Ortskernentwicklungskonzept Gemeinde Albersdorf

Input für die Gemeindevertretung

inkl. Änderungen aufgrund der Einwohnerversammlung

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen

Dipl.-Geogr. Klaus Mensing
Bernstorffstraße 99, 22767 Hamburg
040 / 30 06 84 78 - 0
mensing@convent-mensing.de
www.convent-mensing.de

Gefördert im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz mit Mitteln des Bundes und des Landes

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft

Das OEK wurde begleitet von Vertreter*innen der Gemeindevertretung Albersdorf und des Amtes Mitteldithmarschen. CONVENT Mensing bedankt sich bei den Akteuren vor Ort, die in den Abstimmungsgesprächen und auf der Einwohnerversammlung ihre Einschätzungen und Ideen beigesteuert haben.

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung

Hamburg, Albersdorf, 20. Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Anlass, Ziele und Prozess ……..… 3

2. Bestandsanalyse ……..…….. 4

2.1 Makrostandort und demografische Entwicklung ……..... 4

2.2 Ortskern und wichtigste Nutzungen ……..…….. 5

2.2.1 Überblick …….. 5

2.2.2 Einschätzungen zu den priorisierten Projekten …… 10

2.3 Innenentwicklungspotenziale …….. 14

2.4 Digitalisierung ……..15

3. SWOT-Analyse …….……....16

4. Entwicklungsziele und Handlungsansätze …..……..……..……11

5. Schlüsselprojekte und weitere Projekte ……19

5.1 Einführung …… 19

5.2 Schlüsselprojekte ……..……..…….. 22

5.3 Weitere Projekte …… 28

Anhang: Innenentwicklungspotenziale (separates Dokument) ...……..... 33

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2021 …… 4

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2021 nach Altersklassen …… 5

Abb. 3: SWOT-Analyse ……..… 16

Abb. 4: Schwächen und Handlungsbedarfe des ISEK ……..17

Abb. 5: Entwicklungsziele des ISEK ……17

Abb. 6: Rahmenentwicklungsplan des ISEK ……...19

Fotos: CONVENT Mensing. Karten aus dem ISEK.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

1. Anlass, Ziele und Prozess

Für die Gemeinde Albersdorf wurde 2021 ein ISEK erstellt, dessen Maßnahmen jedoch nicht in die Förderkulisse des Landes Schleswig-Holstein passen. CONVENT Mensing wurde daraufhin von Frau Peters, Amt Mitteldithmarschen, angefragt**, aufbauend auf die Aussagen des ISEK ein Ortskernentwicklungskonzept zu erstellen, das für die von der Politik gewünschten prioritären Maßnahmen „Schlüsselprojekte der Ortskernentwicklung“ zur Förderung durch die GAK formuliert**.

Am 4. Oktober 2022 fand hierzu ein Gespräch im Albersdorfer Rathaus mit Vertreter*innen der Gemeinde und des Amtes statt. Dabei wurde CONVENT Mensing gebeten, mit Herrn Smuda vom LLUR Itzehoe die Voraussetzungen für ein kompaktes OEK zu klären. Dies ist am 11. Oktober 2022 erfolgt (vgl. ausführlich unsere Mail vom 11.10.22). **Am 3. November 2022 erhielt CONVENT Mensing den Auftrag für das OEK.**

- **Die Aussagen des ISEK können laut LLUR grundsätzlich so übernommen werden, da die Anforderungen an ein OEK enthalten sind:** Kurzbeschreibung der Gemeinde, SWOT-Analyse, Aussagen zum demographischen Wandel sowie Entwicklungsziele. Die Innenentwicklungspotenziale müssten aktualisiert werden, anhand des Baulückenkatasters der Gemeinde Albersdorf. Ebenso das Thema Digitalisierung. Zudem ist eine **weitere Bürgerbeteiligung notwendig**.

- **Hauptproblem beim ISEK sind die Maßnahmen, die für ein Schlüsselprojekt konkreter formuliert werden müssen.** Die Maßnahmen im Kapitel 6 des ISEK erhalten überwiegend weitere Analysen, Machbarkeitsstudien und Wettbewerbe einschließlich Verfahrensmanagement, wobei die daraus resultierenden konkreten Maßnahmen nicht näher benannt sind. Für das OEK sind einerseits genauer die Ziele der Analysen und Studien zu beschreiben und anschließend jeweils ein Schlüsselprojekt zur Umsetzung zu formulieren – und dies zudem explizit als „GAK-Schlüsselprojekt der Ortskernentwicklung“ zu benennen. Wichtig ist die Differenzierung nach Schlüsselprojekten und ggf. weiteren Projekten, die für die Ortskernentwicklung von Albersdorf relevant sind.

- **Zur Abstimmung ist zwingend eine weitere Bürgerbeteiligung notwendig – mit Einbindung der Wirtschafts- und Sozialpartner.** Dies sollte nicht nur die Politik entscheiden.

Auf Basis des Gesprächs am 4. Oktober sowie dem anschließenden **Vor-Ort-Check** hat CONVENT Mensing **Eckpunkte für das OEK** erstellt. Diese wurden in einem **weiteren Gespräch am 6. Dezember** im Albersdorfer Rathaus mit Vertreter*innen der Gemeinde und des Amtes besprochen. Der Entwurf des OEK war Gegenstand eines weiteren Abstimmungsgesprächs am 19. Januar 2023 in der Amtsverwaltung.

Auf der **Einwohnerversammlung am 15. Februar 2023** hatten die Albersdorfer*innen Gelegenheit, den OEK-Entwurf zu kommentieren und ergänzende Ideen zu äußern. Dies haben sie sehr rege und konstruktiv getan. Aufgrund des kurzen zeitlichen Abstands zur GV-Sitzung konnten lediglich einige ausgewählte Vorschläge im OEK berücksichtigt werden (➔ vgl. im Detail die Ergebnisse der Einwohnerversammlung).

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

2. Bestandsanalyse

*Hinweis: Die Bestandsanalyse basiert auf dem Vor-Ort-Check vom 4. Oktober gemeinsam mit Herrn Frahm, dem Gespräch am 6. Dezember im Albersdorfer Rathaus mit Vertreter*innen der Gemeinde und des Amtes und einem ergänzenden Vor-Ort-Check der Schlüsselprojekte sowie der Durchsicht des ISEK, ist jedoch kompakt gehalten (mit Verweisen auf das ISEK) und legt wunschgemäß den Schwerpunkt auf die priorisierten Projekte.*

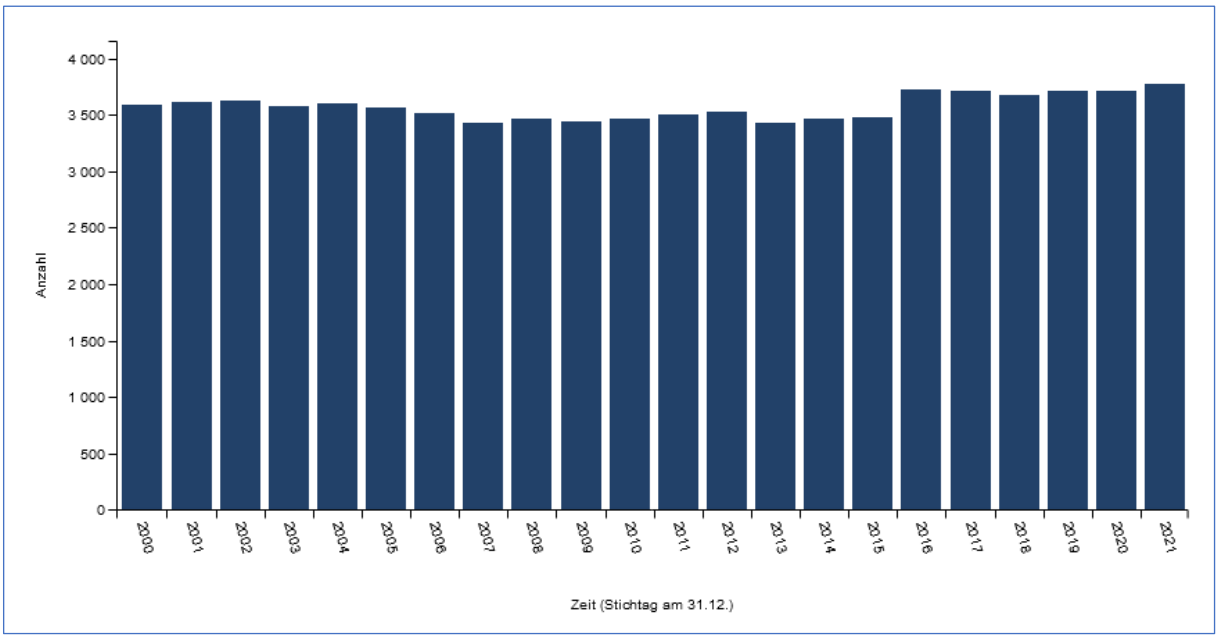
2.1 Makrostandort und demografische Entwicklung

Die Gemeinde Albersdorf ist mit ihren 3.784 Einwohnern (30.6.2022) zweitgrößte Gemeinde im Amt Mitteldithmarschen. Albersdorf ist über die A 23 und die beiden durch den Ort laufenden Landstraßen sowie die Regionalbahn 63 der Linie Büsum - Heide - Neumünster gut angebunden. Albersdorf ist vor kurzem wieder als **Luftkurort** anerkannt und ist zudem touristisches Ziel, auch aufgrund des Steinzeitparks. Das **Archäologisch-Ökologische Zentrum Albersdorf (AÖZA) mit dem Steinzeitpark** hat überregionale touristische Bedeutung. Derzeit ist das **„Steinzeithaus“ in Planung**, das Erlebnis- und Lernort sowie Präsentationsort für aktuelle Forschungsergebnisse sein wird.

Albersdorf übernimmt als **Unterzentrum** Versorgungsfunktion für die angrenzenden Gemeinden. Nördlich der Gemeinde liegt der **Gewerbestandort DithmarsenPark**.

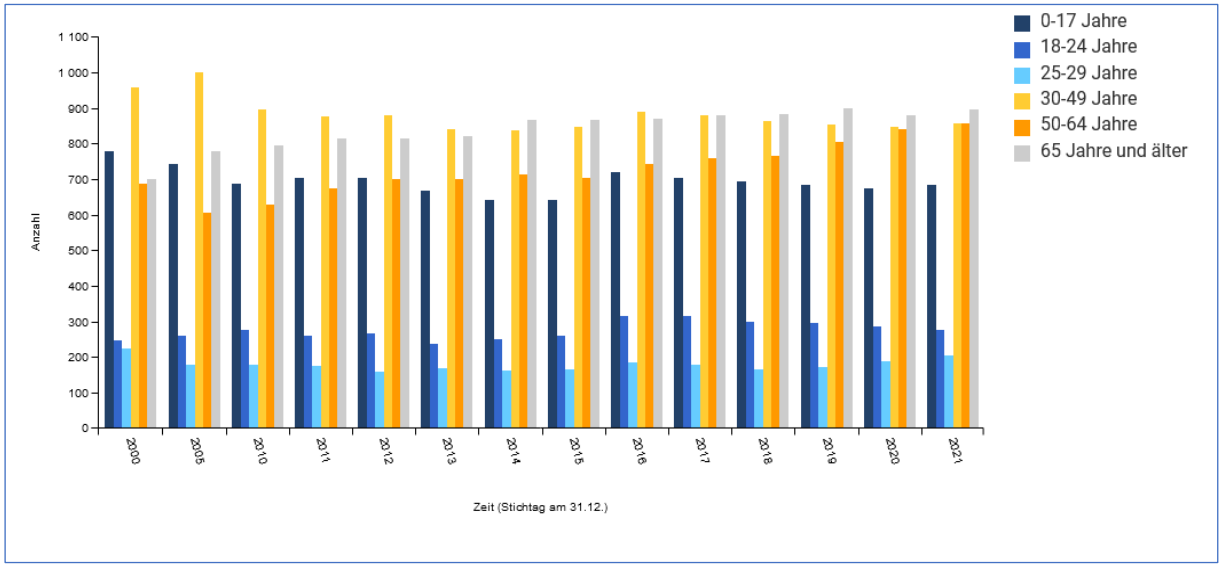
Die **Bevölkerungsentwicklung** war seit 2000 recht stabil und hat sich in den letzten Jahren leicht positiv entwickelt (➔ vgl. Abb. 1). **Prägender Trend ist auch in Albersdorf die Alterung** (➔ vgl. Abb. 2).

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2021 (Stand: 31.12.2021)



Quelle: Statistikamt Nord

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen 2000 bis 2021 (Stand: 31.12.2021)



Quelle: Statistikamt Nord

Die **aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung 2020 bis 2040 für Schleswig-Holstein** nennt für den Kreis Dithmarschen insgesamt ein Minus von 8 %. Daher sind die möglichen Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung im Auge zu behalten, um den Ortskern, die bevölkerungsnahe Infrastruktur und Nahversorgung vorausschauend zukunftsfähig aufzustellen und altersgerechte Mobilitätsangebote zu realisieren. Die im Juli 2018 veröffentlichte „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Dithmarschen, 1. Fortschreibung bis 2030“ (Basisjahr 2014) dürfte mittlerweile veraltet sein.

Im Übrigen ist die zukünftige Bevölkerungsentwicklung auch abhängig von den Effekten neuer Wohnbaugebiete. Aktuell ist ein Baugebiet am westlichen Ortskernrand (Friedrichstraße, Wiese Höhe Gieselau) in Planung; ein Investor plant hier ca. 10 Bauplätze. Weiterhin ist der Aufstellungsbeschluss des B-Plans Nr. 34 für das Gebiet „südöstlich des Ellingstedter Wegs zwischen Hausnummer 14 und 16 bis in eine Tiefe von ca. 160 m vom Ellingstedter Weg" sowie der Aufstellungsbeschluss des B-Plans Nr. 35 für das Gebiet „nördlich der bebauten Grundstücke Greifenberger Straße, Gartenstraße und Danziger Straße bis in eine Tiefe von ca. 130 m von der Gartenstraße“ gefasst. Gleiches gilt für eine Realisierung der Northvolt-Fabrik, die auch für Albersdorf positive Effekte auf den Wohnungsmarkt generieren dürfte.

2.2 Ortskern und wichtigste Nutzungen

2.2.1 Überblick

Albersdorf verfügt über **keinen wahrnehmbaren und von Nutzungen und Aufenthaltsqualität geprägten Ortskern** (mehr). Gefühlter Mittelpunkt ist der große Kreisel mit Penny („Slogan: „Penny In‘t Dörp“) mit Mühlenbäcker sowie KiK und Poststelle. Hier besteht eine recht hohe Frequenz, allerdings überwiegend autoorientierter Kunden und aufgrund entsprechender Verkehrsbelastung durch die Landesstraßen L316 (Süderstraße / Friedrichstraße) und L148

(Norderstraße) mit geringer Aufenthaltsqualität. Die Haupterschließungsstraßen bieten wenig Querungsmöglichkeiten und haben keine separaten Radwege; zum Teil sind die Fußwege auch recht schmal.

Das **Einzelhandelsangebot** wird zwar im ISEK als gut bewertet, besteht jedoch überwiegend aus Großflächen und Discountern (Aldi, Edeka, KiK, Lidl, Penny, Rossmann) und nur wenigen attraktiven inhabergeführten Läden. Ein kommunales Einzelhandelskonzept liegt nicht vor – ein **zentraler Versorgungsbereich** ist bislang nicht festgelegt.

Trotz der im Ortskern und am Rand befindlichen Supermärkte und Discounter erkennt **man keinen wahrnehmbaren zusammenhängenden Geschäftsbereich**, der zum Bummeln einladen würde. Es gibt nur noch wenige Geschäfte, die einen ansprechenden Eindruck machen. Richtung Süderstraße und Bahnhofstraße findet sich nur wenig Geschäftsbesatz, dafür Leerstände und zum Teil heruntergekommene Gebäude und unansehnliche Fassaden. Die zum Teil historische Gebäudesubstanz ist an vielen Standorten sanierungsbedürftig. Insofern ist das Titelbild des ISEK, das den Bereich zwischen Bahnhofstraße, Norderstraße und Kapellenstraße als zukünftigen „Geschäftsbereich zum Einkaufen und Schlendern“ benennt, sehr ambitioniert. Dort befinden sich kaum noch Geschäfte.

Ein **relativ attraktiver Platz** ist die Einmündung Kapellenstraße / Bahnhofstraße / Oesterstraße mit dem kleinen Vorplatz der Volksbank **(„Raiffeisenplatz“)**, der Apotheke, dem Nordseebäcker, der Sparkasse und weiteren Geschäften[1]. Hier existiert ein gewisser Geschäftsbesatz, der Ortskerncharakter hat. Zitat einer älteren Bürgerin beim Vor-Ort-Check: „Hier ist der Ortskern –

[1] Besatz: Bistro Albersdorf mit kleinem Biergarten (Croque, Döner und Fast Food), Elisabeth Apotheke, Deutsche Windtechnik Service, Änderungsschneiderei, Nordseebäcker Kruse, VR-Bank Westküste, Sparkasse, Praxis für Podologie / Medizinische Fußpflege, Elfis Blumenladen. Der Nordseebäcker hat ab 6.12.2022 geänderte Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 6:00 bis 11:30 Uhr, Samstag 6:00 bis 12:00. Am Fenster sieht man noch das Schild „sonntags geöffnet 8:00 bis 11:00 Uhr“. Wie ist die Perspektive? Der Bäcker hatte schon mal geschlossen.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

hier spielt sich das Leben ab. Ansonsten gibt es nicht viele Geschäfte außer den Supermärkten.“ Die untere Bahnhofstraße hat allerdings – neben wenig attraktiven Gebäuden und Leerständen – schmale Fußwege und bis auf wenige kleine Parkbuchten keine Parkplätze (im Gegensatz zu den zahlreichen Parkplätzen der Discounter!). **Hier müssten der Straßenraum aufgewertet und die Fahrbahn verkleinert werden** (➔ vgl. das Schlüsselprojekt „Bahnhofstraße“).

Richtung **Oesterstraße** kommen dann einige sehr schöne alte Reetdachhäuser, darunter das **Bürgerhaus**. Von der Oesterstraße führt ein Fußweg zum Kurpark und zur **evangelischen Kita Oesterstraße**.

In der **Kapellenstraße** wird überwiegend gewohnt – es gibt einige ältere Gebäude. Kurz vor dem Raiffeisenplatz liegt eine **leere Markthalle** (ehemaliger Landhandel Seupke) mit Schildern „Gewerbefläche 300 m² zu verpachten (0174 / 3152984). **Was könnte da rein? Coworking?** Rückwärtig liegt ein großes ehemaliges Speicherhaus, das offensichtlich Verkaufsräume vom Kinderstübchen (Bekleidung) beherbergt.

Vom Kreisel **Richtung Süderstraße** befindet sich Boje Juwelier / Uhrmacher / Geschenke; der linke Laden steht leer, im rechten steht ein Schild „Heute geschlossen“ (wahrscheinlich für längere Zeit). Drinnen stehen noch ein Schreibtisch und einige Juwelierprodukte. Der weitere Besatz ist wenig wertig: leeres Gebäude mit Schild „Pizza Rad“, Antik Trödel An- und Verkauf (beides keine schönen Immobilien), Physio aktiv Gesundheits- und Rehazentrum, Arbeiterwohlfahrt / Albersdorfer Tafel, Bistro Westernpfanne und das heruntergekommene Sozialkaufhaus.

Die **Norderstraße** hat viel Verkehr, auch Lkws. Relevante Geschäfte sind im unteren Bereich die Apotheke und die Buchhandlung Albersdorf. Hier bieten sich aufgrund des Verkehrs wenig Chancen für neue Geschäfte.

In der **Friedrichstraße** (Richtung Heide) gibt es den Farilya Kebap (mit kleiner Außenterrasse), schräg gegenüber das Eiscafe Da Vito sowie weiter Richtung Ortsausgang die Shell-Tankstelle. Dann kommt die Wiese für das Neubaugebiet an der Gieselau.

Zwischenfazit: Gut erreichbare Versorgungsstandorte für den Kofferraumeinkauf sind Penny und KiK sowie das neues Nahversorgungszentrum (mit modernem Aldi und Rossmann plus Kalle Bäcker mit größerem Sitzbereich). **Demgegenüber sollte der Ortskern rund um den Raiffeisenplatz aufgewertet werden:** insbesondere durch Umgestaltung der Bahnhofstraße. Gleichzeitig ist die Perspektive des Bäckers und der Banken zu klären.

Der **Bürgermeister Golz-Platz** liegt rückwärtig zum ZOB sowie dem Komplex mit Penny und KiK – und hat daher einen **Rückseitencharakter** und wird überwiegend als Parkplatz genutzt. Hier finden sich die Osteria Piano sowie der Fahrradladen Fahrrad und Geschenke Knobloch. Jeden Freitagvormittag findet hier ein **Wochenmarkt** mit regionalen Produkten statt. Derzeit kommen ein Fischhändler, sporadisch mal ein Bäcker, ein Gemüsehändler, ein Schlachter und ein Blumenhändler. Der Wochenmarkt wird recht gut angenommen, könnte gleichwohl noch

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

erweitert werden. Wochenmärkte sind Frequenzbringer, wobei neben einem Mindestangebot an Marktbeschicken auch die Atmosphäre sowie begleitende Aktionen, z. B. ein Weinevent, wichtig wären. **Für eine Erweiterung sind Marktbeschicker in der Region anzusprechen.** Denkbar wäre auch, die Standgebühren für eine „Probezeit“ auf „Null“ zu setzen, um den Anreiz zu erhöhen. Und dann müssen die Albersdorfer natürlich dort einkaufen – insofern ist ein **begleitendes Marketing** notwendig. Möglicher Slogan: „Frisch – regional – für mich!“

Der **ZOB und das Umfeld** einschließlich des kleinen Parks beim Denkmal sind recht ansprechend gestaltet – gegenüber befindet sich allerdings das **heruntergekommene Sozialkaufhaus**. Der **Kurpark** ist wenig frequentiert.

Gastronomie: Das Restaurant Westerpfanne bietet überwiegend Döner, Croque und Pizza an. Vergleichbares gilt für das Bistro Albersdorf (mit keinem Biergarten) und das Farilya Kebab (mit kleiner Außenterrasse). Am ZOB ist mit dem Ristorante Stella Marina / Osteria Piano ein klassischer Italiener ansässig. Das Tanzcafé und Restaurant Waldesruh bietet eine umfangreiche Karte und wird von Gästen aus der Region besucht, liegt jedoch nordöstlich des Kurparks und wird gezielt angefahren. In der Nähe des Kreisels liegt die Eisdiele DaVito.

Hotels: Erstes Haus im Ort ist das Hotel Bess im Brutkampsweg, mit Zimmern und Ferienwohnungen, auch im Herrenhaus (Villa am Kurpark). Das Motel Albersdorf in der Nähe des DithmarsenParks ist demgegenüber sehr einfach eingerichtet.

Es gibt einige **Schlüsselimmobilien, die derzeit oder absehbar leer stehen** und für die es offenbar keine Nutzungsvorstellungen gibt: zum Beispiel das ehemalige Postgebäude in der Bahnhofstraße oder das alte Bahnhofshotel, in dem derzeit noch die Verwaltung der AÖZA gGmbH und das Museum für Archäologie und Ökologie eingemietet sind. **Hier sind Gespräche zu möglichen Folgenutzungen mit den Eigentümern zu führen.** Wären das Standorte für Büros oder Start-ups oder für einen Coworking Space?

Das **Bahnhofshotel** gehört einer privaten Eigentümerin. Neben der Nutzung durch das AÖZA gibt es einige Wohnungen sowie im Obergeschoss den ehemaligen Festsaal Belle Etage. Geplant seitens der Gemeinde ist, nach Auszug des AÖZA das Jugendzentrum, das derzeit Räume in der Jugendherberge nutzt, dort unterzubringen. Bürgermeister Abraham wird Kontakt zum Makler aufnehmen, um die weiteren Nutzungsvorstellungen zu erfragen.

An der **Bahnhofstraße** sind mit dem Amt Mitteldithmarschen (mit Bürgerbüro und Büro des Bürgermeisters) und der Polizei **öffentliche Einrichtungen** vertreten. Das Amt Mitteldithmarschen wird seinen Standort nach Meldorf verlagern – die Nachnutzung ist noch offen.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten, die Volkshochschule und Bücherei sowie das Jugendzentrum in der zur Zeit ungenutzten Jugendherberge.

Die **Jugendherberge** steht aktuell als Jugendherberge leer und wird für das Jugendzentrum genutzt. Das OG ist aus brandschutzrechtlichen Gründen gesperrt. Erhalt und Weiternutzung der Jugendherberge haben für die Gemeinde hohe Priorität; es laufen Gespräche mit dem Jugendherbergswerk.

Eine Förderung durch die GAK für Brandschutzmaßnahmen ist grundsätzlich möglich, wobei die Maßnahme eingebunden werden muss in ein Nutzungskonzept im Sinne der angedachten Kooperation mit dem AÖZA. Ergänzend wären ehrenamtliche Leistungen argumentativ sinnvoll. (Zu klären ist, ob seitens des DJH oder des AÖZA ehrenamtliche Kräfte arbeiten.) Der Antrag muss vom Eigentümer gestellt werden, mithin dem DJH. Dieser hat als gemeinnütziger Verein lediglich eine Förderquote von 45 %, wobei voraussichtlich beihilferechtliche Fragen zu beachten sind, heißt: Es wäre eine maximale Förderung von 200.000 € aufgrund der De-Minimis-Regelung möglich.

Laut ISEK gibt es **im Ortskern keine Spiel- und Sportangebote**. Beim **Schulzentrum** befinden sich Sportanlagen. An der Süderstraße / Ecke Wulf-Isebrand-Straße liegt der sogenannte **„Gummiplatz“**: ein Bolzplatz und Handballfeld mit Tartanbelag und noch einem Basketballkorb sowie eine davorliegende ehemalige Grünfläche, die offenbar als Parkplatz genutzt wird. Die ca. 3.000 qm große Fläche gehört der Gemeinde. Hier bestehen Überlegungen für die Errichtung eines Pumptracks.

Der **Steinzeitpark** ist eine bekannte und bedeutende touristische Destination, zumindest während der Veranstaltungszeiten Anfang März bis Ende Oktober. Mit dem neuen Steinzeithaus und seinem Indoor-Angebot will der Steinzeitpark stärker zu einem Ganzjahresziel werden. Das Multifunktionsgebäude soll Lern- und Erlebnisort werden. Derzeit gibt es im Steinzeitpark weder eine Verköstigungs- noch eine Übernachtungsmöglichkeit. **Die Impulse für den Ortskern sind gleichwohl gering** – fundierte Erkenntnisse hierzu liegen nicht vor. Es wird angestrebt, im AÖZA auf den Ort und den Ortskern und umgekehrt auf das AÖZA hinzuweisen.

Die **Jugendherberge** wurde früher viel von Jugendgruppen und Schulklassen gebucht, die sich mehrere Tage im Steinzeitpark aufgehalten haben. Eine Idee wäre, mit dem Start des Steinzeithauses auch wieder die Jugendherberge – zumindest für eine „Probezeit“ – zu öffnen und gezielt **Kombi-Veranstaltungen zu bewerben**, indem im Tourismus üblichen Pakete geschnürt werden: z.B. Rundgang Ortskern, Gastronomie-Angebote etc. Das ISEK enthält als Vision für die Aufwertung des Kurparks unter anderem einen Erlebnis-Spielplatz für Kinder (Motto Steinzeit); dadurch könnte man Familien mit Kindern in Ort „locken“. Zudem gibt es das tolle Freizeitbad nordwestlich des Ortskerns.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

2.2.2 Einschätzungen zu den priorisierten Projekten

- **Bürgerhaus**

Das Bürgerhaus hat für Albersdorf eine wichtige Bedeutung – als zweitältestes Haus am Ort sowie als kultureller Mittelpunkt mit zahlreichen Veranstaltungen. Eine Besonderheit ist das Trauzimmer. Das Querdielenhaus hat zudem eine stadtbildende Funktion an der Oesterstraße. **Aufgrund von Brandschutzvorgaben finden derzeit keine Veranstaltungen im Bürgerhaus statt** – es besteht lediglich eine eingeschränkte Nutzung: Das Obergeschoss mit dem Veranstaltungsraum für ca. 120 Personen ist gesperrt, lediglich im Erdgeschoss finden Trauungen statt. Eigentümerin ist die Gemeinde Albersdorf. Der **Förderverein Bürgerhaus e.V.** betreut das Haus.

Für die weitere Nutzung sind vor allem technische **Modernisierungsmaßnahmen** (u.a. das Reetdach und der Brandschutz) durchzuführen. Um eine **multifunktionale Nutzung** für alle Generationen zu ermöglichen, ist zudem die barrierefreie Zugänglichkeit (Kopfsteinpflaster) zu verbessern. Zudem bestehen Defizite in der Freiraumgestaltung, es gibt keine Sitzgelegenheiten im Eingangsbereich.

- **Kapellenplatz und Bergstraße**

Das **Dreieck Kapellenplatz / Bergstraße** ist nur begrenzt als städtebaulich gefasster Platz zu erkennen und besteht aus einem Parkplatz an der Norderstraße sowie der westlich angrenzen St. Remigius-Kirche plus großer Grünanlage. An den Straßen Kapellenplatz und Norderstraße existiert ein rudimentärer Geschäftsbeatz, der offenbar nur begrenzte Frequenz erzeugt. Die beiden Geschäfte (Antiquitäten und Haushaltswaren) sind etwas in die Jahre gekommen; das Haushaltswarengeschäft lebt offenbar vor allem von seinem Handwerk. Es stellt sich die Frage, wie lange die beiden Geschäfte noch existieren. (Erkenntnisse über ggf. anstehende Schließung oder mögliche Nachfolge liegen nicht vor, sollten jedoch recherchiert werden. Haushaltswaren: Die Töchter sind Handwerkerinnen, die Mutter betreibt das Geschäft.)

Der von der Norderstraße ausgehende **Verkehrslärm** und die heutige Nutzung als Stellplatzanlage schwächen die Aufenthaltsqualität des Kapellenplatzes erheblich. Zudem gibt es keine Verweilmöglichkeiten und weiteren Nutzungen als Frequenzbringer, **sodass der Platz nicht als Aufenthaltsort oder Treffpunkt genutzt wird** – mit Ausnahme der Bank an der Norderstraße, die offenbar als ein Treffpunkt für Jugendliche dient (vgl. das Foto).

Der Kapellenplatz soll umgestaltet werden als Treffpunkt und Marktplatz. Allerdings müssten die umliegenden Immobilien aufgewertet und ggf. neu genutzt werden. Die Gemeinde plant, dass abgängige Eckhaus zu erwerben und einen

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Investor zu suchen. Eine attraktive Nutzung (primär Gastronomie) könnte neue Impulse generieren – und zudem die Kunden des unmittelbar nördlich gelegenen neuen Nahversorgungszentrums über einen ansprechend gestalteten Fußweg auf den Platz „locken“. Möglicherweise könnte der hintere Laden des Antiquitätengeschäftes (derzeit als „Lagerverkauf“ genutzt) von einem Gastronomen angemietet werden plus entsprechende Umbaumaßnahmen.

Um den Platz „ins Spiel zu bringen“, könnte ein Event veranstaltet werden, z.B. ein Pop up-Café an einem Wochenende, organisiert vom Gewerbeverein und unter Nutzung der Küche und der WCs des Gemeindehauses. Aufgrund des Verkehrs in der Norderstraße müsste der Kapellenplatz vermutlich auch etwas abgeschirmt werden – z.B. mit einer begrünten Glaswand (Schallschutz).

- **Bahnhofstraße**

Die Bahnhofstraße ist eine **historische Achse, hat jedoch ihre funktionale Bedeutung teilweise eingebüßt**: Sie dient primär als Wegeverbindung vom und zum Bahnhof (geschätzt wochentags täglich 100-150 Pendler per Regionalbahn) und zudem zum zukünftig neu gestalteten Kurpark und den Wohngebieten (einschließlich der perspektivischen Wohnbebauung der Gärtnerei Bartelt). Lediglich zum Pfingstfest (Freitag bis Montag) ist die Straße voll mit Schaustellern und Buden.

Im unteren Abschnitt vom Kreisel dominieren zunächst wenig attraktive Gebäude, darunter die leere ehemalige Post (➔ vgl. das Foto). Dann kommt jedoch der **Raiffeisenplatz**, der mit dem umliegenden Besatz an Geschäften, Dienstleistern und Gastronomie **Ortskerncharakter** hat (siehe oben). Hier sind die Fußwege sehr schmal und es gibt bis auf wenige kleine Parkbuchten keine Parkmöglichkeiten. **Hier könnten die Fahrbahn verkleinert und dadurch der Straßenraum aufgewertet werden.** Aufgrund des begrenzten Straßenraumes wäre auch eine Einbahnstraßenregelung denkbar. Parallel müssten die Immobilien attraktiver gestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Im **ehemaligen Bahnhofshotel** werden nach Auszug der Verwaltung der AÖZA gGmbH und des Museums zukünftig Flächen leer stehen. Hier sind Gespräche mit dem Makler und / oder der Eigentümerin zu führen.

Die **bauliche Beschaffenheit der Bahnhofstraße** als „Panzerstraße“ ist besonders robust und breit angelegt, da hier zu Zeiten, als Albersdorf Bundeswehrstandort war, die Panzer von der Kaserne zum Lagerplatz an der Waldstraße fuhren. Die Fahrbahn misst an einigen Stellen bis zu sieben Metern. Bäume sind nur in der Vorgartenbereichen auf privaten Flächen vorhanden. Der Straßenraum ist, außer im Bereich der Oesterstraße, nicht weiter in Funktionen (Parknischen, Grüninseln mit Bäumen) gegliedert und lädt somit laut ISEK zu Geschwindigkeitsüberschreitungen ein. (Verkehrszählungen liegen nicht vor. Zumindest beim Vor-Ort-Termin an einem Montag gegen 17.00 Uhr hielt sich der Pkw- und Fußgängerverkehr sehr in Grenzen.)

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Durch die geplante Umgestaltung soll auch eine Funktionsstärkung erreicht werden. **Zu klären ist, welche Funktion die Bahnhofstraße zukünftig haben soll:** Im unteren Bereich einschließlich Raiffeisenplatz sollte der Straßenraum aufgewertet werden. Der obere Bereich ist demgegenüber längerfristig zu sehen: Wenn (!) es gelingt, den Kurpark als grünen Besuchermagneten neu zu positionieren, das neue Bürgerzentrum als soziales Zentrum zu etablieren und das Gelände der Gärtnerei mit Wohnungsbau neu zu nutzen, würden sich neue Belebungsimpulse ergeben, die durch eine Neugestaltung der Bahnhofstraße unterstützt werden können, damit die Aufenthaltsfunktion gestärkt wird. Bislang liegt noch kein Konzept für die Umgestaltung vor. Eine Sanierung der Fahrbahndecke wird laut Gemeinde derzeit nicht für notwendig erachtet.

▶ Querstraße

Die Querstraße ist eine schmale Nebenstraße, die ausschließlich Wohnstraße ist und eine gewisse Bedeutung hat als fußläufige Verbindung zwischen dem Kurpark und dem neuen Nahversorgungszentrum, sofern man für diesen Weg nicht die Bahnhofstraße und die Kapellenstraße nutzt. Der Straßenraum ist ungestaltet, es gibt praktisch keine Fußwege. Teilbereiche der Querstraße sind in der Sanierung 1986 mit grobem Kopfsteinpflaster versehen worden. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen, aber auch für Personen mit Kinderwagen, ist die Begehbarkeit des Belags dadurch erschwert. Ein Umbau der Querstraße könnte Teil eines barrierefreien Wegenetzes werden.

Die Querstraße ist im ISEK weder als Vertiefungsbereich beschrieben noch bei den Maßnahmen in Kapitel 6 aufgeführt, lediglich in Karte 14 steht unter Maßnahme 5 „Untersuchung zu barrierefreien (Alltags-) Wegeverbindungen und Umgestaltung (z.B. Osterstraße, Kapellenstraße, Querstraße)“. Die Querstraße ist allerdings bislang ein seitens der Politik priorisiertes Projekt. Da die Querstraße in 2023 im Rahmen der Regen- und Schmutzwasserkanalsanierung erneuert wird, ist eine Einstufung als Schlüsselprojekt nicht mehr notwendig.

▶ Kurpark

Der Kurpark hat eher den Charakter eines Waldes als eines Parks, da er zwar über einen hohen alten Baumbestand – und somit über eine ökologische Qualität – verfügt, jedoch keine befestigten Wege oder eine Beleuchtung aufweist und somit **keine barrierefreie Nutzung** ermöglicht, was gerade angesichts des wachsenden Nutzungspotenzials der Senior*innen nicht zukunftsweisend ist. Der Zugang von der Bahnhofstraße ist wenig attraktiv gestaltet. **Einzige Nutzung** ist die Konzertmuschel mit der Freilichtbühne, die jedoch im Wesentlichen einmal im Jahr für das Pfingstfest sowie für weitere Konzerte genutzt wird.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Insgesamt konstatiert das ISEK, dass der Kurpark aufgrund der erheblichen Gestaltungsdefizite **überwiegend als Durchgangsraum und weniger als Erholungs- und Verweilort genutzt** wird. Insbesondere das Potenzial als Spielort und Treffpunkt für Bewohner und Touristen wird bei weitem nicht ausgenutzt. Der Kurpark ist Eigentum der Kirchengemeinde Albersdorf und wird durch die Gemeinde Albersdorf über einen Nutzungsvertrag gepachtet. Es gibt einen Volksfest-Verein und einen Verschönerungsverein.

Hier bestehen erhebliche Aufwertungspotenziale – gestalterisch (Wege, Beleuchtung, Bänke, Beschilderung, sanitäre Anlagen), durch neue Nutzungen, die als Besuchermagnete auch überörtliche Anziehungskraft erzeugen sowie weitere Veranstaltungen und Konzerte auf der Freilichtbühne, sowohl von örtlichen Vereinen als auch von privaten Anbietern. Dadurch könnte der Kurpark zu einer ortskernnahen Attraktion werden – mit Ausstrahlung auf die Bahnhofstraße.

- **Bürgermeister Golz-Platz, ZOB, Denkmal**

Der **Bürgermeister Golz-Platz** liegt rückwärtig zum ZOB sowie dem Komplex mit Penny und KiK – hat allerdings einen daraus resultierenden **Rückseitencharakter** und wird überwiegend als Parkplatz genutzt. Der zentral liegende Platz, der Mitte der sechziger Jahre als zentrale Ortsmitte mit Gastronomie, Nahversorgung und ÖPNV-Umsteigepunkt konzipiert wurde, hat diese Funktion heute verloren. Jeden Freitagvormittag findet hier ein **Wochenmarkt** mit regionalen Produkten statt.

Die **Chancen für eine Aufwertung bieten** – neben der **Reduzierung und Neugliederung / Gestaltung (Bäume, Bänke, Boule-Bahn etc.) / Begrünung des Parkplatzes** (hier besteht laut ISEK und der Gemeinde ein Überangebot an Parkplätzen) – **die vorhandene Gastronomie** (Erweiterung des derzeitigen, nach Westen (Nachmittags- und Abendsonne!) ausgerichteten Außenbereichs der Osteria Piano, bei dem die Gäste derzeit direkt auf die parkenden Autos gucken) **sowie der Fahrradladen** Fahrrad und Geschenke Knobloch, der auf Nachfrage zum Beispiel keinen Fahrradverleih anbietet. Dieser wäre für Touristen interessant und könnte diese ins Ortszentrum locken. Schließlich generieren der ZOB und Penny / KiK ganztägig Frequenz, die durch attraktive Nutzungen an diesem Platz stärker gebunden werden könnte. Die Flächen gehören der Gemeinde, teilweise der Familie Knobloch (Fahrradgeschäft). Seitens der Gemeinde werden Möglichkeiten gesehen, die Parkplatzflächen zugunsten einer attraktiveren Gestaltung und mehr Außengastronomie zu verkleinern. Die Stellplätze von Penny und KiK liegen nach vorne zum Kreisel.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Der **ZOB** ist ansprechend gestaltet (mit Grüninsel). Durch eine attraktive Fahrradabstellanlage könnte er zum umweltfreundlichen Umsteigeknoten zwischen ÖPNV und Fahrrad aufgewertet werden. Eine Fahrradabstellanlage mit e-Bike-Ladestation ist am gegenüberliegenden Park geplant. Zudem könnte ein weiteres überdachtes Haltestellenhäuschen aufgestellt werden.

Das Umfeld einschließlich des kleinen **Parks beim Denkmal** ist recht ansprechend gestaltet – gegenüber befindet sich allerdings das heruntergekommene Sozialkaufhaus. Der Park ist ein Gedenkpark und wird nur gering frequentiert.

- **B-Plan Bahnhofstraße (Fläche Bartelt)**

Für das Gelände der Gärtnerei Bartelt ist perspektivisch Wohnnutzung vorgesehen. Hierfür soll ein B-Plan aufgestellt werden. Der Betrieb wird nach Auskunft von Bürgermeister Abraham noch weitere 4 bis 5 Jahre betrieben. **Dieser B-Plan ist laut LLUR nicht über die GAK förderfähig, sofern die Folgenutzung „Wohnen“ ist.** Mögliche Gemeinschaftseinrichtungen wären ggf. förderfähig.

Laut Gemeinde plant das Land ein Förderprogramm zum Gewerbeflächenrecycling. Dieses könnte ggf. genutzt werden.

2.3 Innenentwicklungspotenziale

Grundlage der Innenentwicklungspotenzialanalyse ist die „Aktualisierung der Entwicklungs- und Standortalternativenprüfung“ durch das Büro Sass & Kollegen vom April 2022 (Anhang 1 = separates Dokument) – im Zuge der 15. Änderung des F-Plans und des Aufstellungsverfahrens der B-Pläne Nr. 34 und 35 (Neuausweisung von Wohnbauflächen). Für die Prognose der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wurde die kleinräumige Prognose für den Kreis Dithmarschen für den Zeitraum 2014 bis 2030 aus dem Jahr 2017 herangezogen.

Zum **wohnbaulichen Bedarf** schätzen die Gutachter einen Bedarf von ca. 80-100 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren, davon noch ca. 50-60 im Einfamilienhausbau (bei tendenziell reduzierten Grundstücksgrößen). Je nach Entwicklungsmöglichkeiten und Bedarf in den umliegenden Gemeinden im Verflechtungsbereich können diese Zahlen auch höher ausfallen.

Zu den Innenentwicklungspotenzialen stellen die Gutachter Folgendes fest:

- **Strukturelle Leerstände bei Wohngebäuden sind nicht vorhanden.** Die wenigen Immobilien, die auf den freien Markt kommen, werden kurzfristig veräußert und entweder weiter genutzt oder (bei baulichen Missständen) ersetzt. Diese kurzfristigen Leerstände sind für

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

einen funktionierenden Wohnungsmarkt als örtliche Fluktuationsreserve notwendig, sodass durch Leerstände **keine für die städtebauliche Nutzung verfügbaren Potenziale bestehen**.

- **Unbebaute Innenentwicklungspotenziale:** Hier wurden von den Gutachtern **29 Potenzialflächen untersucht** (Baulücken, Nachverdichtungspotenziale auf vergleichsweise untergenutzten Grundstücken sowie unbebaute Baugebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen). **Im Ergebnis verbleiben ca. 11-13 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment, die kurz- bis mittelfristig über Innenentwicklung in Albersdorf entstehen können**. Im Hinblick auf den oben dargestellten Wohnraumbedarf (Hier ist offenbar das Einfamilienhaussegment gemeint) verbleiben demnach ca. 40 Wohneinheiten in diesem Segment, die in einem Planungszeitraum von ca. 10 Jahren auf weiteren Flächen gedeckt werden können.

- Um die städtebaulich beste und raumordnerisch verträglichste Lösung zu finden, wurden ergänzend die **grundsätzlich für eine Bebauung in Frage kommenden Freiflächen im planungsrechtlichen Außenbereich** bewertet, darunter als Potenzialfläche 15 das Gelände der Gärtnerei Bartelt. Diese Standorte sind jedoch für die Innenentwicklungspotenzialanalyse im Rahmen des OEK nicht relevant.

2.4 Digitalisierung

Durch den **Ausbau des Glasfasernetzes** durch den Breitband-Zweckverband Dithmarschen kann seit 2022 allen Anwohnern und Gewerbetreibenden bei entsprechender Beantragung ein leistungsfähiger Glasfaseranschluss zur Verfügung gestellt werden. Freies WLAN ist im Freizeitbad vorhanden und am ZOB geplant (über dem Fahrradgeschäft). Weitere Access Points müssen noch abgestimmt und umgesetzt werden.

Inwieweit im Rahmen der **kreisweiten Digitalisierungsstrategie** weitere Projekte entstehen, ist derzeit noch offen. Digitalisierung ist nicht primär Sache des Kreises, aber die Gemeinden und Ämter haben erkannt, dass viele Bereiche der Digitalisierung regionsweite interkommunale Lösungen erfordern und arbeiten daher gemeinsam mit dem Kreis an einer kreisweiten Digitalisierungsstrategie mit und setzen diese gemeinsam um.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

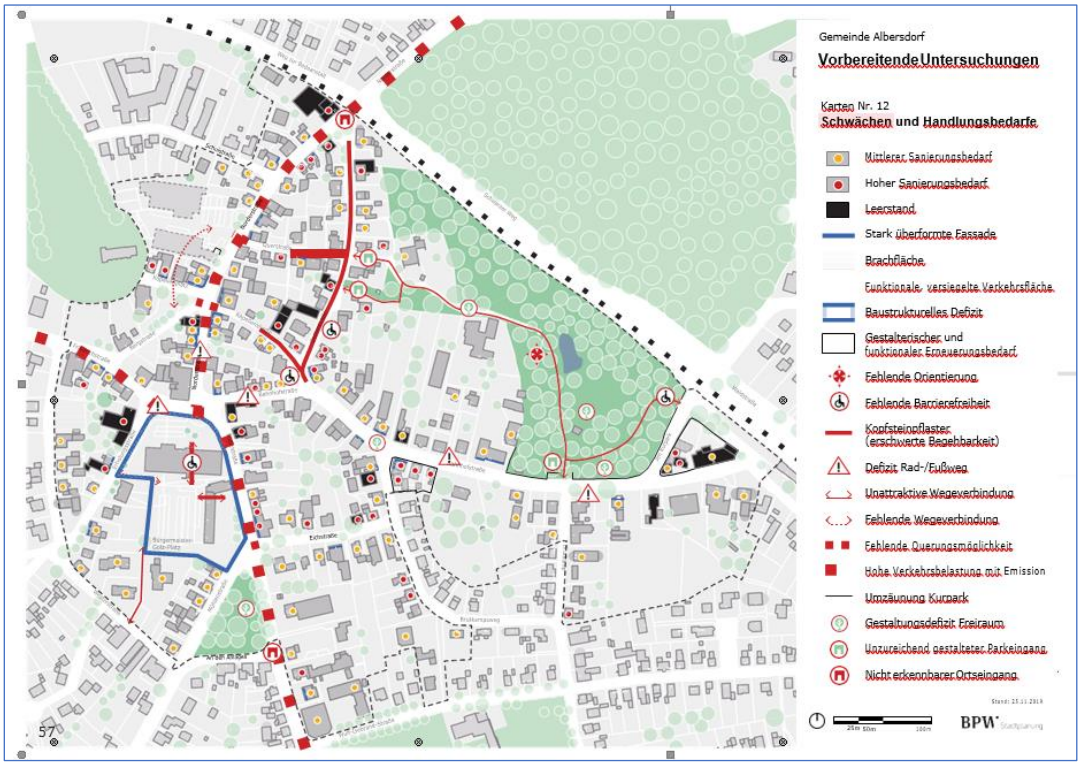
3. SWOT-Analyse

Abb. 3: SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
▪ Lage nahe der A 23 und in naturräumlich attraktivem Umfeld inkl. Nord-Ostsee-Kanal ▪ Stabile Bevölkerungsentwicklung = lokale Kaufkraft ▪ Gute Nahversorgung (v.a. Großflächen) ▪ Gute Daseinsvorsorge (Ärzte, Kindergarten, Schulangebot, soziale Einrichtungen) ▪ Stadtbildprägende Gebäude ▪ Große öffentliche Grünfläche „Kurpark“ am Ortskernrand ▪ Touristische Attraktionen (Steinzeitpark und Luftkurort) sowie Infrastruktur (u.a. Rundweg und Freizeitrouten, Beherbergungen) ▪ Starker sozialer Zusammenhalt und Identifikation mit Albersdorf durch hohes ehrenamtliches Engagement, Vereinstätigkeit und soziale Einrichtungen	▪ Kein erkennbarer Ortskern mehr ▪ Nur wenig inhabergeführter Einzelhandel ▪ Viele Leerstände und modernisierungsbedürftige Immobilien ▪ Geringe Aufenthaltsqualität einzelner Plätze, auch aufgrund fehlender Nutzungen ▪ Wohnangebot entspricht nicht der künftigen Nachfrage ▪ Hoher Sanierungsbedarf bei historischen Bestandsgebäuden ▪ Hohe Verkehrsbelastung und ungenügende Querungsmöglichkeiten, Defizite bei Rad- und Fußwegen ▪ Kurpark ohne Aufenthaltsqualität und (barrierearme) Infrastruktur und Angebote ▪ Fehlende räumliche und funktionale Vernetzung der Angebote im Ortskern ▪ Keine professionellen Umsetzungsstrukturen
Chancen	**Risiken**
▪ Frühzeitiges Reagieren auf demografische Trends, insbesondere Alterung ➔ barrierefreie Infrastruktur und altersgerechte Wohnangebote ▪ Neue Impulse durch Realisierung der Schlüsselprojekte ▪ Potenziale der Touristen für den Ortskern nutzen ▪ Belebung des Ortskerns durch Folgenutzungen für leere Immobilien ▪ Aufwertung Plätze durch Außengastronomie ▪ Weiterer Ausbau des Radwegenetzes ▪ Schaffung von Umsetzungsstrukturen (Mobilisierung Ehrenamt + Vereine + „Dorfkümmerer“)	▪ Zu spätes Reagieren auf demografische Trends (Infrastruktur und Wohnungen) ▪ Abnehmende Tragfähigkeit der Infrastrukturangebote, z.B. rückläufige Schülerzahlen ▪ Unzureichende Realisierung der Schlüsselprojekte ▪ Kein aktives Besatzmanagement ▪ Abkopplung der touristischen Impulse von der Ortskernentwicklung

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Abb. 4: Schwächen und Handlungsbedarfe des ISEK



4. Entwicklungsziele und Handlungsansätze

Das ISEK enthält in Kap. 5.1 acht **Entwicklungsziele** (➔ vgl. **Abb. 5).**

Abb. 5: Entwicklungsziele des ISEK

Das wichtigste Entwicklungsziel aus Sicht von CONVENT Mensing ist eine Stärkung und Belebung des Ortskerns durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie Stärkung des Nutzungsmix. Damit einhergehend sind bei der historischen Bausubstanz zumindest an einigen pointierten Standorten **Immobilien zu renovieren** oder in Stand zu setzen, **für**

ausgewählte Schlüsselimmobilien neue Nutzungen zu finden und **vorhandene Plätze neu zu gestalten**, **aufzuwerten und zu vernetzen**. Darüber hinaus sind **Kommunikations- und Treffpunkte zu stärken**; dies betrifft neben den Plätzen in erster Linie das Bürgerhaus.

Da die beiden Landesstraßen mit der Verkehrsbelastung nun einmal vorhanden sind, **sollte es primär darum gehen, interessante und lebendige Orte abseits der Hauptverkehrswege zu gestalten, weiter zu entwickeln oder zu generieren und durch attraktive Fußwegeverbindungen zu vernetzen:** So könnten der Bürgermeister-Golz-Platz, der Platz am Denkmal, der Kurpark oder der Kapellenplatz kleine **Aufenthaltsinseln** werden, denen allerdings attraktive Nutzungen (idealerweise Gastronomie) zugeordnet werden müssen. **Entlang der verkehrsbelasteten Straßen sollten die Gebäude zumindest optisch in Schuss gebracht werden,** falls es nicht gelingt, dort neue Nutzungen anzusiedeln. Hier könnte ein **Fassadenförderprogramm** helfen, die Eigentümer dazu zu bewegen, zumindest die Fassade ansehnlicher zu gestalten (➔ vgl. den Entwurf von CONVENT Mensing).

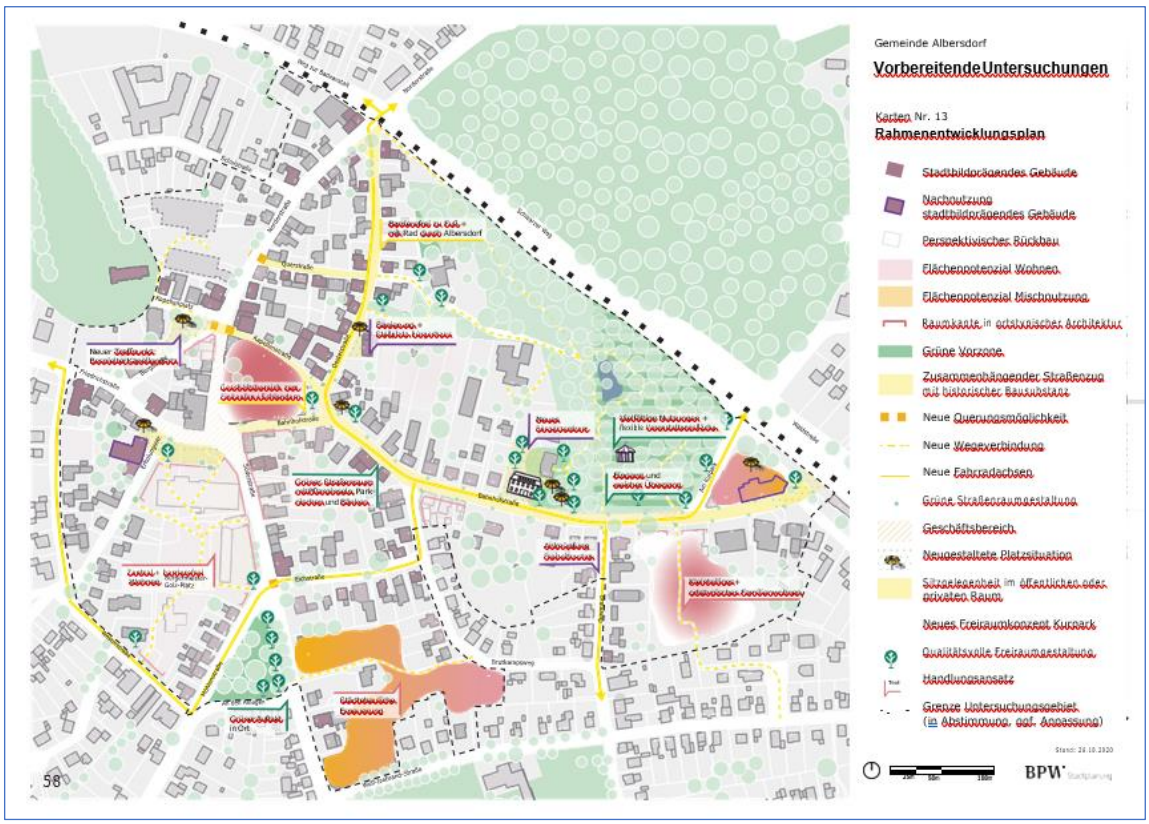
Die im ISEK genannten acht Entwicklungsziele lassen sich hier teilweise zuordnen und tendieren somit in die richtige Richtung. Neben einer Zielerreichung durch die priorisierten Projekte bzw. die finanzielle Förderung von Schlüsselprojekten im Sinne einer städtebaulichen und / oder funktionalen Neugestaltung ist es jedoch **zwingend notwendig, dauerhafte Umsetzungsstrukturen zu schaffen** – insbesondere zur Nachnutzung der Schlüsselimmobilien, mithin im Dialog mit den Eigentümern und Gewerbetreibenden. **Denn das Ziel ist das eine – die Frage der Umsetzung das andere:** „Historische Bausubstanz erhalten und inszenieren“ (ohne Städtebaufördermittel!) heißt, dass die Eigentümer aktiv werden müssen. Dies werden sie allerdings erst dann tun, wenn sie eine Nutzungs- und somit Renditeperspektive haben. Gleiches gilt für das Ziel „Nachnutzung von Schlüsselimmobilien“. (Es gibt eine Gestaltungssatzung vom 11.2.1988, die jedoch nicht für denkmalgeschützte Gebäude gilt.)

Die Frage ist, wer kümmert sich zukünftig um die Umsetzung? In der Gemeinde arbeiten alle ehrenamtlich. Es gibt den Verein für Handel, Handwerk & Gewerbe Albersdorf und Umgebung, der u. a. den „Albersdorf-Gutschein“ und das „Albersdorf-Magazin“ herausgibt. Verkaufsoffene Sonntage machen angesichts des geringen Besatzes inhabergeführter Geschäfte vermutlich wenig Sinn und selbst der Kurpark ist unattraktiv und wird nur einmal im Jahr mit dem Volksfest bespielt. Es gibt einen Volksfest-Verein, es gibt einen Verschönerungsverein. Das ISEK betont die hohe Vereinstätigkeit und das ehrenamtliche Engagement. **Wie kann man diese ehrenamtlichen Kräfte für die Schlüsselprojekte zur Ortskernbelebung aktivieren?** Die Bürger interessieren sich vermutlich nicht dafür, zum Einkaufen gibt es die großen Märkte – zudem wohnt man in netten Wohngebieten.

Das **städtebauliche Rahmenentwicklungskonzept** in Kap. 5.2 überführt die Entwicklungsziele und zentralen Ergebnisse aus der Analyse und Beteiligung in eine räumliche Darstellung. Es zeigt perspektivisch die Entwicklungsmöglichkeiten auf. Die **Handlungsansätze** im Plan geben konzeptionelle und inhaltliche Hinweise in den Bereichen Bebauung (rot), grüner Freiraum (grün), Mobilität (gelb) und Gemeindetreffpunkt (lila) für die künftige Ortskerngestaltung. Eine Priorisierung der aus dem Rahmenplan abgeleiteten Maßnahmen erfolgt im Maßnahmen- und Umsetzungskonzept (➔ vgl. Abb. 6).

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Abb. 6: Rahmenentwicklungsplan des ISEK



5. Schlüsselprojekte und weitere Projekte

5.1 Einführung

Im Zuge des ISEK wurden in einem umfangreichen Beteiligungsprozess sowie durch die politischen Gremien priorisierte Maßnahmen der Ortskernentwicklung abgestimmt, die jedoch in Form von **„GAK-Schlüsselprojekten der Ortskernentwicklung“** konkreter formuliert werden müssen. Auftragsgemäß sind diese Schlüsselprojekte von CONVENT Mensing bezüglich der Relevanz für die Ortskernbelebung bewertet und aufbereitet worden – und waren Gegenstand der Einwohnerversammlung am 15. Februar 2023. **„Schlüsselprojekt“ bedeutet hohe Relevanz für den Ortskern – unabhängig von einer möglichen Förderung.** Darüber hinaus nennt das OEK nicht als Schlüsselprojekte benannte Projekte.

Dabei handelt es sich um folgende Schlüsselprojekte der Ortskernentwicklung:

1. Sanierung Bürgerhaus
2. Schaffung von Umsetzungsstrukturen für die Schlüsselprojekte: Dorfkümmerer
   (➔ Projekt wird zur Förderung durch die AktivRegion Dithmarschen beantragt)
3. Neugestaltung der unteren Bahnhofstraße und des Raiffeisenplatzes (Ortskern)
4. Aufwertung des Kurparks
5. Aufwertung Bürgermeister-Golz-Platz und ZOB (Denkmal entfällt)

Die Schlüsselprojekte 1 „Bürgerhaus“ und 2 „Dorfkümmerer“ haben die höchste – auch zeitliche – Priorität. Für die weiteren Schlüsselprojekte sind im Detail zunächst weitere Schritte zur Konkretisierung und Machbarkeit der konkreten Maßnahmen für eine Antragsstellung durchzuführen (➔ vgl. jeweils Projektinhalt und Maßnahmen).

Weitere Projekte sind:

a) Kapellenplatz und Bergstraße

b) Gummiplatz
(➔ Projekt soll zur Förderung durch die AktivRegion Dithmarschen beantragt werden)

c) Nachnutzung von Schlüsselimmobilien

d) Inwertsetzung der Jugendherberge

Zur Zuordnung der (Schlüssel-)projekte folgende Hinweise:

- Das **Schlüsselprojekt 2. „Schaffung von Umsetzungsstrukturen für die Schlüsselprojekte: Dorfkümmerer“** wurde von CONVENT Mensing aufgrund der Eindrücke aus dem Vor-Ort-Rundgang ergänzt – denn wer kümmert sich um die ganzen Projekte angesichts der ehrenamtlichen Struktur der Gemeinde Albersdorf? Ein Dorfkümmerer wurde auch auf der Einwohnerversammlung mehrheitlich für notwendig erachtet.
- Da die **Querstraße** in 2023 im Rahmen der Regen- und Schmutzwasserkanalsanierung erneuert wird, ist eine Einstufung dieser ursprünglichen prioritären Maßnahme als Schlüsselprojekt nicht mehr notwendig.
- Die ursprüngliche prioritäre **Maßnahme „B-Plan Bahnhofstraße (Fläche Bartelt)“** ist laut LLUR nicht über die GAK förderfähig, sofern die Folgenutzung „Wohnen“ ist. Mögliche Gemeinschaftseinrichtungen wären ggf. förderfähig.
- Die **ursprüngliche prioritäre Maßnahme a) „Kapellenplatz und Bergstraße“** ist aufgrund der Situation vor Ort eher langfristig zu realisieren. Hier sollte zunächst eine vertiefende Meinungsbildung erfolgen (➔ vgl. Projektinhalt und Maßnahmen) – unter Berücksichtigung vorliegender Planungsideen (darunter die beiden Varianten aus dem ISEK). Für eine spätere Förderung konkreter investiver Maßnahmen wäre eine Erweiterung des OEK denkbar.
- Das **Projekt b) „Gummiplatz“** wurde auf Wunsch der Gemeinde beim Gespräch am 6. Dezember im Albersdorfer Rathaus ergänzt.
- Das **Projekt c) „Nachnutzung von Schlüsselimmobilien“** wurde von CONVENT Mensing aufgrund der Eindrücke aus dem Vor-Ort-Rundgang ergänzt, da im Ortskern Immobilien vorhanden sind, die derzeit oder absehbar leer stehen und für die es offenbar keine Nutzungsvorstellungen gibt. Hierfür gibt es keine „Zuständigen“. Dies wäre eine Aufgabe für den Dorfkümmerer (➔ vgl. Schlüsselprojekt 2).
- Das **Projekt d) „Jugendherberge“** wurde – auch aufgrund der Wünsche in der Einwohnerversammlung – als Projekt ergänzt, damit die Jugendherberge im OEK enthalten ist. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Deutsches Jugendherbergswerk) hat die Gemeinde derzeit wenig Einfluss. Eine Förderung durch die GAK für Brandschutzmaßnahmen ist grundsätzlich möglich, wobei die Maßnahme eingebunden werden muss in ein Nutzungskonzept

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

im Sinne der angedachten Kooperation mit dem AÖZA (➔ vgl. S. 9). Für *eine spätere Förderung konkreter investiver Maßnahmen wäre eine Erweiterung des OEK denkbar.*

Die Schlüsselprojekte und weiteren Projekte sind nachstehend wie folgt dargestellt:

- Ziele und Effekte für den Ortskern
- Projektinhalt und Maßnahmen
- Zuständige und Beteiligte
- Erste Kostenschätzung (sofern vorliegend)
- Weitere Umsetzung

Bei der **Umsetzung** ist zu differenzieren zwischen reinen Baumaßnahmen, die Baufirmen durchführen und die z. B. bei der Bahnhofstraße der Straßenbaulastträger koordiniert und Maßnahmen, die eine intensivere Betreuung vor Ort bedürfen, zum Beispiel Gespräche mit Eigentümern der Schlüsselimmobilien. Für die Gestaltung des Kurparks und der Plätze oder den Umbau der Bahnhofstraße sind zudem private Büros zu beauftragen und ggf. Wettbewerbe zu organisieren. Die hierfür **notwendigen Personalressourcen und -kosten** sind ergänzend zu den reinen Umbaukosten zu kalkulieren.

Das ISEK nennt jeweils eine Reihe von Maßnahmen, die aufeinander aufbauen und daher für einen GAK-Antrag derzeit schwer zu kalkulieren sind. Zudem sind die vorgeschlagenen Maßnahmen sehr umfangreich und legen einen Schwerpunkt auf die Gestaltung. Nach Einschätzung von CONVENT Mensing **sind für eine Belebung des Ortskerns auch zukünftig attraktive(re) Nutzungen entscheidend**. Bei einigen Schlüsselprojekten wird die Auslobung eines Wettbewerbs inkl. eines Verfahrensmanagements vorgeschlagen; dies ist möglicherweise nicht notwendig und führt zudem zu höheren Kosten. Schließlich entstehen in der Summe der Schlüsselprojekte eine Vielzahl von Maßnahmen und Verfahrensschritten über einen längeren Zeitraum sowie hohe Kosten – mit jeweils mindestens 25%iger Kofinanzierung durch die Gemeinde!

➔ **CONVENT Mensing schlägt daher bei einigen Projekten ein schlankeres und mehrstufiges Maßnahmenpaket bzw. Verfahren vor,** wobei die ersten Maßnahmen zum Teil auch durch die Gemeinde Albersdorf (den Dorfkümmerer) erbracht werden können.

Die **Kosten der Maßnahmen** nach DIN 276 sind erst für den jeweiligen Förderantrag nach Beschluss des OEK durch die GV zu kalkulieren und müssen somit nicht im OEK genannt werden. Gleichwohl wäre es hilfreich, die Ansätze aus dem ISEK soweit möglich zu konkretisieren, auch um der Gemeindevertretung zu verdeutlichen, welche Kosten – mithin welche Kofinanzierung – in etwa auf die Gemeinde zukommt.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

5.2 Schlüsselprojekte

Schlüsselprojekt 1: Bürgerhaus: Modernisierung für die zukünftige multifunktionale und barrierefreie Nutzung

Ziele und Effekte für den Ortskern

Das Bürgerhaus hat für Albersdorf eine wichtige Bedeutung – insbesondere als kultureller Mittelpunkt mit zahlreichen Veranstaltungen. Eine Besonderheit ist das Trauzimmer. Das schöne Querdielenhaus hat zudem eine stadtbildende Funktion an der Oesterstraße. Aufgrund der Defizite beim Brandschutz, bei der barrierefreien Zugänglichkeit (Kopfsteinpflaster) sowie bei der Freiraumgestaltung sollen Maßnahmen für die zukünftige multifunktionale und barrierefreie Nutzung durchgeführt werden. Dadurch kann das Bürgerhaus auch zukünftig seine Bedeutung als kulturelles Zentrum behalten; zudem wird durch eine barrierefreie Zugänglichkeit der Kreis der Nutzer erweitert.

Projektinhalt und Maßnahmen

- Schaffung einer barrierefreien Zugänglichkeit zur multifunktionalen Nutzung auch für mobilitätseingeschränkte Personen.
- Inwertsetzung des Reetdaches.
- Überprüfung und Modernisierung der Brandschutzmaßnahmen.

Zuständige und Beteiligte

Gemeinde Albersdorf als Eigentümer und Projektträger, in Kooperation mit dem Förderverein Bürgerhaus Albersdorf e.V.

Erste Kostenschätzung

- Eine aktuelle Kostenermittlung nach DIN 276 / 277 (Schätzung) von Hansen & Mengel Architekten vom 20.5.2022 beläuft sich auf 235.000 € brutto.

Weitere Umsetzung

Ausschreibung der notwendigen Leistungen.

Schlüsselprojekt 2: Schaffung von Umsetzungsstrukturen für die Schlüsselprojekte: Dorfkümmerer

Ziele und Effekte für den Ortskern

Die Schlüsselprojekte erfordern ein Umsetzungsmanagement: Von der konkreten Planung inkl. Ausschreibung und politischer Abstimmung über die Beteiligung der lokalen Akteure (Workshops) bis zur Begleitung der Realisierung. Während reine Baumaßnahmen von Baufirmen

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

durchgeführt werden und den Umbau der Bahnhofstraße zu großen Teilen der Straßenbaulastträger koordiniert, erfordert die Inwertsetzung von Schlüsselimmobilien eine intensivere Betreuung vor Ort, zum Beispiel Gespräche mit Eigentümern oder Aktivierung der Vereine im Ort. Für die Gestaltung des Kurparks oder der Plätze sind private Büros zu beauftragen und ggf. Wettbewerbe zu organisieren.

Projektinhalt und Maßnahmen

Im ISEK ist für die Umsetzung der Schlüsselprojekte in erster Linie ein Sanierungsträger vorgesehen (vgl. „Maßnahmen der Abwicklung (B 3) in Kapitel 6.3 des ISEK). Da dieser nicht infrage kommt (keine Städtebauförderungsmittel) wird **stattdessen ein „Dorfkümmerer“** beantragt. Eine Anschubfinanzierung für einen „Gemeindekümmerer“ wäre für zwei Jahre mit bis zu 150.000 € über die AktivRegion Dithmarschen förderfähig. Die GAK würde eine „Dorfmoderation“ durch ein externes Büro zur Umsetzungsbegleitung fördern; diese muss extern vergeben werden und darf über drei Jahre 50.000 € kosten.

Zuständige und Beteiligte

Gemeinde (Stellenbeschreibung und Ausschreibung sowie Controlling) plus jeweilige an der Umsetzung zu beteiligende Akteure. Aufgabe des Dorfkümmerers ist es somit auch, weitere Akteure in Albersdorf zu aktivieren. Ein Beispiel ist der Volksfestverein, der über eine Vielzahl von (z.T. namhaften) Mitgliedern verfügt, die sich für Albersdorf engagieren (http://volksfest-albersdorf.de/der-verein/mitglieder/) und der zum Beispiel Gespräche mit Eigentümern der Schlüsselimmobilien führen könnte.

Erste Kostenschätzung

Ein „Gemeindekümmerer“ wäre für zwei Jahre mit bis zu 150.000 € über die AktivRegion Dithmarschen förderfähig. Die Grundförderquote beträgt 65 % und ließe sich bis maximal 80 % erhöhen. In der Regel liegt die Förderung zwischen 65 und 75 %, bezogen auf die Nettokosten. Da es um Personalkosten geht, würde das Gehalt komplett (brutto für netto) gefördert werden. Hier muss die Gemeinde Albersdorf eine passende Gehaltsstufe vorschlagen.

Dies bedeutet, in beiden Fällen müsste die Gemeinde eine entsprechende Ko-Finanzierung leisten. Das Gesamtbudget wäre dann das Bruttogehalt zuzüglich Arbeitgeberanteil.

Die Förderung beträgt 100.000 €, sofern die Mindestpunktzahl (10 Punkte) erreicht ist – je nach weiterer Punktzahl dann bis 150.000 € (Qualitätsprojekte: 19-21 Punkte). Gemäß IES, Kap. J.6: Projektauswahlbogen fällt der Dorfkümmerer primär in das Kernthema C.1. „Starker Heimathafen“, kann jedoch je nach Aufgabenfeld auch C.4. „Echte Ankerpunkte“ (Tourismus) zugeordnet werden. A.2. „Innovationsgehalt / Modellhaftigkeit wäre zu prüfen. Bislang gibt es einen Dorfkümmerer in Ostrohe. Besatzmanagement ergibt eine gute Bewertung. Ehrenamtliches Engagement muss nicht sein. Im Kernthema C.1. „Starker Heimathafen“ sind mindestens 3 Punkte für die Förderfähigkeit notwendig. Gegebenenfalls wäre auch unter ökologische Wirkungen ein Punkt für „Reduzierung Flächenverbrauch z.B. durch Nutzung bestehender Gebäude für neue Nutzungen“ zu erreichen. Zudem sind die Mindestkriterien für die Projektbewertungszulassung zu erfüllen.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Weitere Umsetzung

- Formulierung der Projektbeschreibung in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber AktivRegion Dithmarschen.
- Der Regionalmanager Herr Friccius erstellt den Antrag einschließlich Zuordnung zu den Kernthemen und Bepunktung anhand der Bewertungsmatrix und legt ihn dem Vorstand der AktivRegion vor (jeweils mit einem Monat Vorlauf). Die nächsten Vorstandssitzungen sind im Juni und September 2023.
  - ➔ Die Projektbeschreibung muss somit spätestens im Mai bzw. August an Herrn Friccius geschickt werden.
- Wenn der Bewilligungsbescheid vorliegt, kann bzw. muss die Ausschreibung erfolgen. Vorher ist es ein offener Prozess. Die Person des Dorfkümmerers darf insofern vorher nicht feststehen.
- Ansprache von Aktiven im Ort (z.B. Volksfestverein, Verschönerungsverein), um Teilaufgaben zu übernehmen. Sinnvoll zur Unterstützung ist ein Netzwerk Aktiver, dem auch Eigentümer und Geschäftsleute angehören sollten.

▶ Schlüsselprojekt 3: Neugestaltung der unteren Bahnhofstraße und des Raiffeisenplatzes (Ortskern)

Ziele und Effekte für den Ortskern

Ziel der Neugestaltung ist zunächst **(Phase 1)** eine Funktionsstärkung des Ortskerns rund um den Raiffeisenplatz und eine Aufwertung des öffentlichen Raumes – unter anderem durch die Umgestaltung der unteren Bahnhofstraße. (Dies entspricht in etwa dem im ISEK genannten 1. Bauabschnitt ab dem Kreisel, wobei die Umgestaltung zunächst nur bis zum Brutkampsweg erfolgen sollte und nicht bereits bis zum Kurpark.) Langfristig **(Phase 2)** könnte auch der obere Bereich bis zum Bahnhof aufgewertet werden (entsprechend dem 2. Bauabschnitt laut ISEK). Dies setzt jedoch voraus, zunächst den Kurpark als grünen Besuchermagneten neu zu positionieren und perspektivisch das Gelände der Gärtnerei mit Wohnungsbau neu zu nutzen. Dadurch würden sich neue Belebungsimpulse ergeben, die durch eine Neugestaltung der Bahnhofstraße unterstützt werden können, damit die Aufenthaltsfunktion gestärkt wird.

Projektinhalte und Maßnahmen

Das ISEK nennt auf den Seiten 51 / 52, 60 und 63 eine Reihe von Maßnahmen, die aufeinander aufbauen und daher für einen GAK-Antrag schwer zu kalkulieren sind. Zudem sind die vorgeschlagenen Maßnahmen sehr umfangreich und aufwändig und legen einen starken Schwerpunkt auf die Gestaltung des Straßenraumes (hochwertige Aufpflasterung, Schutzstreifen für Radverkehr, Stadtmobiliar / Gestaltungselemente etc.). Nach Einschätzung von CONVENT Mensing ist eine gewisse gestalterische Aufwertung sicher sinnvoll – **für eine Belebung dieses Bereichs sind jedoch zukünftig attraktive Nutzungen entscheidend**: die bestehenden Geschäfte und Dienstleister, zukünftige Nutzungen sowie die Neugestaltung des Kurparks.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Um kurzfristig sichtbare Effekte zu generieren, die Umsetzung weitgehend durch die Gemeinde steuern zu können und zudem die Kosten in Grenzen zu halten, wird ein schlankeres und mehrstufiges Maßnahmenpaket und Vorgehen vorgeschlagen, wobei die ersten Maßnahmen durch die Gemeinde Albersdorf (den Dorfkümmerer) zu erbringen sind. Die Erstellung eines Verkehrskonzeptes und eines Gestaltungskonzeptes ist vermutlich entbehrlich.

Maßnahmen der Gemeinde (ohne Förderung)

- Interner Workshop (Gemeinde plus Amt) zur Meinungsbildung – unter Berücksichtigung vorliegender Planungsideen aus dem ISEK.
- Ansprache der relevanten umliegenden Eigentümer und Geschäftsleute sowie der Kunden durch die Gemeinde / den Dorfkümmerer: Wie sind die Perspektiven? Welche Nutzungsideen bestehen?
- Ergebnis: Eckpunkte und Machbarkeiten einer Umgestaltung = Input für Planungsbüro.

Maßnahmen, für die anschließend eine GAK-Förderung beantragt wird

- Beauftragung eines lokalen Planungsbüros (mit Verkehrsplanungskenntnissen) mit einem Entwurf / Nutzungskonzept inkl. Kostenschätzung aufgrund der Ergebnisse (= Input) aus den vorherigen Schritten (ggf. in Varianten).
- Nach Diskussion in der Gemeindevertretung öffentliche Informationsveranstaltung.
- Erstellung B-Plan durch externes Büro.
- **Durchführung der Umbaumaßnahmen:** Verbreiterung der Fußwege in der unteren Bahnhofstraße ab dem Kreisel, um den Straßenraum aufzuwerten sowie Schaffung ergänzender Parkmöglichkeiten (als Vorleistung, um Investitionen der Eigentümer und Geschäfte zu initiieren). Aufgrund des begrenzten Straßenraumes wäre auch eine Einbahnstraßenregelung denkbar. Parallel müssten die Immobilien attraktiver gestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.
- Ergänzend Beratung der Eigentümer und Geschäftsinhaber, um Immobilien und Geschäfte aufzuwerten – **unterstützt durch ein Fassadenförderprogramm in Regie der Gemeinde**.

Eine Sanierung der Fahrbahndecke wird derzeit nicht für notwendig erachtet.

Zuständige und Beteiligte

- Gemeinde / Dorfkümmerer plus Planungsbüro(s) und Baufirmen
- Ergänzend anliegende Eigentümer und Geschäftsleute

Erste Kostenschätzung

Wird nach Abstimmung der Maßnahmen erstellt und ist erst für den Förderantrag nach Beschluss des OEK durch die GV genauer zu kalkulieren.

Weitere Umsetzung

Siehe oben.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Schlüsselprojekt 4: Aufwertung des Kurparks

Ziele und Effekte für den Ortskern

Neugestaltung des Kurparks plus Bespiel- und Marketingkonzept, um den Kurpark als ortskernnahen Aufenthalts-, Erholungs-, Verweil-, Veranstaltungs- und Spielort sowie Treffpunkt für Bewohner und Touristen neu zu positionieren. Zudem Sicherung der ökologischen Qualitäten.

Projektinhalt und Maßnahmen

- Sicherung der ökologischen Qualitäten.
- Anlage befestigter Wege mit Beleuchtung, auch zu barrierearmen Nutzung für alle Altersgruppen, speziell Kinder und Senior*innen. Vernetzung mit den Wanderwegen in der Region.
- Sanierung des Toilettenhäuschens und der sanitären Anlagen im Kurpark.
- Erlebnis-Spielplatz für Kinder (Motto „Steinzeit“), um die Impulse des Steinzeitparks für Besuche von Kindern und Familien für den Ortskern zu generieren.
- Neugestaltung des Zugangs von der Bahnhofstraße.
- Modernisierung der Konzertmuschel mit der Freilichtbühne.
- Ganzjähriges Konzept für Veranstaltungen und Konzerte auf der Freilichtbühne, sowohl von örtlichen Vereinen als auch von privaten Anbietern.
- Ansiedlung eines Biergartens oder eines temporär geöffneten Sommercafés – mit Ausstrahlung auf die Bahnhofstraße. (Vorschlag aus dem ISEK. Die Frage ist, ob sich ein Betreiber angesichts einer saisonalen Nutzung findet.)

Bei der Umgestaltung sollten auch die angrenzenden Nutzungen besser einbezogen werden, die durch eine Vernetzung mit dem Park zur Belebung beitragen können (➔ vgl. Kap. 2.2.2).

Zuständige und Beteiligte

Kirchengemeinde Albersdorf als Eigentümerin plus Gemeinde Albersdorf als Pächterin in Kooperation mit dem Volksfest-Verein und dem Verschönerungsverein sowie ggf. privaten Veranstaltern und Gastronomen. Da der Kurpark als Waldfläche einem besonderen Schutzstatus unterliegt, wird eine frühzeitige Beteiligung der Unteren Forstbehörde empfohlen.

Erste Kostenschätzung

Wird nach Abstimmung der Maßnahmen erstellt und ist erst für den Förderantrag nach Beschluss des OEK durch die GV genauer zu kalkulieren.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Weitere Umsetzung

- Ideen-Workshop mit Kirchengemeinde, Gemeinde, Volksfest-Verein und Verschönerungsverein.
- Beauftragung eines Landschaftsplanungsbüros mit einem Entwurf / Nutzungskonzept inkl. Kostenschätzung aufgrund der Ergebnisse (= Input) aus dem Ideen-Workshop.
- Nach Diskussion in der Gemeindevertretung öffentliche Informationsveranstaltung.
- Umgestaltung des Kurparks = Durchführung der o.g. Maßnahmen.

▶ Schlüsselprojekt 5: Bürgermeister Golz-Platz und ZOB

Ziele und Effekte für den Ortskern

Neugestaltung und Belebung des Platzes, um ihn wieder stärker als Treffpunkt im Ortskern zu positionieren, zumal mit Penny und KiK sowie dem ZOB unmittelbar angrenzende Frequenzbringer vorhanden sind. Dabei ist grundsätzlich zu entscheiden, ob eine Aufwertung im Bestand stattfinden soll (= Empfehlung CONVENT Mensing) oder ob (wie im ISEK vorgeschlagen) eine komplette städtebauliche Neustrukturierung gewünscht wird (mit Abriss / Verlagerung der vorhandenen Anbieter und Verlagerung des Wochenmarktes auf den neugestalteten Kapellenplatz). Dies würde jedoch ein längeres und aufwändiges Verfahren darstellen.

Aufwertung des ZOB zum umweltfreundlichen Umsteigeknoten zwischen ÖPNV und Fahrrad – mit Belebungsimpulsen für den Bürgermeister-Golz-Platz. Für das **Denkmal** werden keine Handlungsbedarfe gesehen.

Projektinhalt und Maßnahmen

- Reduzierung und Neugliederung / Gestaltung / Begrünung des Parkplatzes, auch um mehr Flächen für die angrenzenden Nutzungen (v.a. Außengastronomie) zu haben.
- Erweiterung des derzeitigen, nach Westen (Nachmittags- und Abendsonne!) ausgerichteten Außenbereichs der Osteria Piano, bei dem die Gäste derzeit direkt auf die parkenden Autos gucken.
- Erweiterung der Fahrradladens Fahrrad und Geschenke Knobloch durch Schaffung von außenliegenden (ggf. überdachten) Abstellmöglichkeiten für einen Fahrradverleih – auch um Touristen ins Ortszentrum zu locken.
- Stabilisierung / Stärkung des Wochenmarktes: Akquisition / Ansprache weiterer Marktbeschicker in der Region (Standgebühren für eine „Probezeit“ auf „Null“ setzen) plus begleitende Aktionen, z. B. ein Weinevent sowie Marketing (Möglicher Slogan: „Frisch – regional – für mich!“) (= Aufgabe für die Gemeinde / den Dorfkümmerer).
- Aufwertung des ZOB zum umweltfreundlichen Umsteigeknoten zwischen ÖPNV und Fahrraddurch eine attraktive überdachte Fahrradabstellanlage, ggf. mit e-Bike-Ladestation.
- Aufstellung eines weiteren überdachten Haltestellenhäuschens.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Zuständige und Beteiligte

Gemeinde Albersdorf als Eigentümerin des Parkplatzes und ZOB, Eigentümer der Nutzungen.

Erste Kostenschätzung

Wird nach Abstimmung der Maßnahmen erstellt und ist erst für den Förderantrag nach Beschluss des OEK durch die GV genauer zu kalkulieren.

Weitere Umsetzung

- Ideen-Workshop mit Gemeinde und Anliegern (Nutzern und Eigentümer).
- Ggf. Beauftragung eines Landschaftsplanungsbüros mit einem Entwurf für die Neugestaltung / Begrünung des Parkplatzes inkl. Kostenschätzung aufgrund der Ergebnisse (= Input) aus dem Ideen-Workshop.
- Nach Diskussion in der Gemeindevertretung öffentliche Informationsveranstaltung.
- Umgestaltung des Parkplatzes als Impulsmaßnahme der öffentlichen Hand.
- Beratung und Unterstützung der Anlieger bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen.

5.3 Weitere Projekte

▶ Projekt a): Kapellenplatz und Bergstraße

Ziele und Effekte für den Ortskern

Durch eine Neugestaltung des Kapellenplatzes kann dieser Platz als Treffpunkt und Marktplatz aufgewertet werden und so die Attraktivität des Ortskerns erhöhen. Weitere positive Impulse könnten durch eine Aufwertung und Neunutzung der umliegenden Immobilien erreicht werden. Eine attraktive Nutzung (primär Gastronomie) könnte neue Impulse generieren – und zudem die Kunden des unmittelbar nördlich gelegenen neuen Nahversorgungszentrums über einen ansprechend gestalteten Fußweg auf den Platz „locken“. Die Bergstraße ist nicht nur städtebaulich, sondern auch gestalterisch mit einzubeziehen und die Parkraumfrage ist zu klären. In Vorbereitung zum Wettbewerb könnte ein Verkehrsgutachten für die Bergstraße beauftragt werden, um Möglichkeiten zur Änderung der Verkehrsführung und des ruhenden Verkehrs zu prüfen.

Projektinhalt und Maßnahmen

Das ISEK nennt auf den Seiten 49 / 50 und 64 eine Reihe von – recht umfangreichen – Maßnahmen, die aufeinander aufbauen und daher für einen GAK-Antrag schwer zu kalkulieren sind. **Daher schlägt CONVENT Mensing ein mehrstufiges Maßnahmenpaket vor, wobei die ersten Maßnahmen durch die Gemeinde Albersdorf (den Dorfkümmerer) zu erbringen sind.** Die Auslobung eines hochbaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs inkl. Verfahrensmanagement ist vermutlich zu komplex.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Maßnahmen der Gemeinde (ohne Förderung)

- Interner Workshop (Gemeinde plus Amt) zur Meinungsbildung – unter Berücksichtigung vorliegender Planungsideen (darunter die beiden Varianten aus dem ISEK).
- Ansprache der umliegenden Eigentümer und Geschäftsleute durch die Gemeinde / den Dorfkümmerer: Wie sind die Perspektiven? Besteht Umbau- / Verkaufsbereitschaft? Welche Nutzungen sind denkbar? Könnte z.B. der hintere Laden des Antiquitätengeschäftes (derzeit als „Lagerverkauf“ genutzt) von einem Gastronomen angemietet werden?
- Ansprache potenzieller / interessierter Bauträger und Betreiber (z. B. sozialer Träger für Seniorenwohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Gemeinde), um die Nachfrage und Raumbedarfe verschiedener Nutzungsalternativen auszuloten.
- Um den Platz „ins Spiel zu bringen“, könnte ein Event veranstaltet werden, z.B. ein Pop up-Café an einem Wochenende, organisiert vom Gewerbeverein und unter Nutzung der Küche und der WCs des Gemeindehauses.
- Ergebnis: Eckpunkte und Machbarkeiten einer Umgestaltung = Input für Planungsbüro.

Maßnahmen, für die anschließend eine GAK-Förderung beantragt wird

- Ggf. Verkehrsgutachten für die Bergstraße (mögliche Einbahnstraßenregelung sowie Parkraum). Dies könnte auch vor Ort mittels Verkehrszählung und Analyse der Parksituation bearbeitet werden.
- Beauftragung eines Planungsbüros mit einem Entwurf / Nutzungskonzept inkl. Kostenschätzung aufgrund der Ergebnisse (= Input) aus den vorherigen Schritten (ggf. in Varianten).
- Nach Diskussion in der Gemeindevertretung öffentliche Informationsveranstaltung.
- Erstellung B-Plan durch externes Büro.
- **Neugestaltung Kapellenplatz und Bergstraße** auf Basis des Nutzungskonzeptes: u. a. Pflasterung Kapellenplatz mit hochwertigen Oberflächenmaterial, Sitzbänke, Beleuchtung, Begrünung / Beete, Infotafeln etc. Aufgrund des Verkehrs in der Norderstraße müsste der Kapellenplatz abgeschirmt werden – z.B. mit einer begrünten Glaswand (Schallschutz). Diese Maßnahmen können erst als Ergebnis der Prozessschritte konkretisiert werden.

Zuständige und Beteiligte

Gemeinde plus Planungsbüro sowie zu beteiligende Immobilieneigentümer / Geschäftsinhaber, potenzielle / interessierte Bauträger und Betreiber und die Bevölkerung.

Erste Kostenschätzung

Wird nach Abstimmung der Maßnahmen erstellt und ist erst für den Förderantrag nach Beschluss des OEK durch die GV genauer zu kalkulieren.

Weitere Umsetzung

Siehe oben.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Projekt b): Gummiplatz

Ziele und Effekte für den Ortskern

Inwertsetzung der Fläche durch Realisierung einer freizeitorientierten Nachnutzung als attraktives ortskernnahes Angebot, das noch näher zu konkretisieren ist, auch hinsichtlich der Zielgruppen.

Projektinhalt und Maßnahmen

In der Diskussion ist derzeit ein Pumptrack – ein Rundkurs, der von Kindern und Erwachsenen mit Mountainbikes, Inlineskates, Laufrädern etc. benutzt werden kann. Alternativ wäre auch eine breitere Zielgruppenorientierung denkbar – im Sinne eines Mehrzweckplatzes oder einer Outdoor-Begegnungsstätte, die auch ältere und körperlich beeinträchtigte Nutzergruppen mit einschließt.

Zu klären ist zudem, ob nur die Wiese neu genutzt wird und der momentan noch genutzte Bolzplatz / das Handballfeld bleibt oder die gesamte Fläche.

Nach Ansicht von CONVENT Mensing sollte – auch angesichts der Kosten für die Herrichtung der Fläche (Untergrund, Drainage, Beleuchtung etc.) und die letztendliche Nutzung – die Dauerhaftigkeit der Nutzung bzw. die zukünftige Eignung für andere Nutzungen mitberücksichtigt werden. Freizeit-Trends wie Pumptrack können sich schnell wieder ändern. Früher gab es bereits mal eine Halfpipe auf dem Platz. Ein mit einem Pumptrack vergleichbarer Parcour könnte auch im Kurpark realisiert werden – unter Nutzung der Topografie.

Zuständige und Beteiligte

Gemeinde Albersdorf als Flächeneigentümerin sowie potenzielle Nutzergruppen wie Vereine, Jugendzentrum, Seniorenorganisationen etc.

Erste Kostenschätzung

Die Kosten sind abhängig vom Umfang der Anlage und im Fall eines Pumptracks der Frage, ob die Anlage käuflich erworben oder lediglich gemietet wird, um flexibel auf zukünftig sich verändernde Nutzerpräferenzen reagieren zu können. Insofern sind hier noch keine Aussagen möglich ist. Laut die DLZ vom 3.1.2023 sind offensichtlich 4.000 € für zunächst einen Monat im Haushalt für das kommende Jahr (vermutlich ist 2023 gemeint) eingestellt.

Weitere Infos unter https://www.sportstaettenrechner.de/wissen/skatepark/pumptrack-kaufen

Laut LLUR ist eine GAK-Förderung unter dem Thema „Platzgestaltung“ möglich). Es sind bereits fünf Pumptracks im Bereich des LLUR Itzehoe gefördert worden, in etwa zwischen 100.000 € und 1 Million €. (Herr Smuda vom LLUR fragt sich, wie viele Pumptracks die Region verträgt und ob dies eine wirklich nachhaltige Investition ist angesichts möglicherweise überschneidender Einzugsbereiche und einer begrenzten Halbwertszeit des Pumptrack-Trends. Insofern wäre eine Mietanlage durchaus sinnvoll.)

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Weitere Umsetzung

Zunächst Konkretisierung der Nutzungsoptionen – im Dialog mit potenziellen Nutzergruppen (s.o.).

▶ Projekt c): Nachnutzung von Schlüsselimmobilien

Ziele und Effekte für den Ortskern

Durch die Nachnutzung von Schlüsselimmobilien, die derzeit oder absehbar leer stehen und für die es offenbar seitens der Eigentümer keine Nutzungsvorstellungen gibt, ergeben sich positive Effekte: eine neue Nutzung entsteht und die Immobilie wird wieder genutzt – und ggf. ansprechender gestaltet.

Projektinhalt und Maßnahmen

- Schlüsselimmobilien benennen und Eigentümer ansprechen, inwieweit sie zu Maßnahmen und / oder Verkauf bereit sind.
- TOP 5-Schlüsselimmobilien abstimmen (= wichtige/r Standort / Funktion und williger / handlungsbereiter Eigentümer.
- Neue Nutzungen suchen und mit moderater Miete starten lassen (= Mietnachlass Eigentümer plus Mietzuschuss Gemeinde).

Zuständige und Beteiligte

Gemeinde / Dorfkümmerer mit jeweils zu beteiligenden Akteuren (vgl. Beispiel oben)

Erste Kostenschätzung

- Das Management (Auswahl Immobilien, Gespräche mit Eigentümern, Akquisition von Folgenutzungen etc.) ist Aufgabe des Dorfkümmerers und in dessen Personalkosten enthalten (➔ vgl. Schlüsselprojekt 2).

- Die Kosten für evtl. Umbaumaßnahmen werden in erster Linie die Eigentümer und die neuen Nutzer tragen, wobei hier ein Zuschuss der Gemeinde hilfreich sein kann. Auch eine Mietsubventionierung für die Startphase durch Eigentümer und Gemeinde ist denkbar.

Weitere Umsetzung

Siehe oben.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Projekt d): Inwertsetzung der Jugendherberge

Ziele und Effekte für den Ortskern

Durch die Wiedereröffnung und Inwertsetzung der Jugendherberge würde Albersdorf über eine ortskernnahe Übernachtungsmöglichkeit verfügen – mit Impulsen für die (Gastronomie-)Nutzungen im Ortskern, insbesondere rund um den Raiffeisenplatz. (Die Jugendherberge wurde früher häufig von Jugendgruppen und Schulklassen gebucht, die sich mehrere Tage im Steinzeitpark aufgehalten haben.) Auch nach Eröffnung des neuen Steinzeithauses gibt es im Steinzeitpark weder eine Verköstigungs- noch eine Übernachtungsmöglichkeit.

Parallel ist ein Nutzungskonzept im Sinne der angedachten Kooperation mit dem AÖZA zu erarbeiten: zum Beispiel Kombi-Veranstaltungen, indem im Tourismus üblichen Pakete geschnürt werden: z.B. Rundgang Ortskern, Gastronomie-Angebote etc.

Projektinhalt und Maßnahmen

- Intensivierung der laufenden Gespräche der Gemeinde mit dem Jugendherbergswerk – unter Einbindung des AÖZA.
- Inwertsetzung der Jugendherberge für die geplante multifunktionale Nutzung durch Umbau des Obergeschosses und Berücksichtigung der aktuellen Brandschutzanforderungen.
- Erarbeitung konkreter Angebote wie z. B. Kombi-Veranstaltungen mit dem Steinzeitpark: Übernachtung plus Rundgang Ortskern plus Gastronomie-Angebote plus „Steinzeit-Spielplatz“ im Kurpark.

Zuständige und Beteiligte

Jugendherbergswerk als Eigentümerin, AÖZA als Kooperationspartner und Gemeinde als Impulsgeberin.

Erste Kostenschätzung

Eine Förderung durch die GAK ist grundsätzlich möglich, wobei die Maßnahme eingebunden werden muss in ein Nutzungskonzept im Sinne der angedachten Kooperation mit dem AÖZA. Ergänzend wären ehrenamtliche Leistungen argumentativ sinnvoll. (Zu klären ist, ob seitens des DJH oder des AÖZA ehrenamtliche Kräfte arbeiten.) Der Antrag muss vom Eigentümer gestellt werden, mithin dem DJH. Dieser hat als gemeinnütziger Verein lediglich eine Förderquote von 45 %, wobei voraussichtlich beihilferechtliche Fragen zu beachten sind, heißt: Es wäre eine maximale Förderung von 200.000 € aufgrund der De-Minimis-Regelung möglich.

Weitere Umsetzung

Siehe oben.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de

Anhang (separates Dokument)

Innenentwicklungspotenziale

„Aktualisierung der Entwicklungs- und Standortalternativenprüfung“
durch das Büro Sass & Kollegen vom April 2022.

CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen
Bernstorffstraße 99 · 22767 Hamburg · 040 / 30 06 84 78 - 0 · mensing@convent-mensing.de