgerechte Zugänglichkeit von Arztpraxen informiert. Ergänzend zu diesen genannten Schwerpunktthemen, die im Rahmen der Untersuchung als zentrale Aspekte identifiziert wurden, wurden weitere Themenfelder in Bezug auf Barrierefreiheit untersucht. Diese werden im Anschluss an die zuvor genannten Bereiche aufgelistet.

14 % der Wohngebäude verfügen über einen barrierearmen Eingang

Der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet weist einige Barrieren auf. Die Ursachen hierfür liegen zum einen in der Topografie, als auch in der alten Stadtstruktur auf der Altstadtinsel Ratzeburgs. Bei der alten Gebäudestruktur und der verdichteten Bauweise ist bei-

spielsweise der Anbau einer Rollstuhlrampe häufig nicht möglich. Im Rahmen der Untersuchung zum Wohnungsmarktkonzept hat GEWOS eine Begehung durchgeführt und die Wohngebäude hinsichtlich des barrierefreien Zugangs kartiert. Hierbei wurde bei der Türschwelle ein Wert von maximal 10 mm als barrierefrei eingestuft. Es sei darauf hingewiesen, dass lediglich die Eingangssituation in der Kartierung Beachtung finden konnte und nicht die Situation hinter der Eingangstür, da dies Privateigentum ist und daher nicht näher untersucht werden konnte. Insgesamt konnten nach dieser Bewertung knapp 14 % der Wohngebäude als barrierefrei zugänglich eingestuft werden (vgl. Abbildung 67).

Weiterhin ist die Altstadtinsel Ratzeburgs durch viele Oberflächen mit Kopfsteinpflaster geprägt, was die Mobilität mit Rollstuhl und Gehhilfen wie Rollatoren erheblich erschwert. Wichtige öffentliche Gebäude wie das Rathaus und die Stadtbücherei sind barrierefrei zugänglich. Allerdings sind einige Gebäude - insbesondere auf der Altstadtinsel - nicht barrierefrei. An dieser Stelle ist das Paul Weber Museum zu nennen, das nur über zwei Stufen zu begehen ist. Eine Rampe für Rollstuhlfahrer ist nicht vorhanden.

Informationen über barrierefreie Einrichtungen

Das Tourismuszentrum der Stadt Ratzeburg hatte in der Vergangenheit einen Altstadtinsel-Stadtplan für Rollstuhlfahrer veröffentlicht, der die Zugänglichkeit von Einrichtungen für Rollstuhlfahrer kennzeichnet. Die Inhalte dieser Karte waren nicht eindeutig und zum Teil fehlerhaft. Aufgrund der geringen Qualität und Aussagekraft dieser Karte wurde sie von der Homepage genommen. Es ist notwendig, dass dieses Konzept vervollständigt wird und den Ansprüchen einer barrierefreien Beschilderung gerecht wird.

Status Quo Barrierefreie Arztpraxen

Von den insgesamt 56 Arztpraxen im Untersuchungsgebiet sind lediglich 25 Prozent rollstuhlgerecht. Wichtig ist es, an dieser Stelle zwischen Hausarzt- und Facharztpraxen zu differenzieren. Von den 15 Hausarztpraxen sind 7 barrierefrei (47 Prozent) und von den 41 Facharztpraxen sind nur 7 (17 Prozent) rollstuhlgerecht.

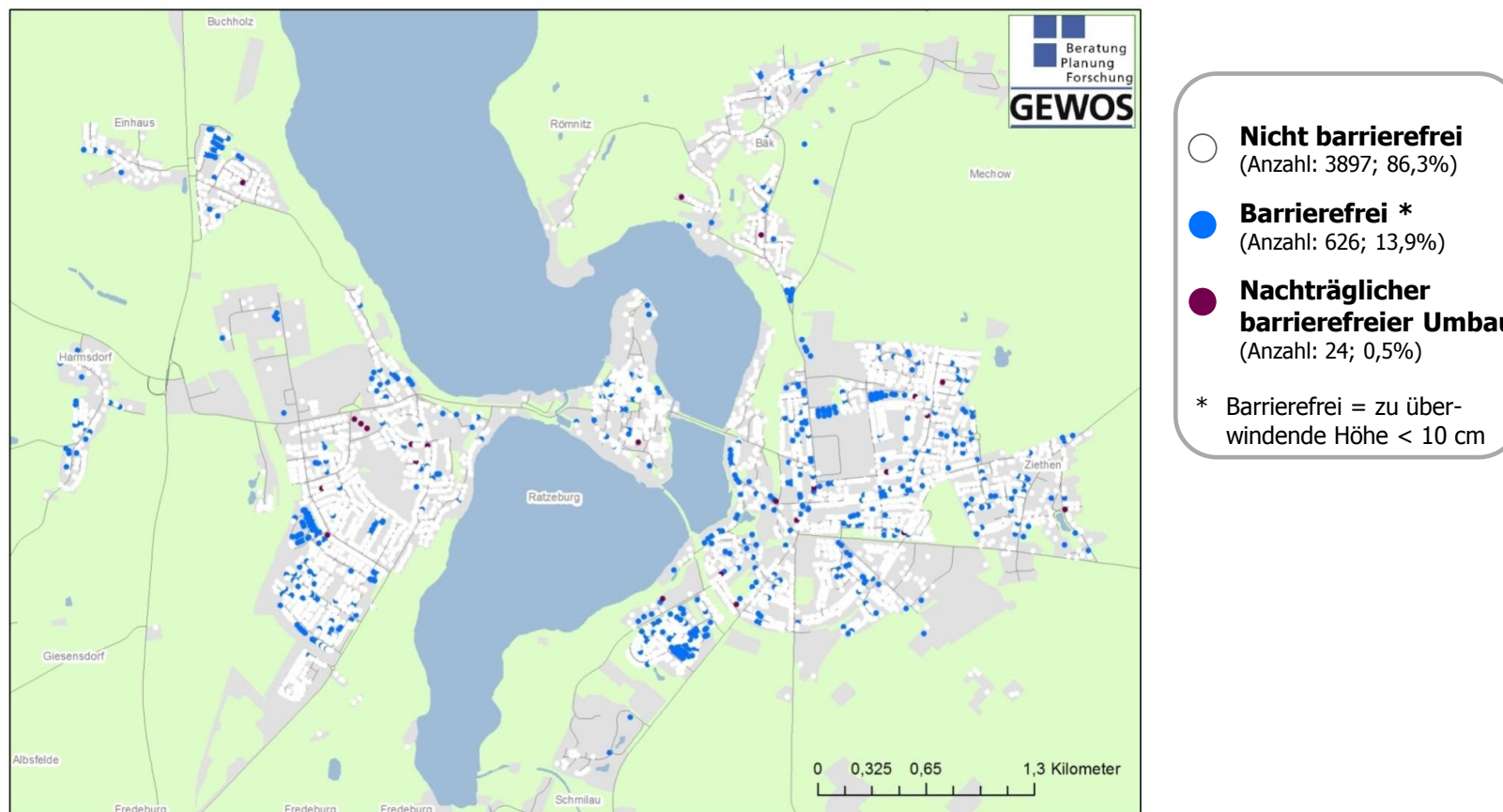
Handlungsbedarf

Die Herstellung der Barrierefreiheit ist insbesondere bei Fachärzten notwendig, da hier nicht auf andere barrierefreie Praxen ausgewichen werden kann. Hier können beispielsweise die vier Augenarztpraxen und vier Hals-Nasen-Ohren-Arztpraxen genannt werden, von denen keine rollstuhlgerecht ist. Zudem muss bei den nicht barrierefreien Arztpraxen eine vollständige Barrierefreiheit hergestellt werden.

Beschilderung im öffentlichen Raum

Ratzeburg verfügt über ein Beschilderungskonzept, das ursprünglich unter Tourismusedeckungspunkten errichtet wurde. Die Beschilderung ist nicht vollständig und zum anderen sind die Schilder nicht barrierefrei (Farbe, Design, Anbringungshöhe). Es ist notwendig, dass dieses Konzept vervollständigt wird und den Ansprüchen einer barrierefreien Beschilderung gerecht wird.

Barrierefreie Wohnungen



Quelle: GEWOS, 2013

Abbildung 67 Wohneinheiten in Ratzeburg mit einem barrierearmen Eingang

- Barrierefreie Toiletten** Insgesamt gibt es in Ratzeburg nur eine barrierefreie Toilette. Diese befindet sich am Südufer beim Aqua Siwa und wurde im Frühjahr 2013 errichtet. Es ist notwendig, dass an zentralen Plätzen weitere barrierefreie Toiletten geschaffen werden.
- Barrierefreie Que-
rungsmöglichkeiten
fehlen** Die Mobilität im öffentlichen Raum wird für immobile Menschen durch Barrieren im Straßen- und Fußwegnetz erheblich erschwert und beeinträchtigt. Häufig wird die Kette der Barrierefreiheit durch nicht (ausreichend) abgesenkte Bordsteinkanten unterbrochen, sodass Umwege in Kauf genommen werden müssen, um das Ziel zu erreichen. Im schlimmsten Fall ist das Ziel für immobile Menschen gar nicht oder nur mit Hilfe erreichbar.
- Handlungsbedarf** Bei den Straßenübergängen sollte eine vollständige Barrierefreiheit durch Absenken der Bordsteine und taktile Orientierungshilfen für Blinde hergestellt werden.

3.7 Generationenübergreifende Wohnqualitäten

- Wohnungsmarkt
als wichtiges kom-
munales Hand-
lungsfeld** Neben der kommunalen Daseinsvorsorge bildet der Wohnungsmarkt ein weiteres wichtiges Handlungsfeld, das im Zuge der demografischen Entwicklung und gesellschaftlicher Veränderungen der Aufmerksamkeit der handelnden Akteure bedarf. Wesentliche Voraussetzung für eine positive Entwicklung ist ein Wohnungs- und auch Baulandangebot, das der aktuellen und zukünftigen Nachfrage gerecht wird. Neben dem qualitativen Wohnungsneubau ist die Anpassung des Wohnungs- und Gebäudebestandes an die veränderten Bedürfnisse der Bewohner ein Schwerpunkt des Konzeptes. Diesen Herausforderungen, durch das Setzen von Rahmenbedingungen und baurechtlichen Voraussetzungen, gerecht zu werden, ist die Aufgabe von Verwaltung und Politik in Zusammenarbeit mit den Wohnungsmarktakteuren.
- WMK als strategi-
sche Entschei-
dungsgrundlage** Als Grundlage strategischer Entscheidungen sind fundierte Kenntnisse über die aktuelle Wohnungsmarktsituation, die Formulierung von Zielen und die Setzung von Handlungsschwerpunkten für die zukünftige Entwicklung

unerlässlich. Daher hat sich die Stadt Ratzeburg entschieden, parallel zum Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, ein Wohnungsmarktkonzept unter Einbeziehung der Gemeinden des engeren Verflechtungsbereiches (zusammenhängende Siedlungsbereiche mit Ratzeburg) - Bäk, Einhaus, Harmsdorf, Römnitz und Ziethen - zu erarbeiten.

Vierstufiger Arbeitsprozess

Das Wohnungsmarktkonzept, welches in einem separaten Bericht ausführlich dargestellt ist, wurde in einem vierstufigen Prozess erarbeitet:

- Wohnungsmarktanalyse
- Wohnungsmarktprognose
- Handlungskonzept
- Ableitung übertragbarer Handlungsansätze

In der Analysephase erfolgte eine umfangreiche Untersuchung und Charakterisierung des Marktes, untergliedert nach der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation.

Umfangreiche Datenanalyse

Grundlage war eine umfangreiche Datenanalyse, innerhalb der zunächst wesentliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen, wie die Entwicklung der Beschäftigungssituation, Arbeitslosenzahlen und Pendlerverflechtungen betrachtet wurden. Nachfrageseitig erfolgte eine Abbildung der Bevölkerungsentwicklung, differenziert in natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen, und der altersstrukturellen Entwicklung. Dem wurde das Wohnungsangebot gegenübergestellt und die Wohnungs- und Gebäudestruktur, Typologien, Baualter, Eigentümerstruktur, Leerstände und Neubautätigkeit auf gesamtstädtischer bzw. gemeindlicher Ebene betrachtet.

Vollerhebung

Um darüber hinaus kleinräumige Informationen zur Angebotssituation zu erhalten, wurde eine Vollerhebung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Darin wurden Stadt und Umland durch GEWOS-Mitarbeiter begangen sowie wesentliche Parameter des Gebäudebestandes erfasst. Nur mithilfe dieser Daten konnten kleinräumige Aussagen zur Gebäudestruktur, Modernisierungszustand und

Leerstandsituation getroffen und so der Heterogenität der Wohnungsmärkte Rechnung getragen werden. Basierend auf den Daten der Vollerhebung wurde eine Modellrechnung zu den Energieeinsparpotenzialen des Gebäude- und Wohnungsbestandes in Ratzeburg und dem Umland in zwei Szenarien erarbeitet.

Weitere qualitative und quantitative Aussagen zur Wohnungsmarktsituation wurden in Gesprächen mit lokalen Wohnungsmarktakteuren gewonnen. Für den Bereich der institutionellen Mietwohnungsanbieter wurde eine Datenabfrage bei den Wohnungsunternehmen, die über Bestände vor Ort verfügen, durchgeführt. Diese bildeten die Grundlage für die Ermittlung des preisgünstigen und geförderten Wohnungsangebotes. Durch die Gegenüberstellung mit den Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, konnte der Bedarf abgebildet werden.

Haushalts- und Wohnungsmarkt- prognose

Um Aussagen zur zukünftigen Entwicklung zu treffen, wurde - aufbauend auf die bestehende Bevölkerungsprognose - eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2025 erstellt. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Aus der Bilanzierung ergeben sich Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge differenziert nach den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes. Darauf aufbauend wurden Neubaubedarfe quantifiziert und dem Flächenangebot gegenübergestellt.

Handlungsbedarf

Ein zentrales Element der Konzepterstellung war die Einbeziehung lokaler Akteure und Experten. Hierfür wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die im Prozessverlauf dreimal tagte. In der ersten Arbeitsgruppensitzung wurden Stärken und Potenziale sowie die Schwächen und Handlungsbedarfe für den Gesamttraum herausgestellt. Die zweite Sitzung baute auf die Vollerhebung auf und differenzierte die Potenziale und Handlungsbedarfe kleinräumig. Als zentrale Herausforderungen für die zukünftige Entwicklung wurden folgende Punkte ermittelt:

- Generationenwechsel - Demografische Entwicklung
- Hoher energetischer Sanierungsbedarf
- Sanierung der Altstadt
- Teilräumliche Wohnungsleerstände

Hoher Bedarf an barrierearmen Wohnungen

Trotz des leichten Bevölkerungswachstums wird sich infolge altersselektiver Wanderungen und der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung die Alterung der Bevölkerung fortsetzen. Damit geht ein wachsender Bedarf nach seniorengerechten Wohnungsangeboten einher. Oft sind mit einem barrierearmen Zugang und einer altersgerechten Gestaltung des Badezimmers wesentliche Erleichterungen möglich, die einen langen Verbleib in der eigenen Wohnung ermöglichen. Ein Großteil des Wohnungsbestandes erfüllt allerdings nicht die Anforderungen an eine altersgerechte, barrierearme Wohnungsgestaltung. Die Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand und im Wohnumfeld sowie der Neubau geeigneter Wohnungen sind zentrale Herausforderungen für die Zukunft.

Einsetzender Generationenwechsel

Kleinräumig schlägt sich die demografische Entwicklung vor allem in Einfamilienhausquartieren aus den 1950er bis 1970er Jahren nieder, die oftmals noch von den Ersteigentümern bewohnt werden. In den nächsten Jahren wird eine größere Zahl von Objekten zum Verkauf oder zur Vermietung angeboten werden. Oft weisen die Objekte dieser Baualtersklasse erhebliche (energetische) Modernisierungsbedarfe aus. Darüber hinaus gibt es zunehmend eine Diskrepanz zwischen dem „gefühlten“ Wert der langjährigen Eigentümer und den tatsächlich am Markt realisierbaren Preisen. Als Folge ergeben sich Schwierigkeiten im Vermarktungsprozess und Verzögerungen bezogen auf den einsetzenden Generationenwechsel in den älteren Eigenheimgebieten. Zudem haben infolge des niedrigen Mietniveaus zum Teil Mitnahmeeffekte stattgefunden. Das heißt, dass die günstige Situation von vielen Haushalten genutzt wurde, um Wohneigentum zu erwerben, die dies erst in den nächsten Jahren realisiert hätten. Die älteren Einfamilienhausgebiete werden trotz Nachfrageanstieg in den nächsten Jahren zunehmend in den Fokus der Stadtentwicklung

rücken müssen.

Qualitativer Wohnungsneubau

Der prognostizierte Nachfrageanstieg der kommenden Jahre hat einen erheblichen Neubaubedarf in Ratzeburg aber auch in den Umlandgemeinden zur Folge. Vielfach bezieht sich der Bedarf auf den Ersatz von abgängigen Wohnungsbeständen, der in der Regel auf bestehenden Flächen realisiert werden kann. Um die hohe Nachfrage im individuellen Wohnungsbau zu befriedigen sind aber auch in Zukunft neue Flächen notwendig. Entsprechende Weichenstellungen sind mit der Erweiterung des Wohngebietes Barkenkamp bereits erfolgt. Der Wohnungsneubau wird zumindest für die Umlandgemeinden allerdings durch den Landesentwicklungsplan gesteuert. In diesem Themenfeld ist eine intensive Abstimmung zwischen Ratzeburg und den Umlandgemeinden notwendig.

Darüber sollte sich die Neubautätigkeit auf Segmente beziehen, die in Ratzeburg nur in geringen Umfang vorhanden sind. Dazu gehören höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen sowie barrierearmer (preisgünstiger) Wohnraum.

Altstadtinsel

Die Ratzeburger Altstadt ist durch den historischen Gebäudebestand und der einzigartigen Lage auf einer Insel der identitätsstiftende Stadtraum Ratzeburgs. Zudem hat die Innenstadt eine wichtige Versorgungsfunktion, was den periodischen Bedarf angeht. Damit die Attraktivität der Kernbereiche erhalten bzw. weiter ausgebaut werden kann, ist es einerseits wichtig, die Versorgungs- und Wohnfunktion zu stärken und andererseits die ortsbildprägenden Gebäude zu erhalten. Die Innenstadt weist zum Teil erheblichen (energetischen) Sanierungsbedarf auf. Zugleich ist der Standort jedoch prädestiniert für seniorengerechtes Wohnen und ergänzende höherwertige Miet- und Eigentumsangebote. Zentrale Herausforderung ist es daher, das Wohnumfeld und den Gebäudebestand an den Bedarf anzupassen und ein attraktives Einzelhandelsangebot sowie weitere öffentliche und private Dienstleistungen am Standort zu erhalten und auszubauen.

Energetik und Wohnqualität

Nicht nur in der Altstadt, auch in den äußeren Stadtteilen und im Umland, gewinnt das Thema (energeti-

sche) Modernisierung und Wohnqualität an Bedeutung. Neben den älteren Einfamilienhausgebieten gibt es insbesondere im Geschosswohnungsbau erheblichen Nachhol- und Anpassungsbedarf, um die Marktgängigkeit zu erhalten und den Wohnungsbestand an die Nachfrage anzupassen. Wichtige Schwerpunkte sind vor allem die Geschosswohnungsbestände um die Berliner Straße auf dem St. Georgsberg, zum Teil aber auch in der Vorstadt. In diesem Bereich gibt es durch die Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe in Verbindung mit sozialen Problemen erheblichen Handlungsbedarf.

Preisgünstiges Wohnen

Vielfach ist eine Modernisierung vor dem Hintergrund des Mietniveaus und der Bewohnerstruktur nur schwer darstellbar und eine Umlage von Modernisierungskosten nicht möglich. Auf der anderen Seite gibt es eine große Nachfrage nach preisgünstigen, kleinen und zunehmend auch barrierearmen Wohnungsangeboten. Das Nebeneinander von Überhängen großer (energetisch) unmodernisierter Wohnungen und das Fehlen kleiner, preisgünstiger Wohnungen mit der vergleichsweise geringen Investitionsbereitschaft in Einklang zu bringen, ist eine wichtige Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Ableitung von Handlungsfeldern und Zielen

Aufbauend auf dieser Gesamtbewertung schloss sich die Konzeptphase an, in der die Handlungsfelder und Ziele für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung festgelegt und mit Maßnahmen unterlegt wurden (siehe separaten Endbericht zum Wohnungsmarktkonzept).

3.8 Kultur & Bildung

Schwerpunkte des Handlungsfeldes „Kultur & Bildung“

Im Rahmen des Handlungsfeldes „Kultur & Bildung“ werden im Folgenden die entsprechenden Angebote in Ratzeburg und den Umlandgemeinden vorgestellt. Neben den drei bekannten Museen bieten die Stadt Ratzeburg sowie die Umlandgemeinden den Bürgerinnen und Bürgern aller Altersklassen viele weitere ansprechende kulturelle und bildende Angebote (vgl. Abbildung 68). Aufgrund der Vielzahl der ansässigen Vereine und Ver-

bände ist es an dieser Stelle nicht möglich, alle Angebote darzustellen. Beschrieben werden folgende Institutionen in Ratzeburg und den Umlandgemeinden:

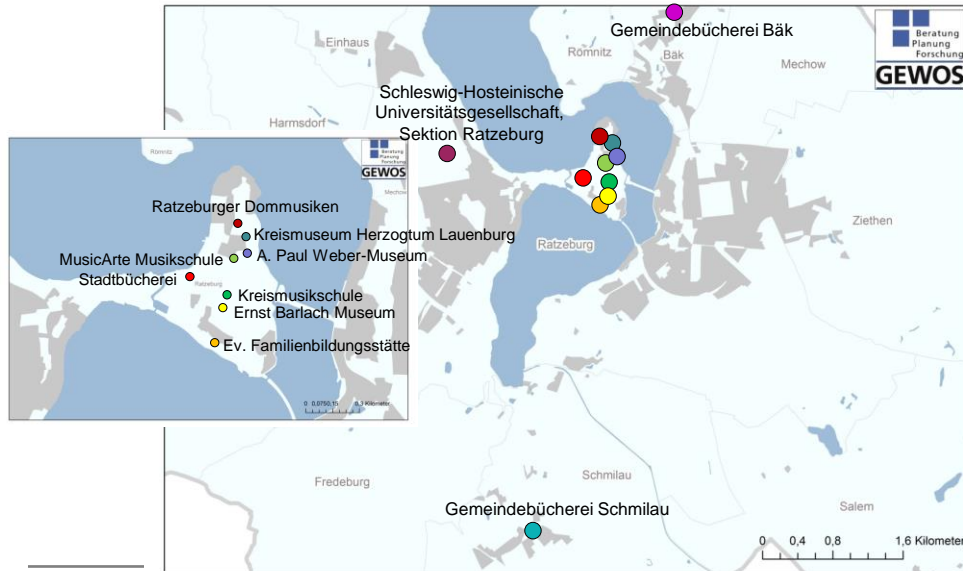
- Museen auf der Altstadtinsel
- Burgtheater
- Ratzeburger Dom
- Jazz in Ratzeburg e.V.
- Kreismusikschule
- MusicArte Musikschule
- Volkshochschule Ratzeburg (VHS)
- Evangelische Familienbildungsstätte
- Schleswig-Holsteinische Universitätsgesellschaft (SHUG)
- Zentrum für Niederdeutsch
- Stadtbücherei
- Gemeindebüchereien in Bäk und Schmilau

Anschließend folgt eine Übersicht über überdachte und im Freien gelegene Veranstaltungsorte in Ratzeburg und den Umlandgemeinden. Darauf aufbauend wird der Handlungsbedarf dargestellt.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Kultur- und Bildungseinrichtungen für Erwachsene Ratzeburg und Umland



Quelle: GEWOS-Abfrage, 2013

Abbildung 68 Kultur- und Bildungseinrichtungen in Ratzeburg und dem Umland

Ratzeburger Museumslandschaft: Die Museumsinsel

Seit dem Jahr 1973 wird die Ratzeburger Altstadtinsel als Museumsinsel betitelt. Anlass hierzu gab die Eröffnung des A. Paul Weber-Museums im selben Jahr und der Umzug des Kreismuseums vom Nebengebäude in die Räumlichkeiten der ehemaligen Dombrostei. Die Museumsinsel liegt mitten in Ratzeburg umgeben von den drei Seen und ist mit dem Auto über die B208 sowie für Fußgänger und Fahrradfahrer via der Promenade im Westen und über die Kleinbahndammbrücke im Südosten zu erreichen. Auf der Altstadtinsel gibt es drei renommierte Museen:

- Ernst Barlach Museum
- A. Paul Weber-Museum
- Kreismuseum Herzogtum Lauenburg

Das Ernst Barlach Museum

Das Ernst-Barlach-Museum („Altes Vaterhaus“) liegt neben der Stadtkirche St. Petri Barlachplatz auf der Museumsinsel. Es ist dem weltberühmten Künstler gewidmet, der seine Kindheit in Ratzeburg verbrachte, 1938 verstarb und in Ratzeburg begraben wurde. Das Museum ist

weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt. Gezeigt werden zahlreiche Werke Barlachs sowie wechselnde Ausstellungen zeitgenössischer Künstlerinnen und Künstler. Geöffnet ist das Museum von Anfang April bis Ende November (vgl. Abbildung 69). Unterstützt wird die Museumsarbeit durch den Förderverein Ernst Barlach-Museum „Altes Vaterhaus“ in Ratzeburg e.V.. Träger des Museums ist die Ernst-Barlach-Gesellschaft.

A. Paul Weber-Museum

Das A. Paul Weber-Museum entstand zu Lebzeiten des Künstlers im Jahr 1973. Es befindet sich ebenfalls auf der Ratzeburger Museumsinsel (Domhof 5). Der Künstler entwarf Lithographien, Zeichnungen und Illustrationen, die im Museum zu sehen sind. Daneben finden Sonderausstellungen statt. Besucht wird das Museum zunehmend auch von ausländischen Gästen. Die A. Paul Weber-Gesellschaft e.V. hat sich der Förderung des Museums und umfassenden Werkes des Künstlers zur Aufgabe gemacht. Träger des Museums ist der Kreis Herzogtum Lauenburg.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Öffnungszeiten und Eintrittspreise der Museen Stadt Ratzeburg

Name des Museums	Öffnungszeiten	Eintrittspreise
Ernst Barlach Museum	Anfang April – Ende November 11-17 Uhr Montags geschlossen	Erwachsene: 5 Euro Schüler/Studenten: 4 Euro
A. Paul Weber-Museum	Ganzjährig 10-13 und 14-17 Uhr Montags geschlossen	Erwachsene: 2 Euro Jugendliche ab 14 Jahren: 1 Euro Kinder unter 14 Jahren: 0,50 Euro
Kreismuseum Herzogtum Lauenburg	Ganzjährig 10-13 und 14-17 Uhr Montags geschlossen	Erwachsene: 2 Euro Jugendliche ab 14 Jahren: 1 Euro Kinder unter 14 Jahren: 0,50 Euro

Quelle: GEWOS-Abfrage, 2013

Abbildung 69 Öffnungszeiten und Eintrittspreise der Museen

Kreismuseum Herzogtum Lauenburg

Das Kreismuseum Herzogtum Lauenburg ist in einem ehemaligen Herrenhaus der Herzöge von Mecklenburg beheimatet. Es liegt am Domhof gleich neben dem A. Paul Weber-Museum. Errichtet wurde das herrschaftliche Haus im Jahr 1764. Ausgestellt werden hier Exponate und Räumlichkeiten unterschiedlicher Epochen. Beschrieben werden die Stadt- und Kulturgeschichte der Region. Die Zuständigkeit des Museums liegt beim Kreis Herzogtum Lauenburg.

Das Burgtheater

Bei dem Burgtheater handelt es sich um eine kulturelle Einrichtung mit überregionaler Bedeutung. Mit der Fertigstellung des Gebäudes 1950 eröffnete das Burgtheater seine Tore für kulturelle Veranstaltungen – in erster Linie Filmvorführungen. Das Theater liegt im südlichen Teil der Altstadtinsel nahe dem Kurpark. Das Gebäude beschreibt auf eindrucksvolle Weise die Leitlinien klassizistischer Bauweise. Teile des kulturellen Zentrums sind denkmalgeschützt. Zwischen den Jahren 1997 und 2000 wurde das Burgtheater saniert und umgebaut. In Folge dieser Umbauten wurden jedoch Mängel und Defizite dieser Arbeiten offensichtlich. Seit dem Jahr 2004 führt die Burgtheater Kulturgesellschaft den Betrieb des Theaters. Neben den drei Kinosälen mit insgesamt ca. 550 Sitzplätzen werden Sonderveranstaltungen durchgeführt. Hierbei kann es sich um Lesungen, Konzerte oder Theateraufführungen handeln. Im Pulverkeller liegt eine Eventfläche. Hier finden private Feiern und regelmäßige Tanzveranstaltungen statt. Das Einzugsgebiet des Burgtheaters erschreckt sich von Groß Grönau bei Lübeck bis Breitenfelde im Süden Ratzeburgs sowie von Kastorf im Westen und Gadebusch östlich von Ratzeburg. Die Besucherzahlen lagen im Jahr 2012 bei 60.000 Kinobesuchern. Im folgenden Jahr sanken die Besucherzahlen um gut acht Prozent auf 55.000 Zuschauerinnen und Zuschauer. Ungefähr zwischen 10.000 und 20.000 Gäste besuchen im Jahr eine Sondervorstellung.

**Handlungsbedarf:
Erhalt des Burgtheaters**

Zum Erhalt des Theaters bedarf es weitreichender Sanierungsmaßnahmen. Die Bausubstanz bereitet der Burgtheater Kulturgesellschaft große Sorgen, denn in die hinteren Außenwände dringt zunehmend Feuchtigkeit

ein. Auch der Innenausbau des Theaters müsste erneuert bzw. ausgebessert werden, was aufgrund des zum Teil denkmalgeschützten Inventars wiederum eine Kostenfrage darstellt. Unter anderem weisen die Treppenaufgänge sowie der Boden, die Wandverkleidung und die Bestuhlung starke Nutzungsspuren auf. Überdies ist die Aufenthaltsqualität des Theatervorplatzes verbesserungswürdig..

**Handlungsbedarf:
Niedrigschwelliges
Kulturprogramm
versus Unterhaltungskosten**

Es besteht ein breites Angebot an Ausstellungen, Konzerten und weiteren Veranstaltungen für alle Altersgruppen, die an diversen zentral gelegenen, attraktiven Orten in und um Ratzeburg durchgeführt werden. Regionale Kultur ist identifikationsstiftend für Bewohnerinnen und Bewohner. Der kostengünstige Zugang zu der eigenen Geschichte und Kultur in Form der Museumsarbeit bereichert das Angebot in Ratzeburg und bietet eine wichtige Plattform für Künstlerinnen und Künstler, die ihre Werke ausstellen oder sich inspirieren lassen möchten. Zukünftig wird eine zentrale Herausforderung sein – trotz der angespannten Haushaltslage– das kulturelle Angebot in Ratzeburg auf dem heutigen Niveau zu erhalten.

Konzerte und musische Ausbildung in Ratzeburg

Der Ratzeburger Dom ist das prägnanteste historische Gebäude der Museumsinsel. Der Bau des Doms begann im Jahr 1165 und wurde im Jahr 1220 abgeschlossen. Heutzutage finden regelmäßig die bekannten Dommusiken, eine kulturelle Musikreihe unterschiedlicher Konzerte, statt. Ein weiteres musikalisches Highlight ist der Verein „Jazz in Ratzeburg“. Hierbei handelt es sich um einen Zusammenschluss von Personen, der regelmäßig Jazzkonzerte organisiert. Im Zentrum von Ratzeburg ist ebenfalls die Musikschule des Kreises Herzogtum Lauenburg ansässig. Hier werden Schülerinnen und Schüler professionell gefördert. Darüber hinaus gibt es die Music Arte Musikschule. Hierbei handelt es sich um eine privat geführte Schule, die Gesangs-, Instrumental- und Italienischunterricht anbietet.

**Regional bedeut-
same Bildungs-
institutionen:
Die VHS,**

Ebenfalls auf der Altstadtinsel liegt die Volkshochschule Ratzeburg (VHS). Dozenten unterrichten alle Altersklassen und stellen ein vielfältiges außerschulisches Bildungsangebot bereit, das von der Stadt getragen wird. Die Leitung der VHS ist ehrenamtlich besetzt. Die VHS finanziert sich über die Teilnehmerbeiträge und wird vom Kreis bezuschusst. Bei zusätzlichem Finanzierungsbedarf springt die Stadt Ratzeburg ein. Das Kursangebot ist breit gefächert. Die größte Teilnehmergruppe sind Menschen über 50 Jahre. Im Durchschnitt werden die Kurse von acht bis zehn Teilnehmerinnen und Teilnehmern besucht. Einige Kurse sind sehr stark frequentiert (z.T. bis 20 Personen pro Kurs) und so wird ein Ausbau des Angebotes derzeit geplant.

**...die evangelische
Familienbildungs-
stätte,**

Die evangelische Familienbildungsstätte Ratzeburg ist eine weitere überaus wichtige und etablierte Institution vor Ort. Unter der Trägerschaft vereinen sich vier regional ansässige und engagierte Kirchengemeinden. Bei der evangelischen Familienbildungsstätte Ratzeburg handelt es sich um eine netzwerkbildende Institution, die in Zusammenarbeit mit weiteren Einrichtungen allen Altersgruppen vor Ort ein niedrighwelliges bildendes und beratendes Angebot unterbreitet. 2013 besuchten wurden insgesamt 277 Kurse mit 3.670 Teilnehmerstunden angeboten. Es nahmen 2.308 Personen an den Angeboten teil, von denen 872 aus Ratzeburg stammen. Es zeigt sich, dass ca. 62 % der teilnehmenden Personen aus dem Umland stammen. Die Institution ist somit ein wichtiger Anziehungspunkt in der Region.

**... die Sektion Rat-
zeburg der Schles-
wig-Holsteinischen
Universitäts-
Gesellschaft,**

In Ratzeburg besteht seit 1977 die Sektion Ratzeburg der Schleswig-Holsteinischen Universitäts-Gesellschaft (SHUG). Für Mitglieder, Studentinnen und Studenten sowie Schülerinnen und Schüler sind die wissenschaftlich aufgearbeiteten Themenvorträge im Rahmen der Sektion der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel kostenfrei. Für Nicht-Mitglieder gilt es, einen Eintritt von derzeit fünf Euro zu zahlen. Die Vortragsreihe findet im Seniorenwohnsitz Ratzeburg statt.

- ... das Zentrum für Niederdeutsch,** Die Stadt selbst hat eine Plattdeutschbeauftragte. Ein Standort des Zentrums für Niederdeutsch befindet sich ebenfalls innerhalb der Stadtgrenzen in den Räumen der Grundschule St. Georgsberg. Die Förderung der niederdeutschen Sprache steht unter anderem im Fokus der Stadt Ratzeburg.
- ... die Stadtbücherei und** Eine weitere Bildungsinstitution ist die Stadtbücherei, die zur Ausleihe eine bunte Reihe unterschiedlicher Medien im Bestand unterhält. Sie verfügt über einen Online-Katalog und bietet die Option eines Internet-Arbeitsplatzes mit Drucker an.
- ... die Gemeindebüchereien in Bäk und Schmilau** Die Gemeinde Bäk und die Gemeinde Schmilau verfügen über eine eigene Gemeindebücherei. Das Angebot stellt jedoch aufgrund der eingeschränkten Öffnungszeiten nur eine kleine Ergänzung zur Stadtbücherei in Ratzeburg dar. Die Bücherei in Bäk öffnet jeden Montag zwischen 17.30 und 18.30 Uhr im Dorfgemeinschaftshaus. Allerdings wurde vor kurzem die Schließung der Bücherei beschlossen. In Schmilau besteht derzeit ebenfalls die Möglichkeit, im Dorfgemeinschaftshaus jeden ersten Donnerstag im Monat zwischen 17.00 und 18.00 Uhr Bücher zu entleihen. Dieser Standort soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Im Drei-Wochen-Takt fährt zudem die Mobile Spielothek durch den Kreis Herzogtum Lauenburg. Hier können kostenlos Spiele entliehen werden.
- Handlungsbedarf: Ausbau und Neustrukturierung der VHS** Die regionale Bedeutung der Volkshochschule ist sehr groß. Bewohnerinnen und Bewohner aus Ratzeburg und dem Umland schätzen das breite außerschulische Angebot, was an der zum Teil sehr guten Auslastung von Kursen deutlich wird. Die Leitung der VHS ist eine verantwortungsvolle und arbeitsintensive Aufgabe. Im Falle der geplanten Erweiterung des Kursangebotes steigt das Arbeitspensum der ehrenamtlich Tätigen, die mit der Leitung betraut sind. Die Aufgabenvielfalt übersteigt somit allmählich ihr Aufgabenprofil.
- Handlungsbedarf: Kinder und Erwachsene mit Migrationshintergrund** In Ratzeburg wird sich den Personen mit Migrationshintergrund, die Bedarf an Sprachkursen und Beratung haben, bereits gewidmet. Die Volkshochschule Ratzeburg (VHS) bietet in ihrem Programm Frühjahrs-Semester

2014 einen Deutschkurs an, der den Teilnehmerinnen und Teilnehmern grammatikalische Regeln und Vokabeln für den Alltagsgebrauch vermittelt. Problematisch sind die Kosten, die ohne das Erlangen eines Sprachnachweises nicht gefördert werden. Es bedarf niedrigschwelliger Sprachangebote, um den Personen mit Migrationshintergrund in kleinen Schritten im Alltag zu helfen. Zudem ist aufgrund des beschriebenen Bedarfs die Kapazität lediglich eines Kurses an der VHS zu gering. Ein weiteres Angebot wird von der Migrationssozialberatung des Diakonischen Werkes Herzogtum Lauenburg initiiert. Es handelt sich bei diesem Projekt um Sprachpatenschaften. Ehrenamtliche Bürgerinnen und Bürger begleiten zeitweise Personen oder Familien mit Migrationshintergrund und helfen mit der Sprache verbundene Barrieren im Alltag abzubauen. Es finden geförderte Projekte statt, die sich den Prinzipien der Toleranz und Integration widmen. Schulen und Kindergärten stellen jedoch zunehmend fest, dass die Kinder schwer die deutsche Sprache lernen. Grund ist meist, dass in der Familie zu Hause weiterhin die Muttersprache gesprochen wird.

Zwischenfazit

In Ratzeburg existiert ein durchaus vielfältiges Kultur- und Bildungsangebot. In den Umlandgemeinden bestehen wenige Einrichtungen, die feste Räumlichkeiten und ein regelmäßiges kulturelles und bildendes Angebot bereitstellen. Eine Ausnahme stellen die Gemeindebüchereien der Gemeinden Bäk und Schmilau dar. Ratzeburg stellt somit den kulturellen und bildenden Bezugspunkt für einen Einzugsbereich dar, der sogar weit über das Untersuchungsgebiet des Zukunftskonzeptes hinausgeht. Überdachte Veranstaltungsräume und freie Veranstaltungsflächen sind die Voraussetzung für die Umsetzung bunter Kultur- und Bildungsprogramme. Vor allem in den Umlandgemeinden eröffnen sie Möglichkeiten auch für gesellige Veranstaltungen. Die Örtlichkeiten für Veranstaltungen in Ratzeburg und den Umlandgemeinden werden im Folgenden vorgestellt und näher beleuchtet.

Überdachte Veranstaltungsräume in Ratzeburg

In Ratzeburg gibt es eine Reihe von Orten, an denen die Veranstaltungen der zahlreichen Institutionen, Vereine und Verbände stattfinden können (vgl. Abbildung 70). Der Veranstaltungskalender der Stadt Ratzeburg auf der

eigenen Homepage bietet einen guten Überblick über das Jahresprogramm. In den Schulen finden hauptsächlich sportliche Angebote statt. Die Räumlichkeiten der Aula der Lauenburgischen Gelehrtenschule sowie die Riemannsporthalle werden aber auch für Konzerte genutzt. Darüber hinaus finden Kurse, Feiern oder Ausstellungen an vielen weiteren überdachten Orten oder Räumen im Freien statt. Einige Räumlichkeiten auf der Altstadtinsel sind barrierefrei gestaltet (vgl. Kapitel 3.6). Im Ratssaal des Rathauses Ratzeburg finden unter anderem Vorträge im Rahmen des Kursprogrammes der Volkshochschule und Kunstausstellungen statt. Im Herrenhaus, in dem auch das Kreismuseum seinen Sitz hat, wird der prachtvolle Rokokosaal für Veranstaltungen (insbesondere Konzerte) genutzt. Das Gildehaus zu Ratzeburg bietet ebenfalls eine Möglichkeit, Veranstaltungen und auch Feierlichkeiten in einem größeren Rahmen stattfinden zu lassen. Die Räumlichkeiten gehören zur Ratzeburger Schützengilde von 1551 e.V. und müssen rechtzeitig im Voraus gebucht werden. Der Ratzeburger Dom ist eine fest verankerte Institution der dort etablierten Konzerte im Rahmen der Ratzeburger Dommusiken. Doch auch die Stadtkirche St. Petri öffnet für Konzerte ihre Pforten. In der Katholischen Kirche St. Answer finden darüber hinaus Vorträge statt. Die Volkshochschule hat ihren Sitz in der Ernst-Barlach-Schule. In den sanierungsbedürftigen Räumlichkeiten der Ernst-Barlach-Schule finden die meisten Kurse der Volkshochschule statt.

Außenflächen für Veranstaltungen in Ratzeburg

In Ratzeburg gibt es ausreichend Außenflächen, auf denen Veranstaltungen genehmigt werden (vgl. Abbildung 70). Hierzu zählt der Kurpark im Südwesten der Ratzeburger Altstadtinsel, wo Flohmärkte oder das Drachenfest des Kinderschutzbundes im Herzogtum Lauenburg stattfinden. Auf dem neu gestalteten Ratzeburger Marktplatz im Zentrum der Insel gibt es im Jahresverlauf zahlreiche regelmäßige und einmalige Ereignisse. Zu den regelmäßigen Veranstaltungen zählen die Wochen- und Jahrmärkte. Der jährlich stattfindende Adventslauf startet ebenfalls von hier aus. Hinzu kommen weitere einmalige Veranstaltungen wie Ehrungen, Musikveranstaltungen und Kundgebungen. Die Schlosswiese liegt im

Nordwesten der Museumsinsel. Hier finden unter anderem Themenmärkte sowie das Wikingerereignis „Racesburg Wylag“, ein mittelalterliches Stämme- und Völkertreffen, statt. Der Rathausplatz bietet die Möglichkeit, in einem größeren Rahmen Flohmärkte, Jahrmärkte und Bürgerfeste zu organisieren.

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg und Umland



Veranstaltungsräume in Ratzeburg

Räumlichkeiten	Außenflächen
Rathaus Ratzeburg	Kurpark
Aula der Lauenburgischen Gelehrtenschule	Ratzeburger Marktplatz
Rokokosaal des Herrenhauses, Kreismuseum	Ratzeburg Schlosswiese
A. Paul Weber-Museum	Rathausplatz
Gildehaus Ratzeburg	
Riemannsporthalle	
Ratzeburger Dom	
St. Petri-Kirche	
Burgtheater	
Volkshochschule Ratzeburg, Ernst-Barlach-Schule	
A. Paul Weber-Museum	
Ernst Barlach Museum	

Quelle: GEWOS-Abfrage, 2013

Abbildung 70 Veranstaltungsräume in Ratzeburg

Veranstaltungen in den Umlandgemeinden

In den Umlandgemeinden finden regelmäßige oder einmalige Veranstaltungen und Ausstellungen zumeist in den jeweiligen Räumlichkeiten des Dorfgemeinschaftshauses oder auf zahlreichen dafür geeigneten Außenflächen statt. Beispiele sind die Scheunen- und Feuerwehrfeste wie in Einhaus oder Kulpin. Bei der Domäne Fredeburg handelt es sich um einen Landwirtschaftsbetrieb in der Gemeinde Fredeburg, deren Verein KulturLandWirtschaft e.V. das ganze Jahr diverse Konzerte, Theateraufführungen, Kunstausstellungen, Vorträge, Gärtnerführungen und Spaziergänge organisiert.

4 Leitbild

LEITBILD

Veränderte Rahmenbedingungen stellen die Stadt Ratzeburg und die Umlandgemeinden vor neue Herausforderungen. Neben dem demografischen Wandel sind die Kommunen sowie Bürger und Bürgerinnen mit einem fortschreitenden wirtschaftlichen Strukturwandel und der Auflösung des traditionellen Familienmodells konfrontiert. Private, gemeinnützige und öffentliche Institutionen gelangen personell und finanziell vielfach an ihre Grenzen.

Unter dem Motto

„Stadt und Land auf Kurs 2025“

wollen Stadt und Umlandgemeinden sich gemeinsam den zukünftigen Herausforderungen stellen. Das Zukunftskonzept stellt in diesem Zusammenhang ein Instrument der Stadt- und Regionalentwicklung dar, das es gilt, kontinuierlich fortzuschreiben und mit Leben zu füllen. Das Leitbild dient zur Orientierung und formuliert die grundsätzlichen Ziele der zukünftigen Entwicklung.

Die Umsetzung ist in erster Linie die Aufgabe der Stadt Ratzeburg und der Umlandgemeinden sowie deren Verwaltungen. Darüber hinaus sind alle Bürgerinnen und Bürgern, Unternehmen, Vereine und Verbände und Institutionen aufgerufen, an diesem Prozess intensiv mitzuwirken.

Stadt und Umland setzen sich zum Ziel, heute und zukünftig allen Bürgerinnen und Bürger - ob jung oder alt - eine hohe Lebensqualität zu ermöglichen. Dies bezieht sich gleichermaßen auf die Bereiche Gesundheit und Bildung wie auch auf Freizeit, Kultur und Wohnen. Ebenso zählen ein attraktiver Stadtkern und vitale Ortskerne sowie die Möglichkeit der gesellschaftlichen Teilhabe dazu.

Ratzeburg und die Umlandgemeinden sind sich bewusst, dass die bestehenden und zukünftigen Herausforderungen nicht alleine, sondern nur gemeinsam erfolgreich zu bewältigen sind. Stadt und Umland sind aufeinander angewiesen und haben sich deshalb zum Ziel gesetzt, die interkommunale Zusammenarbeit auszubauen sowie Akteure und Institutionen stärker zu vernetzen.

Ausgehend von den beiden Leitzielen

- Hohe Lebensqualität für Jung & Alt ermöglichen
- Interkommunale Zusammenarbeit und Vernetzung stärken und ausbauen

wurden konkrete Entwicklungsziele abgeleitet. Im Folgenden werden die Entwicklungsziele dargestellt und dabei den sieben zentralen Handlungsfeldern zugeordnet.



Handlungsfeld: Sport, Freizeit & Erholung

Entwicklungsziel: Die Stadt Ratzeburg und Umlandgemeinden sind eine Sportregion, die inmitten des Naturparks Lauenburgische Seen jährlich Mittelpunkt von (Groß-) Sportveranstaltungen wie dem Inseltriathlon, dem Drachenbootrennen, oder der internationalen Rudergatten sind. Dieses Alleinstellungsmerkmal als Wassersportregion gilt es, auch in Zukunft zu erhalten. Ziel ist es daher, die Wassersportregion Ratzeburg und Umland auch für die Zukunft zu sichern, um ausreichend Sportangebote in attraktiven Sportstätten bieten zu können und die Wasserrettung im Kreis nachhaltig zu sichern.

Sicherung der Wassersportregion „Naturpark Lauenburgische Seen“

**Entwicklungsziel:
Stärkung der Freizeit- und Naherholungsqualitäten für Jung & Alt**

Der Naturpark „Lauenburgische Seen“ weist eine Vielzahl an Freizeit- und Naherholungsqualitäten auf. Insbesondere vor dem Hintergrund eines steigenden Anteils aktiver Senioren müssen die derzeitigen Angebote an die Bedürfnisse dieser neuen Generation Älterer angepasst werden, damit die Stadt Ratzeburg und die Umlandgemeinden auch für die Zukunft attraktive Wohnstandorte bleiben. Hier ist insbesondere auch auf eine Berücksichtigung des zunehmenden Anteils von Senioren mit Einschränkungen des Bewegungsapparates und mit Demenzerkrankung zu achten. Zugleich gilt es auch für Jüngere ausreichend Freizeit- und Naherholungsqualitäten anzubieten, damit einem Wegzug junger Erwachsener vorgebeugt werden kann.

Handlungsfeld: Familien

**Entwicklungsziel:
Schaffung von nachfragegerechten Betreuungsmöglichkeiten für Heranwachsende**

Häufig sind beide Elternteile berufstätig. Zukünftig wird sich dieser Trend tendenziell verstärken. Die Zahl der Erwerbsfähigen wird perspektivisch weiter abnehmen. Sofern es Ziel ist, das Wohlstandsniveau zu halten, müssen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass annähernd alle Erwerbsfähigen auch arbeiten können. Dies wird auch für Mütter gelten: Die Zahl der berufstätigen Mütter mit einem Kind zwischen ein und zwei Jahren stieg bereits von 33% im Jahr 2006 auf 41% im Jahr 2011 (bezogen auf Gesamtdeutschland) an. Zum anderen ist anzumerken, dass die Berufstätigkeit beider Elternteile häufig auch gewünscht ist. Ein Bedarf an Betreuungsmöglichkeiten besteht auch deshalb, weil Familienangehörige, die bei der Betreuung der Kinder eine Unterstützung darstellen können, oftmals weit entfernt wohnen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Betreuungsangeboten für die Kinder. Ziel der Städte und Kommunen ist es daher – gemeinsam mit den Einrichtungen und Akteuren vor Ort – nachfragegerechter Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche zu ermöglichen.

**Entwicklungsziel:
Sicherung der offenen und aufsu-**

Kinder und Jugendliche sind heutzutage stärker denn je einer Vielfalt von Reizen ausgesetzt. Insbesondere bildungsferne und sozial benachteiligte Kinder brauchen

chenden Kinder- und Jugendarbeit

Ansprechpartner und Personen vor Ort, die Hilfestellungen anbieten und die Kinder unterstützen und fördern. Dafür werden Orte und Plattformen benötigt, wo die Kinder und Jugendlichen in Begleitung ihre Freizeit gestalten und Lösungen für ihre Probleme finden. Aus diesem Grund ist die Sicherung der offenen und aufsuchenden Kinder- und Jugendarbeit vor Ort ein wichtiges Ziel.

Handlungsfeld: Gesundheit & Pflege

Entwicklungsziel: Sicherstellung der haus- und fachärzt- lichen Versorgung in den Umlandge- meinden

Insbesondere vor dem Hintergrund einer wohnortsnahen medizinischen Versorgung wird das Ziel formuliert, eine haus- und fachärztliche Versorgung auch für die Bewohnerinnen und Bewohner der Umlandgemeinden sicherzustellen. Der Wunsch eines Alterns in der Häuslichkeit soll so ermöglicht, Krankenhausaufenthalte zudem vermieden werden.

Entwicklungsziel: Entlastung pfl- gender Angehör- ger

Damit der Wunsch eines Alterns im gewohnten Wohnumfeld insbesondere für Demenzkranke möglich ist, muss insbesondere eine Entlastung pflegender Angehöriger gewährleistet sein. Zudem müssen den Pflegebedürftigen und pflegenden Angehörigen ausreichend ambulante Hilfen zur Seite gestellt werden. Über die entsprechenden Beratungs- und Hilfsangebote, die einen Verbleib in der Häuslichkeit ermöglichen, muss zudem ausreichend informiert werden.

Entwicklungsziel: Langfristige Siche- rung der Gesund- heitsinstitutionen vor Ort

Um auch zukünftig längere Fahrten in die nächstgelegenen Kliniken in Bad Oldesloe oder Lübeck für die Bewohnerinnen und Bewohner in Ratzeburg und Umland zu vermeiden, muss der Klinikstandort Ratzeburg langfristig gehalten werden.

Handlungsfeld: Bürgerschaftliches Engagement

Entwicklungsziel: Um das bürgerschaftliche Engagement vor Ort zu stärken und den sinkenden Mitgliederzahlen in Vereinen und Verbänden entgegenzuwirken, wird als oberstes Entwicklungsziel des Handlungsfeldes die Gewinnung freiwillig engagierter Helferinnen und Helfer festgehalten.

Entwicklungsziel: Vor dem Hintergrund angespannter kommunaler Haushalte wird dem Ehrenamt eine zunehmende Bedeutung zur Erfüllung der kommunalen Infrastrukturversorgung beigemessen. Um die lokalen Vereine und Verbände dabei zu unterstützen, ist es das weitere Ziel, die derzeitige Unterstützung von den Kommunen zukünftig fortzuführen.

Entwicklungsziel: Im Zuge der ansteigenden Nachfrage an Ganztagsschulbetreuung kann es für lokale (Sport-)Vereine zunehmend schwierig werden, Schülerinnen und Schüler für ihre Angebote am Nachmittag zu gewinnen. Um eine Konkurrenzsituation zwischen offener Ganztagschule und Vereinsangeboten zu vermeiden, sollen mehr Kooperationen zwischen (Sport-)Vereinen und Schulen zur Stellung von Nachmittagsangeboten an den Schulen durch die Vereine angestrebt werden.

Handlungsfeld: Mobilität & Erreichbarkeit

Entwicklungsziel: Die Mobilität ist ein wesentlicher Aspekt der gesellschaftlichen Teilhabe, des sozialen Austauschs und der Lebensqualität. Die Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen wie Ärzten, Schulen oder kulturellen Einrichtungen soll für alle Menschen, unabhängig vom Wohnort, gleichermaßen möglich sein. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels soll zudem älteren Menschen, die nicht mehr über einen PKW verfügen, ein langes Verbleiben im häuslichen und vertrauten Umfeld durch attraktive ÖPNV-Angebote ermöglicht werden.

Entwicklungsziel: **Barrierefreie Mobilität im öffentlichen und privaten Raum** Vor dem beschriebenen Hintergrund ist es notwendig, den öffentlichen und privaten Raum barrierefrei zu gestalten, um die Mobilität für alle Menschen bis ins hohe Alter oder für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, zu gewährleisten. Die Zielsetzung der barrierefreien Mobilität bezieht sich uneingeschränkt auf sämtliche Bereiche des öffentlichen Lebens, wie beispielsweise der Zugänglichkeit von Arztpraxen, Geschäften oder Freizeiteinrichtungen und der uneingeschränkten Nutzung von Geh- und Fußwegen. Im Zuge des demografischen Wandels und der damit verbundenen Zunahme hochbetagter Menschen mit sensorischen Einschränkungen gewinnt die barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raumes immer mehr an Bedeutung.

Handlungsfeld: Generationenübergreifende Wohnqualitäten

Entwicklungsziel: **Aufwertung von Bestandsquartieren** Das Bestandssegment ist von zentraler Bedeutung für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung. Durch den Erhalt und die Weiterentwicklung von Bestandsquartieren kann und muss ein Großteil der zukünftigen Nachfrage gedeckt werden. Attraktive Bestandsquartiere und -gebäude sind die Voraussetzung dafür, dass die zukünftige Nachfrage auch in diese Gebiete gelenkt werden kann und großflächiger Wohnungsneubau am Stadtrand zumindest in Teilen vermieden wird. Vor diesem Hintergrund ist die Aufwertung der Bestandsquartiere ein zentrales Entwicklungsziel von Stadt und Umlandgemeinden.

Entwicklungsziel: **Ausbau des barrierearmen Wohnungsangebotes** Der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung wird in Zukunft in Ratzeburg und den Umlandgemeinden steigen. Mit dem Anstieg älterer Bewohner und Bewohnerinnen geht auch ein steigender Bedarf an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen einher. Dieser Entwicklung tragen die Stadt Ratzeburg und die Umlandgemeinden Rechnung. Ziel ist es, den Ausbau des barrierearmen Wohnungsangebotes im Bestand- wie auch im Neubausegment - zu unterstützen. Da zukünftig der Anteil von Seniorenhaushalten mit geringem Einkommen steigen wird, ist es Ziel, auch für diese Gruppe ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen.

**Entwicklungsziel:
Erhöhung der At-
traktivität inner-
städtischen Woh-
nens**

Die Altstadtinsel ist mit der besonderen Lage und der Vielzahl historischer Gebäude der zentrale Identifikationspunkt Ratzeburgs. Zugleich ist der Standort für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv. Insbesondere die Gruppe der Seniorenhaushalte schätzt das breite Freizeit- und Kulturangebot sowie diverse Dienstleistungen und Einzelhandelsangebote in fußläufiger Erreichbarkeit. Die städtebauliche Identität zu bewahren und den Wohnstandort für eine breite Zielgruppe weiterzuentwickeln, ist daher ein zentrales Entwicklungsziel des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge.

**Entwicklungsziel:
Bedarfsgerechter
Wohnungsneubau**

Neben dem Neubau von barrierearmen Wohnungen in den zentralen Stadt- und Ortslagen sollte sich die Neubautätigkeit in den nächsten Jahren vor allem auf den individuellen Wohnungsbau konzentrieren. Die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern ist auch in den nächsten Jahren vorhanden und führt zu einem entsprechenden Neubaubedarf. Es sollte vermieden werden, dass durch den Wohnungsneubau eine direkte Konkurrenz zum Wohnungsbestand geschaffen wird, da ansonsten die Bestandsquartiere stärker unter Druck geraten, was sich langfristig negativ auf die Quartiere auswirken kann. Daher sollte sich die Neubautätigkeit insbesondere auf Segmente konzentrieren, die in Ratzeburg nur in geringem Umfang im Bestand angeboten werden. Zentrales Ziel ist es, einen bedarfsgerechten Wohnungsneubau in Stadt und Umland zu realisieren.

**Entwicklungsziel:
Befriedigung der
Nachfrage nach
preisgünstigem
Wohnen**

Trotz der entspannten Wohnungsmarktsituation mit einem weitgehend moderaten Mietniveau gibt es Haushalte mit Marktzugangsproblemen. Einen Nachfrageüberhang gibt es insbesondere bei kleinen (barrierearmen) preisgünstigen Wohnungen. Diese sind im Bestand nur in geringem Umfang vorhanden. Darüber hinaus schmilzt der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in den nächsten Jahren ab. Ziel der Stadt Ratzeburg und der Umlandgemeinden ist es, die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum decken zu können.

Handlungsfeld: Kultur & Bildung

**Entwicklungsziel:
Erhalt der außerschulischen Bildungsangebote**

Die finanzielle Haushaltslage der Kommunen ist angespannt. Außerschulische Kultur- und Bildungsangebote dürfen dennoch nicht vernachlässigt werden, denn sie sind wichtige Standortfaktoren und Identifikation stiftende Einrichtungen. Der Erhalt der bestehenden Einrichtungen und der Ausbau von Synergien zwischen den Institutionen in Ratzeburg ist daher Ziel von Stadt und Kommunen.





**Entwicklungsziel:
Integration von Kindern und Erwachsenen mit Migrationshintergrund**

Der Anteil der Bürgerinnen und Bürger mit Migrationshintergrund steigt. Oftmals zeigt sich eine Benachteiligung insbesondere beim Zugang zum Arbeitsmarkt. Diese Schwierigkeiten hängen zum Teil mit mangelhaften Deutschkenntnissen zusammen. Gleichzeitig bedarf es Informations- und Beratungsangebote für bestimmte Themenbereiche. Daher werden Angebote benötigt, um dieser Bevölkerungsgruppe die Integration in die Gesellschaft zu erleichtern.

5 Projekte und Handlungsempfehlungen zur Erreichung der Entwicklungsziele

Um die angeführten Entwicklungsziele auch zu erreichen, müssen diese mit Inhalten in Form von Maßnahmen und Projekten unterlegt werden. Im Rahmen des Erstellungsprozesses konnten bereits einige konkrete Projektideen entwickelt werden, die zum Teil bereits in der Umsetzungsphase sind. Andere Ideen haben eher den Charakter von Handlungsempfehlungen. Das heißt, hier sind meist weder die Finanzierung noch die einzelnen Umsetzungsschritte abschließend geklärt. Zukünftig müssen diese Maßnahmen durch die lokalen Akteure (ggf. mit externer Unterstützung) konzeptionell weiterentwickelt werden.

Ferner haben sich im Erstellungsprozess Maßnahmen herauskristallisiert, die für zukünftige Entwicklung von entscheidender Bedeutung sind und somit prioritär bzw. möglichst kurzfristig bearbeitet werden sollten. Im Weiteren werden diese Maßnahmen wie folgt farblich gekennzeichnet:

-  = Zentrale Bedeutung, hohe Priorität, kurzfristige Umsetzung anstreben
-  = normale Priorität
-  = Handlungsempfehlung
-  = Projekt

5.1 Sport, Freizeit & Erholung

Projekte und Handlungsempfehlungen Abbildung 71 bietet einen Überblick über die Projektideen und Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes „Sport, Freizeit und Erholung“, die im Folgenden erläutert werden.



Abbildung 71 Handlungsempfehlungen und Projektideen des Handlungsfeldes „Sport, Freizeit und Erholung“ im Überblick (Eigene Darstellung, 2014)

Barrierefreie Sanierung Aqua Siwa Um das Schwimmbad Aqua Siwa als festen Bestandteil der Daseinsvorsorge zukünftig zu sichern, ist eine Sanierung bzw. Neubau zu prüfen. In diesem Zusammenhang ist ein zusätzliches Lehrschwimmbecken in Erwägung zu ziehen. Des Weiteren ist eine Dacherneuerung, eine Überprüfung der Statik und Technik sowie eine energetische Sanierung zu verfolgen. Ferner ist sicherzustellen, dass das Bad und die Schwimmbecken zukünftig barrierefrei zugänglich sind.



Abbildung 72
Rückansicht des Schwimmbads „Aqua Siwa“
am Südufer der Altstadtinsel
(Foto: GEWOS, 2013)



Abbildung 73
Seitenansicht des Schwimmbads „Aqua
Siwa“ am PKW-Parkplatz
(Foto: GEWOS, 2013)

Sanierung städtischer Sportstätten

Um die Stadt Ratzeburg auch zukünftig als Sportregion zu etablieren, ist eine Sanierung der städtischen Sportstätten auf dem St. Georgsberg und in der Vorstadt notwendig (vgl. Kapitel 3.2). Darüber hinaus wird empfohlen, auf dem Aufenthaltsgelände des Pestalozzi Förderzentrums Spielgeräte aufzustellen, um die Freizeitqualitäten für junge Nutzerinnen und Nutzer aufzuwerten.

Instandsetzung und Erneuerung von Sportplätzen im Umland

Auch im Umland müssen Sportplätze laufend instandgehalten und ggf. erneuert werden. Vor diesem Hintergrund wird die Sanierung des Sportplatzes der Gemeinde Ziethen sowie der Neubau des Sportplatzes in der Gemeinde Mustin empfohlen (vgl. Kapitel 3.2).

Instandsetzung und barrierefreie Aufwertung von Badestellen

Neben einem barrierefreien Hallenbad fehlt es zudem an barrierefreien Badestellen in Ratzeburg und Umland. Um die Nutzung der Badestelle für gehbehinderte zu ermöglichen, ist ein befestigter Weg bis ins Wasser hinein notwendig, so dass beispielsweise Rollstuhlfahrer bis ins Wasser hineinfahren können. Dieser Zugang kann relativ kostengünstig durch spezielle Kunststoffmatten bereitgestellt werden. Diese werden zu Beginn der Schwimmsaison über den Sand bis ins Wasser verlegt. Um die Nutzbarkeit sicherzustellen, müssen die Zugänge regelmäßig von Sand befreit werden. Als Standort für eine barrierefreie Badestelle wird die Badestelle am Südufer vor dem Aqua Siwa empfohlen, da hier bereits eine barrierefreie

Toilette vorhanden ist.

Darüber hinaus wird eine barrierefreie Instandsetzung und Aufwertung der Seebadeanstalt Ratzeburg empfohlen, damit diese zentrale Badestelle der Stadt wieder zu einem attraktiven Freizeittreffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner wird.

Ferner sollte auch im Umland die Einrichtung barrierefreier Badestellen geprüft werden. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Sanitäranlagen der Badestelle in der Gemeinde Pogeez barrierefrei zu gestalten. In diesem Zuge sollte auch eine Sanierung der Gebäude und die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Wasser geprüft werden.

Sanierung des Kurparks Ratzeburg

Um den Kurpark Ratzeburg als Freizeit- und Erholungsfläche für Jung & Alt attraktiver zu gestalten, wird eine barrierefreie Sanierung empfohlen (inkl. Zugang). Neben einer neuen Wegeführung und Pflasterung der Uferpromenade sollte auch die Holzpergola erneuert werden (vgl. Abbildung 75). Zudem muss bei der Wegeführung auf eine klare Trennung von Fuß- und Fahrradwegen geachtet werden.



*Abbildung 74
Kurparkwegführung am Großen Küchen-
see mit Wallbepflanzung
(Foto: GEWOS, 2013)*



*Abbildung 75
Holzpergola im Kurpark Ratzeburg
(Foto: GEWOS, 2013)*

Errichtung von Skateranlagen in Ratzeburg

Damit auch Kindern und Jugendlichen ausreichend Skateranlagen zur Verfügung stehen, wird die Installation einer Skateranlage empfohlen. Potenzielle Standorte sind der Bereich östlich des Bahnhofs Ratzeburg sowie die Vorstadt. Kinder und Jugendliche sollten bei der Planung und Errichtung mit eingebunden werden, damit die Akzeptanz der späteren Anlage/des Standorts bereits bei der Planung gesichert werden kann.

Barrierefreie Gestaltung des Rundwanderweges Stadtsee

Um auch mobilitätseingeschränkten Einwohnern und Besuchern qualitativ hochwertige Naherholungsqualitäten bieten zu können, soll der Rundwanderweg um den Stadtsee barrierefrei gestaltet werden (vgl. Kapitel 3.2).



*Abbildung 76
Untergrundbeschaffenheit des Rundwanderweges „Stadtsee“ am Pallisadenweg
(Foto: GEWOS, 2013)*



*Abbildung 77
Barrieren des Rundwanderweges „Stadtsee“ am Pallisadenweg
(Foto: GEWOS, 2013)*

Instandsetzung und Ausbau der Naherholungsstrecke um den Küchensee

Der Rundwanderweg um den Küchensee ist eine beliebte ca. 7,5 Kilometer lange Joggingstrecke, die auch von Nordic-Walkern genutzt wird, derzeit jedoch in keinem guten Zustand ist. Um diese Naherholungsqualität aufzuwerten, wird die Instandsetzung und ggf. der Ausbau des Rundwanderweges empfohlen.

Sanierung Kleinbahndammbrücke

Damit auch zukünftig Großsportveranstaltungen wie der Inseltriathlon durchgeführt werden können und der Damm auch weiterhin als Notrettungsweg genutzt werden kann, wird eine Sanierung der Kleinbahndammbrücke empfohlen. Eine klare Beschilderung des Rad- und Fußweges sollte Bestandteil der Sanierungsmaßnahme sein.

Bereitstellung von Räumen für junge Erwachsene

In Ratzeburg und den Umlandgemeinden gibt es eine Vielzahl von vereinsgebundenen Sport- und Freizeitangeboten. Über die bestehenden Vereinsangebote hinaus bestehen jedoch wenig Angebote für junge Erwachsene. Clubs und Diskotheken gibt es kaum vor Ort. Wünschenswert wären Räumlichkeiten, die von den jungen Erwachsenen in Eigenverantwortung genutzt werden können. Erforderlich ist allerdings die Festlegung eines Regelwerkes zum Umgang mit den Räumlichkeiten. Seitens der Stadt Ratzeburg ist zu prüfen, welchen Umfang das Angebot für die jungen Erwachsenen haben sollte und an welchen Standorten ein solches Projekt umsetzbar ist. Die alte Ernst-Barlach-Schule soll als potenzieller Standort in Betracht gezogen werden.



*Abbildung 78
Leerstehende Gebäude vor der Ernst-
Barlach-Schule an der Schulstraße
(Foto: GEWOS, 2013)*



*Abbildung 79
Ansicht der Ernst-Barlach-Schule vom
Südufer der Altstadtinsel Ratzeburg
(Foto: GEWOS, 2013)*

5.2 Familien



Abbildung 80 Handlungsempfehlungen des Handlungsfeld „Familien“ (Eigene Darstellung, 2014)

Kooperation und Vernetzung zwischen den Kitas im Umland und der Stadt

Bezogen auf den Wunsch nach mehr Transparenz und Kooperation der Kindergärten in Ratzeburg und dem Umland ist die Bildung eines Netzwerkes der Träger und Kindergartenleitungen empfehlenswert. Mehr Transparenz und Zusammenarbeit zwischen den Betreuungseinrichtungen aus den Umlandgemeinden und Ratzeburg ermöglichen einen Austausch über Lösungsansätze und effektive, kostensparende Kooperationsmodelle. Eine Vernetzung zwischen den Betreuungseinrichtungen sollte zur Initiierung eines Ferienbetreuungsangebotes genutzt werden. In einem ersten Schritt sollte der Bedarf bei den Eltern abgefragt werden. Im zweiten Schritt sind die Träger und Leitungen der einzelnen Einrichtungen zur Beratung hinzuzuziehen. Grundsätzlich ist die Vernetzung zwischen Kindertagesstätten in Ratzeburg und den Umlandgemeinden empfehlenswert, um Kooperationen aufzubauen und Synergieeffekte zu schaffen.

Sicherstellung eines lückenlosen Betreuungssystems für Schulkinder

Besonders im Falle der jüngeren Schülerinnen und Schüler ist eine lückenlose Nachmittags- und Ferienbetreuung wichtig. Die Schulen und Vereine sollten in Kooperation ein ganztägiges Betreuungsangebot bereitstellen. Eine Möglichkeit ist die Erweiterung der Angebote im Rahmen der Offenen Ganztagschule durch die Übernahme der Kurse in den Randzeiten durch ältere Schüler in Begleitung einer Lehrkraft (aufgrund versicherungstechnischer Anforderungen) oder die Betreuung durch Freiwillige (z.B. FSJ/BFD). In diesen „Zwischenzeiten“ bietet sich auch den ortsansässigen Vereinen eine Möglichkeit Kurse im Rahmen der Offenen Ganztagschule anzubieten. Doch auch der Ausbau der OGS für die komplette Ferienzeit im Sommer, Herbst und Frühjahr ist sinnvoll und sollte zukünftig umgesetzt werden.

Sicherung der Offenen Jugendarbeit

In Ratzeburg werden im Bereich der Jugendarbeit bereits große Anstrengungen unternommen, Projekte für und mit Kindern und Jugendlichen zu entwickeln und zu fördern. Allerdings ist die Fortführung der offenen Jugendarbeit und des erfolgreichen Projektes „Mach Mit!“ über das Jahr 2014 hinaus noch nicht gesichert, daher sollte gemeinsam mit der Stadt Ratzeburg, dem Diakonischen Werk und der Bürgerstiftung Ratzeburg ein Konzept zur künftigen Finanzierung ausgearbeitet werden.

Professionalisierung der Arbeit mit schwierigen Jugendlichen

Damit die Jugendarbeit in allen Bereichen professionalisiert wird, können im Rahmen von Seminaren und Workshops Hinweise zum Umgang mit schwierigen Jugendlichen gegeben werden. Ein entsprechendes Angebot sollte in Zusammenarbeit mit den Akteuren aus dem Bereich der Jugendarbeit inhaltlich erarbeitet werden. Die Stadtjugendpflegerinnen und -pfleger verfügen über die Kompetenzen die Seminare anzubieten und durchzuführen.

5.3 Gesundheit & Pflege

Projektideen und Handlungsempfehlungen

Für das Handlungsfeld Gesundheit und Pflege werden im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Ratzeburg und Umlandgemeinden insgesamt drei Projektideen festgehalten und vier Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Da die Versorgung insgesamt als gut dargestellt wird, sind nicht alle Projekte und Handlungsempfehlungen von besonders hoher Priorität. Als besonders wichtig wird jedoch die hausärztlich-medizinische Versorgung der Umlandgemeinden angesehen. Als erstes wird daher dieses Projekt mit hoher Priorität erläutert, bevor auf weitere Projekte und Handlungsempfehlungen eingegangen wird.



Abbildung 81 Handlungsempfehlungen und Projektideen des Handlungsfeldes „Sport, Freizeit und Erholung“ im Überblick (Eigene Darstellung, 2014)

Ergänzung der hausärztlichen Versorgung durch MFAs

Um insbesondere auch zukünftig eine ausreichende hausärztliche Versorgung in der Häuslichkeit und stationären Einrichtungen im Untersuchungsgebiet zu gewährleisten, wird als Projektidee der Einsatz von medizinischen Fachangestellten (MFA) empfohlen. Diese MFA unterstützen die Hausärzte und erledigen kleinere medi-

zinische Tätigkeiten wie Verbandswechsel oder das Spritzengeben. In einigen Bundesländern wie beispielsweise Mecklenburg-Vorpommern kommen MFA bereits flächendeckend nach dem Vorbild des AGnES-Modells (Arztentlastende, Gemeindenahe, E-Healthgestützte, Systemische Intervention) zum Einsatz und schließen wichtige Versorgungslücken in ländlichen Regionen. Derzeit können laut Praxisnetz im Kreis Herzogtum Lauenburg die Leistungen von MFA über das KV-Budget der Hausärzte in Schleswig-Holstein nicht abgerechnet werden. Hierzu fehlt es derzeit an einem einheitlichen Bewertungsmaßstab (EBM), der durch den Gemeinsamen Bewertungsausschuss (G-BA) – paritätisch besetzt aus Vertretern der Ärzteschaft, Kranken- und Pflegekassen – auf Bundesebene festgelegt wird. Die Festlegung EBM wird nicht vor dem Jahr 2015 erwartet. Erst danach können entsprechende Rahmenbedingungen auch auf Landesebene geschaffen werden und die Umsetzung der Projektidee vom Praxisnetz Herzogtum Lauenburg weiter verfolgt werden.

**Hausbesuche von
Fachärzten**

In Kapitel 3.4 wurde festgehalten, dass es insbesondere für immobile Senioren in stationären Einrichtungen und der Häuslichkeit schwierig ist, Facharztpraxen aufzusuchen. Mit einem zunehmenden Anteil Älterer (vgl. Kapitel 2) wird der Anteil immobiler Senioren voraussichtlich zunehmen. Um Krankenhausaufenthalte dennoch zu vermeiden, hat sich das Praxisnetz Herzogtum Lauenburg bereit erklärt, ein Netzwerk von Fachärzten aufzubauen, die Hausbesuche im Kreis Herzogtum Lauenburg durchführen. Diese Fachärzte sollten den Hausärzten sowie den lokalen Pflegedienstleistern als erste Ansprechpartner für Patienten zudem bekannt gegeben werden.

Garten für Demenz

Als weitere Projektidee wird die Umsetzung des geplanten Gartens für Demenz zur Verbesserung der Betreuungsmöglichkeiten für demenziell Erkrankte insbesondere auch vor dem Hintergrund der besonderen Stellung der Stadt Ratzeburg in der Kurz- und Vollzeitpflege Demenzkranker festgehalten.

**Umsetzung des
Maßnahmenkatalogs der Regional-
konferenz Demenz**

Als weitere Handlungsempfehlung wird die Umsetzung des Maßnahmenkatalogs als Ergebnis der Regionalkonferenzen zum Thema Demenz im Jahr 2013 im Kreis Herzogtum Lauenburg ausgesprochen. Der Maßnahmenkatalog sieht unter anderem die Einrichtung einer Beratung als alternative zum Arztbesuch vor, um die Hemmschwelle für Betroffene und Angehörige möglichst gering zu halten.

**Registrierung alternativer Wohn-
formen für Senioren**

Um zukünftig besser Auskunft über alternative Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen oder ambulant betreute Wohngruppen geben zu können, wird die Handlungsempfehlung ausgesprochen, eine Registrierung von ambulant betreuten Wohngruppen im Untersuchungsgebiet vorzunehmen. Dies könnte beispielsweise durch Ansprache ambulanter Pflegedienste erfolgen, die entsprechende Einrichtungen versorgen. Im Rahmen der Arbeitsgruppe hat sich der Pflegestützpunkt Herzogtum Lauenburg bereit erklärt, eine Auflistung aller Seniorenwohngruppen im Kreis zu verfolgen.

Neuer Pflegebedarfsplan

Wie bereits in Kapitel 3.4 dargelegt, ist der letzte Pflegebedarfsplan im Jahr 2002 erstellt worden. Daher wird die Empfehlung an den Kreis Herzogtum Lauenburg ausgesprochen, einen neuen Pflegebedarfsplan zu erstellen, um entsprechende Lücken in der Versorgung vor dem Hintergrund des zunehmenden Anteils Pflegebedürftiger insbesondere mit Demenz aufzeigen zu können.

**Ausbau weiterer
Betreuungsangebote für Demenz-
kranke**

Um das Ziel der Entlastung pflegender Angehöriger insbesondere von Demenzkranken realisieren zu können, müssen in der Stadt Ratzeburg und Umlandgemeinden in Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren bedarfsgerechte und wohnortnahe Angebote geschaffen werden. Derzeit findet eine stundenweise Betreuung Demenzkranker in der Häuslichkeit durch ambulante Dienste und ehrenamtliche Helfer der Alzheimer Gesellschaft statt. Daneben gibt es eine teilstationäre Tagespflege in Ratzeburg, die ihr Angebot einer steigenden Nachfrage ggf. anpassen kann. In der Summe stellt dies eine gute Versorgungssituation dar. Um der steigenden Nachfrage nach Betreuung insbesondere auch für Einheimische in

den Umlandgemeinden zukünftig sicherstellen zu können, sollte ein Ausbau niedrigschwelliger Betreuungsangebote geprüft werden. Des Weiteren wird empfohlen, bei einem Ausbau der stationären Pflegeheime in Mustin und Ziethen die Einrichtung einer teilstationären Tagespflege für Demenzzranke seitens der Pflegedienstleister vor Ort zu prüfen.

5.4 Bürgerschaftliches Engagement

Im Folgenden werden die Handlungsempfehlungen und Projektideen mit hoher und normaler Priorität dargestellt (vgl. Abbildung 82) und erläutert.



Abbildung 82 Handlungsempfehlungen und Projektideen des Handlungsfeldes „Bürgerschaftliches Engagement“ im Überblick (Eigene Darstellung, 2014)

Koordinationsstelle fürs Ehrenamt Zur Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements wird die Einrichtung einer Koordinationsstelle für das Ehrenamt empfohlen. Diese sollte entweder im Rahmen des Vorhabens „EhrenamtsNetzwerk“ auf Kreisebene oder auf Ebene der Stadt Ratzeburg verwirklicht werden. Die

Koordinationsstelle soll zum einen interessierten Helferinnen und Helfern erste Informationen zu möglichen bürgerschaftlichen Engagements bieten und zum anderen Hilfesuchenden Unterstützungsmöglichkeiten aufzeigen. Auf diese Weise sollen in Form einer Freiwilligenbörse Angebote und Gesuche zusammengeführt werden. Die Koordinationsstelle ist als erste Anlaufstelle für Hilfesuchende und Interessierte gedacht, die mehr Transparenz über Angebote von Vereinen und Verbänden im Untersuchungsgebiet schafft. Dies sollte u.a. mit Hilfe einer Homepage ermöglicht werden, auf der lokale Vereine und Verbände mit ihren Ansprechpartnern vorgestellt werden. Auch zu Freiwilligendiensten wie dem Freiwilligen Sozialen Jahr oder dem Bundesfreiwilligendienst in Vereinen und Verbänden soll Auskunft gegeben werden. Eine weitere mögliche Aufgabe wäre unter anderem die Koordination des Projektes „Verantwortung lernen!“ (siehe unten).

Aufbau von Nachbarschaftshilfen auf kommunaler Ebene

Um dem Wunsch eines Alterns im gewohnten Wohnumfeld zu ermöglichen und die Umlandgemeinden auch für junge Familien als attraktiver Wohnstandort zu stärken, wird eine Initiierung von Nachbarschaftshilfen auf kommunaler Ebene empfohlen. Diese kann zur Organisation von alternativen Fahrdiensten beispielsweise für Arztbesuche, kurzfristige Kinderbetreuung, Hilfe bei der Haus- oder Gartenarbeit sowie beim Einkaufen aufgebaut werden. Außerdem sollten Kooperationen der Gemeinden mit dem Projekt „Zusammenhalt“ der Diakonie geprüft werden ebenso wie mit den bereits bestehenden Akteuren im Bereich der Wohlfahrtspflege (DRK, AWO, SWRZ u.a.). Für versicherungstechnische Fragen wird die Organisation in Form eines gemeinnützigen Vereins empfohlen. Weitere Hilfestellungen zum Thema unfallversichert im Ehrenamt kann der Ratgeber „Zu Ihrer Sicherheit, unfallversichert im freiwilligen Engagement“ des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales geben. Zur Etablierung einer Nachbarschaftshilfe sollten die Bürgermeister der jeweiligen Gemeinden bzw. der Stadt die Initiative ergreifen. Die Gemeinde Bäk baut derzeit eine Nachbarschaftshilfe in Kooperation mit dem Seniorenwohnsitz Ratzeburg (SWRZ) auf.

Etablierung einer lokalen Ehrenamtsmesse

Um den Bedarf an freiwillig Engagierten gegenwärtig und zukünftig decken zu können, wurde innerhalb der Arbeitsgruppe die Idee einer Ehrenamtsmesse entwickelt, die Interessierten eine unverbindliche Möglichkeit der Information über Vereine und Verbände vor Ort zu bietet. Der Bürgerverein Ratzeburg und Umgebung e.V. hat sich bereit erklärt, die Koordination der Ehrenamtsmesse durchzuführen. Ansprechpartner ist Herr Brandt, zweiter Vorsitzender des Bürgervereins. Die erste Ehrenamtsmesse findet vom 26.-27. April 2014 im Forum der Gemeinschaftsschule in der Ratzeburger Vorstadt statt. Für Vereine und Verbände fällt keine Standgebühr an, da die Stadt die Räumlichkeiten kostenlos zur Verfügung stellt.

Kooperationsprojekt „Verantwortung lernen!“

Bereits junge Menschen sollten möglichst früh an ehrenamtliche Tätigkeiten herangeführt werden. Auf diese Weise soll eine frühe Bindung Jugendlicher an lokale Vereine und Verbände geschaffen werden und gleichzeitig einen positiven Beitrag zur Persönlichkeitsbildung der Kinder und Jugendlichen beitragen. Neue Kontakte und Tätigkeiten können so vermittelt und gefestigt werden, die insbesondere für Jugendliche aus benachteiligten Verhältnissen, neue, positive Impulse beinhalten. Dies soll mit Hilfe des Projektes „Verantwortung lernen!“ in Kooperation mit Schulen, Vereinen und Verbänden verfolgt werden. Der Arbeitskreis für Kinder- und Jugendarbeit (AKIJU) in Ratzeburg hat sich bereit erklärt, diese Projektidee in Kooperation mit dem Schulverband und den lokalen Vereinen und Verbänden weiter zu verfolgen.

Prüfung von Mini-Feuerwehren

Um insbesondere in den Umlandgemeinden ohne Jugendfeuerwehr ausreichend freiwillig engagierte Helferinnen und Helfer generieren zu können, wird empfohlen, die Einführung von Mini-Feuerwehren ab sechs Jahren zu prüfen, sofern es die Personalressourcen vor Ort zulassen.

Fortführung kommunaler Hilfestellungen

Gegenwärtig stellt die Stadt Ratzeburg Vereinen und Verbänden beispielsweise bei der Durchführung von Veranstaltungen oder Turnieren, Hilfestellungen zur Verfügung. Diese beinhalten die kostenfreie Nutzung städti-

scher Infrastrukturen und öffentlicher Flächen, damit beispielsweise Wassersportler bei Turnieren am See in Nähe ihres Equipments übernachten können. Auch zukünftig sollten die Stadt und die Umlandgemeinden Hilfestellungen zur Unterstützung der lokalen Vereine und Verbände geben. Als erster Erfolg kann in diesem Zusammenhang die zukünftige Beibehaltung der kostenfreien Nutzung städtischer Sporthallen und -plätze durch Vereine und Verbände angesehen werden. Auch die kostenlose Nutzung des Forums der Gemeinschaftsschule in der Ratzeburger Vorstadt für die Ehrenamtsmesse ist in diesem Zusammenhang zu nennen.

Mehr Kooperationen zwischen (Sport-)Vereinen und Schulen für Ganztagschulangeboten

Um die Vereinbarkeit von Ganztagsschulbetreuung und Nachmittagsangeboten von (Sport-)Vereinen realisieren zu können, sollten die lokalen Vereine und Verbände Kooperationen mit der offenen Ganztagschule Angebote prüfen. In diesem Zusammenhang ist auch die Prüfung von Angeboten durch Freiwilligendienste in Erwägung zu ziehen, wenn andere Übungsleiter aufgrund von Berufstätigkeit hierfür nicht zur Verfügung stehen. Auf diese Weise können Konkurrenzsituationen zwischen Vereinsangeboten und der offenen Ganztagschule vermieden und ggf. neue Vereinsmitglieder gewonnen werden.

5.5 Mobilität & Erreichbarkeit



Abbildung 83 Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes „Mobilität & Erreichbarkeit“ (Eigene Darstellung, 2014)

Erstellung eines Mobilitätskonzeptes für Stadt und Umland

Um den öffentlichen Personennahverkehr langfristig effektiv zu gestalten und mit dem (nicht-)motorisierten Individualverkehr optimal abzustimmen, ist die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes für die Stadt Ratzeburg und die Umlandgemeinden zu empfehlen. Das wesentliche Ziel des Konzeptes soll darin bestehen, eine Gesamtverkehrsstrategie zur Vernetzung und besseren Abstimmung einzelner Verkehrsmodule für die Nutzergruppen zu ermöglichen. Das bedeutet, dass die einzelnen Verkehrsmittel so auf einander abgestimmt werden, dass eine gute Vernetzung zwischen Fahrrad, PKW und ÖPNV erfolgen kann. In dem Konzept werden die wesentlichen Maßnahmen, die zur Verbesserung der Verkehrssituation in Ratzeburg und den Umlandgemeinden notwendig sind aufgelistet und analysiert, wie beispielsweise:

- Bewertung der derzeitigen Situation (Stärken und Schwächen)

- Aufgreifen und Weiterentwicklung vorhandener Ansätze
- Ableitung des Handlungsbedarfes für einen Zeitrahmen bis etwa 2025
- Festlegung von Handlungsschwerpunkten und Prioritäten
- Einordnung der Maßnahmen in den Gesamtrahmen der Aktivitäten der Verkehrs- und Stadtentwicklungsplanung

Car- und Bike-Sharing als ergänzende Angebote

In diesem Zusammenhang sollten zudem Car- und Bike-Sharing-Angebote geprüft werden. Hierfür ist es notwendig, dass Stellplätze für diese Angebote gefunden werden. Zudem wird empfohlen, Bike & Ride- und Park & Ride-Systeme in das Konzept mit aufzunehmen. Hierfür ist es notwendig, dass ausreichend Stellplätze für PKW und sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung stehen und diese gut an den ÖPNV angebunden sind. Aufgrund der guten innerstädtischen ÖPNV-Anbindung besteht hier ein großes Potenzial. Wichtig ist es, dass durch ausreichende Beschilderung und Informationsmaterial für die Bürger auf die Angebote aufmerksam gemacht wird. Zur Stärkung des Fahrradverkehrs ist zudem eine Optimierung der Radwege anzustreben. Um die sichere Nutzung der Fahrradwege zu gewährleisten, ist eine Sanierung der Fahrbahnflächen der Radwege erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Radwege in die Umlandgemeinden wie beispielsweise die Strecke zwischen Schmilau und Salem. Zudem ist eine teilweise klare Abtrennung von Rad- und Fußwegen erforderlich, um die sichere Nutzung der Verkehrswege für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Ebenfalls sollte der Ausbau und die Sanierung der Hauptverkehrsstrecke über den Kleinbahndamm zwischen der Vorstadt und der Altstadtinsel forciert werden. Dies gilt im Besonderen für den Rundwanderweg Stadtsee, Kurpark/Promenade und der Kleinbahndammbrücke. In dem Mobilitätskonzept sollten weiterhin Standorte für die Errichtung von Elektrotankstellen für Elektro-Autos und Aufladestationen für E-Bikes geprüft werden.



Abbildung 84
Der Kleinbahndamm - Verbindung zwischen
der Ratzeburger Altstadtinsel und
der Vorstadt (Foto: GEWOS, 2013)



Abbildung 85
Ansicht auf den Kleinbahndamm vom Sü-
dufer der Altstadtinsel (Foto: GEWOS,
2013)

Einführung alternativer Bedienformen Um die Erreichbarkeit der Umlandgemeinden durch den ÖPNV zu optimieren, werden alternative Bedienformen im ÖPNV vorgeschlagen. Es gibt verschiedene alternative Bedienformen, die in Betracht gezogen werden könnten:

- **Anruf-Linien-Fahrten (ALFA)** werden eine Stunde vor der Fahrt durch den Fahrgast bestellt. Diese Fahrten verkehren auf wenig frequentierten Strecken und folgen einem vorgegebenen Haltestellenplan. Dieses System wird durch die Autokraft in Ostholstein angeboten.
- **Anruf-Sammel-Taxi** sind ebenfalls fahrplan-gebundene Fahrten, die aber den Ausstieg, im Gegensatz zum ALFA-System, an jeder beliebigen Haltestelle ermöglichen. Der Fahrtwunsch muss ebenfalls vor der Fahrt durch den Kunden angemeldet werden.
- **Bürgerbusse** sind im Gegensatz zum konventionellen ÖPNV und anderen alternativen Bedienformen durch den Einsatz ehrenamtlicher Fahrer gekennzeichnet. Der Vorteil besteht darin, dass die Personalkosten, die einen bedeutenden Teil der Betriebskosten im ÖPNV ausmachen, entfallen. Zur Umsetzung werden Bürgerbusvereine gegründet, die für die Streckenausarbeitung, die

Fahrerbetreuung, den Busservice und die Organisation verantwortlich sind. Der Bürgerbus ist wie der konzessionierte Linienverkehr fahr-, linien- und haltestellengebunden.

- **Anrufbus:** Das Anrufbussystem bietet eine Haustür-zu-Haustür-Beförderung innerhalb eines zeitlichen und räumlichen definierten Bedienegebietes. Der Fahrtwunsch erfolgt durch telefonische Anmeldung, wobei eine Fahrtwunschbündelung, das heißt, dass Fahrgäste mit gleichem Fahrziel und Fahrzeit zusammen befördert werden, angestrebt wird. Hierbei gibt es keine Haltestellen und Linienbindung. Der Vorteil des Anrufbusses besteht darin, dass der Service eines Taxis zu dem Preis des ÖPNV angeboten werden kann.

Alternative Bedienformen mit Haustür-Haustür-Service sind zu bevorzugen

Grundsätzlich sind Bedienformen mit einem Haustür-Haustür-Service den haltestellengebundenen Angeboten vorzuziehen. Dies liegt darin begründet, dass hierdurch der ÖPNV für immobile Menschen leichter nutzbar ist. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist dies als notwendig zu erachten. Bei der Einführung alternativer Bedienformen wird eine Kooperation mit örtlichen Taxiunternehmen präferiert, die eine Mindestanzahl an Personen vorsieht und von den Gemeinden bezuschusst wird. Eine Beteiligung des Kreises ist bei diesem Prozess sinnvoll. Es wird empfohlen, einen Runden Tisch mit Vertretern der Umlandgemeinden und des Kreises zu initiieren, um mögliche Lösungsansätze zu erarbeiten. Hierbei ist es entscheidend, dass festgelegt wird, wie viele Personen für eine Fahrt notwendig sind und wie das neue System in die bestehende ÖPNV-Struktur eingebunden werden kann. Gegebenenfalls kann auch auf die Erfahrungen anderer Gemeinden, wie beispielsweise des Amtes Wilstermarsch und der Stadt Wilster zurückgegriffen werden, die gegenwärtig das „Guten Tag-Taxi“, „Schöner Nachmittag-Taxi“ „Gute Nacht-Taxi“ für Jugendliche und Senioren als ergänzende Bedienformen anbieten.

Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes

Durch den Abbau von Barrieren können die Stadt Ratzeburg und die Umlandgemeinden ihre Wohn- und Lebensqualität deutlich steigern. Für eine Stadt wie Ratzeburg ist es wichtig, die attraktiven Freizeitangebote wie den Zugang zum Wasser, zu gewährleisten. Darüber muss uneingeschränkte Mobilität für alle Menschen möglich sein.



*Abbildung 86
Das Kopfsteinpflaster insbesondere auf der Altstadtinsel stellt für mobilitätseingeschränkte Nutzerinnen und Nutzer eine Barriere dar (Foto: GEWOS, 2014)*



*Abbildung 87
Mit Kopfstein gepflasterter Weg im Domquartier auf der Altstadtinsel Ratzeburg (Foto: GEWOS, 2014)*

Informationen über Barrierefreiheit verbessern

Für alle Menschen ist die Transparenz im öffentlichen Raum ein wesentlicher Faktor, um sich frei bewegen zu können. Ungleich wichtiger ist dieser Faktor für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Für immobile Menschen ist das Wissen über die barrierefreie Wegekette von zentraler Bedeutung, da jeder Umweg ein hohes Maß an Anstrengung mit sich bringt. In Ratzeburg gibt es nur wenig und unzureichende Informationen im öffentlichen Raum über Barrierefreiheit. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, mehr Transparenz durch Beschilderung, die auch für Menschen, die beispielsweise in ihrer Sehkraft beeinträchtigt sind, zu ermöglichen. Als Maßnahme wird vorgeschlagen, dass vorhandene Projekt zur Beschilderung Ratzeburgs zu reaktivieren und in Bezug auf Barrierefreiheit auszuweiten.

**Aktualisierung des
Altstadtinselplan in
Bezug auf Barriere-
freiheit**

Anknüpfend daran sollte der Altstadtinselplan für Rollstuhlfahrer in Zusammenarbeit mit der Behindertenbeauftragten aktualisiert und ausgeweitet werden. In einem ersten Schritt sollte eine Positivliste erstellt werden, die Informationen über barrierefreie Wege, Straßenübergänge, öffentliche und private Einrichtungen in Ratzeburg und den Umlandgemeinden gibt. Es wird empfohlen, diese Maßnahmen zu koordinieren und ein Leitsystem für immobile Menschen zu erarbeiten. Dieses System setzt sich zum einen aus Informationen über Barrierefreiheit in Ratzeburg und den Umlandgemeinden zusammen, die über das Internet oder in Form einer Broschüre abgerufen werden können. Diese Informationen sind zum anderen mit einem behindertengerechten Leitsystem im öffentlichen Raum, bestehend aus gut lesbarer Beschilderung und Wegeführung, verknüpft, sodass eine gute Orientierung im öffentlichen Raum ermöglicht wird.

**Mehr öffentliche
barrierefreie Toilet-
ten**

Neben barrierefreien Wegeverbindungen sind auch barrierefreie Toiletten für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, von großer Bedeutung. Fehlende barrierefreie Toiletten schränken die Mobilität ein. Es wird empfohlen, weitere barrierefreie Toiletten in Ratzeburg zu errichten. Die Stadt sollte in einem ersten Schritt geeignete Standorte ermitteln, an denen die Projekte umgesetzt werden können. Hierbei ist auch auf die Integration ins Stadtbild zu achten. Im Dialog mit den Geschäftsinhabern sind auch Absprachen zur Nutzung der Toiletten in Restaurants und Geschäften denkbar.

**Vollständige Barri-
erefreiheit bei öf-
fentlichen und pri-
vaten Einrichtun-
gen herstellen**

Darüber hinaus ist es notwendig, dass die vollständige Barrierefreiheit bei öffentlichen und privaten Einrichtungen hergestellt wird. In diesem Kontext ist es wichtig, dass nicht nur der Zugang zu den Gebäuden barrierefrei ist, sondern auch die Zugänglichkeit zu allen Etagen und Räumen innerhalb des Gebäudes. Hierzu zählen nicht nur die Überwindung von Stufen durch Rampen, sondern auch Informations- und Orientierungssysteme für Menschen mit Behinderungen. Zunächst ist es erforderlich, alle Gebäude zu identifizieren, die nicht barrierefrei sind.

Barrierefreie Querungsmöglichkeiten fehlen

Viele Barrieren ergeben sich außerhalb von geschlossenen Gebäuden und schränken die Mobilität vieler Menschen erheblich ein. Eine häufige Barriere im öffentlichen Raum sind nicht barrierearme Straßenübergänge, die den Straßenseitenwechsel für mobilitätseingeschränkte Menschen erheblich erschweren oder sogar Umwege erfordern. Häufig sind die Bordsteine an den Straßenübergängen nicht vollständig abgesenkt, sodass Menschen in Rollstühlen oder mit Rollatoren an den Kanten hängen bleiben. In Ratzeburg sind insbesondere auf der Domhalbinsel und am Domhof viele Querungsmöglichkeiten in diesem Kontext als kritisch zu bewerten. Bei der Umgestaltung ist darauf zu achten, dass die Bordsteine nicht nur abgesenkt, sondern zusätzlich Orientierungshilfen für Menschen mit Sehschwächen umgesetzt werden. Es wird empfohlen, dass zunächst eine Bestandsaufnahme der Straßenübergänge erfolgt. In einem nächsten Schritt sollte eine Bewertung in Zusammenarbeit mit der Behindertenbeauftragten der Stadt und gegebenenfalls eine Priorisierung erfolgen. Daraufhin sollte für jede Straßenquerung die geeignete Baumaßnahme geplant werden. Aufgrund unterschiedlicher Geschwindigkeiten im Straßenverkehr, der Beschaffenheit der Oberflächen und der Topographie der verschiedenen Straßenüberquerungen sollten die Maßnahmen individuell geprüft werden.

Bahnübergang am Bahnhof der Stadt Ratzeburg ist nicht barrierefrei

Neben den Straßenübergängen besteht auch beim Bahnübergang am Bahnhof der Stadt Ratzeburg Handlungsbedarf. In einem ersten Schritt sollte durch die Stadt Ratzeburg geprüft werden, inwieweit dieses Problem im Rahmen der Straßenplanung bestehen bleibt. Falls auch zukünftig das Problem besteht, sollte die Stadt Ratzeburg den Handlungsbedarf an die Deutsche Bahn melden, um auf das Problem aufmerksam zu machen.

Handlungsempfehlungen und Projektideen im Bereich ÖPNV

Mehr Transparenz über barrierefreie Angebote im ÖPNV

Um der fehlenden Transparenz im ÖPNV entgegenzuwirken, ist es dringend notwendig, die Fahrgastinformationen in Bezug auf Barrierefreiheit zu optimieren. Es ist erforderlich, dass die einzelnen Buslinien gekennzeichnet werden, ob diese für Menschen mit Behinderungen nutzbar sind oder nicht. Darüber hinaus werden viele Leistungen, die von den ÖPNV-Anbietern angeboten werden, gar nicht kommuniziert, wie beispielsweise die Gewährleistung einer barrierefreien Busverbindung durch die Unternehmen Autokraft und Dahmetal. Zudem fehlt eine zentrale Telefonauskunft bei den ÖPNV-Anbietern, bei der sich die Fahrgäste über die barrierefreie Verbindung erkundigen können. Gleiches gilt für die Möglichkeit der Telefonauskunft über die eingesetzten Busse. Es wird empfohlen, die Informationen transparenter zu gestalten sowie eine zentrale Telefonauskunft zur Barrierefreiheit im ÖPNV bei den jeweiligen Anbietern zu schalten.

Neue Fahrtanzeigen in den Bussen zur besseren Lesbarkeit

Bei der Neuanschaffung von Bussen sollten alternative Fahrtzielanzeigen mit anderen Farben zu besserer Lesbarkeit in Betracht gezogen werden. Aufgrund des hohen Kostenfaktors von 15.000 € pro Fahrzeug ist die Umrüstung des Fuhrparks nicht zu empfehlen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die RMVB als Mitglied des HVV die Vorgaben des Verkehrsverbundes in Bezug auf die Gestaltung der Fahrtanzeigen, Bushaltestellen einhalten muss. Wichtig ist es, dass auch die anderen Busunternehmen Dahmetal und Autokraft über die Problematik informiert werden.

Barrierefreie Bushaltestellen

Die Umrüstung der Bushaltestellen zur barrierefreien Haltestelle ist bereits durch die Stadt Ratzeburg in Bearbeitung. Aufgrund des hohen Kostenfaktors (35.000 € pro Haltestelle) ist eine schrittweise barrierefreie Umgestaltung, bei der zunächst Einzelmaßnahmen umgesetzt werden, denkbar. In einem ersten Schritt könnten die Fahrpläne auf einer Höhe angebracht werden, die für alle Menschen gut lesbar sind. Durch die sukzessive Umrüstung können bereits erste Maßnahmen, ohne den sehr hohen Kostenaufwand eines Gesamtumbaus, um-

gesetzt werden. In diesem Kontext ist eine Priorisierung notwendig, wobei stark frequentierte Haltestellen frühzeitig komplett umgerüstet werden. Bei ohnehin anstehenden Baumaßnahmen sollte die barrierefreie Gestaltung unbedingt Beachtung finden. In der Umsetzungsverantwortung stehen hier die Stadt Ratzeburg und das Amt Lauenburgische Seen.

Neue Bushaltestellen bei topographisch schwer erreichbaren Einrichtungen

Für die bessere Erreichbarkeit von topographisch ungünstig gelegenen Einrichtungen ist die Errichtung neuer Haltestellen empfehlenswert. In diesem Zusammenhang sind drei Optionen denkbar:

- reine Einstiegshaltestellen
- reine Ausstiegshaltestellen
- normale Haltestelle (Ein- und Ausstieg)

Die geeignete Maßnahme ist nach Abschluss der Großbaumaßnahme in Ratzeburg in Kooperation mit den RMVB und der Stadt Ratzeburg zu prüfen.

Einsatz von barrierefreien Busse

Zur Gewährleistung einer barrierefreien Kette innerhalb der Busverbindung ist der Einsatz von barrierefreien Bussen erforderlich, um die Nutzung des ÖPNV für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, sicherzustellen. Als barrierefreie Busse kommen folgende Fahrzeugtypen grundsätzlich in Frage:

- Low-Entry-Busse mit niederflurigem Einstieg, die in einen barrierefreien Vorderbereich und nicht barrierefreien hinteren Bereich unterteilt sind. Diese Busse sind, wie im vorangegangenen Kapitel bereits erwähnt, günstiger in der Anschaffung.
- Niederflurbusse, die über die gesamte Länge barrierefrei sind.
- Barrierefreie Reisebusse sind in der Anschaffung sehr teuer und werden in der Regel von den Busunternehmen nur zur Vermietung angeboten. Diese Busse verfügen über eine Hebebühne, die den barrierefreien Einstieg für Menschen im Rollstuhl zu ermöglichen. Darüber hinaus verfügen diese Busse über mehr Stellplätze für Rollstühle.

Die Autokraft verfügt über einen dieser Busse, der nach eigenen Angaben selbst zur vollständigen Barrierefreiheit umgebaut wurde. Es gibt jedoch keine Planungen, diese Art von Bussen in regionalen oder überregionalen Linien einzusetzen.

Schulung von Busfahrern

Zur Gewährleistung der barrierefreien Kette ist es notwendig, dass die Bushaltestellen durch die Busfahrer dicht angefahren werden, um keine größeren Lücken zwischen Haltestelle und Bus entstehen zu lassen. Als Lösungsansatz kann die Möglichkeit von Schulung der Busfahrer in Betracht gezogen werden. Diese Schulung soll die Busfahrer für die Barrierefreiheit sensibilisieren. Folgende Aspekte sollen hier im Vordergrund stehen:

- Bushaltestellen dichter anfahren
- Spezielle Haltewünsche beachten
- Angesagte Haltestellen immer auf der Fahrtanzeige weiterzuschalten
- Hilfestellung beim Einsteigen von Personen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, ermöglichen

Die Stadt Ratzeburg weist die Busunternehmen auf die Situation hin und regt eine Schulung an.

5.6 Generationenübergreifende Wohnqualitäten



Abbildung 88

Handlungsempfehlungen des Handlungsfeldes „Generationsübergreifende Wohnqualitäten (Eigene Darstellung, 2014)

Im Folgenden werden die wichtigsten Empfehlungen aus dem Wohnungsmarktkonzept zusammenfassend dargestellt.

Bestandsmaßnahmen

Das Bestandssegment ist von zentraler Bedeutung für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung, die Aufwertung und nachfragegerechte Weiterentwicklung ist daher einer der Handlungsschwerpunkte des Wohnungsmarktkonzeptes. Die direkten Steuerungsmöglichkeiten seitens der Verwaltung und Politik sind jedoch gering. Neben der Möglichkeit beratend auf die Eigentümer einzuwirken, bietet ein „Runder Tisch Wohnen“ die Möglichkeit sich über Bedarfe und Handlungsoptionen auszutauschen. Die großen Wohnungsunternehmen vor Ort haben sich positiv zu einer Intensivierung der Zusammenarbeit geäußert. Ein Ergebnis kann der Abschluss eines Kooperationsvertrages sein, der neben der Sicherung der Wohnraumversorgung für Niedrigeinkommensbezieher auch die Aufwertung von Wohnquartieren und des Wohnumfeldes beinhalten kann. Im Kern ist die bauli-

che, energetische Aufwertung insbesondere im Geschosswohnungsbau in der Vorstadt, vor allem aber auf dem St. Georgsberg notwendig.

Um die Vielzahl der Probleme ganzheitlich anzugehen, wird empfohlen, diesen Teilraum in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufzunehmen. Darüber hinaus bestehen attraktive Förderangebote in Bezug auf Modernisierung und barrierearme Umgestaltung. Um das Quartier aufzuwerten, sollte der Wohnungsbestand vor allem um preisgünstige, kleine und auch barrierearme Wohnungen ergänzt werden. Um die privaten, selbstnutzenden Eigentümer in den älteren Einfamilienhausgebieten zu unterstützen, sind vor allem Beratungsangebote geeignet, die über Modernisierung, barrierearmen Umbau und Fördermöglichkeiten informieren. In diesen Quartieren sollte darüber hinaus die Möglichkeit geprüft werden, durch die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen ggf. auch Ersatzneubau barrierearme Wohnungsangebote zu ergänzen. Dies ermöglicht älteren Bewohnern den Verbleib in der gewohnten Umgebung, befördert den Generationenwechsel und trägt dazu bei, bestehende Infrastrukturen auszulasten.

Ausbau des barrierearmen Wohnungsangebotes

Auch wenn ein Großteil der älteren Bewohner möglichst lange in ihren angestammten Wohnungen oder ihren Eigenheimen wohnen bleiben möchte, gibt es immer mehr Senioren, die sich mit dem Umzug in eine altengerechte Wohnung beschäftigen. Alternative und nachfragegerechte Wohnungsangebote stehen derzeit nur in geringem Umfang zur Verfügung. Neben einer barrierearmen Wohnung ist vor allem die attraktive Umfeldgestaltung wesentliche Voraussetzung. Da ältere Menschen aufgrund bestehender sozialer Bindungen und Gewohnheiten ihre bisherige Wohnumgebung in den allermeisten Fällen nicht verlassen wollen, müssen alternative Wohnungsangebote möglichst auch wohnortnah verfügbar sein. Deshalb sind neben der Ratzeburger Innenstadt auch die Ortskerne, die zumindest eine Grundversorgung stellen können, prädestinierte Standorte für altengerechte Wohnformen.

Erhöhung der Attraktivität innerstädtischen Wohnens

Die Altstadtinsel ist mit der besonderen Lage und der Vielzahl historischer Gebäude der zentrale Identifikationspunkt Ratzeburgs. Diese städtebauliche Identität zu bewahren und den Wohnstandort für eine breite Zielgruppe weiterzuentwickeln, ist ein Schwerpunkt des Wohnungsmarktkonzeptes. Die Bausubstanz weist zum Teil erhebliche (energetische) Sanierungsbedarfe auf. Durch die Vielzahl von Einzeleigentümern sind vor allem gute Beratungsangebote zum Thema Denkmalschutz und Modernisierung in enger Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümergebiet sinnvoll. Zudem können einzelne Objekte unter Denkmalschutz gestellt werden, um Abschreibungs- und Investitionsanreize für Eigentümer und Kaufinteressenten zu schaffen. Besonders attraktiv ist die Altstadtinsel für Senioren. In der Vergangenheit wurde eine Reihe von Projekten für Senioren umgesetzt. Neben einer weiteren Angebotsergänzung bedarf es einer entsprechenden Wohnumfeldgestaltung. Weiterhin ist die Altstadtinsel interessant, um die Nachfrage nach höherwertigen Miet- und Eigentumswohnungen zu befriedigen. Die Flächenpotenziale sind begrenzt. In Zukunft kann allerdings auch der Ersatzneubau von Beständen aus den 1950er bis 1970er Jahren eine stärkere Rolle spielen und so zur Attraktivitätssteigerung beitragen.

Bedarfsgerechter Wohnungsneubau

Die Neubautätigkeit sollte sich insbesondere auf Segmente konzentrieren, die in Ratzeburg nur in geringem Umfang im Bestand angeboten werden. Dazu gehören hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen. Neben der Angebotsausweitung kann auch der Abriss und Ersatzneubau von nicht mehr marktgerechten Beständen zur Befriedigung der qualitativen Wohnungsnachfrage eine wichtige Rolle einnehmen. Die Neubautätigkeit sollte sich insbesondere auf integrierte innerstädtische Lagen konzentrieren. Einen vergleichsweise hohen Neubaubedarf, zunehmend aber an barrierearmen Wohnungsangeboten, gibt es in den Umlandgemeinden. Die Möglichkeiten zur Wohnungsbauentwicklung werden durch die Landesentwicklungsplanung für die Umlandgemeinden gesteuert und sind für die nächsten Jahre weitgehend ausgeschöpft. Zukünftig sollte die Neuausweisung von Wohnbauflächen zwischen der Stadt Rat-

zeburg und den Gemeinden des Siedlungsbereichs stärker abgestimmt werden.

Deckung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnen

Für die Stadt Ratzeburg besteht ein Handlungsbedarf insbesondere darin, für problematische Haushalte die Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu sichern und einen Grundbestand an gefördertem Wohnraum zu erhalten. Möglichkeiten bietet die Kooperation mit den großen Wohnungsunternehmen vor Ort. Darüber hinaus können mithilfe der Förderung von Modernisierung und barrierearmer Umgestaltung Mietpreisbindungen erworben werden. Attraktive Angebote werden durch das Land Schleswig-Holstein bereitgehalten. Dies trägt dazu bei, Niedrigeinkommensbezieher auch weiterhin mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen und gleichzeitig Modernisierungsbedarfe abzubauen. Darüber hinaus sollte darauf hingewirkt werden, dass auch im Neubau preisgünstige, barrierearme, kleine Wohnungen, beispielsweise mit öffentlicher Förderung realisiert werden. Neben den großen Bestandhaltern sollten vor allem auch kleinere Investoren angesprochen werden.

5.7 Kultur & Bildung



Abbildung 89

Handlungsempfehlungen und Projektideen des Handlungsfeldes „Kultur & Bildung“ (Eigene Darstellung, 2014)

Finanzierung der Museen

Neben musischen und literarischen Veranstaltungen sowie dem historischen Gebäudebestand im Stadtgebiet sind die drei Museen ein wesentlicher Bestandteil des städtischen Kulturguts. Die Sicherung des kulturellen Gedächtnisses der Region hat eine hohe Priorität. Um Fragen der Finanzierung über 2014 hinaus zu erörtern, ist die Einrichtung eines Runden Tisches zwischen der Stadt Ratzeburg, dem Kreis Herzogtum Lauenburg als Träger des Kreismuseums und den Fördervereinen der beiden Kunstmuseen in Erwägung zu ziehen.

Zentrale Kultur- und Bildungsstätte

Die Ernst-Barlach-Schule wird aktuell von der VHS und der Kreismusikschule genutzt. Dabei handelt es sich um eine provisorische Übergangslösung, da der Zustand des Gebäudes mangelhaft ist. Es fehlt an barrierefreien und großzügiger geschnittenen Sanitär- und Veranstaltungsräumen. Eine Sanierung des Gebäudes und des Außen Geländes ist dringend notwendig, um die ansässigen Institutionen und Vereine zu halten und neue Nutzungs-

perspektiven zu erhalten. Möglich ist eine Nutzung als Bildungs- und Kulturzentrum, in dem u.a. das Zentrum für Niederdeutsch und das Stadtarchiv als potenzielle Nutzer integriert werden können. Darüber hinaus könnte das sanierte Gebäude auch Vereinen und Verbänden zu diversen Zwecken offen stehen. Die räumliche Konzentration diverser Vereine und Verbände böte die Möglichkeit zum Austausch und einer Bündelung von Angeboten für Bewohnerinnen und Bewohner aus Ratzeburg und den Umlandgemeinden.

Im Zuge der Entwicklung der Ernst-Barlach-Schule sollte geprüft werden, ob hier jungen Erwachsenen Räume zur Selbstverwaltung angeboten werden können.

Die Planung und der Ausbau eines Kultur- und Bildungszentrums sollten in Absprache mit potentiellen Nutzern oder auch der evangelischen Familienbildungsstätte geschehen, die über das Knowhow und die Kontakte zu weiteren Bildungsinstitutionen in der Region verfügt.

Personelle Neustrukturierung der VHS

Die Volkshochschule ist neben der evangelischen Familienbildungsstätte die wichtigste außerschulische Bildungsinstitution vor Ort. Die Leitung und Organisation der VHS ist aufwendig. Derzeit wird die VHS ehrenamtlich geführt. Das Arbeitspensum und das hohe Maß an Verantwortung, das die leitende Person trägt, ist ehrenamtlich jedoch kaum zu leisten. Vor diesem Hintergrund sollte eine hauptamtliche Besetzung der Leitung geprüft werden. Eine weitere Option ist der Einsatz von weiteren ehrenamtlichen Personen oder Freiwilligen im Rahmen des Bundesfreiwilligendienstes, um die Leitung zu entlasten.

Ausbau von niedrigschwelligen Sprachangeboten und Abbau von Hemmschwellen

Sprachliche Barrieren müssen sukzessive abgebaut werden, um Menschen mit Migrationshintergrund den Zugang zu Bildung, Arbeit und sozialen Gruppen zu erleichtern. Benötigt werden niedrigschwellige Angebote, um gesellschaftliche Teilhabe dieser Bevölkerungsgruppe zu fördern. Deutschkurse an der VHS sollten ausgebaut werden und Alltagshilfen angeboten werden. Da Eltern bei der Sprachvermittlung eine Schlüsselfunktion innehaben, sie selbst jedoch häufig mangelnde Deutsch-

kenntnisse aufweisen, ist die Gruppe der Eltern mit Migrationshintergrund stärker in den Fokus zu nehmen. Ein Ansatz bietet das Modell der Sprach- bzw. Tandempartnerschaften. In diesem Modell begleiten ehrenamtlich Tätige Familien mit Migrationshintergrund und unterstützen und schulen sie im Umgang mit der deutschen Sprache. Die deutschsprachige Begleitperson profitiert durch das Kennenlernen einer neuen Kultur und Sprache.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob das Programm des Migrationssozialdienstes ausgebaut werden kann.

Sanierung des Burgtheaters und Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Das Burgtheater hat eine überregionale Anziehungskraft. Grund hierfür ist das gute Konzept der Burgtheater Kulturgesellschaft und das räumliche Ambiente. Die Nutzbarkeit ist jedoch langfristig nicht gesichert. Die Wände sind feucht und die Bausubstanz durch jahrelange Passivität marode. Im Interesse der Stadt Ratzeburg sollte gemeinsam mit dem Inhaber des Theaters eine Lösung zur Sanierung erarbeitet werden. Neben der Bausubstanz sollte folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Innenausstattung (Denkmalschutz erschwert Erneuerung)
- Vorplatz (Attraktivere Gestaltung)

5.8 Handlungsschwerpunkt „Südufer der Altstadtinsel Ratzeburg“

Räumlicher Scherpunkt

Im Rahmen des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge gibt es einen räumlichen Schwerpunkt von Projektideen und Handlungsempfehlungen am Südufer der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg.

Räumlicher Schwerpunkt: DAS SÜDUFER DER ALTSTADTINSEL

„Seebadeanstalt Schlosswiese“

- Aufwertung
- Barrierefreie Gestaltung



1

Gelände und Gebäude „Alte Realschule“

- Derzeitige Nutzung (provisorisch): VHS und Kreismusikschule
- Sanierung des Gebäudes und Geländes für:

- Nutzung als Bildungs-/Kulturzentrum, geplante Nutzung durch Zentrum für Niederdeutsch, Stadtarchiv (u.a.)
- Aufenthalts-/Nutzungsräume für Vereine/Institutionen („Ehrenamtszentrum“)
- Aufenthaltsräume für junge Erwachsene (18-30 Jahre)
- Barrierefreie Sanitäranlagen und Aufenthaltsräume für (Großsport-)Veranstaltungen



2

Kurpark/Promenade

- Barrierefreie(r) Zugang und Gestaltung
- Klare Abtrennung Fuß-/Radweg
- Sanierung des Kurparks (Wallanlagen, Wegeführung, Pflasterung, Holzpergula, Bepflanzung)
- Sanierung (Pflasterung) und Überprüfung Wegeführung Uferpromenade
- Einrichtung eines Mehrgenerationenfitnessparcours als integrierter Bestandteil der Nordic-Walking-/Joggingstrecke um den Küchensee



3



Badestelle „Aqua Siwa“

- Barrierefreie Gestaltung (Zugang zum Wasser)



4

Aqua Siwa

- Sanierung oder Erneuerung:
 - Barrierefreie(r) Zugang und Gestaltung
 - Zusätzliches (Lehr-)schwimmbekken prüfen
 - Dacherneuerung
 - Statik wg. hoher Feuchtigkeit
 - Energet. Sanierung
 - Technik



5

Burgtheater Ratzeburg

- Erhalt des Burgtheaters



6

Rundwanderweg

- Gestaltung eines barrierefreien Rundwanderweges „Stadtsee“:

- Stufen am Palisadenweg entfernen (u.a.)
- Untergrund auf Festigkeit prüfen
- Klare Abtrennung Rad-/Fußweg



7

Sanierung der Kleinbahndammbrücke

- Sanierung und klare Abtrennung von Rad-/Fußweg, relevant für:

- Rundwanderwege
- Großsportveranstaltungsstrecke
- Hauptfahradstrecke
- Europäischer Fernwanderweg
- Sicherung des alternativen Rettungsweges zwischen Altstadtinsel und Vorstadt



8

Ehemalige Trasse der Kleinbahn

- Klare Abtrennung der Hauptfahradstrecke vom Fußweg
- Sicherung des alternativen Rettungsweges zwischen Altstadtinsel und Vorstadt



9

**Seebadeanstalt
Schlosswiese**

Die Seebadeanstalt Schlosswiese in Ratzeburg, auch Stadtbad genannt, ist derzeit in einem nicht attraktiven Zustand. Hier wird eine Instandsetzung und barrierefreie Gestaltung als Aufwertungsmaßnahme empfohlen, um dieses traditionelle Stadtbad wieder zu beleben und für seine Besucherinnen und Besucher aufzuwerten.

**Gelände und Ge-
bäude „Alte Real-
schule“/Ernst-
Barlach-Schule**

Derzeitig wird die „Alte Realschule“/Ernst-Barlach-Schule von der VHS und Kreismusikschule provisorisch genutzt. Eine Sanierung des Gebäudes und Geländes ist dringend notwendig, um dieses öffentliche Gebäude bedarfsgerecht neuen Nutzungen zu zuführen. Geplant ist eine Nutzung als Bildungs- und Kulturzentrum, in dem u.a. das Zentrum für Niederdeutsch und das Stadtarchiv Platz finden sollen. Daneben soll das sanierte Gebäude auch Vereinen und Verbänden offen stehen und Räumlichkeiten für das Ehrenamt bieten, um Materialien zu lagern oder Kursangebote zu stellen.

Bei der Sanierung sollte auf eine barrierefreie Gestaltung geachtet werden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Einrichtung barrierefreier Sanitär- und Aufenthaltsräume für Sportlerinnen und Sportler zu achten, um bedarfsgerechte Infrastrukturen bei Großsportveranstaltungen am Südufer der Altstadtinsel generieren zu können.

Des Weiteren sollte geprüft werden, ob Aufenthaltsräume für junge Erwachsene zur Selbstverwaltung hier eingerichtet werden können.

**Sanierung des Kur-
parks und der
Uferpromenade**

Wie bereits in Kapitel 3.2 dargelegt ist der Kurpark Ratzeburg sanierungsbedürftig. Zudem ist er derzeit weder barrierefrei gestaltet noch barrierefrei zu erreichen. Als Projekt wird daher die barrierefreie Sanierung des Kurparks empfohlen. Diese sollte eine Sanierung der Uferpromenade und Holzpergola ebenso wie eine Prüfung der Wallanlagen, die zum Teil die Sicht auf den See versperren und Wegeführung sowie ggf. Neupflasterung beinhalten. Des Weiteren soll ein Mehrgenerationenfitnessparcours in die Neugestaltung des Kurparks integriert werden, um diesen attraktiver zu gestalten.

**Barrierefreie Bade-
stelle „Aqua Siwa“**

Um auch mobilitätseingeschränkten Bewohnern und Besuchern attraktive Freizeit- und Erholungsqualitäten zu bieten, soll die Badestelle „Aqua Siwa“, die bereits über barrierefreie Sanitäranlagen verfügt, um einen barrierefreien Zugang zum Wasser ergänzt werden.

**Sanierung des
Schwimmbads
„Aqua Siwa“**

Das Aqua Siwa ist fester Bestandteil der Daseinsvorsorge in der Region, daher wird der Erhalt dieser Institution durch Sanierung und Erneuerung als dringend notwendig angesehen. Die barrierefreie Gestaltung des Schwimmbads ist neben einer Dacherneuerung und Überprüfung der Statik aufgrund der hohen Luftfeuchtigkeit im Bad erforderlich. Des Weiteren ist eine energetische Sanierung und Überprüfung der Technik notwendig. Im Zuge der Planung sollte zudem die Installation eines zusätzlichen (Lehr-)Schwimmbeckens geprüft werden, da die Schwimmhalle von Sportvereinen und sonstigen Wassersportlern stark frequentiert wird.

**Sanierung des
Burgtheaters Rat-
zeburg**

Um die Institution des Burgtheaters Ratzeburg nachhaltig für die Region zu stärken, sollte der Erhalt dieser festen Institution langfristig angestrebt werden, um auch zukünftig attraktive Freizeit- und Kulturangebote im zentralen Ort Ratzeburg bieten zu können. In diesem Zusammenhang sind die in Kapitel 5.7 dargestellten Maßnahmen zu verfolgen.

**Erhalt des Klein-
bahndamms und
Sanierung der
Kleinbahndamm-
brücke**

Der Kleinbahndamm als ehemalige Trasse der Kleinbahn Ratzeburg ist eine der Hauptverkehrsstrecken für Fahrradfahrer in Ratzeburg und verbindet die Vorstadt mit der Altstadtinsel. Zudem fungiert der Kleinbahndamm als alternativer Rettungsweg zwischen Altstadtinsel und Vorstadt und ist Teil des Europäischen Fernwanderweges und der Rundwanderwege um den Küchen- und den Stadtsee. Die Funktion dieses Bindegliedes ist daher unbedingt erhaltenswert. Dabei sollte auf eine klare Abtrennung der Hauptfahrradstrecke vom Fußweg mit entsprechender Beschilderung geachtet werden. Zudem stellt die Kleinbahndammbrücke ein wichtiges Element dieses Rettungsweges dar. Die Kleinbahndammbrücke ist jedoch, wie bereits erwähnt, in einem schlechten Zustand und muss erneuert werden.

**Einrichtung eines
barrierefreien
Rundwanderweges
„Stadtsee“**

Der Rundwanderweg um den Kleinen Kuchensee, auch „Stadtsee“ genannt, soll als barrierefreier Rundwanderweg ausgebaut werden, um auch mobilitätseingeschränkten Bewohnern und Besuchern Naherholungsqualitäten bereitstellen zu können. Hierzu müssen Stufen entfernt und der Untergrund auf ausreichend Festigkeit geprüft und ggf. angepasst werden.

6 Empfehlungen zur Umsetzung

Verstetigungsprozess

Wie bereits angeführt, sollte das Zukunftskonzept kontinuierlich fortgeschrieben und mit Leben gefüllt werden. Nach einer intensiven konzeptionellen Phase im Rahmen der Erstellung des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge muss nun die Umsetzung der Maßnahmen in den Mittelpunkt von Stadt und Gemeinden rücken. Eine verstärkte Umsetzungsorientierung in Politik und Verwaltung ist direkt im Anschluss an die Erstellung eines Zukunftskonzeptes notwendig, um den „Entwicklungsschub“, der von der Konzepterstellung ausgeht, für die Maßnahmenumsetzung nutzen zu können. Hierfür sollen nachfolgend wichtige organisatorische Rahmenbedingungen und Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Einige Projekte sind noch im Ideenstadium, andere Projekte zeichnen sich gerade auch vor dem Hintergrund des gemeindeübergreifenden Charakters durch eine hohe Komplexität aus. Eine kurzfristige Umsetzung der Ideen wird nicht immer möglich sein. Vor diesem Hintergrund ist es von entscheidender Bedeutung eine Verstetigungsstruktur aufzubauen. Wesentliche Anforderungen sind die Steuerung und Koordinierung des Umsetzungsprozesses sowie die inhaltliche Bearbeitung und Weiterentwicklung der Themen sowie die organisatorische Begleitung des Prozesses.

Koordination und Steuerung durch Lenkungsgruppe

Mit der im Rahmen des Zukunftskonzeptes installierten Lenkungsgruppe besteht bereits ein grundsätzlich geeignetes Gremium, das wie bisher eine Steuerungs- und Koordinierungsfunktion einnehmen kann. Darüber hinaus müssen die Projekte und Handlungsempfehlungen inhaltlich weiterentwickelt werden. Die Umsetzung der Projekte und Handlungsempfehlungen kann und soll nicht allein durch die Stadt Ratzeburg und die Umlandgemeinden erfolgen. Für einen größtmöglichen Umsetzungserfolg sind je nach Maßnahme relevante weitere Akteure frühzeitig einzubeziehen. Hierbei sind zum einen weitere öffentlich-rechtliche Institutionen wie zum Beispiel das Innenministerium Schleswig-Holstein oder relevante Abteilungen des Kreises Herzogtum Lauenburg

anzusprechen. Zum anderen sollten auch privatwirtschaftliche Institutionen wie zum Beispiel die lokale Wohnungswirtschaft einbezogen werden.

Initiierung von Arbeitsgruppen

Dies kann durch die Fortführung bzw. Initiierung von Arbeitsgruppen erfolgen (beispielsweise Fortführung des Arbeitskreises Kinder- und Jugendarbeit Ratzeburg - AKIJU). Sofern eine fundierte Fachexpertise notwendig ist oder Themen sehr stark politisch aufgeladen sind, sollten gegebenenfalls neutrale externe Akteure hinzugezogen werden. Da in diesen Fällen zum Teil nicht unerhebliche Kosten entstehen, ist der Einsatz von Fördermitteln zu prüfen.

Prüfung der Einrichtung einer Koordinationsstelle

Der gesamte Koordinierungs- und Steuerungsprozess erfordert einen nicht unerheblichen organisatorischen Aufwand. Lenkungsgruppensitzungen und andere Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse müssen vor- und nachbereitet werden. Zudem müssen gegebenenfalls Arbeitsgruppen initiiert und die Öffentlichkeitsarbeit verstärkt werden. Zugleich muss kontinuierliche Netzwerkarbeit betrieben werden. Diese Aufgaben können angesichts der knappen personellen Ressourcen von der Verwaltung kaum gestemmt werden. Vor diesem Hintergrund ist die Einrichtung einer Koordinationsstelle zu prüfen. Da zusätzliches Personal wohl nicht eingestellt bzw. finanziert werden kann, sollte geprüft werden, ob eine zeitlich befristet, förderfähige Projektstelle möglich ist.

Verbindlichkeit durch Beschlussfassung

Bereits während der Konzepterstellung waren die politischen Fraktionen und Vertreter des Umlandes (Bürgermeister) durch die Lenkungsgruppensitzungen eng in den Prozess eingebunden. Um eine größere Verbindlichkeit herzustellen, sollte das Zukunftskonzept und die darin formulierten Leitlinien von den politischen Gremien in Ratzeburg und den Umlandgemeinden beschlossen werden. An dieser Stelle sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit einer positiven Beschlussfassung für die Gemeinden noch keine Entscheidung zur finanziellen Beteiligung oder der konkreten Ausgestaltung der Umsetzungsschritte einhergeht. Gleichwohl wird mit dem Beschluss signalisiert, dass sich die Gemeinden auch

zukünftig aktiv in den Prozess einbringen und Projekte und Maßnahmen, die Stadt und Umland gleichermaßen betreffen, auch gemeinsam bearbeitet werden.

**Finanzierungsbe-
teiligungen öffent-
licher und privater
Akteure**

Die Stadt und die Gemeinden können die Umsetzung der vorgelegten Handlungsempfehlungen und Projektideen nicht allein durch kommunale Haushaltsmittel finanzieren. Der Handlungsspielraum von Kommunen wird vor dem Hintergrund sinkender Steuereinnahmen und steigender kommunaler Ausgaben zum Beispiel für Sozialleistungen gegenwärtig immer weiter eingeschränkt. Insofern sollte bei relevanten Maßnahmen stets die Möglichkeit für Anteilsfinanzierungen durch öffentliche und private Institutionen geprüft werden.

**Städtebauförde-
rungsprogramme**

Neben dem Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ gibt es in Schleswig-Holstein weitere Städtebauförderungsprogramme, die jährlich neu aufgestellt werden. Zu nennen sind insbesondere die Programme

- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Städtebaulicher Denkmalschutz West

AktivRegion

Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, über die Förderinitiative AktivRegion des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) Finanzierungsquellen zu erschließen. *„Den AktivRegionen bietet sich ein weites Spektrum an Förderprogrammen für die Umsetzung ihrer Projekte an. Im Vordergrund wird das Zukunftsprogramm Ländlicher Raum stehen, das im Rahmen der LAG⁸ Herzogtum Lauenburg Nord e.V. auch in der Förderperiode 2014 bis 2020/23 fortgeführt werden soll.*

Verfügungsfond

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen besteht darüber hinaus die Möglichkeit, einen Verfügungsfond einzurichten. Verfügungsfonds sind aus der Städtebauförderung (teil)finanzierte Budgets, die in einem Fördergebiet bereitgestellt werden, um die Akteure (Bewohnerschaft, Gewerbetreibende, Vereine etc.) in

⁸ LAG= Lokale Aktionsgruppe auch AktivRegion genannt.

den Gebieten zur Durchführung eigener Projekte und Maßnahmen anzuregen. Über die Verwendung der Mittel würde ein lokales Gremium entscheiden. Allerdings müssten 50 % der Mittel durch die Gemeinde oder andere lokale Akteure bereitgestellt werden.

Monitoring

Die innerhalb des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge formulierten Leit- und Entwicklungsziele sind auf einen längeren Zeitraum angelegt. Um diesen auf Dauer angelegten Daseinsvorsorge- und Stadtentwicklungsprozess auch nach Abschluss des Projektes strategisch steuern und gegebenenfalls notwendige Kurskorrekturen vornehmen zu können, ist die regelmäßige Aktualisierung der Datengrundlagen im Rahmen eines Monitorings hilfreich. Ohne ein Monitoring würden die erarbeiteten Informationen nach relativ kurzer Zeit veralten. Ein stets aktualisiertes Monitoring zur Daseinsvorsorge und Stadtentwicklung kann die entstehende Informationslücke schließen. Es ist eine wichtige Grundlage für die Prozesssteuerung und erleichtert die Überprüfung der mit den Maßnahmen erzielten Ergebnisse (Erfolgskontrolle). Für Politik und Verwaltung ist es eine wichtige Entscheidungsgrundlage. Es schafft Transparenz und gibt darüber hinaus wichtige Hinweise über Trends und Perspektiven.

Anhang

Anhang A

Im Folgenden werden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Arbeitsgruppen aufgeführt, die bei mindestens einer Arbeitsgruppensitzung anwesend waren. Darüber hinaus haben sich zahlreiche Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Zukunftswerkstatt sowie auf der Onlineplattform in den Prozess eingebracht.

Arbeitsgruppe „Kultur, Bildung, Kinderbetreuung und Jugendarbeit“

- Herr Albracht, Deutscher Kinderschutzbund Kreisverband Herzogtum Lauenburg e.V.
- Herr Allrich, DLRG Ratzeburg, Technischer Leiter
- Herr Best, DLRG Ratzeburg, Jugendvorsitzender
- Frau Born, Stadt Ratzeburg, FB „Schulen, Sport, Familie, Jugend und Senioren“
- Herr Brandt, Stadtjugendpflege Ratzeburg/Koordinator OGS
- Herr Hrubesch, Kinderbetreuung für Ratzeburg e.V., Vorsitzender
- Herr Ide, Evangelisch-lutherischer Kirchenkreis Lübeck-Lauenburg, Region Nord-Ost
- Herr Linnenkohl, Diakonisches Werk Herzogtum Lauenburg, Bundesprojekt „Mach Mit!“, DW Herzogtum Lauenburg
- Herr Martens, Volkshochschule Ratzeburg, ehrenamtliche Leitung
- Frau Plate, Amt Lauenburgische Seen, Gleichstellungsbeauftragte
- Frau Rabens-Johns, Amt Lauenburgische Seen, „Standesamt, Dorfentwicklung, Tourismus“
- Herr Rickert, Stadt Ratzeburg, Fachbereichsleitung „Schulen, Sport, Familie, Jugend und Senioren“
- Herr Voß, Bürgermeister Stadt Ratzeburg
- Herr von Wachholtz, Kinderbetreuung für Ratzeburg e.V.
- Herr Wolf, Stadt Ratzeburg, FB „Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften“
- Frau Zabel, Städtischer Kindergarten Ratzeburg, Leitung

Arbeitsgruppe „Ehrenamtliche Engagement, Kooperation und Netzwerke“

- Frau Ackermann, Diakonisches Werk Herzogtum Lauenburg, Projekt „Zusammenhalt“
- Herr Albracht, Diakonisches Werk Herzogtum Lauenburg
- Herr Allrich, DLRG Ratzeburg, Technischer Leiter
- Herr Best, DLRG Ratzeburg, Jugendvorsitzender
- Herr Brandt, Stadtjugendpflege Ratzeburg/Koordinator OGS und Vertreter Bürgerverein von Ratzeburg u. Umgebung e.V.
- Herr Cavier, Sozialverband Deutschland (SoVD) Ratzeburg, Vorsitzender
- Frau Feddersen, LandFrauenVerein Ratzeburg und Umgebung, stellv. Vorsitzende
- Frau Füllner, Ehrenamtliche Bürgermeisterin Gemeinde Pogeez
- Herr von Gropper, Bürgerstiftung Ratzeburg, Vorsitzender
- Herr Hagenkötter, Fraktion Freie Ratzeburger Wählergemeinschaft (FRW) Ratzeburg u.a.
- Herr Hass, DRK Ortsverein Ratzeburg, Vorsitzender

- Herr Kroepelin, Jazz in Ratzeburg e.V., Vorsitzender
- Herr Maluche, Amtswehrführer Amt Lauenburgische Seen, Gemeinde Kulpin
- Herr Martens, Ehrenamtl. Leitung der Volkshochschule Ratzeburg
- Herr Möller, Ratzeburger Sportverein (RSV), 2. Vorsitzender
- Frau Nolze, Hospizgruppe Ratzeburg-Mölln e.V.
- Herr Dr. Roessler, Seniorenbeirat Ratzeburg, Vorsitzender
- Herr Tonn, Vertreter Freiwillige Feuerwehr Ratzeburg
- Frau Tschersich, DLRG Ratzeburg, BFD
- Frau Vogt, Betreuungsverein Ratzeburg-Büchen e.V. und Hospizgruppe Ratzeburg-Mölln e.V.
- Herr Voß, Bürgermeister Stadt Ratzeburg
- Herr Wicknig, Arbeiterwohlfahrt (AWO) Ratzeburg, Vorsitzender
- Frau Woelky, Evangelische Familienbildungsstätte, Leitung
- Herr Wolf, Stadt Ratzeburg, FB „Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften“
- Herr Wübbels, Kreissenorenbeirat Herzogtum Lauenburg

Arbeitsgruppe „Gesundheit, Sport und Erholung“

- Herr Allrich, DLRG Ratzeburg, Technischer Leiter
- Herr Best, DLRG Ratzeburg, Jugendvorsitzender
- Herr Deutschmann, Seniorenbeirat Ratzeburg, Pressewart
- Herr Hadulla, Eigenbetrieb Kreisforsten Herzogtum Lauenburg Abteilung Naturpark Lauenburgische Seen
- Frau Hagelstein, Pflegestützpunkt Kreis Herzogtum Lauenburg, Mölln
- Frau Hargens, Pflegedirektorin DRK/Vorsitz Netzwerk Palliative Care e.V. Kreis Herzogtum Lauenburg
- Frau Herbert, Kreissportverband Herzogtum Lauenburg, Seniorenbeauftragte
- Frau Hübner, Behindertenbeauftragte der Stadt Ratzeburg
- Frau Jessen, Stadt Ratzeburg, FB „Schulen, Sport, Familie, Jugend, Senioren, Vergabe Sportstätten“
- Herr Kohsiek, Ratzeburger Sportverein (RSV)
- Frau Meifert, Röpertsberg-Gruppe, Geschäftsführung
- Herr Meyer, Stadt Ratzeburg, FB „Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften“
- Frau Riehn, Ratzeburger Kanu-Club/ Ratzeburger Sport Verein
- Herr Rütz, Amt Lauenburgische Seen
- Herr Seelhoff, Fechtclub Inselstadt Ratzeburg e.V.
- Frau Vega, Ratzeburger Kanu Club e.V./ DRK-Krankenhaus, Bildungszentrum für Gesundheitsberufe
- Herr Voß, Bürgermeister Stadt Ratzeburg
- Herr Westermann, Spiel- und Sportverein Ziethen e.V.
- Herr Wolf, Ratzeburger Segler-Verein e.V./Stadt Ratzeburg, FB „Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften“

Arbeitsgruppe „Mobilität“

- Frau Bleimeister, Stadt Ratzeburg, Tourismus und Stadtmarketing
- Frau Brüning, ADFC, Lübeck
- Frau Hübner, Behindertenbeauftragte der Stadt Ratzeburg
- Frau Struensee, Seniorenbeirat Stadt Ratzeburg
- Herr Büchner-Jahrens, Interessenvertretung Fahrradfahrer Ratzeburg
- Herr Klossek, Stadt Ratzeburg, FB „Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften“
- Herr Landgraf, Stadt Ratzeburg, CDU-Fraktion
- Frau Radszuweit, Stadt Ratzeburg, Fachbereichsleitung „Bürgerdienste“
- Herr Schmidt, Bürgermeister Gemeinde Salem
- Herr Thuns, Ratzeburger Wirtschaftsbetriebe, stellv. Werkleitung
- Herr Tonn, Ratzeburg-Möllner Verkehrsbetriebe, Werkstattleiter, stellv. Betriebsleitung
- Herr Voß, Bürgermeister Stadt Ratzeburg
- Herr Wolf, Stadt Ratzeburg, FB „Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften“

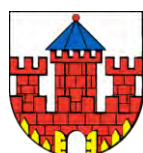
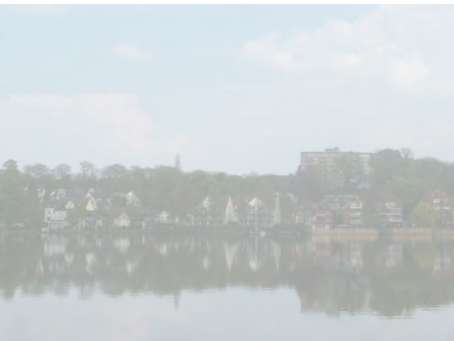
Anhang B

Plakate der öffentlichen Veranstaltung vom 22. Januar 2014 in der Aula der Lauenburgischen Gelehrtenschule, St. Georgsberg, in Ratzeburg zur Ergebnispräsentation des Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge und Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Ratzeburg und Umlandgemeinden.



Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland

Bericht Hamburg März 2014



Stadt
Ratzeburg

Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein



1	Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes	1
1.1	Anlass, Methodik und Zielsetzung	1
1.2	Trends auf den Wohnungsmärkten	6
2	Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	10
2.1	Stadtstruktur und Umland	10
2.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	13
3	Wohnungsangebot in Ratzeburg	21
3.1	Struktur des Wohnungsbestandes	21
3.2	Modernisierungszustand	32
3.3	Energetische Beschaffenheit	35
3.4	Neubautätigkeit	40
3.5	Wohnungsbaupotenzialflächen	42
3.6	Miet- und Kaufpreisniveau sowie gebundener Wohnraum	44
4	Wohnungsnachfrage in Ratzeburg	47
4.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	47
4.2	Bevölkerungsprognose	57
4.3	Haushaltsprognose	60
5	Wohnungsmarktprognose und -bilanz	63
6	Analyse preisgünstiger Wohnraum	68
6.1	Berechnungsmethodik	70
6.2	Angebot an preisgünstigem Wohnraum	72
6.3	Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	74
6.4	Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum	75
7	Kleinräumige Differenzierung und Bildung von Siedlungstypen	79
7.1.1	Siedlungstypen ohne Handlungsbedarf	81
7.1.2	Siedlungstypen mit geringem Handlungsbedarf	83
7.1.3	Siedlungstypen mit hohem Handlungsbedarf	83
7.1.4	Siedlungstyp mit besonderem Handlungsbedarf	88
7.1.5	Siedlungstypen im Ratzeburger Umland	90

8	Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes	92
9	Handlungskonzept	96
10	Ausblick	121
11	Modellhaftigkeit und Übertragbarkeit des Wohnungsmarktkonzepts	123
12	Anhang	133

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	2
Abb. 2	Leistungsbild	5
Abb. 3	Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2012	9
Abb. 4	Verkehrsanbindung Ratzeburg und Umlandgemeinden	10
Abb. 5	Entwicklung der Beschäftigtenstruktur von 2008 bis 2012	13
Abb. 6	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2000 bis 2012	15
Abb. 7	Arbeitslose 2005 bis 2012 (Ratzeburg)	16
Abb. 8	Arbeitslose 2005 bis 2012 (Umland)	16
Abb. 9	Pendler 2000 bis 2012 (Ratzeburg)	17
Abb. 10	Pendler 2000 bis 2012 (Umland)	18
Abb. 11	Pendlersaldo 2012 (Ratzeburg)	19
Abb. 12	Kaufkraft pro Einwohner 2012 (in Euro)	20
Abb. 13	Gebäudebestand nach Typologie 2011	21
Abb. 14	Wohnungsbestand nach Typologie 2011	22
Abb. 15	Baualtersstruktur nach Gebäuden 2011	24
Abb. 16	Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet	26
Abb. 17	Verteilung der Baualtersstruktur im Stadtgebiet und Umland	27
Abb. 18	Leerstand	28
Abb. 19	Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße 2011	30
Abb. 20	Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume 2011	31
Abb. 21	Modernisierungszustand differenziert nach Baualter	32
Abb. 22	Modernisierungsgrad	33
Abb. 23	Umfassende Modernisierungen (EFH) differenziert nach Baualter und Alter des Haushaltsvorstands	34
Abb. 24	Bautätigkeit 2002 bis 2011 (Ratzeburg)	40
Abb. 25	Bautätigkeit 2002 bis 2011 (Umland)	41
Abb. 26	Mietpreisniveau (Ratzeburg)	44
Abb. 27	Kaufpreisniveau	45
Abb. 28	Entwicklung des Sozialbestandes (Gesamtraum)	46
Abb. 29	Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011	47
Abb. 30	Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011 (Veränderung in %)	48

Abb. 31	Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011 (Gesamt)	49
Abb. 32	Zu- und Fortzüge 2000 bis 2011 (Gesamtraum)	50
Abb. 33	Zu- und Fortzüge 2000 bis 2011 (Ratzeburg)	51
Abb. 34	Zu- und Fortzüge 2000 bis 2011 (Umland)	52
Abb. 35	Wanderungssaldo 2007 bis 2011 (Ratzeburg)	53
Abb. 36	Altersstruktur 2000 und 2011	54
Abb. 37	Altersstruktur der Haushaltsvorstände im Einfamilienhausbestand in Ratzeburg	55
Abb. 38	Schwerpunkte des Generationenwechsels in Einfamilienhäusern	56
Abb. 39	Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011 und Prognose 2011 bis 2025	57
Abb. 40	Prognose der Altersstruktur 2011 bis 2025	58
Abb. 41	Haushaltsprognose bis 2025	60
Abb. 42	Prognose der Haushaltsstruktur 2011 bis 2025	61
Abb. 43	Haushalts- und Wohnungsmarktprognose 2011 bis 2025 (Ratzeburg)	64
Abb. 44	Wohnungsmarktbilanz (Ratzeburg)	65
Abb. 45	Haushalts- und Wohnungsmarktprognose 2011 bis 2025 (Umland)	66
Abb. 46	Wohnungsmarktbilanz (Umland)	67
Abb. 47	Abgrenzung der Wohnquartiere	79
Abb. 48	Siedlungstypen	81
Abb. 49	Stärken / Schwächen des Wohnstandortes Ratzeburg und Umland	95
Abb. 50	Ziel, Handlungsfelder und Querschnittsthemen	98
Abb. 51	Erhebungsbogen	127

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Energiepotenziale Wohnungsbestand Ratzeburg und Umland	38
Tab. 2	Kriterien zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnraums	71
Tab. 3	Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein	72
Tab. 4	Bestand an preisgünstigen Mietwohnungen	73
Tab. 5	Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen	74
Tab. 6	Bilanz Bedarf und Bestand	75

Tab. 7	Bilanz Angebot und Nachfrage	77
Tab. 8	Altersstruktur der Haushaltsvorstände im Einfamilienhausbestand differenziert nach Baualter	132

Anhangsverzeichnis

Anhang 1	Altersstruktur unter 18 Jahre für das Jahr 2003	125
Anhang 2	Altersstruktur unter 18 Jahre für das Jahr 2008	125
Anhang 3	Altersstruktur unter 18 Jahre für das Jahr 2013	125
Anhang 4	Altersstruktur unter 18 bis 44 Jahre für das Jahr 2003	126
Anhang 5	Altersstruktur unter 18 bis 44 Jahre für das Jahr 2008	126
Anhang 6	Altersstruktur unter 18 bis 44 Jahre für das Jahr 2013	126
Anhang 7	Altersstruktur unter 45 bis 65 Jahre für das Jahr 2003	127
Anhang 8	Altersstruktur unter 45 bis 65 Jahre für das Jahr 2008	127
Anhang 9	Altersstruktur unter 45 bis 65 Jahre für das Jahr 2013	127
Anhang 10	Altersstruktur 65 Jahre und älter für das Jahr 2003	128
Anhang 11	Altersstruktur 65 Jahre und älter für das Jahr 2008	128
Anhang 12	Altersstruktur 65 Jahre und älter für das Jahr 2013	128
Anhang 13	Übersichtskarte Wohnbauflächenpotenziale	129
Anhang 14	Wohnbauflächenpotenziale	130

1 Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes

1.1 Anlass, Methodik und Zielsetzung

Gemeinsamer Umgang mit den Herausforderungen

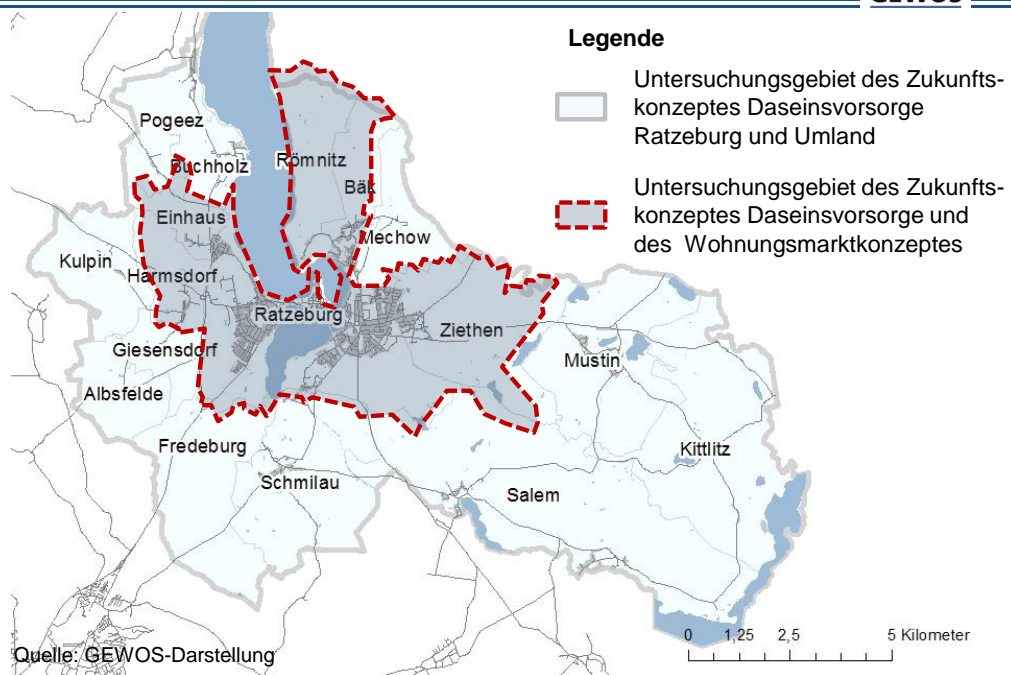
Die Stadt Ratzeburg beauftragte GEWOS mit der Erarbeitung eines Wohnungsmarktkonzeptes (WMK). Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums im ländlich geprägten Osten Schleswig-Holsteins hat Ratzeburg eine große Bedeutung als regionales Versorgungs-, Dienstleistungs- und Arbeitsmarktzentrum und ist damit insbesondere mit den Umlandgemeinden eng verflochten. So werden die vorhandenen Infrastrukturen der Stadt, die sich vor allem im Bereich Kultur und Einzelhandel - räumlich betrachtet - auf die Altstadtinsel konzentrieren, nicht nur von Ratzeburgern, sondern auch von Bewohnern, Vereinen und Institutionen der umliegenden Gemeinden nachgefragt. Das Verhältnis zwischen Stadt und Umland hat somit symbiotischen Charakter: Das Umland ist auf die Angebote Ratzeburgs angewiesen, die Träger der infrastrukturellen Angebote wiederum auf die Nachfrage aus dem Umland.

Neben den Gemeinden, für die Ratzeburg einen wichtiger Zentraler Ort und ein Versorgungszentrum bildet, gibt es einen engeren Verflechtungsraum, der durch die gewachsene und zusammenhängende Siedlungsstruktur einen gemeinsamen Siedlungsraum bildet (vgl. Abb. 1). Dazu gehören neben Ratzeburg die fünf Umlandgemeinden Bäk, Einhaus, Harmsdorf, Römnitz und Ziethen. Daher wurden diese sechs Kommunen als Untersuchungsgebiet für ein gemeinsames Wohnungsmarktkonzept ausgewählt, welches den Besonderheiten eines Stadt-Umland-Bereichs bei Klein- und Mittelstädte in Bezug auf den Wohnungsmarkt gerecht wird.

Das Wohnungsmarktkonzept ist darüber hinaus als modellhaftes Konzept angelegt, d.h. es ist so konzipiert, dass es hinsichtlich der Struktur, der Methodik und vor allem der Ergebnisse auf andere Stadt-Umland-Bereiche im ländlichen Raum übertragbar ist. Dieser Mehrwert ist der Grund, warum das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Referat Wohnraumförderung) dieses Wohnungsmarktkonzept in besonderem Maße unterstützt.

Die Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes war in einen übergeordneten Stadtentwicklungsprozess eingebunden. Parallel zum Wohnungsmarktkonzept wurde ein Zukunftskonzept Daseinsvorsorge im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ für die Stadt Ratzeburg und die Umlandgemeinden erstellt.

Abb. 1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Marktkennntnis als Steuerungs-voraussetzung

Mit dem Wohnungsmarktkonzept sollen folgende zentrale Fragestellungen zur Wohnungsmarktentwicklung beantwortet werden:

- Wie haben sich die Angebots- und die Nachfragesituation in den letzten Jahren entwickelt?
- Wie lassen sich Angebot und Nachfrage auf dem lokalen Markt charakterisieren?
- Welches sind die Stärken und Schwächen des Wohnstandortes? Welche Potenziale und Handlungsbedarfe gibt es?
- Wie wird sich die Nachfrage in Zukunft entwickeln und welche Bedarfe ergeben daraus?

- Welche Neubaubedarfe gibt es? Auf welche Segmente sind diese bezogen? Welche Wohnbaulandpotenziale bestehen zur Realisierung der Bedarfe?
- Ist das preisgünstige Wohnungsangebot ausreichend?
- Wie ist der energetische Zustand des Wohnungsbestandes zu beurteilen?

Eine fundierte Kenntnis über die aktuelle Marktsituation stellt eine zentrale Voraussetzung für eine wirkungsvolle kommunale Wohnungsmarktsteuerung dar.

Dreistufiger Erstellungsprozess

1. Stufe:

Wohnungsmarktanalyse

Zur Beantwortung dieser Fragen wurde das WMK in einem dreistufigen Prozess erstellt (vgl. Abb. 2). In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung und Charakterisierung des Marktes. Grundlage waren umfangreiche Daten- und Dokumentenanalysen, Begehungen der Wohngebiete und Gespräche mit lokalen Experten. Für den Bereich des institutionellen Mietwohnungsangebotes wurde eine Datenabfrage bei den Wohnungsunternehmen, die über größere Bestände vor Ort verfügen, durchgeführt.

Vollbegehung des Gebäudebestands

Bei der Untersuchung wurde besonderer Wert auf die Herausarbeitung kleinräumiger Unterschiede gelegt, denn unterschiedliche Bedingungen erfordern differenzierte Strategien und Handlungsansätze. Da statistische Daten zum Wohnungsbestand auf kleinräumiger Ebene nicht vorliegen bzw. wichtige Informationen statistisch nicht erfasst werden, hat GEWOS eine vollständige EDV-gestützte Erhebung des Wohnungsbestandes durch Begehungen durchgeführt. GEWOS hat die folgenden Daten im Rahmen der Begehungen erfasst:

- Leerstand
- Baualter
- Sanierungsstand (Gebäudehülle)
- Flächenpotenziale
- Gebäudeart

Bildung von Siedlungstypen

Die gewonnenen kleinräumigen Daten zur Siedlungsstruktur wurden anschließend mit Einwohnerdaten verknüpft. Aus der Verknüpfung von Siedlungszellen mit den Einwohnerdaten (Zahl der Einwohner, Altersstruktur, etc.) wurden Siedlungstypen gebildet, die neben dem Gebäudealter auch das Alter der Einwohner (siehe Anhang 1 bis 12) berücksichtigen und damit entsprechend zielgenaue Maßnahmenvorschläge erlauben.

Analyse preisgünstiger Wohnraum

Einen weiteren Fokus stellt die Ermittlung des preisgünstigen Wohnraums dar. Dies ist von Relevanz, da ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum eine wesentliche Bedingung für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt darstellt. Darüber hinaus wurde eine Modellrechnung zu den Energieeinsparpotenzialen des Gebäude- und Wohnungsbestandes in zwei Szenarien erarbeitet.

**2. Stufe:
Wohnungsmarktprognose**

Um Aussagen zur zukünftigen Entwicklung zu treffen, wurde - aufbauend auf die bestehende Bevölkerungsprognose¹ - eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2025 erstellt. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form der von GEWOS erarbeiteten Haushalteprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Aus der Bilanzierung ergeben sich Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge differenziert nach den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes. Darauf aufbauend wurden die Neubaubedarfe quantifiziert.

¹ GGR - Gertz-Gutsche-Rümenapp: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg, 2013



**3. Stufe:
Handlungs-
konzept**

Alle gewonnenen Informationen sind abschließend in eine Gesamtbewertung des Marktes eingeflossen. Aufbauend auf dieser Gesamtbewertung schloss sich die Konzeptphase an. In dieser wurden zunächst die relevanten räumlichen und thematischen Handlungsfelder für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung identifiziert und entsprechende Ziele festgelegt. Zur Erreichung dieser Ziele wurden schließlich Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Prozessbegleitung

Ein zentrales Element der Konzepterstellung war die Einbeziehung lokaler Akteure und Experten. Hierfür wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die im Prozessverlauf dreimal tagte. In der ersten Arbeitsgruppensitzung wurden kleinräumige Handlungsbedarfe aufgezeigt und Handlungsfelder abgegrenzt. In der zweiten Sitzung wurden schließlich wohnungsmarktbezogene Potenziale und Handlungsbedarfe erarbeitet. In der dritten Arbeitsgruppensitzung wurden zu den einzelnen Handlungsfeldern mögliche Ziele der Wohnungsmarktentwicklung sowie Maßnahmen zu den konkreten Handlungsmöglichkeiten ausgearbeitet.

1.2 Trends auf den Wohnungsmärkten

Neue Herausforderungen im ländlichen Raum

Auf zahlreiche Klein- und Mittelstädte im ländlichen Raum - unter anderem auch auf die Stadt Ratzeburg und ihr Umland im Kreis Herzogtum Lauenburg - kommen neue Herausforderungen zu. Dabei wird die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte durch eine Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Trendentwicklungen - insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung - beeinflusst. Zu nennen sind hier insbesondere:

- Bedeutungsgewinn zentraler Standorte
- Demografische Entwicklung
- Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
- Ausdifferenzierung qualitativer Wohnbedürfnisse
- Wirtschafts-, Finanz- und Eurokrise

Bedeutungsgewinn zentraler Standorte

Seit den 1970er Jahren war in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein maßgeblicher Trend zur Suburbanisierung erkennbar. Das in der Vergangenheit bestehende Wandermuster von Haushalten in der Familiengründungsphase, welche auf Wohnstandorte in Peripherie der großen Zentren oder in deren Umland ausgewichen sind, verliert jedoch zunehmend an Bedeutung. Viele Familien möchten auf die städtische Infrastruktur nicht verzichten und bleiben in ihrem städtischen Wohnumfeld. Zusätzlich dazu ziehen viele jüngere Menschen ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt in die Zentren. Diese Entwicklungen führten in den letzten Jahren zu einer Abschwächung des bestehenden Wandermusters zu Lasten der ländlichen Räume.

Neue Herausforderungen für Zentren im ländlichen Raum

Damit einhergehend werden die seit langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels sichtbar. Vielerorts sind Bevölkerungsrückgänge und Alterungsprozesse zu beobachten. Während die Bevölkerung in den wirtschaftlich prosperierenden Metropolregionen zunimmt, müssen sich viele Kommunen im ländlichen Raum auf schrumpfende oder allenfalls stagnierende Bevölkerungszahlen einstellen. Wachstumspole treten neben Schrumpfungsregionen. Hierbei ist auch eine zunehmende Verschiebung der Altersstruktur zu ver-

zeichnen. Die fortschreitende Alterung der geburtenstarken Jahrgänge aus den 1950er und 1960er Jahren wird in vielen Kommunen des ländlichen Raumes durch die benannte altersselektive Abwanderung verstärkt.

Generationenwechsel steht bevor

In den kommenden Jahren ist in einigen Ein- und Zweifamilienhausgebieten verstärkt ein Generationenwechsel in den Beständen zu erwarten. Angesichts des parallel verlaufenden Nachfragerückgangs durch die zahlenmäßig rückläufige jüngere Zielgruppe ist zum Teil mit Schwierigkeiten der Vermarktung und einer negativen Preisentwicklung der Bestände zu rechnen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Bestände Defizite hinsichtlich der Lage, des Zuschnitts oder der baulichen Qualität aufweisen. Viele Gebäude - insbesondere die Einfamilienhäuser - entsprechen nicht mehr heutigen Bau- und Energiestandards. Steigende Energiepreise und eine erhöhte Sensibilität potenzieller Nachfragegruppen im Hinblick auf die CO₂-Bilanz von Gebäuden werden zukünftig eine Vermarktung älterer Ein- und Zweifamilienhäuser erschweren.

Anstieg der kleineren Haushalte auch in Zukunft

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

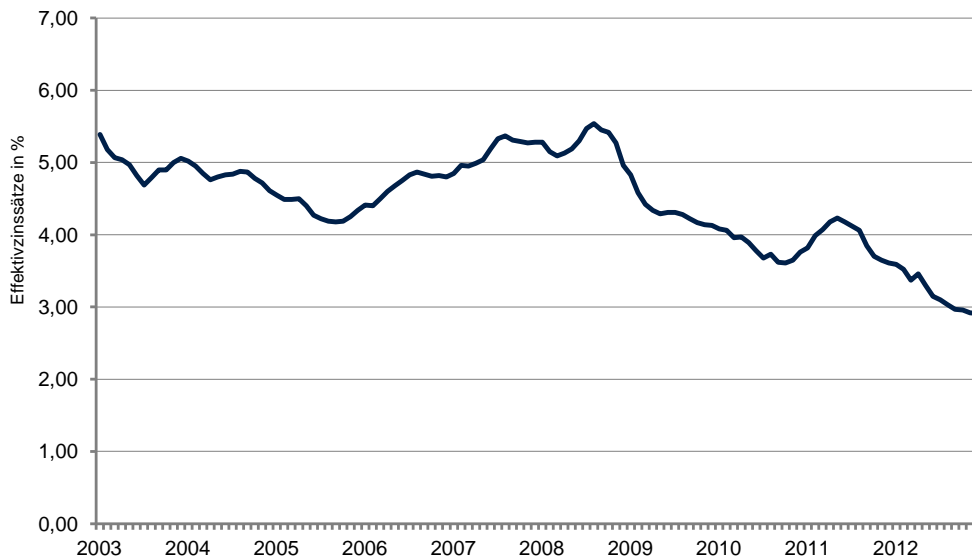
**Qualitative Aspekte
des Wohnens:
Bedarf an senioren-
gerechten Woh-
nungsangeboten
...**

Mit dem Anstieg älterer Einwohner wie auch mit dem gesellschaftlichen Strukturwandel und der Pluralisierung der Lebensstile geht eine Ausdifferenzierung der Nachfrage hinsichtlich qualitativer Aspekte der Wohnsituation einher. Mit dem Fortschreiten der demografischen Entwicklung nimmt der Anteil älterer Menschen zu. Insbesondere die Anzahl der über 80-Jährigen wird stark ansteigen. Damit geht ein steigender Bedarf an altersgerechten Wohnungen einher. Ferner wird auch die Zahl der Personen zunehmen, die aus dem eher ländlich geprägten Umlandbereichen der Städte zuziehen, weil sie die Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen suchen und damit eine zusätzliche Nachfrage nach diesen Wohnungsangeboten erzeugen.

**...und der energeti-
schen Ertüchtigung
des Gebäudebe-
standes**

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaschutzziele. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und Energiewende. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich; rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 30 Jahre und damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden. Um vorhandene Einsparpotenziale zu nutzen, hat die Bundesregierung mit dem „Energiekonzept 2050“ ein umfassendes Maßnahmenpaket beschlossen, welches auch die Ausschöpfung von Effizienzpotenzialen der privaten Haushalte umfasst. Die Vorgabe zur Einsparung von Energie aus natürlich vorkommenden Energieträgern (Primärenergie) bis zum Jahr 2050 gibt eine Reduktion dieses Energieverbrauchs um 50 % vor. Bis zum Jahr 2020 soll die Endenergie – Primärenergie bereinigt um Umwandlungs- und Übertragungsverluste –, um 20 % verringert werden.

Abb. 3 Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2012



Quelle: Deutsche Bundesbank

Niedriges Zinsniveau

Weiterhin hat auch die Schuldenkrise im Euroraum Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland. In Reaktion auf die Finanzkrise wurde das Zinsniveau durch die Europäische Zentralbank drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weisen auf die deutschen Verbraucher und den Wohnungsmarkt. Auf der einen Seite wird durch das niedrige Zinsniveau für klassische Sparanlagen nicht das Inflationsniveau erreicht, was dazu führt, dass sich das angesparte Kapital effektiv verringert. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien so günstig wie seit Jahren (vgl. Abb. 3) nicht mehr. Dieser Umstand führt dazu, dass durch die Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und die Angst vor Verlusten viele Anleger mit der Hoffnung einer besseren Verzinsung in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt flüchten. Allerdings ist anzunehmen, dass diese Entwicklung nicht zu einer steigenden Nachfrage insgesamt, sondern nur zu vorweggenommenen Käufen von Wohneigentum führt und damit in den nächsten Jahren mit einem Rückgang des Immobilienumschlags zu rechnen sein dürfte.

2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

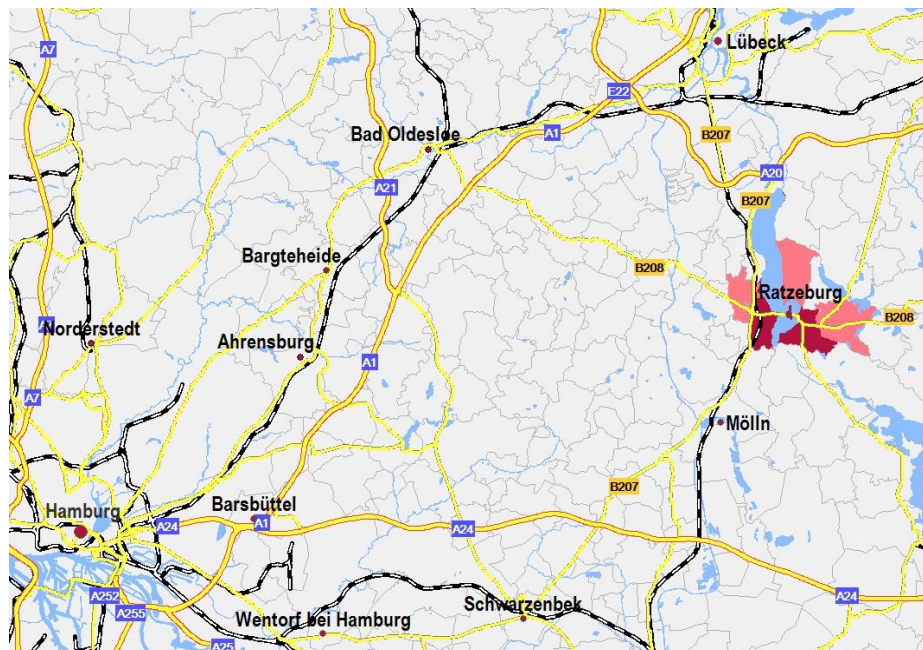
2.1 Stadtstruktur und Umland

Lage im ländlichen Raum des Kreises Herzogtum Lauenburg

Die Stadt Ratzeburg liegt im Nordosten des Kreises Herzogtum Lauenburg direkt an der Grenze zum Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinden Einhaus, Harmsdorf, Ziethen, Bäk und Römnitz grenzen unmittelbar an Ratzeburg an und bilden den Siedlungsbereich Ratzeburg. Das Ratzeburger Umland ist ländlich geprägt und vergleichsweise kleinstrukturiert. Überregional ist die Stadt Ratzeburg vor allem als Luftkurort durch die Insellage der historischen Altstadt inmitten des Ratzeburger Sees und den Ratzeburger Dom bekannt.

Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums kommt der rund 13.600 Einwohner zählenden Kreisstadt eine besondere Funktion aufgrund der zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen zu. Ratzeburg profitiert auch durch die Nähe zu anderen wichtigen Zentren in der Umgebung. So ist das Handelszentrum Lübeck nur ca. 25 km und die Metropole Hamburg ca. 60 km entfernt.

Abb. 4 Verkehrsanbindung von Ratzeburg und Umlandgemeinden



- Verkehrsanbindung** Über die Bundesstraße 207 ist Ratzeburg mit der A 20 im Norden und der A 24 im Süden verbunden und verfügt damit über Anbindungen nach Lübeck, Hamburg und Schwerin. Über die Bundesstraße 208, die durch die Altstadtinsel führt, ist Ratzeburg mit Bad Oldesloe und der Autobahn A 1 und in Richtung Osten mit Schwerin verbunden. Nach Fertigstellung der im Jahr 2012 begonnenen „Südlichen Sammelstraße“ wird der überwiegende Teil des PKW-Verkehrs in West-Ost und in Ost-West-Richtung um den zentralen Inselstadtkern geleitet werden. Hierfür sind der Abriss der alten Brücke am Königsdamm sowie der Neubau einer zweiteiligen Brückenkonstruktion notwendig. Der Innenstadtkern mit seinem Marktplatz kann dadurch deutlich vom Durchgangsverkehr entlastet werden.
- Bahnverbindung** Über das Eisenbahnnetz ist Ratzeburg im Stundentakt mit Lübeck und mit Lüneburg verbunden. Aus Richtung Lübeck ist Ratzeburg mit der Regionalbahn innerhalb von 20 Minuten und aus Lüneburg kommend innerhalb von 45 bzw. 63 Minuten zu erreichen. Eine direkte Bahnanbindung zwischen Ratzeburg und Hamburg besteht nicht. Mit dem Umstieg in Büchen beträgt die Fahrzeit mit der Bahn ca. 56 Minuten. Die Fahrzeit mit dem direkten Linienbus beträgt etwa eine Stunde.
- Attraktive Lage im Naturpark Lauenburgische Seen** Die naturräumliche Lage und unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten ist ein großes Potenzial von Ratzeburg. Aufgrund der Insellage der Altstadt und der landschaftlichen Einbindung in den Naturpark Lauenburgische Seen ist Ratzeburg ein attraktiver Wohnort und ein Touristenziel gleichermaßen. Gute Naherholungsmöglichkeiten sind durch ausgedehnte Waldgebiete und eine Vielzahl von Seen gegeben.
- Kulturelle und städtebauliche Vielfalt** Die Insellage der Ratzeburger Altstadt mit ihrer historischen Bausubstanz rund um den Marktplatz ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Insbesondere prägen die zahlreichen historischen Bauwerke wie u.a. der Ratzeburger Dom und die älteste Kirche im Kreis Herzogtum Lauenburg St. Georg auf dem Berge das Stadtbild.

Für ein attraktives kulturelles Angebot sorgen zum einen die Museen wie das Kreismuseum im Herrenhaus am Domhof, das A. Paul Weber-Museum oder Ernst Barlach Museum wie auch ein vielfältiges kulturelles Veranstaltungsangebot. Zudem finden eine Vielzahl an kulturellen Ereignissen und Veranstaltungen wie z. B. die internationale Ruder-Regatta, der Ratzeburger Töpfermarkt und das große Bürgerfest statt.

2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Branchenmix

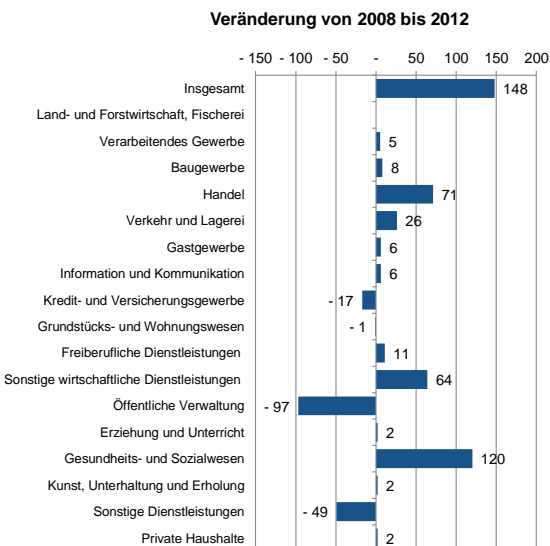
Eine zentrale Bedeutung der Wirtschaftsstruktur in Ratzeburg nimmt der Handel, die öffentliche Verwaltung sowie das Gesundheits- und Sozialwesen ein. Wichtige Arbeitgeber stellen die Kreisbehörden, die Bundespolizei sowie Einrichtungen des Gesundheitswesens wie z.B. das DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg dar.

Der medizinische und soziale Wirtschaftsbereich nimmt mit knapp über 30 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einen bedeutenden Anteil im Jahr 2012 ein. In dieser Branche ist auch ein auffälliger Beschäftigtenzuwachs im Zeitraum von 2008 bis 2012 in Höhe von 120 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten festzustellen. Insgesamt hat die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort Ratzeburg um 148 Personen zugenommen. Dagegen ist die Beschäftigtenzahl in der öffentlichen Verwaltung mit -97 Personen am stärksten geschrumpft.

Abb. 5 Entwicklung der Beschäftigtenstruktur von 2008 bis 2012



Branchen	2008	2012
Insgesamt	4.818	4.966
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	3	*
Verarbeitendes Gewerbe	164	169
Baugewerbe	184	192
Handel	715	786
Verkehr und Lagerei	121	147
Gastgewerbe	124	130
Information und Kommunikation	47	53
Kredit- und Versicherungsgewerbe	330	313
Grundstücks- und Wohnungswesen	17	16
Freiberufliche Dienstleistungen	201	212
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	59	123
Öffentliche Verwaltung	984	887
Erziehung und Unterricht	65	67
Gesundheits- und Sozialwesen	1.388	1.508
Kunst, Unterhaltung und Erholung	23	25
Sonstige Dienstleistungen	233	184
Private Haushalte	9	11



* Aus datenschutzrechtlichen Gründen liegen keine Angaben vor.

Quelle: Agentur für Arbeit

**Einzelhandel:
Nahversorgung
gewährleistet**

Die Altstadtinsel von Ratzeburg zeichnet sich durch kurze Wege und ein breites Einzelhandels- und Gastronomieangebot aus. Vorzufinden sind überwiegend - zum Teil auch alteingesessener Facheinzelhandel - Geschäfte des periodischen Bedarfs. Wöchentlich findet ein Wochenmarkt auf dem historischen Marktplatz statt und generiert als Anziehungspunkt eine zusätzliche Fußgängerfrequentierung.

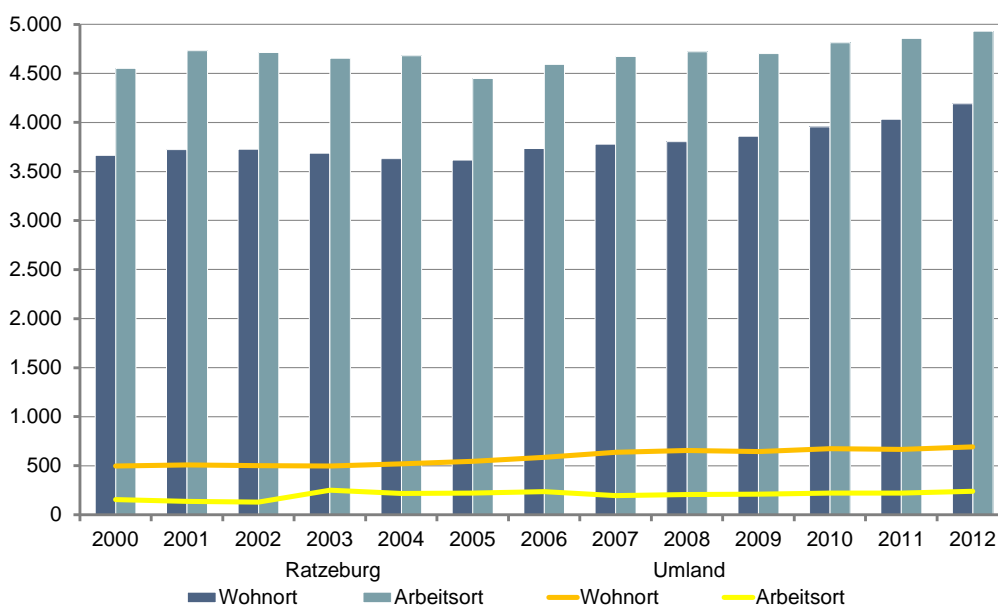
Trotz der positiven Versorgungssituation in der Innenstadt hat sich die Zahl leer stehender Ladenlokale in den vergangenen Jahren erhöht. Es ist festzustellen, dass Einzelhandelsstandorte außerhalb der Innenstadt durch den generellen Strukturwandel an Bedeutung gewinnen und Leerstände von innerstädtischen Einzelhandelsflächen zunehmen. So bestehen Leerstände in guter Lage und die Angebotsvielfalt über den täglichen Bedarf hinaus ist verbesserungswürdig.

**Mehr Arbeitsplätze
in Ratzeburg und
den Umlandgemein-
den**

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Ratzeburg betrug 2012 ca. 5.000 Personen und ist seit dem Jahr 2000 um 8,3 % angestiegen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Ratzeburg lag 2012 bei rund 4.200 Personen. Aufgrund der positiven konjunkturellen Entwicklung der letzten Jahre ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Ratzeburg um 14 % angestiegen.

Für die Umlandgemeinden Harmsdorf, Ziethen und Bäk ist im gleichen Zeitraum sogar ein Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort um 39 % auf 693 Personen festzustellen. Ebenfalls ist zu dieser Entwicklung seit 2000 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort der Ratzeburger Umlandgemeinden um 55 % auf 238 Personen angestiegen.

Abb. 6 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2000 bis 2012



* Aus datenschutzrechtlichen Gründen liegen für Einhaus und Römnitz keine Angaben vor.

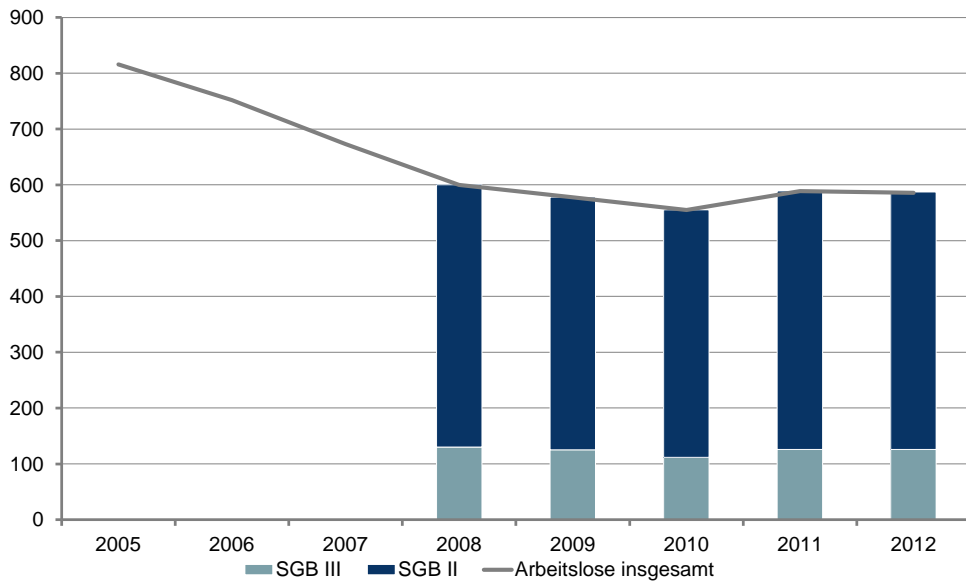
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Sinkende Arbeitslosenzahlen

Die Zahl der gemeldeten Arbeitssuchenden in Ratzeburg hat sich von 2005 bis 2010 um 47 % auf 453 Personen verringert. In den letzten beiden Jahren des Betrachtungszeitraums ist die Zahl der Arbeitssuchenden jedoch wieder leicht auf 586 Personen angestiegen. Somit sind etwa 7 % der Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren arbeitslos.

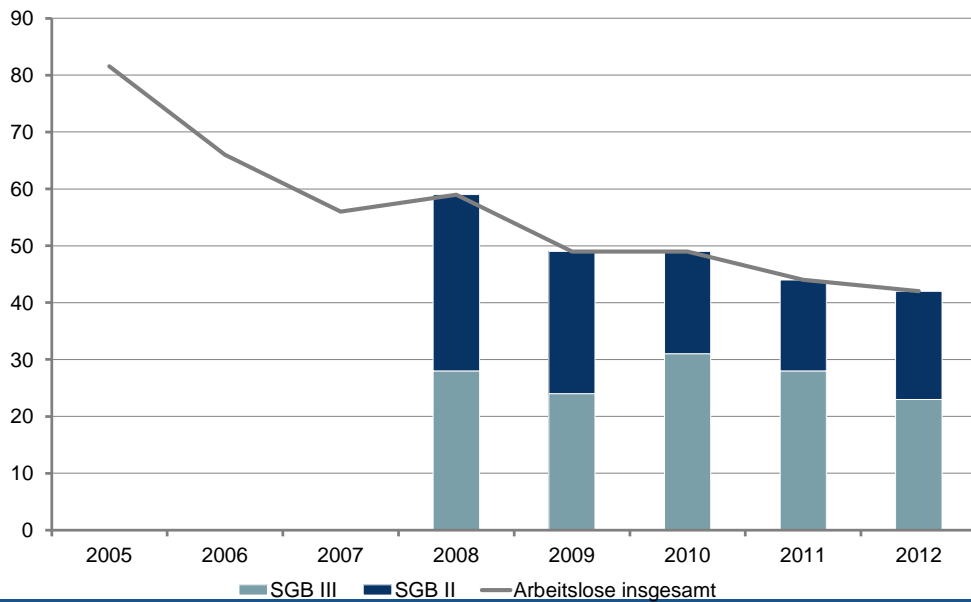
Die Arbeitslosenzahl in den Umlandgemeinden hat knapp um die Hälfte im betrachteten Zeitraum von 2005 bis 2012 abgenommen. 2012 waren lediglich 42 bzw. 3,0 % der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter ohne Beschäftigungsverhältnis.

Abb. 7 Arbeitslose 2005 bis 2012 (Ratzeburg)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abb. 8 Arbeitslose 2005 bis 2012 (Umland)

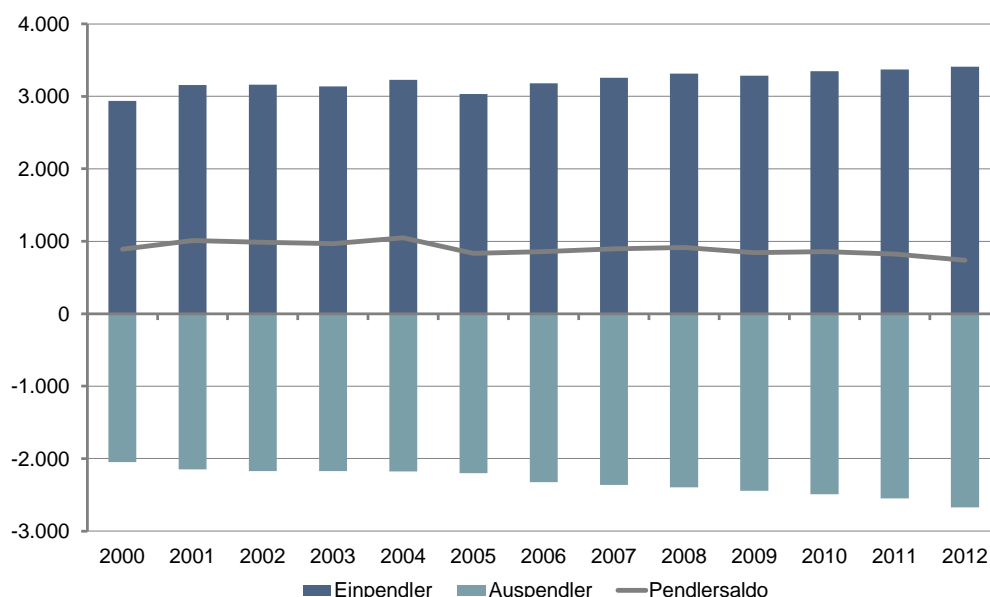


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**Positiver
Pendlersaldo
in Ratzeburg**

Der Anstieg der Arbeitsplätze und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Ratzeburg spiegelt sich auch in der Pendlerstatistik wider. Im Jahr 2012 stehen 2.672 Auspendler 3.410 Einpendlern gegenüber. Dies entspricht einem Überschuss von 738 Einpendlern. Der positive Pendlersaldo hat sich seit dem Jahr 2000 um 17 % verringert (2000: 889; 2012:738). Insgesamt ist auffällig, dass sowohl die Zahl der Einpendler als auch die Zahl der Auspendler gestiegen ist.

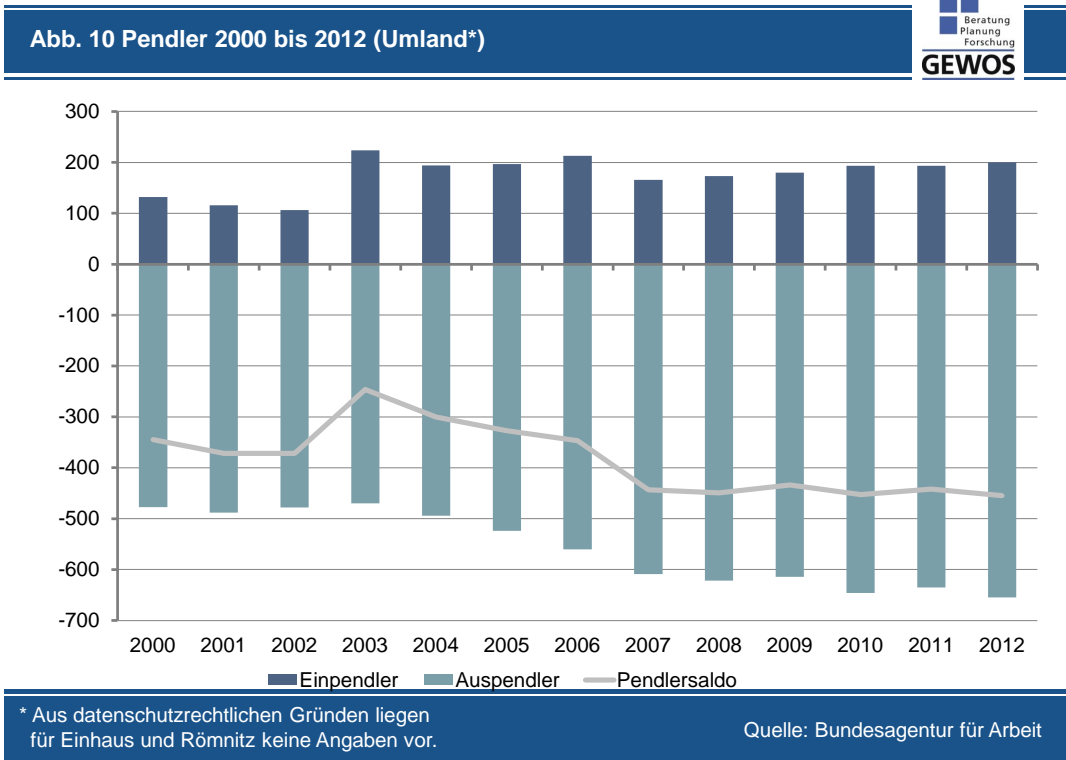
Abb. 9 Pendler 2000 bis 2012 (Ratzeburg)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**Negativer
Pendlersaldo
in den Umlandgemeinden**

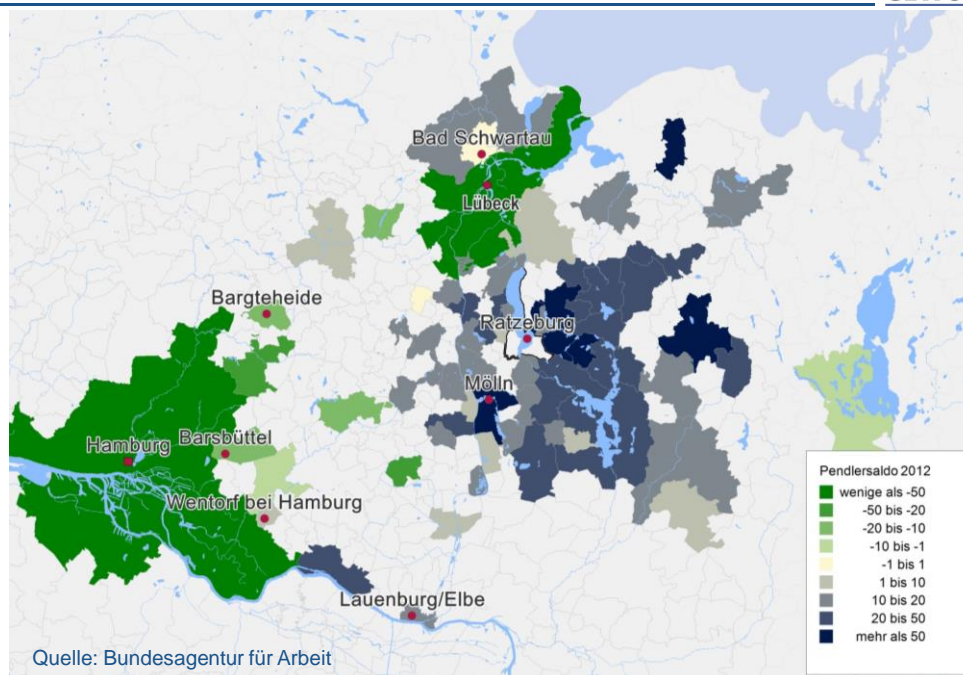
In den Umlandgemeinden liegt für den gesamten Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2012 ein deutlicher Auspendlerüberschuss und somit ein negativer Pendlersaldo vor. Zwischenzeitlich ist ein Rückgang des negativen Pendlersaldos von -345 im Jahr 2000 auf -246 im Jahr 2003 deutlich. Bis 2012 hat die Zahl der Auspendler jedoch deutlich zugenommen, so dass die Zahl der Auspendler 655 und die der Einpendler 200 betrug. Der negative Pendlersaldo hat sich im Zeitraum von 2003 bis 2012 fast verdoppelt und lag bei -455 in 2012. Ein negativer Pendlersaldo ist typisch für Umlandgemeinden, da diese kein umfangreiches Arbeitsplatzangebot vorhalten, sondern die Wohnfunktion dominiert.



**Zunehmende
Mobilität der
Arbeitnehmer**

Auf Grund einer immer mobiler werdenden Gesellschaft steigt die Pendlerzahl an und rückt die Bedeutung großer Wirtschaftszentren in den Vordergrund. Dies hat auch Auswirkungen auf das Zusammenleben und die Organisation des Alltags. Beispielsweise gelingt es Paaren in Klein- und Mittelstädten immer seltener, Wohn- und Arbeitsplatz zusammenzuführen. In der Folge legen die Berufstätigen immer längere Strecken für den Weg zur Arbeit zurück. Für die Stadt Ratzeburg stellen die Einpendler ein deutliches Zuzugspotenzial dar, da diese zukünftig als neue Bewohner für die Stadt gewonnen werden und zu einer stabilen Bevölkerungsentwicklung beitragen können. Die Nachfrage nach Wohnungen und Infrastruktur in den verschiedenen Segmenten ist weiter abzusichern.

Abb. 11 Pendlersaldo 2012 (Ratzeburg)

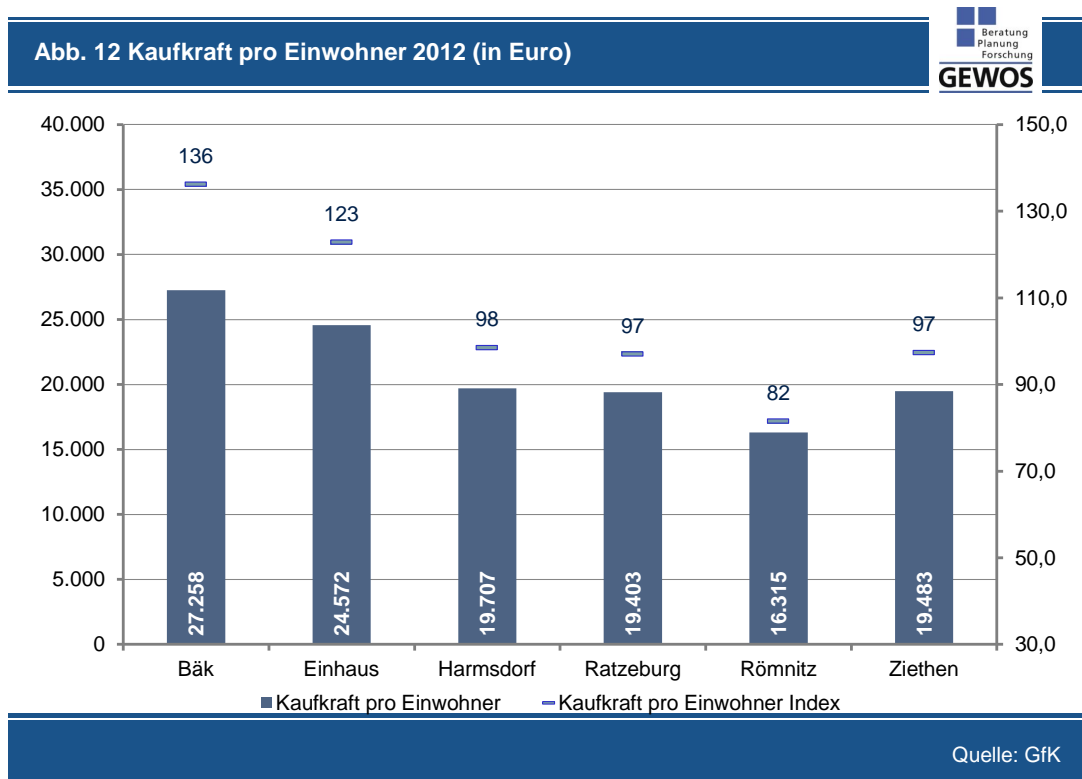


Pendlerverflechtungen mit dem Umland

Die stärksten Pendlerverflechtungen bestehen zwischen Ratzeburg und den östlich gelegenen Umlandgemeinden Ziethen, Mustin, Schlagsdorf und Bäk. Gegenüber den Gemeinden Mölln, Gadebusch und Roggendorf weist Ratzeburg ebenfalls einen beträchtlichen positiven Pendlersaldo auf. Die Arbeitnehmer aus den ländlichen Gemeinden, insbesondere zur Grenze zum Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, nutzen das Arbeitsplatzangebot in der Stadt. Dem gegenüber weist Ratzeburg einen negativen Wanderungssaldo mit den größeren Zentren der Region auf. Dazu gehören Lübeck und Hamburg. Diese Städte bieten ein deutlich größeres und differenzierteres Arbeitsplatzangebot. Mehr als 1.100 Ratzeburger pendeln täglich nach Lübeck und Hamburg.

Geringe Kaufkraft

Die Kaufkraft in Ratzeburg liegt mit 19.403 Euro pro Einwohner unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (vgl. Abb. 12). Die Umlandgemeinden Harmsdorf, Ziethen und Römnitz liegen ebenfalls darunter, wobei die Gemeinde Römnitz mit 16.315 Euro pro Einwohner die geringste Kaufkraft aufweist. Die Gemeinden Bäk (27.258 Euro pro Einwohner) und Einhaus (24.572 Euro pro Einwohner) weisen hingegen eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft pro Einwohner aus.



3 Wohnungsangebot in Ratzeburg

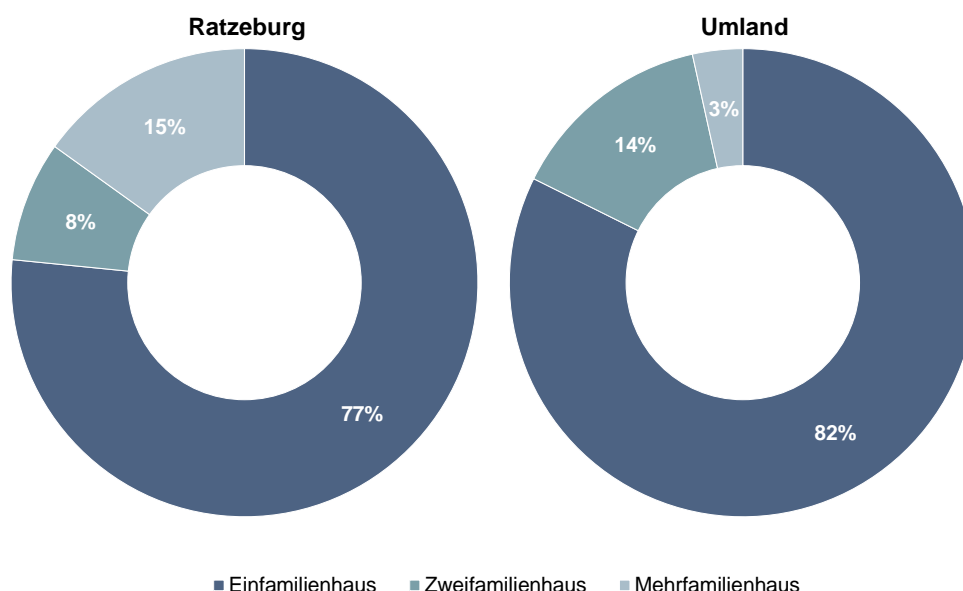
3.1 Struktur des Wohnungsbestandes

3.471 Gebäude mit Wohnraum...

In Ratzeburg gab es nach dem Zensus 2011 3.765 Wohngebäude. Der Gebäudebestand ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Etwa 77 % der Wohngebäude gehören dieser Typologie an. Der Mehrfamilienhausbestand konzentriert sich insbesondere in der Ratzeburger Innenstadt, im westlichen Stadtteil St. Georgsberg in der Nähe des Bahnhofes und im Norden und Westen der im Osten gelegenen Vorstadt.

In den fünf betrachteten Umlandgemeinden spielt der Geschosswohnungsbau nur eine untergeordnete Rolle. Von insgesamt 894 Wohngebäuden entfallen 736 Gebäude auf das Einfamilienhaussegment. Dies ist in etwa ein Anteil von 82 % am Gebäudebestand in den Umlandgemeinden (Zensus 2011: 82 %).

Abb. 13 Gebäudebestand nach Typologie 2011



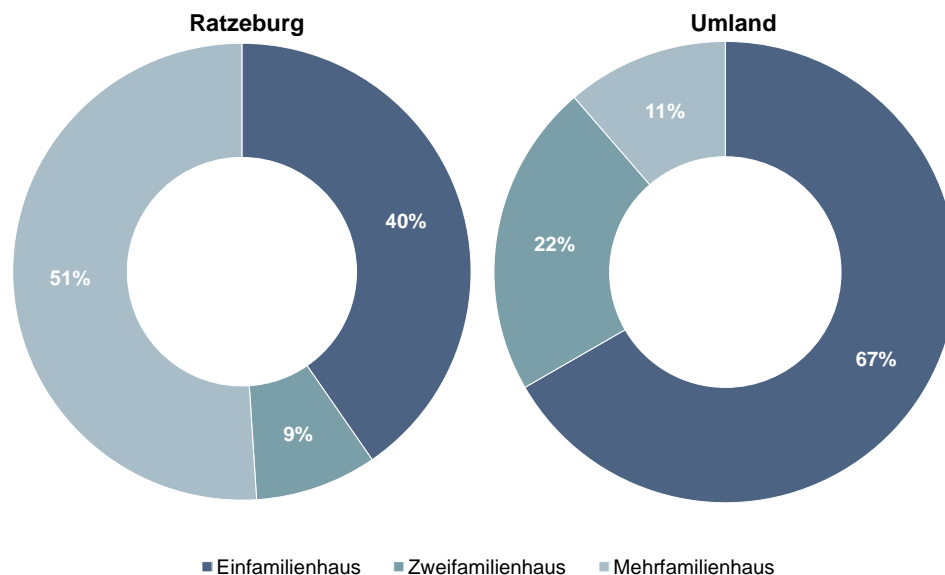
Quelle: Zensus 2011

**...mit insgesamt
7.303 Wohnungen in
Ratzeburg**

Nach den Daten der Bestandsfortschreibung des Statistikamtes Nord werden 2011 7.303 Wohnungen in Ratzeburg ausgewiesen (Zensus 2011: 7.140 Wohnungen). Der Wohnungsbestand hat seit 2000 um 11 % zugenommen. Nach den Ergebnissen des Zensus im Jahr 2011 befinden sich ca. 51 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 49 % in Ein- und Zweifamilienhäusern.

In den Ratzeburger Umlandgemeinden ist der Wohnungsbestand von 2000 bis 2011 um 125 Wohneinheiten auf 1.042 Wohnungen (Zensus 2011: 1.104) angestiegen. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von 14 %. Damit hat das Umland in Relation zur Stadt Ratzeburg deutlich mehr Wohnraum errichtet. Analog zum Gebäudebestand ist der überwiegende Teil in Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden (Zensus 2011: 89 %).

Abb. 14 Wohnungsbestand nach Typologie 2011



Quelle: Zensus 2011

**Erhöhter Anteil von
Nachkriegsbauten in
Ratzeburg**

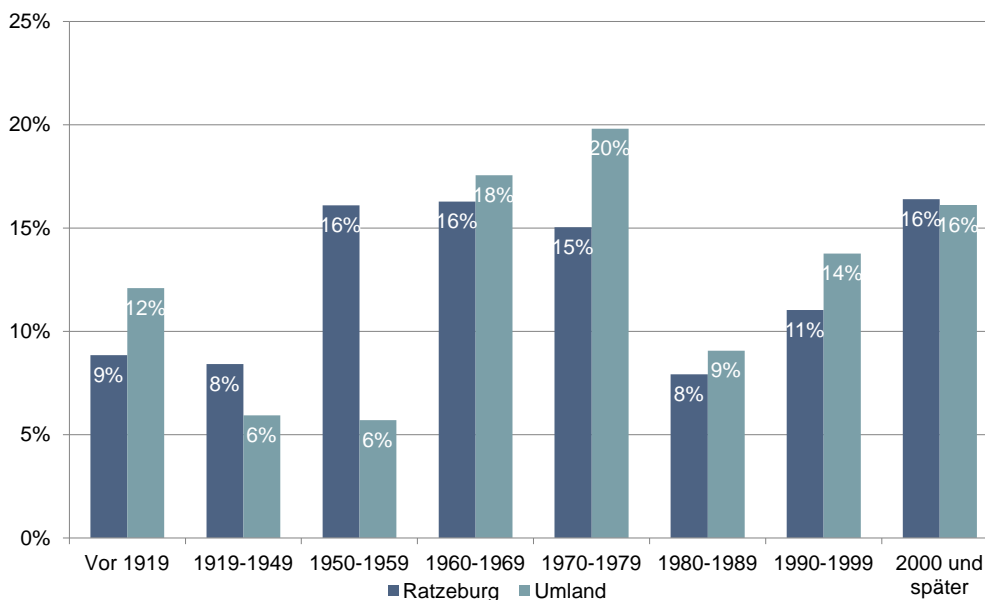
Hinsichtlich des Baualters ist der Gebäudebestand in Ratzeburg überwiegend von Gebäuden aus den 1950er bis Ende der 1970er Jahre geprägt. Wohnungen, die bis zum Ende des Ersten Weltkriegs errichtet wurden, bilden in Ratzeburg 9 % des Bestandes ab. Diese befinden

sich vor allem auf der Altstadtinsel und prägen dort das historische Stadtbild. Aus der Zwischenkriegsphase stammen ca. 8 % der Wohnungen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte aufgrund der Kriegszerstörungen in den Oberzentren und des Bevölkerungsanstieges - u.a. durch Flüchtlinge - Wohnungsknappheit, sodass vermehrt gebaut wurde. Etwa 47 % aller Wohnungen wurden in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet. Da in diesen Baualtersklassen besonders große Energieeinsparpotenziale gesehen werden, rücken diese Bestände in den Fokus. Dies gilt sowohl für den Geschosswohnungsbau, der in einigen Stadtteilen Ratzeburgs einen erheblichen energetischen Nachholbedarf aufweist, als auch für ältere Einfamilienhausgebiete, in denen zum Teil in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel bevorsteht. Der Anteil von Wohnungen aus den 1980er Jahren bis zum Ende des Jahrtausends nimmt weitere 19 % des Bestandes ein.

Etwa 16 % aller Gebäude wurden nach dem Jahr 2000 errichtet, was auf eine vergleichsweise hohe Neubautätigkeit schließen lässt (vgl. Kapitel 3.4).

Abb. 15 Baualtersstruktur nach Gebäuden 2011



Quelle: Zensus 2011

Heterogene Baustruktur in der Innenstadt

Anhand der von GEWOS durchgeführten Vollerhebung lassen sich die einzelnen Phasen zur Siedlungserweiterung nachvollziehen (vgl. Abb. 15). Die historische Altstadt und die direkt angrenzenden Quartiere weisen noch eine heterogene Baustruktur auf, da historische Bestandsgebäude mit Gebäuden aus den unterschiedlichen Bauphasen im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen und Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung („Stadterneuerung“) ergänzt wurden. In der Innenstadt sind mehrheitlich Mehrfamilienhäuser zu finden. Angrenzend an die Innenstadtquartiere erfolgte in der Regel eine homogene Stadtweiterung nach dem Zweiten Weltkrieg. Die Bauaktivitäten der Nachkriegszeit konzentrierten sich überwiegend auf die Bereiche der Vorstadt sowie auf dem St. Georgsberg. Stadtbildprägend sind für diese Quartiere insbesondere Einfamilienhäuser aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren. Auffällig ist ebenfalls eine Konzentration von Zeilenbauten aus den 1950er und 1960er Jahren östlich des Bahnhofs, welche z.T. von Neubauten aus den 2000er Jahren entlang der Eisenbahnlinie ergänzt wurden.

Jüngere Bebauungen der 1990er und 2000er Jahre im Einfamilienhaussegment sind vor allem im südlichen Bereich von St. Georgsberg wie auch der Vorstadt festzustellen.

Abb. 16 Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet

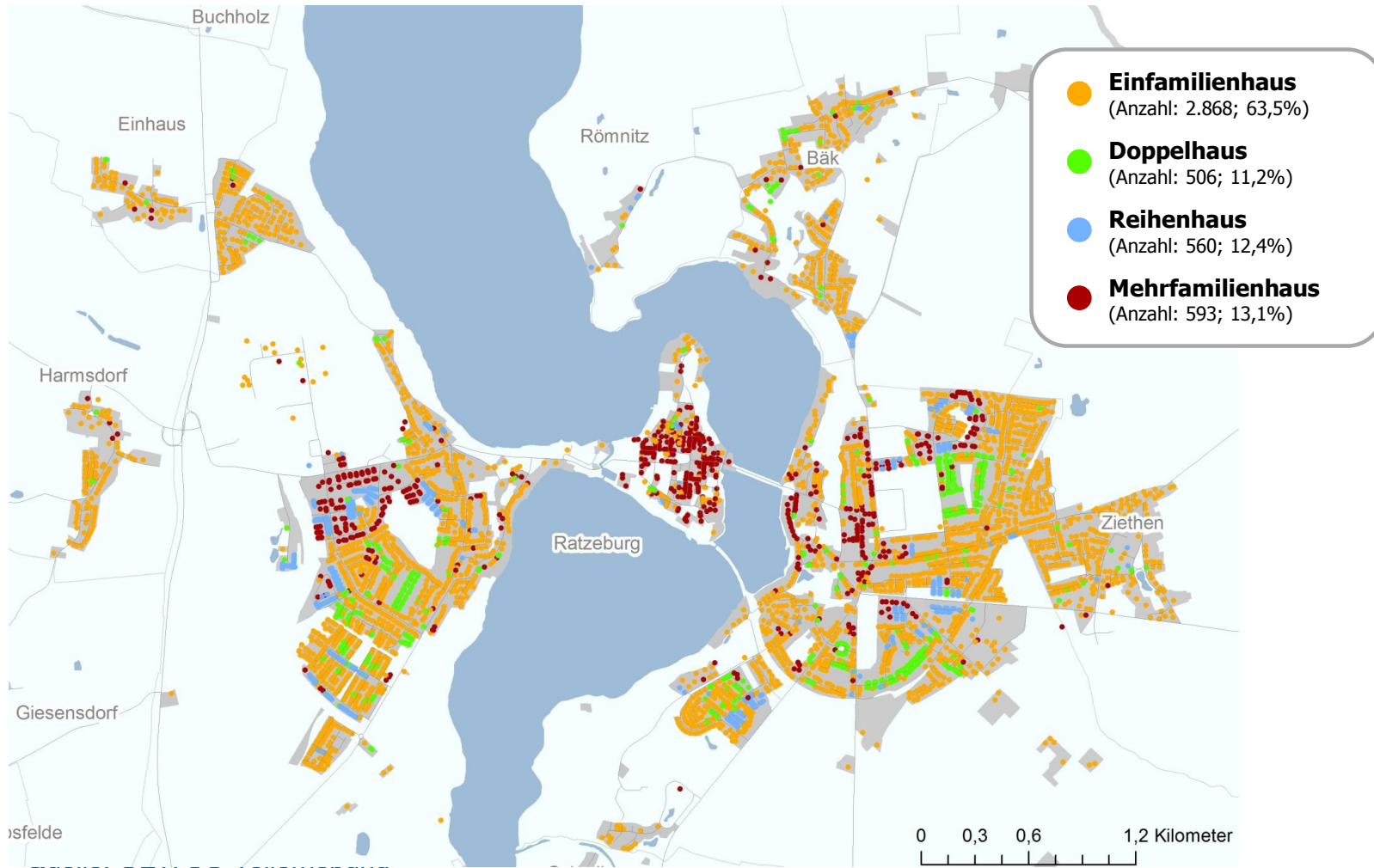


Abb. 17 Verteilung der Baualterstruktur im Stadtgebiet und Umland

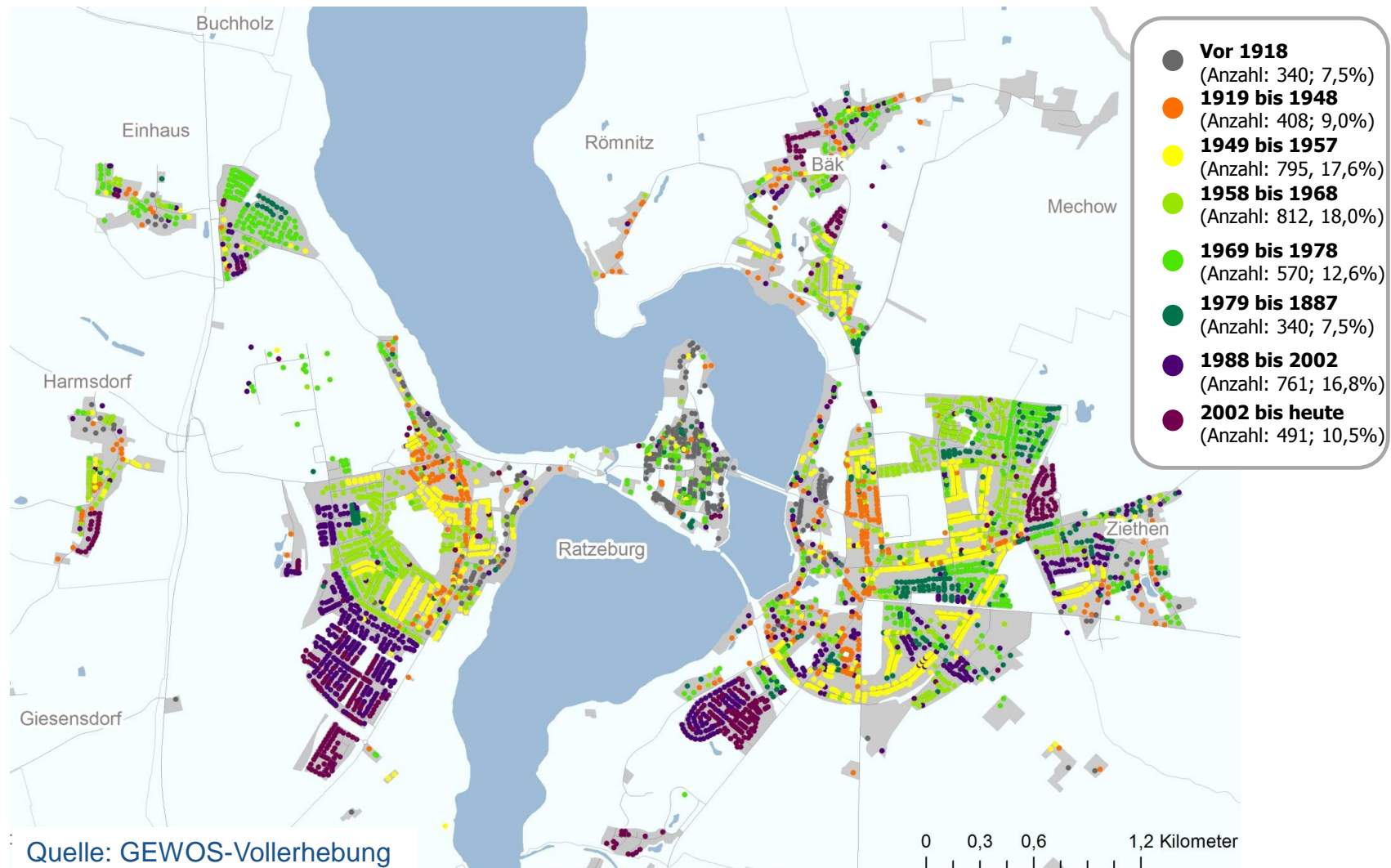
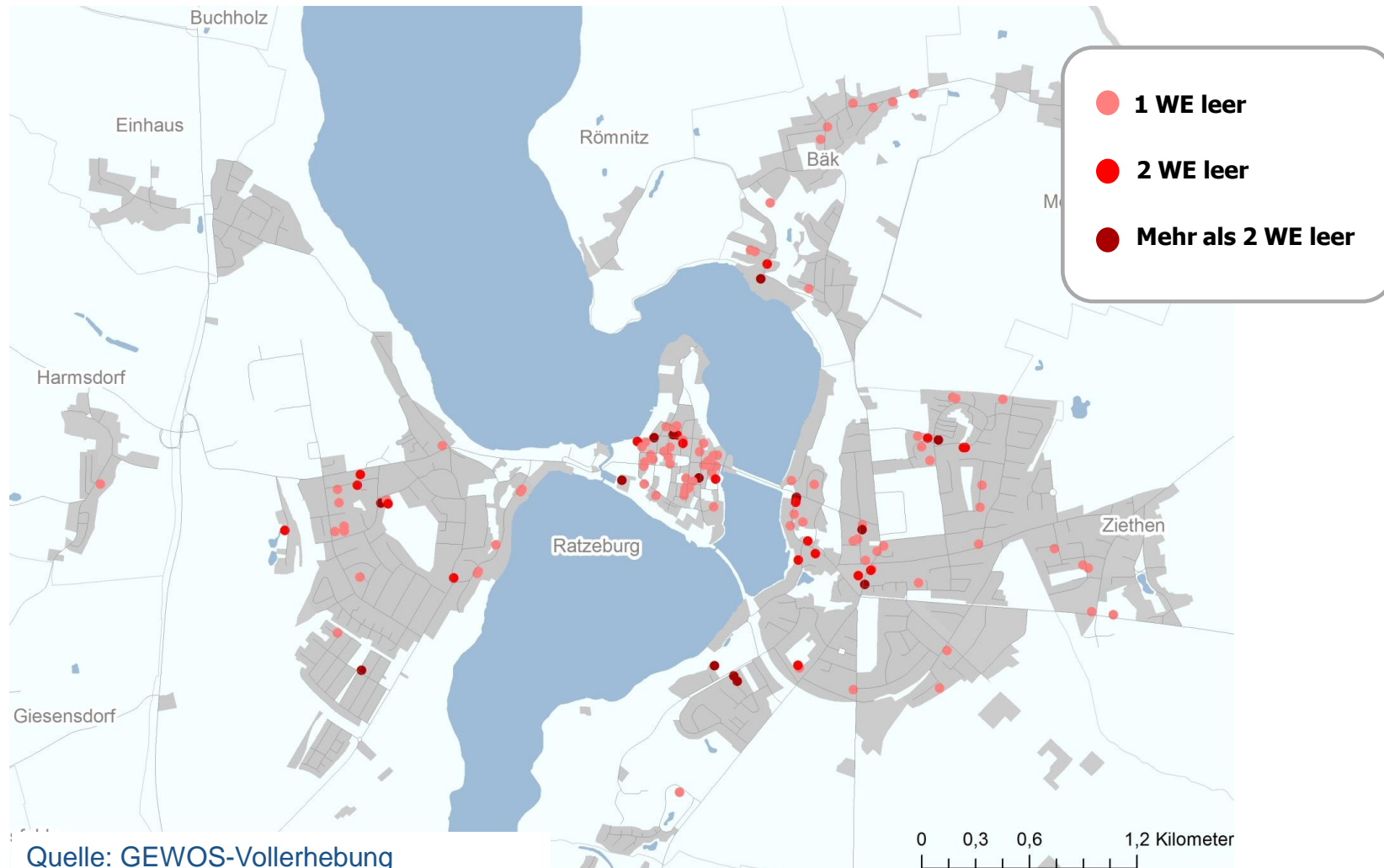


Abb. 18 Leerstand



Quelle: GEWOS-Vollerhebung

**Hoher Anteil der
Gebäude aus 1960er
und 1970er Jahren
und nach 1990 im
Umland**

In den umliegenden Gemeinden ist der Anteil älterer Bausubstanz etwas höher als in Ratzeburg. Etwa 12 % der Gebäude stammen aus der Zeit vor 1919. Von 1919 bis Ende der 1950er Jahre wurden ebenfalls 12 % der Gebäude errichtet. Im Vergleich zur Stadt Ratzeburg gibt es im Umland viele Wohnungen aus den 1970er Jahren. Etwa jede fünfte Wohnung stammt aus dieser Zeit. Der Anteil von Wohnungen aus den 1980er Jahren weist mit 9 % einen relativ geringen Anteil aus. Dagegen wurden etwa 30 % aller Gebäude nach dem Jahr 1990 errichtet. In der Gemeinde Ziethen liegt der Anteil mit 36 % der errichteten Gebäude nach 1990 deutlich über dem Durchschnitt der Umlandgemeinden.

**Starke Prägung
durch Kleineigen-
tümer**

Etwa 91 % des Gebäudebestandes in Ratzeburg sind im Besitz privater Kleineigentümer. Etwa 9 % der Gebäude befinden sich im Besitz privatwirtschaftlicher Unternehmen oder Genossenschaften. Durch den hohen Anteil von privaten Kleineigentümern ist die Situation in Bezug auf Abstimmungs- und Steuerungsprozesse schwieriger, da für die Umsetzung von Maßnahmen eine große Zahl von Personen und Akteuren eingebunden werden muss. In den Umlandgemeinden gibt es erwartungsgemäß fast ausschließlich private Kleineigentümer. 99 % der Gebäude sind im Besitz von Privatpersonen bzw. Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (Erbengemeinschaften).

**Teilräumlich hohe
Leerstandsquoten**

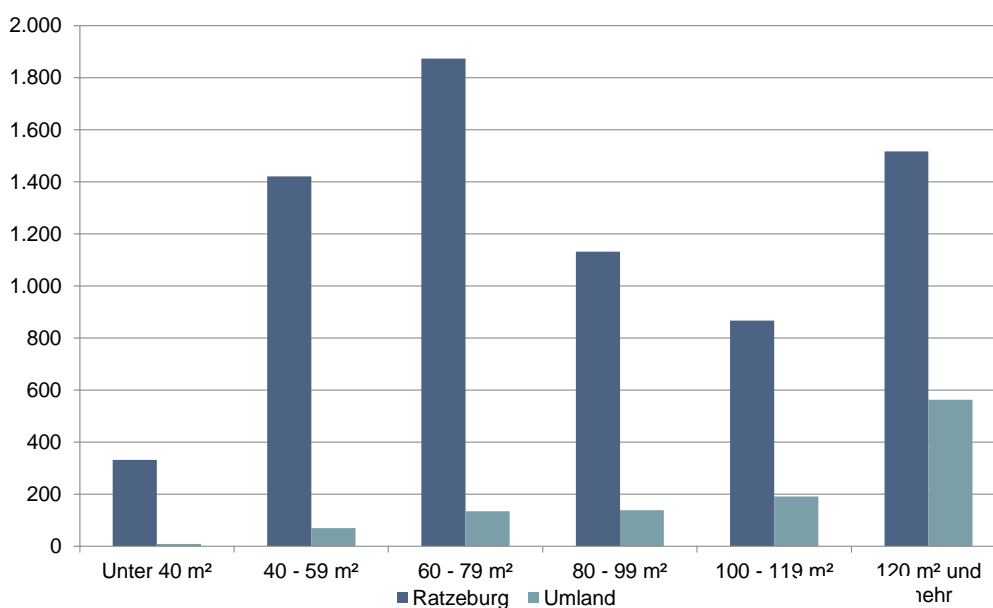
Etwa 44 % der Wohnungen in Ratzeburg werden durch Eigentümer bewohnt und 51 % aller Wohnungen vermietet. Ca. 1 % des Wohnungsbestandes werden für Ferien- und Freizeitaktivitäten genutzt. Die Leerstandsquote in Ratzeburg beträgt in etwa 4 % des Wohnungsbestandes. Aus der GEWOS-Vollerhebung zur Leerstandssituation in Ratzeburg und den Umlandgemeinden geht hervor, dass sich der Leerstand vor allem auf Wohnungsbestände innerhalb der Alt- und Vorstadt von Ratzeburg konzentriert. Aus Sicht der Nachfrager bietet die Leerstandssituation eine größere Auswahl und in der Regel ein günstigeres Mietniveau. Aus Sicht der Anbieter führt der Leerstand jedoch zu einem wachsenden Druck, die Wohnungsbestände nachfragegerecht zu gestalten und zu modernisieren. Aufgrund des Mietniveaus, der Kauf-

kraft und der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist es vielfach jedoch nicht möglich, die höheren Mieten nach der Modernisierung bzw. die Umlage der Modernisierungskosten zu realisieren.

Hohe Eigentumsquote im Umland

In den Umlandgemeinden ist der Anteil selbstgenutzter Wohnungen deutlich höher und beträgt in den Ratzeburger Umlandgemeinden ca. 70 %. Immerhin 25 % der Wohnungen werden zur Vermietung angeboten. Der Leerstand ist mit etwa 2 % vergleichsweise moderat. Allerdings kann auch dort der differenzierte Nachfrageanstieg zu wachsenden Vermarktungsschwierigkeiten und punktuellen Leerständen führen.

Abb. 19 Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße 2011



Quelle: Zensus 2011

Wenig kleine Wohnflächen...

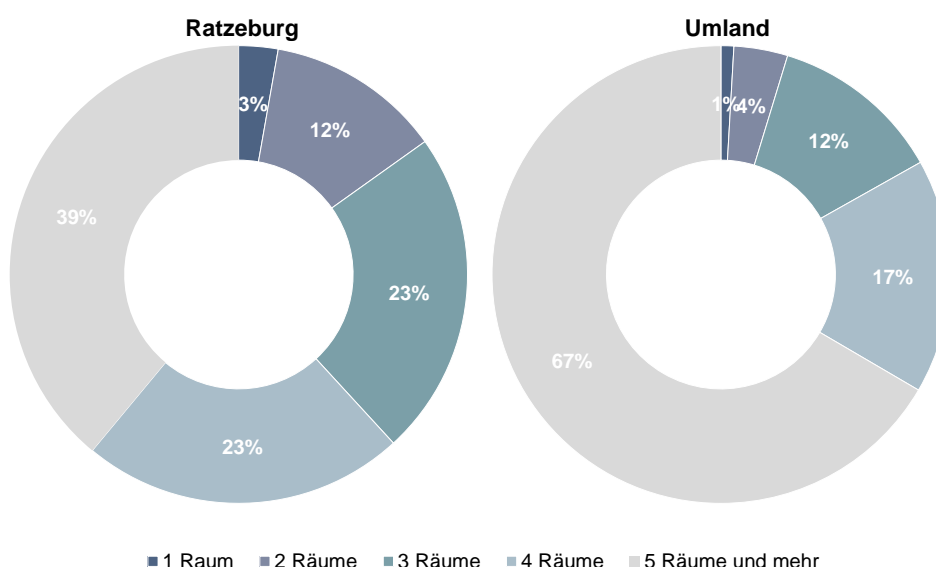
Der Wohnungsbestand ist aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern von großen Wohnungen geprägt. In Ratzeburg sind lediglich 5 % der Wohnungen kleiner als 40 m² groß. Wohnungen der Größe von 40 bis 80 m² stellen 46 % des Bestandes dar. Dieser Wohnungstyp befindet sich überwiegend in Mehrfamilienhäusern. Zudem gibt es einen hohen Anteil von Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 120 m² (21 %),

die das Ein- und Zweifamilienhaussegment bilden. Aufgrund des hohen Einfamilienhausanteils sind die Wohnflächen je Wohnung in den Umlandgemeinden deutlich höher. Lediglich 7 % der Wohnungen haben eine Wohnfläche von weniger als 60 m². Dem gegenüber weisen 68 % der Wohnungen eine Wohnfläche von mehr als 100 m² auf.

...und Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen

Diese Verteilung spiegelt sich auch in der Anzahl der Räume in den Wohneinheiten wider. In Ratzeburg dominieren Wohneinheiten mit fünf und mehr Räumen mit 39 %, im Umland bilden diese sogar 67 % des Bestandes. 46 % des Wohnungsbestandes in Ratzeburg haben drei oder mehr Räume. In den Umlandgemeinden nimmt der Anteil an Wohnungen mit vier und mehr Räumen nur noch 17 % und an Wohnungen mit drei Räumen nur noch 12 % ein. Kleinere Wohnungen mit einem bzw. zwei Räumen spielen in Ratzeburg mit 15 % und in den Umlandgemeinden mit 5 % nur eine untergeordnete Rolle.

Abb. 19 Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume 2011



3.2 Modernisierungszustand

Modernisierungszustand

Im Rahmen der Vollerhebung des Gebäudebestandes wurde auch der Modernisierungszustand erfasst. Es konnte jedoch nur die Gebäudehülle bewertet werden. Inwiefern auch innerhalb des Gebäudes Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, konnte nicht erhoben werden. Energetische Maßnahmen an der Heizungsanlage oder die Dämmungen von Geschosdecken wurden daher nicht erfasst.

Die Abbildung 21 zeigt den Modernisierungszustand differenziert nach Baualter. Erwartungsgemäß wurden an jüngeren Gebäuden (Baujahr nach 1988) bisher kaum Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Mit zunehmendem Alter steigt jedoch die Modernisierungstätigkeit. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden an Gebäuden mit Baujahr zwischen 1949 und 1957 sowie an Gebäuden, die vor 1918 errichtet wurden durchgeführt. Ferner zeigt sich, dass Gebäude der 1970er Jahre bisher nicht umfassend saniert wurden.

Abb. 21 Modernisierungszustand differenziert nach Baualter

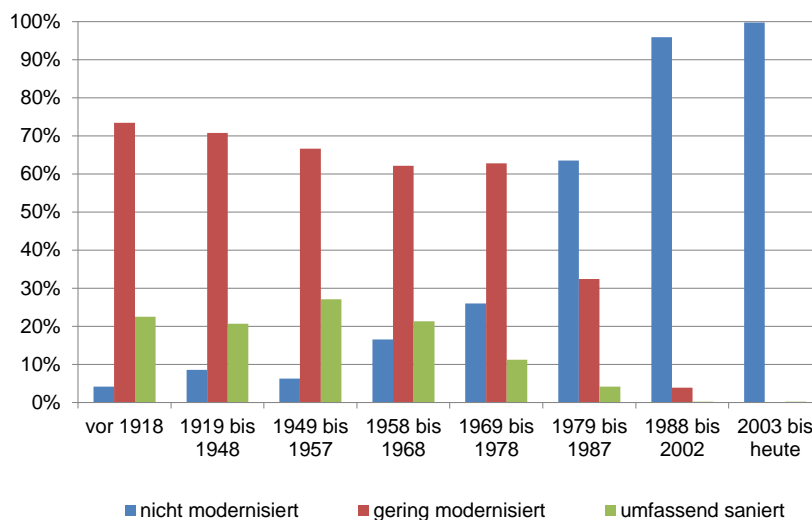
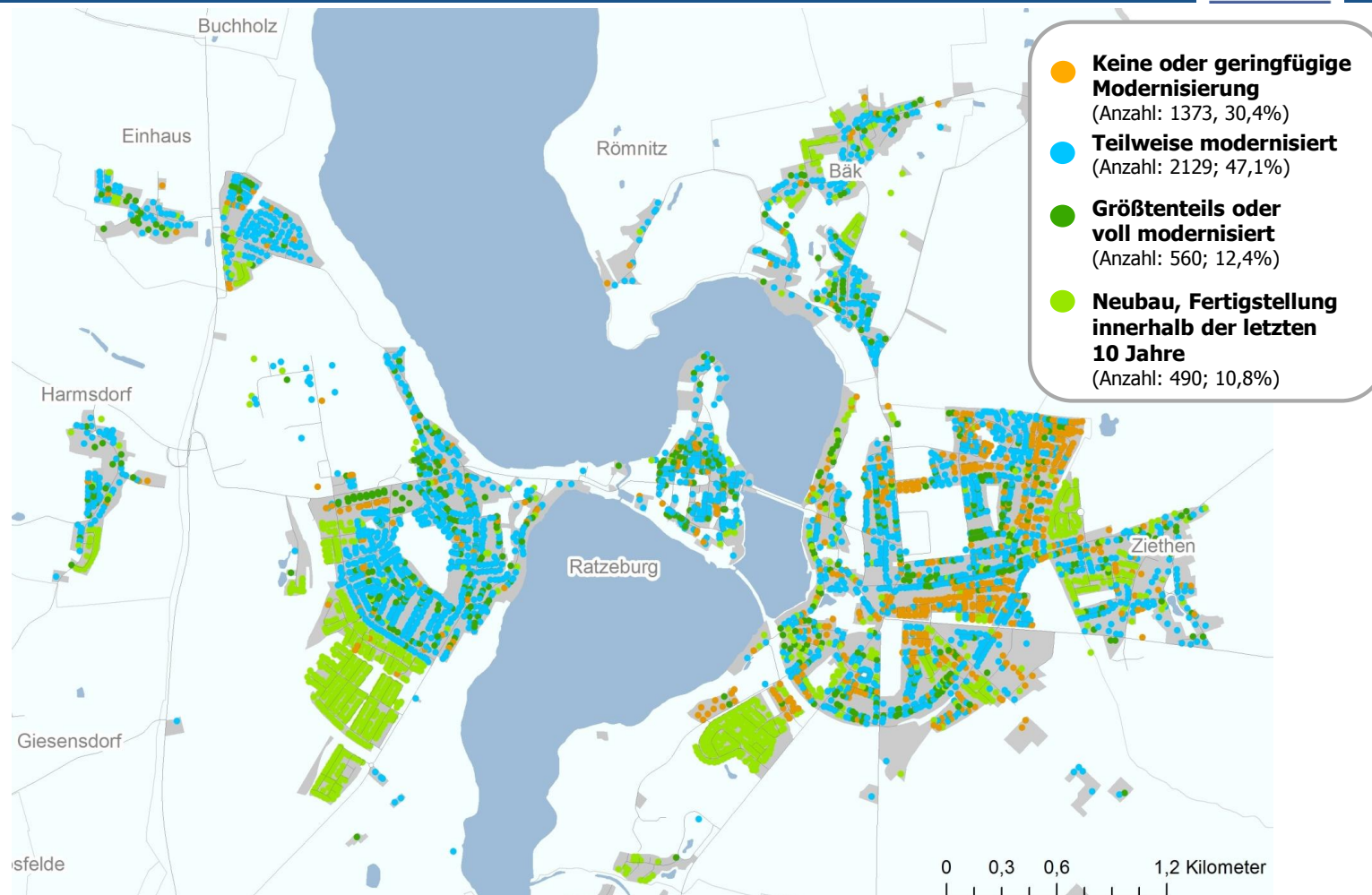


Abb. 22 Modernisierungsgrad



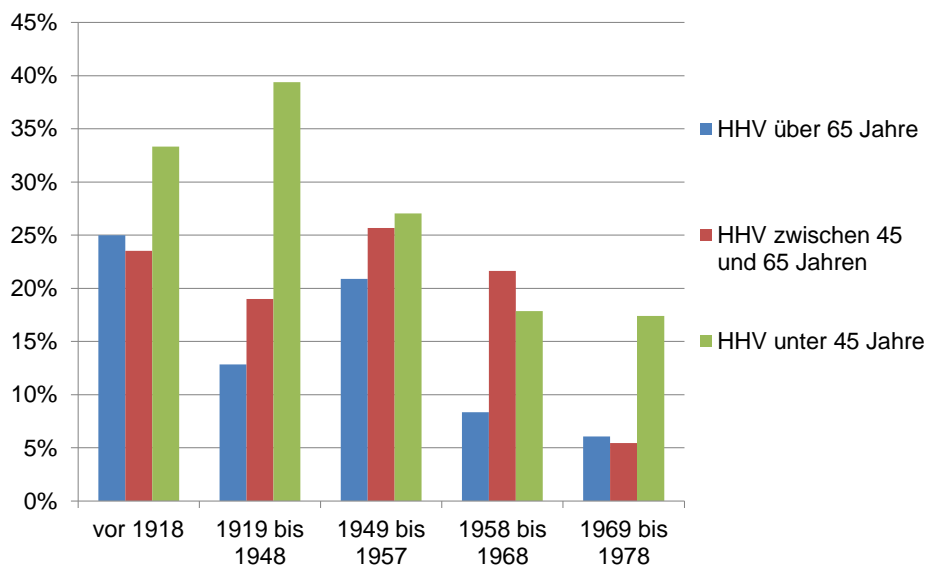
Teils schlechter Modernisierungszustand älterer Eigenheime

Abbildung 21 zeigt die kleinräumige Situation des Modernisierungszustands auf. Auffällig sind der hohe Anteil von nicht modernisierten Geschosswohnungen in St. Georgsberg sowie der vergleichsweise hohe Anteil von nicht modernisierten Einfamilienhäusern östlich der Altstadt. Der Modernisierungszustand von Einfamilienhäusern in der Baualtersklasse der 1960er und 1970er ist als kritisch einzustufen. Umfassende Modernisierungen blieben bisher meist aus und die Nutzbarkeit für Senioren ist häufig eingeschränkt. In vielen dieser Gebäude wohnen noch die Erstbezieher, die gemeinsam mit ihrer Immobilie gealtert sind. Da die Erstbezieher mehrheitlich weder ausreichend finanzielle Rücklagen gebildet haben, noch größere Darlehen erhalten, kommt eine Sanierung primär im Fall eines Besitzerwechsels in Frage.

Umfassende Modernisierungen bei Generationenwechsel

Das umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen häufig bei einem Eigentümerwechsel vorgenommen werden, belegt Abbildung 23. So ist der Modernisierungszustand von Gebäuden, die von einem Haushaltsvorstand bewohnt werden, der 45 Jahre alt ist, signifikant besser.

Abb. 23 Umfassende Modernisierungen (EFH) differenziert nach Baualter und Alter des Haushaltsvorstands



3.3 Energetische Beschaffenheit

Themenfeld mit hoher Aktualität

Vor dem Hintergrund steigender Preise für fossile Energieträger, den Zielen zum Klimaschutz und der beschlossenen Energiewende nimmt das Themenfeld Energie und Klimaschutz in der öffentlichen Diskussion einen immer größeren Stellenwert ein. Die Ziele der Bundesregierung zur Energieeinsparung und Verringerung des CO₂-Ausstoßes sind ehrgeizig. Um die Ziele erreichen zu können, bedarf es Anstrengungen auf allen Handlungsebenen - auch auf der kommunalen, stadtentwicklungspolitischen Ebene. Hierbei stellt der Wohnungsbestand ein Handlungsfeld dar, in dem nach wie vor große Einsparpotenziale vorhanden sind.

Vergleichsweise ungünstiger Standard in Mehrfamilienhäusern

Für Schleswig-Holstein wurde 2011 von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) ein durchschnittlicher Verbrauch von 151 kWh/m²a für die Wärmeversorgung ermittelt. Deutschlandweit liegt der Energieverbrauch bei 145 kWh/m²a. Auf Grundlage der in der Vollerhebung gewonnenen Daten des Wohnungsbestandes muss ein höherer Energieverbrauchskennwert angenommen werden, der über dem Landes- und Bundesdurchschnitt liegt. Hintergrund sind die relativ großen energetischen Nachholbedarfe der größeren Wohnungsunternehmen vor Ort.

Hoher Verbrauch in Ein- und Zweifamilienhäusern

Generell ist die Ermittlung des energetischen Standards für Ein- und Zweifamilienhäuser schwieriger als im Mehrfamilienhaussegment. Eine Orientierung bietet der durchschnittliche Energieverbrauchswert für Einfamilienhäuser für das Land Schleswig-Holstein. Hier wird ein Wert von 172 kWh/m² ausgegeben. Dieser Wert scheint auch für Ratzeburg realistisch zu sein. Eine gesteigerte Modernisierungstätigkeit konnte bei selbstnutzenden Privateigentümern nicht festgestellt werden. Die Ergebnisse der Vollerhebung decken sich weitgehend mit den Daten der ARGE.

**Teils schlechter
Zustand älterer
Eigenheime**

Im Ein- und Zweifamilienhaussegment ist besonders der Zustand in der Baualtersklasse 1950 bis 1970 kritisch einzuschätzen. In vielen dieser Gebäude wohnen noch die Erstbezieher, die gemeinsam mit ihrer Immobilie gealtert sind. Es besteht ein hoher Modernisierungsbedarf. Laut Expertenmeinung ist in diesen Fällen ein Ersatzneubau oftmals wirtschaftlicher als eine aufwendige Sanierung. Da die Erstbezieher mehrheitlich weder ausreichend finanzielle Rücklagen gebildet haben, noch größere Darlehen erhalten, kommt eine Vollsanierung oder ein Ersatzneubau primär im Fall eines Besitzerwechsels in Frage. Bisher bleibt der Abriss in der Praxis in der Regel allerdings aus. Die Verkaufspreise in normalen Wohnlagen übersteigen noch die Grundstückswerte bzw. sind noch so hoch, dass ein Abriss nicht in Erwägung gezogen wird.

**Berechnung der
Einsparpotenziale**

Auf Basis der Gebäudetypologie der ARGE (siehe www.arge-sh.de/publications), der Befragungsergebnisse privater Wohnungseigentümer und der Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft sowie der Baualtersstruktur in Ratzeburg hat GEWOS die Energieeinsparpotenziale im Wohnungsbestand differenziert nach dem Baualter, der Gebäudeform und dem Umfang der Maßnahmen berechnet. Berücksichtigt wurden alle Gebäude, die vor 1988 errichtet wurden und damit hinsichtlich des energetischen Zustandes Defizite aufweisen. Bei der Berechnung wird zwischen zwei Szenarien unterschieden, dem

- Basisszenario und dem
- Szenario ENEV 2009.

Das Basisszenario umfasst „adäquate Maßnahmen“ bzw. bauteilweise, technisch und wirtschaftlich sinnvolle Einzelmaßnahmen. Das zweite Szenario umfasst umfangreichere Maßnahmen, die dem Altbau-Standard nach EnEV 2009 entsprechen (vgl. hierzu Gebäudetypologie ARGE-SH). Zum 1. Mai 2014 tritt die neue EnEV 2014 in Kraft. Eine Anhebung der Anforderungen bei der Gebäudesanierung ist darin nicht enthalten. Die Änderungen für Bestandsgebäude betreffen insbesondere Öl- und Gasheizsysteme, die vor 1985 installiert worden sind.

Energieverbrauch	Unter der Annahme, dass flächendeckend sowohl im Einfamilienhausbestand als auch im Mehrfamilienhausbestand energetische Maßnahmen nach dem Basisszenario durchgeführt werden, ergibt sich ein gesamtstädtisches Einsparpotenzial von jährlich knapp 21 Mio. kWh. Im Vergleich zum Mehrfamilienhaussegment (8,6 Mio. kWh) ergeben sich im Einfamilienhaussegment höhere Einsparmöglichkeiten. Knapp 11,9 Mio. kWh könnten bei Umsetzung der Basismaßnahmen jährlich eingespart werden. Hintergründe für die höheren Einsparpotenziale im Einfamilienhausbestand sind unter anderem der Modernisierungszustand der Gebäude sowie die Dominanz von Einfamilienhäusern am Wohnungsbestand. Insbesondere die historische Bausubstanz und die zahlenmäßig stark vertretenen Einfamilienhäuser der Baualterjahre 1958 bis 1968 bergen hohe Einsparpotenziale.
Hohe Einsparpotenziale	Würde eine umfassende Sanierung der gesamten Gebäudesubstanz nach EnEV 2009 durchgeführt, würden sich nochmals deutlich höhere Einsparpotenziale ergeben. Insgesamt könnten unter diesen Voraussetzungen bis zu 51 Mio. kWh pro Jahr im Wohnungsbestand in Ratzeburg und dem Umland eingespart werden.
CO₂-Emissionen	Werden flächendeckend die angeführten Maßnahmen umgesetzt, könnten die CO ₂ -Emissionen deutlich reduziert werden. Bereits im Rahmen der Basismaßnahmen ergeben sich Einsparpotenziale von 5.200 Tonnen CO ₂ jährlich (Annahme: Energiemix entspricht Landesdurchschnitt). Auch bezüglich der Emissionen könnten nochmals deutlich höhere Einsparungen erzielt werden, wenn der Bestand an den Modernisierungsstandard der EnEV 2009 angepasst würde.

Tabelle 1: Energieeinsparpotenziale Wohnungsbestand Ratzeburg und Umland

Einfamilienhaussegment							
<i>Wohnungsbestand</i>	210	350	730	670	490	310	2.760
Szenario - Basismaßnahmen	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO ₂ - Einsparpotenzial [t/a]	200	410	740	800	340	390	2.900
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	817.000	1.568.000	3.111.000	3.349.000	1.516.000	1.559.000	11.919.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	3.500	6.100	13.600	17.000	12.000	6.600	58.728
Kosten pro m ² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	140	150	160	195	130	65	
Szenario - ENEV 2009	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO ₂ - Einsparpotenzial [t/a]	570	1.090	2.230	2.090	1.070	890	7.900
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	2.304.000	4.337.000	8.798.000	8.350.000	4.478.000	3.488.000	31.754.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	18.300	10.700	9.100	12.500	18.200	8.600	77.300
Kosten pro m ² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	390	285	295	370	505	190	
Mehrfamilienhaussegment							
<i>Wohnungsbestand</i>	590	130	720	970	390	520	3.320
Szenario - Basismaßnahmen	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO ₂ - Einsparpotenzial [t/a]	360	100	500	750	250	330	2.300
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	1.364.000	356.000	1.954.000	2.817.000	919.000	1.196.000	8.605.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	5.900	1.700	8.400	8.300	8.000	4.700	37.000
Kosten pro m ² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	145	190	165	170	165	95	
Szenario - ENEV 2009	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO ₂ - Einsparpotenzial [t/a]	930	210	1.070	1.150	570	670	4.600
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	3.721.000	804.000	4.329.000	5.748.000	2.261.000	2.554.000	19.416.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	10.500	2.800	14.400	18.600	7.600	6.000	60.000
Kosten pro m ² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	270	320	300	280	275	155	

© GEWOS

Investitionsvolumen Die Realisierung der Einsparpotenziale erfordert hohe Investitionen in den Wohnungsbestand. Insgesamt müssten für die Umsetzung der Basismaßnahmen rund 96 Mio. Euro in den Bestand investiert werden. Für die Herstellung des EnEV 2009-Standards müsste das Investitionsvolumen auf 137 Mio. Euro erhöht werden. Investitionen in dieser Größenordnung sind allerdings kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Einerseits haben die institutionellen Eigentümer zum Teil die Bestände in den vergangenen Jahren angepasst. Der EnEV-2009-

Standard wurde jedoch in der Regel nicht erreicht. Im Fokus standen Maßnahmen, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten machbar waren. Andererseits ist vielen privaten Immobilienbesitzern eine Vollsanierung nach EnEV 2009, selbst wenn langfristig eine finanzielle Vorteilhaftigkeit der Investition gegeben wäre, nicht möglich, da entsprechende finanzielle Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Unterstützungsmöglichkeiten der Kommunen

Die kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Förderung der Investitionstätigkeit der Immobilienbesitzer sind begrenzt. Ein Ansatz ist eine Intensivierung der Information und Beratung. Ein möglicher Partner könnte das lokale Handwerk und der Grundeigentümergebieterverband sein. Handwerksbetriebe sind für selbstnutzende Immobilienbesitzer häufig die ersten Ansprechpartner, wenn notwendige Sanierungen erfolgen. Der Zeitpunkt der „So-wieso-Sanierungen“ ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimal für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, da die energiebedingten Mehrkosten der Maßnahme deutlich niedriger sind, als bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen außerhalb des Sanierungszyklus. Um (insbesondere) die selbstnutzenden Eigenheimbesitzer von der Vorteilhaftigkeit von energetischen Maßnahmen zu überzeugen, sollte das Handwerk als erster Ansprechpartner für Fragen der Sanierung weiterqualifiziert werden. Beispielsweise könnte ein Schulungs- bzw. Weiterbildungsprogramm zu bestehenden Förderprogrammen und Finanzierungsmöglichkeiten von energetischen Maßnahmen in Kooperation mit der ARGE-SH und der Investitionsbank Schleswig-Holstein erarbeitet werden.

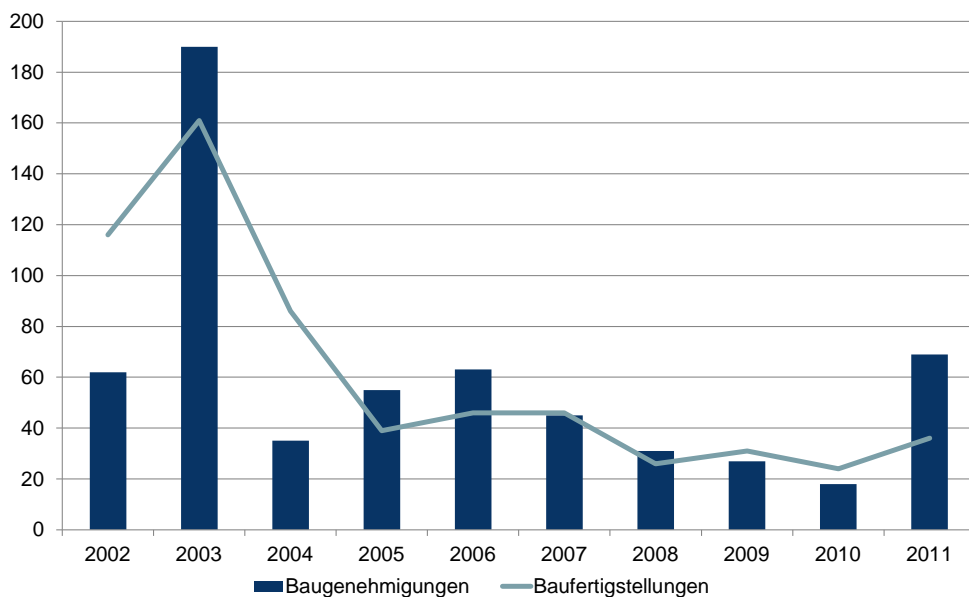
3.4 Neubautätigkeit

Rückläufige Bautätigkeit in Ratzeburg...

Aus den Daten zur Baualtersstruktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes für die Stadt Ratzeburg und das Umland war bereits abzuleiten, dass seit der Jahrtausendwende eine signifikante Neubautätigkeit stattgefunden hat. Jeweils 16 % der Gebäude in Ratzeburg und in den Umlandgemeinden wurden nach dem Jahr 2000 errichtet. Eine erhöhte Bautätigkeit war bereits in den 1990er Jahren zu verzeichnen und wurde bis Anfang der 2000er Jahre fortgesetzt. Besonders im Jahr 2003 wurde mit 190 genehmigten Wohnungen in Ratzeburg ein Spitzenwert erreicht. In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich jedoch nur noch 33 Wohneinheiten neu errichtet.

Die Entwicklung zur Anzahl der Baugenehmigungen ist erwartungsgemäß im Vergleich zu den fertiggestellten Wohneinheiten nahezu identisch. Im Jahr 2003 ist mit 161 Baufertigstellungen ebenfalls ein Spitzenwert erreicht worden.

Abb. 24 Bautätigkeit 2002 bis 2011 (Ratzeburg)

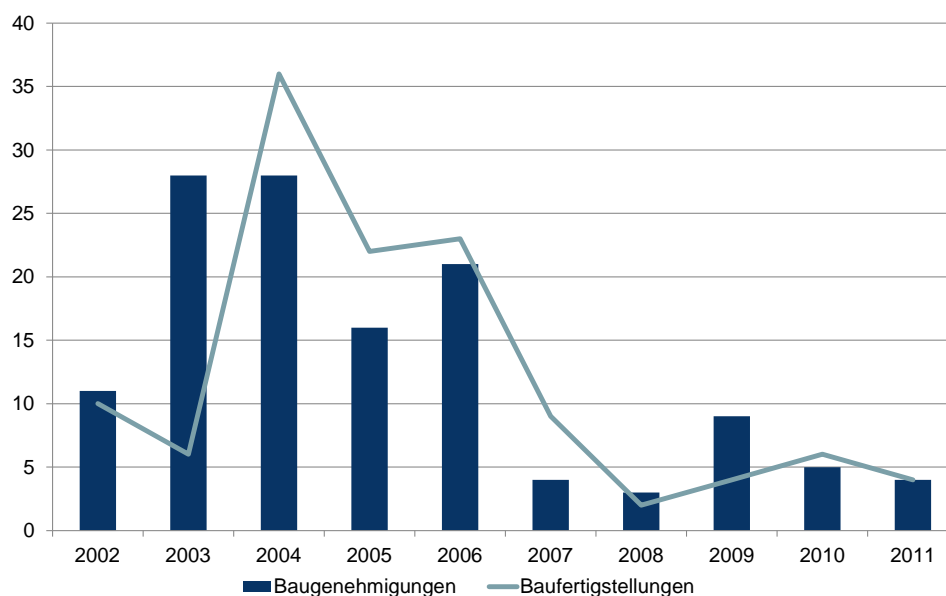


Quelle: Statistikamt Nord

...und den Umlandgemeinden

Die Bautätigkeit ist im Umland in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Während von 2004 bis 2006 noch eine rege Bautätigkeit zu beobachten war, wurden in den letzten fünf Jahren durchschnittlich nur noch fünf Wohnungen errichtet.

Abb. 25 Bautätigkeit 2002 bis 2011 (Umland)



Quelle: Statistikamt Nord

Neubau im Einfamilienhaussegment

In Ratzeburg sind zwischen 2008 bis 2011 rund 65 % der errichteten Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment entstanden. Weitere 28 % der Wohnungen wurden im Geschosswohnungsbau errichtet. Ein geringer Teil der Neubautätigkeit fand im Zweifamilienhaussegment statt (7 %).

Der Neubau von Wohnungen in den Umlandgemeinden ist fast ausschließlich in der Einfamilienhausbauweise realisiert worden. Der Geschosswohnungsbau spielt hier gar keine Rolle.

3.5 Wohnungsbaupotenzialflächen

Flächenpotenziale zur Stärkung der Innenentwicklung

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage von Familien und Paaren nach Einfamilienhäusern sowie der qualitativen Angebotserweiterung von Miet- und Eigentumswohnungen soll mit Fokussierung auf die Innenentwicklung für die Stadt Ratzeburg die Neubaulandausweisung für den Wohnungsbau gering gehalten werden. Die Stadt Ratzeburg ist bestrebt, innerstädtische Flächen und Nachverdichtungspotenziale für die Bereitstellung der qualitativen Wohnungsangebote zu nutzen und somit eine bessere Auslastung der innerstädtischen Infrastruktur zu erreichen.

Zur Identifikation von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau wurden Luftaufnahmen ausgewertet sowie eine umfassende Begehung des Stadtgebietes durchgeführt. Bei der Untersuchung zu Flächenpotentialen wurden Baulücken, Nachverdichtungspotentiale sowie Arrondierungsflächen im zusammenhängenden Siedlungsbereichen erfasst. Nicht berücksichtigt werden konnten hingegen einzelne teilbare Privatgrundstücke von Einfamilienhausgebieten. Die zusammengetragenen Flächen wurden mit der Stadtverwaltung abgestimmt und planungsrechtlich qualifiziert. Für die Potenziale wurden eine geeignete Wohnformen abgeschätzt und Aussagen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen.

Umfassende Erhebung 2013

Nicht alle Baulücken und Nachverdichtungsflächen können umgehend bebaut werden. In vielen Fällen ist eine Entwicklung erst nach langjährigen Bemühungen möglich. Gründe hierfür sind insbesondere unklare oder diffuse Eigentumsverhältnisse, divergierende Interessenlagen der Eigentümer oder etablierte Zwischennutzungen. Trotz dieser Schwierigkeiten in der Umsetzung ist es für die Stadt Ratzeburg unerlässlich, die Entwicklung von Baulücken im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung voranzutreiben.

In Ratzeburg wurden Flächenpotenziale im Siedlungszusammenhang identifiziert, auf denen langfristig bis zu 130 Wohneinheiten realisiert werden könnten (siehe Anhang 13 und 14). Die ermittelten Wohneinheiten teilen sich auf die unterschiedlichen Gebäudetypen wie folgt auf:

- ca. 60 - 80 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser
- ca. 50 - 70 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau

Die Wohnbauflächenpotenziale verteilen sich über das Stadtgebiet von Ratzeburg. Auf der Altstadtinsel wurde nur eine Fläche, auf der rund 10 Wohneinheiten realisiert werden können, identifiziert. Die bereits schon sehr dichte Bebauungsstruktur und das durch die Insellage eingeschränkte Innenstadtgebiet lassen nur sehr wenig Wohnungsneubau zu. Östlich der Innenstadt in der Vorstadt wurden Nachverdichtungspotenziale und Baulücken mit rund 70 Wohneinheiten identifiziert. Diese Flächenpotenziale sollten ausschließlich in einer Einfamilien- oder Reihenhausbebauung realisiert werden. In dem Stadtgebiet von St. Georgsberg wurden Flächenpotenziale mit ca. 50 Wohneinheiten erfasst. Hier könnte auch Geschosswohnungsbau errichtet werden.

**Neubaugebiet
„Barkenkamp Zwei“
südlich von St.
Georgsberg**

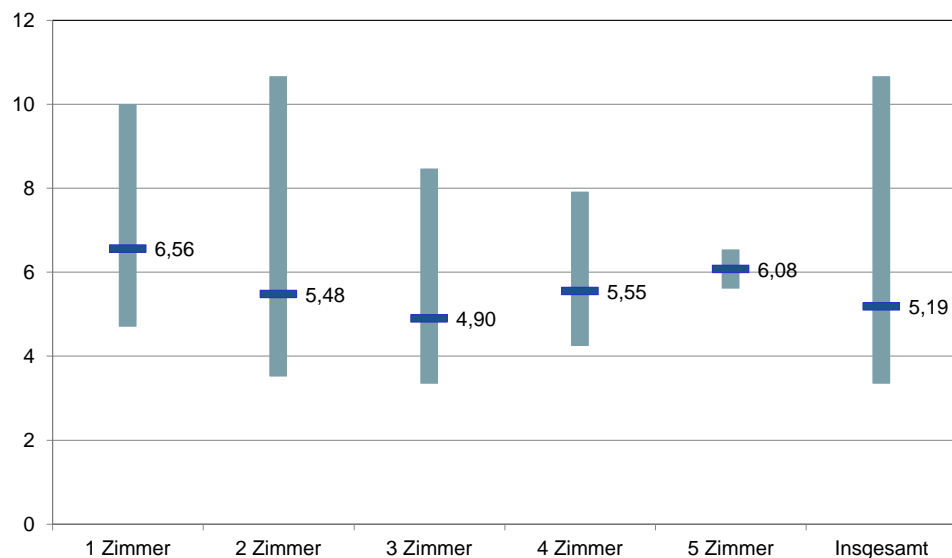
In 2007 wurde das Neubaugebiet „Barkenkamp Zwei“ erschlossen (Stadtteilerweiterung St. Georgsberg). Das überwiegend im Einfamilien- und Doppelhausstil geprägte Neubaugebiet wurde in zwei Bauabschnitte unterteilt. Der erste Abschnitt ist bereits fertig gestellt. Auf der Fläche des zweiten Bauabschnitts stehen noch ca. 60 Baugrundstücke zur Verfügung (siehe Anhang 14, Fläche 17).

3.6 Miet- und Kaufpreisniveau sowie gebundener Wohnraum

Kleine Mietwohnun- gen am teuersten

Der Mietwohnungsmarkt ist in Ratzeburg durch preisgünstige Wohnungen geprägt. Das durchschnittliche Mietpreisniveau liegt nach einer Auswertung von Wohnungsinseraten bei Immobilienscout24 bei 5,19 Euro/m². Die Mieten sind für kleinere Wohnungen tendenziell höher, da diese Wohnungen von mehreren Zielgruppen wie beispielsweise Senioren, Auszubildenden und Transferleistungsempfängern nachgefragt werden und der technische Erschließungsaufwand auf eine kleinere Wohnfläche umgelegt wird. Mietobjekte mit fünf Zimmern zeigen ebenfalls ein überdurchschnittliches Mietniveau mit 6,08 Euro/m². In diesem Segment sind vorwiegend Einfamilienhäuser zur Miete zu finden, die häufig von Familien nachgefragt werden. Vermarktungsschwierigkeiten und ein unterdurchschnittliches Mietpreisniveau in Höhe von 4,90 Euro/m² gibt es bei Drei-Zimmer-Wohnungen. Das Mietpreisniveau für das Ratzeburger Umland kann nicht dargestellt werden, da das Mietsegment zu gering ist.

Abb. 26 Mietpreisniveau (Ratzeburg)



Quelle: Inseratauswertung

Moderates Kaufpreisniveau

Die Auswertung von Inseraten weist einen durchschnittlichen Kaufpreis für Einfamilienhäuser in Ratzeburg von 1.517 Euro/m² bzw. 223.859 Euro auf. Das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen liegt mit durchschnittlich 1.973 Euro/m² etwas höher. Im Umland müssen für den Kauf von Einfamilienhäusern durchschnittlich 1.509 Euro/m² bzw. 260.000 Euro gezahlt werden. Der erhöhte durchschnittliche Kaufpreis im Vergleich zum Stadtgebiet von Ratzeburg ist darauf zurückzuführen, dass die Wohnfläche der Einfamilienhäuser im Umland größer ist und damit das Kaufpreis höher ausfällt.

Baugrundstücke in Ratzeburg werden zurzeit zu einem durchschnittlichen Preis von 88 Euro/m² angeboten. Je nach Lage reichen diese von 26 Euro/m² bis 140 Euro/m². Im Umland sind die Preise mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 123 Euro/m² deutlich höher.

Abb. 27 Kaufpreisniveau



Einfamilienhaus			
	Maximum	Durchschnitt	Minimum
Ratzeburg	490.000 Euro	223.859 Euro	80.000 Euro
	2.887 Euro/m ²	1.517 Euro/m ²	636 Euro/m ²
Umland	510.000 Euro	260.000 Euro	155.000 Euro
	2.290 Euro/m ²	1.509 Euro/m ²	675 Euro/m ²

Eigentumswohnungen			
	Maximum	Durchschnitt	Minimum
	2.905 Euro/m ²	1.973 Euro/m ²	650 Euro/m ²

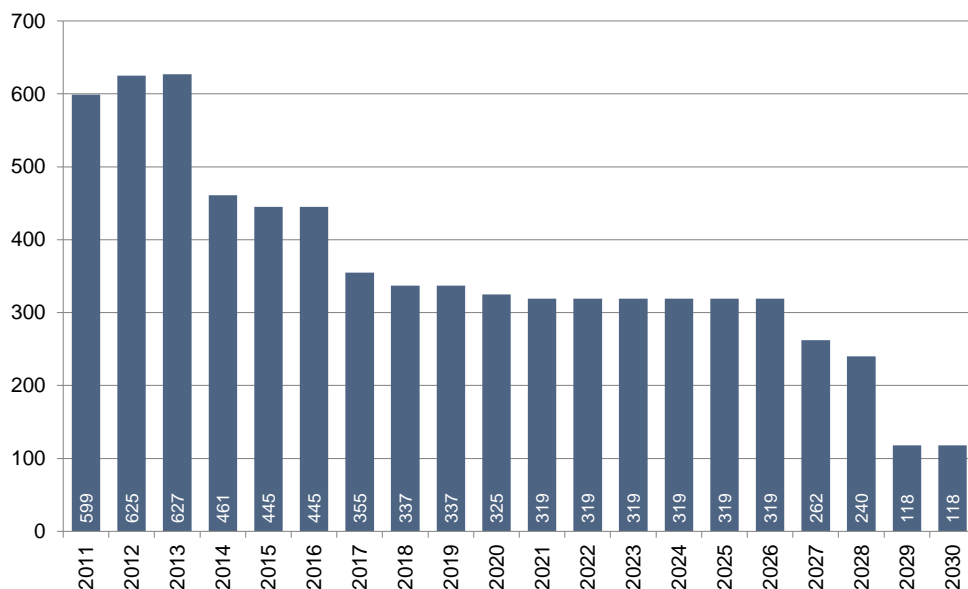
Grundstückpreise			
	Maximum	Durchschnitt	Minimum
Ratzeburg	140 Euro/m ²	88 Euro/m ²	26 Euro/m ²
Umland	140 Euro/m ²	123 Euro/m ²	89 Euro/m ²

Quelle: Inseratauswertung

Abschmelzprozess bei gebundenem Wohnraum

Ein Teil der Wohnraumnachfrage von einkommensschwachen Haushalten wird mithilfe des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes befriedigt. Insbesondere in den 1970er und 1980er Jahren wurde ein Großteil von öffentlich-geförderten Wohnungen errichtet. Die Bindungsfristen der Sozialwohnungsbestände laufen nach und nach aus. Im Jahr 2011 gab es in Ratzeburg 599 Sozialwohnungen. In den letzten beiden Jahren wurde zwar zusätzlicher mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum geschaffen (+28 Sozialwohnungen in 2012 und 2013), jedoch wird sich der Wohnungsbestand bei ausbleibenden Neubauten bis 2030 auf nur noch 118 Sozialwohnungen verringern. In Ratzeburg befindet sich geförderter Wohnraum hauptsächlich in den Stadtquartieren von St. Georgsberg und der Vorstadt. In der Innenstadt ist die Anzahl von Sozialwohnungen eher gering.

Abb. 28 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes (Gesamtraum)



Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein

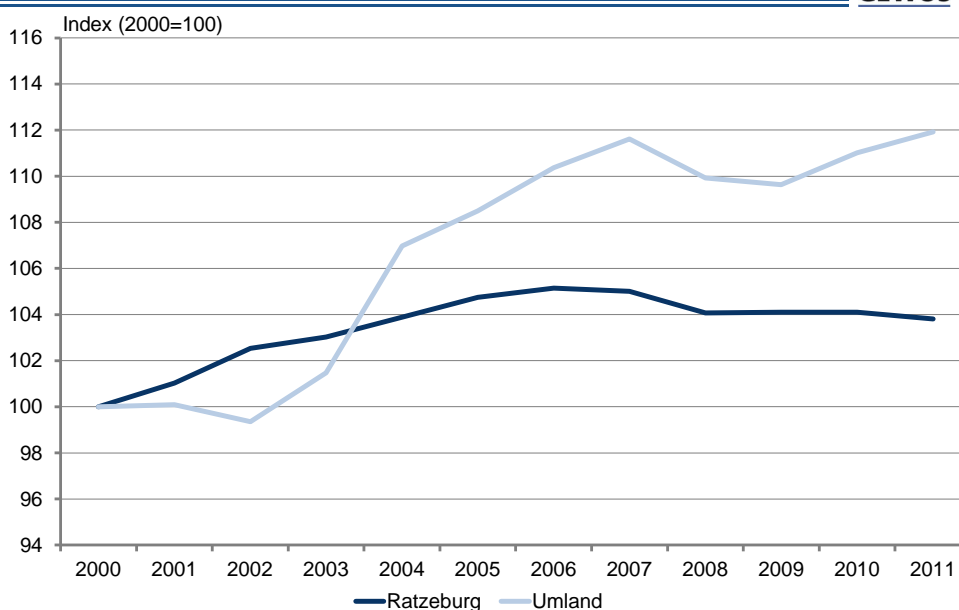
4 Wohnungsnachfrage in Ratzeburg

4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Bevölkerungsverluste in Ratzeburg ab 2006

Die Bevölkerungszahl der Stadt Ratzeburg und den Umlandgemeinden entwickelte sich innerhalb der Jahre 2000 bis 2011 nicht konstant. Basierend auf den Daten des Statistikamtes Nord verzeichnete Ratzeburg von 2000 bis 2006 einen Bevölkerungszuwachs von 5,1 % auf 13.837 Einwohner. Bis zum Jahr 2008 hat die Bevölkerungszahl auf 13.695 Einwohner abgenommen und stagniert seitdem auf einem gleichen Niveau. Nach der Bevölkerungsfortschreibung des Statistikamtes Nord liegt die Einwohnerzahl von Ratzeburg im Jahr 2011 bei 13.662. Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 ist die Zahl der Einwohner mit 13.620 etwas niedriger.

Abb. 29 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011



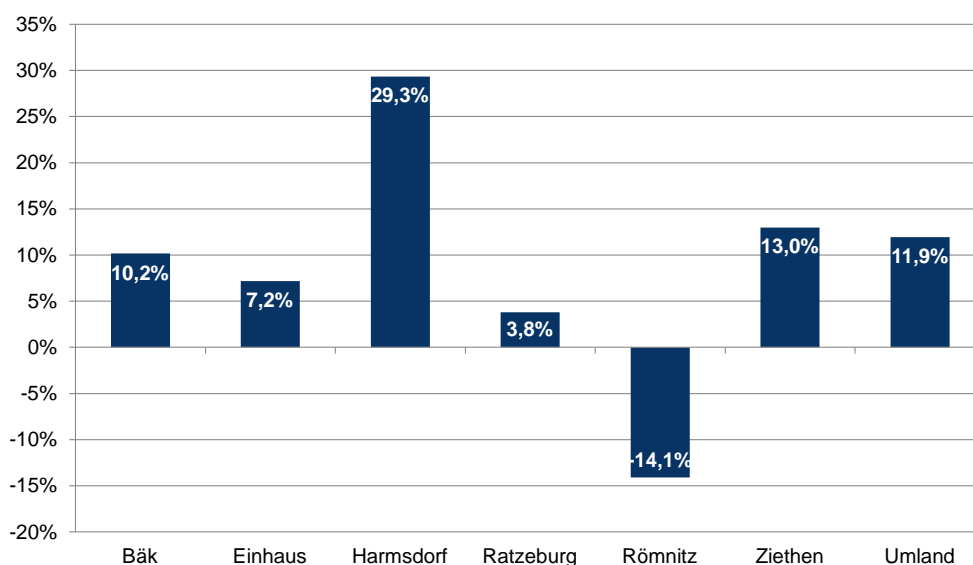
Quelle: Statistikamt Nord

Bevölkerungszuwächse, bis auf Römnitz, in den Umlandgemeinden

Die Einwohnerzahl in den Umlandgemeinden hat zwischen 2000 und 2011 um 11,9 % (275 Personen) auf 2.581 Einwohner zugenommen. Für die Umlandgemeinden Harmsdorf und Römnitz lassen sich unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen beobachten. So ist im Zeitraum von 2000 bis 2011 für die Gemeinde Römnitz ein Bevölkerungsverlust von 14,1 % beobachtet, aller-

dings ist die Gemeinde mit 61 Einwohnern im Jahr 2011 vergleichsweise klein. Dies gilt auch für Harmsdorf (2011: 291 Einwohner), die im gleichen Zeitraum einen Bevölkerungszuwachs von 29,3 % verzeichnete.

Abb. 30 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011 (Veränderung in %)

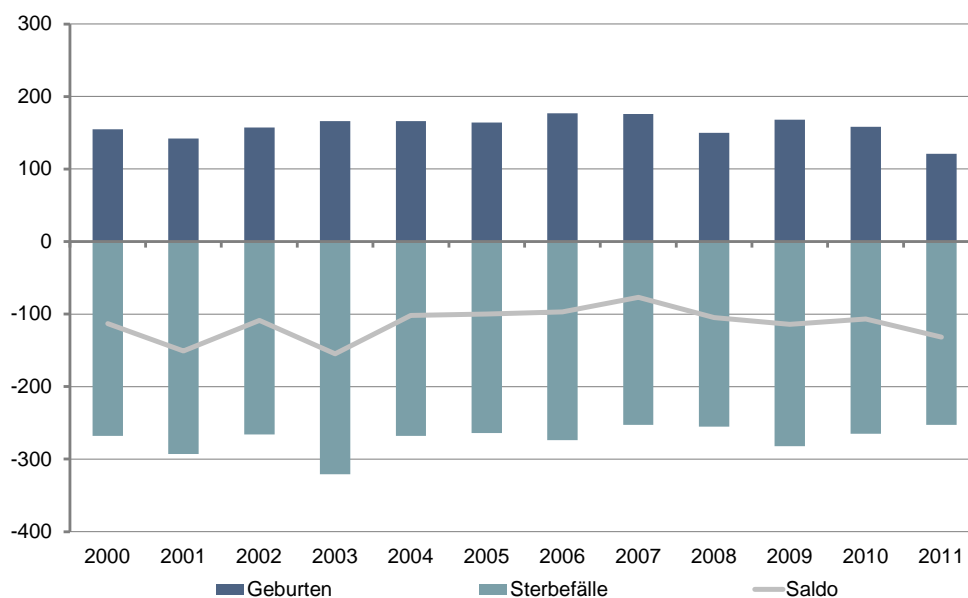


Quelle: Statistikamt Nord

Konstant negativer natürlicher Saldo

Die Bevölkerungsentwicklung in einer Gemeinde wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also die Differenz zwischen Geburten- und Sterbefällen, und den Wanderungsbewegungen in Form von Zu- und Fortzügen beeinflusst. Das Geburtensaldo für den Gesamt- raum Ratzeburg mit den Umlandgemeinden zeigte sich in den vergangenen zehn Jahren konstant negativ. Für den Zeitraum von 2003 bis 2007 ist ein Rückgang des negativen Geburtensaldos um die Hälfte von -155 auf -77 deutlich, jedoch stieg der Saldo bis 2011 wieder auf -132 an. Im Stadtgebiet von Ratzeburg liegt der negative Geburtensaldo mit -132 im Jahr 2011 deutlich höher als in den Umlandgemeinden mit -7. Für das Jahr 2009 war in den Umlandgemeinden sogar ein positiver Gebur- tensaldo von +1 zu verzeichnen.

Abb. 31 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011 (Gesamt)



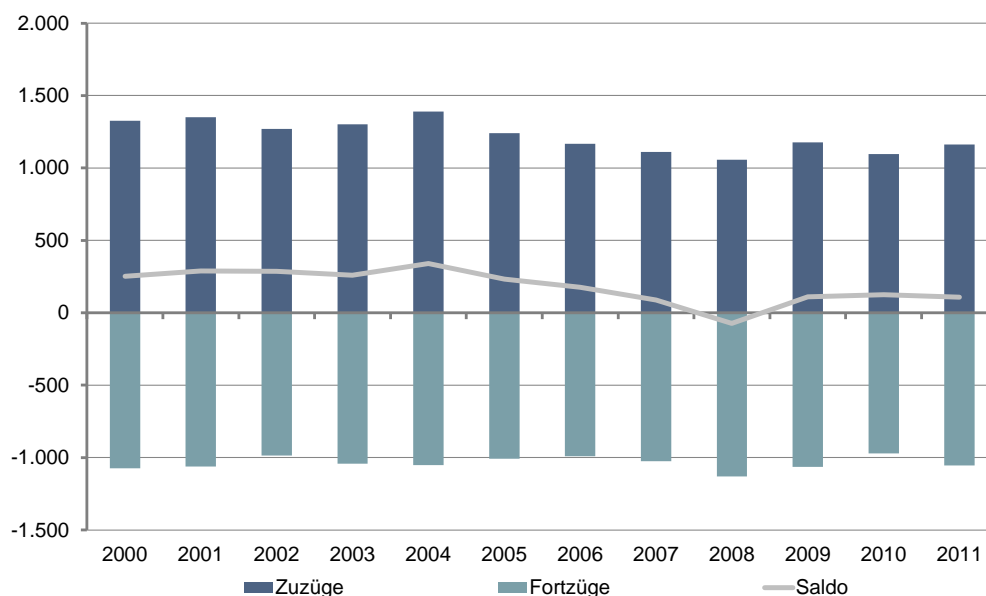
Quelle: Statistikamt Nord

Geringere Wanderungsgewinne

Ratzeburg und die Umlandgemeinden weisen bis auf das Jahr 2008 einen positiven Wanderungssaldo aus, es sind also mehr Personen in das Stadtgebiet und die Umlandgemeinden zu- als fortgezogen. Deutlich ist jedoch, dass der positive Wanderungssaldo von 2004 (+339) bis 2007 rückläufig war und kurzfristig für das Jahr 2008 sogar in einen negativen Wanderungssaldo von -73 umgeschlagen ist. Für die Jahre 2009 bis 2011 zeigt sich zwar wieder ein Überschuss zugezogener Personen, jedoch auf einem geringeren Niveau (Durchschnitt von +115 für 2009 bis 2011) als noch im Jahr 2000 (+253).

Entsprechend wirken sich der geringere positive Wanderungssaldo seit 2004 und die seit 2007 zunehmend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in einer stagnierenden bzw. leicht abnehmenden Einwohnerzahl für den Gesamttraum aus. Für das Umlandgemeinden wird jedoch deutlich, dass die natürliche negative Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2009 bis 2011 in Höhe von -11 durch Wanderungsgewinne von +40 kompensiert wurde und sich die Einwohnerzahl in den letzten drei Jahren erhöht hat.

Abb. 32 Zu- und Fortzüge 2000 bis 2011 (Gesamtraum)



Quelle: Statistikamt Nord

Zuzug von Senioren nach Ratzeburg

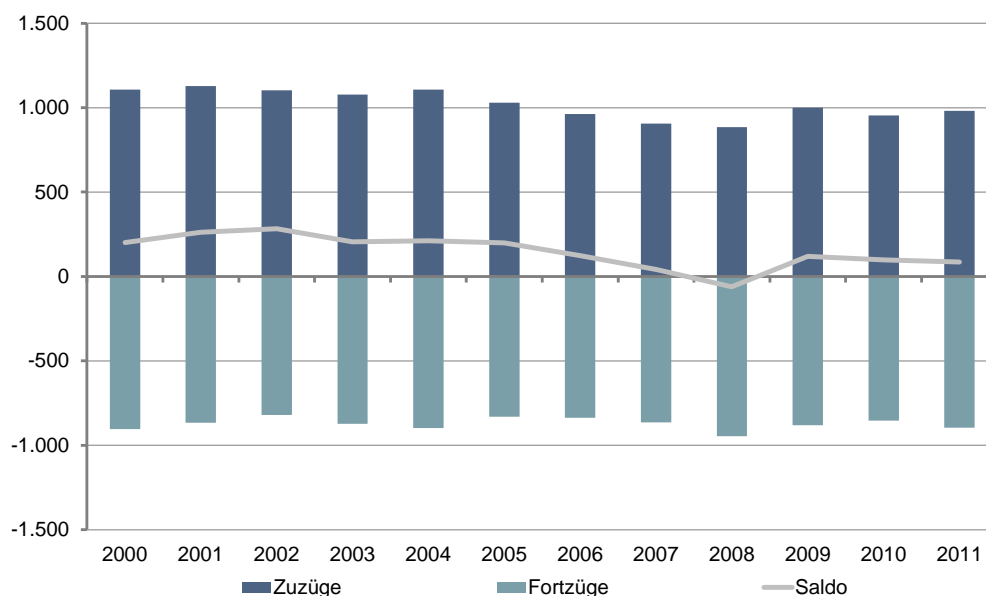
Die Wanderungsbewegungen lassen sich nach verschiedenen Altersgruppen differenzieren. Insbesondere für Ratzeburg ist deutlich, dass die Wanderungsgewinne zwischen 2007 und 2011 auf die Altersgruppen der 50- bis 65-Jährigen und der Über-65-Jährigen zurückzuführen ist. Der Anteil der Senioren ab 65 Jahre nimmt mit einem Überschuss von 185 zugezogenen Personen einen besonderen Stellenwert ein. Dagegen spielen Familien, darauf deuten die leichten Wanderungsgewinne der Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis 50-Jährigen hin, eher eine geringere Bedeutung bei den Zuzügen.

Der verstärkte Wanderungsgewinn der Gruppe der Senioren und „Best-Ager“ nach Ratzeburg ist auf die Lagequalitäten der Stadt Ratzeburg wie Nähe zu infrastrukturellen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung zurückzuführen. Diese Gruppe bietet Potenzial für den Wohnstandort Ratzeburg, zieht aber auch veränderte Anforderungen an das Wohnungsangebot und die städtischen Infrastrukturausstattungen nach sich.

Wanderungsgewinne bei Familien im Umland

In den Umlandgemeinden stellen Familien den Großteil der Wanderungsgewinne dar. Das präferierte Zuzugsziel von Familien in die Umlandgemeinden ist auf das Einfamilienhausangebot zurückzuführen. Die Ratzeburger Umlandgemeinden bieten für diese Zielgruppe sowohl im Neubau als auch im Bestand die Möglichkeit Wohneigentum zu moderaten Preisen zu erwerben. Zudem bietet die Stadt Ratzeburg ein attraktives infrastrukturelles Umfeld in Form von Schul- und Kinderbetreuungsangeboten.

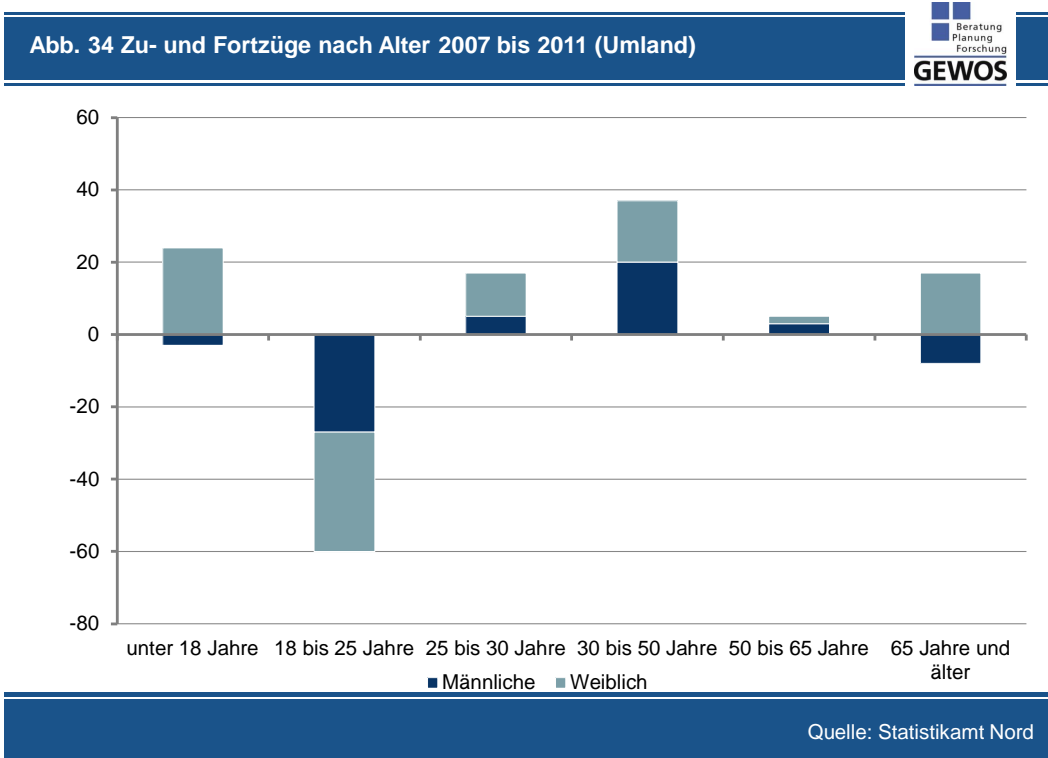
Abb. 33 Zu- und Fortzüge 2000 bis 2011 (Ratzeburg)



Quelle: Statistikamt Nord

Abwanderung junger Einwohner

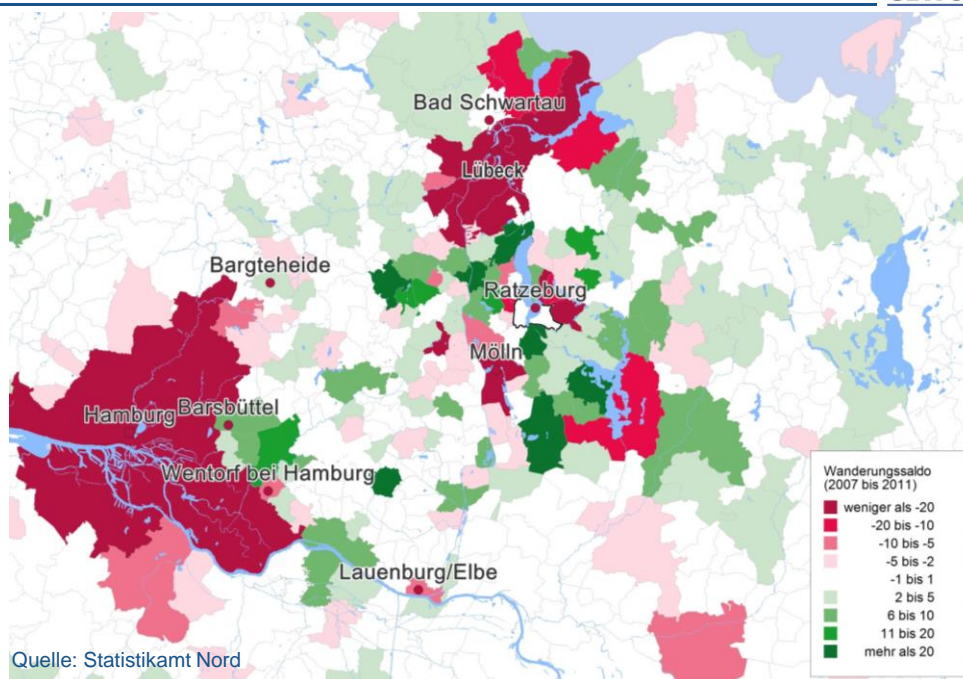
Der Stadt Ratzeburg und den Umlandgemeinden ist bei der altersselektiven Betrachtung der Wanderungsbewegungen gemein, dass hauptsächlich junge Einwohner zwischen 18 bis 25 Jahre den Wohnstandort verlassen. Die erhebliche Abwanderung dieser jungen Altersgruppe ist auf ein begrenztes Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot in Ratzeburg und Umland zurückzuführen. Es werden daher große Arbeitsmarktzentren sowie Hochschulstandorte als Wohnstandort bevorzugt. Vielfach gelingt es nicht, diese Einwohner nach dem Abschluss der Ausbildung zurück zugewinnen.



Abwanderung in die Städte im Umland

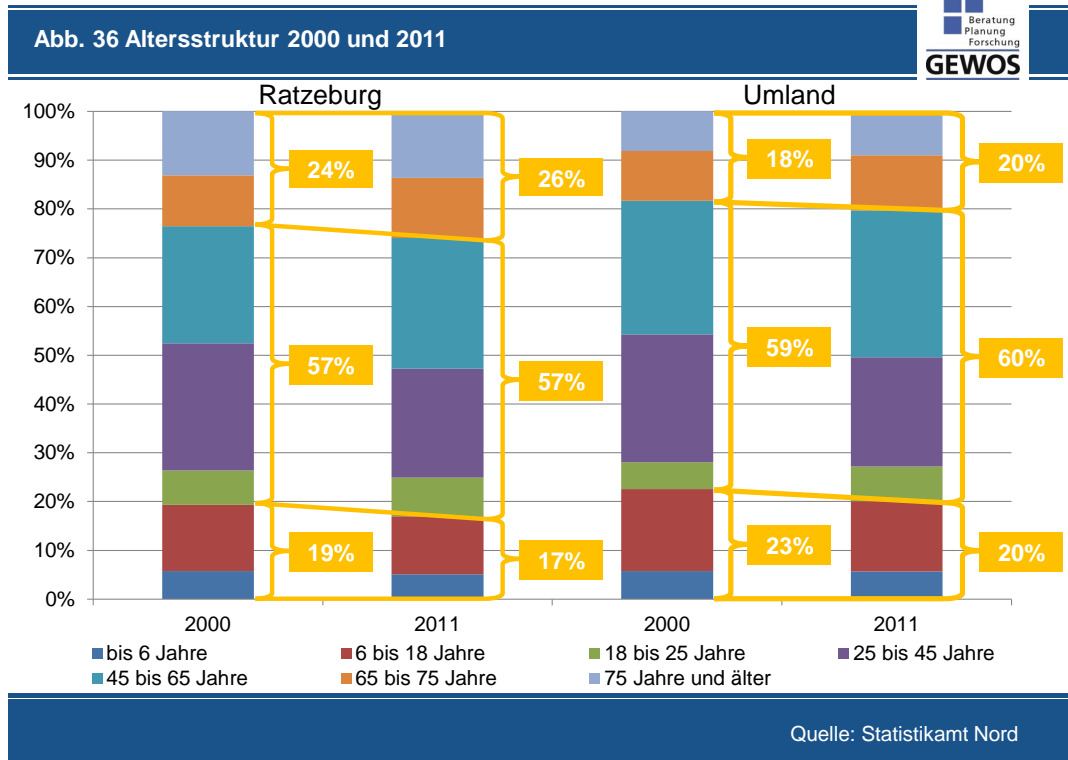
In der räumlichen Betrachtung der Wanderungsbewegungen wird deutlich, dass Ratzeburg zwischen 2007 und 2011 Einwohner an das direkte Umland wie die Gemeinden Bäk, Ziethen, Harmsdorf und Mechow verliert. Diese Wanderungen sind insbesondere auf (junge) Familien zurückzuführen, die sich ein Eigenheim zulegen und die Nähe zum infrastrukturellen Angebot der Stadt Ratzeburg weiter nutzen möchten. Vor allem erleiden die Stadt Ratzeburg wie auch die Umlandgemeinden verstärkte Wanderungsverluste der 18- bis 30-Jährigen gegenüber den größeren Stadtzentren. Aufgrund des differenzierten Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebotes wandert diese Zielgruppe aus der Stadt und den Umlandgemeinden in Richtung Lübeck und Hamburg ab.

Abb. 35 Wanderungssaldo 2007 bis 2011 (Ratzeburg)



Altersstrukturelle Verschiebungen

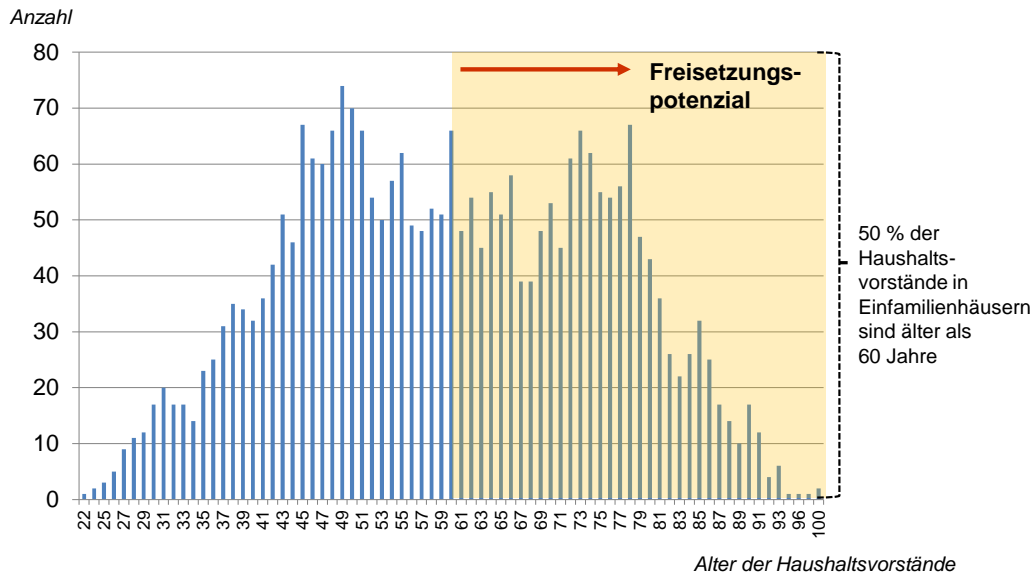
Eine altersstrukturelle Verschiebung der Einwohnerstruktur ist sowohl in Ratzeburg als auch in den Umlandgemeinden festzustellen. Während sich der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter von 18- bis 65-Jahren in Ratzeburg nicht verändert hat, stieg dieser in den Umlandgemeinden um einen Prozentpunkt an. Für die Altersgruppe der Über-65-Jährigen war in Ratzeburg und den Umlandgemeinden eine Zunahme um jeweils zwei Prozentpunkte zu beobachten. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre hat sich in Ratzeburg seit dem Jahr 2000 um zwei Prozentpunkte auf 17 % und um drei Prozentpunkte auf 20 % in den Umlandgemeinden reduziert. Die altersstrukturelle Verschiebung macht sich bei einer kleinräumigen Betrachtung bei einigen Quartieren besonders bemerkbar (siehe Anhänge 1 bis 12). Insbesondere in den älteren Einfamilienhausgebieten, die zum Teil noch von den Ersteigentümern bewohnt werden, ist ein deutlicher Anstieg des Durchschnittsalters zu beobachten. Einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Senioren weist auch die Altstadtinsel auf, der Anteil der Über-65-Jährigen war in den letzten Jahren allerdings vergleichsweise stabil.



**Haushaltsvorstände
älter als 60 Jahre in
Einfamilienhäusern**

In der nachfolgenden Abbildung 37 ist das Alter der Haushaltsvorstände im Einfamilienhausbestand abgebildet. Es wird deutlich, dass über 50 % der Haushaltsvorstände in Einfamilienhäuser älter als 60 Jahre sind. Für die Einfamilienhausbestände ergibt sich ein erhöhtes Freisetzungspotenzial, da die Gebäude in den nächsten Jahren zu großen Teilen entweder vererbt oder verkauft werden.

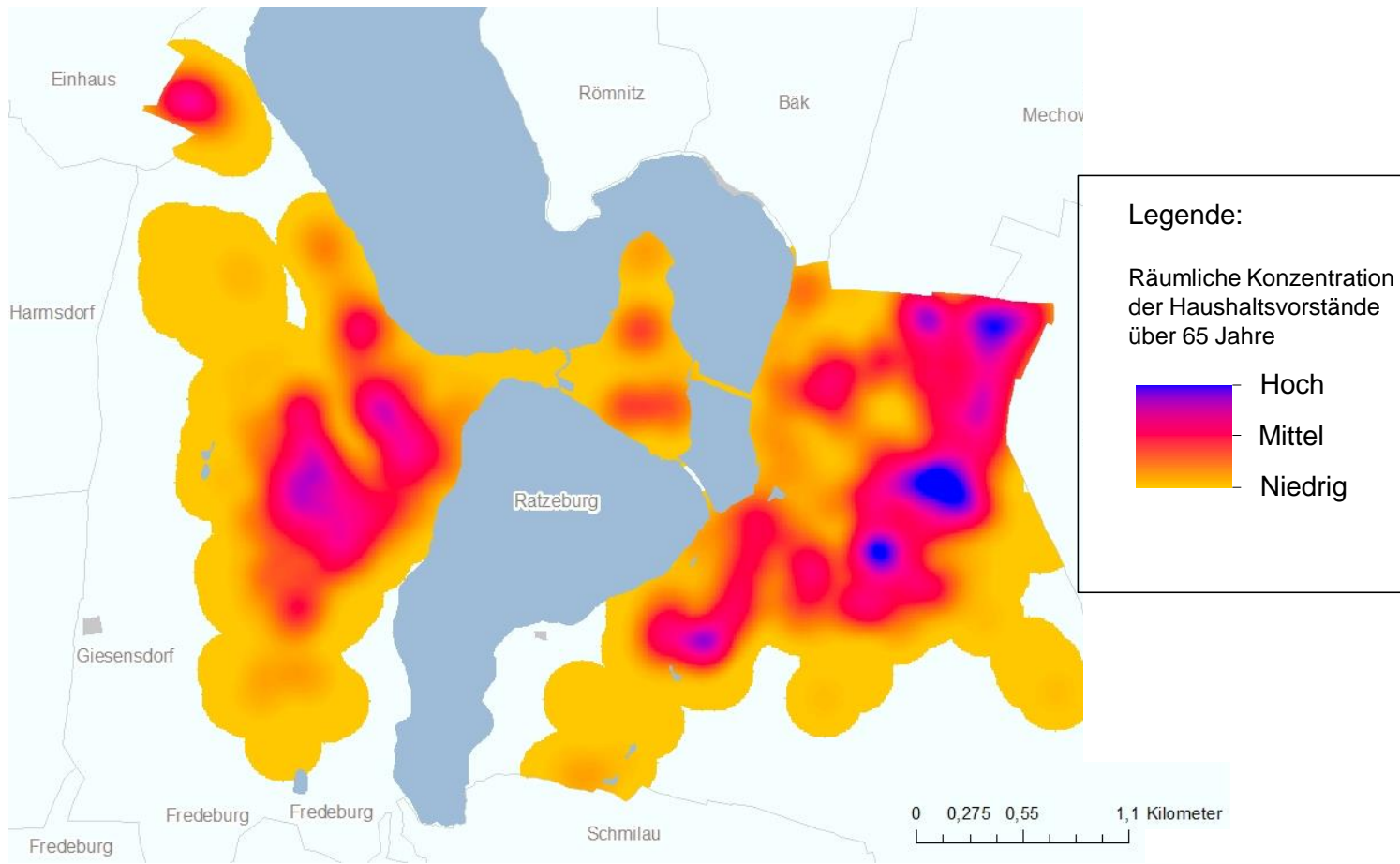
Abb. 37 Altersstruktur der Haushaltsvorstände im Einfamilienhausbestand in Ratzeburg



Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten

Abbildung 38 zeigt, wo die Schwerpunktgebiete des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand verortet sind. Kleinräumig ist eine hohe Konzentration von älteren Eigenheimbesitzern bzw. -bewohnern in Wohnquartieren der Vorstadt und von St. Georgsberg festzustellen. Der erhöhte Anteil von Einwohnern über 65 Jahren in den Einfamilienhausbeständen konzentriert sich in der Vorstadt auf Bestände der 1950er bis 1970er Jahre und im westlichen Stadtgebiet St. Georgsberg auf Einfamilienhausbestände der Zwischenkriegszeit sowie Bestände der 1950er und 1960er Jahre (vgl. Abb. 17). Diese Gebäudebestände stellen zum Teil einen erheblichen (energetischen) Sanierungsbedarf dar (vgl. Kapitel 3.2). In den Umlandgemeinden sind überwiegend Bewohner der Altersgruppe zwischen 30 bis 45 Jahre vorzufinden, die zumeist als Familien mit ein oder zwei Kindern in einem Einfamilienhaus leben.

Abb. 38 Schwerpunktgebiete des Generationenwechsels in Einfamilienhäusern

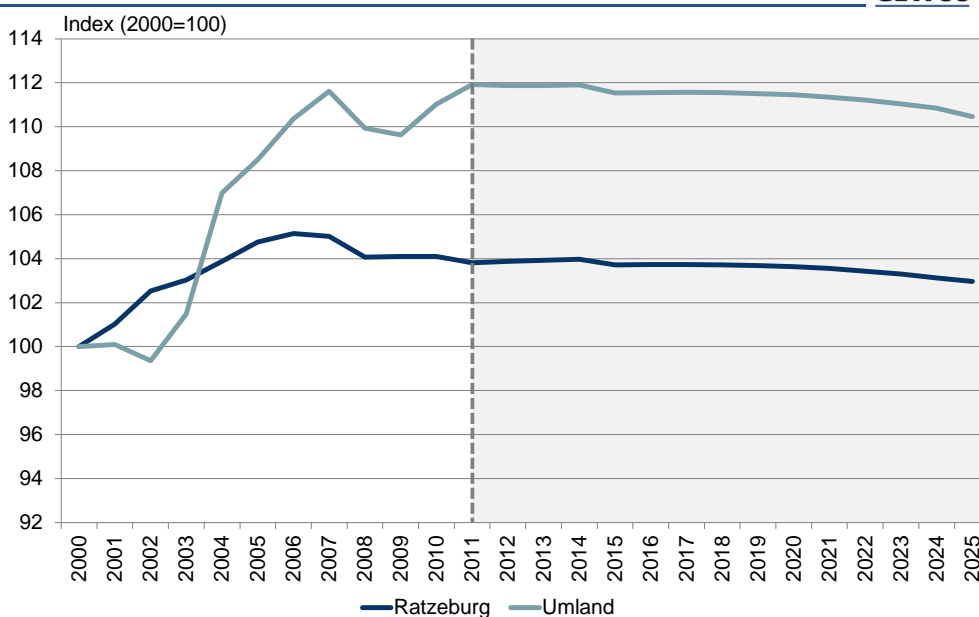


4.2 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose bis 2025

Neben der aktuellen Bevölkerungsstruktur und Einwohnerentwicklung ist die zukünftige Nachfrage entscheidend für die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Ratzeburg und den Umlandgemeinden. Aufbauend auf der Darstellung der aktuellen Bevölkerungsstruktur wird die zukünftige demografische Entwicklung der Stadt Ratzeburg und der fünf Umlandgemeinden bis zum Jahr 2025 abgebildet. Hierfür wurde auf die kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2025 zurückgegriffen. Die Prognose bezieht sich auf die Bevölkerung am Ort des Hauptwohnsitzes Ratzeburg.

Abb. 39 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011 und Prognose 2011 bis 2025



Quelle: Statistikamt Nord / GGR

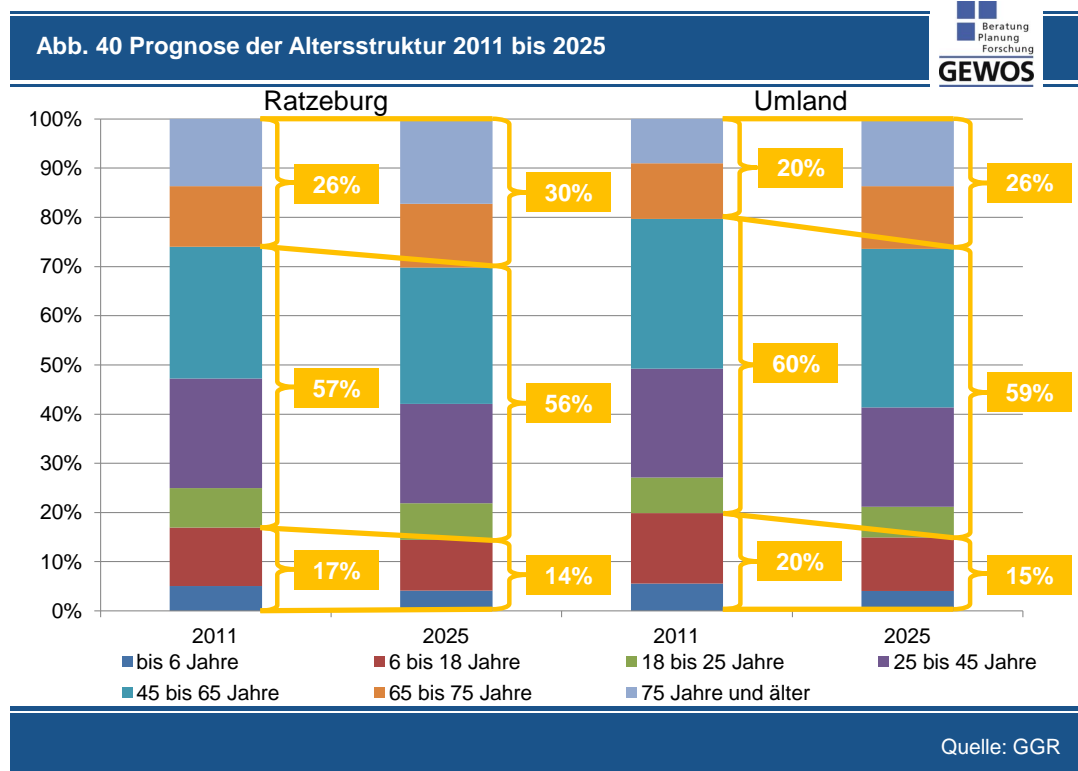
Leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert

Nach dem Anstieg der Einwohnerzahl in Ratzeburg im Zeitraum von 2000 bis 2006 hat sich die Bevölkerungszahl in den darauf folgenden zwei Jahren leicht verringert. Seit 2008 verbleibt die Zahl der Einwohner in Ratzeburg auf einem relativ stabilen Niveau. Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiter negativ ausfällt, jedoch durch

Wanderungsgewinne – insbesondere älterer Bevölkerungsgruppen - ausgeglichen werden kann. Von 2015 bis 2025 wird sich die Einwohnerzahl von Ratzeburg auf 13.549 Einwohner leicht reduzieren. Dies entspricht im Zeitraum von 2011 bis 2025 einem Einwohnerrückgang um 0,8 %. Auch im Umland wird zukünftig die Einwohnerzahl leicht rückläufig sein (- 1,3 %).

Deutliche altersstrukturelle Verschiebungen in Ratzeburg...

Auch in Zukunft ist von einer weiteren Verschiebung der Altersstruktur auszugehen. Der Trend, dass der Anteil älterer Bewohner über 65 Jahre zunimmt, wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Der Anteil dieser Altersgruppe wird sich von heute 26 % auf 30 % im Jahr 2025 erhöhen. Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wachsen auch die Handlungsbedarfe, den Wohnungsbestand altersgerecht anzupassen. Der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter (18- bis 65-Jährige) wird bis 2025 um 1 %-Punkt auf 56 % zurückgehen. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen wird sich bis 2025 um 3 %-Punkte auf 14 % verringern.



...und im Umland

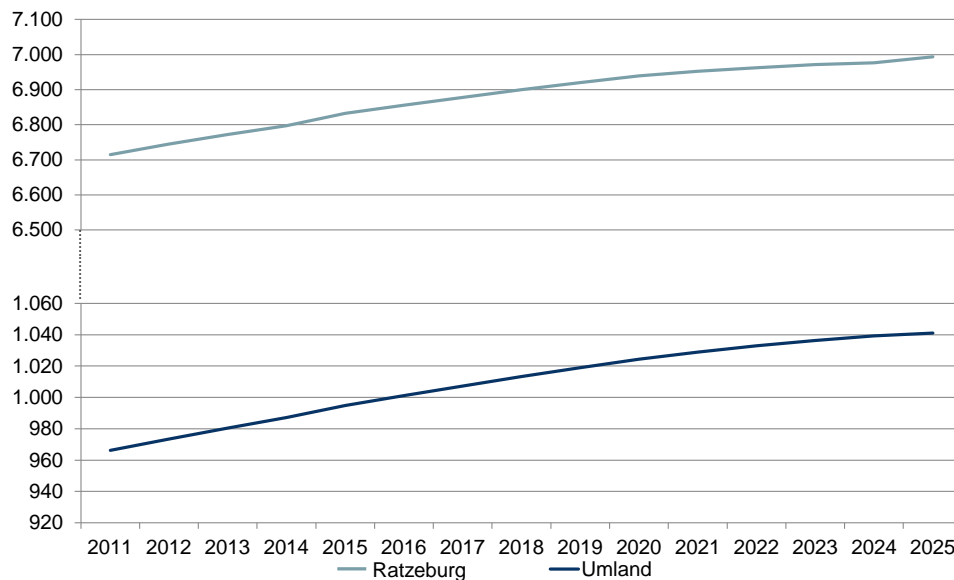
In einem stärkeren Maße wird sich die altersstrukturelle Veränderung in den Umlandgemeinden vollziehen. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen sinkt von aktuell 17 % auf 13 % im Jahr 2025. Die Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren bleibt mit einem Rückgang von einem Prozentpunkt gegenüber 2011 weitgehend stabil. Der Anteil der Senioren und Hochbetagten steigt von 22 % im Jahr 2011 auf 27 % im Jahr 2025.

4.3 Haushaltsprognose

Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage

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

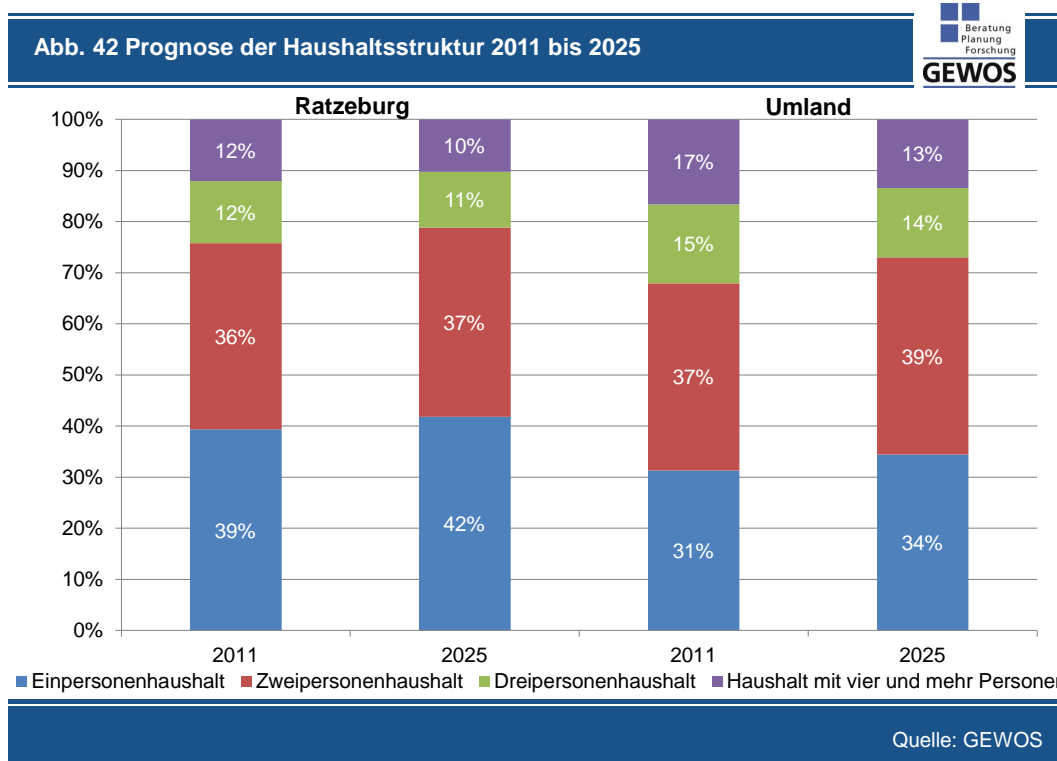
Abb. 41 Haushaltsprognose bis 2025



Quelle: GEWOS

Anstieg der Haushaltszahlen

Trotz eines prognostizierten Bevölkerungsrückgangs in Ratzeburg von -0,8 % und den Umlandgemeinden von -1,3 % bis zum Jahr 2025 wird die Zahl der Nachfrager bzw. Haushalte ansteigen. Ausgehend vom Basisjahr 2011 wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Ratzeburg bis 2025 um 279 Haushalte bzw. 4,2 % zunehmen. In den Umlandgemeinden lebten 2011 966 wohnungsmarktrelevante Haushalte. Bis 2025 nimmt die Zahl der Haushalte um 75 Haushalte bzw. 7,8 % zu.



Fortsetzung der Singularisierung

Bis zum Jahr 2025 wird sich die Anzahl der Haushalte gegenläufig zur Einwohnerzahl entwickeln. Die Ursache hierfür liegt in der anhaltenden Tendenz zur Haushaltsverkleinerung. Dementsprechend verringert sich die Zahl größerer Haushalte mit drei und mehr Personen von 24 % im Jahr 2011 auf 21 % im Jahr 2025. Dem gegenüber steigt der Anteil der Einpersonenhaushalte von 39 % im Jahr 2011 auf 41 % im Jahr 2025. Die Zunahme der Zweipersonenhaushalte für den gleichen Betrachtungszeitraum fällt mit einem Prozentpunkt geringer aus.

Die Verkleinerung der Haushaltsgrößen entspricht einem bundesweiten Trend und findet seine Ursache in der Singularisierung der Wohnbevölkerung. Es steigt die absolute Anzahl wie auch der Anteil älterer Menschen, die sehr häufig allein oder zu zweit wohnen, kontinuierlich an. Zum anderen nimmt die Anzahl kinderreicher Familien - und damit der Anteil größerer Haushalte - infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab.

In den Umlandgemeinden ist der Anteil von Mehrpersonenhaushalten mit 32 % derzeit noch deutlich größer als in Ratzeburg. Bis 2025 wird sich deren Anteil um 5 %-Punkte verringern. Auf der anderen Seite steigt der Anteil der Zweipersonenhaushalte von heute 37 % um 2 %-Punkte und der Einpersonenhaushalte von 31 % auf 34 % an.

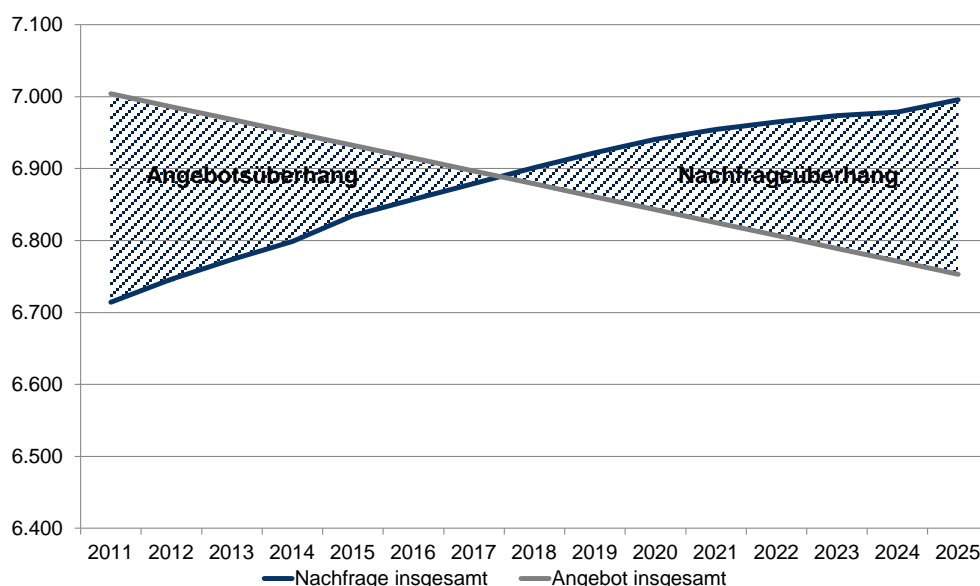
5 Wohnungsmarktprognose und -bilanz

- Angebotsüberhang** Der Wohnungsmarkt weist zurzeit einen Angebotsüberhang in Ratzeburg von etwa 4 % und in den Umlandgemeinden von ca. 2 % auf. Das bedeutet, dass die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen über der Anzahl der Haushalte liegt. Allerdings ist dieser Angebotsüberhang vergleichsweise moderat und übersteigt die ohnehin notwendige Fluktuationsreserve nur geringfügig.
- Zunahme der Haushaltszahlen bis 2025 in Ratzeburg...** Um für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte Aussagen treffen zu können, muss die Wohnungsmarktprognose fortgeschrieben werden. Bei dem prognostizierten leichten Bevölkerungsrückgang von 0,8 % wird die Anzahl der Haushalte bis 2025 um 4,2 % zunehmen. Bezogen auf 2011 entspricht dies einem Anstieg der Nachfrage um etwa 280 Haushalte.
- ...und im Umland** In den fünf Umlandgemeinden wird ein Bevölkerungsrückgang von 1,3 % prognostiziert. Dagegen nimmt die Zahl der Haushalte um 7,8 % bzw. 75 Haushalte zu.
- Wohnungsabgang** Auf der Grundlage von Erfahrungswerten und den Einschätzungen der lokalen Wohnungsmarktakteure geht GEWOS auch künftig von einem jährlichen Wohnungsabgang aus. Zukünftig wird dabei der Abriss von nicht mehr marktfähigen Beständen tendenziell zunehmen. So ist bereits heute vereinzelt der Abriss und Neubau wirtschaftlich attraktiver als eine umfassende Modernisierung. Ursache für diese Entwicklung sind insbesondere die steigenden Energiepreise.
- Zukünftiger Abgang: 300 Wohneinheiten** Durch die Anwendung der an die Wohnungsstruktur angepassten Abgangsquoten wird sich bis zum Jahr 2025 ein Wohnungsabgang von etwa 300 Wohneinheiten ergeben. Im Umland wird von einem Wohnungsabgang von etwa 30 Wohneinheiten ausgegangen. Die Höhe des Wohnungsabgangs wird unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten denkbar.

Rechnerische Saldierung des Wohnungsmarktes

Im Folgenden wird die prognostizierte wohnungsmarkt-relevante Nachfrage dem fortgeschriebenen Wohnungsbestand gegenübergestellt. Bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine rechnerische Saldierung für den Gesamtmarkt handelt. Ein rechnerischer Angebotsüberhang im Markt kann sich daher als Saldo aus Nachfrageüberhängen in bestimmten Teilmärkten und insgesamt höheren Angebotsüberhängen in anderen Teilmärkten ergeben.

Abb. 43 Haushalts- und Wohnungsmarktprognose 2011 bis 2025 (Ratzeburg)



Quelle: GEWOS


Gesamtmarkt: Neubaubedarf in Ratzeburg...

Infolge des Nachfrageanstieges und des Abgangs nicht mehr marktgängiger Wohnungen ergibt sich für die Stadt Ratzeburg ein Neubaubedarf von ca. 500 Wohneinheiten bis zum Jahre 2025, was etwa 35 Wohneinheiten pro Jahr entspricht.

...von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern

Betrachtet man die Bilanz differenziert nach Ein- und Mehrfamilienhäusern liegt der Nachfrageüberhang im Einfamilienhaussegment (300 WE) etwa 100 Wohneinheiten über dem des Mehrfamilienhaussegments (200 WE). Der größte Teil des Neubaubedarfs ist auf Ersatzneubau für abgängigen Wohnraum zurückzuführen. In der Regel lässt sich zumindest ein Teil der Einheiten auf der gleichen Fläche realisieren. Der zusätzliche Flächenbedarf ist damit vergleichsweise gering.

Abb. 44 Wohnungsmarktbilanz (Ratzeburg)



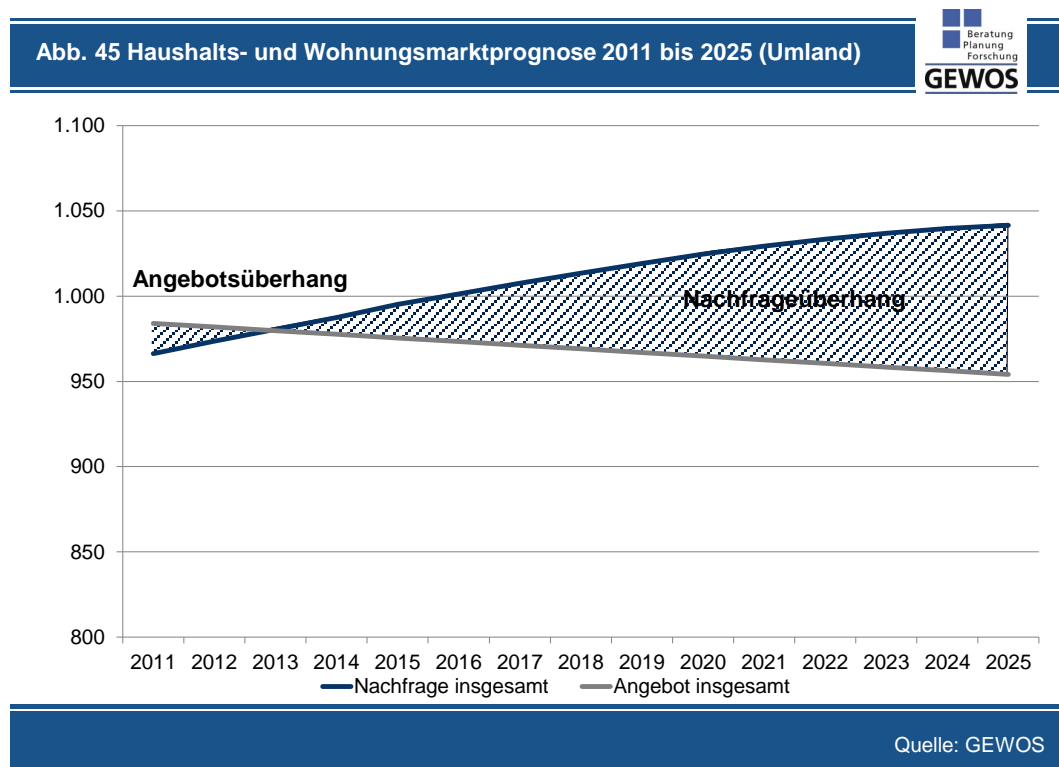
	2011	2015	2020	2025
Nachfrage insgesamt (inkl. Fluktuationsreserve)	6.800	7.000	7.100	7.200
Angebot insgesamt	7.000	6.900	6.900	6.700
Neubaubedarf insgesamt	-200	100	200	500
Nachfrage EFH (inkl. Fluktuationsreserve)	3.400	3.500	3.600	3.600
Angebot EFH	3.400	3.400	3.400	3.300
Neubaubedarf EFH	0	100	200	300
Nachfrage MFH (inkl. Fluktuationsreserve)	3.400	3.500	3.500	3.600
Angebot MFH	3.600	3.500	3.500	3.400
Neubaubedarf MFH	-200	0	0	200

Quelle: GEWOS

**Umland:
Neubaubedarf nur
im Einfamilien-
haussegment**

Im Ratzeburger Umland wird sich innerhalb des Prognosezeitraums der Angebotsüberhang in einen Nachfrageüberhang wandeln. Infolge des deutlichen Haushaltszuwachses ergibt sich Zusatzbedarf an Wohnraum. Verbunden mit dem Ersatzbedarf für abgegangene Wohnungen gibt es bis zum Jahr 2025 ein Neubaubedarf von etwa 90 Wohneinheiten bzw. 7 Wohneinheiten pro Jahr. Differenziert nach Segmenten wird deutlich, dass sich der Neubaubedarf ausschließlich auf das Einfamilienhaussegment bezieht.


Für das Segment von Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird im Jahr 2025 kein Neubaubedarf und Angebotsüberhang prognostiziert, sondern ein ausgeglichenes Angebots- und Nachfrageverhältnis bestehen. Allerdings spielte das Mehrfamilienhaussegment auch in der Vergangenheit eine eher untergeordnete Rolle. Nur etwa 11 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern.



Qualitative Aspekte der Nachfrage

Bei dem angeführten Neubaubedarf ist zu beachten, dass neben der rein quantitativen Bedarfsberechnung ebenfalls qualitative Anforderungen der Nachfrage zu berücksichtigen sind, die sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lässt. So besteht ein Mangel an Wohnungsangeboten für ältere Menschen. Zudem gibt es eine ungedeckte Nachfrage nach hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen in guter Lage.

Abb. 46 Wohnungsmarktbilanz (Umland)



	2011	2015	2020	2025
Nachfrage insgesamt (inkl. Fluktuationsreserve)	990	1.010	1.040	1.070
Angebot insgesamt	980	970	960	950
Neubaubedarf insgesamt	10	30	60	90
Nachfrage EFH (inkl. Fluktuationsreserve)	880	910	940	960
Angebot EFH	870	860	860	850
Neubaubedarf EFZH	10	40	70	90
Nachfrage MFH (inkl. Fluktuationsreserve)	110	100	100	110
Angebot MFH	110	110	110	110
Neubaubedarf MFH	0	-10	-10	0

Quelle: GEWOS

6 Analyse preisgünstiger Wohnraum

Planungs- und Entscheidungsgrundlage durch eine...

Ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Es muss der Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren sein, für diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ein ausreichendes adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage bereitzustellen, wurde im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt. Da sich die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum vor allem auf zentrale Orte konzentriert, beschränkt sich die Analyse auf die Stadt Ratzeburg. Der Mietwohnungsbestand, der die Grundlage für die Wohnraumversorgung von Niedrigeinkommensbeziehern bildet, nimmt in den Umlandgemeinden einen geringen Anteil - bei einem niedrigeren Mietniveau - ein.

...Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

Gegenstand dieser Vertiefungsanalyse ist die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz durch die rechnerische Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Durch die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage wird deutlich, ob insgesamt bzw. in einzelnen Teilbereichen Versorgungsengpässe und entsprechende Handlungsbedarfe bestehen. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Definitionen

In der Vertiefungsanalyse wird zunächst eine Bilanzierung des preisgünstigen Bedarfs und des preisgünstigen Bestands vorgenommen. Anschließend wird das tatsächliche Angebot der aktuellen Nachfrage gegenübergestellt.

An dieser Stelle sollen die Begrifflichkeiten vorab kurz erläutert werden.

- Bestand
Hierbei handelt es sich um die in der Stadt Ratzburg vorhandenen preisgünstigen Mietwohnungen.
- Bedarf
Der Bedarf umfasst alle Haushalte, die aufgrund geringer Einkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.
- Angebot
Das preisgünstige Wohnungsangebot entspricht allen preisgünstigen Mietwohnungen, die innerhalb eines Jahres angeboten werden.
- Nachfrage
Die Nachfrage wird durch alle Mieterhaushalte mit geringen Einkommen generiert, die innerhalb eines Jahres umziehen und somit preisgünstigen Wohnraum nachfragen.

6.1 Berechnungsmethodik

Eigenständige Berechnungen auf Basis von Empirie und Kennziffern

Der Bilanzierung von Bestand und Bedarf im Segment des preisgünstigen Wohnraums liegt eine komplexe Berechnungsmethodik zugrunde. Da außer den Informationen zum geförderten Bestand kaum statistische Daten oder Informationen über den Bestand und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum vorliegen, hat GEWOS Berechnungen durchgeführt, die auf eigenen empirischen Erhebungen und verschiedenen Kennziffern der amtlichen Statistiken basieren.

Angebotsermittlung

Kosten der Unterkunft als zentrales Kriterium

Als grundlegendes Kriterium zur Abgrenzung des „preisgünstigen“ Mietwohnungsangebotes wurden die in der Stadt Ratzeburg aktuell gültigen Obergrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) für Leistungsempfänger nach dem SGB II zugrunde gelegt. Das Jobcenter Herzogtum Lauenburg entscheidet anhand dieser Obergrenzen für Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten (exklusive Heizkosten), ob eine Mietwohnung für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II „angemessen“ ist. Die Obergrenzen der Kosten der Unterkunft sind nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder gestaffelt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass mehr Haushaltsmitglieder auch eine größere Wohnfläche beanspruchen und hierfür im Regelfall höhere Wohnkosten zahlen müssen.

Berücksichtigung von Mindestwohnungsgrößen

Die Entscheidung, ob eine Wohnung für einen Haushalt als angemessen zu beurteilen ist, bemisst sich in erster Linie nach der Höhe der Kosten der Unterkunft. Gleichwohl muss eine Wohnung natürlich eine gewisse Mindestgröße aufweisen, damit sie für eine bestimmte Haushaltsgröße geeignet ist. Zur Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße bestehen seitens des Jobcenters ebenfalls Obergrenzen. Im Einzelfall dürfen diese jedoch überschritten werden, so lange die festgelegte Höhe der Kosten der Unterkunft eingehalten wird. Zur Beurteilung der für die jeweilige Haushaltsgröße zu berücksichtigende Wohnungsgröße wurde auf die Grenzen der Wohnraumförderungsbestimmungen aus der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein zurückgegriffen.

Tab. 2 Kriterien zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnraums		
Haushaltsgröße	Obergrenze der KdU* (inkl. kalte Betriebskosten)	Größe der Wohnung
1 Person	325,00 €	bis 50 m ²
2 Personen	395,00 €	über 50 m ² bis 60 m ²
3 Personen	470,00 €	über 60 m ² bis 75 m ²
ab 4 Personen	ab 545,00 €	über 75 m ²
* Seit 01.11.2012		© GEWOS

Erfassung des Mietwohnungsbestandes Um die Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungsangebote in Ratzeburg ermitteln zu können, wurden durch GEWOS Primärerhebungen durchgeführt. Zur Abbildung des institutionellen Mietwohnungsbestandes wurde auf die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes durchgeführte Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft zurückgegriffen. An der Befragung beteiligten sich die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft, Prelios und die Deutsche Annington. Der Berechnung liegen damit gemeldete Daten für rund 1.220 Wohnungen zugrunde.

Berücksichtigung relevanter Kenngrößen Die auf diese Weise ermittelten Quoten des Anteils preisgünstigen Wohnraumes im Mietwohnungsbestand wurden anschließend auf den gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt Ratzeburg hochgerechnet. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden zentrale Kenngrößen der Wohnungsmarktstruktur (zum Beispiel Mietwohnungsquote, Wohnungsgrößenstruktur) berücksichtigt.

Bedarfsermittlung

Definition der Nachfrage Zur Abgrenzung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum wurde auf die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein nach §8 SHWoFGi.V.m. §7 Abs. 2 SHWoFG-DVO zurückgegriffen. Damit umfasst die Analyse nicht nur die, der Statistik bekannten, Transfermittelempfänger, sondern auch gering verdienende Haushalte, die ihre Miete aus eigenen Einkünften bestreiten, aber dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Tab. 3 Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein*	
Haushaltsgröße	Obergrenze des jährlichen Haushaltseinkommens
1 Person	17.400 €
2 Personen	23.600 €
3 Personen	27.200 €
ab 4 Personen	ab 32.800 €
* gemäß § 8 SHWoFGi.V.m. §7 Abs. 2 SHWoFG-DVO © GEWOS	

Bedarfsermittlung auf Basis von Mikrozensusdaten Zur Berechnung der Anzahl der Ratzeburger Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur mit der Verteilung der Haushalte auf verschiedene Haushaltsgrößenklassen zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Schleswig-Holstein zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet.

Bilanz für preisgünstigen Wohnraum Die hierdurch ermittelten, auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Haushalte wurden anschließend dem Bestand an preisgünstigem Wohnraum in einer Bilanz gegenübergestellt. In dieser Bilanz werden zusätzlich zur Gesamtzahl der Haushalte und Wohnungen auch nach der Haushaltsgröße differenzierte Ergebnisse aufgeführt.

6.2 Angebot an preisgünstigem Wohnraum

3.230 preisgünstige Mietwohnungen Insgesamt konnten in Ratzeburg 3.230 preisgünstige Mietwohnungen ermittelt werden. Bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand entspricht dies einer Quote von 89 %. Somit erfüllt ein Großteil der Mietwohnungen die vorgegebenen Kriterien in Bezug auf Kosten und Größe.

Differenzierung nach Größe Da die Frage, ob eine Wohnung als preisgünstig einzustufen ist, von der jeweiligen Haushaltsgröße abhängt, ist eine Differenzierung sinnvoll. Mit zunehmender Woh-

nungsgröße nimmt der Anteil an preisgünstigen Wohnungen prinzipiell ab. In Ratzeburg liegt der Anteil angemessener bzw. preisgünstiger Wohnungen bei den großen Wohnungen (über 75 m²) bei 80 % und bei den kleinen Wohnungen (bis 50 m²) bei 95 % bzw. bei den mittleren Wohnungen zwischen 50 m² und 60 m² bei 97 %.

Tab. 4 Bestand an preisgünstigen Mietwohnungen					
Haushaltsgröße	Kosten der Unterkunft	Wohnungsgröße	Mietwohnungen insgesamt	Preisgünstige Mietwohnungen	Anteil Preisgünstiger Mietwohnungen
1 Person	325 €	bis 50 m ²	980	930	95 %
2 Personen	395 €	über 50 m ² bis 60 m ²	620	600	97 %
3 Personen	470 €	über 60 m ² bis 75 m ²	800	710	89 %
ab 4 Personen	ab 545 €	über 75 m ²	1.230	990	80 %
Insgesamt			3.630	3.230	89 %
					© GEWOS

6.3 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

52 % der Mieterhaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen

Neben dem Bestand an preisgünstigem Wohnraum ist der Bedarf entscheidend. Es handelt sich um die Haushalte, welche die Einkommensgrenzen gemäß der sozialen Wohnraumförderung nicht überschreiten. Insgesamt haben nach den durchgeführten Berechnungen 1.910 Ratzeburger Mieterhaushalte einen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Bezogen auf alle Mieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 52 %.

Differenzierung nach Haushaltsgrößen

Besonders Singlehaushalte sowie große Haushalte mit Kindern fragen häufig preisgünstigen Wohnraum nach. Die größte Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum sind mit 1.130 Mieterhaushalten Einpersonenhaushalte. Bezogen auf alle Einpersonenhaushalte entspricht dies einem Anteil von 59 %. Von den insgesamt 1.910 „preissensiblen“ Mieterhaushalten sind somit über die Hälfte Einpersonenhaushalte.

Tab. 5 Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen				
Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Mieterhaushalte insgesamt	Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen	Anteil an Mieterhaushalten insgesamt
1 Person	17.400 €	1.870	1.130	60%
2 Personen	23.600 €	1.070	550	51%
3 Personen	27.200 €	350	90	26%
ab 4 Personen	ab 32.800 €	350	140	40%
Insgesamt		3.640	1.910	52%

© GEWOS

6.4 Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum

Positive Gesamtbilanz Durch Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment ist nun eine Bilanzierung möglich. Rein rechnerisch übertrifft der Bestand den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum um 1.320 Wohneinheiten. Den 1.910 Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, stehen 3.230 Wohnungen zur Verfügung. Die Gesamtbilanz allein ist bei der Betrachtung des preisgünstigen Wohnraums jedoch nicht sehr aussagekräftig. Grund hierfür sind die Kosten- und Flächenvorgaben des Jobcenters und der Wohnraumförderung. Jeder Haushaltstyp ist auf das spezifische Wohnungsangebot angewiesen. Deshalb erfolgt in einem nächsten Schritt die Differenzierung nach Haushalts- und Wohnungsgröße.

Tab. 6 Bilanz Bedarf und Bestand					
Haushalt	Kosten der Unterkunft	Wohnungsgröße	Bedarf	Bestand	Bilanz
1 Person	325 €	bis 50 m ²	1.130	930	-200
2 Personen	395 €	über 50 m ² bis 60 m ²	550	600	+50
3 Personen	470 €	über 60 m ² bis 75 m ²	90	710	+620
ab 4 Personen	ab 545 €	über 75 m ²	140	990	+850
Insgesamt			1.910	3.230	+ 1.320

© GEWOS

Negative Bilanz bei Wohnungen für Einpersonenhaushalte Bei kleinen Wohnungen bis 50 m² ist der Bedarf höher als der Bestand an preisgünstigen Wohnungen. Den rund 1.130 Nachfragern stehen lediglich 930 Wohnungen zur Verfügung. Neben den Alleinstehenden ist die Situation vor allem für Alleinerziehende und Senioren problematisch. Allerdings ist es aufgrund des moderaten Mietpreinsniveaus in Ratzeburg in vielen Fällen möglich, in eine größere Wohnung zu ziehen. Voraussetzung für SGB II ist jedoch, dass der Mietpreis die Angemessenheitskriterien nicht überschreitet. 210 der Wohnungen über 50 m² weisen einen Mietpreis von bis zu 325 Euro auf und sind damit auch von Einpersonenhaushalten zu beziehen.

Positive Bilanz bei mittleren und größeren Wohnungen

Gegenüber den kleinen Wohnungen ist ein ausreichendes Angebot an mittleren und großen Wohnungen für Haushalte ab zwei Personen vorhanden. Den 780 Bedarfen steht ein Wohnungsangebot von rund 2.300 Wohneinheiten zur Verfügung. Vor allem für finanzschwächere Familien ist die Lage auf dem Ratzeburger Wohnungsmarkt demnach entspannt. Allerdings gibt es auch in diesem Segment Haushalte mit Marktzugangsproblemen. Insbesondere Arbeitslose und zum Teil Haushalte mit Migrationshintergrund haben Schwierigkeiten, sich mit Wohnraum zu versorgen. Zu beachten ist, dass viele preisgünstige Wohnungen von Personen bewohnt werden, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen. Nur durch belegungsgebundenen Wohnraum kann sichergestellt werden, dass die anvisierte Zielgruppe auch mit Wohnraum versorgt wird.

Berechnung von Angebot und Nachfrage

Die Bilanz in Tabelle 6 zeigt, wie viele preisgünstige Wohnungen es in Ratzeburg gibt und wie viele der Haushalte auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind. Mit diesen Daten kann jedoch noch keine Aussage über das tatsächliche Angebot und die tatsächliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Ratzeburg getroffen werden. Die im Rahmen des Konzeptes erhobenen Daten bei der Wohnungswirtschaft sowie die Inseratsauswertung können für die Berechnung der tatsächlichen Nachfrage sowie des Angebots am Wohnungsmarkt jedoch weitere Informationen liefern. Die Fluktuationsquoten in den preisgünstigen Wohnungsbeständen und der Anteil der preisgünstigen Wohnungen bei den Angebotsmieten bzw. Wohnungsinseraten, angewandt auf den Bedarf und den Bestand je Größenklasse, geben Hinweise auf die preisgünstigen Wohnungen, die jährlich auf den Markt kommen und die Zahl der Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen, die jährlich auf der Suche nach einer Wohnung sind. Zur Ermittlung von Angebot und Nachfrage wurde im Rahmen der Analyse auf die Situation zum Status quo abgestellt. Daher wurden bei der Ermittlung des Angebots Angebotsmieten herangezogen.

Angebot:
210 preisgünstige Wohnungen jährlich

Die Auswertung der Daten der Wohnungswirtschaft ergab für Juli 2012 bis Juni 2013 eine Fluktuationsrate von ca. 10 % im erfassten Bestand. Auf den gesamten Mietwohnungsbestand von 3.640 Wohnungen (vgl. Tab. 5) hochgerechnet, entspricht dies rund 400 Wohnungswechseln. Je nach Haushaltsgröße variiert die Fluktuationsrate zwischen 8 % und 13 %. Laut der Auswertung der Angebotsmieten werden von den freigesetzten potenziell preisgünstigen Wohnungen aufgrund von Mietanpassungen bei Neuvermietung nur rund 60 % preisgünstig weitervermietet. Dies entspricht rund 210 Wohnungen im preisgünstigen Segment.

Nachfrage:
200 preisgünstige Wohnungen jährlich

Diesem Angebot stehen jährlich rund 200 Haushalte gegenüber, die preisgünstigen Wohnraum suchen. Diese Zahl ergibt sich aus den zuvor ermittelten 1.910 Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind (vgl. Tab. 6) und der nach Haushaltsgrößen berechneten jährlichen Fluktuationsrate von durchschnittlich 10 %. In der Gesamtbilanz ergibt sich somit ein rechnerischer Überhang von 10 preisgünstigen Wohnungen im Jahr. Für die konkrete Nachfrage sind jedoch nicht die Gesamtbilanz (+10 preisgünstige Wohnungen im Jahr) entscheidend, sondern die Bilanzen nach Haushalts- und Wohnungsgrößen. Je nach Haushaltsgröße ergeben sich entweder Wohnungsüberhänge oder -defizite.

Tab. 7 Bilanz Angebot und Nachfrage					
Haushalt	Kosten der Unterkunft	Wohnungsgröße	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 Person	325 €	bis 50 m ²	130	80	-50
2 Personen	395 €	über 50 - 60 m ²	50	30	-20
3 Personen	470 €	über 60 - 75 m ²	10	80	+70
ab 4 Personen	ab 545 €	über 75 m ²	10	20	+10
Insgesamt			200	210	+10

© GEWOS

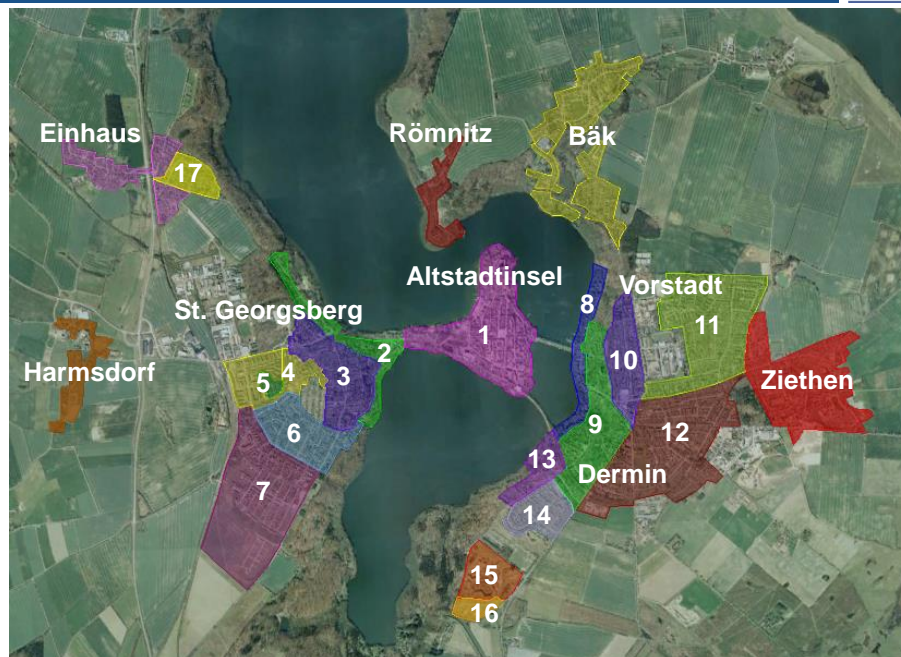
- Negative Bilanz bei preisgünstigen Wohnungen...** Ein Nachfrageüberhang besteht bei den kleinen Wohnungen bis 50 m². Den rund 130 Haushalten, die jährlich eine preisgünstige, kleine Wohnung benötigen, stehen lediglich 80 Wohnungen zur Verfügung. Bei den kleinen Wohnungen besteht somit eine negative Bilanz von 50 Wohneinheiten.
- ...für Ein- und Zweipersonenhaushalte** Auch bei preisgünstigen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte in der Größenklasse von 50 bis 60 m² besteht ein Defizit von rund 20 Wohnungen. Hier steht der jährlichen Nachfrage nach 50 Wohnungen ein Angebot von lediglich 30 Wohnungen gegenüber. Aufgrund der höheren Preise der Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten besteht für kleine Haushalte bei Neuanmietung kaum die Möglichkeit, auf größere Wohnungen auszuweichen, weil diese preislich in aller Regel oberhalb der angemessenen Mietobergrenzen liegen.
- Bestandsüberhänge bei mittleren und größeren Wohnungen** Gegenüber den kleinen Wohnungen ist ein ausreichender Bestand an preisgünstigen mittleren und großen Wohnungen für Haushalte ab drei Personen vorhanden. Den rund 20 Haushalten steht ein Wohnungsbestand von rund 100 Wohneinheiten zur Verfügung. Allerdings relativiert sich auch die positive Bilanz der mittleren und größeren Wohnungen unter der Berücksichtigung, dass auch Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum in allen Größenklassen belegen, so dass diese Wohnungen für „preissensible“ Haushalte nicht verfügbar sind.

7 Kleinräumige Differenzierung und Bildung von Siedlungstypen

Räumliche Differenzierung von Wohnquartieren

Neben der Betrachtung der gesamtstädtischen Wohnungsmarktentwicklung ist es - insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung von Handlungsempfehlungen - wichtig, kleinräumige Entwicklungen und Strukturen zu identifizieren. Unterschiedliche Gebäude- und Bevölkerungsstrukturen - bezogen auf die Altersstruktur - erfordern spezielle Maßnahmen zur langfristigen Sicherung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes. In einem ersten Schritt wurde das Stadtgebiet anhand der Bebauungsstruktur und dem Gebäudealter in 17 Wohnquartiere untergliedert. Zusammen mit den Umlandgemeinden ergeben sich somit 22 Gebiete. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Wohnquartiere.

Abb. 47 Abgrenzung der Wohnquartiere



Erhebung des Wohnungsbestandes durch Begehungen vor Ort

Bei der Untersuchung zum Wohnungsmarktkonzept wurde besonderer Wert auf die Herausarbeitung kleinräumiger Unterschiede gelegt. Da statistische Daten zum Wohnungsbestand in Ratzeburg und auch im Umland nicht auf kleinräumiger Ebene vorlagen, wurde eine Untersuchung des Wohnungsbestandes durch Begehungen des gesamten Ratzeburger Stadtgebiets und der Umlandgemeinden durchgeführt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme vor Ort wurden folgende Daten erfasst:

- Modernisierungsgrad (vgl. Abb. 14)
- Gebäudetypologie (vgl. Abb. 16)
- Baualter (vgl. Abb. 17)
- Leerstand (vgl. Abb. 18)

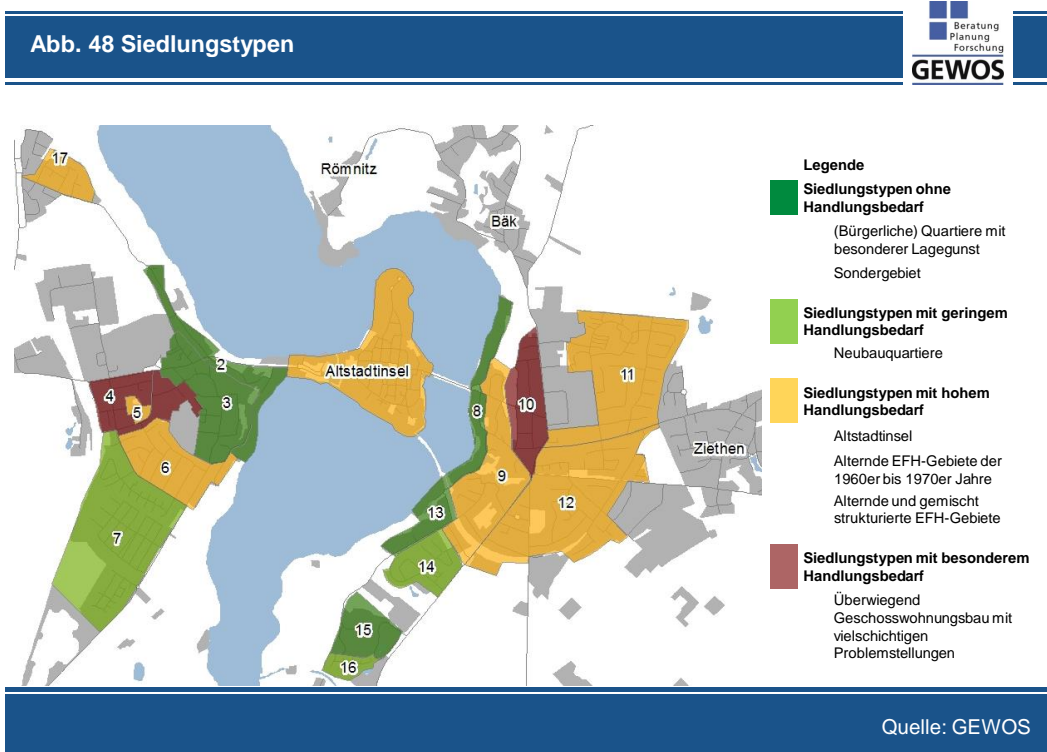
Die Daten zur Begehung wurden bereits im Kapitel 3.1 zur Struktur des Wohnungsbestandes wie auch im Abschnitt 3.3 zum Modernisierungszustand der Bausubstanz erläutert.

Bildung von speziellen Siedlungstypen

Die gewonnenen kleinräumigen Daten zum Wohnungsbestand und die Einwohnerdaten aus dem Melderegister wurden mit den Quartierstypen in Ratzeburg verknüpft. Aus der Verknüpfung der Wohnquartiere mit den Einwohnerdaten wurden Siedlungstypen abgeleitet. Konkret wurden zur Bildung der Siedlungstypen folgende Indikatoren herangezogen:

- Modernisierungszustand
- Gebäudetypologie
- Gebäudealter
- Altersstruktur der Bewohner (siehe Anhang 1 bis 12)

Vergleichbare Konstellationen der Indikatoren deuten auf ähnliche wohnungsmarktbezogene Handlungsbedarfe hin. Eine Zuordnung der Wohnquartiere in Ratzeburg zu den Siedlungstypen und den priorisierten Handlungsbedarf ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Die Situation in den Quartieren und die entsprechenden Handlungsbedarfe werden nachfolgend erläutert.



7.1.1 Siedlungstypen ohne Handlungsbedarf

Bürgerliche Quartiere mit besonderer Lagegunst (Quartiere 2, 3, 8 und 13)

Aufgrund der positiven Ausgangsbedingungen in den Quartieren geht GEWOS davon aus, dass sich diese Wohnquartiere auch in Zukunft ohne größeres städtisches Engagement und Einwirken weiterhin positiv entwickeln. Zur Kategorisierung gehören die Siedlungstypen „Bürgerliche Quartiere mit besonderer Lagegunst“ sowie „Sondergebiet“.

Attraktive Wohnlagen mit Wassernähe

Die drei Wohnquartiere 2, 8 und 13 befinden sich in entweder unweit zum Kuchensee/Domsee oder grenzen unmittelbar an die Seen an. Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt und die Lagegunst zum Wasser prägen diese Wohnstandorte. Die Quartiere sind durch eine überwiegend aufgelockerte Baustruktur mit größtenteils Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Lediglich im Quartier 8 befinden sich auch größere Mehrfamilienhausbestände. Im Vergleich zum Stadtgebiet fällt jedoch ein vergleichsweise hoher Anteil sogenannten Zwischenkriegsbauten - sie wurden in den Jahren zwischen 1919 und

1948 errichtet - und der Nachkriegsbauten der 1950er Jahre auf. Die Bestände wurden relativ häufig bereits modernisiert. Entsprechend einer gemischten Baualtersstruktur des Gebäudebestandes ist auch die Bevölkerungsstruktur heterogen. Dies lässt darauf schließen, dass der Generationenwechsel bereits stattfindet bzw. stattgefunden hat. Aufgrund der großen Attraktivität dieser Quartiere wird sich der Generationenwechsel auch zukünftig ohne Problem vollziehen.



Fotos 1-6: Lübecker Straße (Quartier 2), Bergstraße, Bergstraße (Quartier 3), Am Mühlengraben, Schweriner Straße, Bäker Weg (Quartier 8)

Sondergebiet (Quartier 15)

Wohnquartier mit ausschließlich altengerechten Angeboten

Das Quartier nimmt durch die Funktion und Nutzung eine Sonderstellung im Stadtgebiet ein. Das Quartier stellt den Gebäudekomplex des Seniorenpflegeheims „Haus Park Röpersberg“ und dem Senioren-Wohnsitz Ratzeburg dar. Die infrastrukturellen Angebote sind einer seniorengerechten Nutzung angepasst.



Fotos 7-9: Seniorengerechte Wohnungsangebote

7.1.2 Siedlungstypen mit geringem Handlungsbedarf

Neubaubgebiet (Quartiere 7, 14 und 16)

Hoher Anteil an Familien

Der Siedlungstyp „Neubaubgebiet“ weist zurzeit keinen prioritären Handlungsbedarf bezogen auf die Wohnungsmarktentwicklung auf. Die Bebauungsstruktur der Neubaubgebiete zeichnet sich ausschließlich durch Einfamilienhäuser aus. In diesen Wohnquartieren leben überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern, die sich hier ihren Wunsch nach einem Eigenheim erfüllen. Defizite bestehen in den Wohnquartieren dieses Gebietstyps vor allem im infrastrukturellen Bereich. Ein der Nachfrage entsprechender Ausbau des Angebots an Betreuungseinrichtungen für Kinder sowie Einzelhandelsangebote zur Befriedigung des täglichen Bedarfs ist bislang teils noch nicht erfolgt. Ferner ist die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz zum Teil verbesserungswürdig.



Fotos 10-15: Barkenkamp, Einhauser Weg (Quartier 7), Albert-Schweizer-Straße, Henri-Dunant-Straße (Quartier 14), Georg-Heinemann-Straße (Quartier 16)

7.1.3 Siedlungstypen mit hohem Handlungsbedarf

In diesen Gebieten zeichnen sich bezogen auf die Wohnungsmarktentwicklung größere Handlungsbedarfe ab. Primäre Aufgabe für die Zukunft wird es sein, den Generationenwechsel zu bewerkstelligen beziehungsweise den Wohnungsbestand nachfragegerecht anzupassen. Zu den Gebieten mit hohem Handlungsbedarf zählen die Quartierstypen „Altstadtinsel“, „Alternde Einfamilien-

hausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre“ und „Alternde und gemischt strukturierte Einfamilienhausgebiete“.

Altstadtinsel (Quartier 1)

Ratzeberger Altstadtinsel

Die Ratzeburger Innenstadt ist besonders durch die Insellage inmitten des Ratzeburger Sees geprägt. Zentralörtliche Aufgaben der Innenstadt wie Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und soziale Infrastrukturangebote nehmen eine wichtige Funktion ein. Die Bebauungsstruktur ist überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt. Auf der Altstadtinsel befindet sich ein relativ hoher Anteil an historischen Wohngebäuden wie auch Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit. Für die älteren Wohnungsbestände ergeben sich teilweise erhebliche energetische Nachholbedarfe. Vermehrt wohnen bereits Senioren in den Wohnungsbeständen der Altstadt, jedoch ist die Nachfrage nach barrierearmen Wohnraum weitaus größer als das Angebot. Ebenso fehlt es an der barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raumes. Neben der notwendigen Integration von seniorengerechten Wohnungsangeboten fehlt es ebenfalls an guten Miet- und Eigentumswohnungen. Im Rahmen der Ausgestaltung eines nachfragegerechten und differenzierten Wohnungsangebots in der Innenstadt ist weiterhin der Erhalt der historischen Bausubstanz sowie der städtebaulichen Identität sicherzustellen. Der kostenintensive altengerechte sowie energetische Umbau von Altbaubeständen wird teils durch eine denkmalgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen erschwert.



Fotos 16-18: Langenbrücker Straße, Marktplatz, Große Kreuzstraße

Alternde Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre (Quartiere 6, 11 und 17)

Sanierungsbedürftige Einfamilienhausbestände

Die Quartiere zeichnen sich vielfach durch ältere zum Teil sanierungsbedürftige Einfamilienhausbestände aus. Ein Großteil der Gebäudebestände wurde in den 1950er bis 1970er Jahre errichtet. Viele der Gebäude sind seit deren Errichtung in Besitz der ersten Eigentümer. Zudem ist der Altersdurchschnitt der Bewohner in den Quartieren sehr hoch, so dass in den nächsten Jahren mit einem einzusetzenden Generationenwechsel zu rechnen ist. Hervorzuheben ist in diesem Siedlungstyp das Quartier 17. Es grenzt unmittelbar an die Umlandgemeinde Einhaus an. Das durch Einfamilienhausbau gekennzeichnete Quartier wurde größtenteils in den 1970er Jahren errichtet und zeichnet sich durch die Nähe zum Ratzeburger See aus. Der Anteil von Einwohnern an Senioren und Hochbetagten auch bezogen auf den Quartierstyp ist sehr hoch. Die Lage des Quartiers innerhalb des Stadtgebietes ist sehr peripher. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mangelhaft.



Fotos 19-24: Albsfelder Weg, Klaus-Groth-Straße, Klaus-Groth-Straße (Quartier 6), Breslauer Straße, Grüner Weg, Mecklenburger Straße (Quartier 11)

Handlungsbedarf: Eine besondere Ausgangsbedingung für die Wohnungsmarktentwicklung in diesen Quartieren stellt die derzeitige Altersstruktur der Bewohner dar. Diese ist mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Senioren derzeit nicht ausgewogen. Zudem ist der Wohnungsbestand in der Regel älteren Baualters und erfüllt die heutigen Wohnbedürfnisse nicht optimal. Besonderer Handlungsbedarf besteht darin, die Quartiere für neue Zielgruppen attraktiv zu machen. Dazu ist es insbesondere erforderlich, den vorhandenen Wohnungsbestand durch umfangreiche Modernisierungen an die heutigen Bedürfnisse der Nachfrager anzupassen. Um Umzugsketten auszulösen und Investitionen zu forcieren, sollte für die älteren Bewohner ein seniorenrechtliches Wohnungsangebot möglichst innerhalb des Quartiers geschaffen werden.

Alternde und gemischt strukturierte Einfamilienhausgebiete (Quartiere 5, 9 und 12)

Erhöhter Modernisierungsbedarf von Einfamilienhäusern Die Quartiere zeichnen sich überwiegend durch Einfamilienhäuser aus. Die gewachsenen Strukturen sind über Jahre hinweg nachverdichtet worden, weshalb sich die Bebauungen auf unterschiedliche Bauphasen verteilen. Die Eigenheime aus den 1950er Jahren, insbesondere im Quartier 5, wurden häufig in Form von Reihenhäusern errichtet. In den Quartieren wird deutlich, dass die Eigenheime häufig noch von den Erstbeziehern bewohnt werden. Insofern sind in den Quartieren überdurchschnittlich viele ältere Bewohner festzustellen. Ein barrierearmes Wohnungsangebot liegt nur sehr eingeschränkt vor.



Fotos 25-30: Tarnowweg, Friedrich-Ebert-Straße (Quartier 5), Roonstraße, Am Mühlengraben (Quartier 9), Königsberger Straße, Mühlenweg (Quartier 12)

Im Wohnquartier 12 wurden die Einfamilien- und Reihenhausbestände der 1950er Jahre entlang der Königsberger Straße, Stettiner Straße und des Tannenweg im Rahmen umfangreicher Siedlungserweiterungen bzw. Nachverdichtungen mit Einfamilienhäusern in den 1960er bis Ende der 1980er Jahren ergänzt. Die Einfamilien- und auch Reihenhäuser aus den 1960er Jahren weisen im Verlauf der Marienburger Straße, Zittschower Weg und Posener Straße im Süd-Osten der Vorstadt geringfügige bis keine Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle auf. Der bauliche und energetische Standard vieler Wohngebäude entspricht noch dem Niveau des Baujahres. Ergänzend dazu wurden innerhalb der 1970er und 1980er Jahre nördlich der Schweriner Straße bis zur Ziethener Straße weitere Einfamilienhäuser errichtet. Auch hier werden viele Einfamilienhäuser noch von den Erstbeziehern bewohnt. In den nächsten Jahren wird sich auch hier ein Generationenwechsel vollziehen. Der Gebäudebestand weist große Optimierungspotenziale auf und viele Einfamilienhäuser werden in den nächsten Jahren den Besitzer wechseln, was häufig Bestandsinvestitionen nach sich zieht.

**Handlungsbedarf
Generationenwechsel
unterstützen**

Der vorrangige Handlungsbedarf in diesen Quartieren besteht in der Bewältigung des Generationenwechsels. Problematisch stellt sich die Altersstruktur mit hohen bis sehr hohen Anteilen an Senioren dar. Viele ältere Eigentümer werden langfristig nicht in der Lage sein, ihr Eigenheim eigenständig zu bewirtschaften. Ein altersgerechter Umbau bzw. Modernisierung ist teilweise mit einem hohen Aufwand verbunden. Dennoch haben die älteren Eigenheimbesitzer häufig das Interesse, weiterhin in der gewohnten Umgebung zu leben. Dazu bedarf es eines alternativen nachfragegerechten Wohnungsangebotes für Senioren innerhalb der Quartiere. Darüber hinaus sollte die Stadt Personen, die am Kauf einer Bestandsimmobilie interessiert sind, bestmöglich durch Vermittlungs- und Beratungsangebote unterstützen.

7.1.4 Siedlungstyp mit besonderem Handlungsbedarf

Die Wohnquartiere mit besonderem Handlungsbedarf sind durch Mehrfamilienhäuser geprägt und weisen komplexe und mehrdimensionale Problemlagen auf. Neben Defiziten im Wohnungsbestand und in der Gestaltung des Wohnumfelds wird teils eine schwierige Sozialstruktur der Bewohner deutlich.

Überwiegend Geschosswohnungsbau mit vielschichtigen Problemstellungen (Quartier 4 und 10)

Stadtteil St. Georgsberg

Im Stadtteil St. Georgsberg erstreckt sich östlich zum Bahnhof das Wohnquartier 4, welches - anders als die umliegende Einfamilienhausbebauung der 1950er Jahre (Quartier 5) - vorwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt ist. Südlich der Bahnhofsallee und östlich der Friedrich-Ebert-Straße wurde in den 1950er und 1960er Jahren eine Vielzahl von Zeilenbauten errichtet. Im Bereich der Matthias-Claudius-Straße Ecke Heinrich-Heine-Weg wurde das Gebiet in den 1990er Jahren mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern verdichtet. Die Mehrfamilienhausbestände zwischen der Bahnhofsallee und der Berliner Straße wurden größtenteils voll modernisiert. Südlich der Berliner Straße weisen die Zeilenbauten jedoch erhebliche Mängel in Bezug auf die Gebäu-

dequalität und das Wohnumfeld auf. In den vergangenen Jahren wurden die Bestände teils vernachlässigt. Leerstände und eine Reihe sozialer Probleme sind zu beobachten, die das Image des Quartiers verschlechtern. Dieser Teil von St. Georgsberg hat sich in den letzten Jahren zu einem „Problemquartier“ entwickelt.



Fotos 31-33: Modernisierte und sanierungsbedürftige Zeilenbauten in der Berliner Straße, Spielplatz (Quartier 4)

Quartier 10

Dieses Quartier liegt in der Ratzeburger Vorstadt und weist vermehrt Mehrfamilienhausbestände auf. Insbesondere im Verlauf der Mechower Straße, der Bismarckstraße und Jägerstraße ist vorwiegend Geschosswohnungsbau vorzufinden. Der Handlungsbedarf ist geringer ausgeprägt als in Quartier 4. Jedoch finden sich auch hier modernisierungsbedürftige Wohnungsbestände. Insbesondere im Bereich der Bismarckstraße/Ecke Jägerstraße ist eine Vernachlässigung der Geschosswohnungsbauten aus den 1950er und 1960er Jahre festzustellen. Dies zeigt sich auch in vermehrten Wohnungsleerständen.



Fotos 34-36: Mechower Straße, Bismarckstraße, Öffentlicher Raum (Quartier 10)

**Handlungsbedarf:
Soziale Stabilisierung**

Die Quartiere bieten insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen ein Zuhause. Nicht zuletzt aufgrund des hohen Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen ist der Anteil der Transferleistungsempfänger sehr hoch. Besonderer Handlungsbedarf besteht in diesen Quartieren darin, die Bevölkerungsentwicklung quantitativ und qualitativ zu stabilisieren. Dazu muss die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnquartier erhöht werden. Einerseits können bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel Modernisierungs- oder Wohnumfeldmaßnahmen dazu beitragen. Andererseits sollten imagefördernde Maßnahmen und soziale Projekte unter Einbeziehung der Bewohner initiiert werden.

7.1.5 Siedlungstypen im Ratzeburger Umland

Die Umlandgemeinden sind aufgrund der räumlichen Lage, der Heterogenität der Bebauungs- und Bevölkerungsstruktur nicht mit den Siedlungstypen des Zentralortes Ratzeburg vergleichbar. Daher werden die Umlandgemeinden als eigenständiger Siedlungstyp betrachtet. Die ländlich strukturierten und historisch gewachsenen Wohnquartiere stehen in einer mehr oder weniger starken Abhängigkeit zum städtischen Infrastrukturangebot Ratzeburgs. Insofern werden die Umlandgemeinden in die Siedlungstypen mit einer „differenzierten Nutzungsstruktur und Grundversorgung“ und Umlandgemeinden mit „überwiegender Wohnnutzung“ differenziert. Dadurch ergeben sich verschiedene Handlungsansätze in Bezug auf die Ausrichtung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung.

Gemeinden mit einer differenzierten Nutzungsstruktur und einer Grundversorgung (Bäk und Ziethen)

**Umlandgemeinden
Bäk und Ziethen**

Die Umlandgemeinden Bäk und Ziethen zeichnen sich durch die räumliche Nähe zum Ratzeburger Stadtgebiet aus, weshalb die Erreichbarkeit als gut bezeichnet werden kann. Infrastrukturangebote wie z.B. Kindergärten oder auch Angebote des täglichen Bedarfs sind punktuell vorhanden. Baulandangebote für den Einfamilienhausbau sind insbesondere bei Familien mit Kindern nachgefragt. Die Gemeinden sind überwiegend durch

Einfamilienhäuser geprägt, die zum Teil erheblichen (energetischen) Modernisierungsbedarf aufweisen. Auch in Bezug auf die barrierearme Gestaltung des überwiegend selbstgenutzten Wohnungsbestandes gibt es Handlungsbedarf.



Fotos 37-39: Egelsee-Schlag, Dorfstraße (Ziethen)

Gemeinden mit überwiegender Wohnnutzung (Harmsdorf, Einhaus und Römnitz)

Umlandgemeinden Harmsdorf, Einhaus und Römnitz

Die Umlandgemeinden Harmsdorf, Einhaus und Römnitz sind vorwiegend durch Wohnnutzung und vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Die sehr dörfliche und gewachsene Struktur wird durch vereinzelt Neubau von Einfamilienhäusern ergänzt. Angebote des täglichen Bedarfs oder soziale Einrichtungen sind nur in geringem Umfang vorhanden.



Foto 40-42: Am Bahndamm (Einhaus), Möhlberg (Harmsdorf)

8 Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Kompakte Zusammenfassung von Stärken und Schwächen

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Charakteristika, Potenziale und Entwicklungshemmnisse des Wohnungsmarktes in Ratzeburg und den umliegenden Gemeinden werden nachfolgend in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammengeführt. Diese Betrachtung stellt die Grundlage für die anschließende Ableitung von thematischen Handlungsfeldern dar, die mit Zielen und Handlungsempfehlungen unterlegt werden.

Naherholung und Lebensqualität als Standortvorteile

Als wesentliches Potenzial des Wohnstandortes Ratzeburg sind zunächst die naturräumliche Einbindung in den Naturpark Lauenburgische Seen und die direkte Lage am Ratzeburger See, Domsee sowie am Kückensee zu nennen. Zudem sind die gute überörtliche Verkehrsanbindung, eine gute Infrastrukturausstattung und ein sicheres Wohnumfeld attraktive Standortfaktoren. Moderate Preise für Mietwohnungen und Wohneigentum in Kombination mit einer steigenden Nachfrage von Senioren stellen gute Voraussetzungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung dar. Die genannten Standortfaktoren sowie moderate Preise im individuellen Wohnungsbau machen Ratzeburg und die Umlandgemeinden auch für Familien und junge Paare attraktiv.

Positive Beschäftigungsentwicklung

Eine wesentliche Grundlage dafür ist auch die stabile Wirtschaftsstruktur. Insgesamt ist die Beschäftigtenzahl in Ratzeburg und im Umland angestiegen. Insbesondere der Wirtschaftsbereich der medizinischen Versorgung und Pflege spielt bei der Zahl der Arbeitsplätze vor Ort eine wichtige Rolle.

Zahl der Nachfrager steigt

Die Einwohnerzahl in Ratzeburg und den Umlandgemeinden bewegt sich in den letzten Jahren auf einem stabilen Niveau. Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung wird ausgeglichen durch Wanderungsgewinne. Nach der (im Auftrag des Kreises) erstellten Bevölkerungsprognose wird bis zum Jahr 2025 die Einwohnerzahl nur geringfügig abnehmen. Dagegen wird aufgrund der anhaltenden Singularisierung der Haushalte die Nachfrage nach Wohnraum ansteigen. Im individuellen Wohnungsbau steht derzeit mit der Siedlungs-

erweiterung des Neubaugebietes „Barkenkamp“ ausreichend Bauland zur Verfügung. Für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt ist es erforderlich, das bestehende Angebot fortlaufend an die zielgruppenspezifische Nachfrage anzupassen. Langfristig betrachtet sind daher durch Ersatzneubau oder Bestandsanpassungen nachfragegerechte und differenzierte Wohnungsangebote zu schaffen.

Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten

Infolge des demografischen Wandels ist eine deutliche Verschiebung innerhalb der Altersstruktur der Bewohner in Ratzeburg zu beobachten. Ein Großteil von älteren Bewohnern ab 65 Jahren wohnt noch in Eigenheimen, die sie als Ersteigentümer bezogen haben. In einigen Einfamilienhausquartieren aus den 1960er bis 1970er Jahren ist die Mehrheit der Haushaltsvorstände über 65 Jahre alt. In naher Zukunft ist für einen Teil des Einfamilienhausbestands mit einem Eigentümerwechsel zu rechnen. In Verbindung mit (energetischen) Modernisierungsbedarfen kann es zu Schwierigkeiten im Vermarktungsprozess und zu Verzögerungen des einsetzenden Generationenwechsels in den älteren Eigenheimgebieten kommen. Die potenzielle Nachfragegruppe der Familien stellt hohe Anforderungen, insbesondere an eine zeitgemäße Ausstattung. Die Wohnwünsche der potenziellen Nachfrager lassen sich in einem Neubau individuell und zum Teil kostengünstiger realisieren als in Altbauten. Vor diesem Hintergrund sollte darauf geachtet werden, das Neubauangebot so auszurichten, dass es keine direkte Konkurrenz (insbesondere preislich) zum Bestand darstellt.

Steigende Nachfrage nach barrierearmen Angeboten

In Ratzeburg ist ein zunehmender Bedarf an senioren- und altersgerechten Wohnraum festzustellen. Die erhöhte Nachfrage speist sich zum einen aus den Einfamilienhausbesitzern, die nunmehr eine geringere Wohnfläche und insbesondere eine barrierefreie Wohnung benötigen. Zum anderen ergibt sich die erhöhte Nachfrage durch Zuzüge von Senioren aus den Umlandgemeinden, die ebenfalls altersgerechten Wohnraum aber vor allem die Nähe zur städtischen Infrastruktur, zu Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Angeboten suchen. Seniorengerechte und barrierearme Wohnungsangebote sind in

Ratzeburg und im Umland jedoch nur in einem geringen Umfang vorhanden. Bei Neubauvorhaben und Ersatzneubauten ist es daher umso wichtiger, entsprechende Standards sicherzustellen.

Energetische Nachholbedarfe und Steigerung der Wohnqualität

Nicht nur für die ältere Bausubstanz in der Innenstadt, sondern auch im übrigen Stadtgebiet und in den Umlandgemeinden gewinnt das Thema (energetische) Modernisierung und Wohnqualität stärker an Bedeutung. Neben den älteren Einfamilienhausgebieten gibt es insbesondere im Geschosswohnungsbau erheblichen Nachhol- und Anpassungsbedarf, um die Marktgängigkeit zu erhalten und den Wohnungsbestand an die Nachfrage anzupassen.

Nachfrage nach preisgünstigen kleinen Wohnungen

In der Analyse des preisgünstigen Wohnraums wurde deutlich, dass rein rechnerisch der Bestand den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum übersteigt. Bei der differenzierten Betrachtung der Wohnungsgrößen wurde jedoch deutlich, dass bei den kleinen Wohnungen bis 50 m² der Bedarf höher als der Bestand ist. Dem gegenüber ist ein ausreichendes Angebot an mittleren und großen Wohnungen vorhanden.

Abb. 49 Stärken/ Schwächen des Wohnstandorts Ratzeburg und Umland

Stärken - Potenziale

- Attraktive naturräumliche Lage, Lage am Wasser
- Gute Naherholungsmöglichkeiten
- Gute Verkehrsanbindung
- Nähe zu Arbeitsmarktzentren Hamburg und Lübeck
- Gute infrastrukturelle Ausstattung (Kultur, Bildung, Freizeit, Medizinische Versorgung)
- Gutes Nahversorgungsangebot
- Städtebauliche Qualitäten - Stadtstruktur - Altstadtinsel
- Attraktives und sicheres Wohnumfeld
- Stabiler Mietwohnungsmarkt
- Steigende Nachfrage nach Wohnformen für ältere Menschen
- Hohe Nachfrage von Familien
- Hochwertiges Wohnbauland vorhanden
- Moderates Preisgefüge

Schwächen - Herausforderungen

- Unzureichende ÖPNV-Anbindung
- Erreichbarkeit/ Zugänglichkeit von Infrastrukturen (barrierearme Stadt, ÖPNV)
- Hohe Diskrepanz zwischen Bestandsmieten und Mieten im freifinanzierten Wohnungsneubau
- Mangel an höherwertigen Wohnungen – wenig differenziertes Wohnungsangebot
- Geringe Neubautätigkeit – (bezahlbares) altersgerechtes Wohnungsangebot fehlt
- Sanierung der Altstadt - Denkmalschutz
- Hoher (energetischer) Sanierungsbedarf (z.T. stark vernachlässigte Mietwohnungsbestände)
- Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten mit Modernisierungsbedarf
- Z.T. Polarisierungs-/ Segregationstendenzen
- Punktuelle Leerstandsproblematik

9 Handlungskonzept

Aktuelle Herausforderungen	Die Stellung Ratzeburgs als wichtiges Versorgungs-, Dienstleistungs- und Arbeitsmarktzentrum im Osten Schleswig-Holsteins in Verbindung mit der attraktiven Lage und der guten Anbindung an die großen Zentren Hamburg und Lübeck haben in den letzten Jahren dazu beigetragen, dass die Bevölkerungsentwicklung weitgehend stabil war. Für die nächsten Jahre kann ebenfalls von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer moderat steigenden Nachfrage ausgegangen werden.
Generationenwechsel und demografische Entwicklung	Dennoch werden auch im Siedlungsraum Ratzeburg die Auswirkungen der demografischen Entwicklung spürbar. Altersselektive Wanderungsbewegungen, die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung und die steigende Lebenserwartung führten bereits in den letzten Jahren zu deutlichen altersstrukturellen Verschiebungen in der Wohnbevölkerung. Insbesondere in den älteren Einfamilienhausgebieten wohnen bereits heute überdurchschnittlich viele Senioren. Ein Generationenwechsel in diesen Quartieren hat in den vergangenen Jahren bereits begonnen. Die steigende Zahl von Senioren und die Pluralisierung der Lebensstile führen zu einer veränderten Nachfrage, die auf dem lokalen Wohnungsmarkt derzeit nur eingeschränkt befriedigt werden kann.
Sanierungsbedarf und teilräumliche Leerstände	Der aktuellen qualitativen Wohnungsnachfrage steht derzeit ein Gebäude- und Wohnungsbestand gegenüber, der nur in geringem Umfang barrierearme (preisgünstige) Wohnungen bieten kann. Darüber hinaus weist der Bestand - sowohl im Ein- als auch im Mehrfamilienhaussegment zum Teil erhebliche (energetische) Modernisierungsbedarfe auf. Trotz der positiven Nachfrageentwicklung der letzten Jahre weisen vor allem die Geschosswohnungsbestände mit baulichen und qualitativen Defiziten teilräumliche hohe Leerstandsquoten auf. Vor allem im Bereich des St. Georgsberg, zum Teil aber auch in der Vorstadt sind zudem Polarisierungs- bzw. Segregationstendenzen in diesen Beständen zu beobachten.

Altstadt als zukunftsfähiger Wohnstandort

Als Keimzelle der heutigen Stadt ist die Altstadtinsel der identitätsstiftende Stadtraum Ratzeburgs. Die Vielzahl historischer Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, und Gebäude aus den 1960er und 1970er Jahren weisen zum Teil erhebliche Sanierungsbedarfe auf. Die Altstadt hat das Potenzial eines attraktiven Wohnstandortes für eine breite Zielgruppe, vor allem für ältere Menschen ist die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten interessant. Allerdings bietet der historische Gebäudebestand kaum barrierearme Wohnungen.

Ziel: „Generationenübergreifende Wohnqualitäten“

Die stabile Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung bietet die Chance, auf die Herausforderungen zu reagieren und Ratzeburg und die Umlandgemeinden durch die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen und die nachfragegerechte Ausgestaltung der Neubautätigkeit zu einem Wohnstandort mit generationenübergreifenden Wohnqualitäten weiterzuentwickeln. Um den veränderten Anforderungen an das Wohnungsangebot gerecht zu werden, ist es das Ziel des Wohnungsmarktkonzeptes:

- die bestehenden Wohnquartiere aufzuwerten,
- das barrierearme (preisgünstige) Wohnungsangebot auszubauen und das Wohnumfeld anzupassen,
- den Wohnungsneubau bedarfs- und nachfragegerecht zu gestalten,
- die Attraktivität innerstädtischen Wohnens zu erhöhen und
- die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnen zu befriedigen.

Handlungsschwerpunkte

Innerhalb des Erarbeitungsprozesses wurden vier Schwerpunktthemen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung herausgearbeitet (vgl. Abb. 50). Dazu gehören das

- Selbstbestimmtes Wohnen (Generationenwechsel)
- Wohnen auf der Altstadtinsel,
- Stadtquartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf und
- Ergänzende Wohnungsangebote mit hoher Qualität

Querschnittsthemen

Die Handlungsfelder sind jeweils mit thematischen Entwicklungszielen unterlegt. Darüber hinaus wurden mit „Energetik und Wohnqualität“, „Barrierearmes Wohnen“ und „Preisgünstiges Wohnen“ drei Handlungsfelder als Querschnittsthemen identifiziert, die themen- und gebietsübergreifend Berücksichtigung finden sollten.

Im Folgenden werden zunächst die Handlungsempfehlungen zu den drei Querschnittsthemen dargestellt.



Querschnittsthemen Allgemeine Empfehlungen

Verbindlichkeit Ratsbeschluss

Der Stadt Ratzeburg wird empfohlen, die Umsetzung des Wohnungsmarktkonzeptes durch einen politischen Beschluss abzusichern. Hierdurch erhält das Konzept eine hohe Verbindlichkeit und den notwendigen Rückhalt in der Lokalpolitik. Durch einen solchen Beschluss erklärt sich die Mehrheit der Lokalpolitiker offiziell mit den Inhalten des Konzeptes einverstanden. Dementsprechend sind das Erreichen der formulierten Ziele und eine 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 des Konzeptes kann und soll nicht allein durch die Verwaltung und Lokalpolitik der Stadt Ratzeburg und der Umlandgemeinden erfolgen. Für einen größtmöglichen Umsetzungserfolg ist je nach Maßnahme das Engagement weiterer relevanter Akteure notwendig. Für die Umsetzung der im vorliegenden Wohnungsmarktkonzept dargestellten Handlungsempfehlungen sollte die Etablierung eines „Runden Tisches“ forciert werden. Seitens der Teilnehmer des Arbeitskreises - insbesondere der großen Wohnungsunternehmen - wurde Interesse an der Verstetigung des eingeleiteten Prozesses bekundet. An dieser Stelle sollte die Stadt anknüpfen und im Anschluss an dieses Gutachten die Durchführung von regelmäßigen Strategiesitzungen der Wohnungsmarktakeure organisieren. Durch den regelmäßigen fachlichen Austausch können die wohnungswirtschaftlichen Akteure und die Stadt Ratzeburg gemeinsam mit dem Umland zukünftig Problemlagen und Potenziale des Wohnungsmarktes schneller identifizieren und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen gemeinschaftlich organisieren.

**Abstimmung mit
den Gemeinden des
Siedlungsraums**

Ein weiterer Faktor für eine positive Wohnungsmarktentwicklung in den kommenden Jahren ist eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit der Stadt Ratzeburg mit den fünf Gemeinden des gemeinsamen Siedlungsraums. Dazu zählt neben der Kommunikation von Beratungsangeboten und Vorhaben auch die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinden.

**Wohnbebauung
begrenzt durch
Landesentwick-
lungsplan**

Der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein sieht vor, dass die Städte und Gemeinden in den Ordnungsräumen maximal 15 % und Städte und Gemeinde in ländlichen Räumen 10 % neue Wohnungen im Zeitraum zwischen 2010 und 2025 - bezogen auf den Wohnungsbestand von 2009 - realisieren dürfen. Insbesondere in den Stadt-Umland-Räumen sollte für die Realisierung der künftigen Bedarfe eine enge Abstimmung der Städte und Gemeinden erfolgen. Sollten entsprechende Mehrbedarfe identifiziert werden, kann auf Basis interkommunaler Vereinbarungen in einzelnen Gemeinden von den Vorgaben abgewichen werden.

Gemäß Landesplanung sollte der Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung im Zentralort mit regionaler Versorgungsfunktion stattfinden. Generell sollte die Neubautätigkeit vor allem an Standorten stattfinden, die aufgrund ihres Infrastrukturangebotes, der Siedlungsstruktur und der Verkehrsanbindung über wesentliche Voraussetzungen für eine nachhaltige Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung verfügen, speziell unter den stärker sichtbar werdenden Auswirkungen des demografischen Wandels.

**Untersuchungs-
gebiet:
Gemeinsamer Sied-
lungs- und Hand-
lungsraum**

Es wird empfohlen, dass Untersuchungsgebiet als gemeinsamen Siedlungs- und Handlungsraum der Akteure zu verstehen und gemeinsam die Entwicklung zu befördern. Bezogen auf die zukünftige Neubautätigkeit sollte geprüft werden, welche Standorte die oben genannten Voraussetzungen erfüllen. Grundsatz sollte in jedem Fall eine gezielte, nachfragegerechte und nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung sein.

Fokussierung auf Bestandsentwicklung und Ortskerne

Die Wohnungsmarktprognose weist einen Neubaubedarf für Ratzeburg und die fünf Umlandgemeinden aus, der allerdings zu großen Teilen auf Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum zurückzuführen ist. Daher wird zumindest ein Teil der Neubautätigkeit in Form von Ersatzneubauten auf bereits bestehenden Flächen stattfinden können. Für zusätzlichen Wohnraum im individuellen Wohnungsbau wurden mit der Erweiterung des Neubaugebietes Barkenkamp in ausreichendem Maße Potenziale freigesetzt.

Für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung wird empfohlen, auf die deutliche Ausweitung des bestehenden Flächenangebotes zu verzichten. Die zusätzliche Ausweisung größerer Flächen kann zu einer erschwerten Vermarktung und zu einer stärkeren Konkurrenz zwischen neuen und etablierten Wohnstandorten führen. Ziel sollte es sein, die qualitative Nachfrage auf bestehende Quartiere zu lenken, den Erwerb von Bestandsimmobilien zu fördern bzw. den Ersatzneubau im bestehenden Siedlungsgefüge zu ermöglichen. Konkurrenzsituationen sind vor allem auch durch eine intensive Abstimmung zwischen Stadt und Umland zu vermeiden.

Stadt und Umland sollten sich bei der Wohnungsbauentwicklung auf wenige kleine, integrierte Standorte fokussieren, die eine Ausdehnung der Siedlungsfläche und der netzgebundenen Infrastruktur vermeiden bzw. die dazu beitragen, bestehende Infrastrukturen auszulasten. Priorität genießt vor allem die qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Wohnungsangebotes in Bezug auf Barrieren und Energetik. Darüber hinaus sollten in erster Linie Baulücken, Nachverdichtungspotenziale und Konversionsflächen für den Wohnungsneubau genutzt werden.

Energetik und Wohnqualität

Handlungsbedarf: Modernisierung und Aufwertung der Wohnstandorte

Der Gebäude- und Wohnungsbestand im Siedlungsraum ist von einer Vielzahl von historischen und gründerzeitlichen Bauten geprägt, die allerdings einen zum Teil erheblichen (energetischen) Modernisierungsbedarf und teils räumlich Leerstände aufweisen. Um das historische Er-

scheinungsbild zu erhalten, sollte die Sanierung und Modernisierung der Altbauten vorangetrieben werden. Über die Altstadt hinaus, weist vor allem der Mehrfamilienhausbestand aus den 1960er/1970er Jahren erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Ähnliches gilt für ältere Einfamilienhausbestände (siehe Handlungsschwerpunkt). Um die (energetische) Qualität zu erhöhen und Investitionen in den Bestand zu fördern, müssen Investitionshemmnisse verringert, Fördermöglichkeiten aufgezeigt und Anreize zur Durchführung von Maßnahmen geschaffen werden. Aufgrund der hohen Bedeutung des Bestandssegmentes ist es ein zentrales Anliegen, die bestehenden Defizite abzubauen und die gewachsenen Wohngebiete durch gezielte Investitionen zukunftsfähig zu gestalten. Zur qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes insgesamt kann auch der Ersatzneubau von Gebäuden mit geringer Nachfrage - sofern wirtschaftlich sinnvoll - eine Option sein.

Entwicklungsziele:

- Energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes
- Anpassung an die aktuelle Wohnungsnachfrage

Qualitative Aufwertung des Bestandes
...

Die Maßnahmen dieses thematischen Handlungsfeldes beziehen sich vor allem auf bauliche Investitionen in den Gebäude- und Wohnungsbestand. Adressat der Empfehlungen sind insbesondere die Eigentümer, die sich in Zukunft stärker mit der qualitativen Aufwertung befassen müssen, um den Bestand zukunftsfähig zu halten.

Die Art und der Umfang der Maßnahmen sind abhängig vom baulichen Ausgangszustand und den damit verbundenen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfen. Dem gegenüber dienen als wesentliche Entscheidungskriterien die entstehenden Kosten sowie die Einnahmen durch die Vermietung bzw. die Ausgabenreduzierung für selbstnutzende Eigentümer. Auf dieser Basis ist zu entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist.

Die baulichen Maßnahmen dieses Themenfeldes betreffen neben der Beseitigung baulicher Missstände vor allem auch,

- die energetische Modernisierung
- die altersgerechte Anpassung
- die Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie
- mögliche Grundrissveränderungen.

In Fällen, in denen die Bestände aufgrund eines großen Sanierungsstaus oder erheblicher Leerstände nicht wirtschaftlich zu modernisieren sind, sollten der Rückbau (im Geschosswohnungsbau) sowie der Abriss und zeitgemäße Ersatzneubau (im Geschosswohnungsbau und im privaten Eigenheim) in Betracht gezogen werden.

**...entsprechend der
Wirtschaftlichkeit
und Sozialstruktur**

Ein großer Anteil der Mieter im Mehrfamilienhausbestand sind einkommensschwache Haushalte. Für eine wirtschaftliche Umsetzung ist entscheidend, welche Mieteinnahmen nach der Modernisierung realisierbar sind, ohne die bisherigen Bewohner zu verlieren. Um grundlegende Maßnahmen umzusetzen und den Bestand für einkommensschwache Haushalte zu erhalten, ist der Einsatz der Modernisierungsförderung des Landes und der Investitionsbank zu prüfen. Nach den neuen Bestimmungen, die ab dem Jahr 2014 gelten, können bis zu 100 % der angemessenen Kosten gefördert werden, sofern der Instandsetzungsanteil kleiner als 50 % ist. Zudem ist eine Staffelung der Maßnahmen in Teilmodernisierung, Modernisierung und Sanierung vorgesehen.

Mit Förderung der Modernisierung gehen Belegungs- und Mietpreisbindungen (5,20 Euro/m² Bewilligungsmiete) einher. Zu Vergleich: Die Bewilligungsmiete liegt in etwa auf dem durchschnittlichen Niveau der Angebotsmieten.

**Unterstützung
durch Stadt und
lokale Institutionen**

Die direkten Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten sowie die Einflussnahme auf die Investitionstätigkeit durch die Stadt und die Gemeinden sind vergleichsweise gering. Für die öffentliche Hand besteht die Möglichkeit, gemeinsam mit den lokalen Akteuren, wie beispielsweise dem Grundeigentümerverschein, informierend und beratend einzuwirken. Bei vielen - insbesondere privaten (Klein-)Eigentümern - bestehen oftmals Informationsdefizite in Bezug auf zeit-

gemäße bauliche und energetische Standards, das Spektrum möglicher Sanierungsmaßnahmen, die barrierearme Umgestaltung von Wohnraum sowie Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten und zum Denkmalschutz. Grundsätzlich kann auf Beratungsangebote der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., die Investitionsbank Schleswig-Holstein und auch der KfW verwiesen werden. Darüber hinaus sollten gezielt Beratungsangebote vor Ort geschaffen werden.

Barrierearmes Wohnen

**Handlungsbedarf:
Nachfrageanstieg
und geringes Angebot**

Wie in der Nachfrageanalyse dargestellt, findet eine stetige Alterung der Bevölkerung statt. Bereits heute sind mehr als ein Viertel der Einwohner in Ratzeburg über 65 Jahre alt, im Umland etwa ein Fünftel. Bis 2025 werden bereits bis zu einem Drittel der Bewohner Ratzeburgs bzw. ein Viertel im Umland Senioren bzw. Hochbetagte sein. Der größte Teil der Senioren möchte so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Dieses ist auch in vielen Fällen problemlos möglich, da ein immer größerer Teil älterer Menschen in guter Gesundheit ein hohes Alter erreicht. Aufgrund einsetzender körperlicher Beschwerden ist aber für einen Teil der älteren Menschen ein Verbleib im eigenen Haus oder der Wohnung nicht oder nur schwer möglich. Andere entscheiden sich ganz bewusst dagegen und suchen den Komfort einer kleineren, altersgerecht gestalteten Wohnung im Zentrum. Da das Angebot derzeit noch vergleichsweise gering ist, besteht die Notwendigkeit, einem steigenden Anteil älterer Menschen nachfragegerechte Wohnalternativen zu bieten. Dies bezieht sich sowohl auf die bedarfsgerechte Anpassung des Bestandes, als auch auf den Neubau.

Entwicklungsziele:

- Barrierearme Anpassung des Wohnungsbestandes
- Schaffung barrierearmer Angebote in integrierten Lagen und den Ortsteilzentren
- Altersgerechte Gestaltung des Wohnumfeldes und des Versorgungs- bzw. Dienstleistungsangebotes

**Einbindung der
lokalen Akteure**

Um mehr barrierearme Wohnungen bereitstellen zu können, müssen vor allem die lokalen Vermieter als auch die Bauträger und Projektentwickler sowie potenzielle Investoren für dieses Themenfeld gewonnen werden. Das Interesse dieser Akteursgruppe sollte aufgrund des vorhandenen Marktpotenzials grundsätzlich gegeben sein.

Notwendig ist ein aktives Bewerben von geeigneten Standorten. Ferner ist die Verwaltung und Politik bei der Schaffung von Planrecht, der konzeptionellen und planerischen Unterstützung sowie gegebenenfalls der Mobilisierung entsprechender Baugrundstücke gefordert. Weiterhin sind Beratungsangebote insbesondere für selbstnutzende Eigentümer notwendig (siehe oben).

**Seniorenrechtliches
Wohnen in zentralen
Lagen...**

Im Mittelpunkt dieses Themenfeldes stehen Projekte zur Schaffung zusätzlichen, altersgerechten Wohnraums mit einer zeitgemäßen Ausstattung in integrierten Lagen. Diese können sowohl durch Neubauvorhaben als auch Umbauten von Bestandsimmobilien (insbesondere Erdgeschosswohnungen) erreicht werden. Bei der Realisierung solcher Vorhaben sollte zum einen auf eine zentrale Lage mit einer guten Versorgungsinfrastruktur und einer barrierearmen Wohnumfeldgestaltung geachtet werden. Die Realisierung von altersgerechtem (Miet-)Wohnraum am Siedlungsrand ohne adäquate Versorgungsinfrastruktur sollte vermieden werden. Es sollte die Möglichkeit gegeben sein, sich selbständig mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen zu können und am öffentlichen Leben teilzunehmen. Insofern werden zentrale Lagen - wie die Altstadtinsel - empfohlen. Dafür sollten in einem ersten Schritt die geeigneten Grundstücke für eine Bebauung mit seniorenrechtlichem Wohnraum identifiziert werden.

**...und die in den
Ortskernen des
Umlandes**

Da ältere Menschen aufgrund bestehender sozialer Bindungen, Gewohnheiten und der Verwurzelung mit dem Ort ihre bisherige Wohnumgebung in den allermeisten Fällen nicht verlassen möchten, sollten alternative Wohnungsangebote wohnortnah, das bedeutet in geringen Umfängen auch in den Ortskernen des Umlandraums, geschaffen werden. Gewählt werden sollten Standorte,

die eine gewisse Grundversorgung mit einer guten Erreichbarkeit bieten. Potenzielle Kommunen sind Bäk und Ziethen.

Als Typologien kommen neben Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem optionalen Betreuungsangebot auch Einfamilienhaustypen, die seniorengerechtes Wohnen zulassen, wie Häuser im Bungalowstil infrage. Um Konkurrenzsituationen zu vermeiden, sollte eine enge Abstimmung und Kooperation zwischen Stadt und den Umlandgemeinden stattfinden.

Schaffung von Beratungsangeboten

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass nicht alle älteren Menschen das Interesse und auch nicht die Möglichkeit haben, in eine altersgerechte Wohnform umzuziehen. Der Großteil der älteren Menschen wird in der angestammten Wohnung bleiben. Hierfür sollten vor Ort Angebote und Netzwerke aufgebaut werden, die ein lebenslanges Wohnen im Bestand unterstützen.

Förderangebote für barrierearmen Umbau

Da der altersgerechte Umbau von Bestandsgebäuden oft nur mit hohem finanziellen Aufwand möglich ist und eine Umlage der Kosten nur schwer realisierbar ist, fördert das Land Schleswig-Holstein, analog zur energetischen Sanierung, den barrierearmen Umbau sowohl für Kleinvermieter und selbstnutzende Eigentümer als auch für die großen Wohnungsunternehmen. Gefördert werden der Neubau bzw. die Modernisierung von Wohnungen, die den Wohnbedürfnissen älterer Menschen gerecht werden. Damit sollen insbesondere die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Gebäude und Wohnungen verbessert werden. Das betrifft insbesondere die stufenlose Erreichbarkeit, die Türen und die Anpassung von Bädern.

Preisgünstiges Wohnen

Bedarf vor allem an kleinen Wohnungen

Trotz der entspannten Wohnungsmarktsituation mit einem weitgehend moderaten Mietniveau gibt es - auch infolge des niedrigen Kaufkraftniveaus - eine Reihe von Haushalten mit Unterstützungsbedarf bei der Wohnraumversorgung. Einen Nachfrageüberhang gibt es insbesondere bei kleinen (barrierearmen) preisgünstigen

Wohnungen. Diese sind im Bestand nur in geringem Umfang vorhanden. Für die Stadt Ratzeburg besteht darüber hinaus Handlungsbedarf bei der Versorgung von problematischen/schwervermittelbaren Haushalten.

Entwicklungsziele:

- Befriedigung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen im Wohnungsbestand
- Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen

Bindungen im Bestand...

Der Neubau von gebundenem Wohnraum ist vor dem Hintergrund der entspannten Wohnungsmarktsituation nicht notwendig. Eine Ausnahme bilden kleine Wohnungen, die von verschiedenen Zielgruppen wie Senioren, Auszubildenden und Transferleistungsempfängern nachgefragt werden. In diesem Segment sollte es zumindest punktuellen Neubau öffentlich geförderter Wohnungen geben. Eine Alternative zu Belegungsbindungen im Neubausegment ist die Schaffung von Bindungen im Wohnungsbestand. Durch die Förderung von Neubaulmaßnahmen mit Landesmitteln kann preisgünstiger Wohnraum auch im Bestand geschaffen werden, indem Belegungs- und Mietpreisbindungen, die die ursprüngliche Gegenleistung für die Landesförderung darstellen, auf andere, bisher nicht oder nicht mehr gebundene Bestandswohnungen übertragen werden (Bindungstausch). Ein Tausch ist möglich, wenn dieser der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient und ein Gleichwertigkeit der Wohnungen gegeben ist.

...und Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

Da der Wohnungsbestand, der für Nachfrager von preisgünstigen Wohnungen interessant ist, zum Teil erheblichen Sanierungsbedarf aufweist, ist auch hier die Modernisierungsförderung des Landes interessant.

Kooperationsvertrag mit der Wohnungswirtschaft

Eine weitere Möglichkeit Belegungs- bzw. Benennungsrechte für problematische Haushalte zu erhalten, ist der Abschluss eines Kooperationsvertrages mit Vermietern. Voraussetzung für die Umsetzung von Kooperationsverträgen (§ 6 SHWoFG) ist zum einen die Verhandlungsbereitschaft auf Seiten der Kommune und der Wohnungswirtschaft und zum anderen die Transparenz der jeweiligen Interessen sowie eine abgestimmte Einschät-

zung der Situation vor Ort durch die beteiligten Akteure. Inhalte eines Kooperationsvertrages können darüber hinaus auch die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Wohnquartiere sein.

**Akquise neuer
Investoren**

Da die Investitionsbereitschaft - für (geförderten) Wohnungsneubau - der etablierten großen Wohnungsunternehmen vor Ort derzeit vergleichsweise gering ist, sollte versucht werden, neue Investorengruppen für den Wohnstandort Ratzeburg zu gewinnen. Dazu sollten zunächst geeignete Grundstücke identifiziert werden, um ggf. zusätzliche Anreize durch die Stadt setzen zu können. Daraufhin sollten potenzielle Investoren angesprochen werden.

Handlungsschwerpunkt:

„Selbstbestimmtes Wohnen / Generationenwechsel“

**Handlungsbedarf:
Alterung der Be-
wohnerschaft...**

Einfamilienhausquartiere galten für die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung lange als unproblematisch. Vor allem in schrumpfenden oder stagnierenden Regionen wandelt sich das bestehende Bild zunehmend. Ursächlich ist vor allem die Alterung in den Einfamilienhausquartieren der 1950er bis 1970er Jahre, die oftmals noch von den Ersteigentümern bewohnt sind.

**...und einsetzender
Generationen-
wechsel**

In den nächsten Jahren wird eine größere Zahl von Objekten zum Verkauf und zur Vermietung stehen. Viele Eigentümer haben ein Alter erreicht, in dem ihnen ein Verbleib in dem oftmals großen Eigenheim aus der Familienphase ohne entsprechende altersgerechte Gestaltung zunehmend schwer fällt. Ein altersgerechter Umbau des Einfamilienhauses ist mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden, weshalb viele Eigentümer einen Verkauf ihres Eigenheims an jüngere (Familien-)Haushalte und den Erwerb einer kleineren, altersgerechten Wohnung in innerstädtischen Lagen bevorzugen. Oft ergibt sich zudem ein hoher Aufwand für die Instandsetzung und Modernisierung bei zum Teil überhöhten Preisvorstellungen der Eigentümer. Um eine Alternative zum Einfamilienhaus anbieten zu können müssen adäquate und in der Regel hochwertige Wohnungen geschaffen werden. Ein Teil der Bewohner möchte in der angestammten Wohnung und im Umfeld verbleiben. Für diesen Teil der Eigenheimbesitzer müssen „Unterstützungsangebote“ geschaffen werden, um den Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.

Entwicklungsziele:

- Förderung von Generationenwechsel, altersstruktureller Durchmischung
- Unterstützung eines selbstbestimmten Lebens

**Lenkung der Nach-
frage in die Be-
standsquartiere**

Um diese Herausforderungen bewältigen zu können, wäre die Schaffung von Konkurrenzstandorten in Form von neuen großen Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau kontraproduktiv. Die Nachfrage von (jungen) Familien nach Einfamilienhäusern ist groß und

kann größtenteils durch die Neuausweisung von Flächen, wie der Erweiterung des Neubaugebietes Barkenkamp gedeckt werden. Allerdings stehen diese Standorte zukünftig deutlich stärker in direkter Konkurrenz mit dem Wohnungsbestand. Im schlimmsten Fall finden Einfamilienhäuser keine Nachfolge und verwahrlosen.

**Aktivierung und
Information der
Einzeleigentümer**

Für eine erfolgreiche Weiterentwicklung der bestehenden Einfamilienhausquartiere sollte es das Ziel sein, sie in ihrer heutigen Qualität zu erhalten, eine behutsame Umwandlung der Bewohner- und Altersstruktur zu unterstützen und durch punktuelle Neubauten zu ergänzen. Derzeit ist die Situation noch weitgehend entspannt. Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur sollte allerdings frühzeitig begonnen werden, die Bewohner zu sensibilisieren.

Information und ...

Um diesen Prozess erfolgreich zu gestalten, ist die stärkere Aktivierung, Begleitung und Beratung der Eigentümer wünschenswert. Zur Einbindung der privaten selbstnutzenden Wohnungseigentümer sollte vor allem das Beratungs- und Informationsangebot ausgeweitet werden. Dabei geht es um Informationen zu (energetischer) Modernisierung, Förderung und barrierearmer Umgestaltung. Als Kooperationspartner kommen vor allem Haus & Grund sowie ortsansässige Architekten und Ingenieure infrage.

**...Beratungs-
gutscheine**

Vielfach wird der Gebäudebestand von älteren Eigentümern bewohnt. Häufig besteht kein Interesse, Investitionen vorzunehmen oder die finanziellen Möglichkeiten sind nicht vorhanden. Daher ist es sinnvoll, mit den Beratungsangeboten bei einem Eigentümerwechsel im Bestand anzusetzen. Um möglichst viele Haushalte zu erreichen, ist es wichtig, Akteure einzubinden, die bei einem Eigentümerwechsel involviert sind. Dazu gehören die Banken und Sparkassen sowie die ansässigen Makler und Notare sowie ggf. Haus & Grund sowie die Verwaltung (insbesondere wenn genehmigungspflichtige Maßnahmen durchgeführt werden). Um mehr Transparenz und Anreize zum Erwerb von Bestandsimmobilien zu schaffen, könnten Bestandserwerber Gutscheine für ein vergünstigtes Sanierungsgutachten bzw. eine Be-

standsaufnahme erhalten. Die Beratungsgut-scheine könnten zudem ein Beratungsangebot zu Fördermöglichkeiten, Umsetzungsschritte und Finanzierung umfassen.

**Baurechtliche
Flexibilisierung -
Überprüfung der
Bebauungspläne**

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, aktiv in die Baustruktur einzugreifen. Ältere Einfamilienhausgebiete haben vielfach überdurchschnittlich große Grundstücke. Um die qualitative und quantitative Nachfrage zu befriedigen, kann es daher interessant sein, eine Nachverdichtung durch Grundstücksteilung zu ermöglichen. Dies kann dazu beitragen, die Neuausweisung von Flächen zu vermeiden und bereits vorhandene Infrastrukturen zu nutzen. Diesbezüglich sollte eine Überprüfung von Bebauungsplänen hinsichtlich planungs- und baurechtlicher Umsetzungsmöglichkeiten erfolgen.

**Abriss und Ersatz-
neubau unterstüt-
zen**

Darüber hinaus kann bei einer schlechten energetischen Beschaffenheit und nicht nachfragegerechten Gebäudequalität ein Abriss und anschließender Wohnungsneubau eine wirtschaftliche Alternative darstellen. Die Vorteile liegen auf der Hand. Einerseits spart dies aufwendige Erschließungskosten sowie den Aufbau von Infrastrukturen in Neubauquartieren, andererseits können durch den Abriss und den Neubau neue Qualitäten in bestehenden Quartieren geschaffen werden, die zugleich zu einer Ausdifferenzierung und Attraktivitätserhöhung des gesamten Wohnungsangebotes beitragen.

**Integration senio-
rengerechter Woh-
nungsangebote**

Beim Neubau in der bestehenden Struktur oder bei Nachverdichtungsmöglichkeiten sollte geprüft werden, ob barrierearme Wohnungsangebote in diesen Quartieren realisiert werden können.

Handlungsschwerpunkt:
Wohnen auf der Altstadtinsel

Handlungsbedarf: Einen weiteren wichtigen Handlungsschwerpunkt bildet die Ratzeburger Altstadtinsel. Um das historische Erscheinungsbild zu erhalten, soll die Sanierung und Modernisierung der Altbauten vorangetrieben werden. Handlungsbedarf besteht insbesondere bezogen auf die energetische Sanierung, hinzu kommen nachfragegerechte Anpassungen an die Bedürfnisse der Bewohner. Um dieses zu erreichen, müssen zum einen Investitionshemmnisse abgebaut und zum anderen Anreize für die Durchführung von Maßnahmen geschaffen werden. Investitionsbedarfe gibt es auch in Bezug auf die barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raums, wichtiger Einrichtungen und des Wohnungsbestandes. Durch die sozialen Einrichtungen, medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten ist die Innenstadt prädestiniert für Senioren. Ein adäquates Angebot gibt es derzeit kaum. Weiterhin besteht eine Nachfrage nach höherwertigen Miet- und Eigentumswohnungen, die vielfach nicht bedient werden kann.

Entwicklungsziele:

- Erhalt und Aufwertung der historischen Bausubstanz
- Erhalt der städtebaulichen Identität
- Erhöhung der Attraktivität innerstädtischen Wohnens für eine breite Zielgruppe

Modernisierung des Gebäudebestandes Bei der energetischen Sanierung von historischer Bausubstanz hat die Wahrung der kulturellen und historischen Identität absoluten Vorrang. Da sich diese Wohnungsbestände überwiegend im Besitz privater Kleineigentümer befinden, ist die Einflussnahme auf die Investitionstätigkeit in diese Bestände gering. Daher kommt der Stadt insbesondere die Aufgabe zu, Beratungsangebote für private Eigentümer rund um das Thema barrierearmer Umbau, Modernisierung und Denkmalschutz zu unterbreiten. Ein wichtiges Thema dabei sollten unter anderem die verschiedenen Fördermöglichkeiten sein. Hierzu zählen unter anderem die Programme der KfW

und der IB-SH zur energieeffizienten Sanierung und Modernisierung, die auch für die Sanierung von Denkmälern relevant sind.

Hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen

Gerade für Senioren, „Best-Ager“, Familien mit Kindern und Haushalte, die nur eine gewisse Zeit in Ratzeburg leben, sind Quartiere mit kurzen Wegen attraktiv. Kulturelle Vielfalt und die Nähe zu Angeboten des täglichen Bedarfs sind Faktoren, die von vielen geschätzt werden. Eine kompakte Nutzungsmischung sorgt aber auch für eine gute Auslastung vorhandener Infrastruktur, für einen effizienteren Umgang mit Energie und für eine Reduktion des Mobilitätsaufwandes. Daher sollten schwerpunktmäßig in diesem infrastrukturell gut ausgestatteten Stadtbereich qualitativ hochwertige (barrierearmen) Eigentums- und Mietwohnungen geschaffen werden, die Alternativen zu Einfamilienhäusern bieten.

Erhöhung der Attraktivität und des Wohnumfeldes

Die Aufenthaltsqualität sollte insbesondere durch die barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raumes verbessert werden. Die Zugänglichkeit öffentlicher und zentraler Einrichtungen sowie die Mobilität im öffentlichen Raum sind sicherzustellen (siehe hierzu auch: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge: GEWOS 2014)

Handlungsschwerpunkt:

Benachteiligte Stadtquartiere - Wohnen am Fuchswald

**Handlungsbedarf:
Sanfte Aufwertung
des Quartiers**

Der überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägte nordwestliche Bereich von St. Georgsberg weist eine Vielzahl unterschiedlichster Problemlagen auf. In den Gebäude- und Wohnungsbeständen in Zeilenbauweise in der Bahnhofsallee, Friedrich-Ebert-Straße und Berliner Straße sind erhebliche (energetische) Modernisierungsbedarfe zu beobachten. Der erhebliche Nachholbedarf hat dazu beigetragen, dass mittlerweile große Leerstände zu beobachten sind. Leerstandsursache sind vielfach Vermarktungsschwierigkeiten aufgrund einer unattraktiven Ausstattung oder Grundrissgestaltung. Ein großer Teil der Bewohner sind Transferleistungsempfänger. Im Quartier ballen sich eine Reihe sozialer Probleme, weshalb das Quartier ein schlechtes Image bekommen hat. Die Vielzahl der Probleme muss auf verschiedenen Ebenen ganzheitlich angegangen werden, um den Wohnstandort aufzuwerten, einen Imagewandel einzuleiten und die Bewohnerstruktur zu stabilisieren.

Entwicklungsziele:

- Einleitung eines Imagewandels
- Aufwertung des Wohnstandortes (Gebäudebestand und Wohnumfeld)
- Stabilisierung der Bewohnerstruktur

**Aufnahme in das
Bund-Länder-
Programm „Soziale
Stadt“**

Um den vielschichtigen Problemen in den benachteiligten Stadtquartieren entgegenzuwirken, wird die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ empfohlen. Das Programm widmet sich Stadtteilen bzw. Quartieren mit einem besonderen Entwicklungsbedarf. Auf Grundlage eines integrierten Entwicklungskonzeptes sollen Ressourcen gebündelt werden. Das Programm zielt darauf ab, die Lebensbedingungen in den Quartieren zu verbessern und stabile Sozialstrukturen herzustellen. Unterstützt werden dabei vor allem Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnungs- und Gebäudebestandes sowie Verbesserungen im Wohnumfeld wie zum Beispiel infrastrukturelle Einrichtungen und öffentliche Freiflächen sowie Maßnahmen zur Stärkung der lokalen Wirt-

schaft und Beschäftigung und der Beteiligung der Einwohner.

**Sanierung/
Modernisierung
des Bestandes**

In jedem Fall bedarf es am Wohnstandort einer Aufwertung der Gebäudefassaden sowie grundlegender Maßnahmen in den Wohnungen, wie die Erneuerung der technischen Infrastruktur. Die Maßnahmen betreffen darüber hinaus auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie gegebenenfalls auch Grundrissveränderungen. Die überwiegende Zahl der Mieter sind einkommensschwache Haushalte, daher ist für eine wirtschaftliche Umsetzung entscheidend, welche Mieteinnahmen nach der Modernisierung realisierbar sind, ohne die bisherigen Bewohner zu verdrängen. Vor diesem Hintergrund ist der Einsatz der einschlägigen Förderprogramme zu prüfen.

**Aufwertung des
Wohnumfeldes**

Parallel zu den Maßnahmen an Gebäuden und Wohnungen sind auch die Aufwertung des Wohnumfeldes und Maßnahmen zur Stärkung des Quartierscharakters wünschenswert. Dazu gehört die Gestaltung von Spielplätzen, Grün- und Freiflächen, der Verkehrsflächen sowie die Schaffung von Treffpunkten bzw. Veranstaltungsräumen.

**Vorteil
Eigentümerstruktur**

Die Wohnungsbestände befinden sich überwiegend im Besitz weniger großer Wohnungsunternehmen. Die überschaubare Zahl der Eigentümer hat im Zusammenhang mit der Bewältigung der vielfältigen Problemlagen in den Wohnquartieren den Vorteil, dass Ansprechpartner bekannt sind und so konstruktiv und gezielt Maßnahmen initiiert werden können. Den Unternehmen sind die Probleme bekannt, sie haben sich positiv zu einer Zusammenarbeit mit der Stadt Ratzeburg und der Teilnahme an einem „Runden Tisch“ geäußert.

**Kooperations-
vertrag**

Neben der Versorgung von Niedrigeinkommensbeziehern und problematischen Haushalten mit Wohnraum können auch öffentlich-rechtliche Verträge (§6 SHWoFG) zwischen der Stadt und Wohnungsunternehmen zur Quartiersentwicklung geschlossen werden. Im Rahmen integrierter Maßnahmen und Konzepte können

Vereinbarungen zur Verbesserung der Wohnumfeldes und des Quartiers getroffen werden.

Ersatzneubau und Angebotsergänzung Durch den vergleichsweise großen Angebotsüberhang im Geschosswohnungsbau sollte in Fällen, in denen die Bestände aufgrund eines großen Sanierungsstaus oder erheblicher Leerstände nicht wirtschaftlich zu modernisieren sind, auch ein Rückbau in Erwägung gezogen werden. Der Standort könnte so zusätzliche Potenziale für den qualitativen Wohnungsneubau bieten. Infrage kommen moderne, zeitgemäße Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sowie urbane Formen von Einfamilienhäusern. Darüber hinaus sollte auch das stark nachgefragte Segment der kleinen (barrierearmen) Wohnungen integriert werden. Durch die gezielte Angebotsergänzung kann ein Beitrag zur Stabilisierung bzw. Durchmischung der Sozialstruktur geleistet werden.

Handlungsschwerpunkt:
Ergänzende Wohnungsangebote mit hoher Qualität

Die zielgruppenspezifische Nachfrage nach Wohnungen befindet sich aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen in einem stetigen Wandel. Für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt ist es erforderlich, das bestehende Angebot fortlaufend an Nachfrageveränderungen anzupassen. Die Nachfrage im Neubausegment konzentriert sich insbesondere auf den individuellen Wohnungsbau. Neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern sollte sich die Neubautätigkeit auf gefragte Segmente konzentrieren, die in Ratzeburg nur in geringem Umfang im Bestand angeboten werden. Dazu gehören insbesondere Angebote von (seniorengerechten) Miet- und Eigentumswohnungen mit einer hohen Qualität. Insbesondere seniorengerechter und hochwertiger Wohnraum kann nur mit erheblichem (finanziellen) Aufwand im Altbaubestand hergestellt werden. Daher kommt dem Ersatzneubau in zentralen Lagen eine wichtige Bedeutung zu.

Entwicklungsziele:

- Befriedigung der qualitativen und quantitativen Wohnungsnachfrage
- Ergänzung des Wohnungsangebotes um fehlende Segmente
- Schaffung hochwertiger und familiengerechter Wohnungen

Behutsame Angebotsentwicklung

Angesichts der weitgehend entspannten Marktsituation ist es wichtig, dass sich die Neubauprojekte hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in die Siedlungsstruktur und Wohnungsmarktentwicklung integrieren. Übergeordnetes Ziel ist es deshalb, das Angebot moderat und nachfragegerecht zu ergänzen und dieses in integrierten Lagen zu konzentrieren. Die Umnutzung von Gebäuden, Ersatzneubau, Nachverdichtungen und Baulücken können einen Schwerpunkt bei der Angebotsentwicklung von Wohnraum bilden.

Flächenpotenziale für klassische EFH gegeben

Die stärkste Nachfrage bezieht sich auf das klassische freistehende Einfamilienhaus. Ein entsprechendes Angebot, welches auch dazu beitragen kann Zuzüge zu generieren, ist für die nächsten Jahre gesichert. Zur Ver-

fügung stehen insbesondere die Flächen auf dem Barkenkamp. Darüber hinaus gibt es weitere, kleinere Flächenpotenziale. Eine deutliche Ausweitung des Angebotes wird nicht empfohlen. In jedem Fall sollte eine enge Abstimmung zur Wohnbauflächenentwicklung zwischen Stadt und Umland erfolgen.

Schaffung geeigneter Wohnformen für verschiedene Zielgruppen

Neben den klassischen Eigentumsbildnern, den Familien und Paaren, sollten zukünftig vermehrt auch andere Zielgruppen in den Fokus von Neubauvorhaben treten. Vor allem ältere Haushalte stellen zunehmend eine bedeutende Zielgruppe dar (siehe Handlungsfeld Barrierearmes Wohnen).

Höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen

Für die Zielgruppen Senioren, „Best Ager“ und Rückkehrer sollten in infrastrukturell gut ausgestatteten Stadtbereichen qualitativ hochwertige Eigentums- und Mietwohnungen in moderatem Umfang geschaffen werden, die Alternativen zu Einfamilienhäusern bieten.

Flexible Wohnungsangebote

Vor dem Hintergrund der Pluralisierung von Lebensstilen und Wohnansprüchen stehen die Wohnungsmarktakteure vor der Herausforderung, den Wohnungsmarkt an die individuellen und sich ausdifferenzierenden Wohnwünsche der Nachfrager anzupassen. Grundsätzlich bietet es sich an, flexible und barrierearme Wohnangebote zu schaffen, die unterschiedlichen Haushaltstypen, Lebensformen und Altersgruppen gerecht werden.

Alternative Wohnformen

Darüber hinaus sollten auch alternative Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen und Baugemeinschaften in Betracht gezogen werden. Diese Angebote sollten primär auf zentralen Flächen mit einer guten Versorgungssituation entwickelt werden.

Differenzierung der Handlungsempfehlungen nach Siedlungstypen

Siedlungstypen mit hohem Handlungsbedarf

- | | |
|---|--|
| Altstadtinsel | <ul style="list-style-type: none">▪ Schaffung von Beratungsangeboten zur (energetischen) Modernisierung, zum barrierearmen Umbau, zu Denkmalschutz und Förderangeboten▪ (Energetische) Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes▪ Integration barrierearmer Angebote in den Bestand▪ Schaffung seniorengerechter Angebote in zentralen Lagen mit guter Versorgungssituation▪ Ergänzung des bestehenden Angebotes durch hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen▪ Erhöhung der Attraktivität des Wohnumfeldes▪ Seniorengerechte Gestaltung des öffentlichen Raums |
| Alternde Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre und alternde gemischt strukturierte Einfamilienhausgebiete | <ul style="list-style-type: none">▪ Schaffung von Informations- und Beratungsangeboten zur energetischen Anpassung, barrierearmen Gestaltung und zu alternativen Wohnungsangeboten▪ Setzen von Anreizen zur Modernisierung▪ Vermeidung einer deutlichen Ausweitung des bestehenden Baulandangebotes - Lenkung der Wohnungsnachfrage in die Bestandsquartiere▪ Überprüfung von Bebauungsplänen auf Flexibilisierungsmöglichkeiten▪ Unterstützung von Abriss und Ersatzneubau▪ Integration seniorengerechter Wohnungsangebote |

Siedlungstypen mit besonderem Handlungsbedarf

- | | |
|--|---|
| Überwiegend Geschosswohnungsbau mit vielschichtigen Problemstellungen | <ul style="list-style-type: none">▪ Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren▪ Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ |
|--|---|

- Sanierung und qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes
- Nutzung der Modernisierungsförderung zur Aufwertung des Bestandes und Erhalt des preisgünstigen Wohnungsangebotes
- Ergänzender Wohnungsneubau von kleinen, barrierearmen Wohnungen, ggf. Ersatzneubau
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Kooperationsvertrag mit der Wohnungswirtschaft zur Quartiersentwicklung und Versorgung einkommensschwacher Haushalte
- Akquise neuer Investoren für den öffentlich geförderten Wohnungsbau

Siedlungstypen im Ratzeburger Umland

Gemeinden mit einer differenzierten Nutzungsstruktur und Grundversorgung

- Prüfung und Abstimmung zu Baulandausweisungen und Neubauvorhaben, ggf. interkommunale Vereinbarung
- Schaffung von Informations- und Beratungsangeboten zur energetischen Anpassung, barrierearmen Umgestaltung und Förderangeboten
- Setzen von Anreizen zur Modernisierung
- Prüfung und Abstimmung zu seniorenrechtem Wohnen in den Ortskernen mit guter Versorgungssituation

Gemeinden mit überwiegender Wohnnutzung

- Prüfung und Abstimmung zu Baulandausweisungen und Neubauvorhaben, ggf. interkommunale Vereinbarung
- Setzen von Anreizen zur Modernisierung
- Schaffung von Informations- und Beratungsangeboten zur energetischen Anpassung, barrierearmen Umgestaltung und Förderangeboten

10 Ausblick

- Einleitung des Umsetzungsprozesses** Mit dem Abschluss des Erarbeitungsprozesses für das Wohnungsmarktkonzept für den Ratzeburger Siedlungsraum muss nun die Umsetzung in den Mittelpunkt der Arbeit der Stadt Ratzeburg, der Umlandgemeinden und der Wohnungsmarktakeure rücken. Dazu gehört vor allem, den im Rahmen der „Arbeitsgruppe Wohnen“ angestoßenen Verständigungsprozess zu verstetigen und in einen kontinuierlichen Kooperations- und Umsetzungsprozess zu überführen und so das Wohnungsmarktkonzept mit Leben zu füllen.
- Impuls durch politische Legitimierung** Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung und positive Wohnungsmarktentwicklung ist es, dass das Konzept und die damit verbundenen Maßnahmen von einer breiten Basis von Akteuren mitgetragen und befürwortet werden. Dies sind an erster Stelle die Handelnden in der Lokalpolitik und der Verwaltung in den sechs Kommunen. Der Beschluss des Wohnungsmarktkonzeptes bildet dafür eine wichtige Grundlage (siehe allgemeine Handlungsempfehlungen).
- Enge Kooperation zwischen Stadt und Umland** Ratzeburg und die fünf Umlandgemeinden bilden einen gemeinsamen Siedlungs- und Handlungsraum, der durch ein symbiotisches Verhältnis - zwischen dem Angebot eines wichtigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Arbeitsmarktzentrums und der für das Zentrum nötigen Nachfrage der Bevölkerung des Umlandes - eng miteinander verbunden ist. Eine kontinuierliche Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit erscheint unabdingbar. Vor dem Hintergrund der vielschichtigen Herausforderungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung und Wechselwirkungen, die beispielsweise Baulandausweisungen und die Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten auf die Nachfrage und die Bestandsentwicklung in allen Teilräumen des Untersuchungsgebietes haben können, sollte eine kooperative und kommunikative Arbeit das Handeln der Akteure bestimmen.
- Einbeziehung relevanter Akteure** Neben der Stadt Ratzeburg und den Umlandgemeinden müssen auch die weiteren wesentlichen Wohnungs-

marktakteure in den beginnenden Umsetzungsprozess eingebunden werden. Mit der „Arbeitsgruppe Wohnen“ wurde ein Gremium geschaffen, welches die wesentlichen Akteure einbezieht. Von den Teilnehmern - insbesondere den großen Wohnungsunternehmen - wurde Interesse an einer Verstärkung des eingeleiteten Dialogs bekundet. Dieser bildet die Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen. Die „Arbeitsgruppe Wohnen“ könnte zukünftig als Diskussions- und Abstimmungsinstrument genutzt werden. So könnten neue Problemlagen und Potenziale des Wohnungsmarktes schneller identifiziert und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen gemeinschaftlich organisiert werden.

Monitoring

Das Erreichen der Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes und die Umsetzung der Maßnahmen bedürfen eines langfristig angelegten Prozesses. Um diesen auch nach Abschluss der Analysen und des Erarbeitungsprozesses strategisch zu steuern und gegebenenfalls notwendige Kurskorrekturen vornehmen zu können, ist die regelmäßige Aktualisierung der Datengrundlagen im Rahmen eines Monitorings hilfreich. Es bildet eine wichtige Grundlage für die Prozesssteuerung und erleichtert die Überprüfung der mit den Maßnahmen erzielten Ergebnisse. Für Politik und Verwaltung kann es eine wichtige Entscheidungsgrundlage darstellen, schafft Transparenz und gibt darüber hinaus wichtige Hinweise über Trends und Perspektiven. Das Monitoring zum Wohnungsmarktkonzept für Ratzeburg und die Umlandgemeinden kann in das Monitoring zum parallel erstellten Zukunftskonzept Daseinsvorsorge integriert werden.

11 Modellhaftigkeit und Übertragbarkeit des Wohnungsmarktkonzepts

Das Wohnungsmarktkonzept ist als modellhaftes Konzept angelegt, d.h. es ist so konzipiert, dass es hinsichtlich der Struktur, der Methodik und vor allem der Ergebnisse auf andere Stadt-Umland-Bereiche im ländlichen Raum übertragbar ist. Um diesen Mehrwert zu generieren, hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Referat Wohnraumförderung) dieses Wohnungsmarktkonzept in besonderem Maße unterstützt.

Problemlage und Gegenstand des Modellcharakters

Der demografische Wandel ist ein vielfach beschriebenes Phänomen und die wohl größte Herausforderung der Städte und Kommunen wie auch der Wohnungswirtschaft im ländlichen Raum. Insbesondere die handelnden Akteure auf dem Wohnungsmarkt haben sich in der jüngeren Vergangenheit diesem Thema angenommen. Vor allem der Aspekt altersgerechtes und barrierearmes Wohnen wurde dabei intensiv und aus unterschiedlichsten Perspektiven beleuchtet. Zu Recht standen und stehen Fragen zur älter werdenden Stadtbevölkerung im Fokus vieler Wohnungsmarktkonzepte, zumal die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre erst in einigen Jahren ein fortgeschrittenes Alter erreichen. Ebenfalls wurden die Themen Energetik und preisgünstiger Wohnraum intensiv auf unterschiedlicher Maßstabsebene untersucht.

Vor dem Hintergrund, dass der methodische Werkzeugkasten zur Beschreibung der ablaufenden Prozesse bereits ausgereift ist, stellt sich die Frage, welche neuen Erkenntnisse - insbesondere hinsichtlich neuer übertragbarer Ansätze - ein modellhaftes Wohnungsmarktkonzept liefern kann. In diesem Zusammenhang sind insbesondere vier Aspekte zu nennen:

- Die intensive Beteiligung des Umlandes (Siedlungsbereich)
- Die Erprobung einer umfassenden Bestandserfassung und Ableitung eines vereinfachten Vorgehens

- Die Verknüpfung von Bewohner- und Bestandsdaten auf kleinräumiger Ebene sowie die Bildung von Siedlungstypen
- Berechnung des Freisetzungspotenzials

Intensive Beteiligung des Umlandes (Siedlungsbereich)

In den bisherigen Wohnungsmarktkonzepten wird das Umland - wenn überhaupt - nur im Rahmen der Analyse berücksichtigt. In Ratzeburg gelang es, dass Umland von Beginn an in die Konzepterstellung einzubinden und im Ergebnis konkrete Handlungsempfehlungen für Stadt und Umland abzuleiten. Ferner wurde erreicht, dass neben der Stadt Ratzeburg auch das Umland den Inhalten des Wohnungsmarktkonzeptes durch einen entsprechenden Beschluss der Gemeindevertretung zustimmt.

Folgendes Vorgehen hat sich dabei als zielführend erwiesen:

Information zu Beginn des Prozesses

Zu Beginn des Prozesses wurden alle Umlandbürgermeister zu einem Informationstermin (Information über Zukunftskonzept und WMK) eingeladen. Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung wurden die Teilnehmer über die Methodik der Untersuchung informiert und das Vorgehen wurde im Detail erläutert. Neben der Auskunft über die Inhalte des Wohnungsmarktkonzeptes konnten im Rahmen der Veranstaltung Vorbehalte - zumindest zum Teil - aufgelöst werden. Insbesondere die Sorge, dass die Stadt Ratzeburg über die Umlandgemeinden bestimmen könnte, konnte durch die Ankündigung, dass der Dialog offen und immer auf Augenhöhe geführt wird, ausgeräumt werden. Ferner hat es sich als hilfreich erwiesen, dass neben den Umlandbürgermeistern auch das Amt Lauenburgische Seen sowie der Kreis Herzogtum Lauenburg personell vertreten waren. Damit waren sowohl die Politik als auch die Verwaltung des Umlandes von Beginn an in den Erstellungsprozess eingebunden.

Analyse des Umlandes

Für das Umland wurden bei allen zentralen Analyseaspekten separate Ergebnisse aufbereitet. Von besonde-

rem Interesse war die Wohnungsmarktprognose bzw. die Ausweisung des Neubaubedarfs. Auf dieser Basis kann zukünftig eine gemeinsam gesteuerte Siedlungsentwicklung erfolgen. Generell sollte unabhängig von Gemeindegrenzen geprüft werden, welche Standorte für eine bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung geeignet sind.

Beteiligung von Umlandakteuren

Die Beteiligung der Umlandakteure erfolgte nicht nur über die Informationsveranstaltung zu Beginn des Prozesses, sondern wurde ist auch im weiteren Verlauf konsequent umgesetzt. Bei den drei begleitenden Arbeitsgruppensitzungen waren jeweils mindestens ein Vertreter vom Kreis Herzogtum Lauenburg, vom Amt Lauenburgische Seen sowie politische Vertreter (Bürgermeister) beteiligt. Durch die Beteiligung konnten einerseits die spezifischen Handlungsbedarfe des Umlandes besser abgebildet werden und andererseits konnte eine hohe Akzeptanz der Ergebnisse sichergestellt werden.

Präsentation der Ergebnisse vor Stadtvertretern und Umlandbürgermeistern

Ein weiteres wichtiges Element für die Umsetzung des Wohnungsmarktkonzeptes war die Durchführung einer Abschlussveranstaltung (gemeinsam mit dem Zukunftskonzept Daseinsvorsorge). Eingeladen waren alle Umlandbürgermeister und Gemeindevertreter. Hier konnte nochmals Argumente für ein gemeinsames und abgestimmtes Handeln - insbesondere bezüglich der Entwicklung von Wohnbauland - ausgetauscht werden. Zentraler Erfolgsfaktor für eine positive Grundstimmung und die Bereitschaft zur Kooperation war die Aussage der Kernstadt (Bürgermeister) die zentralen Herausforderungen ergebnisoffen und auf Augenhöhe anzugehen.

Erprobung umfassende Bestandserfassung

Bei der Untersuchung wurde besonderer Wert auf die Herausarbeitung kleinräumiger Handlungsbedarfe gelegt. Da statistische Daten zum Wohnungsbestand auf kleinräumiger Ebene nicht vorliegen bzw. wichtige Informationen statistisch nicht erfasst werden, hat GEWOS eine vollständige EDV-gestützte Erhebung des Wohnungsbestandes durchgeführt. Folgende Inhalte

wurden auf Gebäudeebene erfasst:

- Leerstand
- Baualter
- Sanierungsstand (Gebäudehülle)
- Gebäudeart
- Barrieren (Eingangsbereich)

Darüber hinaus wurden Flächen- und Nachverdichtungspotenziale erfasst und ausgewertet.

Erfassung von knapp 5.000 Wohn- gebäuden

Die Erfassung von knapp 5.000 Wohngebäuden ist mit einem hohen Zeitaufwand verbunden. Dieses Vorgehen und der damit verbundene Kosteneinsatz für die Erstellung eines Wohnungsmarktkonzeptes ist nicht zwingend erforderlich, allerdings ist der Mehrwert einer solchen Erhebung nicht unerheblich. Teilräumliche Missstände, Leerstandskonzentrationen und Modernisierungstätigkeiten können identifiziert und Handlungsbedarfe deutlich gemacht werden. Ferner können durch die Verknüpfung mit Daten des Einwohnermeldeamtes Grundlagenanalysen zum Wohnungsbedarf (siehe folgende Abschnitte) vorgenommen werden.

Im Folgenden soll zum einen aufgezeigt werden, wie eine solche Begehung effizient durchgeführt werden kann. Da eine Vollerhebung in der Regel sehr aufwendig ist, werden zum anderen auch Methoden und Ansätze aufgezeigt, mit denen ein weniger arbeitsintensives Vorgehen ermöglicht wird.

Die Erhebung lässt sich grob in drei Phasen unterteilen:

- Vorbereitungsphase
- Erhebungsphase
- Nachbereitungsphase

Vorbereitung der Erhebung: Karten- grundlage und ...

Eine gute Vorbereitung ist ausschlaggebend für den Erfolg der Erhebung. Zur Vorbereitung der Vollerhebung gehört die Erstellung von

- Begehungskarten bzw. -routen sowie
- die Erstellung von Erhebungsbögen.

Eine optimale Routenplanung ist wichtig, um erstens Wegzeiten zu reduzieren und zweitens sicherzustellen, dass auch alle Gebäude erfasst werden. Benötigt wird eine geeignete Kartengrundlage mit Adress- bzw. Straßenverzeichnis und Verkehrsnetz. Die entsprechende Kartengrundlagen wurde GEWOS vom Fachdienst Wasserwirtschaft des Kreises zur Verfügung gestellt (ATKIS). In einem ersten Schritt wurden alle Wohngebäude identifiziert und diesen eine ID zugewiesen. Dies ist die Voraussetzung dafür, dass in einem nächsten Schritt mittels des Programms ArcGIS eine „optimale“ Route berechnet werden konnte.

... Erhebungsbögen Die Erhebungsbögen wurden in MS-Excel erstellt. In der ersten Spalte wurde die ID eingetragen, um später eine Verknüpfung der Erhebungsdaten zu gewährleisten. In der zweiten Spalte wurde die Adresse eingetragen. Wichtig ist, dass die Adressen dem Routenverlauf entsprechend sortiert werden. In den weiteren Spalten wurden die Erhebungsmerkmale eingetragen. Für die einzelnen Erhebungsmerkmale bietet es sich an, eine Kodierung der zu erhebenden Parameter festzulegen, um den Erfassungsaufwand zu minimieren.

ID	Name	Sqnc	Erhebungsmerkmale					
			Typ	Baujahr	Wohn-einheiten	Leer-stand	Mod.-grad	Barriere-freiheit
20044	Am Mühlengraben 38	2						
20039	Am Mühlengraben 31	3						
20043	Am Mühlengraben 36	4						
20037	Am Mühlengraben 29	5						
20042	Am Mühlengraben 34	6						
20035	Am Mühlengraben 27	7						
20036	Am Mühlengraben 28	8						
20034	Am Mühlengraben 26a	9						

Abbildung 51 Erhebungsbogen (Beispiel)

Durchführung der Für die Durchführung der Erhebung wird neben den Er-

Erhebung	hebungsbögen eine Karte mit den Adresspunkten und jeweiligen Gebäude-ID benötigt. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Erhebungserfolg bzw. ein effiziente und reibungslose Durchführung neben einer guten Vorbereitung stark von den Witterungsbedingungen abhängig ist. Die Erhebung sollte daher nicht im Winter und nicht bei Schnee oder Regen stattfinden. Zudem sollte bei der Begehung stets darauf geachtet werden, ausreichend Fotomaterial von Gebäude- und Quartierstypologien zu erstellen, um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Plausibilisierungen vornehmen zu können. Die Fotos sollten in einer separaten Adressliste dokumentiert werden. Bei der Begehung sollte ein Ausweis und ein Anschreiben der Gemeindeverwaltung mitgeführt werden, um auf mögliche Fragen oder Argwohn der Bewohner reagieren zu können.
Erfassung und Auswertung	Um eine zeitintensive Übertragung der Daten in eine Datenbank zu vermeiden, ist eine elektronische Erfassung zu empfehlen. Ziel ist eine Datenbank, die durch die Adressen bzw. durch die ID mit ArcGIS verknüpft werden kann. Dies gewährleistet die Möglichkeit, die Datenbank in weiteren Arbeitsschritten mit den Daten aus dem Meldeamt zu verknüpfen. Die kartografische Darstellung in ArcGIS erfolgt über geokodierte Adresspunkte.
Zeitaufwand für Erhebung	Bei guten Wetterbedingungen und einer sorgfältigen Vorbereitung kann bei einer Erhebung von ca. 4.700 Gebäudeeinheiten ein Zeitaufwand von rund 20 Tagen bei einem Mitarbeiter angesetzt werden. Dies entspricht einer Tagesleistung von 235 Gebäuden am Tag. Weitere Zeit ist für die Vor- und Nachbereitung einzukalkulieren. Unerwartete Witterungsbedingungen oder besondere geografische Besonderheiten des Untersuchungsgebietes können den Zeitaufwand jedoch erhöhen. Eine kompaktere Siedlungsstruktur würde den Erhebungsaufwand hingegen reduzieren.
Alternative methodische Ansätze zur Vollerhebung	Eine vollständige Erfassung des Gebäudebestandes ist vergleichsweise aufwendig, deshalb werden im Folgenden Vorschläge für ein „schlankeres“ Vorgehen aufgezeigt. Zwei Varianten sind grundsätzlich denkbar:

- Variante 1: Teilbegehungen
- Variante 2: Nutzung von Hilfsgrößen

Variante 1: Teilbegehungen

Anstelle der Erfassung des gesamten Wohnungsbestands, könnten nur Teilbereiche untersucht werden. Sofern dieses Vorgehen gewählt wird, sollten im Vorfeld Expertengespräche mit den relevanten Akteuren geführt werden, um Hinweise auf Stadtteile mit besonderen Handlungsbedarfen zu erhalten. Im Untersuchungsgebiet waren das die Innenstadt und der Geschosswohnungsbau im Bereich der Berliner Straße.

Variante 1: Nutzung von Hilfsgrößen

Je nach Erhebungsmerkmal (Baualter, Modernisierungsstand, Leerstand etc.) können Hilfsindikatoren oder andere Plangrundlagen anstelle einer aufwendigen Begehung herangezogen werden.

- Um die Baualterstruktur in einer Stadt zu erfassen, können - mit vergleichsweise wenig Aufwand - die Bebauungspläne ausgewertet werden. Gerade in Städten wie Ratzeburg, die zum Teil durch homogene Einfamilienhausgebiete geprägt sind, ist der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ein guter Anhaltspunkt für das Baualter der Gebäude.
- Informationen zu Leerständen können von der Wohnungswirtschaft als auch aus dem Zensus (Gesamtstadt bzw. Gemeinde) gewonnen werden.
- Informationen zum Sanierungszustand können der Gebäudetypologie in Schleswig-Holstein entnommen werden.

In der Regel können auf dieser Basis jedoch nur Schätzung auf Ebene der Gesamtstadt vorgenommen und nur sehr bedingt Aussagen auf kleinräumige Ebene getroffen werden. Eine Vollerhebung hat demgegenüber den Vorteil, dass für jede beliebige Ebene valide Daten aufbereitet werden können.

Verknüpfung von Bewohner- und Bestandsdaten sowie Bildung von Siedlungstypen

Die gewonnenen Erhebungsdaten wurden wie beschrieben in ein Geoinformationssystem (GIS) übertragen. Die kleinräumigen Daten zum Wohnungsbestand wurden anschließend mit Einwohnerdaten verknüpft. Grundlage hierfür waren kleinräumige Bevölkerungsangaben aus dem Melderegister. Aus der Verknüpfung von Wohnungsbestandsdaten mit den Einwohnerdaten (Zahl der Einwohner und Altersstruktur) konnten spezielle Siedlungstypen gebildet werden, die neben dem Gebäudealter auch das Alter der Einwohner berücksichtigen und damit entsprechend zielgenaue Maßnahmenvorschläge erlauben (vgl. Kap 7).

Berechnung des Freisetzungspotenzials

Leerfallen von „Goldenen-Hochzeits-Gebieten“

Nach der Ausrichtung der Landesplanung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung, d.h. vor der Neuausweisung von Flächen am Rand der Kommune. Daher ist eine detaillierte Begründung von Wohnungsbaubedarfen notwendig. Vor allem das erwartete Leerfallen von sogenannten „Goldenen-Hochzeits-Gebieten“, also Einfamilienhausquartieren aus den 1950er bis 1970er Jahren, sollte in die Überlegungen über die Art und Weise der Befriedigung der Nachfrage einbezogen werden. Trotz deren Bedeutungsgewinn ist es in der Praxis immer wieder schwierig, die Bestandspotenziale adäquat in planerische Strategieüberlegungen zu integrieren, weil nur wenige Informationen über die Aktivierung dieser Potenziale in Abhängigkeit der Standorteigenschaften vorliegen. Dieses Informationsdefizit konnte für Ratzeburg behoben werden.

Berechnung des demografischen Freisetzungspotenzials

Im Folgenden wird ein konkretes Anwendungsbeispiel beschrieben, das auf verknüpfte Bestands- und Einwohnerdaten basiert. Konkret wird das demografische Freisetzungspotenzial im Einfamilienhausbestand dargestellt. Also die Zahl der Einfamilienhäuser, die in den nächsten Jahren auf den Markt kommen werden, weil die Eigentümer die Wohnungen aufgegeben haben oder verstorben sind. Auf dieser Grundlage konnte der Neu-

baubedarf im Einfamilienhaussegment präziser abgeschätzt werden.

Methodik

Für die Darstellung der EFH-Gebiete, denen in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel bevorsteht, müssen zunächst die vorhandenen Daten aufbereitet werden. Bei der folgenden Untersuchung wurde auf die Ergebnisse der Vorortbegehung, die durch GEWOS durchgeführt wurde, sowie auf die Einwohnerdaten aus dem Einwohnermelderegister von Ratzeburg zurückgegriffen. In einem ersten Schritt wurden die Haushalte in Einfamilienhäusern ermittelt (für Mehrfamilienhäuser ist eine Haushaltsgenerierung nicht ohne weitere zusätzliche Angaben möglich). In einem zweiten Schritt wurde das Alter des Haushaltsvorstandes ermittelt. Auf dieser Basis kann abgeschätzt werden, wie viele Einfamilienhäuser in einem zu definierenden Zeithorizont auf den Markt kommen bzw. vererbt werden.

Erstellen einer Heatmap

Für die Darstellung von Einfamilienhausgebieten, denen in naher Zukunft potentiell ein Generationenwechsel bevorsteht, eignet sich das Erstellen einer Heatmap mittels eines Geoinformationssystems. Eine Heatmap eignet sich besonders, um markante Werte einer großen Datenmenge zu erfassen. In der Heatmap werden die Daten in Form einer Farbabstufung, ähnlich einer Temperaturskala, dargestellt. Diese Darstellungsform ist hinreichend präzise, ohne dabei den Datenschutz zu gefährden (vgl. Abb. 38).

Orientierungshilfe für andere Kommunen

Um für vergleichbare Kommunen Berechnungen (auf Basis einer Haushaltsprognose) zur Ermittlung des Freisetzungspotenzials und des Neubaubedarfs im Einfamilienhaussegment zu ermöglichen, wird in der folgenden Tabelle das Alter des Haushaltsvorstands differenziert nach dem Baualter des Gebäudes als Orientierungshilfe angegeben.

Tabelle 8 Altersstruktur der Haushaltsvorstände im Einfamilienhausbestand differenziert nach Baualter

	Insgesamt	vor 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1987	1988 bis heute
unter 40 Jahre	10%	3%	10%	8%	7%	4%	9%	17%
40 bis unter 50 Jahre	20%	18%	19%	19%	13%	10%	9%	30%
50 bis unter 60 Jahre	20%	23%	21%	23%	15%	17%	17%	23%
60 bis unter 70 Jahre	18%	15%	22%	17%	18%	28%	29%	13%
70 bis unter 80 Jahre	21%	24%	14%	21%	28%	31%	27%	12%
80 Jahre und älter	11%	18%	14%	12%	19%	10%	9%	4%

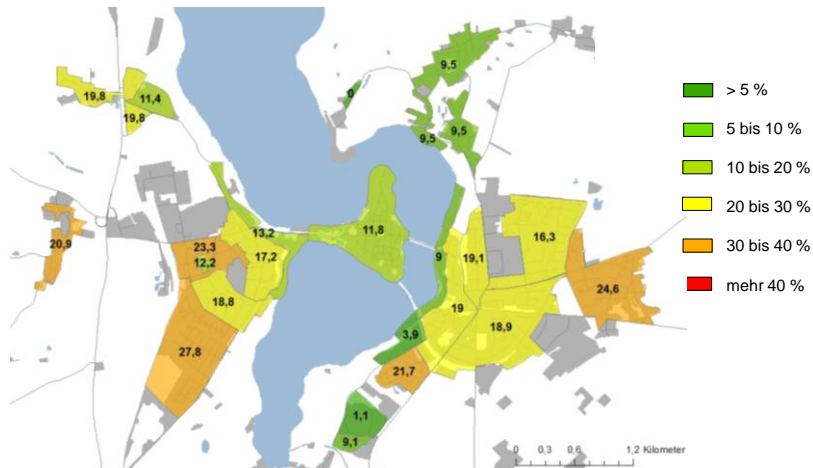
Fazit

Der Erstellungsprozess des Wohnungsmarktkonzeptes hat gezeigt, dass die Kernstadt und die Umlandgemeinden konstruktiv an der Erarbeitung von gemeinsam Zielen und Handlungsempfehlungen arbeiten können. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass Stadt und Umland gleichberechtigte Partner sind und beide Seiten von Beginn an in die Konzepterstellung eingebunden werden.

Eine umfassende Begehung ist nicht unbedingt erforderlich, sie trägt jedoch dazu dabei, die Bedarfe durch die Verknüpfung von bestands- und personenbezogenen Daten stärker zu fundieren. Ein pragmatischer Ansatz ist die Begehung von Teilbereichen gekoppelt mit der Nutzung der dargestellten Hilfsgrößen. Um kleinräumige Prozesse abbilden zu können, sollten Daten der Meldeämter ausgewertet werden. Die Daten sind in der Regel kostenfrei und können für unterschiedliche Zeitpunkte auf nahezu beliebiger Maßstabsebene ausgewertet werden.

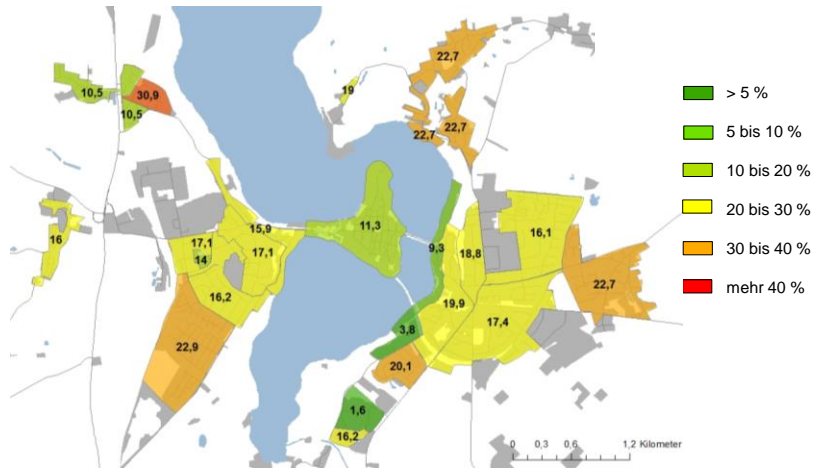
12 Anhang

Anhang 1 Altersstruktur unter 18 Jahre für das Jahr 2003



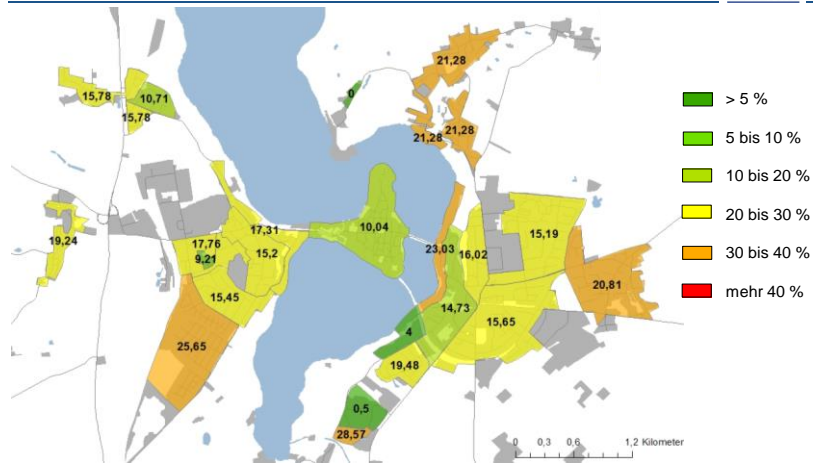
Quelle: GEWOS

Anhang 2 Altersstruktur unter 18 Jahre für das Jahr 2008



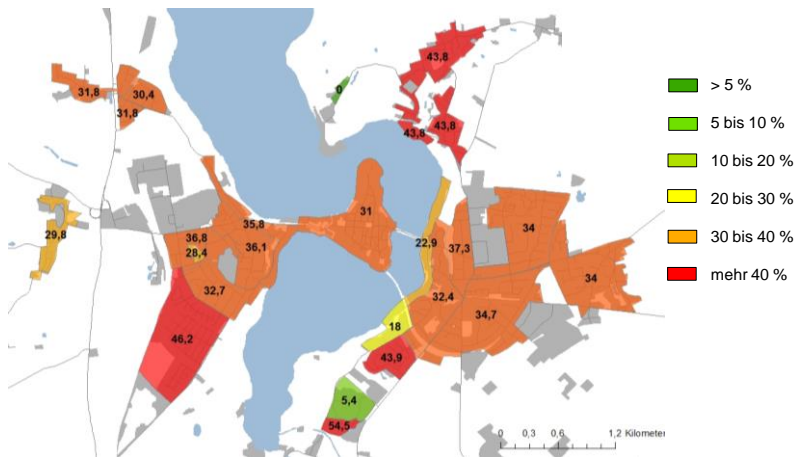
Quelle: GEWOS

Anhang 3 Altersstruktur unter 18 Jahre für das Jahr 2013



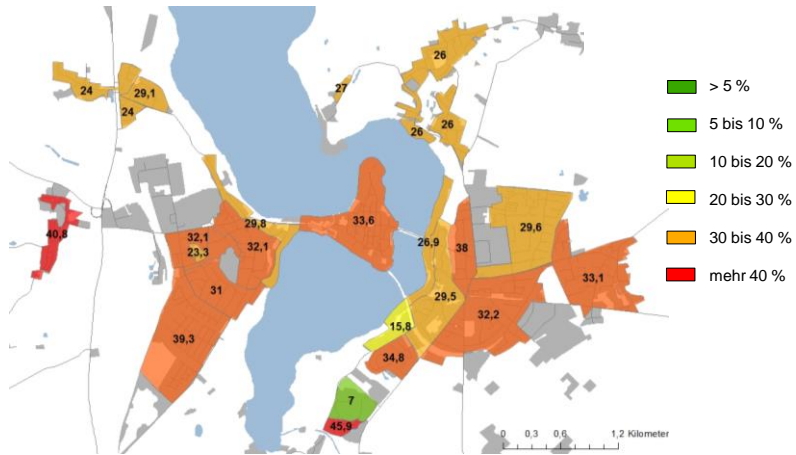
Quelle: GEWOS

Anhang 4 Altersstruktur 18 bis 44 Jahre für das Jahr 2003



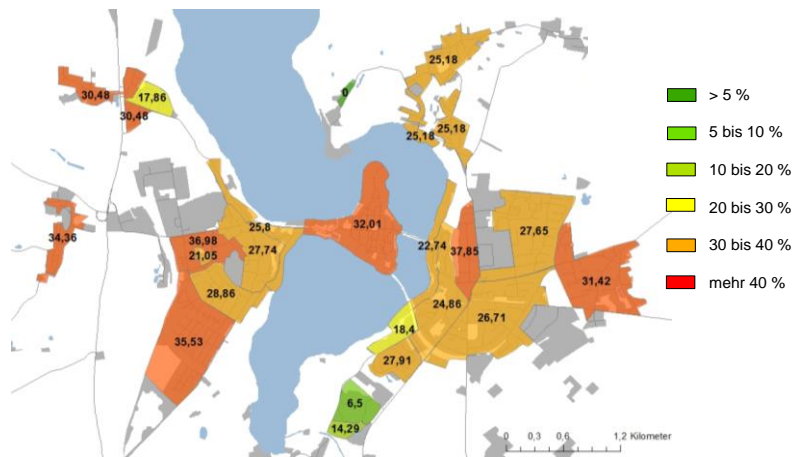
Quelle: GEWOS

Anhang 5 Altersstruktur 18 bis 44 Jahre für das Jahr 2008



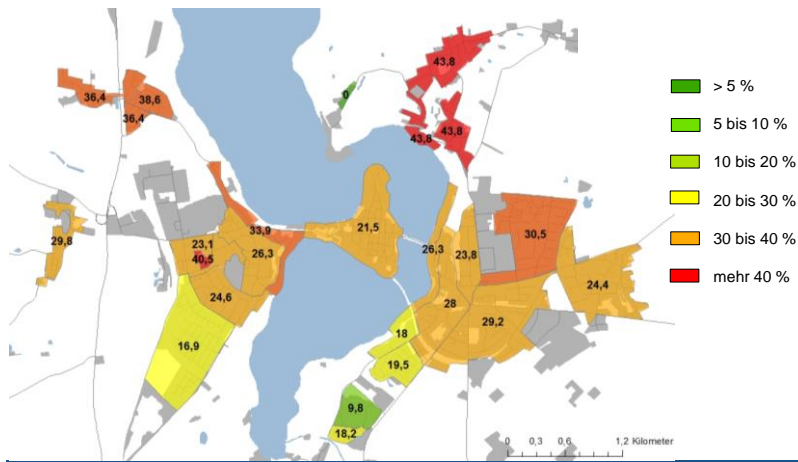
Quelle: GEWOS

Anhang 6 Altersstruktur 18 bis 44 Jahre für das Jahr 2013



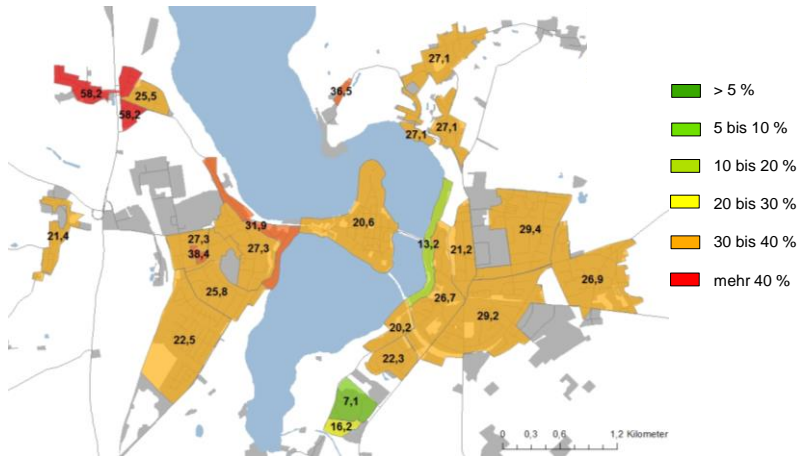
Quelle: GEWOS

Anhang 7 Altersstruktur 45 bis 65 Jahre für das Jahr 2003



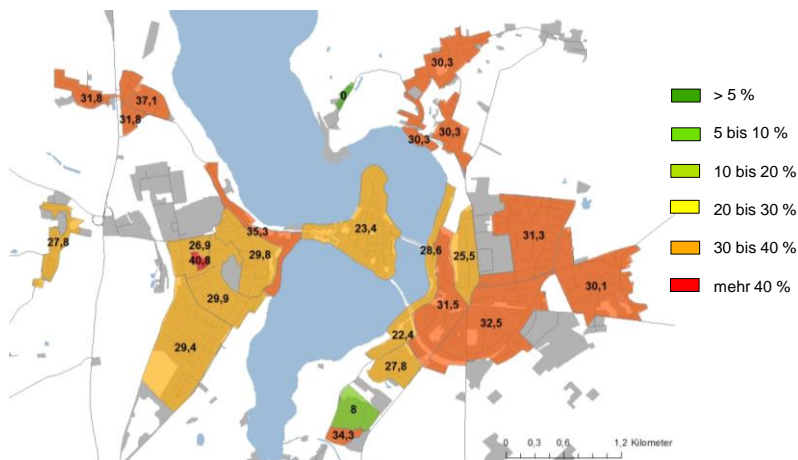
Quelle: GEWOS

Anhang 8 Altersstruktur 45 bis 64 Jahre für das Jahr 2008



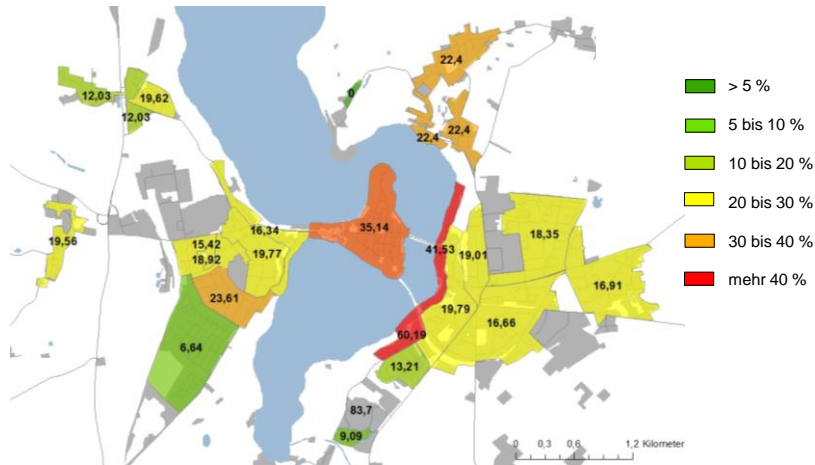
Quelle: GEWOS

Anhang 9 Altersstruktur 45 bis 64 Jahre für das Jahr 2013



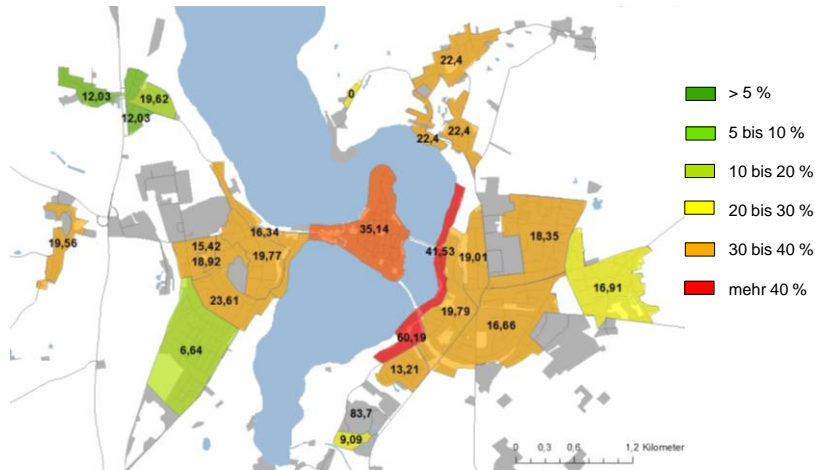
Quelle: GEWOS

Anhang 10 Altersstruktur 65 Jahre und älter für das Jahr 2003



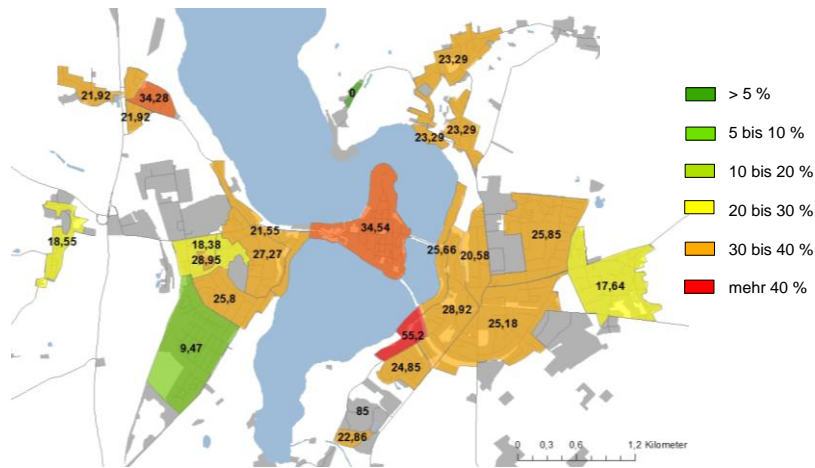
Quelle: GEWOS

Anhang 11 Altersstruktur 65 Jahre und älter für das Jahr 2008



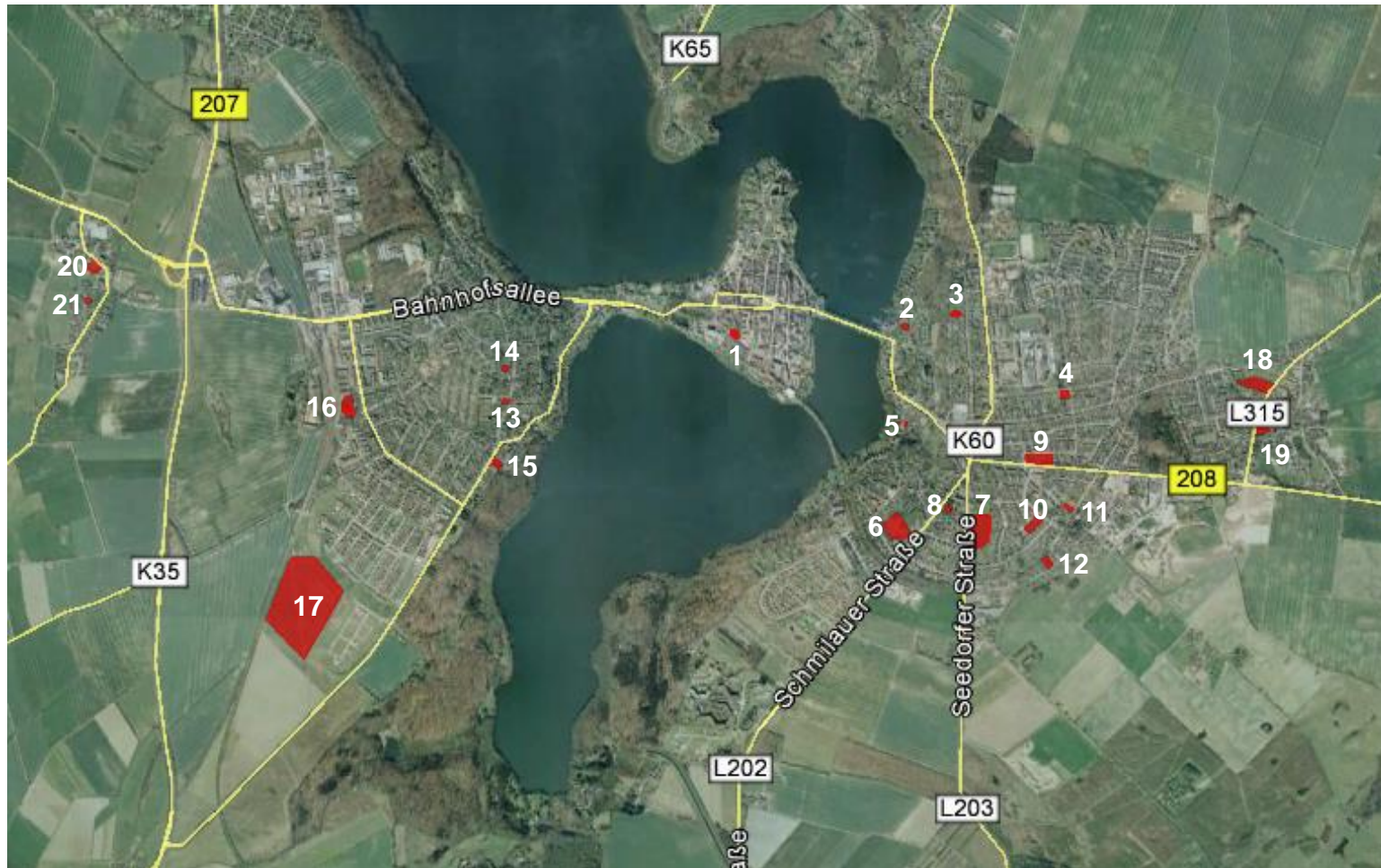
Quelle: GEWOS




Anhang 12 Altersstruktur 65 Jahre und älter für das Jahr 2013









Quelle: GEWOS




Anhang 13 Übersichtskarte Wohnbauflächenpotenziale

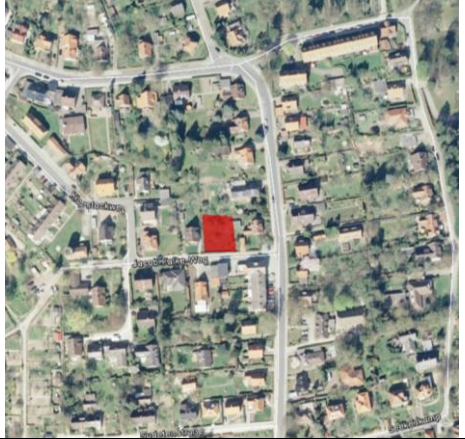







Anhang 14 Wohnbauflächenpotenziale	
Fläche 1	Schulstraße/Wasserstraße
<p>Grundstücksfläche: ca. 700 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Mehrfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 10 WE (ca. 550 m² Wfl.; Durchschnitt je 55 m²; 2-geschossig + DG)</p> <p>Planungsrecht: B-Plan Nr. 3.2</p>	
Fläche 2	Bäckerweg
<p>Grundstücksfläche: ca. 700 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 1 WE</p> <p>Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar</p>	
Fläche 3	Am Ratsteich
<p>Grundstücksfläche: ca. 450 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 1 WE</p> <p>Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar</p>	



Fläche 4	Grüner Weg
<p>Grundstücksfläche: ca. 1.150 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 2 WE, wird zurzeit von 1 WE bebaut</p> <p>Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar</p>	
Fläche 5	Am Mühlengraben
<p>Grundstücksfläche: ca. 220 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 1 WE</p> <p>Planungsrecht: nach § 34 BauGB (wahrscheinlich) bebaubar</p>	
Fläche 6	Eichenweg/Schmilauer Straße
<p>Grundstücksfläche: ca. 8.200 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 16 WE</p> <p>Planungsrecht: B-Plan Nr. 41, Ostteil mit RH bebau- bar; Mitte/Westteil als Grünfläche</p>	

Fläche 7	Seedorfer Straße
<p>Grundstücksfläche: ca. 14.800 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus, Reihenhäuser, Mehrfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: mind. 30 WE</p> <p>Planungsrecht: § 35 BauGB unbeplanter Innenbereich z.Zt. nicht bebaubar, Bauleitplanung für Bebauung notwendig</p>	
Fläche 8	Bergbuschschlag
<p>Grundstücksfläche: ca. 500 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus, tlw. auch Mehrfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 1 WE</p> <p>Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar</p>	
Fläche 9	Schweriner Straße
<p>Grundstücksfläche: ca. 5.000 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Reihenhäuser</p> <p>Wohneinheiten: 16 WE (nach B-Plan)</p> <p>Planungsrecht: B-Plan Nr. 62, 1. Änderung</p>	

Fläche 10	Elbinger Straße
<p>Grundstücksfläche: ca. 2.200 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 4 WE</p> <p>Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar</p>	
Fläche 11	Zittschower Weg
<p>Grundstücksfläche: ca. 800 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 1 WE</p> <p>Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar, ggf. auch Gewerbe- oder Mischnutzung möglich</p>	
Fläche 12	Marienburger Straße
<p>Grundstücksfläche: ca. 1.500 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 3 WE</p> <p>Planungsrecht: nach B-Plan Nr. 62 bebaubar</p>	

Fläche 13	Jacob-Falke-Weg
<p>Grundstücksfläche: ca. 500 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 1 WE</p> <p>Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar</p>	
Fläche 14	Sudetenstraße
<p>Grundstücksfläche: ca. 600 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 1 WE</p> <p>Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar</p>	
Fläche 15	Möllner Straße
<p>Grundstücksfläche: ca. 1.000 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 2 WE</p> <p>Planungsrecht: n ach § 34 BauGB bebaubar</p>	

Fläche 16	An der Bahn
<p>Grundstücksfläche: ca. 2.100 + 1.200 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Mehrfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 47 WE (ca. 2.600 m² Wfl.; Durchschnitt WE je 55 m²; 2-geschossig + DG)</p> <p>Planungsrecht: nach B-Plan Nr. 28 bebaubar, Schallschutzproblematik von Bahn</p>	
Fläche 17	Barkenkamp Zwei
<p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus</p> <p>Planungsrecht: nach B-Plan Nr. 52.III „Barkenkamp Zwei“ bebaubar, noch unerschlossene Fläche von ca. 60 Grundstücken</p>	
Fläche 18	Schönberger Straße I (Ziethen)
<p>Grundstücksfläche: ca. 5.700 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 10 WE</p>	

Fläche 19	Schönberger Straße II (Ziethen)
<p>Grundstücksfläche: ca. 1.800 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 3 WE</p>	
Fläche 20	Dorfstraße 3 (Harmsdorf)
<p>Grundstücksfläche: ca. 2.750 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 5 WE</p>	
Fläche 21	Siedlung (Harmsdorf)
<p>Grundstücksfläche: ca. 450 m²</p> <p>Gebäudetypologie: Einfamilienhaus</p> <p>Wohneinheiten: 1 WE</p>	