Handlungsempfehlungen Siedlungsentwicklung und Demografie

Landkreis Uelzen

Endbericht (Hauptband)
zum Projektteil A „Analyse und Prognose"

proloco
Stadt und Region
Planung und Entwicklung

Dr. Franziska Lehmann
Dr. Michael Glatthaar

Am Neuen Markt 19
28199 Bremen
Tel.: 0421 / 59 75 900
lehmann@proloco-bremen.de
www.proloco-bremen.de

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

Dr. Jens-Martin Gutsche
Dipl.-Ing. (FH) Achim Tack

Ruhrstraße 11
22761 Hamburg
Tel.: 040 / 85 37 37-48
gutsche@ggr-planung.de
www.ggr-planung.de

Impressum

Auftraggeber:
Landkreis Uelzen
Amt für Bauordnung und Kreisplanung
Veerßer Str. 53
29525 Uelzen

Auftragnehmer:
proloco – Stadt und Region – Planung und Entwicklung
Am Neuen Markt 19
28199 Bremen
Tel.: 0421 / 59 75 900
lehmann@proloco-bremen.de
www.proloco-bremen.de

Gertz Gutsche Rümenapp - Stadtentwicklung und Mobilität
Ruhrstr. 11
22761 Hamburg
Tel.: 040 / 853737-48
gutsche@ggr-planung.de
www.ggr-planung.de

Bearbeiter/innen:
Dr. Franziska Lehmann (proloco)
Dr. Michael Glatthaar (proloco)
Dr. Jens-Martin Gutsche (GGR)
Dipl.-Ing. (FH) Achim Tack (GGR)

Abbildungsnachweis für Titelbild:
Gertz Gutsche Rümenapp

Hamburg, Bremen, Dezember 2012

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 5
1.1 Zielsetzung der Studie 5
1.2 Struktur und räumliche Detaillierung der Studie 6
1.3 Kurzbeschreibung des Landkreises Uelzen 14
2 Demografische Entwicklung 16
2.1 Rückblick (2000-2010) 16
2.2 Prognose bis 2030 23
3 Ortsteiltypisierung 32
3.1 Zielsetzung 32
3.2 Herleitung und Plausibilisierung 32
3.3 Beschreibung der fünf Ortsteiltypen 39
4 Wohnwünsche 46
4.1 Wohnwünsche und Handlungsoptionen im Lebenszyklus von Wohngebäuden 46
4.2 Auswertung einer Befragung in Nordfriesland 46
4.3 Übertragung auf den Landkreis Uelzen 53
5 Wohnungsbestand 59
5.1 Wohngebäude und Wohnungen im Kreis Uelzen 59
5.2 Hintergrundinformation: Energetische Standards 61
5.3 Hintergrundinformation: Generationengerechte Wohnformen im Altbau 67
5.4 Wohngebäude und Wohnungen in den Einheits- und Samtgemeinden 71
5.5 Derzeitiger und zukünftiger Wohnungsmarkt (Experteneinschätzung) 75
6 Flächenreserven 78
6.1 Wohnbaulandumfrage in den Samtgemeinden (NBank) 78
6.2 Kommunalabfrage 83
7 Neubaugebiete und ihre Folgekosten 90
7.1 Kommunalpolitischer Reflex „Neubaugebiet“ 90
7.2 Modellrechnung zur fiskalischen Wirkung von Neubaugebietsausweisungen im Landkreis Uelzen 90

8 Leerstand 96
8.1 Methodische Überlegungen 96
8.2 Auswertung von Verbrauchsdaten 96
8.3 Auswertung der kommunalen Befragung 101

9 Gemeindeprofile 105
9.1 Samtgemeinde Aue 106
9.2 Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf 111
9.3 Gemeinde Bienenbüttel 116
9.4 Samtgemeinde Rosche 120
9.5 Samtgemeinde Suderburg 125
9.6 Stadt Uelzen 130

10 Szenarien für die Ortsteile 134
10.1 Referenzszenario: Alles wie bisher 134
10.2 Vergleichsszenario 1: Jeder sieht zu, wo er bleibt 135
10.3 Vergleichsszenario 2: Kooperation für stärkere Zentren 136
10.4 Vergleichsszenario 3: Sicherung der Kleinen 137
10.5 Vergleich und Auswertung der vier Szenarien 138

11 Exkurs: Mögliche Auswirkungen der Autobahnplanungen 146

Zu diesem Bericht gehört ein umfangreicher **Materialband**.

1 Einleitung

Die demografische Entwicklung stellt die Kommunen in vielen Planungs- und Leistungsbereichen aufgrund veränderter Nachfragestrukturen vor völlig neue Herausforderungen. Dies lässt sich an den teils erheblichen Anpassungserfordernissen, die sich vielerorts bereits in verschiedenen Bereichen der Daseinsvorsorge ergeben, deutlich ablesen. Bevölkerungsrückgänge und altersstrukturelle Verschiebungen führen auch im Bereich des „Wohnens" zu veränderten Nachfragestrukturen. Darüber hinaus entsprechen verfügbare Bestandsimmobilien in Lage, Größe und Ausstattung häufig weder den aktuellen Standards (z. B. energetischer Bereich, Barrierefreiheit) noch den Wohnwünschen. Die Folgen dieser sich gegenseitig bedingenden Entwicklungen zeigen sich in vielen ländlichen Bereichen schon heute z. B. durch wenig bedarfsgerechte Wohnungen und Wertverluste von Bestandsobjekten auf den Wohnimmobilienmärkten.

Zentrale Herausforderungen im Bereich des Wohnens stellen vor dem Hintergrund der Bedingungen des demografischen Wandels die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wohngebäudebestandes sowie – damit eng verknüpft – die weitere Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum dar.

Wie lässt sich die weitere Siedlungsentwicklung so gestalten und steuern, dass zu erwartende Wohnbedarfe befriedigt werden und gleichzeitig die Lebensqualität ländlichen Wohnens erhalten bleibt? Dies betrifft vor allem Fragen nach dem Umgang mit möglichem Leerstand, der Zukunft der Ortskerne als zentrale Bereiche dörflichen Lebens und die Sicherung von Möglichkeiten zur gesellschaftlichen Teilhabe sowie zur Nutzung zentraler Daseinsvorsorgeleistungen.

1.1 Zielsetzung der Studie

Für den Landkreis Uelzen mit seinen Samt- und Einheitsgemeinden sollen die quantitativen und qualitativen Folgewirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien ermittelt werden. Auf Grundlage eines kleinräumig differenzierten Abgleichs zwischen Nachfrage und Wohnimmobilienbestand sollen Handlungsempfehlungen für Strategien zum Umgang mit dem Bestand sowie die weitere Siedlungsentwicklung im Landkreis Uelzen erarbeitet werden.

Die Projektergebnisse sollen den Landkreis Uelzen sowie die Samt- und Einheitsgemeinden des Landkreises dabei unterstützen, strategische Maßnahmen (weiter) zu entwickeln, mit deren Hilfe

- bedarfsgerechtes Wohnen im Bestand ermöglicht,
- der Wertverfall von Bestandsimmobilien eingegrenzt,
- Leerstand vermieden und
- eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, die sowohl objektbezogene Wohnbedarfe als auch Erfordernisse der Gesamtentwicklung berücksichtigt (Vermeidung von Folgekosten, Sicherung der infrastrukturellen Grundversorgung) betrieben werden kann,

um die Lebensqualität im ländlichen Raum auch zukünftig zu erhalten.

1.2 Struktur und räumliche Detaillierung der Studie

Die empirischen Auswertungen und Analysen der aktuellen und zukünftigen Wohnraumsituation im Landkreis Uelzen erfolgt in mehreren Schritten sowie auf unterschiedlichen räumlichen Detaillierungsebenen. Einen Überblick dazu vermittelt die nachstehende Tabelle 1.

Methodikbaustein		Kapitel	Räumliche Ebene					
			Landkreis	Samtgemeinden			Stadt Uelzen	
				Samtgemeinde	Gemeinde	Ortsteile (Gemarkungen)	Stadt	Ortsteile
Kurzbeschreibung des Landkreises Uelzen		1	X					
Bisherige demografische Entwicklung		2.1			X		X	
Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2030	Basis: NIW-Prognose	2.2		X			X	
	Umschätzung	2.2			X			X [1])
Wohnwünsche		3	X	X			X	
Wohnungsbestand		4		X	X		X	
Flächenreserven		5		X	X		X	
Folgekosten		6		X [2])			X [2])	
Leerstand		7				X		X
Ortsteiltypisierung	Typenbildung	8				X		X
	Plausibilisierung				X	X	X	X
Gemeindeprofile		9		X			X	
Szenarien für die Ortsteile		10			X	X	X	X
Exkurs: Auswirkungen der Autobahnplanung		11	X					

[1]) Zusammengefasst zu den Zuständigkeitsbereichen der Ortsräte
[2]) Einzelprojekte (Neubaugebiete)

Tabelle 1 Räumliche Differenzierung der Studie in den einzelnen Methodikbausteinen

Nach einer einleitenden Beschreibung des Kreises Uelzen insgesamt (Kapitel 1) folgt eine Beschreibung der bisherigen demografischen Entwicklung auf Ebene der Gemeinden (Abschnitt 2.1). Anschließend wird im Abschnitt 2.2 eine Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung dargestellte. Diese basiert auf einer externen Prognose auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinde, die im Rahmen des Projekts auf die Ebene der einzelnen Gemeinde heruntergebrochen wurde. Für die Stadt Uelzen erfolgt diese Umschätzung auf der Ebene der Zuständigkeitsbereiche der Ortsräte. Die Detailergebnisse auf Gemeinde- und Ortsratsebene finden sich im Materialband.

Auf der Ebene der Samtgemeinden hat es zum 1.1.2011 zwei Zusammenlegungen gegeben. Dabei wurden die beiden bisherigen Samtgemeinden Bevensen und Altes Amt Ebstorf zur neuen Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf sowie die beiden bisherigen Samtgemeinden Bodenteich und Wrestedt zur neuen Samtgemeinde Aue zusammengeführt. Aufgrund dieser noch nicht sehr lange zurückliegenden Fusionen wird bei statistischen Auswertungen und Prognosen in diesem Bericht soweit möglich noch mit den alten Samtgemeinden gearbeitet. Diese bietet die Möglichkeit, räumliche Entwicklungsunterschiede auch auf der Auswertungsebene der Samtgemeinden noch etwas detaillierter darstellen zu können als dies mit der heutigen Samtgemeindestruktur der Fall ist. Für strategische Überlegungen und Handlungsempfehlungen in den späteren Kapiteln werden hingegen die aktuelle Samtgemeindestruktur verwendet.

Kapitel 4 widmet sich den Wohnwünschen der verschiedenen Generationen und deren Bedeutung für den Landkreis Uelzen insgesamt. Daraus werden auch Einschätzungen für die Einheits- und Samtgemeinden abgeleitet.

Der aktuelle Bestand an Wohnraum ist Gegenstand des Kapitels 5. Beschreibungsebene sind sowohl der Kreis Uelzen insgesamt wie auch die Einheits- und Samtgemeinden.

Aus den demografischen Entwicklungen erwachsen Fragen bzgl. einer sinnvollen Ausrichtung der kommunalen Flächenpolitik. Vor diesem Hintergrund nimmt Kapitel 6 die Flächenreserven im Landkreis Uelzen unter die Lupe und differenziert dabei neben dem Rechtsstatus der Flächen nach deren räumlicher Verteilung sowohl auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden wie auch auf Ebene der einzelnen Gemeinden.

Mit der Frage der Flächenreserven eng verknüpft ist die Frage der Folgekosten, die den Kommunen und der Allgemeinheit der Bürger im Landkreis Uelzen aus der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete erwächst. Dieser Frage geht Kapitel 7 anhand von Beispielprojekten aus den verschiedenen Einheits- und Samtgemeinden des Kreises nach.

Den Neubauüberlegungen steht ein sich immer deutlich abzeichnendes Leerstandsproblem gegenüber. Dieses analysiert Kapitel 8 anhand unterschiedlicher Indikatoren auf einer sehr kleinteiligen Ebene, den Ortsteilen.

Der Begriff Ortsteile wird im Sprachgebrauch der einzelnen Gemeinden unterschiedlich verwendet. Im Rahmen dieses Berichts wird unter dem Begriff „Ortsteile" eine räumliche Gliederung des Kreises Uelzen in 195 Raumeinheiten verstanden, die von Seiten des Kreises unter der Bezeichnung „Gemarkungen" zur Verfügung gestellt wurde. Abbildung 1 und Tabelle 2 enthalten eine detaillierte Auflistung der in diesem Bericht als „Ortsteile" bezeichneten Raumeinheiten.

Die eben dargestellte Ortsteileinteilung des Kreises bildet auch die Grundlage des Kapitels 3, in dessen Rahmen eine Ortsteiltypisierung vorgenommen wird. Deren Ziel ist es, Ortsteile mit vergleichbaren Ausgangssituationen und Prognoseperspektiven zusammenzufassen, um für diese in den nachfolgenden Kapiteln die dem Modul H („Handlungsempfehlungen") des Projekts entsprechend angepassten Strategien zu entwickeln. Aufgrund der sich daraus ergebenden Bedeutung der Typenbildung für das methodische Vorgehen insgesamt, werden die gebildeten Typen einer umfangreichen empirischen Plausibilisierung ihrer Aussagekraft un-

terzogen. Aufgrund der eingeschränkten Datenverfügbarkeit auf Ebene der Ortsteile muss dazu zum Teil auf Daten der Gemeindeebene zurückgegriffen werden (Tabelle 1).

Aus der Vielzahl der Aussagen der eben beschriebenen Kapitel entwickelt anschließend Kapitel 9 je einen Gemeindesteckbrief für jede Einheits- und Samtgemeinde des Landkreises Uelzen. Er bündelt die auf Gemeindeebene differenzierten Aussagen, um insbesondere bei Diskussionen auf Ebene der Gemeinden eine übersichtliche Arbeitsgrundlage zu bieten.

Einen Einstieg in die Entwicklung von Handlungsempfehlungen nimmt das Kapitel 10 vor. Zwar liegt deren Entwicklung im Schwerpunkt im Bereich des Moduls H des Projekts, Kapitel 10 bereitet deren Herleitung jedoch durch die Entwicklung von plakativen Szenarien für die Entwicklung der verschiedenen Ortsteil(typen) des Landkreises Uelzen vor.

Abschließend beleuchtet Kapitel 11 in Form eines Exkurses mögliche Effekte der laufenden Planungen für die A 39 im Landkreis Uelzen.

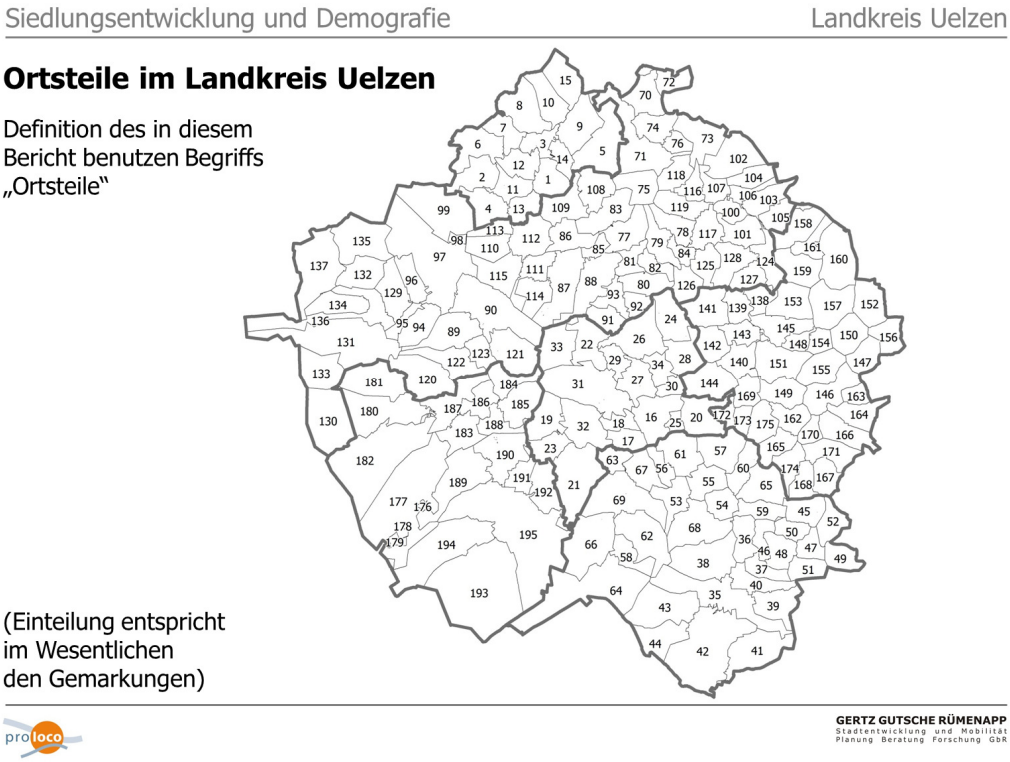


Abbildung 1 *Karte der in diesem Bericht als Ortsteile bezeichnete Raumeinheiten, abgeleitet aus einer Liste der Gemarkungen des Kreises Uelzen, Legende in der nachstehenden Tabelle 2*

Einheits-/Samtgemeinde	Gemeinde	Ortsteil (Gemarkung)
Bienenbüttel	Bienenbüttel	Bargdorf
		Beverbeck
		Bienenbüttel
		Bornsen
		Edendorf
		Eitzen I
		Grünhagen
		Hohenbostel
		Hohnstorf
		Niendorf
		Rieste
		Steddorf
		Varendorf
		Wichmannsburg
		Wulfstorf
Uelzen, Stadt	Uelzen, Stadt	Groß Liedern
		Halligdorf
		Hambrock
		Hansen
		Hanstedt II
		Holdenstedt
		Kirchweyhe
		Klein Süstedt
		Masendorf
		Mehre
		Molzen
		Oldenstadt
		Riestedt
		Ripdorf
		Tatern
		Uelzen
		Veerssen
		Westerweyhe
		Woltersburg
Samtgemeinde Aue	Bad Bodenteich, Flecken	Bad Bodenteich
		Bomke
		Flinten
		Häcklingen
		Schafwedel
		Schostorf

Einheits-/Samtgemeinde	Gemeinde	Ortsteil (Gemarkung)
	Lüder	Langenbrügge
		Lüder
		Reinstorf
		Röhrsen
	Soltendieck	Bockholt
		Heuerstorf
		Kakau
		Kattien
		Müssingen
		Soltendieck
		Thielitz
		Varbitz
	Wrestedt	Bollensen
		Drohe
		Emern
		Esterholz
		Kahlstorf
		Kallenbrock
		Könau
		Kroetze
		Lehmke
		Nettelkamp
		Niendorf II
		Nienwohlde
		Ostedt
		Stadensen
		Stederdorf
		Wieren
		Wrestedt
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Altenmedingen	Aljarn
		Altenmedingen
		Bohndorf
		Bostelwiebeck
		Eddelstorf
		Secklendorf
		Vorwerk
	Bad Bevensen, Stadt	Bad Bevensen
		Gollern
		Groß Hesebeck
		Jastorf
		Klein Bünstorf
		Klein Hesebeck

Einheits-/Samtgemeinde	Gemeinde	Ortsteil (Gemarkung)
		Medingen
		Röbbel
		Sasendorf
		Seedorf
	Barum	Barum
		Tätendorf-Eppensen
	Ebstorf, Flecken	Altenebstorf
		Ebstorf
	Emmendorf	Emmendorf
		Heitbrack
		Walmstorf
	Hanstedt	Allenbostel
		Bode
		Brauel
		Hanstedt I
		Hanstedt I-Ebstorf
		Velgen
	Himbergen	Almstorf
		Brockhimbergen
		Groß Thondorf
		Himbergen
		Kettelstorf
		Klein Thondorf
		Rohrstorf
		Strothe
	Jelmstorf	Bruchtorf
		Jelmstorf
	Natendorf	Haarstorf
		Hohenbünstorf
		Natendorf
		Oldendorf II
		Vinstedt
		Wessenstedt
	Römstedt	Drögennottorf
		Masbrock
		Niendorf I
		Römstedt
	Schwienau	Linden
		Melzingen
		Stadorf
		Wittenwater
	Weste	Hagen

Einheits-/Samtgemeinde	Gemeinde	Ortsteil (Gemarkung)
		Höver
		Oetzendorf
		Testorf
		Weste
	Wriedel	Arendorf
		Brambostel
		Brockhöfe
		Holthusen I
		Lintzel
		Schatensen
		Wettenbostel
		Wriedel
		Wulfsode
Samtgemeinde Rosche	Oetzen	Bruchwedel
		Dörmte
		Jarlitz
		Oetzen
		Stöcken
		Süttorf
	Rätzlingen	Rätzlingen
	Rosche	Borg
		Göddenstedt
		Hohenweddrien
		Katzien
		Nateln
		Polau
		Rosche
		Schmölau
		Schwemlitz
		Stütensen
		Teyendorf
		Zarenthien
	Stoetze	Bankewitz
		Boecke
		Groß Malchau
		Hohenzethen
		Stoetze
	Suhlendorf	Batensen
		Dallahn
		Dalldorf
		Ellenberg
		Grabau

Einheits-/Samtgemeinde	Gemeinde	Ortsteil (Gemarkung)
		Güstau
		Kölau
		Molbath
		Nestau
		Növenthien
		Rassau
		Schlieckau
		Suhlendorf
		Wellendorf
Samtgemeinde Suderburg	Eimke	Bahnsen-Gerdau
		Dreilingen
		Dreilingen-Gerdau
		Dreilingen-Suderburg
		Eimke
		Ellerndorf
		Wichtenbeck
	Gerdau	Bargfeld
		Barnsen
		Bohlsen
		Gerdau
		Groß Süstedt
		Holthusen II
	Suderburg	Bahnsen
		Böddenstedt
		Hamerstorf
		Holxen
		Hösseringen
		Räber
		Suderburg

Tabelle 2 *Liste der in diesem Bericht als Ortsteile bezeichneten Raumeinheiten, abgeleitet aus einer Liste der Gemarkungen des Kreises Uelzen, Kartendarstellung in Abbildung 1*

1.3 Kurzbeschreibung des Landkreises Uelzen

Der Landkreis Uelzen liegt im Nordosten Niedersachsens. Größere Städte in der Umgebung sind im Norden Lüneburg und (in etwas größerer Entfernung) Hamburg, im Südosten Wolfsburg und im Südwesten Celle und Hannover.

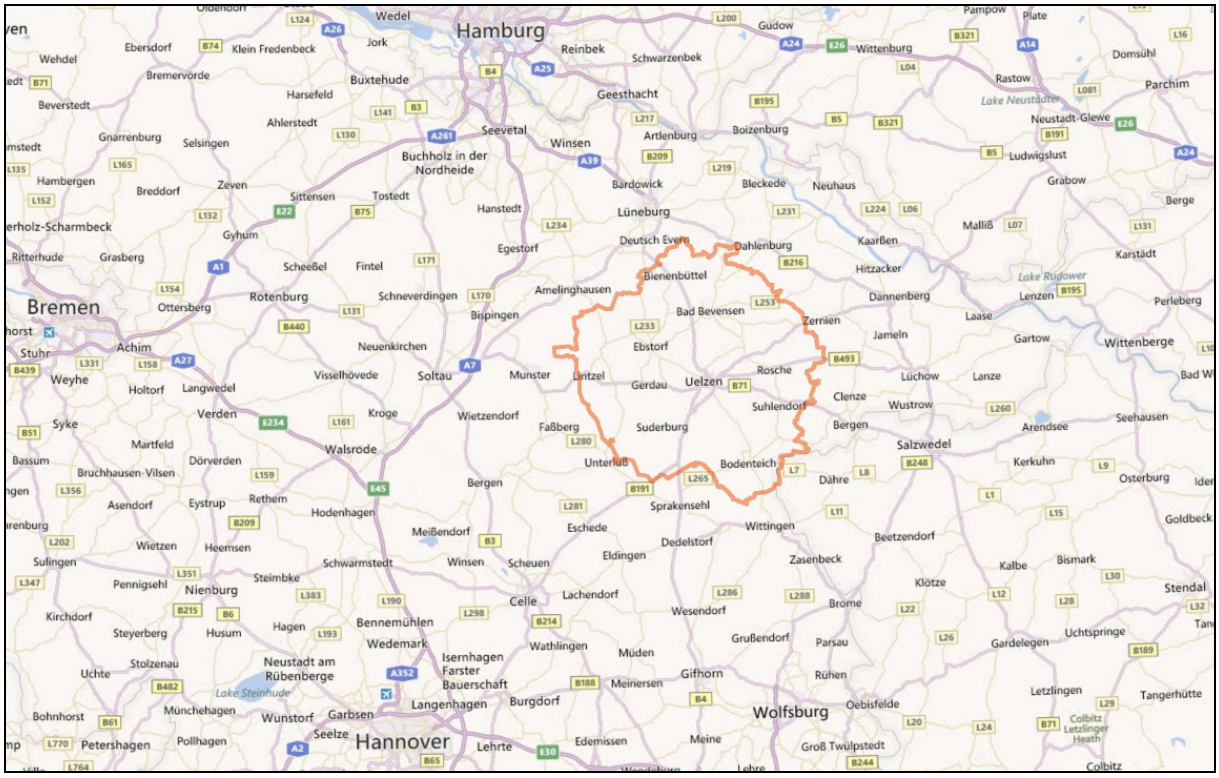


Abbildung 2 Großräumige Lage des Landkreises Uelzen, Kartengrundlage: ArcGIS/BingMaps

Der Landkreis liegt in der Metropolregion Hamburg. Landschaftlich ist der Landkreis von seiner Lage in der Lüneburger Heide geprägt. Er hatte im Jahr 2010 etwas über 94.000 Einwohner/innen, davon etwa 34.000 in der Kreisstadt Uelzen. Bei einer Fläche von 1.453,9 km² ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 64 Einwohner/innen pro km². Damit ist die Bevölkerungsdichte geringer als in den meisten Landkreisen Niedersachsens.

Infrastrukturelle Einrichtungen bündeln sich im Mittelzentrum Uelzen. Grundzentren sind Bad Bevensen, Bad Bodenteich, Bienenbüttel, Flecken Ebstorf, Rosche, Suderburg und Wrestedt. Für Suhlendorf, Wieren und Wriedel sind grundzentrale Teilfunktionen festgesetzt.

Abbildung 3 Gemeinden des Landkreises Uelzen und angrenzende Landkreise, Quelle: Wikipedia

Mittelständische und kleine Unternehmen prägen den Wirtschaftsstandort Landkreis Uelzen. Ein Schwerpunkt liegt im Bereich der Lebensmittelproduktion, u. a. mit der Nordzucker AG in der Stadt Uelzen. Im Jahr 2011 gab es im Landkreis Uelzen 25.722 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (3,5 % Anstieg im Vergleich zum Jahr 2010). Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2011 bei 7,5 % (im Jahr 2010 waren es 8,1 %). Im Jahr 2011 überstieg die Zahl der Auspendler/innen diejenige der Einpendler/innen um 3.597.

Die Bahnstrecke von Hannover nach Hamburg verläuft durch den Landkreis mit Bahnhöfen in Suderburg, Uelzen, Bad Bevensen und Bienenbüttel. Davon sind Uelzen und Bad Bevensen auch IC-Halt. Die Bahnhöfe bzw. Haltepunkte Brockhöfe, Ebstorf, Uelzen, Stederdorf, Wieren und Soltendieck liegen an der Strecke Bremen – Berlin, welche z. Zt. nicht für Fernverkehr genutzt wird. Morgens besteht jedoch eine durchgehende IC-Verbindung von Uelzen nach Berlin. Der Bahnhof Bad Bodenteich liegt an der Bahnstrecke nach Braunschweig. Den Landkreis durchqueren die Bundesstraßen 4, 71, 191 und 493. Es gibt z. Zt. noch keinen Autobahnanschluss im Landkreis. Seit längerem in Planung ist der Bau der A39 zwischen Lüneburg und Wolfsburg. Die Stadt Uelzen verfügt über einen Hafen am Elbeseitenkanal.

2 Demografische Entwicklung

2.1 Rückblick (2000-2010)

Einwohnerzahl

Im vergangenen Jahrzehnt ist die Einwohnerzahl des Landkreises Uelzen leicht zurückgegangen. Sie sank von knapp 97.300 Einwohnern am 31.12.2000 um etwa 3.300 Personen auf etwas über 94.000 Einwohner am 31.12.2010. Dies entspricht einem Rückgang um 3,4%.

Mit Ausnahme der Gemeinde Bienenbüttel nahm die Einwohnerzahl aller Einheits- und Samtgemeinden im Betrachtungszeitraum ab (Abbildung 4).

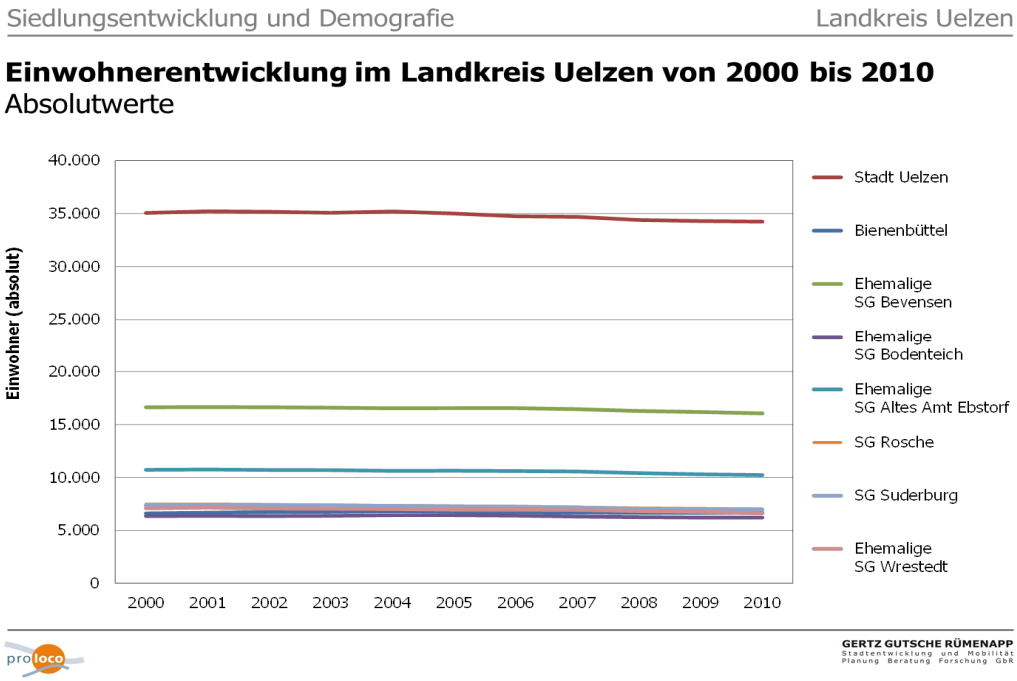


Abbildung 4 Einwohnerentwicklung in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Uelzen im Zeitraum 2000 bis 2010

Indiziert man die Einwohnerentwicklung auf den Einwohnerstand zum 31.12.2000 (Abbildung 5), so wird deutlich, dass es etwa Mitte des zurückliegenden Jahrzehnts zu einer Trendumkehr gekommen ist. Etwa ab 2004 kehrte sich das Wachstum der wachsenden Einheits- und Samtgemeinden (Bienenbüttel, ehemalige Samtgemeinde Bodenteich) in einen Rückgang der Einwohnerzahl um. Etwa zeitgleich verzeichneten auch bis dahin stabile Gebietseinheiten (Stadt Uelzen, ehemalige Samtgemeinde Bevensen, ehemalige Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf, Samtgemeinde Suderburg) einen merklichen Einwohnerrückgang. Bei Samtgemeinden, die bereits in der ersten Hälfte des Jahrzehnts einen Einwohnerrückgang verzeichneten (ehemalige Samtgemeinde Wrestedt, Samtgemeinde Rosche), verstärkte sich dieser Rückgang deutlich.

Die dargestellten Einwohnerdaten enthalten die Effekte der Registerbereinigung um 2008. Zwischen 2007 und 2008 sichtbare Sprünge sind daher nur zum Teil der realen Einwohnerentwicklung zuzurechnen. Zum Teil stehen dahinter auch erfassungsstatistische Gründe. Wie

Abbildung 5 in der Gesamtschau deutlich macht, stellt der Effekt der Registerbereinigung die grundsätzliche Struktur der eben beschriebenen Trendumkehr aber nicht in Frage.

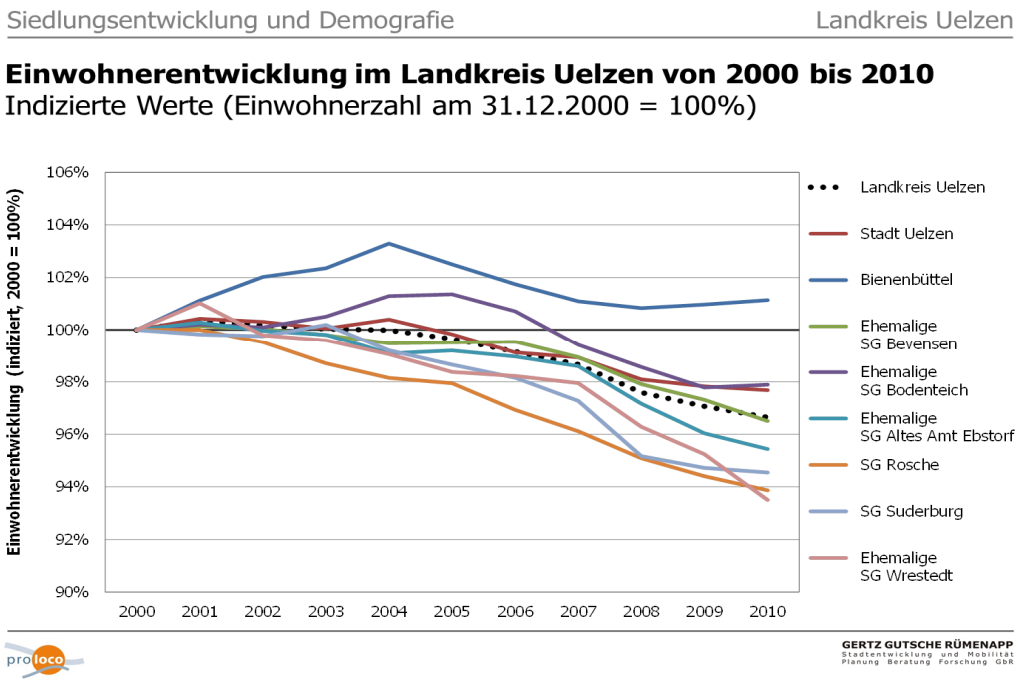


Abbildung 5 *Einwohnerentwicklung in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Uelzen im Zeitraum 2000 bis 2010 (indizierte Darstellung, Einwohnerzahl am 31.12.2000 = 100%)*

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Demografische Entwicklungen sind immer das Ergebnis einer natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Anzahl der Geburten minus Anzahl der Sterbefälle) und der Wanderungssalden. Wie Abbildung 7 verdeutlicht, haben sich beide Komponenten der jährlichen Einwohnerentwicklung in den Jahren 2000 bis 2010 in Richtung eines Bevölkerungsrückgangs entwickelt. Deutlich erkennbar sind auch die Registerbereinigungen 2008, die statistisch als Wanderungen erfasst wurden.

Wie nahezu alle Gebietskörperschaften in Deutschland weisen auch die Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Uelzen im zurückliegenden Jahrzehnt ein kontinuierliches Geburtendefizit aus, d.h. die Zahl der Geburten liegt bei fast allen Einheits- und Samtgemeinden deutlich unter der Zahl der Sterbefälle (Abbildung 7). Lediglich die Gemeinde Bienenbüttel kam in drei der zehn Betrachtungsjahre auf eine ausgeglichene Bilanz aus Geburten und Sterbefällen. In fast allen Einheits- und Samtgemeinden hat sich das jährliche Geburtendefizit in den zurückliegenden zehn Jahren eher noch vergrößert denn verkleinert.

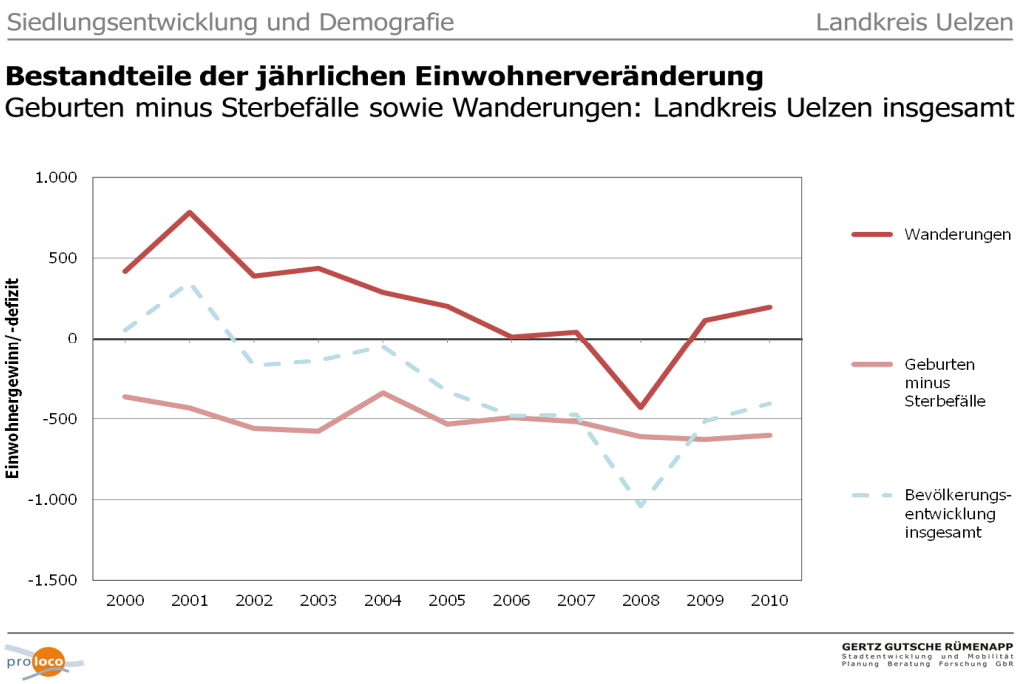


Abbildung 6 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungseffekte 2000 bis 2010

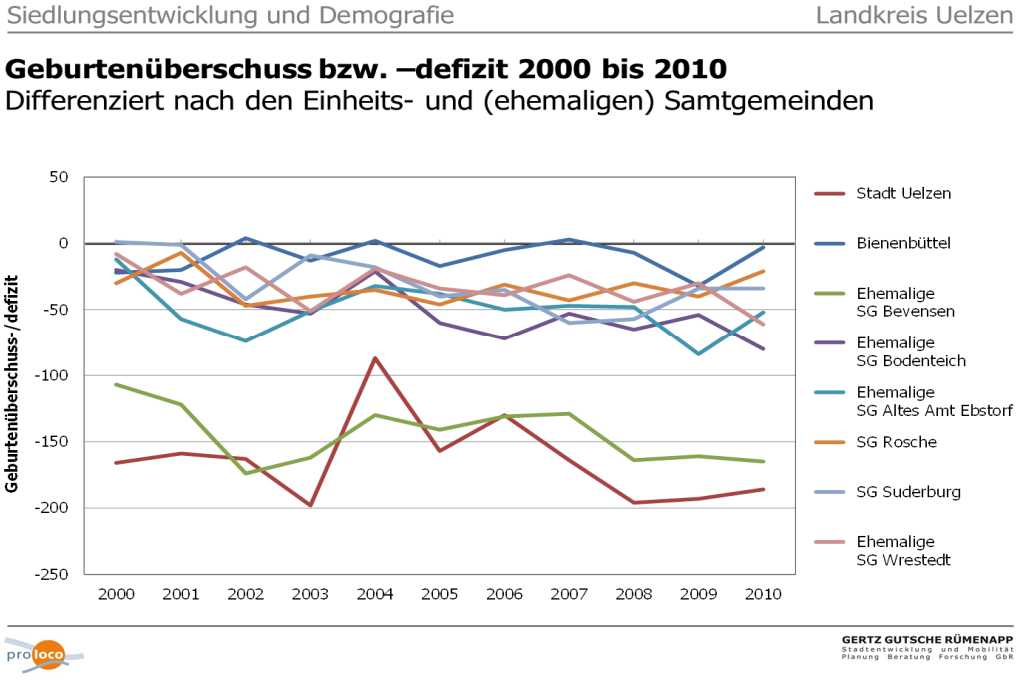


Abbildung 7 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Uelzen im Zeitraum 2000 bis 2010

Wanderungen

Ein etwas anderes Bild zeigt sich bei den Wanderungen (Abbildung 8). Trotz der Strukturdefizite des Landkreises Uelzen haben die meisten Einheits- und Samtgemeinden in der Mehrzahl der Jahre des zurückliegenden Jahrzehnts ein positives Wanderungssaldo verzeichnet. Insgesamt sind die Wanderungssalden aber für alle Einheits- und Samtgemeinden rückläufig (vgl. auch den Gesamtwert für den Kreis in Abbildung 6). Bei vielen Einheits- und Samtgemeinden überwiegen in der zweiten Hälfte der „Nullerjahre" die Jahre mit mehr Fort- als Zuzügen.

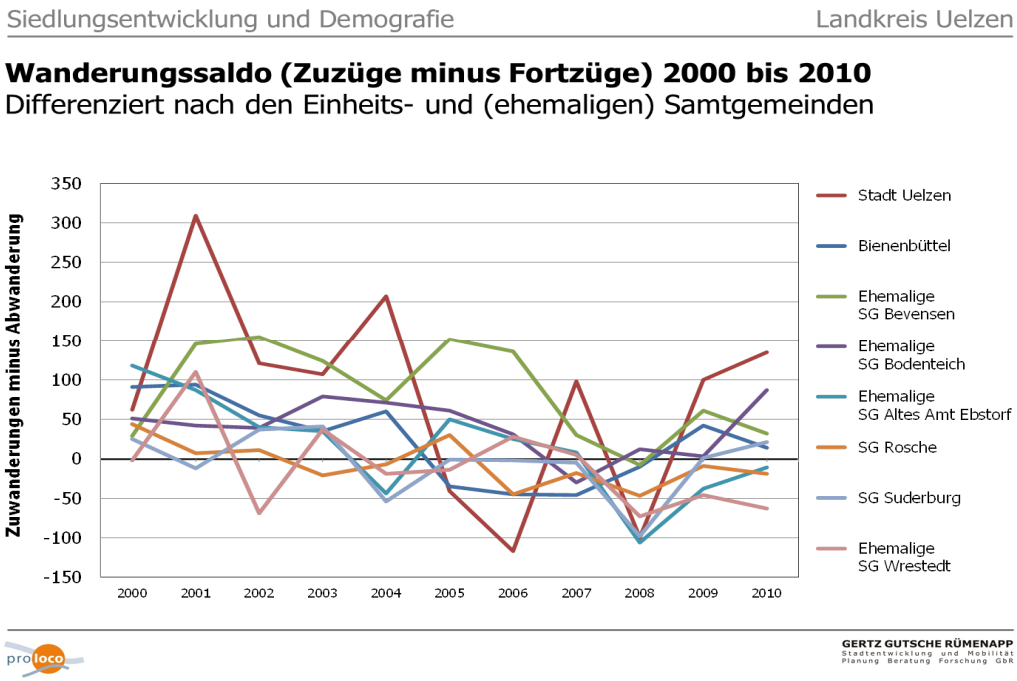


Abbildung 8 *Jährliches Wanderungssaldo (Zuzüge minus Wegzüge) der Einheits- und Samtgemeinden zwischen 2000 und 2010*

Differenziert man die Wanderungsbewegungen nach dem Alter, so zeigen sich deutliche Unterschiede sowohl zwischen den Einheits- und Samtgemeinden wie zwischen den Altersgruppen (Abbildung 9). Während alle Einheits- und Samtgemeinden in den betrachteten Jahren bei den Altersgruppen über 30 fast ausschließlich positive Wanderungssalden verbuchen, zeigen sich bei den jüngeren Altersgruppen z.T. deutlich negative Wanderungsbilanzen.

Dies gilt insbesondere für die Altersgruppe der 18 bis unter 25-Jährigen, bei der sich deutliche Abwanderungseffekte zeigen. Einzige Ausnahme bildet dabei die Stadt Uelzen, die wiederum bei dieser Altersgruppe die größte Zuwanderungsrate aller Altersgruppen verzeichnet.

Auffällig ist zudem die Samtgemeinde Suderburg mit ihrem Hochschulstandort. Dieser dürfte ein wesentlicher Grund dafür sein, dass die ansonsten eher zuwanderungsschwache Samtgemeinde Suderburg den geringsten Wanderungsverlust unter Einheits- und Samtgemeinden außerhalb der Kreisstadt bei den 18 bis unter 25-Jährigen aufweist.

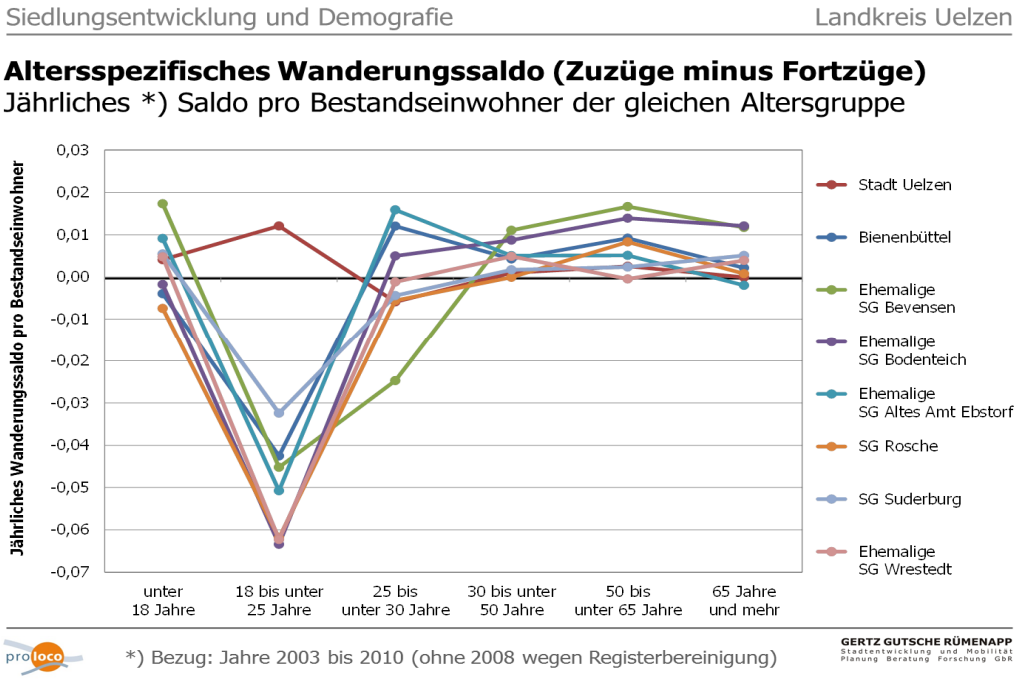


Abbildung 9 *Altersspezifische Wanderungssalden der Einheits- und (ehemaligen) Samtgemeinden 2003 bis 2010 (ohne Jahr 2008 wegen Registerbereinigung)*

Eine weitere Besonderheit im altersspezifischen Wanderungsverhalten des Landkreises Uelzen lässt sich zudem bei der ehemaligen Samtgemeinde Bevensen erkennen. Diese weist einerseits das mit Abstand negativste Wanderungssaldo in der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen auf, die u.a. die jüngeren Tranche der Familiengründer und potenziellen Randwanderer[1] umfasst. Andererseits weist sie für die ehemalige Samtgemeinde Bevensen in allen Altersgruppen über 30 Jahre die höchsten Zuwanderungsraten aus. Hier spiegelt sich deutlich die Besonderheit des Kurortes Bad Bevensen wieder.

Ähnlich hohe Zuwanderungsraten in den älteren Jahrgängen wie die ehemalige Samtgemeinde Bevensen weist auch die ehemalige Samtgemeinde Bodenteich mit dem etwas jüngeren Luftkurort Bad Bodenteich auf. Die ehemalige Samtgemeinde Bodenteich verzeichnet – im Gegensatz zur ehemaligen Samtgemeinde Bevensen – aber auch bei den 25- bis unter 30-Jährigen Zuwanderungsgewinne. Die höchsten Zuwanderungsgewinne in dieser Altersgruppe der jungen Randwanderer finden sich in der ehemaligen Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf sowie der Gemeinde Bienenbüttel. Bei diesen beiden Gebietskörperschaften nimmt die Zuwanderungsrate bei den älteren Jahrgängen hingegen wieder deutlich ab.

Altersstrukturveränderungen

Blickt man bei der demografischen Entwicklung nur auf die Veränderung von Einwohnerzahlen, Geburtenraten und Wanderungen, entgeht einem leicht der wesentlichste Effekt der demografischen Veränderung: die Verschiebungen in der Altersstruktur. Um diese zu verdeutlichen, zeigt Abbildung 10 die Veränderung des Anteils von vier verschiedenen Altersgruppen in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Uelzen zwischen 1990 und 2011.[2] Dabei wird deutlich, in welch erheblichem Umfang in den vergangenen 20 Jahren

[1] Randwanderer sind Haushalte, die von den Städten in die Umlandgemeinden ziehen.

[2] Der Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen hält lange Zeitreihen wie die in Abbildung 10 dargestellte nur für die jeweils aktuellste Gebietsstruktur vor. Aus diesem

Altersstrukturverschiebungen innerhalb der Bevölkerung des Landkreises stattgefunden haben.

Obwohl regelmäßig im Fokus der Diskussion um die demografische Entwicklung erweist sich dabei die Altersgruppe der unter 18-Jährigen als auffallend stabil bezüglich ihres Anteils an der Gesamtbevölkerung. Deutlich erkennbar ist dabei jedoch eine Trendumkehr seit der Jahrtausendwende. Während in den 90er Jahren mit den damaligen Bevölkerungszuwächsen auch der Anteil der unter 18-Jährigen anstieg, nimmt er seitdem deutlich ab.

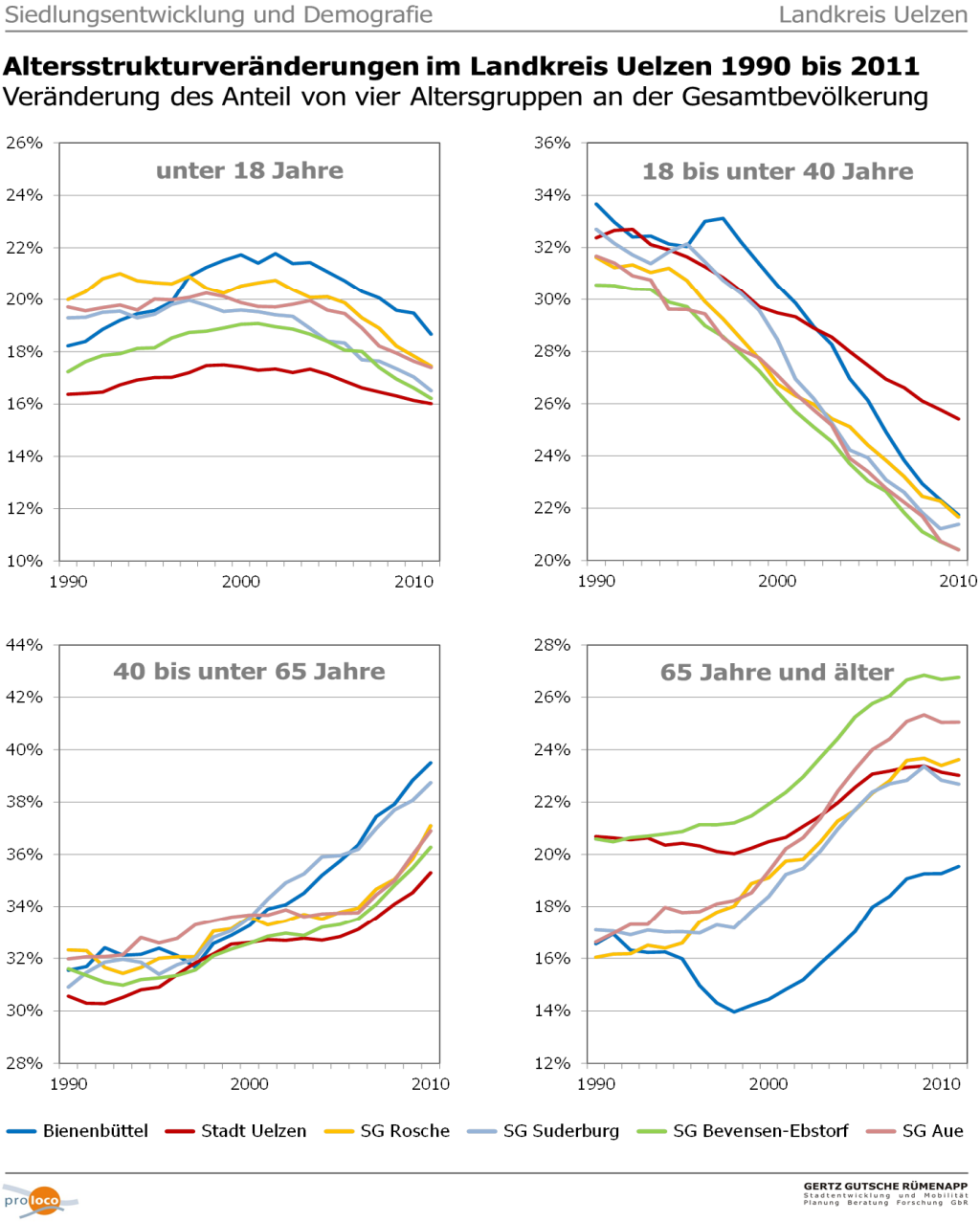


Abbildung 10 Altersstrukturveränderungen in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Uelzen im Zeitraum 1990 bis 2011

Grunde muss in Abbildung 10 auf eine Differenzierung zwischen den ehemaligen Samtgemeinden Bevensen und Altes Amt Ebstorf bzw. Bodenteich und Wrestedt verzichtet werden.

Die deutlichsten Rückgänge finden sich bei der Altersgruppe der 18 bis unter 40-Jährigen. Im Kreisdurchschnitt ist deren Anteil an der Gesamtbevölkerung um fast ein Drittel zusammengeschrumpft.

Auf der Gegenseite der Verschiebung stehen die Altersgruppen „40 bis unter 65 Jahre" und „65 Jahre und älter". Beide haben ihren Anteil an der Gesamtbevölkerung in den letzten 20 Jahren kontinuierlich gesteigert. Inzwischen sind über 60% der Bevölkerung im Landkreis Uelzen über 40 Jahre alt.

Vergleicht man die sechs Einheits- bzw. Samtgemeinden miteinander, so fällt zunächst die Gleichförmigkeit der Entwicklungen auf. Wie schon bei fast allen anderen Faktoren der demografischen Entwicklung kann sich keine Gemeinde dem allgemeinen Trend der demografischen Entwicklung entziehen.

Zugleich fallen einige Unterschiede auf. So vollzieht sich die Zunahme der Altersgruppe der über 65-Jährigen in Bienenbüttel gegenüber den restlichen Gemeinden mit einer gewissen Zeitverzögerung. Mitte der 90er Jahre war der Anteil dieser Altersgruppe in Bienenbüttel sogar deutlich rückläufig. Hintergrund sind die massiven Flächenausweisungen der 90er Jahre, die zu einem starken Zuzug junger Familien geführt haben. Dieser findet sich auch in der überdurchschnittlichen Zunahme der Kinder und Jugendlichen in Bienenbüttel bis etwa zum Jahr 2000 (Abbildung 10, oben links), der einige Jahre später ein Echo in Form einer kurzzeitigen Spitze in der Altersgruppe der 18- bis unter 40-Jährigen erzeugt (Abbildung 10, oben links). Dieser massive Zuzug junger Familien (Bienenbüttel hat zwischen 1990 und 2004 seine Einwohnerzahl von knapp 5.300 um fast 30% auf über 6.800 erhöht) hat den Altenanteil zunächst zurückgedrängt. Bis heute wirkt sich dieser durch eine Zeitverzögerung der Zunahme der Altersgruppe „65 Jahre und älter" um etwa fünf Jahren aus. Ansonsten folgt aber auch Bienenbüttel dem demografischen Pfad des gesamten Landkreises.

Auffallend ist zudem die Entwicklung in der Stadt Uelzen. Im Vergleich zu den restlichen Einheits- und Samtgemeinden fallen die Veränderungen der Altersgruppenanteile in den etwa 20 Betrachtungsjahren durchweg moderater aus.

2.2 Prognose bis 2030

Entwicklung der Einwohnerzahlen

Für den Landkreis Uelzen liegen Prognosedaten der Bevölkerungsentwicklung aus einer Studie des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIW) im Auftrag der NBank bis zum Jahr 2030 vor (Abbildung 11).

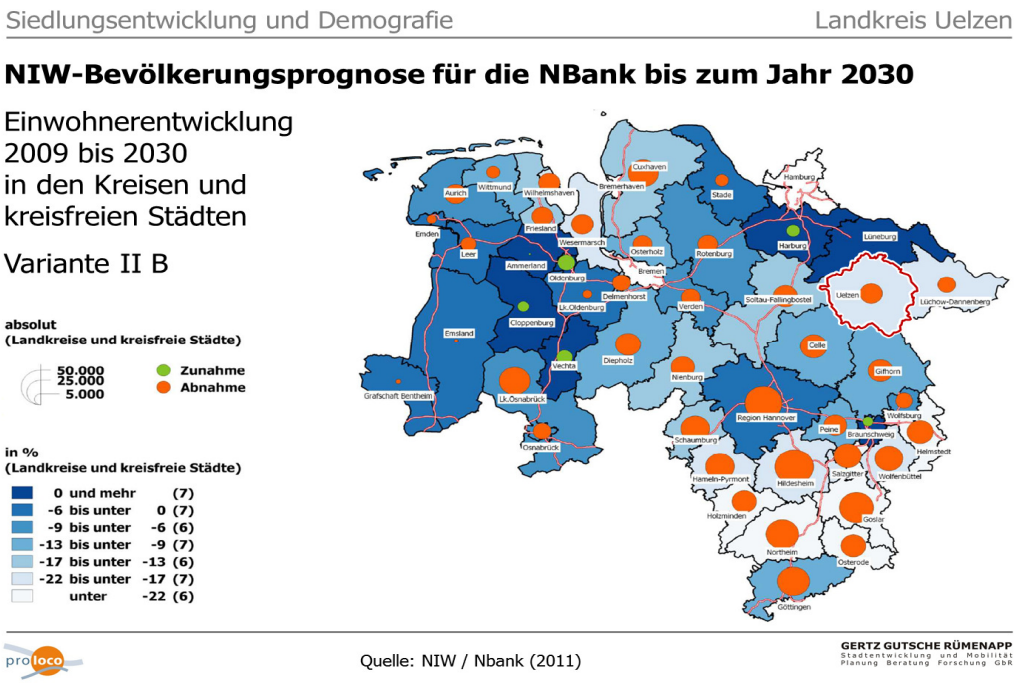


Abbildung 11 Landesweite Bevölkerungsprognose des NIW bzw. der NBank bis zum Jahr 2030

Wie Abbildung 11 in einer Karte veranschaulicht gliedert sich der Landkreis Uelzen nach dieser Prognose in einen Gürtel der Landkreise Nienburg, Soltau-Fallingbostel (jetzt: Heidekreis) und Lüchow-Dannenberg ein, die zwischen den Großstadtzentren Hamburg, Bremen und Hannover mit deutlichen Bevölkerungsrückgängen zu kämpfen haben. Innerhalb dieses Gürtels werden die Rückgänge von West nach Ost stärker, so dass der Landkreis Uelzen von diesen Rückgängen überdurchschnittlich betroffen sein wird.

Die anhand der Realdaten der vergangenen Jahre und Jahrzehnte im vorstehenden Abschnitt sichtbar gemachten Entwicklungen setzen sich für den Landkreis Uelzen somit auch in den Prognosedaten fort (Abbildung 11, Abbildung 12). Zur besseren Vergleichbarkeit mit Daten der bisherigen Entwicklung werden auch die Prognosedaten für die inzwischen veraltete Gebietsstruktur mit sechs Samtgemeinden (heute: vier) und zwei Einheitsgemeinden dargestellt. Insgesamt prognostiziert die Bevölkerungsvorausschätzung einen Rückgang der Einwohnerzahl im Landkreis Uelzen um etwa 17% bis 2030 (bezogen auf das Jahr 2009). Der Landkreis Uelzen hätte danach im Jahr 2030 noch etwa 78.800 Einwohner (Ende 2009: etwa 95.000).

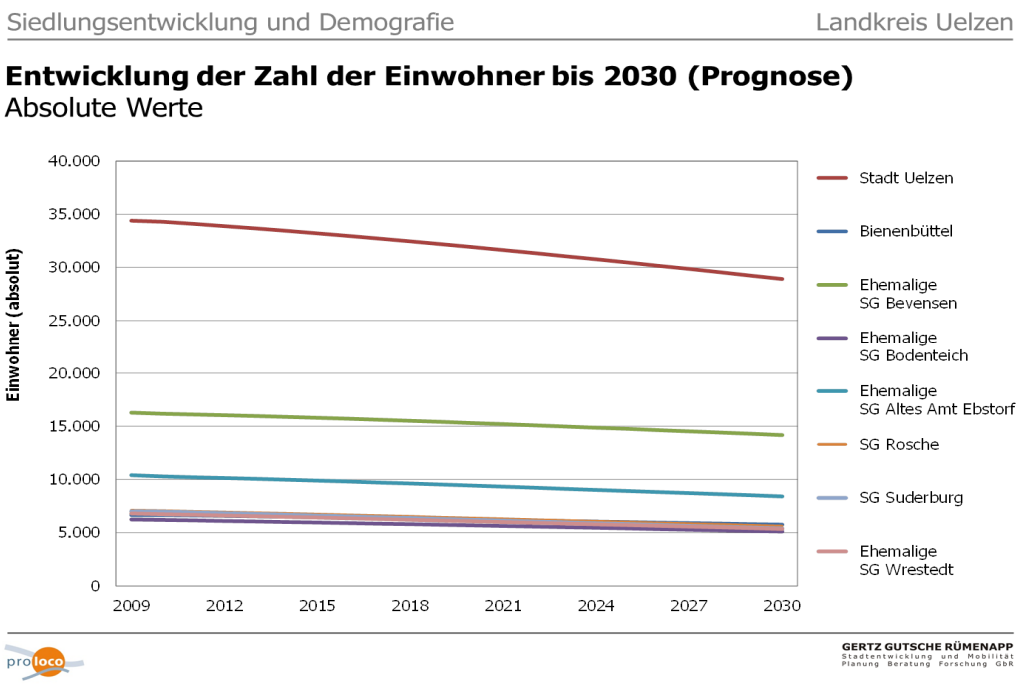


Abbildung 12 Prognose der Bevölkerungsentwicklung in den Einheits- und Samtgemeinden (alte Einteilung der Samtgemeinden) bis zum Jahr 2030; Quelle: NIW/NBank (2011)

Indiziert man die Entwicklung auf das Jahr 2009, das Basisjahr der Prognose des NIW, so wird deutlich, dass die Geschwindigkeit des Bevölkerungsrückgangs während des Prognosezeitraums eher noch leicht zunimmt (Abbildung 13). Der Trend zum Bevölkerungsrückgang betrifft alle Einheits- und Samtgemeinden. Die Spannweite reicht von einem Rückgang um die 13% in der ehemaligen Samtgemeinde Bevensen sowie der Gemeinde Bienenbüttel bis hin zu Rückgängen zwischen 21% und 23% in den Samtgemeinden Rosche und Suderburg sowie der ehemaligen Samtgemeinde Wrestedt (heute: Gemeinde Wrestedt).

Noch deutlich stärker ist der Bevölkerungsrückgang in den einzelnen Einheits- und Samtgemeinden, wenn man sich die Zahl der Einwohner unter 25 Jahren anschaut (Abbildung 14). Im Kreisdurchschnitt beträgt der Rückgang dieser Altersgruppe -35%, wobei die Einheits- und (ehemaligen) Samtgemeinden Einzelwerte zwischen -30% (Uelzen) und -48% (ehemalige Samtgemeinde Wrestedt) aufweisen. Die für die Vergangenheit beobachtet Altersverschiebung (Abbildung 10) setzt sich somit auch im Prognosezeitraum unvermindert fort.

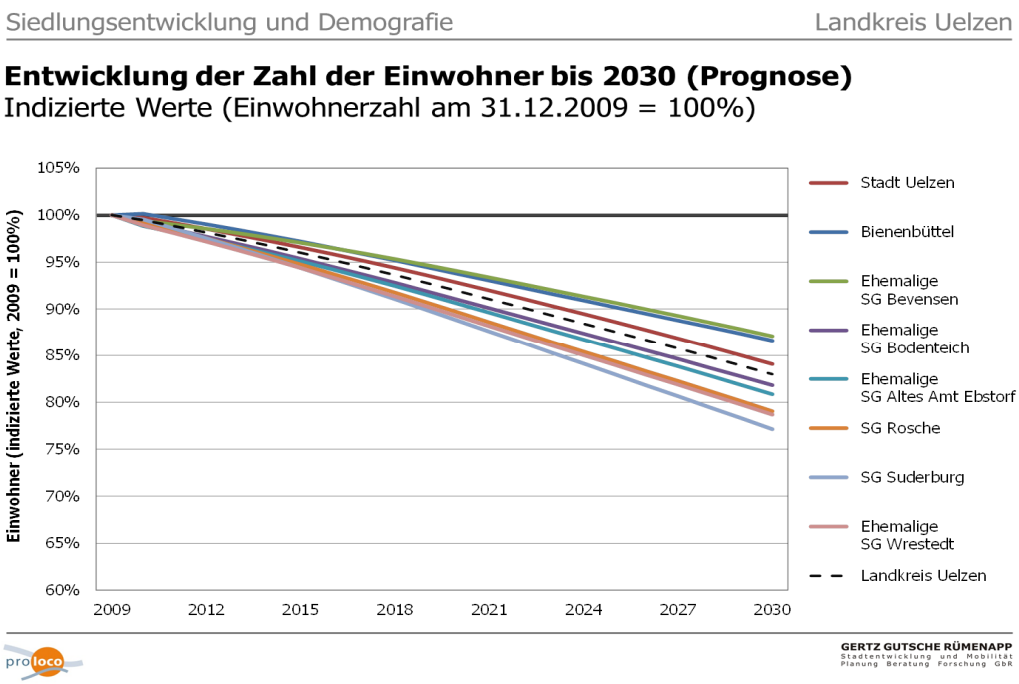


Abbildung 13 *Prognose der Bevölkerungsentwicklung in den Einheits- und Samtgemeinden (alte Einteilung der Samtgemeinden) bis zum Jahr 2030, indizierte Werte (Einwohnerzahl am 31.12.2009 = 100%); Quelle: NIW/NBank (2011)*

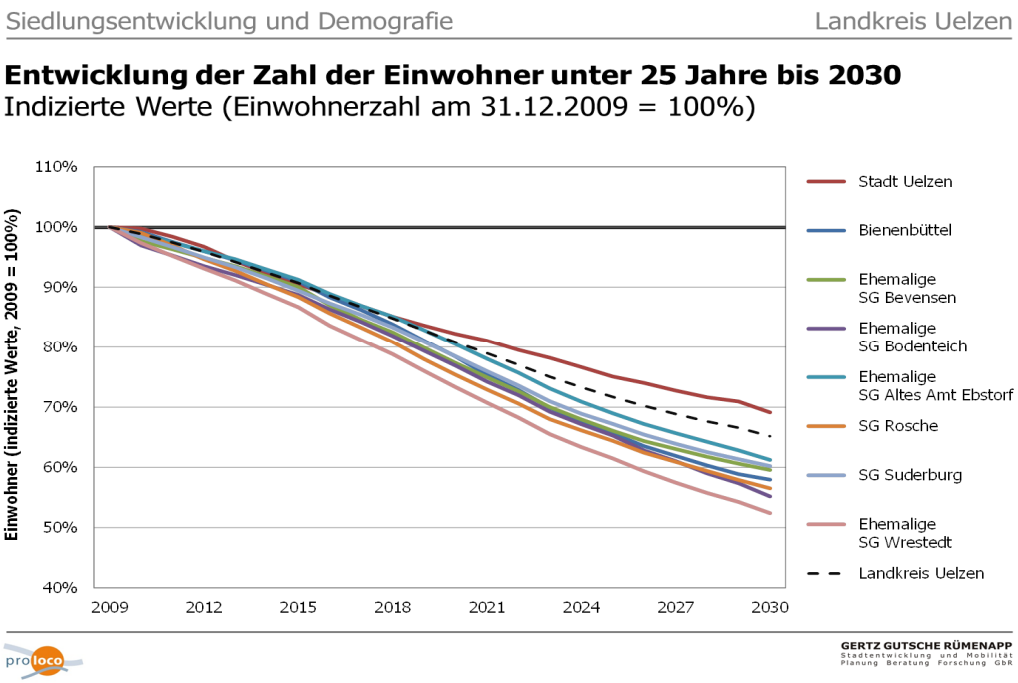


Abbildung 14 *Prognose der Entwicklung der Zahl der Einwohner unter 25 Jahre in den Einheits- und Samtgemeinden (alte Einteilung der Samtgemeinden) bis zum Jahr 2030, indizierte Werte (Einwohnerzahl am 31.12.2009 = 100%); Quelle: NIW/NBank (2011)*

Dies gilt auch für die Altersgruppe der über 65-Jährigen, allerdings unter umgekehrtem Vorzeichen (Abbildung 15). Die Zahl der über 65 Jahre alten Einwohner des Landkreises Uelzen wird sich nach Prognose um knapp 16% erhöhen. Die räumliche Verteilung ist dabei sehr unterschiedlich. Während der Anstieg in Uelzen mit +4% relativ moderat ausfällt, erlebt insbesondere die Gemeinde Bienenbüttel mit +60% einen deutlich überdurchschnittlichen Zuwachs. Damit spiegelt sich in der Prognose die bereits in den Vergangenheitswerten sichtbar gewordene Zeitverzögerung der Alterung in der Gemeinde Bienenbüttel (Abbildung 10) wieder. Zudem passt das Ergebnis für die Gemeinde Bienenbüttel zu dem bundesweiten Befund, dass die Gemeinden zurzeit die stärksten altersstrukturellen Verschiebungen erleben, die am stärksten von der Wohnsuburbanisierung im Einfamilienhaus- und Eigentumssegment profitiert haben. Ein Effekt, der auch im Landkreis Harburg vielfach beobachtet werden kann.

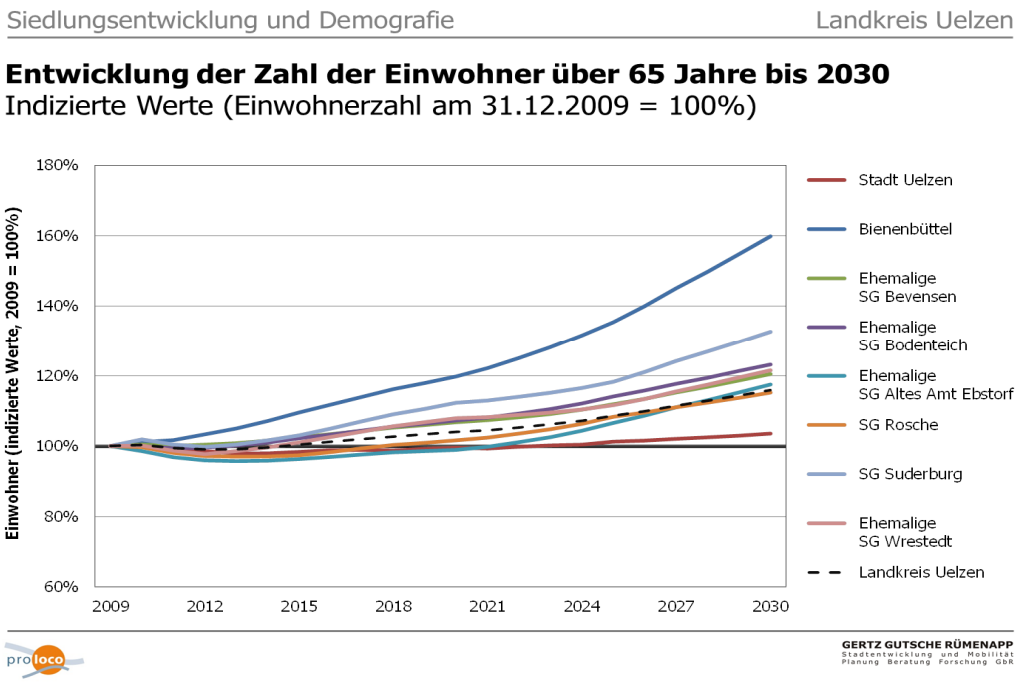


Abbildung 15 *Prognose der Entwicklung der Zahl der Einwohner über 65 Jahre in den Einheits- und Samtgemeinden (alte Einteilung der Samtgemeinden) bis zum Jahr 2030, indizierte Werte (Einwohnerzahl am 31.12.2009 = 100%); Quelle: NIW/NBank (2011)*

Entwicklung der Haushaltszahlen

Auch die Entwicklung der Zahl der Haushalte wurde für alle Landkreise und kreisfreien Städte durch das NIW bis zum Jahr 2030 prognostiziert (Abbildung 16).

Aufgrund der demografischen Entwicklung sinkt die Zahl der Haushalte deutschlandweit langsamer als die Zahl der Einwohner. Hintergrund ist die kontinuierlich sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße, die auch im Landkreis Uelzen beobachtet werden kann (Abbildung 17).

Damit wird in der öffentlichen Diskussion häufig das Thema der „Kleinfamilie" oder der „jungen Singles" verknüpft. Die eigentlich treibende Kraft hinter der sinkenden mittleren Haushaltsgröße ist jedoch die Alterung und die u.a. in Abbildung 10 sichtbar werdende Zunahme der Personen über 65 Jahre. Ältere Menschen leben überdurchschnittlich häufig allein, weil der Partner oder die Partnerin verstirbt oder es schon zuvor zu einer Trennung gekommen ist. Nimmt der Anteil der älteren Jahrgänge in einer Gesellschaft zu, sinkt automatisch die mittlere Haushaltsgröße.

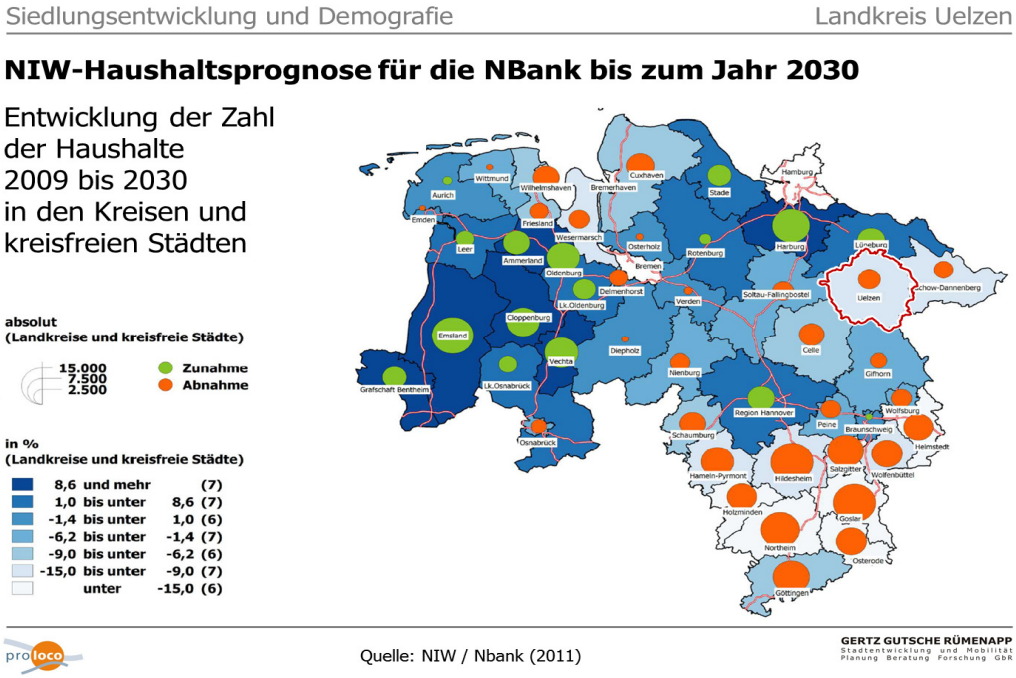


Abbildung 16 Prognose der Entwicklung der Zahl der Haushalte in den Landkreisen und kreisfreien Städten des Landes Niedersachsen; Quelle: NIW/NBank (2011)

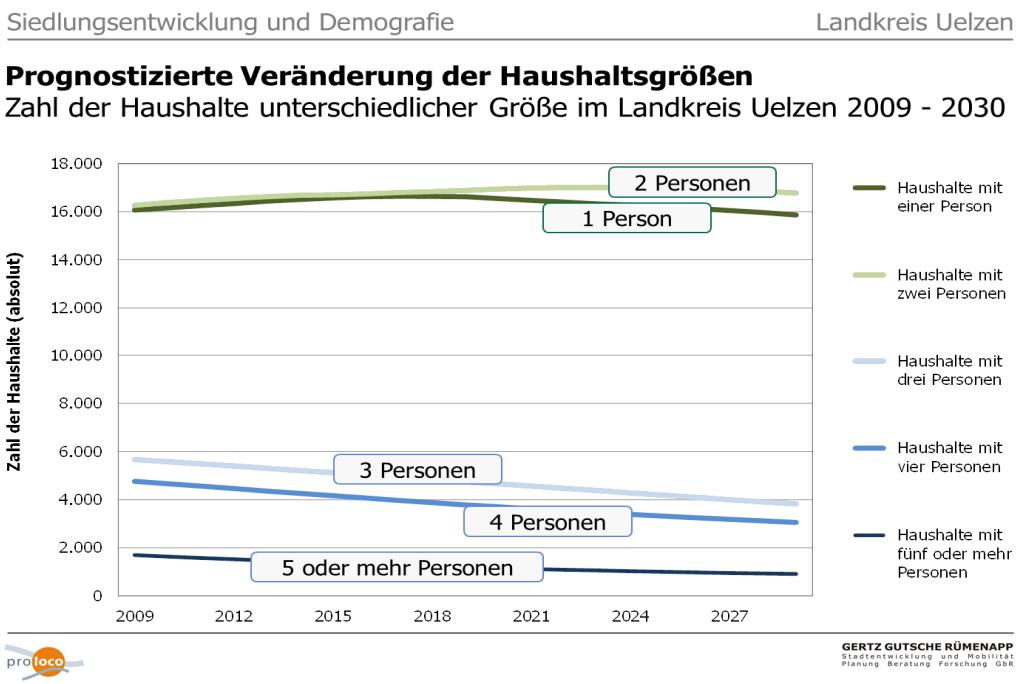


Abbildung 17 Veränderung der Häufigkeit von Haushalten unterschiedlicher Größe im Landkreis Uelzen, Prognosedaten des NIW für den Zeitraum 2009-2030, Quelle: NIW/NBank (2011)

Der Effekt der Haushaltsverkleinerung ist so stark, dass z.T. in Landkreisen die Zahl der Haushalte noch steigt, obwohl die Zahl der Einwohner bereits rückläufig ist. Bei einem Vergleich der Zahl der Landkreise mit einer steigenden Einwohnerzahl in Abbildung 11 bzw. einer steigenden Anzahl der Haushalte im Prognosezeitraum (Abbildung 16) wird dies deutlich. Wie deutlich der Bevölkerungsrückgang im prognostizierten Zeitraum im Landkreis Uelzen ausfällt, kann u.a. daran festgemacht werden, dass trotz der geschilderten Zusammenhänge im Landkreis Uelzen auch die Zahl der Haushalte rückläufig ist.

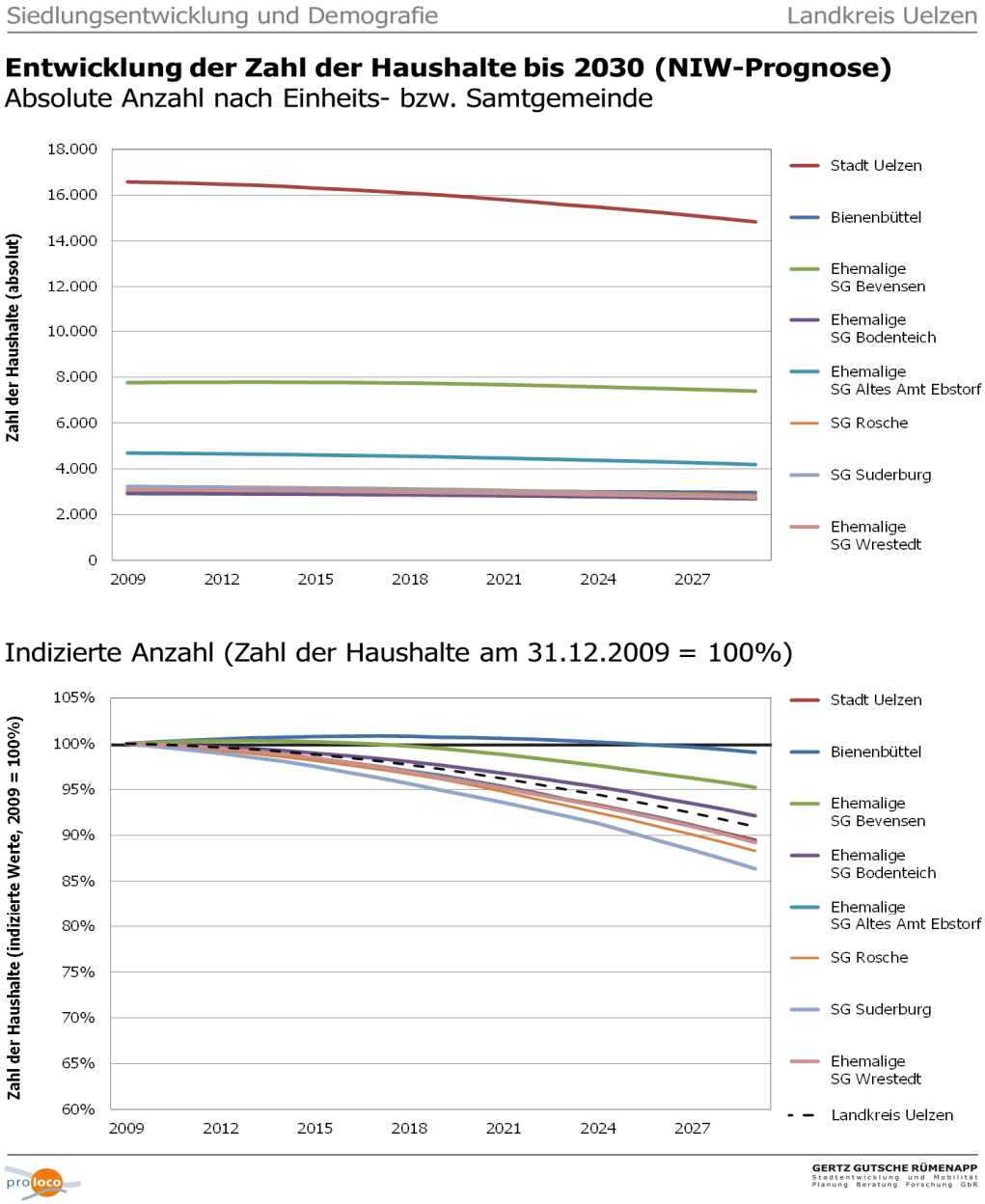


Abbildung 18 *Entwicklung der Zahl der Haushalte in den (ehemaligen) Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Uelzen, absolute Prognosedaten (oben), indizierte Darstellung (unten, Zahl der Haushalte am 31.12.2009 = 100%); Quelle: NIW/NBank (2011)*

Wie schon bei den Einwohnerzahlen (Abbildung 12) wurden die Ergebnisse für den Landkreis Uelzen für das hier dokumentierte Projekt durch das NIW auf die Einheits- und Samtgemeinden des Kreises Uelzen (Gebietsstand 2009) heruntergerechnet. Das Ergebnis für die Haushaltszahlen zeigt Abbildung 18.

Der etwas langsamere Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Bienenbüttel sowie der ehemaligen Samtgemeinde Bevensen (Abbildung 13) zeigt sich in diesen beiden Gebietseinheiten auch bei den Haushalten zunächst eine relativ stabile Entwicklung. Durch die zeitlich leicht verzögerten Altersstruktureffekte in der Gemeinde Bienenbüttel (Abbildung 10) kommt es hier sogar zunächst noch über einen längeren Zeitraum zu einem leichten Anstieg der Haushaltszahlen. Im Durchschnitt des Landkreises insgesamt geht die Zahl der Haushalte bis 2030 um etwa 9% zurück. Der Rückgang der Zahl der Haushalte ist im Betrachtungszeitraum

der Prognose somit etwa halb so stark wie der Rückgang der Einwohnerzahl (-17% für den Landkreis insgesamt). Die deutlichsten Rückgänge bei der Zahl der Haushalte erwartet die NIW-Prognose für die Samtgemeinde Suderburg. Hier ergeben die Prognoseberechnungen einen Rückgang um etwa 13% bis zum Jahr 2030.

Umschätzung der Prognosewerte auf die Gemeinden der Samtgemeinden und die Ortsräte der Stadt Uelzen

Die zuvor dargestellten Ergebnisse der NIW-Prognose wurden im Rahmen des in diesem Bericht dokumentierten Projekts auf die Ebene der Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinden umgeschätzt. Für das Stadtgebiet der Stadt Uelzen erfolgte die Umschätzung auf die Ebene der Ortsratsbereiche.[3]

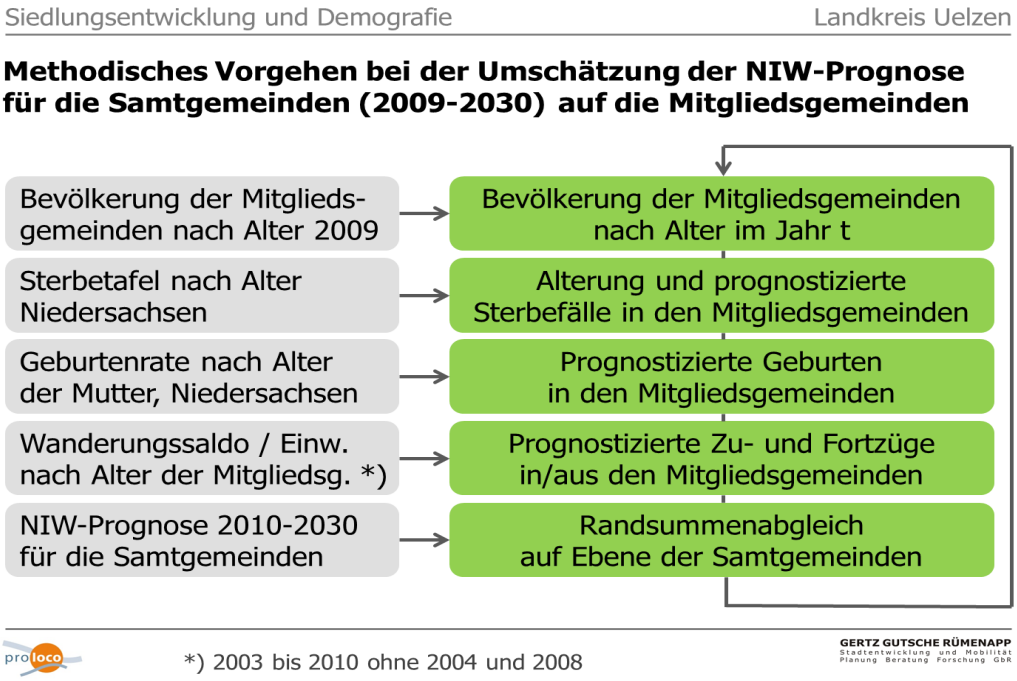


Abbildung 19 Angewandte Methodik zur Umschätzung der NIW-Prognose für die Samtgemeinden auf die Ebene der Mitgliedsgemeinden bzw. der Ortsräte der Stadt Uelzen

Das bei dieser Umschätzung angewandte Verfahren ist in Abbildung 19 dargestellt. Ausgehend von einer Startbevölkerung zum 31.12.2009[4] wurde für jede Gemeinde bzw. jeden Uelzener Ortsratsbereich eine eigenständige, iterative Simulationsrechnung durchlaufen, bei der Jahr für Jahr die altersdifferenzierte Zahl der Sterbefälle, Geburten sowie der Zu- und Abwanderungen geschätzt wird. Nach jedem Prognosejahr wird zudem kontrolliert, ob sich in der Summe der Samt- bzw. Einheitsgemeinden in jeder Altersgruppe die Rahmenwerte der

[3] Das Stadtgebiet Uelzen wurde wie folgt räumlich differenziert: Kernstadt (inkl. Hambrock), Holdenstedt / Klein Süstedt (inkl. Borne), Groß Liedern / Hanstedt II / Mehre (inkl. Klein Liedern und Halligdorf), Hansen / Veerßen, Kirch- und Westerweyhe, Masendorf / Molzen / Riestedt, Oldenstadt / Ripdorf / Tatern / Woltersburg (inkl. Oldenstadt-West und Pieperhöfen).

[4] Obwohl inzwischen aktuellere Meldedaten vorliegen wurde der 31.12.2009 als Referenzzeitpunkt für die Umschätzung gewählt, um eine methodische Widerspruchsfreiheit mit der NIW-Prognose zu erreichen.

NIW-Prognose ergeben. Etwaige Abweichungen werden über eine Ausgleichsrechnung unter den zugehörigen Gemeinden bzw. Ortsräten verteilt. Für die Samtgemeinde Suderburg wird zudem ein Sondereffekt für den Hochschulstandort (Studenten) berücksichtigt.

Abbildung 20 zeigt das Ergebnis der Umschätzung in einer indizierten Darstellung, bezogen auf den jeweiligen Einwohnerstand zum 31.12.2009. Ziel dieser Darstellung ist weniger die Ausweisung der Einzelwerte der Gemeinden sondern vielmehr die Kennzeichnung der relativ ähnlichen Grundstruktur der Entwicklungen sowie des gleichwohl vorhandenen Wertespektrums. Für die Betrachtung einzelner Gemeinden bzw. die Ortsratsbereiche der Stadt Uelzen besser geeignete Abbildungen finden sich in Kapitel I des Materialbandes.

Wie Abbildung 20 zeigt, ergeben sich für alle Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinden sowie für alle Ortsratsbereiche der Stadt Uelzen mehr oder weniger deutliche Einwohnerrückgänge (linker Teil der Abbildung 20). Die Spannweite liegt zwischen -10% und -32% Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2030.

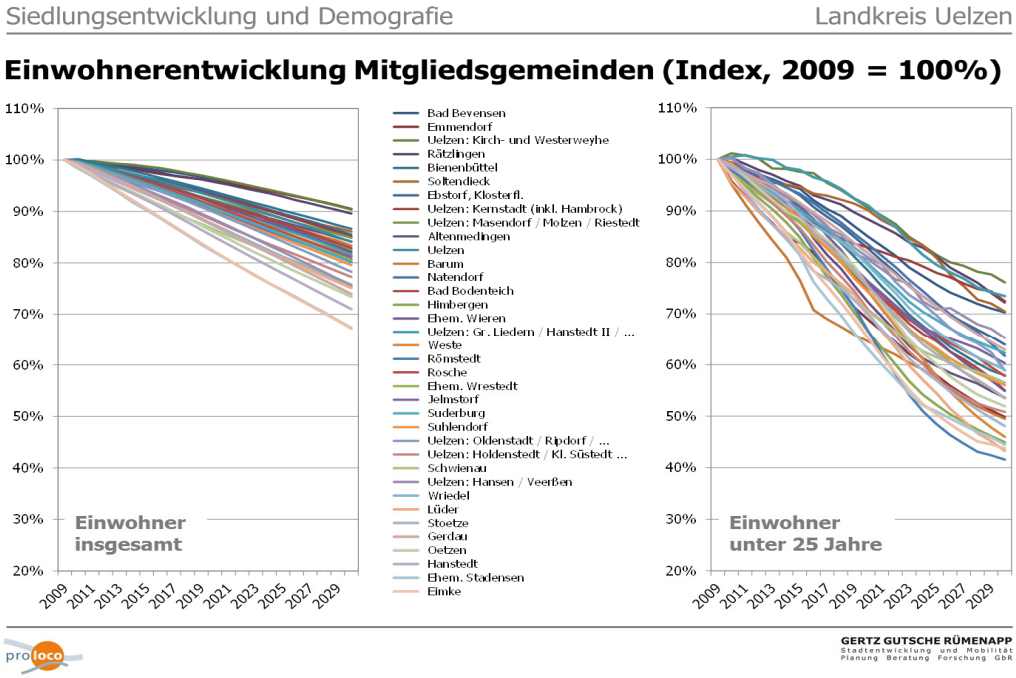


Abbildung 20 Zusammenfassung des Ergebnisses der Umschätzung der NIW-Prognose auf die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinden sowie die Ortsratsbereiche der Stadt Uelzen; indizierte Darstellung (Einwohner am 31.12.2009 = 100%); eine Detaildarstellung für jede Gemeinde findet sich im Materialband; Quelle: eigene Berechnung

Aufgrund der altersstrukturellen Verschiebungen zeigen sich in der Altersgruppe der Einwohner unter 25 Jahren analog zu den Ergebnissen auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden (Abbildung 14) noch deutlich stärkere Rückgänge (rechte Hälfte der Abbildung 20). Bei den unter 25-Jährigen liegt die Spannweite der Rückgänge in den einzelnen Mitgliedsgemeinden bzw. Ortsräten zwischen -22% und -58%.

Für über drei Viertel der Gemeinden bzw. Ortsratsbereiche wird eine Rückgang der Zahl der unter 25-Jährigen auf weniger als zwei Drittel des Niveaus von 2009, für ein knappes Viertel der Gemeinden sogar mindestens eine Halbierung der Zahl der unter 25-Jährigen vorausgesagt.

3 Ortsteiltypisierung

3.1 Zielsetzung

Wie das vorige Kapitel 2 gezeigt hat, verläuft sowohl die bisherige als auch die zukünftige Entwicklung im Landkreis Uelzen nicht in allen Gemeinden und Ortsteilen gleich. Vielmehr zeigen sich Unterschiede, auf die mit entsprechend angepassten Strategieansätzen reagiert werden muss. Dabei erscheint es wenig zielführend, für jeden einzelnen Ortsteil einen vollständigen Strategieprozess zu durchlaufen. Stattdessen ist es hilfreich, Ortsteile auf Basis ihrer Ausgangssituation, bisherigen Entwicklungsdynamik und vorliegenden Entwicklungsprognose zu Ortsteiltypen zusammenzufassen. Dies geschieht in diesem Abschnitt des Berichts. Im Ergebnis werden dabei fünf Ortsteiltypen definiert, auf deren Basis in den späteren Kapiteln Gemeindeprofile zusammengestellt (Kapitel 9) und Szenarien entwickelt (Kapitel 10) werden.

Ausgangsthese der Ortsteiltypisierung ist, dass die Erreichbarkeit von Infrastuktureinrichtungen der Daseinsvorsorge sowie von Arbeitsplätzen die bisherige Entwicklung der Ortsteile entscheidend geprägt hat und auch für ihre zukünftige Entwicklung von entscheidender Bedeutung ist. Diese These wird zunächst anhand empirischer Daten geprüft und – nach ihrer Bestätigung – zur Grundlage weitergehender Strategie- und Szenarienüberlegungen (Projektphase H) gemacht.

Das methodische Vorgehen gliedert sich in zwei Hauptblöcke, und zwar

- die Zuordnung jedes Ortsteils zu einem von fünf Ortsteiltypen („Typenbildung", Abschnitt 3.2) und
- die Überprüfung der Ausgangsthese, dass die Zugehörigkeit eines Ortsteils zu einem Typ einen wesentlichen Teil seiner Entwicklungsrichtung erklärt („Plausibilisierung", schwerpunktmäßig behandelt im Materialienband unter Kapitel III).

3.2 Herleitung und Plausibilisierung

Die Typenbildung erfolgt in den folgenden drei Schritten:

- Schritt 1: Ermittlung der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge von allen Ortsteilen aus
- Schritt 2: Ermittlung der Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen von allen Ortsteilen aus
- Schritt 3: Zusammenfassung der 195 Ortsteile im Landkreis Uelzen zu fünf Ortsteiltypen auf Basis der beiden zuvor ermittelten Erreichbarkeitskriterien

Räumlich konkret stellen sich die drei Schritte der Typisierung (sowie der vierte Schritt der Plausibilisierung) wie folgt dar:

Schritt 1: Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge

Für die Bewertung der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge werden die folgenden Infrastrukturbereiche berücksichtigt:

- Allgemeinmediziner
- Apotheken
- Bahnhöfe
- Grundschulen
- Kindergärten
- Krippen

- Nahversorger über 400 m²
- Seniorenheime

Für jeden Infrastrukturbereich wurde die Entfernung auf öffentlichen Straßen zur jeweils nächsten Einrichtung mit Hilfe von digitalen Straßenkarten ermittelt und anschließend eine mittlere Entfernung zu allen acht genannten Infrastrukturbereichen bestimmt. Das Ergebnis dieser Erreichbarkeitsanalyse ist in Abbildung 21 dargestellt. Deutlich erkennbar sind die Siedlungsbereiche mit guter Infrastrukturausstattung bzw. in unmittelbarer Nähe zu diesen gut ausgestatteten Standorten des Landkreises. Erkennbar werden aber auch deutliche Unterschiede zwischen den Ortsteilen innerhalb einer Gemeinde. So finden sich z.B. innerhalb des Gemeindegebiets der Stadt Uelzen Ortsteile mit einer unterdurchschnittlichen Erreichbarkeit von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge.

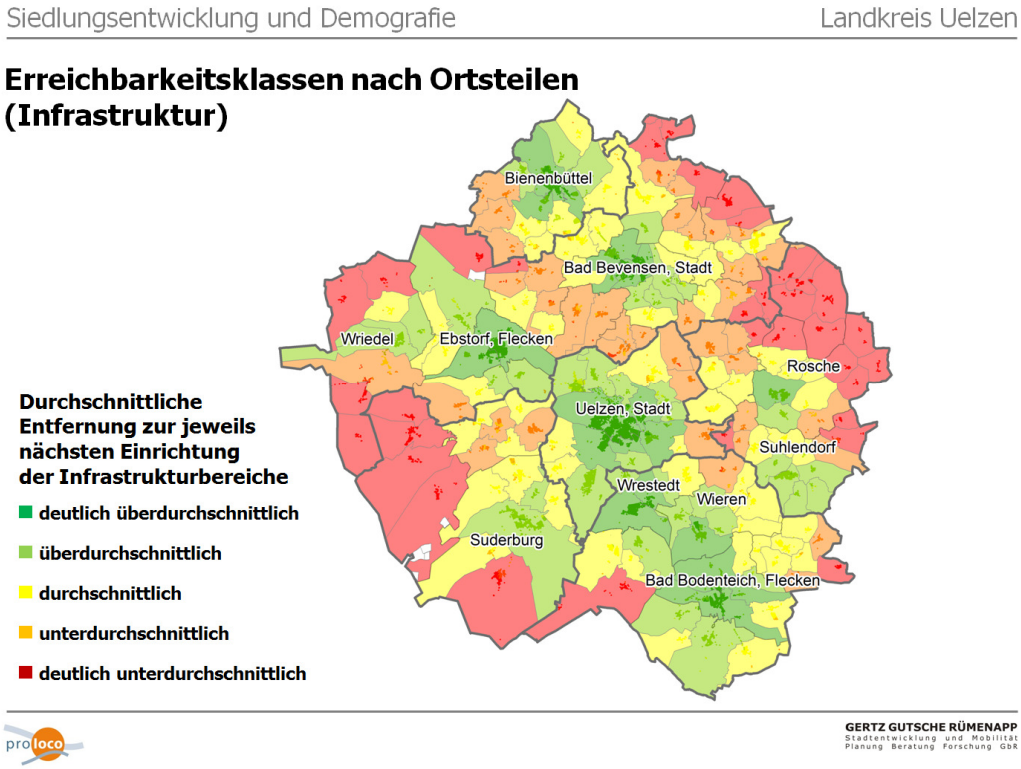


Abbildung 21 Erreichbarkeit von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, differenziert nach Ortsteil

Die in Abbildung 21 dargestellte Bewertung der Erreichbarkeitsverhältnisse ist bereits das Ergebnis einer Zusammenfassung auf der Ebene der Ortsteile. Grundlage bildet eine zunächst durchgeführte Bewertung der Erreichbarkeitsverhältnisse für jede Wohnung im Kreisgebiet. Die Einzelergebnisse für jede Wohnung wurden anschließend zu einer Gesamtbewertung für den jeweiligen Ortsteil zusammengefasst. Zudem wurden die Ergebnisse jedes Ortsteils mit dem Durchschnitt über die Erreichbarkeitswerte aller Wohnungen im Kreisgebiet verglichen. Ergebnis ist die in Abbildung 21 dargestellte Klasseneinteilung in durchschnittlich bzw. über- oder unterdurchschnittlich gute Erreichbarkeitsverhältnisse in Bezug auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Schritt 2: Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen

In einem ähnlichen Vorgehen wurde im Rahmen des zweiten Schritts für jede Wohnung im Kreisgebiet ermittelt, wie viele Arbeitsplätze innerhalb von 40 km erreicht werden. Aus statistischen Gründen wurde die räumliche Verteilung der Arbeitsplätze innerhalb und außerhalb des Landkreises Uelzen anhand der Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze auf Gemeindeebene angenähert. Abbildung 22 zeigt deren Verteilung in der Region. Um den zunehmenden Pendelaufwand weiter entfernt liegender Arbeitsplatzschwerpunkte zu berücksichtigen, wurden Arbeitsplätze, die weiter als 10 km von der Wohnung entfernt liegen, nur noch anteilig berücksichtigt. Der Anrechnungsfaktor sinkt von 1,0 bei einer Entfernung von 10 km (oder weniger) linear bis auf 0,0 ab Entfernungen über 40 km ab. Abbildung 22 erläutert diesen Anrechnungsfaktor im unteren Teil auch noch einmal mit einer Grafik.

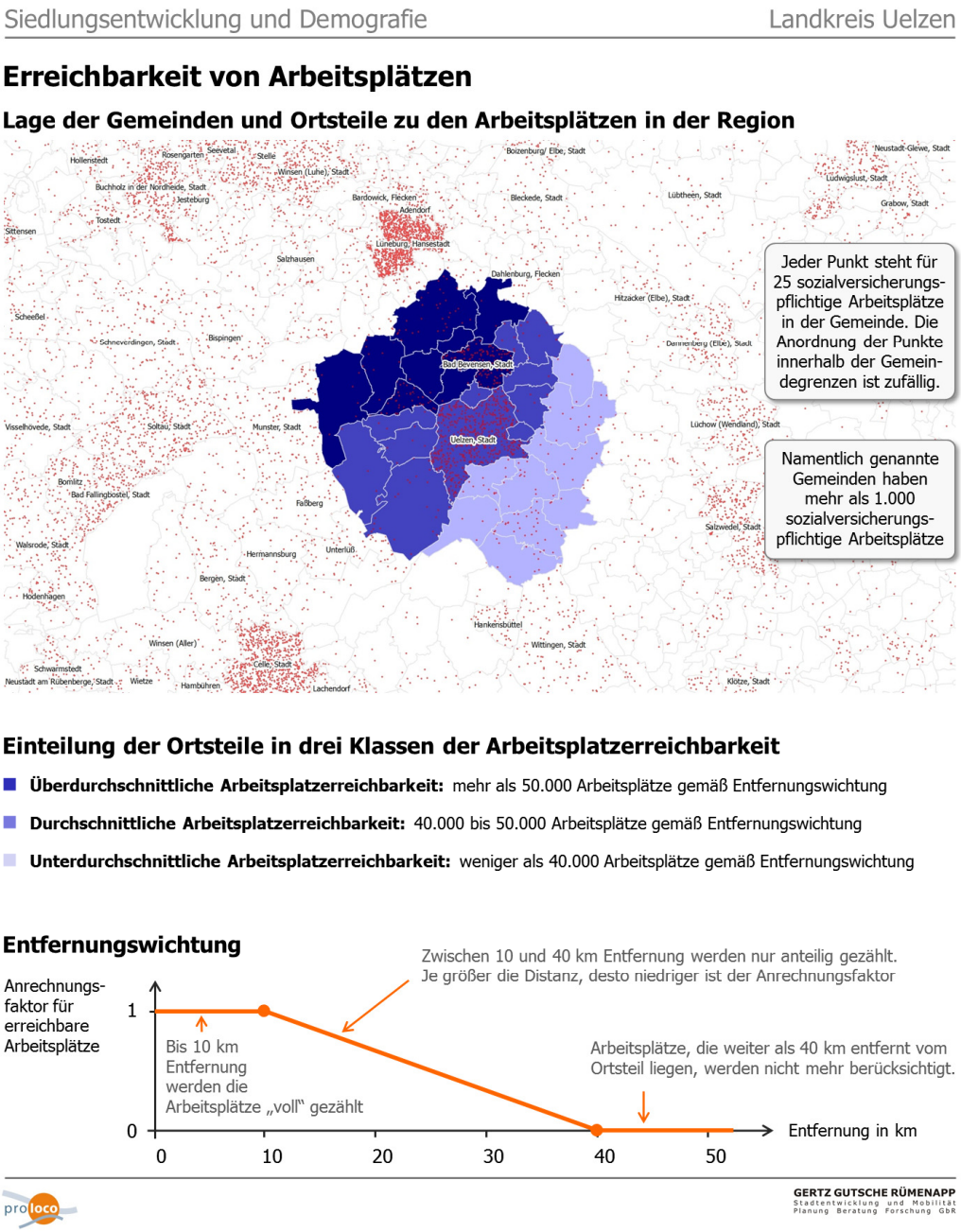


Abbildung 22 Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen (innerhalb und außerhalb des Landkreises Uelzen), differenziert nach Ortsteil

Die Einzelergebnisse für alle Wohnungen im Landkreis Uelzen wurden anschließend zu Durchschnittswerten für jeden Ortsteil zusammengefasst. Jeder Ortsteil wurde anschließend mit dem Kreisdurchschnitt für die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen verglichen.

Wie in der Legende der Abbildung 22 dargestellt wurden auf dieser Basis drei Klassen der Arbeitsplatzerreichbarkeit gebildet. Die erste Klasse fasst die Ortsteile mit einer überdurchschnittlichen Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen zusammen. So werden von diesen Ortsteilen aus mehr als 50.000 Arbeitsplätze erreicht, wenn man den beschriebenen, entfernungsabhängigen Anrechnungsfaktor in Ansatz bringt. In einer zweiten Klasse finden sich die Ortsteile mit einer durchschnittlichen Arbeitsplatzerreichbarkeit. Bei diesen Ortsteilen ergeben sich Werte zwischen 30.000 und 40.000 entfernungsgewichteten Arbeitsplätzen. Die dritte Klasse umfasst schließlich die Ortsteile, von denen aus weniger als 30.000 Arbeitsplätze entfernungsgewichtet erreicht werden.

Deutlich erkennbar ist ein Nordwest-Südost-Gefälle, das sich vor allem aus der Arbeitsplatzkonzentration in Lüneburg und Bad Bevensen sowie – aufgrund der höheren Entfernung entsprechend schwächer gewichtet – Soltau, Celle, Winsen und den Hamburger Umlandgemeinden ergibt. Der kreisinterne Arbeitsplatzschwerpunkt Uelzen ist aufgrund seiner zentralen Lage im Kreisgebiet von der Mehrzahl der Ortsteile innerhalb von 10 km bis 15 km erreichbar und spielt daher für die dargestellte Unterschiedlichkeit der Ortsteile nur eine untergeordnete Rolle.

Schritt 3: Bildung von fünf Ortsteiltypen

In den vorstehend beschriebenen Methodikschritten wurde jedem Ortsteil je eine Bewertung für die Erreichbarkeit in Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge (in fünf Bewertungsstufen von „deutlich überdurchschnittlich" bis „deutlich unterdurchschnittlich", vgl. Abbildung 21) sowie für die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen (in drei Bewertungsstufen von „überdurchschnittlich" bis „unterdurchschnittlich", vgl. Abbildung 22) zugewiesen. Aus diesen beiden Bewertungen werden im nun folgenden Methodikschritt fünf Ortsteiltypen abgeleitet. Das dabei verwendete Schema ist in Abbildung 23 wiedergegeben.

Die gebildeten Ortsteiltypen werden von „A" bis „E" bezeichnet und beschreiben entlang der Buchstabenfolge eine abnehmende Standortgunst der betreffenden Ortsteile sowohl hinsichtlich der Infrastruktur- wie auch der Arbeitsplatzerreichbarkeit. Das in Abbildung 23 dargestellte Zuordnungsschema ist das Ergebnis eines iterativen Prozesses mit der im Materialband dargestellten Plausibilisierung. Ziel war eine Abgrenzung der fünf Ortsteiltypen, die ein Maximum an Unterschiedlichkeit hinsichtlich der in der Plausibilisierung verwendeten Messgrößen (wie Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbilanz, Leerstand, Schulstandortgefährdung etc.) zwischen den Ortsteiltypen erreicht. Aus diesem Grunde ist das Zuordnungsschema in Abbildung 23 z.B. auch nicht in allen Details symmetrisch.

Bildung von fünf Ortsteiltypen im Landkreis Uelzen

Infrastrukturausstattung und nahräumliche Infrastrukturerreichbarkeit	Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen		
	hoch	mittel	gering
deutlich überdurchschnittlich	A	A	B
überdurchschnittlich	B	B	C
durchschnittlich	B	C	D
unterdurchschnittlich	C	D	E
deutlich unterdurchschnittlich	D	E	E

Abbildung 23 Ableitung von fünf Ortsteiltypen aus den zuvor bestimmten Erreichbarkeitsbewertungen

Abbildung 24 zeigt die Zuordnung der einzelnen Ortsteile innerhalb des Kreisgebiets zu den fünf Ortsteiltypen. Während sich die Ortsteiltypen A und B mit einer überdurchschnittlichen Standortgunst in einem „Dreieck" zwischen Hanstedt, Bad Bodenteich und Bienenbüttel konzentrieren, finden sich Ortsteile der Typen D und E mit unterdurchschnittlicher Standortgunst eher am Ost- sowie am Südwestrand des Landkreises.

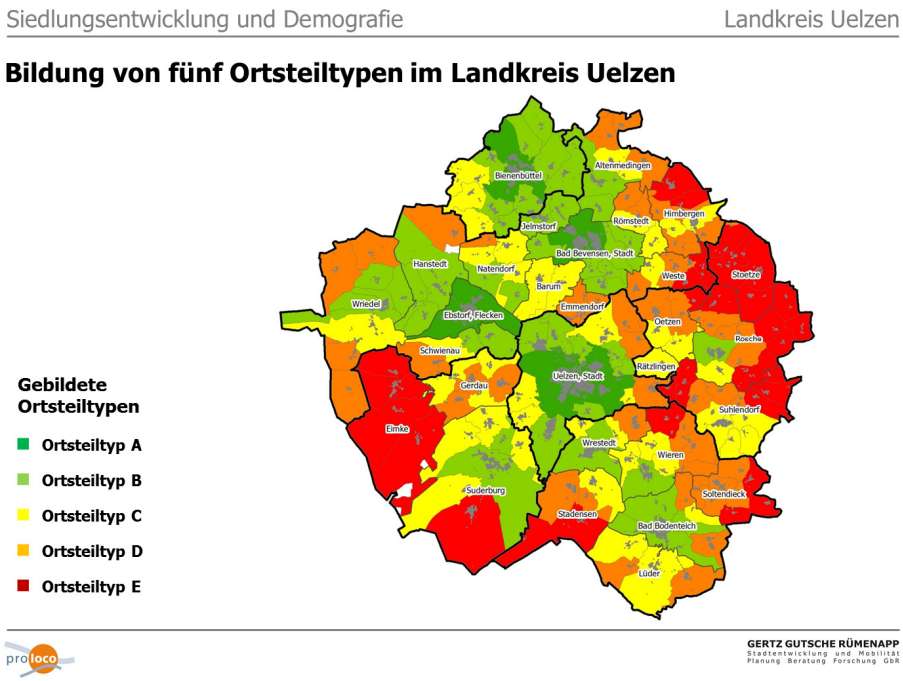


Abbildung 24 Zuordnung der Ortsteile im Landkreis Uelzen zu fünf Ortsteiltypen

Schritt 4: Plausibilisierung der Typenbildung

Wie eingangs des Kapitels dargestellt, besteht die Ausgangsthese der vorstehend beschriebenen Typenbildung darin, dass die bisherige und die zukünftige Entwicklung der Ortsteile zu einem nicht unerheblichen Teil aus der Zugehörigkeit zu einem der fünf Erreichbarkeitstypen erklärt werden kann. Nur wenn sich diese These bestätigt, ist eine Nutzung der Typenbildung für die spätere Strategie- und Szenarienentwicklung sinnvoll. Aus diesem Grunde wurde zunächst eine Plausibilisierung durchgeführt, die zugleich einer genaueren Beschreibung der fünf Ortsteiltypen dient.

Im Rahmen der Plausibilisierung sollte untersucht werden, ob sich signifikante Unterschiede zwischen den gebildeten Typen zeigen, wenn man sie hinsichtlich unterschiedlichster Messgrößen zur Beschreibung des Status Quo („Ausgangsbedingungen") sowie zur zukünftigen Entwicklungsperspektive („Prognose") vergleicht.

Berücksichtigt werden dabei die folgenden 14 Messgrößen:

- zur bisherigen Entwicklung bzw. zum Status Quo:
  - Einwohnerzahl 2010
  - Veränderung der Einwohnerzahl zwischen 2003 und 2010
  - Veränderung der Zahl der unter 18-Jährigen zwischen 2003 und 2010
  - Veränderung der Zahl der über 65-Jährigen zwischen 2003 und 2010
  - Mittleres Wanderungssaldo pro Jahr und Einwohner zwischen 2003 bis 2010
  - Baufertigstellungen pro Jahr und Einwohner zwischen 2008 bis 2010
  - Baualter der Wohngebäude 2010
  - Steueraufkommen je Einwohner 2010
  - Anteil der Stromanschlüsse mit einem Jahresverbrauch 2011 von Null (zugleich Hinweis auf Leerstand)

- zur zukünftigen Entwicklung
  - Prognostizierte Veränderung der Einwohnerzahl zwischen 2010 und 2030
  - Prognostizierte Veränderung der Zahl der unter 18-Jährigen zwischen 2010 und 2030
  - Prognostizierte Veränderung der Zahl der über 65-Jährigen zwischen 2010 und 2030
  - Rechnerische Wohnflächensteigerung 2010 bis 2030
  - Zukünftige Gefährdung der Grundschulstandorte aufgrund der Bevölkerungsentwicklung

Das genaue methodische Vorgehen und die Detailergebnisse der Plausibilisierung sind aufgrund des Umfangs im Materialband (dortiges Kapitel III) dargestellt. Die Messgrößen fußen zum Teil auf den bereits im vorigen Kapitel 2 dokumentierten Daten zur Bevölkerungsentwicklung, zum Teil aber auch auf Daten zu Themenfeldern wie Baustruktur, Leerstand und Folgekosten, auf deren inhaltliche Hintergründe erst in den nachfolgenden Kapiteln 4 bis 8 eingegangen wird.

Insgesamt zeigt die Plausibilisierung, dass die gewählte Einteilung der Ortsteile in die fünf Typen A bis E sehr sinnvoll ist. So zeigten sich bei allen 14 untersuchten Messgrößen deutliche Zusammenhänge zwischen der Messgröße (z.B. der Einwohnerentwicklung, dem Leerstand oder dem Grad der Gefährdung der örtlichen Grundschule) und der Typenzuordnung (A bis E).

Exemplarisch zeigt Abbildung 25 einen Vergleich des Bevölkerungsrückgangs nach Typ.

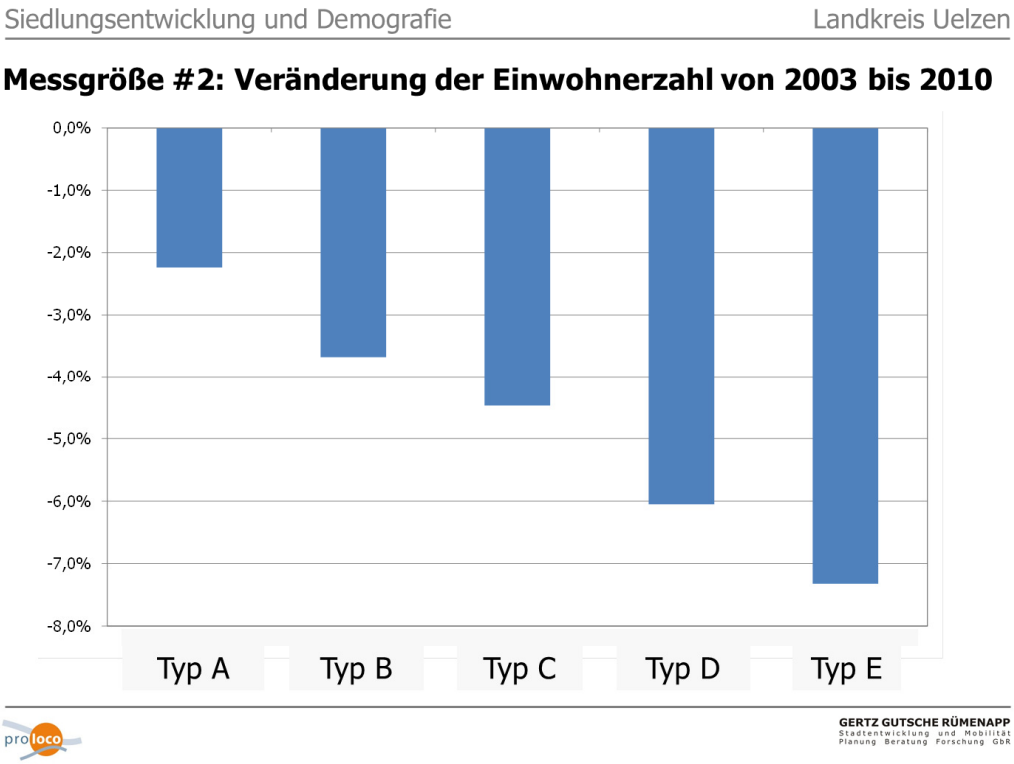


Abbildung 25 Unterschiedlichkeit der Typen A bis E bezüglich der Messgröße 2 „Veränderung der Einwohnerzahl von 2003 bis 2010"

3.3 Beschreibung der fünf Ortsteiltypen

Die umfangreiche Plausibilisierung der Ortsteiltypisierung (Materialband, dortiges Kapitel III) bietet zugleich die Möglichkeit, die fünf Ortsteiltypen relativ detailliert zu beschreiben.

Strukturprofile

Abbildung 26 stellt die Eigenschaften der fünf Ortsteiltypen hinsichtlich ihrer Ausgangsbedingungen (Status Quo) vergleichend gegenüber. Abbildung 27 zeigt eine entsprechende Zusammenstellung für die Entwicklungsprognosen für die fünf Ortsteiltypen.

Für eine bessere Lesbarkeit weisen beide Abbildungen anstelle von Zahlenwerten Begrifflichkeiten auf einer fünfstufigen Skala von „unterdurchschnittlich" über „leicht unterdurchschnittlich", „durchschnittlich", „leicht überdurchschnittlich" bis „überdurchschnittlich" aus. Der Begriff „durchschnittlich" bezieht sich dabei auf den Durchschnitt der fünf Typenmittelwerte, der nicht immer auch der exakte Kreisdurchschnitt für die entsprechende Messgröße ist.[5]

[5] Da die Ortsteile der Typen A und B größer sind als die Ortsteile der Typen C, D und E liegt der reale Kreisdurchschnitt in aller Regel näher am Werte der Typen A und B als am Mittelwert der fünf Typenmittelwerte der jeweiligen Messgröße.

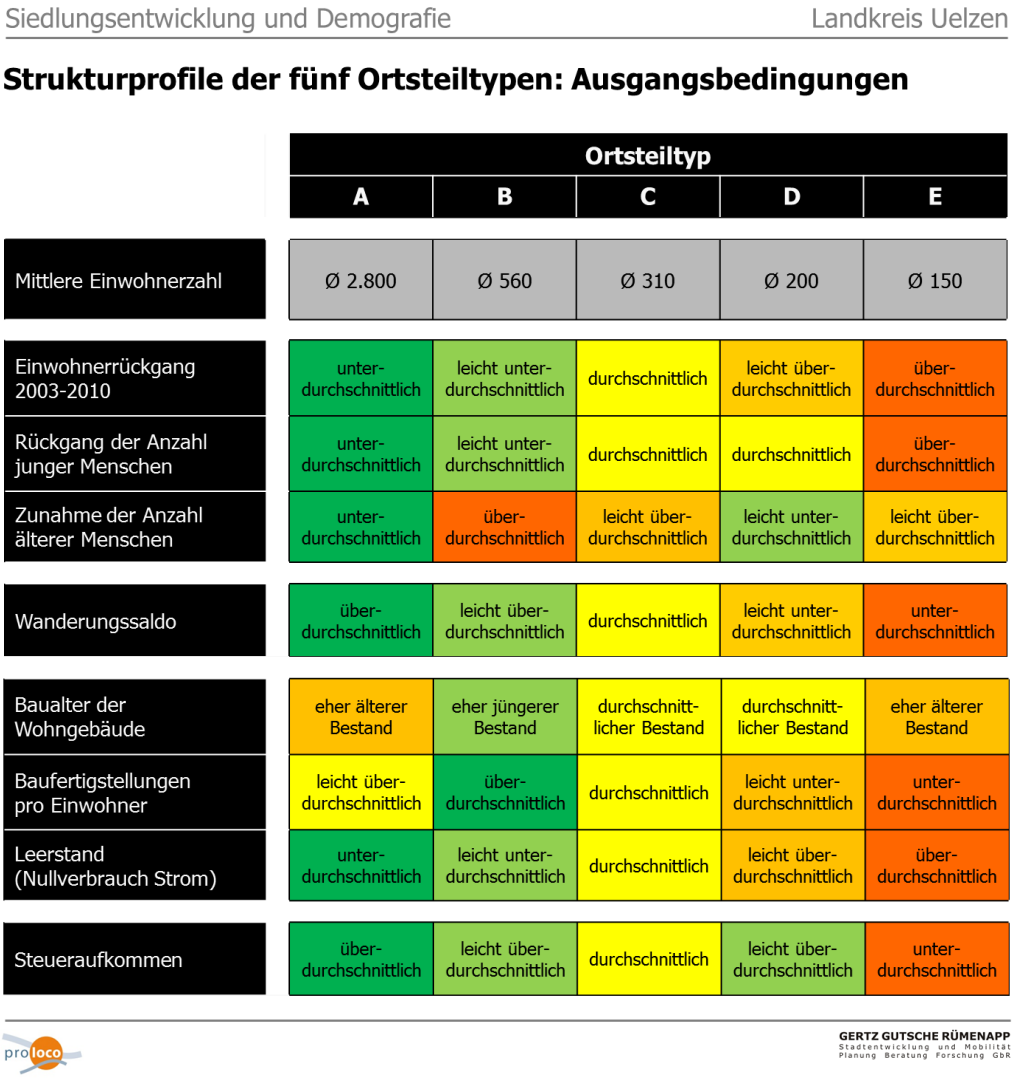


Abbildung 26 Eigenschaften der fünf Ortsteiltypen hinsichtlich ihrer Ausgangsbedingungen (Status Quo)

In beiden Abbildungen sind die Felder zudem mit einer Farbskala von grün bis rot unterlegt. Diese Farbskala ist weniger als eine Wertung („Ist ein starker Zuwachs an Menschen über 65 Jahre gut oder schlecht?") denn als die Markierung von Herausforderungen und Anpassungsbedarfen zu verstehen.

Strukturprofile der fünf Ortsteiltypen: Entwicklungstendenzen

	Ortsteiltyp				
	A	B	C	D	E
Einwohnerrückgang 2010-2030	unter-durchschnittlich	leicht unter-durchschnittlich	durchschnittlich	leicht über-durchschnittlich	über-durchschnittlich
Rückgang der Anzahl junger Menschen 2010-2030	unter-durchschnittlich	durchschnittlich	leicht über-durchschnittlich	durchschnittlich	über-durchschnittlich
Zunahme der Anzahl älterer Menschen 2010-2030	unter-durchschnittlich	über-durchschnittlich	leicht über-durchschnittlich	durchschnittlich	leicht unter-durchschnittlich
Wohnflächensteigerung 2010-2030	unter-durchschnittlich	leicht unter-durchschnittlich	durchschnittlich	leicht über-durchschnittlich	über-durchschnittlich
Gefährdung von Grundschulstandorten	unter-durchschnittlich	leicht unter-durchschnittlich	durchschnittlich	leicht über-durchschnittlich	über-durchschnittlich

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR

Abbildung 27 Eigenschaften der fünf Ortsteiltypen hinsichtlich ihrer Entwicklungsprognose

Zur weiteren Veranschaulichung der Ergebnisse zeigt Abbildung 28 die Häufigkeit der fünf Typen. Dabei wird deutlich, dass die Typen B bis D am häufigsten vergeben wurden, gefolgt von den beiden Extremtypen E und A.

Für eine weitergehende Interpretation der Ortsteiltypisierung vergleicht Abbildung 29 zudem deren Ergebnisse mit den Zentralitätszuordnungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) auf der Ebene der Ortsteile.

Die Ergebnisse der Ortsteiltypisierung passen sehr gut zu den Festlegungen des RROP. So finden sich Ortsteile mit einer standörtlichen Zentralitätsstufe nach RROP nur in den Ortsteiltypen A bis C. Zudem rückt der Schwerpunkt der Zahl der Ortsteile mit steigender Zentralitätseinstufung im RROP in Richtung B bzw. A.

Mittelzentrumsfunktionen finden sich nur im Typ A, (vollständige) Grundzentrumsfunktionen nur in den Typen A (drei Ortsteile) und B (vier Ortsteile). Grundzentrale Teilfunktionen verteilen sich auf die Typen B (zwei Ortsteile) und C (ein Ortsteil).

Die Wahrscheinlichkeit einer RROP-Zentralität nimmt vom Typ A zum Typ C kontinuierlich ab. So haben 28% der Ortsteile des Typs A eine Zentralitätseinstufung nach RROP, beim Typ B sind es noch 12% und beim Typ C nur noch 2%. Wie erwähnt finden sich in den Typen D und E keine Ortsteile mit einer standörtlichen Zentralitätsstufe nach RROP.

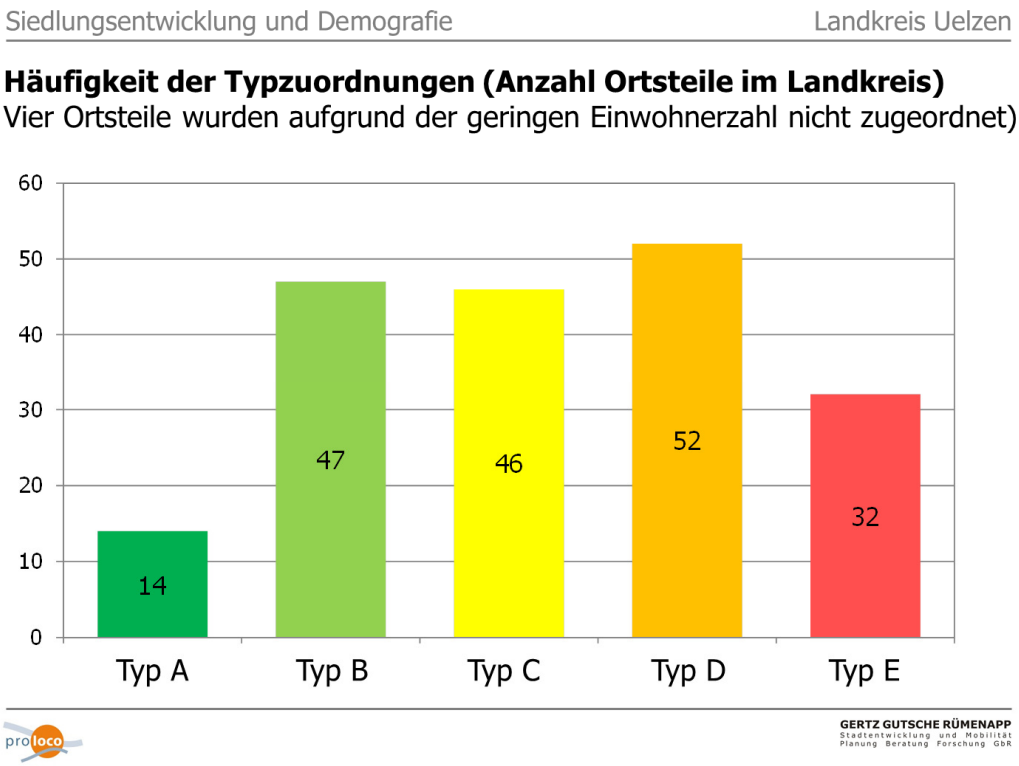


Abbildung 28 Häufigkeit der Typzuweisung zu den insgesamt 195 Ortsteilen im Landkreis Uelzen

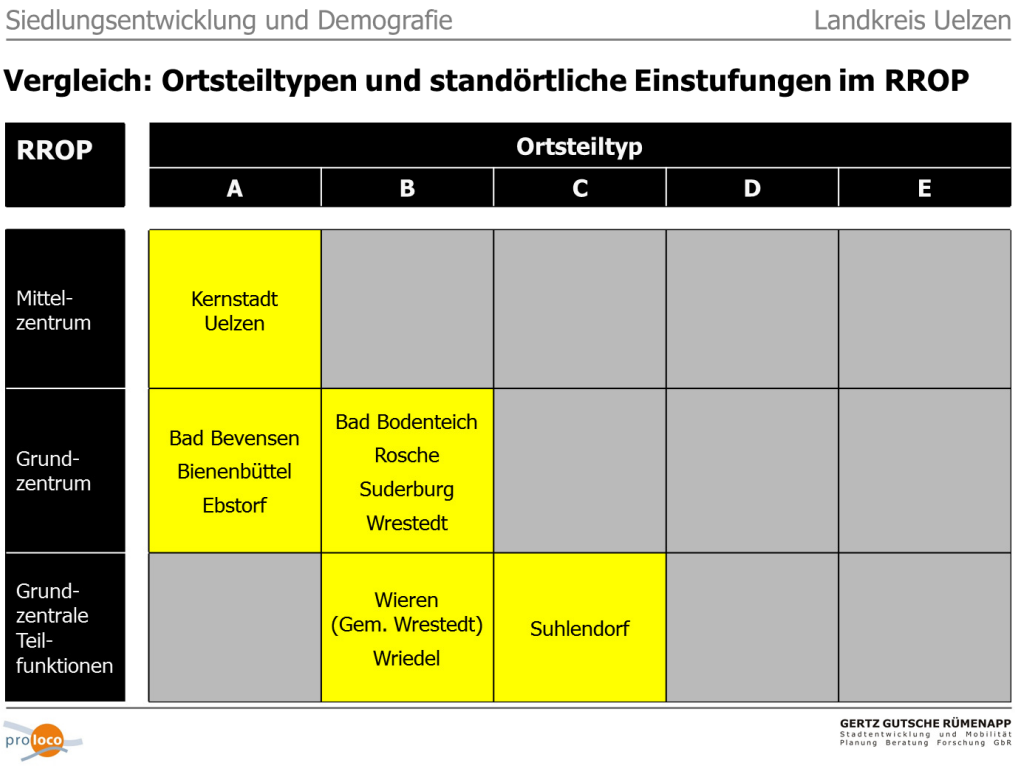


Abbildung 29 Vergleich der Ergebnisse der Ortsteiltypisierung mit den Zentralitätseinstufungen nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)

Steckbriefe der fünf Ortsteiltypen

List man die Tabelle der Abbildung 26 spaltenweise, so ergibt sich jeweils die Charakteristik eines der fünf Ortsteiltypen. Insgesamt ergeben sich daraus die folgenden Kurzsteckbriefe der fünf Ortsteiltypen. Diesen wird jeweils – im Sinne einer zusammenfassenden Interpretation – eine sprechende Bezeichnung zugeordnet.

Wie bei fast allen Titeln sind auch diese notwendigerweise vereinfachend. Die Bezeichnungen können trotzdem dabei helfen, ein Bild entstehen zu lassen. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass nicht alle Ortsteile eines Typs den exakt gleichen Entwicklungspfad beschreiten. So findet sich auch innerhalb jedes Ortsteiltyps eine gewisse Spannbreite der betrachteten Entwicklungsparameter, z.B. der Wohnungsbautätigkeit.

Typ A – die Kerne

Die Ortsteile vom Typ A stehen für die Kerne der infrastrukturellen Versorgung. Zum Typ A zählen die zentralen Bereiche von Uelzen, Bienenbüttel, Bad Bevensen und dem Klosterflecken Ebstorf. Insgesamt gehören 14 Ortsteile dem Typ A an, vier davon sind Grund- oder Mittelzentrum nach RROP (Abbildung 29).

Die Entwicklung dieser Ortsteile ist – im kreisweiten Vergleich – auffallend stabil, Veränderungen finden eher langsam statt. So ist nicht nur der Einwohnerrückgang insgesamt deutlich langsamer als in den anderen Ortsteiltypen. Auch die Altersstrukturverschiebungen vollziehen sich etwas abgedämpfter. Das Wanderungssaldo ist (bisher) positiv, das Steueraufkommen eher überdurchschnittlich.

Die Ortsteile des Typs A waren in der Vergangenheit nicht der räumliche Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit, diese lag eher auf einem mittleren Niveau. Entsprechend ist die Baustruktur etwas älter als bei anderen Typen. Dafür ist der Leerstand deutlich niedriger als in anderen Bereichen. Dieser wird sich aller Voraussicht nach auch in Zukunft eher langsamer zunehmen als in anderen Bereichen des Kreises.

Die Infrastrukturausstattung ist im kreisweiten Vergleich hervorragend. Die bestehenden Einrichtungen sind zudem deutlich weniger gefährdet als im restlichen Kreisgebiet.

Typ B – die ehemaligen Zuzugsgemeinden

Die Ortsteile vom Typ B waren über Jahrzehnte die primären Orte von Siedlungserweiterungen, Wohnungsneubau und Suburbanisierung. Sie verfügen über vereinzelte eigene Infrastruktureinrichtungen und profitieren ansonsten von der direkten Nachbarschaft zu den vielfältigen Infrastrukturangeboten des Typs A. Dem Ortsteiltyp B sind insgesamt 47 Ortsteile zugeordnet, sechs davon besitzen eine grundzentrale (Teil-)Funktion (Abbildung 29).

Entsprechend stark vollzieht sich in diesem Ortsteiltyp aktuell der demografische Wandel. Dabei steht weniger die Gesamtzahl der Einwohner im Vordergrund, deren Rückgang leicht unterdurchschnittlich ist. Auffallend ist vor allem die Altersverschiebung mit einem deutlicheren Rückgang der unter 18-Jährigen als im Typ A, vor allem aber einer deutlichen Zunahme der über 65-Jährigen. Beide Entwicklungen sind ein zeitverzögertes Echo der Ansiedlungserfolge zurückliegender Jahrzehnte. Beide werden sich in den kommenden 20 Jahren fortsetzen und eher noch verstärken.

Das Wanderungssaldo ist noch leicht positiv, das Steueraufkommen leicht überdurchschnittlich. Die Neubautätigkeiten zurückliegender Jahrzehnte haben eine eher junge Baustruktur geschaffen, allerdings liegen die Leerstände schon leicht oberhalb des Typ A. Auch die prognostizierte Entwicklung ist etwas ungünstiger als im Typ A, allerdings auch noch deutlich besser als in den Typen C bis E.

Typ C – der Übergangsbereich

Die Ortsteile des Typs C stehen im Mittelfeld der Entwicklung. Im Vergleich fast aller Beschreibungsgrößen zum Status Quo und zur Entwicklungsprognose stehen sie in der Mitte zwischen den Typen A und B (mit i. d. R. günstigeren Werten) und den Typen D und E (mit i.d.R. ungünstigeren Werten). Zum Typ C zählen insgesamt 46 Ortsteile, nur einer davon hat eine grundzentrale Teilfunktion (Abbildung 29).

Insgesamt zeigen die Gemeinden des Typs C das typische Bild einer Brückenfunktion, bei der mal die Impulse der zentraleren Nachbarn vom Typ A oder B, mal aber auch die Stagnationstendenzen der ländlicheren Nachbarn aus den Typen D und E überwiegen. Ein Beispiel für ersteres sind die auffallend hohen Baufertigstellungsquoten der vergangenen Jahre. In keinem anderen Ortsteiltyp wurden in den letzten Jahren pro Einwohner mehr neu gebaut als in der Gesamtheit der Ortsteile des Typs C. Die genannten Stagnationstendenzen zeigen sich in einer Vielzahl von Beschreibungsgrößen, deren Einstufung bei „durchschnittlich" liegt. Dazu zählen auch so wichtige Faktoren wie das Wanderungssaldo, das Steueraufkommen oder die Gefährdung der Grundschulstandorte.

Durch die überdurchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre zeigen sich auch im Ortsteiltyp C überdurchschnittliche Altersstrukturverschiebungen, die sich vor allem einer noch stärkeren Zunahme der Altersgruppe über 65 Jahren abzeichnet.

Für die Zukunft könnte es passieren, dass die Ortsteile des Typs C sehr unterschiedliche Wege gehen, bei denen es einigen gelingt, weiterhin Impulse aus den Typen A und B für die eigene Entwicklung zu nutzen, wohingegen sich andere eher in Richtung des Typs D entwickeln.

Typ D – der hart getroffene ländliche Raum

Der Ortsteiltyp D ist der häufigste aller fünf Ortsteiltypen. Fast 27% aller Ortsteile des Landkreises Uelzen gehört zu diesem Typ (Abbildung 28). Mit durchschnittlich 200 Einwohnern sind viele dieser Ortsteile sehr klein. Alle besitzen keine Zentralität im Sinne des RROP.

Räumlich ist der Typ relativ gleichmäßig auf den gesamten Landkreis verteilt. Er steht für den von der demografischen Entwicklung hart getroffenen ländlichen Raum, beinhaltet jedoch nicht die im Typ E zusammengefassten Extremfälle der Benachteiligung.

Die Ortsteile des Typs D erleben einerseits einen überdurchschnittlich raschen Rückgang der Bevölkerung insgesamt. Die Altersstruktureffekte sind in der Tendenz trotzdem eher etwas schwächer ausgeprägt. Dies gilt sowohl für die Vergangenheit wie auch für die prognostizierte Entwicklung bis 2030.

Ein negatives Wanderungssaldo, unterdurchschnittliche Baufertigstellungsraten, eine etwas ältere Baustruktur und ein bereits überdurchschnittlicher Leerstand skizzieren die flächendeckenden Herausforderungen in den Ortsteilen des Typs D.

Typ E – die kleinteiligen Brennpunkte der Problemlagen

Die schwierigste Ausgangssituation und Prognoseperspektive haben die 32 Ortsteile des Typs E. Diese Ortsteile sind mit im Mittel 150 Einwohner tendenzielle die kleinsten. Keiner der betreffenden Ortsteile hat eine Zentralität nach dem RROP. Räumlich sind die Ortsteile des Typs E fast ausschließlich am Rande des Landkreises Uelzen zu finden.

Die Ortsteile des Typs E haben in der Vergangenheit bereits deutlich überdurchschnittliche Abwanderungsrate gehabt. Der Altersstruktureffekt ist deutlich wahrnehmbar. Die Zunahme der Zahl der Menschen über 65 Jahre war in den vergangenen Jahren sogar höher als im Typ D. Insgesamt geht die Einwohnerzahl in den Ortsteilen des Typs E am schnellsten zurück.

Die Ortsteile des Typs E sind nie Zentren der Neubautätigkeit gewesen. Die Quote der Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren ist deutlich unterdurchschnittlich, die Bausubstanz älter als in den anderen Ortsteiltypen außerhalb der Zentren. Deutlich erkennbar sind bereits an vielen Stellen Leerstandsprobleme. Setzt man die vorliegenden Prognosewerte zusammen, wird sich dieses auch in Zukunft noch deutlich verschärfen.

Auch in anderen Bereichen kumulieren im Ortsteiltyp E die Problemstellungen in besonderer Weise. Die Steuerbasis ist relativ niedrig, die relativen Schulstandorte vielfach bereits heute gefährdet. Es besteht somit kaum Substanz, aus eigener Kraft eine Trendumkehr herbeizuführen, zumal der prognostizierte Abstand zu den Ortsteilen anderer Typen immer weiter zunimmt.

4 Wohnwünsche

4.1 Wohnwünsche und Handlungsoptionen im Lebenszyklus von Wohngebäuden

„Wohnen" ist eine der zentralsten Aufgaben der Daseinsvorsorge überhaupt und es zeigen sich schnell erhebliche Veränderungen und Herausforderungen durch den demografischen Wandel. Neben der Erfassung der Wohnsituation stellt sich für die Einschätzung der zukünftigen Wohnungsmarktsituation insbesondere die Frage, welche Wünsche und Bedürfnisse an die Wohnung und das Wohnumfeld gestellt werden. Diese Aspekte sind nicht statisch, sondern verändern sich mit der Lebenssituation der am Wohnungsmarkt agierenden Personen.

In der Regel sind es besondere Entscheidungspunkte wie beispielsweise eine Familiengründung oder Mobilitätseinschränkungen, die zu einem Wechsel der Wohnung führen. An diesen Entscheidungspunkten bieten sich für die handelnden Personen zumeist verschiedene Handlungsoptionen an. So wird beispielsweise ein Einfamilienhaus zunächst von zwei, dann ggf. von mehr Personen bewohnt. Zu einem späteren Zeitpunkt nimmt die Zahl der Bewohner wieder ab und es kommt ggf. zu Umzügen oder einem barrierearmen Umbau des Gebäudes. Unter Umständen kommt das Haus als Gebrauchtimmobilie wieder auf den Markt und steht neuen Akteuren zur Verfügung.

Um ein besseres Verständnis für den Wohnungsmarkt zu entwickeln ist es daher sinnvoll, die Einzelentscheidung der handelnden Personen nachvollziehen zu können. Diese Entscheidungsprozesse sollen im Folgenden näher beleuchtet werden.

4.2 Auswertung einer Befragung in Nordfriesland

4.2.1 Hintergrund

Die Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsmärkten zeigen sich am deutlichsten in der Begegnung der Generationen „65+" und „25-45". Die Zahl der Haushalte über 65 Jahre wächst kontinuierlich. Entsprechend steigt das Angebot an Gebrauchtimmobilien und die Nachfrage nach zentraler gelegenen, seniorengerechten Wohnungen. Gleichzeitig sinkt die Zahl der Haushalte in der Familiengründungsphase rapide ab und damit die Nachfrage nach Gebrauchtimmobilien.

Um die Effekte dieser Entwicklung auf den eher ländlich geprägten Wohnungsmarkt genauer zu beleuchten, hat das Innenministerium Schleswig-Holsteins 2011 das Projekt „Wohnbestände zukunftsfähig gestalten" in Auftrag gegeben. Dieses war eingebettet in das bundesgeförderte Modellvorhaben „Masterplan Daseinsvorsorge" des Kreises Nordfriesland.

Eines der Ziele der Untersuchung zur Wohnungsmarktentwicklung war die Ermittlung der aktuellen Wohnsituation der oben genannten Altersgruppe. Zudem sollten deren Umzugsabsichten und ihre Wohnform- und Wohnstandortpräferenzen im Falle eines Umzugs erfasst werden. Hierzu wurde eine Befragung von Haushalten im Kreis Nordfriesland durchgeführt. Das Projekt wurde vom Büro Gertz Gutsche Rümenapp in Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen sowie den Planungsbüros GEWOS und stadt.land.freunde bearbeitet.

Der Landkreis Nordfriesland ist ähnlich ländlich strukturiert wie der Kreis Uelzen. Gleichwohl bestehen im Detail sicher Unterschiede bezüglich Ausgangssituation und Präferenzen. Dennoch lohnt es sich, zentrale Ergebnisse der Studie im Kreis Nordfriesland herauszugreifen (Abschnitt 4.2) und ihre Bedeutung für den Landkreis Uelzen zu prüfen (Abschnitt 4.3).

4.2.2 Umzugsgründe

Abbildung 30 zeigt eine Auswertung der im Rahmen der Befragung in Nordfriesland angegebenen Umzugsgründe, differenziert nach dem Alter der Befragten.[6] Dabei wird eine deutliche Abhängigkeit von der Lebensphase sichtbar. So tritt der Umzugsgrund „Die aktuelle Wohnung ist zu klein" primär in den Phasen der Familiengründung und des Familienzuwachses auf (Kinder unter 10 Jahre, Eltern zwischen 25 und 45 Jahre). Genau dieses „Platzproblem" macht die Generation „25-45" zu wesentlichen potenziellen Nachfragern von Bestandsimmobilien im Ein- und Zweifamilienhaussegment.

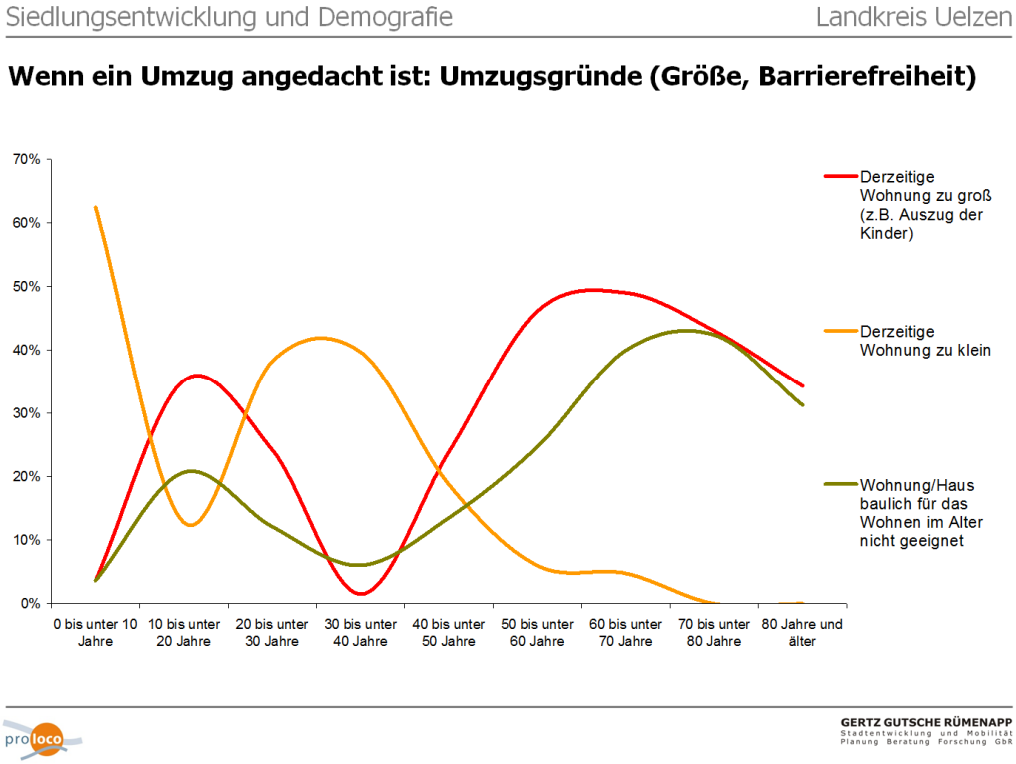


Abbildung 30 Umzugsgründe von Personen in Haushalten, die über einen Umzug in den nächsten Jahren nachdenken (Teil 1: Gründe mit Bezug zur Größe und Barrierefreiheit der Wohnung), Quelle: GGR/GEWOS/s.l.f (2011): Haushaltsbefragung im Kreis Nordfriesland

Genau spiegelverkehrt tritt dazu der Umzugsgrund „Die derzeitige Wohnung ist zu groß" auf, sobald die Kinder älter werden und aus dem Haushalt ausziehen. Die Eltern sind dann bereits 50 Jahre und älter, die (noch nicht ausgezogenen Geschwister-)Kinder i.d.R. zwischen 10 und 20 Jahre.

Mit leichter Zeitverzögerung tritt mit zunehmendem Alter der Eltern auch der Aspekt der mangelnden Barrierefreiheit auf den Plan (grüne Linie in Abbildung 30). Ggf. zu diesem Zeitpunkt noch im Haushalt lebende Kinder sind bereits 10 Jahre oder älter.

Diese drei baulich bedingten Gründe (Wohnung zu groß oder zu klein bzw. nicht barrierefrei) sind mit Abstand die gewichtigsten Gründe für einen Umzug. Dies macht ein Vergleich mit

[6] Die Umzugsgründe wurden für den Haushalt als Ganzes abgefragt und in den Auswertungen nach Alter der Befragten den einzelnen Haushaltsmitgliedern zugeordnet. Entsprechend ist ein Haushalt mit mehreren Mitgliedern mehrfach (= in den entsprechenden Altersgruppen seiner Mitglieder) in den Abbildungen enthalten.

den sonstigen, in der Befragung genannten und in Abbildung 31 dargestellten Umzugsgründen deutlich. Abbildung 31 und Abbildung 30 haben bewusst die gleiche Achsenskalierung.

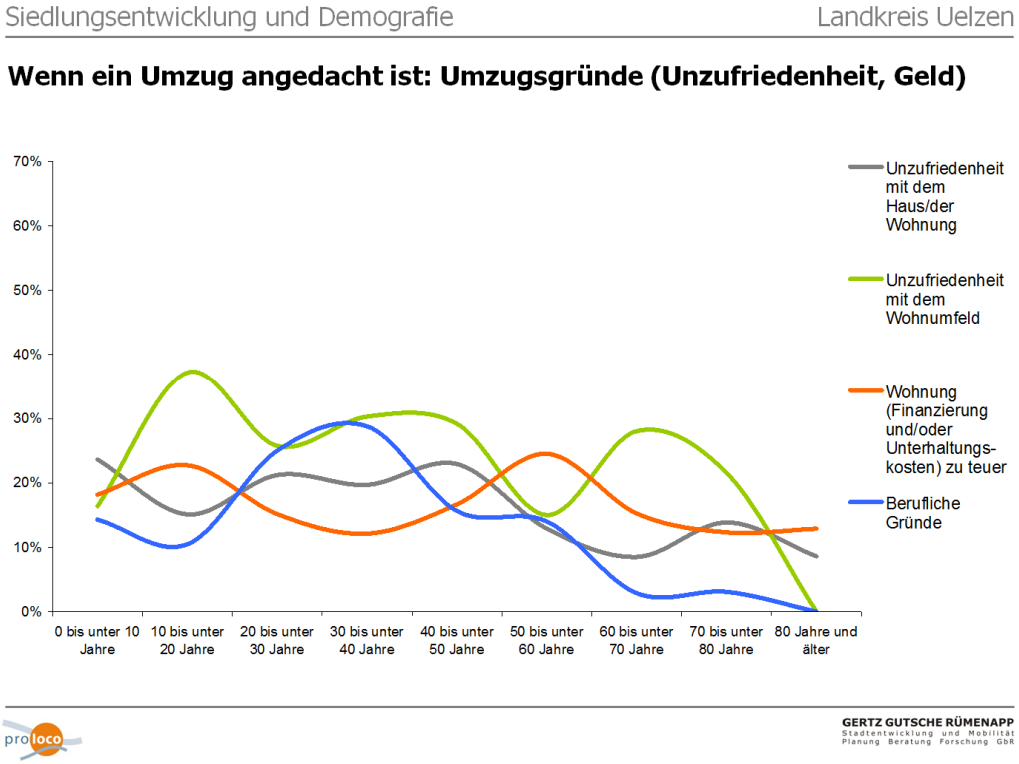


Abbildung 31 *Umzugsgründe von Personen in Haushalten, die über einen Umzug in den nächsten Jahren nachdenken (Teil 2: allgemeinere Gründe wie Unzufriedenheit, Finanzierung und Beruf), Quelle: GGR/GEWOS/s.l.f (2011): Haushaltsbefragung im Kreis Nordfriesland*

Die Unzufriedenheit mit dem Haus bzw. der Wohnung scheint ein relativ konstantes „Dauerthema" zu sein, wobei ab 50 Jahren ein gewisser Niveauabfall erkennbar ist. Dieser könnte mit den nachlassenden Platzproblemen (vgl. Abbildung 30) zusammenhängen. Etwas anders sieht es beim Wohnumfeld aus. Hier ist eine besondere Empfindlichkeit bei Haushalten mit Schulkindern erkennbar, die nach deren Auszug abnimmt, mit dem Eintritt in das Pensionsalter aber wieder deutlich zunimmt.

Finanzierungsprobleme und Kostenerwägungen sind die Umzugsgründe, die sich am ähnlichsten in allen Altersgruppen darstellen. Ein leichter Peak ist gleichwohl in der Altersgruppe der 50- bis 60-Jährigen (und deren Kindern) zu erkennen, d.h. etwa 20 Jahre nach dem üblichen Erwerbsalter für Wohnimmobilien.

Berufliche Gründe für einen Umzug finden sich erwartungsgemäß fast ausschließlich in der Altersgruppe der Erwerbstätigen (und deren Kinder). Deutlich erkennbar ist dabei die höhere Mobilität der 20- bis 40-Jährigen (Ausbildung, Studium, Jobeinstieg, erste Karriereschritte).

Zwischenfazit

Während lange Zeit junge Haushalte, die ihre Wohn- und Grundstücksfläche vergrößern wollen, prägende Zielgruppe kommunaler Baulandstrategien waren, rücken durch die demografische Entwicklung ältere Haushalte in den Fokus, die sich flächenmäßig eher verkleinern wollen.

4.2.3 Wohnpräferenzen bei einem Umzug

Haushalte, die in der Befragung angegeben hatten, über einen Umzug in den kommenden Jahren nachzudenken, wurden im Folgenden gefragt, ob sie dabei eher an Miete oder an einen Erwerb denken. Abbildung 32 wertet die entsprechenden Antworten aus und differenziert dabei einerseits nach dem Alter der befragten Personen sowie andererseits nach ihren aktuellen Besitzverhältnissen. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede sowohl zwischen den Altersklassen wie auch zwischen bisherigen Eigentümern und bisherigen Mietern.

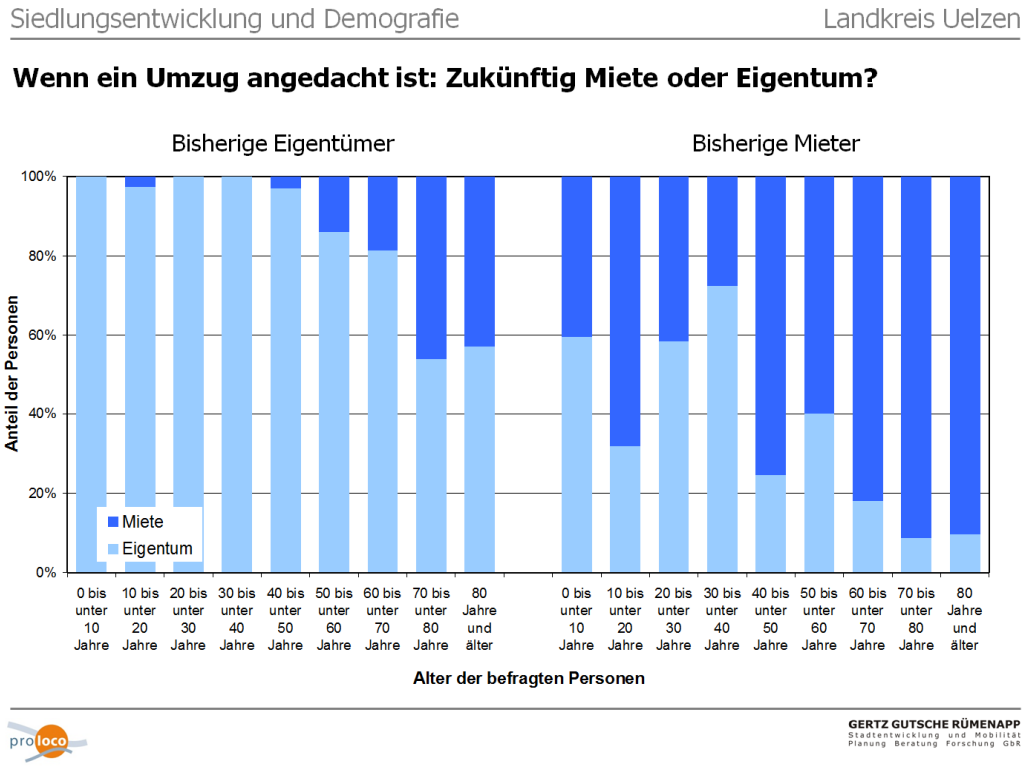


Abbildung 32 *Präferenzen von Personen in Haushalten, die über einen Umzug in den nächsten Jahren nachdenken, bezüglich Anmietung bzw. Kauf der zukünftigen Immobilie, differenziert nach bisherigen Eigentümern und bisherigen Mietern, Quelle: GGR/GEWOS/s.l.f (2011): Haushaltsbefragung im Kreis Nordfriesland*

Bisherige Eigentümer tendieren deutlich zu einem erneuten Eigentumserwerb, bisherige Mieter zu einer erneuten Anmietung. Erkennbar sind jedoch auch substanzielle Übergangsquoten, die sich jeweils auf bestimmte Lebensphasen konzentrieren. Erneut stehen sich dabei die Generationen „25-45" und „65+" gegenüber. Während die 25- bis 45-Jährigen mit ihren (tendenziell noch kleineren) Kindern von der Miete in Richtung Eigentum tendieren, ist bei der Generation „65+" – auch bei den bisherigen Eigentümern – ein Trend zur Miete erkennbar. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass hinter diesem Trend zur „Miete im Alter" sowohl Wünsche nach mehr Flexibilität (kein Kredit, weniger Verantwortung) als auch finanzielle Restriktionen (schlechte Kreditkonditionen aufgrund des eigenen Alters, Altersarmut inkl. Wertverfall des bisherigen Wohnhauses) stehen können.

Im Rahmen der Untersuchung in Nordfriesland wurden die (häufig sehr kleinen) Gemeinden in sechs Gemeindetypen eingeteilt und die Befragung auch nach dem Gemeindetyp des Wohnortes der Befragten ausgewertet. Unterschiede wurden dabei zwischen der Kreisstadt, den Unterzentren sowie den Umlandgemeinden und den Gemeinden im ländlichen Raum. Die letzten beiden Typen wurden zusätzlich nach ihrer Infrastrukturausstattung („gut" oder „schlecht") unterschieden (Abbildung 33).

Für die regionale Entwicklung und die räumliche Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte von besonderem Interesse sind die Präferenzen der Haushalte bezüglich ihres zukünftigen Wohnstandortes. Abbildung 33 stellt dazu die Antworten der Generationen „25-45" und „65+" auf die Frage, ob sie in Zukunft „eher ländlich" oder „eher städtisch" wohnen möchten, gegenüber. Deutlich erkennbar ist dabei der deutlich ausgeprägtere Wunsch der Generation „65+" städtischer (oder zumindest „zentraler als bisher") zu wohnen.

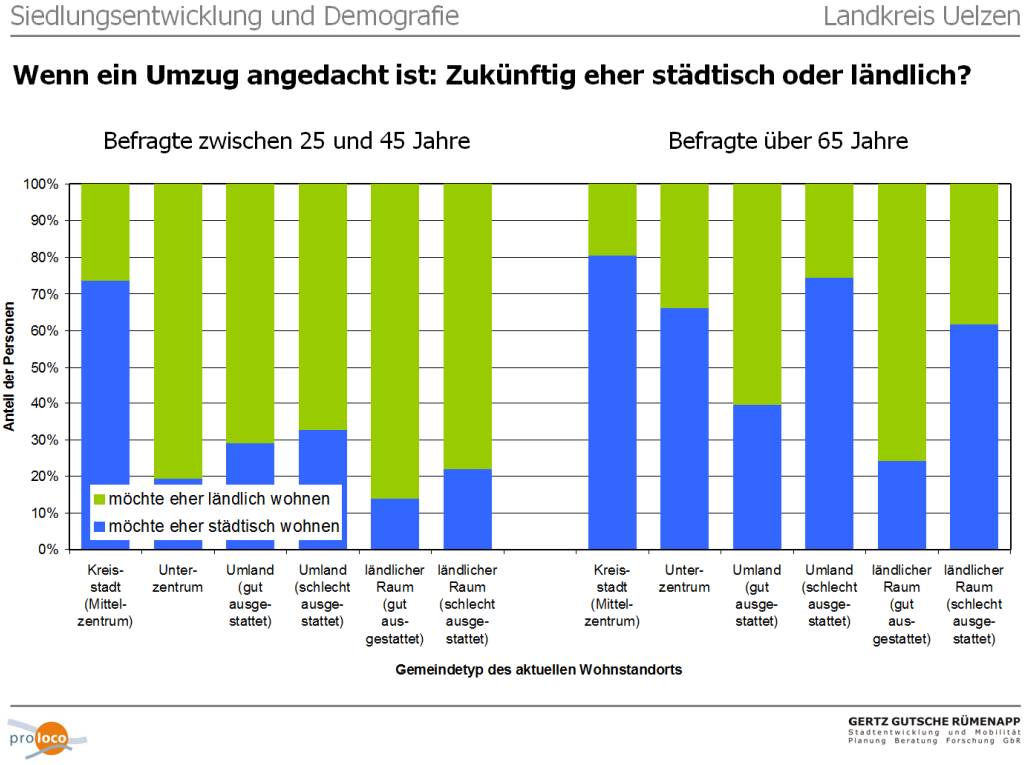


Abbildung 33 Standortwünsche von Personen in Haushalten, die über einen Umzug in den nächsten Jahren nachdenken, differenziert nach den beiden Generationen „25-45" und „65+", Quelle: GGR/GEWOS/s.l.f (2011): Haushaltsbefragung im Kreis Nordfriesland

Die abgefragten Begriffe „ländlich" und „städtisch" sind dabei in einem gewissen Rahmen interpretationsfähig. So wird ggf. ein aktueller Bewohner der Kreisstadt (in der dargestellten Befragung Husum) die Umlandgemeinden der Kreisstadt bereits als „ländlich" empfinden, während die gleichen Gemeinden für Bewohner sehr ländlich geprägter Teile des Kreises eher als „städtisch" einzuordnen sind. Aus diesem Grund differenziert Abbildung 33 jeweils auch nach dem aktuellen Wohnstandort der Befragten.

Besonders auffällig ist dabei der Wunsch der Befragten aus schlecht ausgestatteten Gemeinden in den Umlandbereichen und im ländlichen Raum zentraler zu wohnen als bisher. Dies gilt insbesondere für die Generation „65+". Kurze Wege, im Idealfall sogar eine fußläufige Erreichbarkeit, scheinen im Alter eine zunehmende Bedeutung zu bekommen.

Welche Infrastrukturen dabei von besonderer Bedeutung sind, war Gegenstand einer weiteren Frage, deren Auswertung in Abbildung 34 dargestellt ist. Differenziert wird dabei erneut zwischen den Generationen „25-45" und „65+".

Erwartungsgemäß am deutlichsten fällt der Unterschied bei den Schulen und Kindergärten aus. Diese spielen für die Familiengründer eine große, für die Senioren so gut wie gar keine Rolle. Letztere messen hingegen Dienstleistungen und Gesundheitseinrichtungen eine höhere Bedeutung zu. Interessanterweise spielt die Nahversorgung für beide Generationen die wich-

tigste Rolle und wird von den Jüngeren sogar noch etwas stärker gewünscht als von den Älteren. Andererseits formuliert die Generation „65+" ein deutlich größeres Interesse an der direkten Innenstadt. Besonders ausgeprägte Unterschiede finden sich zudem bei der Bedeutung von Kirche und Friedhof. Die Relevanz der Nähe zu diesen Einrichtungen für ältere Wohnstandortwechsler wurde auch von im Rahmen des Projektes „Masterplan Daseinsvorsorge Nordfriesland" durchgeführten Expertengesprächen mehrfach betont.

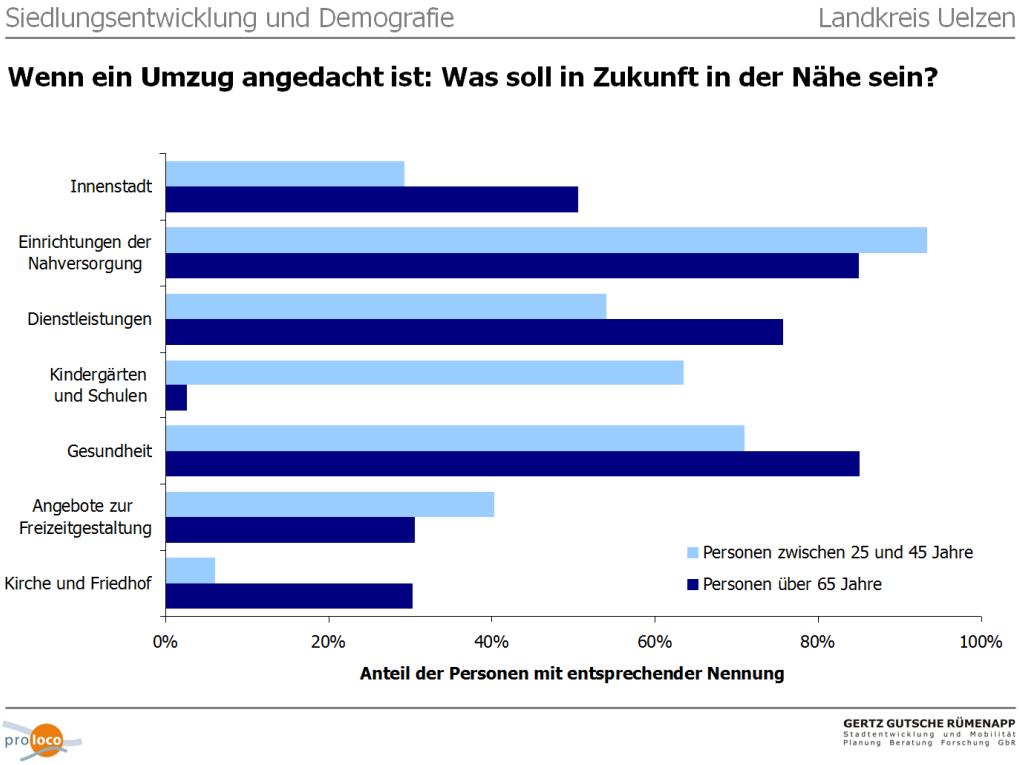


Abbildung 34 Anforderungen an die infrastrukturelle Ausstattung von Personen in Haushalten, die über einen Umzug in den nächsten Jahren nachdenken, differenziert nach den beiden Generationen „25-45" und „65+", Quelle: GGR/GEWOS/s.l.f (2011): Haushaltsbefragung im Kreis Nordfriesland

Insgesamt erreichen die infrastrukturellen Anforderungen ein hohes Antwortniveau. So wünschen sich z.B. über 80% der umzugswilligen Haushalte Einrichtungen der Nahversorgung in der Nähe. Zudem zeigt Abbildung 34 zwar unterschiedliche Anspruchsschwerpunkte, aber kein unterschiedliches Anspruchsniveau zwischen den dargestellten Generationen „25-45" und „65+".

Stellt man die Aussagen zum zukünftig angestrebten Gemeindetyp aus Abbildung 33 neben diese infrastrukturellen Ansprüche, so scheint die Generation „65+" diese Ansprüche konsequenter in ein entsprechendes Suchraster zu übersetzen und dabei unter dem Begriff „in der Nähe" vor allem „am Ort" zu verstehen. Für die Generation „25-45" scheint „in der Nähe" hingegen durchaus auch eine kurze Autoerreichbarkeit mit einzuschließen. Zudem scheinen die infrastrukturellen Anforderungen eher mit anderen Aspekten (Preis, Fläche, Verfügbarkeit passender Objekte oder Bauplätze ...) abgewogen zu werden. Anders lässt sich der infrastrukturelle Anspruch der Jüngeren in Abbildung 34 und die deutliche Orientierung am ländlichen Raum bzw. dem bisherigen – mitunter schlecht ausgestatteten - Gemeindetyp in Abbildung 33 nicht zusammenführen.

Zwischenfazit

Die aufgrund der demografischen Entwicklung für die kommunale Wohnungsbauentwicklung immer wichtiger werdende Zielgruppe der älteren Haushalte hat deutlich andere Präferenzen als die 25- bis 45-Jährigen Familiengründer. So wollen diese auch im ländlichen Raum nicht selten mieten statt (erneut) kaufen. Zudem besteht eine deutliche Präferenz für infrastrukturell gut (= möglichst fußläufig) ausgestattete Standorte.

4.2.4 Nachnutzungsüberlegungen

Mit dem Umzug bisheriger Eigentümer stellt sich für diese die Frage, was mit dem bisherigen Gebäude geschehen soll. Dabei stellen sich im Wesentlichen drei Optionen:

- verkaufen,
- vermieten oder
- für die nächste Generation aufheben.

Die beiden letzten Optionen sind dabei nicht immer ganz trennscharf, da eine Vermietung ggf. auch unter der Perspektive einer späteren Nutzung durch die eigenen Kinder erfolgt.

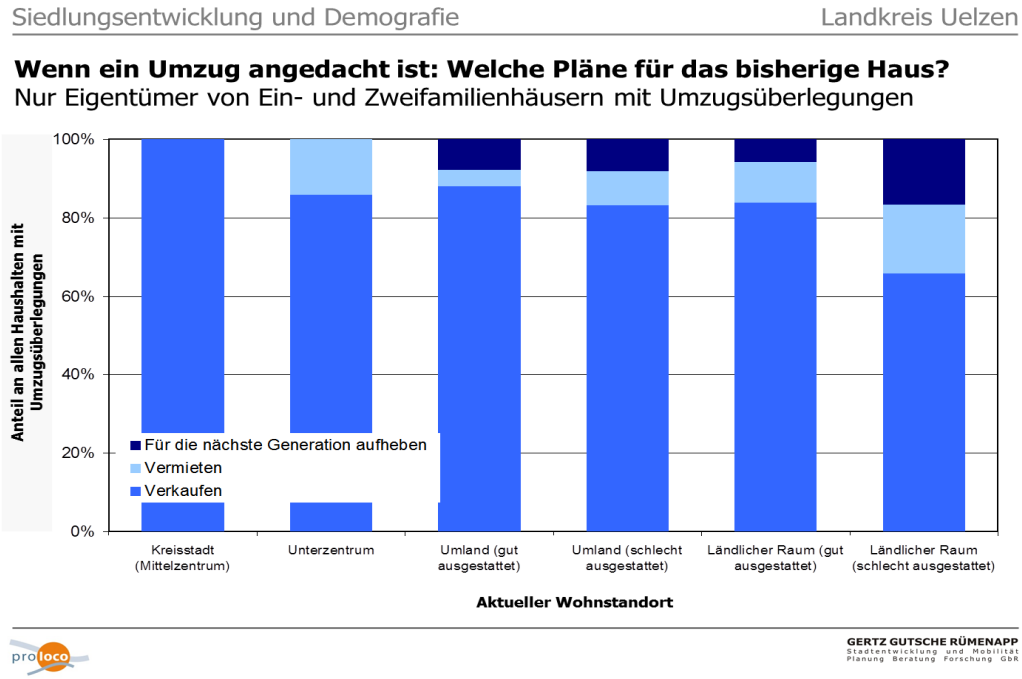


Abbildung 35 Nachnutzungsüberlegungen der Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Umzugsüberlegungen bezüglich ihres aktuellen Wohnhauses, Quelle: GGR/GEWOS/s.l.f (2011): Haushaltsbefragung im Kreis Nordfriesland

Wie Abbildung 35 deutlich macht, zeigen sich dabei Unterschiede in den Überlegungen der Eigentümer in den verschiedenen Gemeindetypen. Während in der Kreisstadt Husum[7] die

[7] Die Werte für Husum sind statistisch deutlich schwächer besetzt.

Verkaufsüberlegungen überwiegen, nimmt der gemeinsame Anteil der Optionen „vermieten" und „aufheben" mit sinkender Zentralität der Orte zu. Besonders auffällig ist dies in den schlecht ausgestatteten Gemeinden des ländlichen Raums, in denen beide Optionen gemeinsam auf etwa ein Drittel der Fallzahl kommen.

Eine innerhalb des Projektes „Masterplan Daseinsvorsorge Nordfriesland" erstellte immobilienwirtschaftliche Bewertung beschreibt erhebliche Vermarktungsschwierigkeiten für die typischen Bestandsimmobilien der Generation „65+" in den infrastrukturell schlecht ausgestatteten und weit von den Zentren entfernt liegenden Gemeinden. Die in Abbildung 35 deutlich erkennbare Standortabhängigkeit der Nachnutzungsüberlegungen scheint somit nicht nur sozialstrukturelle Haushaltsgewohnheiten in den unterschiedlichen Teilräumen des Kreises, sondern auch marktstrukturelle Zwangspunkte abzubilden. Abbildung 35 kann somit auch so interpretiert werden, dass die sich abzeichnenden Veräußerungsschwierigkeiten bei den Bestandshäusern in den schlechter ausgestatteten Gemeinden in Ansätzen bereits Eingang in die Nachnutzungsüberlegungen der Haushalte gefunden haben.

Zwischenfazit

In vielen ländlich geprägten Räumen der Bundesrepublik zeigen sich zunehmend Vermarktungsschwierigkeiten bei den Bestandsimmobilien der 50er bis 70er Jahre, die aufgrund der demografischen Entwicklung zunehmend auf den Markt drängen, da ihre Bewohner versterben oder in eine seniorengerechtere Wohnung umziehen wollen.

Gründe für die Vermarkungsschwierigkeiten sind die rückgehende Zahl an jungen Familien (= potenziellen Käufern), die häufig ungünstigen energetischen Eigenschaften der Gebäude sowie veränderte Ansprüche an den Zuschnitt der Wohnungen.

4.3 Übertragung auf den Landkreis Uelzen

4.3.1 Thesen zur Übertragung

Versucht man nun, die in den vorstehenden Abschnitten dargestellten Befunde zu den Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt und die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum auf die Situation im Landkreis Uelzen zu übertragen, erscheint es sinnvoll, zunächst die wesentlichen Punkte der vorangegangenen Abschnitten zu Thesen zusammenzufassen, die aller Wahrscheinlichkeit nach auch für den Landkreis Uelzen zutreffend sind.

Dies geschieht in insgesamt fünf Thesen:

- Die zentralen Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt und die Siedlungsentwicklung in eher ländlich geprägten Landkreisen ergibt sich aus den Wohnstandort- und Investitionsentscheidungen der Generationen „25-45" und „65+". Diese beiden Lebensabschnitte beinhalten die überwiegende Mehrzahl selbstbestimmter Umzüge und Standortentscheidungen.
- Die Generation „25-45" tritt vor allem als Nachfrager nach Wohnraum in der Phase der Familiengründung auf. Sie stellt dabei gleichzeitig vor der Entscheidung, in welcher Gemeinde und welchem Ortsteil sie die angestrebte Vergrößerung ihrer Wohnfläche realisieren möchte, ob sie diese durch Anmietung oder Eigentumserwerb erreichen möchte und ob im Falle von Eigentumsbildung ein Haus neu gebaut oder ein Bestandsobjekt gekauft und ggf. saniert werden soll.

- Die Bestandsimmobilien – insbesondere im Ein- und Zweifamilienhausbereich – bilden den Verknüpfungspunkt zur Generation „65+". Sofern diese einen Umzug in Betracht zieht, steht die häufig im Eigentum befindliche bisherige Wohnimmobilie zum Verkauf an. Die Chancen zur Realisierung der eigenen Umzugspläne sind damit von der Marktgängigkeit dieser Bestandsimmobilie abhängig. Eine zentrale Rolle der Generation „65+" bei der Beschreibung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf Wohnungsmarkt und Siedlungsentwicklung ist daher die des wichtigsten Anbieters von Gebrauchtimmobilien.
- Hintergrund von Umzugsüberlegungen der Generation „65+" ist in aller Regel der Wunsch nach einer kleineren, mit geringerem Aufwand zu bewohnenden und zentraler gelegenen Wohnung. „sicher" und „überschaubar" sind weitere wichtige Begriffe. Damit rücken selbst in ländlichen, maßgeblich durch Einfamilienhäuser geprägten Landkreisen Etagenwohnungen ins Blickfeld. Neben der eben genannten Anbieterrolle bei gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern stellt die Generation „65+" somit gleichzeitig auch die wichtigste Nachfragergruppe nach seniorengerechten Wohnungen, häufig auch in Mehrfamilienhäusern dar. Anbieter entsprechender Wohnungen sind i.d.R. institutionelle Wohnungsanbieter.
- Durch die demografischen Veränderungen kommt es zu erheblichen Gewichtsverschiebungen zwischen den Generationen „25-45" und „65+", wodurch sich auch die Anbieter-Nachfrager-Verhältnisse deutlich verändern.

4.3.2 Gewichtsverschiebungen auf Ebene des Landkreises Uelzen insgesamt

Betrachtet man die zuletzt formulierte These von der Gewichtsverschiebung zwischen den beiden Generationen „25-45" und „65+" etwas genauer für den Landkreis Uelzen, so zeigt sich das in Abbildung 36 dargestellte Bild. Lebten in der Vergangenheit immer deutlich mehr Menschen der Generation „25-45" im Landkreis Uelzen als Menschen der Generation „65+", so erleben wir aktuell einen „Gleichstand", der sich in wenigen Jahren in eine deutliche Mehrheit der Generation „65+" entwickeln wird. Über das Jahr 2030 hinaus ist sogar ein Mengenverhältnis von 2:1 zugunsten der Generation „65+" absehbar.

Sind die eben formulierten Thesen zumindest im Ansatz richtig, so hat die in Abbildung 36 abgetragene Gewichtsverschiebung zwischen den Generationen erhebliche Auswirkungen für den Gebrauchtimmobilienmarkt im Landkreis Uelzen. So kippt die Situation deutlich in Richtung eines Nachfragermarktes, in dem sich die Nachfrager nach Gebrauchtimmobilien (d.h. die im Wesentlichen die Generation „25-45") in aller Ruhe die besten Objekte aussuchen kann, während die Generation „65+" unter erheblichen Preisdruck gerät. Die eigenen Umzugspläne (inkl. der Überlegungen zur Finanzierung der eigenen Pflege) geraten so leicht unter den Finanzierungsvorbehalt des erfolgreichen Immobilienverkaufs.

Zugleich wird ein deutlicher Mehrbedarf an seniorengerechten Wohnungen erkennbar. Diese sollen nicht nur möglichst barrierefrei sein, sondern auch im Umfeld fußläufig erreichbarer Infrastruktur. Angesichts des eben formulierten „Finanzierungsvorbehalts" sowie der allgemeinen Einkommensverteilung der Generation „65+" wird die Herausforderung vor allem in der Bereitstellung entsprechender Wohnmöglichkeiten für mittlere und kleinere Budgets liegen.

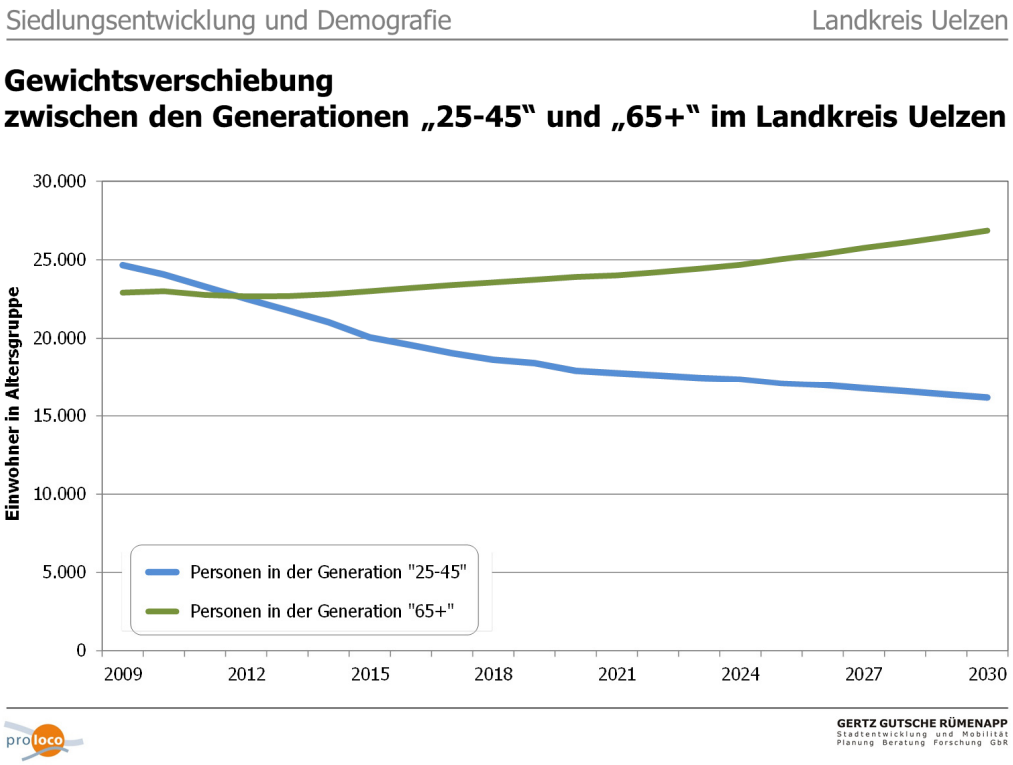


Abbildung 36 Veränderung der Mengenrelation zwischen den beiden Generationen „25-45" und „65+" im Landkreis Uelzen

4.3.3 Gewichtsverschiebungen auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden

Betrachtet man die Entwicklung der eben für den Gesamtkreis beschriebenen Gewichtsverschiebung zwischen den Generationen „25-45" und „65+" räumlich etwas differenzierter auf der Ebene der sechs Einheits- und Samtgemeinden, so zeigt sich zum einen, dass diese im gesamten Kreisgebiet in vollem Gange ist (Abbildung 37).

Zum anderen werden zwischen den einzelnen Einheits- und Samtgemeinden Detailunterschiede erkennbar, die zum einen den Zeitpunkt des „Gleichstandes" und zum anderen die Intensität der Gewichtsverschiebung betreffen. Während in den vier Samtgemeinden der Größengleichstand der Generationen „25-45" und „65+" bereits in der Vergangenheit liegt (Aue, Bevensen-Ebstorf und Suderburg) oder gerade erreicht ist (Rosche), steht er in den beiden Einheitsgemeinden Bienenbüttel und Uelzen noch bevor.

Hinsichtlich der Intensität stecken hingegen die beiden Einheitsgemeinden das Spektrum der Werte ab. So fällt die Gewichtsverschiebung in der Stadt Uelzen am schwächsten (-24% Einwohner zwischen 25 und 45 Jahre bzw. +4% Einwohner über 65 Jahre zwischen 2012 und 2030), in der Gemeinde Bienenbüttel (-42% Einwohner zwischen 25 und 45 Jahre bzw. +54% Einwohner über 65 Jahre zwischen 2012 und 2030) hingegen am stärksten aus.

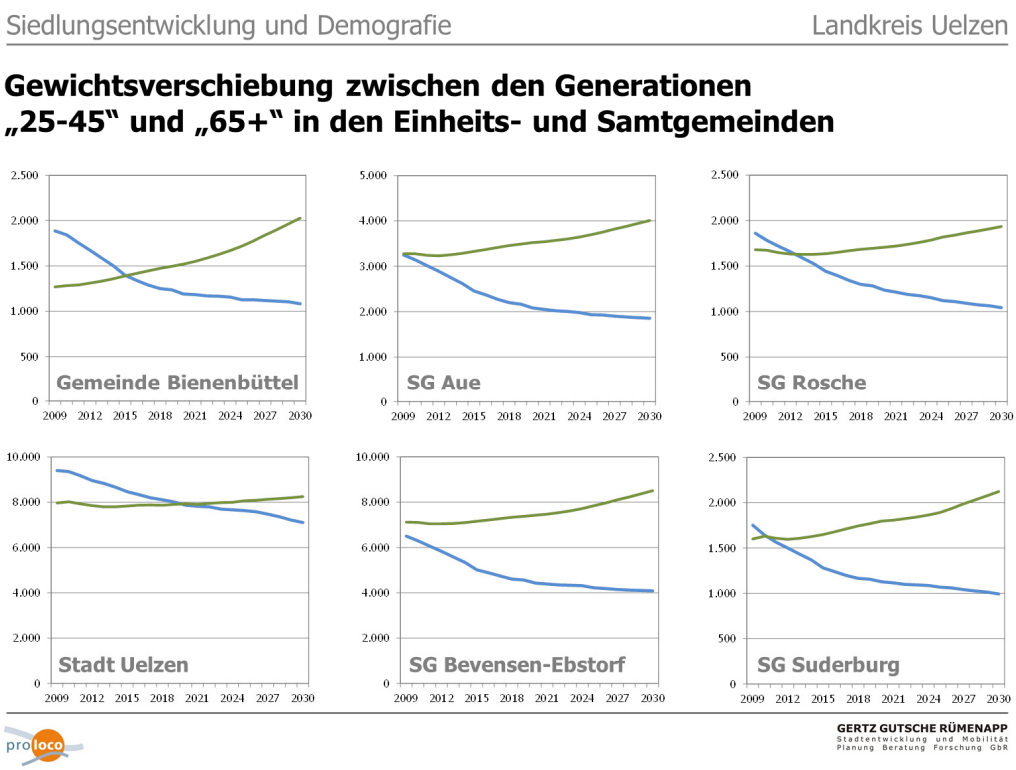


Abbildung 37 Veränderung der Mengenrelation zwischen den beiden Generationen „25-45" und „65+" in den sechs Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Uelzen

Insgesamt werden sich aber alle sechs Gebietskörperschaften mit den Auswirkungen dieser Verschiebungen auseinandersetzen müssen, also

- sinkender Marktgängigkeit (und Verkaufspreisen) von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern (insbesondere mit Baujahr vor 1978[8])
- steigender Nachfrage nach bezahlbarem seniorengerechten Wohnungsbau in möglichst fußläufiger Distanz zu Infrastruktureinrichtungen wie Läden, Ärzten, Treffpunkten, Kirche und Friedhof

Insbesondere für das zuletzt genannte Wohnungsmarktsegment des seniorengerechten Wohnungsbaus stellt sich die planerische Aufgabe, gute und zukunftsfähige Standorte innerhalb der Einheits- und Samtgemeinden zu finden.

[8] Zeitpunkt der Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung, vgl. hierzu Abschnitt 5.2.

4.3.4 Gewichtsverschiebungen auf Ebene der Gemeinden

Die dargestellten Gewichtsverschiebungen finden sich auch auf Ebene der einzelnen Gemeinden. Abbildung 38 zeigt die Prognosewerte der einzelnen Gemeinden für die Generation 25-45. Für kleinere Gemeinden sind die angegebenen Werte mit einer gewissen Prognoseunsicherheit behaftet.

Generation 25-45

→ Wichtigste Nachfragergruppe nach Bestandsimmobilien im Ein- und Zweifamilienhausbereich

Samtgemeinde / Einheitsgemeinde	Gemeindename	2009	2030	Veränderung
Bienenbüttel	Bienenbüttel	1.890	1.080	-43%
Stadt Uelzen	Groß Liedern / Hanstedt II / Mehre (inkl. Klein Liedern und Halligdorf)	450	310	-30%
Stadt Uelzen	Hansen / Veerßen	530	370	-30%
Stadt Uelzen	Holdenstedt / Klein Süstedt (inkl. Borne)	690	520	-25%
Stadt Uelzen	Kernstadt (inkl. Hambrock)	5.480	4.230	-23%
Stadt Uelzen	Kirch- und Westerweyhe	1.060	750	-29%
Stadt Uelzen	Masendorf / Molzen / Riestedt	320	270	-15%
Stadt Uelzen	Oldenstadt / Ripdorf / Tatern / Woltersburg (inkl. West und Piepenhöfen)	870	650	-26%
Samtgemeinde Aue	Bad Bodenteich	930	480	-49%
Samtgemeinde Aue	Lüder	370	140	-63%
Samtgemeinde Aue	Soltendieck	250	180	-29%
Samtgemeinde Aue	Stadensen	280	140	-51%
Samtgemeinde Aue	Wieren	660	430	-36%
Samtgemeinde Aue	Wrestedt	760	500	-34%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Altenmedingen	390	280	-29%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Bad Bevensen, Stadt	1.900	1.260	-34%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Barum	220	170	-23%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Emmendorf	210	120	-43%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Himbergen	430	240	-45%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Jelmstorf	220	90	-59%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Römstedt	230	70	-67%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Weste	260	120	-53%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Ebstorf, Klosterflecken	1.400	960	-31%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Hanstedt	220	100	-54%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Natendorf	220	160	-30%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Schwienau	180	130	-27%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Wriedel	620	390	-37%
Samtgemeinde Rosche	Oetzen	370	180	-52%
Samtgemeinde Rosche	Rätzlingen, Kr Uelzen	140	90	-32%
Samtgemeinde Rosche	Rosche	570	320	-43%
Samtgemeinde Rosche	Stoetze	180	70	-60%
Samtgemeinde Rosche	Suhlendorf	610	380	-38%
Samtgemeinde Suderburg	Eimke	210	90	-60%
Samtgemeinde Suderburg	Gerdau	370	210	-44%
Samtgemeinde Suderburg	Suderburg	1.170	700	-41%

Abbildung 38 Einwohnerentwicklung der Generation „25-45 " in den Gemeinden

Den flächendeckend deutlichen Rückgängen der Generation „25-45" stehen die ebenso flächendeckenden Zuwächse bei der Generation „65+" gegenüber (Abbildung 39). Auch diese Prognosewerte beinhalten für kleinere Gemeinden eine höhere Unsicherheit als für größere. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die steigende Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum in den kleineren Gemeinden voraussichtlich kaum wird durch entsprechenden Wohnungsbau begegnen lassen, da der Wunsch nach besserer Infrastrukturversorgung eng mit dem Wunsch nach höherer Barrierefreiheit und insgesamt geringerem Wohnaufwand verknüpft ist und sich in kleineren Gemeinden in aller Regel nicht realisieren lässt.

Generation 65+

→ Wichtigste Anbietergruppe von Bestandsimmobilien im Ein- und Zweifamilienhausbereich
→ Hauptnachfragegruppe nach barrierefreiem Wohnraum, auch im Mehrfamilienhausbereich

Samtgemeinde / Einheitsgemeinde	Gemeindename	2009	2030	Veränderung
Bienenbüttel	Bienenbüttel	1.270	2.030	60%
Stadt Uelzen	Groß Liedern / Hanstedt II / Mehre (inkl. Klein Liedern und Halligdorf)	370	540	47%
Stadt Uelzen	Hansen / Veerßen	630	480	-23%
Stadt Uelzen	Holdenstedt / Klein Süstedt (inkl. Borne)	520	520	0%
Stadt Uelzen	Kernstadt (inkl. Hambrock)	4.900	5.080	4%
Stadt Uelzen	Kirch- und Westerweyhe	590	640	9%
Stadt Uelzen	Masendorf / Molzen / Riestedt	220	260	16%
Stadt Uelzen	Oldenstadt / Ripdorf / Tatern / Woltersburg (inkl. West und Piepenhöfen)	750	740	-1%
Samtgemeinde Aue	Bad Bodenteich	1.100	1.410	29%
Samtgemeinde Aue	Lüder	330	400	22%
Samtgemeinde Aue	Soltendieck	280	290	3%
Samtgemeinde Aue	Stadensen	310	370	19%
Samtgemeinde Aue	Wieren	550	690	26%
Samtgemeinde Aue	Wrestedt	710	850	19%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Altenmedingen	350	470	33%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Bad Bevensen, Stadt	3.110	3.410	10%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Barum	160	220	35%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Emmendorf	150	250	72%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Himbergen	450	600	32%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Jelmstorf	230	260	12%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Römstedt	170	290	72%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Weste	230	350	50%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Ebstorf, Klosterflecken	1.140	1.450	27%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Hanstedt	200	250	26%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Natendorf	170	190	12%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Schwienau	160	160	-1%
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	Wriedel	580	600	3%
Samtgemeinde Rosche	Oetzen	270	300	10%
Samtgemeinde Rosche	Rätzlingen, Kr Uelzen	100	140	36%
Samtgemeinde Rosche	Rosche	470	520	10%
Samtgemeinde Rosche	Stoetze	150	180	17%
Samtgemeinde Rosche	Suhlendorf	690	800	17%
Samtgemeinde Suderburg	Eimke	220	270	19%
Samtgemeinde Suderburg	Gerdau	320	430	33%
Samtgemeinde Suderburg	Suderburg	1.060	1.430	35%

Abbildung 39 Einwohnerentwicklung der Generation „65+" in den Gemeinden

Zwischenfazit

Die Auswirkungen der demografischen Entwicklung sind auch auf dem Wohnungsmarkt des Landkreises Uelzen spürbar. Wesentliche Merkmale sind:

- eine Gewichtsverschiebung auf der Nachfrageseite weg von jüngeren Haushalten im Familiengründungsalter hin zu älteren Haushalte mit Umzugsabsichten in Richtung „seniorengerechtes Wohnen".
- entsprechend andere Präferenzen bezüglich Standort (gute fußläufige Infrastrukturausstattung), Wohnungstyp (eher kleinere Wohnungen, keine großen Gärten) und Finanzierung (nicht selten auch Miete statt (erneut) kaufen)
- merkliche Vermarktungsschwierigkeiten bei Bestandsimmobilien der 50er bis 70er Jahre, insbesondere in infrastrukturell schlecht ausgestatteten Ortsteilen.

5 Wohnungsbestand

5.1 Wohngebäude und Wohnungen im Kreis Uelzen

5.1.1 Wohngebäudebestand

Insgesamt gibt es etwa 29.200 Wohngebäude im Kreis Uelzen. Vorherrschend sind Gebäudetypen mit ein bis zwei Wohnungen (in der Regel „klassische" Ein- und Zweifamilienhäuser). Legt man die vereinfachende Annahme zugrunde, dass es sich bei diesen Typen in der Regel um Eigenheime handelt entspräche dies einer Eigenheimquote von ca. 90%.

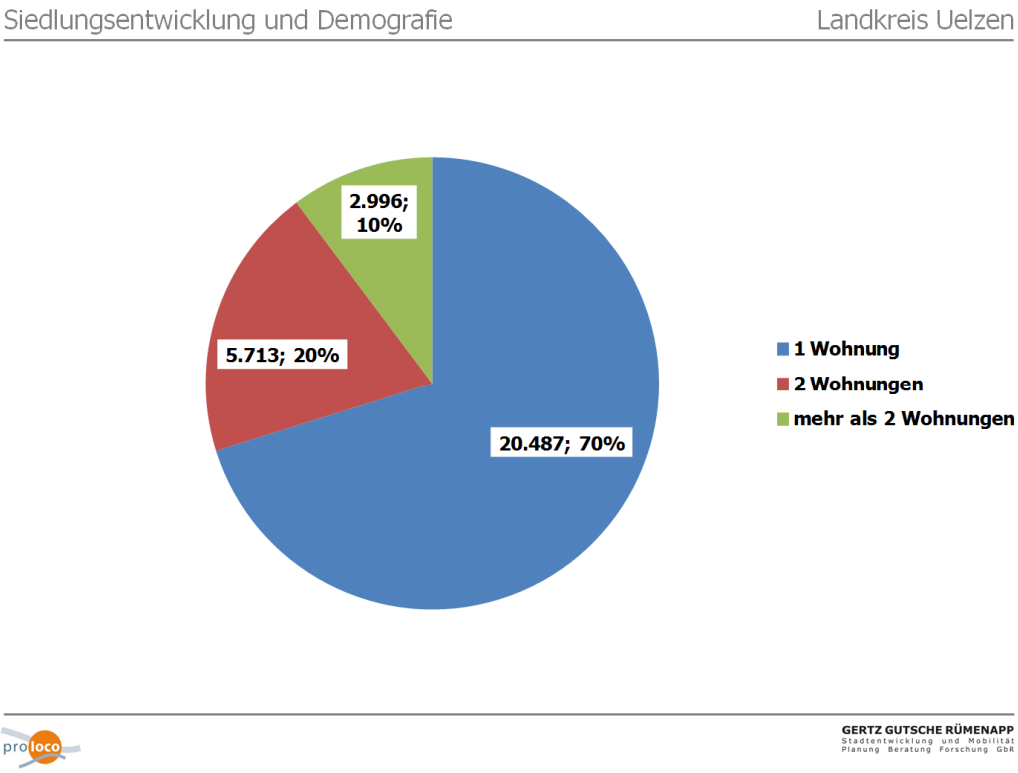


Abbildung 40 Wohngebäude nach Wohnungszahl im Landkreis Uelzen, Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

5.1.2 Wohnungsbestand

Das Statistische Bundesamt weist für den Landkreis Uelzen eine Gesamtzahl von knapp 48.100 Wohnungen aus, wobei hier sowohl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch Wohnungen in größeren Gebäuden gezählt werden.

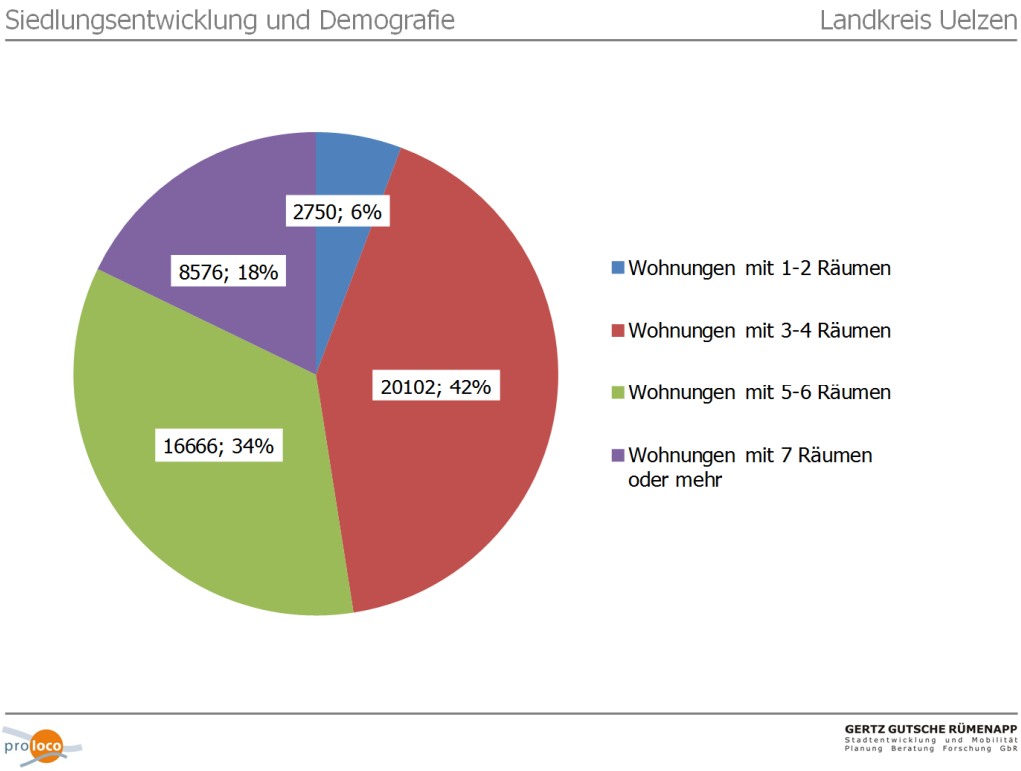


Abbildung 41 Wohnungsgrößen nach Anzahl der Wohnräume im Landkreis Uelzen, Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Der Wohnungsbestand lässt sich als gängige Klassifizierung in Größenklassen nach Anzahl der Zimmer unterteilen (Abbildung 41). Es wird deutlich, dass im Landkreis Uelzen eher Wohngebäude mit einer höheren Anzahl an Räumen den Bestand dominieren. Dies passt zum hohen Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern (Abbildung 40)

Die eher hohe Zahl an Räumen pro Wohnung (Abbildung 41) schlägt sich interessanterweise aber nicht in einer überdurchschnittlichen Wohnungsgröße nieder. Diese liegt mit ca. 97 m² deutlich unterhalb des Durchschnitts im Regierungsbezirk Lüneburg (105 m²) sowie in Niedersachsen insgesamt (126 m²).

Auf die Bevölkerung bezogen ergibt sich hingegen eine durchschnittliche Wohnfläche pro Person von fast 50 m². Damit liegt der Landkreis Uelzen wiederum im oberen Bereich des Wertespektrums des Regierungsbezirks Lüneburg (47 m² bis knapp 50 m²) liegt.[9]

[9] Destatis (2011): Bauen und Wohnen. Mikrozensus - Zusatzerhebung 2010. Bestand und Struktur der Wohneinheiten sowie Wohnsituation der Haushalte

5.1.3 Baualtersklassen

Neben der Art der Gebäude ist für eine Einschätzung der Gebäudebestandssituation besonders deren Baualter von Relevanz. Abbildung 42 stellt die Verteilung der Wohngebäude nach Baualtersklassen im gesamten Kreis dar. Das statistische Bundesamt liefert eine Datenbasis bis 2010, wodurch die in der Abbildung geringe Anzahl der Neubauten in der Klasse ab 2009 begründet liegt. Deutlich sichtbar sind die beiden Schwerpunkte in den Altersklassen vor 1918 und den späteren Nachkriegsjahren zwischen 1958 und 1968, welche durchaus typisch für vergleichbar strukturierte Landkreise sind.

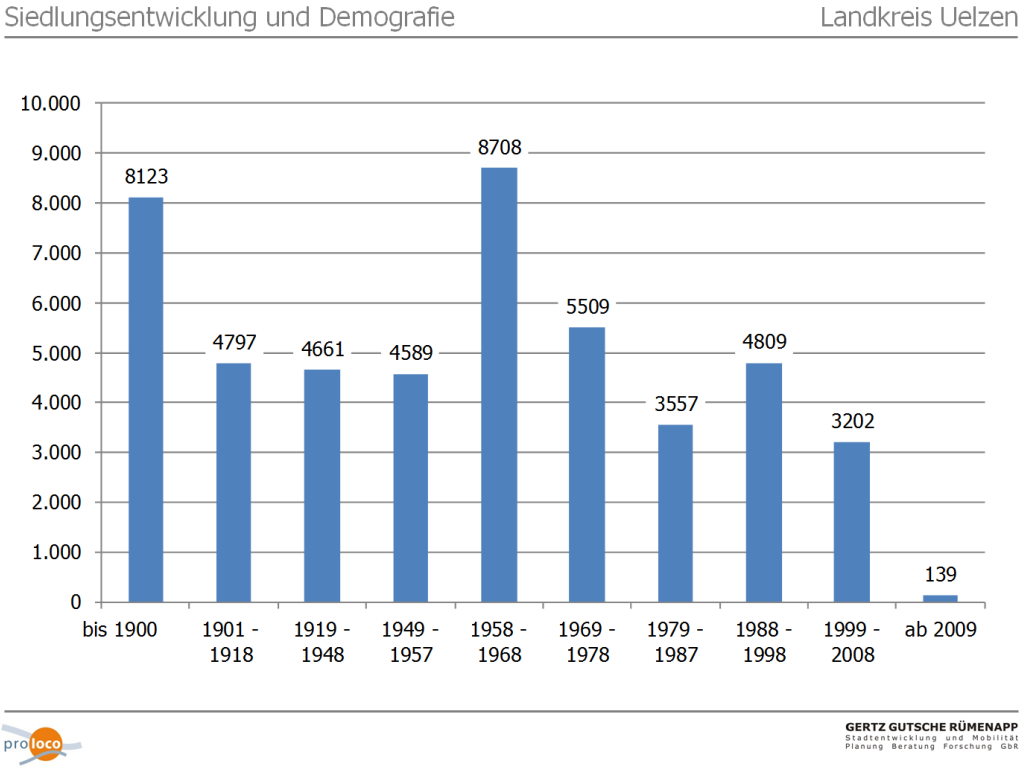


Abbildung 42 Altersstruktur der Wohnungen im Landkreis Uelzen, Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

5.2 Hintergrundinformation: Energetische Standards

In den vergangenen Jahren ist der gebäudespezifische Energieverbrauch zu einem der zentralen Merkmale für die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit eines Wohngebäudes geworden. Steigende Energiepreise und sicherlich auch ein erhöhtes Umweltbewusstsein haben diese Entwicklung begünstigt. Führen die gängigen Wärmeschutzverordnungen bei Neubauten in der Regel zu sehr geringen Verbrauchskennzahlen, so zeigt sich gleichzeitig im Gebäudebestand ein sehr heterogenes Bild.

Hier ist der Energieverbrauch vom zur jeweiligen Bauzeit verwendeten Standard und von der Art und Qualität der innerhalb der Lebenszeit des Gebäudes nachträglich vorgenommen Modernisierungsmaßnahmen abhängig. Der genaue Verbrauch ist in der Regel nur durch eine ingenieurstechnische Begutachtung des Gebäudes vor Ort herauszufinden.

Im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein hat die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. 2011 ein vereinfachtes Abschätzungsverfahren für diese komplexe Thematik erarbeitet und 2012 zusammen mit einer Reihe von Partnern aus der Immobilien-

wirtschaft veröffentlicht.[10] Hierbei erfolgte eine kombinierte Auswertung der bereits bei der Arbeitsgemeinschaft vorliegenden Daten zu Wohngebäuden in Schleswig-Holstein mit Begehungen in ausgesuchten Gemeinden in Schleswig-Holstein.

Auch wenn die dortigen baulichen Voraussetzungen sicher nicht vollständig identisch mit den Gegebenheiten im Kreis Uelzen sind, so lassen sich doch die nachfolgend beschriebenen Kernaussagen aus der genannten Untersuchung ableiten.

So unterscheidet die genannte Studie zwischen drei Stufen der Modernisierung eines Gebäudes:

a) Nicht modernisiert: Seit der Erbauung gab es keine wesentlichen Modernisierungen, d.h. maximal eine Maßnahme an der Gebäudehülle und/oder der Anlagentechnik im Standard nach WSchV 1977/1984 bzw. maximal eine Maßnahme an der Gebäudehülle im Flächenumfang von 50% des Bauteils oder der Anlagentechnik im Standard nach WSchV 1995.

b) Gering modernisiert: An wesentlichen Bauteilen oder Komponenten wurden teilweise Modernisierungen durchgeführt, d.h. maximal zwei Maßnahmen an der Gebäudehülle und/oder der Anlagentechnik im Standard nach WSchV 1977/1984 bzw. maximal eine Maßnahme an der Gebäudehülle und/oder der Anlagentechnik im Standard nach WSchV 1995.

c) Mittel/größtenteils modernisiert: An wesentlichen Bauteilen oder Komponenten wurden größtenteils Modernisierungen durchgeführt, d.h. mehr als zwei Maßnahmen an der Gebäudehülle und/oder der Anlagentechnik im Standard nach WSchV 1977/1984 bzw. mehr als eine Maßnahme an der Gebäudehülle und/oder der Anlagentechnik im Standard nach WSchV 1995.

Im Zuge der Begehungen wurde die Häufigkeit der bereits im realen Wohnungsbestand durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ermittelt, sodass für jede Kombination aus Gebäudetyp und Modernisierungsstufe ein Anteilswert für Schleswig-Holstein gebildet werden konnte (vgl. Abbildung 44 und Abbildung 46).

5.2.1 Einfamilienhäuser

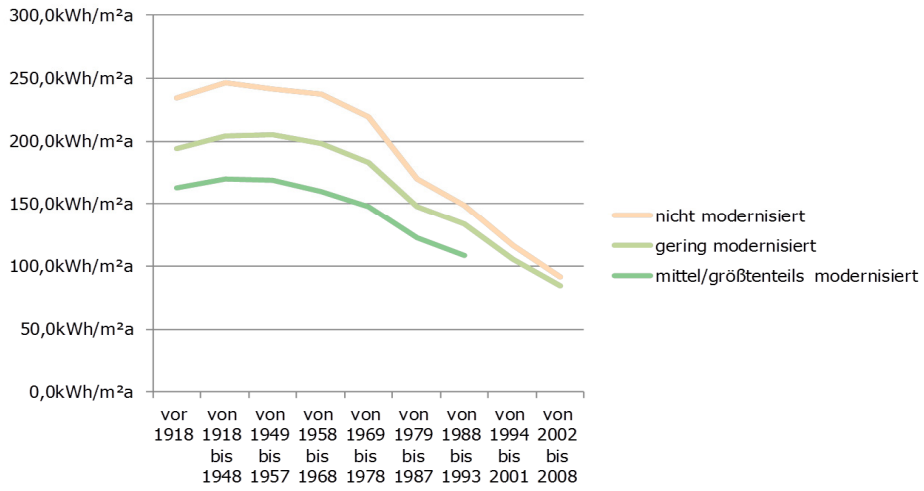
Aufgrund ihrer baulichen Struktur (in der Regel weniger kompakte Baukörper und ein ungünstigeres Wohnfläche zu Außenwand Verhältnis) sowie ihres hohen Aufkommens am Gesamtwohnungsbestand bieten sich Ein- und Zweifamilienhäuser besonders für energetische Modernisierungsmaßahmen an.

Abbildung 43 erläutert den Zusammenhang zwischen Energieverbrauch, Baualtersklasse und Modernisierungsgrad für den Gebäudetyp der Ein- und Zweifamilienhäuser, welche den größten Teil des Wohnungsbestandes im Kreis Uelzen ausmachen. Deutlich sichtbar ist der Anstieg des Energiebedarfs bei den frühen Nachkriegsbauten. Auch das durch steigende Energiepreise und resultierend bessere Bauvorschriften (ab 1978) zunächst langsame und ab den 1980er Jahren dynamischere Absinken der Verbräuche ist gut erkennbar.

[10] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, Innenministerium Schleswig-Holstein (2012): Gebäudetypologie Schleswig-Holstein. Leitfaden für wirtschaftliche und energieeffiziente Sanierungen verschiedener Baualtersklassen. Kiel. Vgl. die detailliertere Projektschreibung in Kapitel 4.2.1.

Siedlungsentwicklung und Demografie Landkreis Uelzen

Heizenergieverbrauch nach Baualter: Ein- und Zweifamilienhäuser



GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR

Abbildung 43 Heizenergieverbrauch von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baualter und Modernisierungsgrad, Quelle: eigene Darstellung nach Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen SH (2012)

Siedlungsentwicklung und Demografie Landkreis Uelzen

Energetischer Zustand des Ein- und Zweifamilienhausbestands in Schleswig-Holstein (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.)

EFH/ZFH	vor 1918	von 1918 bis 1948	von 1949 bis 1957	von 1958 bis 1968	von 1969 bis 1978	von 1979 bis 1987	von 1988 bis 1993	von 1994 bis 2001	von 2002 bis 2009
A Verbrauchskennwert [kWh/m²a] B Prozentualer Anteil	A B	A B	A B	A B	A B	A B	A B	A B	A B
IST-Zustand	186,6 100%	197,2 100%	200,5 100%	194,9 100%	183,7 100%	155,4 100%	144,0 100%	114,4 100%	91,3 100%
nicht modernisiert	233,1 5%	244,5 4%	241,4 5%	236,2 8%	217,4 12%	169,1 38%	148,6 76%	116,1 85%	91,7 95%
gering modernisiert	193,4 67%	203,3 74%	204,4 79%	197,0 78%	182,3 80%	147,8 60%	133,7 20%	105,0 15%	84,5 5%
mittel/größtenteils modernisiert	162,2 28%	168,2 22%	168,7 16%	159,3 14%	147,4 8%	122,3 2%	108,3 4%		

mittel/größtenteils modernisiert | gering modernisiert | nicht modernisiert

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR

Abbildung 44 Energieverbrauchskennwerte und Modernisierungszustände von Ein- und Zweifamilienhäusern in Schleswig-Holstein nach Baualtersklassen, Quelle: Innenministerium Schleswig-Holstein / Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Schleswig-Holstein (2012)

Ebenfalls zeigt sich, dass durch Dämmmaßnahmen gerade im Segment der vor 1969 gebauten Gebäude deutliche Einsparungen im Energieverbrauch zu realisieren sind. So kann beispielsweise bei einem zwischen 1918 und 1948 errichteten Gebäude durch eine Nachdämmung eine Energieeinsparung von rund einem Drittel realisiert werden.

Wie aus Abbildung 44 zu entnehmen ist, sind in Schleswig-Holstein inzwischen rund ein Drittel der vor 1918 erbauten Gebäude mittel- bzw. größtenteils und nur ein verschwindend geringer Anteil von 6% Gebäudebestandes in dieser Altersklasse nicht modernisiert. Aufgrund der ähnlichen wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten erscheint es nicht unplausibel für den Landkreis Uelzen von ähnlichen Größenordnungen auszugehen. Größere Einsparpotenziale ergeben sich daher besonders bei den Nachkriegsbauten, bei welchen rund 75% der Gebäude bislang nur Modernisierungen aus der Kategorie „gering modernisiert" erhalten haben und die in der Regel einen größeren Teil der Gebäudebestände ausmachen.

Allerdings zeigen sich bei diesen Gebäude aufgrund der demografischen Veränderungen zunehmend Vermarktungsschwierigkeiten. Dies ist insofern von Relevanz, als umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen im Einfamilienhausbereich besonders häufig zum Zeitpunkt eines Besitzerwechsels stattfinden.

Zwischenfazit

Vor 1978 (Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung) errichtete Einfamilienhäuser haben – trotz nicht selten bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen – in aller Regel deutlich schlechtere energetische Eigenschaften als jüngere Bestandsgebäude oder Neubauten.

Dies erweist sich insbesondere im ländlichen Raum zunehmend als Hemmnis bei der Veräußerung durch die häufig in diesen Bestandgebäuden lebende Generation „65+" (z.B. aufgrund eines angestrebten Umzugs in eine seniorengerechte Wohnung oder zur Finanzierung der Pflege).

5.2.2 Mehrfamilienhäuser

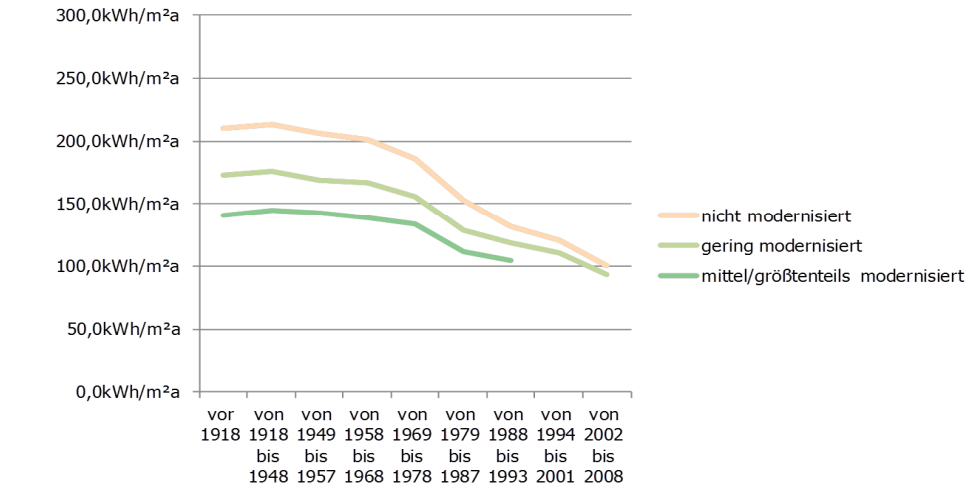
Mehrfamilienhäuser bieten in der Regel gute Voraussetzungen für eine energetische Sanierung. Sie haben ein, gemessen an Ein- und Zweifamilienhäusern, häufig günstigeres Verhältnis aus Oberfläche zu Wohnfläche und sind überdurchschnittlich oft im institutionellen Besitz von Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften. Diesen Gesellschaften fällt es häufig leichter, umfassende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, da sie Mengenvorteile realisieren können und häufiger über das benötigte Fachwissen verfügen.

Analog zur Darstellung für die Ein- und Zweifamilienhäuser beschreibt Abbildung 45 den Zusammenhang zwischen Baualter und Energieverbrauch. Es zeigt sich eine sehr ähnliche Grundstruktur wie im Einfamilienhausbereich, allerdings auf einem niedrigeren Verbrauchsniveau.

Abbildung 46 stellt analog zur Darstellung für die Ein- und Zweifamilienhäuser Kennzahlen für den Mehrfamilienhausbereich dar. Vor allem die in den Nachkriegsjahrzehnten erbauten Gebäude weisen bei den Mehrfamilienhäusern eine höhere Quote von mittel bis größtenteils modernisierten Gebäuden auf als die entsprechende Baualtersklasse der Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieser Unterschied ist wohl auch auf die bereits erwähnten Besitzverhältnisse von Gebäuden dieser Baualtersstruktur zurückzuführen.

Siedlungsentwicklung und Demografie Landkreis Uelzen

Heizenergieverbrauch nach Baualter: Mehrfamilienhäuser



GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR

Abbildung 45 Heizenergieverbrauch von Mehrfamilienhäusern nach Baualter und Modernisierungsgrad, Quelle: eigene Darstellung nach Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Schleswig-Holstein (2012)

Siedlungsentwicklung und Demografie Landkreis Uelzen

Energetischer Zustand des Mehrfamilienhausbestands in Schleswig-Holstein (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.)

MFH	vor 1918	von 1918 bis 1948	von 1949 bis 1957	von 1958 bis 1968	von 1969 bis 1978	von 1979 bis 1987	von 1988 bis 1993	von 1994 bis 2001	von 2002 bis 2009
A Verbrauchskennwert [kWh/m²a] B Prozentualer Anteil	A B	A B	A B	A B	A B	A B	A B	A B	A B
IST-Zustand	162,3 100%	165,0 100%	160,4 100%	158,6 100%	152,8 100%	133,8 100%	125,7 100%	117,8 100%	98,4 100%
nicht modernisiert	205,7 4%	208,9 3%	204,5 4%	198,4 4%	185,2 9%	149,8 37%	129,6 75%	118,8 90%	98,5 98%
gering modernisiert	171,0 63%	173,4 65%	168,9 58%	166,1 64%	154,8 69%	126,6 54%	116,9 19%	108,9 10%	91,8 2%
mittel/größtenteils modernisiert	140,3 33%	143,7 32%	142,7 38%	138,5 32%	133,1 22%	111,0 9%	104,2 6%		

mittel/größtenteils modernisiert | gering modernisiert | nicht modernisiert

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR

Abbildung 46 Energieverbrauchskennwerte und Modernisierungszustände von Mehrfamilienhäusern in Schleswig-Holstein nach Baualtersklassen, Quelle: Innenministerium Schleswig-Holstein / Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Schleswig-Holstein (2012)

5.2.3 Wirtschaftliche Grenzen der energetischen Sanierung

In der Regel sind durchaus Aktivitäten der Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Wohnungsunternehmen im Mehrfamilienhaussegment erkennbar, Wohngebäude energetisch zu sanieren. Angesichts der erheblichen Kosten[11] stoßen diese Aktivitäten jedoch relativ schnell an wirtschaftliche Grenzen. Entsprechend beschränken sich die Eigentümer auf einfache und relativ kostengünstige Maßnahmen.

Zudem findet die energetische Sanierung häufig zum Zeitpunkt des Besitzerwechsels statt. So haben viele Käufer die Kosten einer energetischen Modernisierung beim Kauf einer Immobilie bereits als Zusatzkostenposition im Blick, die zugleich ihre Zahlungsbereitschaft für das Bestandsgebäude senken.

Allgemein wird festgestellt, dass die Kosten für energetische oder generationengerechte Modernisierungsmaßnahmen sich nicht in einer entsprechenden Werterhöhung des Wohngebäudes widerspiegeln, die im Falle eines zeitnahen Verkaufs als Verkaufspreis am Markt erzielt werden könnte. Entsprechend führen die Verkäufer i.d.R. keine Sanierung mehr selbst durch.

An dieser Stelle ergibt sich eine wichtige Verknüpfung mit der demografischen Entwicklung. So stehen sich auf dem Gebrauchtimmobilienmarkt vor allem die beiden Generationen „25-45 Jahre" als potenzielle Nachfrager und die Generation „65+" als Anbieter gegenüber. Die Demografie bewirkt aufgrund der ebenfalls in Kapitel 4 beschriebenen Gewichtsverschiebung zwischen diesen Generationen eine Schwächung der Position der anbietenden Seniorengeneration. Die in diesem Kapitel beschriebenen Sanierungserfordernisse der Bestandsgebäude aus energetischen Gründen schmälern zusätzlich die Attraktivität des Erwerbs einer Bestandsimmobilie durch die (kleiner werdende) Generation „25-45".

Reagieren darüber hinaus viele Kommunen in einer Region auf den demografischen Wandel mit der zusätzlichen Ausweisung von Bauland (oder einer zu langsamen Nicht-Rücknahme bereits ausgewiesenen Baulands (Kapitel 6)), so wird die Option „Neubau statt Bestandsimmobilie" für die Generation „25-45" noch zusätzlich beworben.

Insgesamt kommt es so zu einem Verfall der Immobilienpreise bei den selbstgenutzten Einfamilienhäusern, insbesondere bei Baujahren vor 1978 und in Gegenden ohne gute infrastrukturelle Nahversorgung.[12] Entsprechend unterbleiben energetische Sanierungsmaßnahmen. Zudem schränkt die fehlende Marktgängigkeit der genannten Bestandsimmobilien ihre älter werdenden Besitzerinnen und Besitzer vor erhebliche Herausforderungen hinsichtlich der (oft fehlenden) Barrierefreiheit. Diesem Aspekt widmet sich der nächste Abschnitt.

Zwischenfazit

Eine umfassende energetische Sanierung von Bestandsgebäuden der 50er bis 70er Jahre ist mit erheblichen Kosten verbunden. Nicht selten tendieren junge Familien daher eher in Richtung Neubau.

Neben dem Nachfragerückgang durch die demografische Entwicklung verstärken sich so die Vermarktungsschwierigkeiten für Bestandsgebäude im ländlichen Raum zusätzlich.

[11] Eine gute Sammlung von Kostenkennwerte für die energetische Sanierung von Bestandswohngebäuden findet sich ebenfalls in der bereits mehrfach zitierten Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen.

[12] Zur Bedeutung der infrastrukturellen Nahversorgung vgl. auch die Ortsteiltypisierung in Kapitel 3.

5.3 Hintergrundinformation: Generationengerechte Wohnformen im Altbau

5.3.1 Steigende Bedeutung durch demografische Entwicklung

Neben der im vorgegangenen Exkurs diskutierten energetischen Komponente der Betrachtung von Bestandsbauten rückt durch die demografische Entwicklung ein weiterer Aspekt des Wohnungsbaus in den Blickpunkt: die Barrierefreiheit der Wohngebäude. Diese spielt vor allem für die Lebensqualität der aktuellen Bewohner eine Rolle. Gerade im Einfamilienhausbereich sind diese häufig auch noch die Erstbewohner der Gebäude. Zunehmend beeinflusst eine generationengerechte Gestaltung von Wohnungen aber auch deren Attraktivität im Falle eines Verkaufs.

In der Praxis nehmen die älter werdenden Haushalte und ihre Angehörigen an ihren Wohnungen (kleinere) situations- und bewohnerspezifische Maßnahmen zur Verringerung von Barrieren vor. Diese werden statistisch aber nicht erfasst. Entsprechend schwierig ist eine empirische Beschreibung des Gebäudebestandes in Deutschland hinsichtlich der Barrierefreiheit.

Bei der Wahl der zu treffenden Anpassungsmaßnahmen im Bestand spielt die Art der geistig-motorischen Fähigkeiten der Bewohner eine wesentliche Rolle. Auch aus diesem Grund gestaltet sich eine Klassifizierung und Bewertung der „Barrieresituation" von Bestandswohngebäuden ohne eine konkrete Untersuchung vor Ort schwierig.

5.3.2 Grobe Kostenkennwerte für Maßnahmen

Einige zumindest grobe Anhaltswerte liefert die bereits in Kapitel 4 zitierte Studie zur Wohnsituation im Kreis Nordfriesland. In deren Rahmen wurden durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. bauliche Maßnahmen zur Nutzbarkeit von Bestandsgebäuden im Hinblick auf eine barrierearme Wohnraumgestaltung ermittelt und diese mit Kostenwerten hinterlegt. Vereinfachend wurde dabei unterstellt, dass bislang noch keine Maßnahmen im jeweiligen Gebäude stattgefunden haben.

Analog zum Vorgehen bei der energetischen Modernisierung (Abschnitt 5.2) wurden vier Kategorien des generationengerechten Umbaus von Gebäuden definiert, für die dann anschließend Kostenschätzungen in Abhängigkeit der Baualtersklassen erarbeitet wurden.

Die Kategorien gliedern sich wie folgt auf:

- Kategorie 1 – Barrieren reduzieren: Umsetzung kleinerer Maßnahmen wie die (auch temporäre) Umrüstung des Bades, eine lautere Türklingel oder die Anbringung von kleineren Rollstuhlrampen. Abhängig von der Art der körperlichen Einschränkung jedoch in der Regel Maßnahmen, welche ohne nennenswerten baulichen Aufwand umsetzbar sind.

- Kategorie 2 – Barrieren beseitigen: Kleinere bauliche Maßnahmen wie die Erweiterung der Fläche des Badezimmers, die Optimierung der Eingangs- oder Bewegungssituation innerhalb der Wohnung durch Rücknahme oder Änderung von nicht tragenden Wänden. Umbau zu schwellenlosen und generell breiteren Türen, z.B. zum Balkon oder Terrasse. Die Maßnahmen sind zusätzlich zu den Maßnahmen der Kategorie 1 zu verstehen.

- Kategorie 3 – Barrierefreiheit herstellen: Herstellung der vollständigen Barrierefreiheit nach DIN 18025 T1 bzw. DIN 18040, welche in der Regel umfangreiche Umbaumaßnahmen umfasst, die deutlich über die in Kategorie 1 und 2 dargestellten Maßnahmen hinausgehen.

- Kategorie 4 – Barrierefreiheit sowie zusätzliche Wohnraumerweiterung: Über die in Kategorie 3 dargestellten Maßnahmen hinaus wird eine Erweiterung des Wohnraums und Modernisierung des Grundrisses vorgenommen.

Die Kosten für Maßnahmen dieser vier Kategorien bei Ein- und Zweifamilienhäusern verdeutlich Abbildung 47 in Form von Kostenspannen. Dabei wird eine gewisse Abhängigkeit von der Baualtersklasse der betreffenden Wohnimmobilie deutlich. Speziell bei Gebäuden in der Baualtersklasse von 1949 bis 1968 fallen höhere Kosten an. Oft sind hier sehr eng geschnittene Grundrisse ein Problem, die schon kleinere Maßnahmen wie die Verbreiterung von Türen oder den Umbau von Bädern recht aufwändig werden lassen. Für die aktuelle demografische Entwicklung ist dies insofern relevant, als ein Großteil der bereits pflegebedürftigen bzw. in den kommenden Jahren voraussichtlich pflegebedürftig werdenden Menschen in Wohnungen genau dieser Baualtersklassen wohnt.

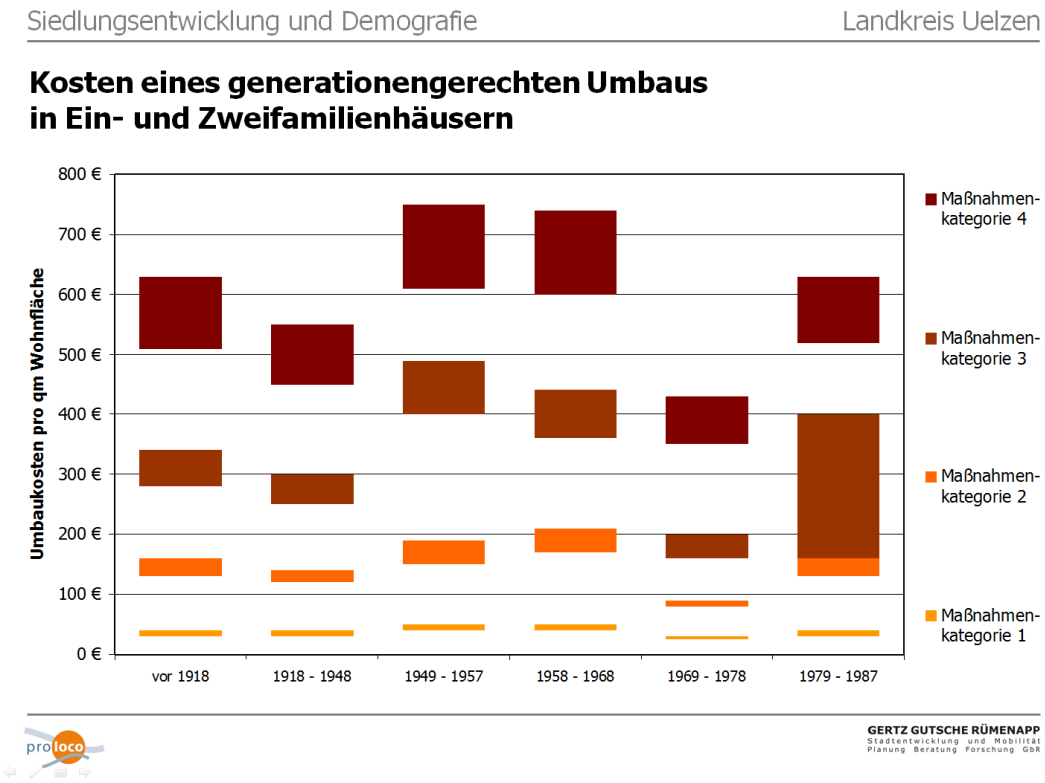


Abbildung 47 Spannweite der Kosten eines generationengerechten Umbaus in Ein- und Zweifamilienhäusern, Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Daten der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Schleswig-Holstein (2011)

Auffällig sind zudem die nach 1979 tendenziell noch einmal ansteigenden Kostenkennwerte. Dieser Anstieg ist u.a. auf die ab dieser Baualtersklasse vorherrschende Grundrisstypologie mit Bädern im ersten Stockwerk (statt im Erdgeschoss wie bei früherer Baujahren üblich) zurück zu führen.

Deutlich teurer stellt sich der Umbau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dar (Abbildung 48). Hier stellen sich durch Treppenhäuser und Stufen im Außenbereich oft schon Probleme bei der Erstellung einer barrierearmen Zuwegung zur Wohnung. Auch die Wohnungszuschnitte sind speziell bei älteren Baualtersklassen nur unter größeren Aufwendungen barrierearm zu gestalten. Trotzdem bemühen sich viele Wohnungsbaugesellschaften um entsprechende Maßnahmen. Um die Mehrkosten – die sich letztendlich in einer zusätzlichen Mietbelastung für die Bewohner wiederspiegeln müssen – im Rahmen zu halten, setzen wie häufig punktuelle Schwerpunkt, z.B. indem vor allem die ebenerdigen Erdgeschosswohnungen barrierearm umgestaltet werden.

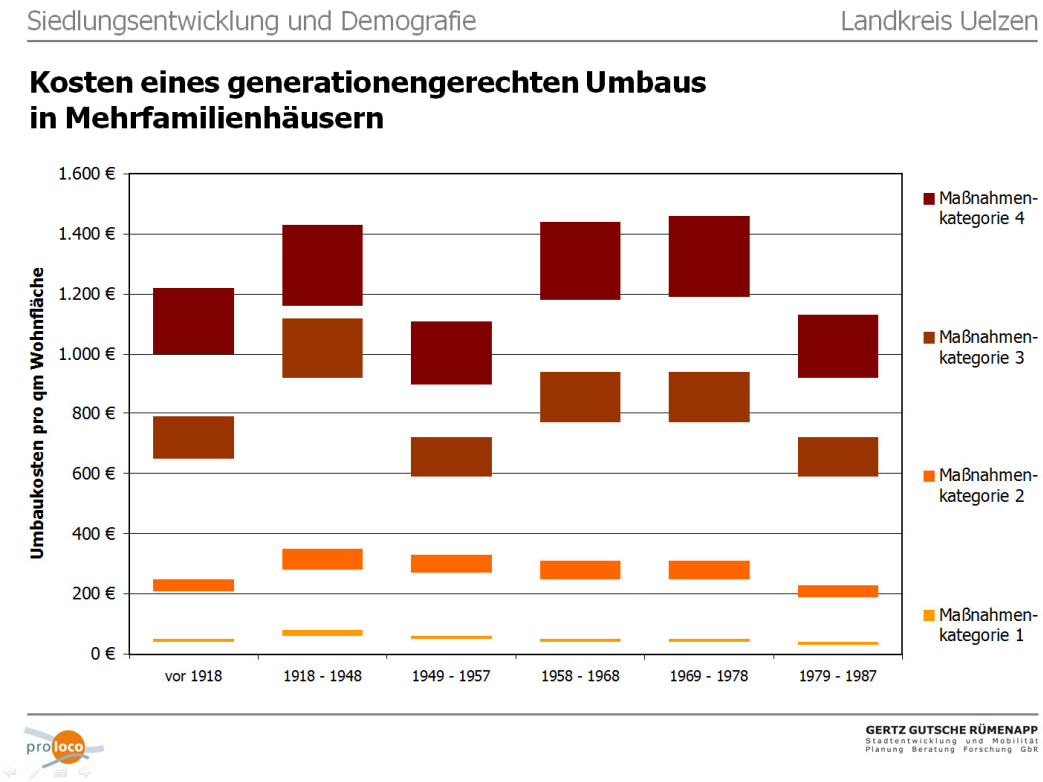


Abbildung 48 *Spannweite der Kosten eines generationengerechten Umbaus in Mehrfamilienhäusern, Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Daten der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Schleswig-Holstein (2011)*

5.3.3 Verhalten der Generationen

Zum Zeitpunkt des Erwerbs einer Bestandsimmobilie ist das Thema „Barrierefreiheit" für die Generation „25-45" nur sehr selten ein Thema. Dies gilt aber auch für den Neubau, wo inzwischen nur noch selten vollwertig nutzbare Bäder im Erdgeschoss geplant werden. Offenbar werden die Vorzüge, die das barrierefreie/-arme Wohnen auch für andere Generationen bietet (Beispiel: Kinderwagen) nicht gesehen oder für wenig relevant gehalten.

Aber auch in späteren Lebensphasen werden die Themen „Wohnen im Alter" und „Benötigtes Maß an Barrierefreiheit" erst relativ spät angegangen. Ein typischer Zeitpunkt besteht etwa zwei bis drei Jahre vor dem Eintritt an das individuelle Rentenalter. Größere bauliche Maßnahmen zur Schaffung einer Barrierefreiheit/-armut im eigenen Bestandgebäude sind jedoch auch dann eher die Ausnahme. Neben der eher abwartenden Beschäftigung mit dem Thema wirken vor allem die hohen Kosten als Hindernis. Die Bereitschaft, zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen (Energie oder Barrierefreiheit) einen Kredit aufzunehmen, ist sehr gering. Bei einem Verbleib in der Wohnung stehen daher einfachere Maßnahmen (in etwa der Kategorien 1 und 2) im Mittelpunkt.

Eine häufig gewünschte Alternative ist der Umzug in eine barriereärmere (und auch sonst mit weniger Aufwand zu bewohnende) Wohnung. Dies wird auch aus den in Kapitel 4 diskutierten Wohnwünschen deutlich.

Der Kauf oder die längerfristige Anmietung einer solchen Wohnung setzt jedoch entsprechende eigene Mittel voraus. Der zu Abschluss des vorstehenden Abschnitts 5.2.3 diskutierte Wertverfall von Bestandsimmobilien durch die demografische Verschiebung des Angebot-Nachfrage-Verhältnisses sowie die Aufwertung der Option „Neubau statt Bestandserwerb" schränkt die skizzierten Möglichkeiten der Generation „65+" deutlich ein. Dies gilt insbesondere für Gemeinden und Ortsteile ohne gute fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen.[13]

Zwischenfazit

Ein generationengerechter Umbau von Bestandswohnungen im Einfamilienhausbereich findet im ländlichen Raum aufgrund der hohen Kosten und der geringen Wiederverkaufswerte der Bestandsgebäude fast ausschließlich auf dem Niveau einfacher Maßnahmen (Kategorie 1 im Fließtext) statt. Im Mehrfamilienhausbereich sind die Möglichkeiten etwas besser.

[13] Vgl. die Ortsteiltypisierung in Kapitel 3.

5.4 Wohngebäude und Wohnungen in den Einheits- und Samtgemeinden

Auf Basis der in den vorigen Kapiteln gewonnenen Erkenntnisse zur Struktur der Bestandsbauten im Kreis Uelzen sowie zu möglichen energetischen und generationengerechten Anpassungsmaßnahmen soll im Folgenden eine vergleichende Betrachtung der Situation in den einzelnen Samt- und Einheitsgemeinden des Kreises erfolgen. Im Materialband zu dieser Studie werden die Ergebnisse ergänzend für alle Gemeinden tabellarisch dargestellt.

5.4.1 Wohngebäudebestand

In einer vergleichenden Betrachtung der Einheits- und Samtgemeinden stellt sich diese Struktur differenzierter dar als in der Zusammenfassung für den Kreis (Abschnitt 5.1).

So finden sich lediglich in der Stadt Uelzen und in der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf nennenswerte Anteile an Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (Abbildung 49). Im übrigen Kreisgebiet dominieren die Gebäude mit ein bis zwei Wohnungen deutlich.

Räumlich konzentriert sich der Gebäudebestand deutlich. So stehen über 60% der Wohngebäude im Kreisgebiet in der Stadt Uelzen bzw. in der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf.

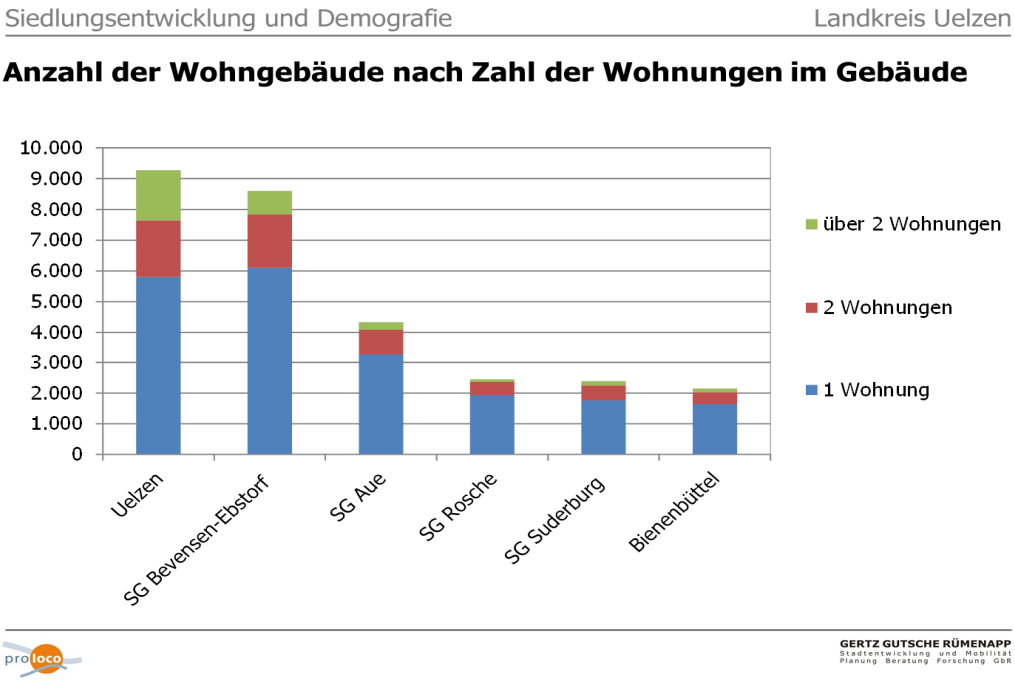


Abbildung 49 Wohngebäude nach Wohnungszahl in den Einheits- und Samtgemeinden

5.4.2 Wohnungsgrößen

Auch bei den Wohnungsgrößen zeigt sich eine deutliche Ausdifferenzierung zwischen den einzelnen Einheits- und Samtgemeinden. So liegt beispielsweise der Anteil der Wohnungen mit einer Zahl von mehr als vier Räumen in der Stadt Uelzen bei lediglich 43%, wohingegen der Anteil in der Samtgemeinde Rosche bei etwa 65% liegt.

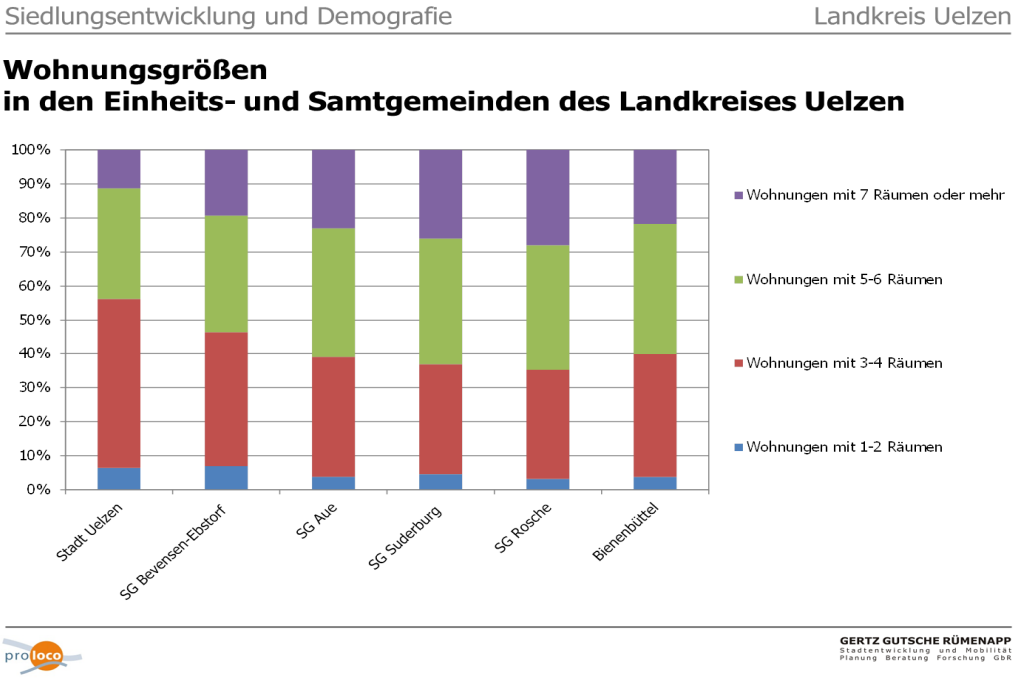


Abbildung 50 Wohnungsgrößen nach Anzahl der Wohnräume in den Einheits- und Samtgemeinden

5.4.3 Baualter der Wohnungen

Die Baualtersstruktur unterscheidet sich zwischen den Einheits- und Samtgemeinden vor allem im Anteil der sehr alten und sehr neuen Baualtersklassen (Abbildung 51).

Besonders auffällig ist die sehr junge Baustruktur in der Gemeinde Bienenbüttel, wo fast die Hälfte der Wohnungen nach 1969 errichtet wurde. In der Stadt Uelzen ist dies nur ein Drittel. Noch deutlicher ist der Unterschied bei den Effekten der Wohnbautätigkeit der 90er Jahre. Diese macht in der Gemeinde Bienenbüttel, die in dieser Phase ein außergewöhnliches Wachstum erlebt hat[14], 18% des Gebäudebestandes aus. In Uelzen liegt der entsprechende Anteil bei 8%, in den Samtgemeinden zwischen 9% und 12%. In der Summe sind in Bienenbüttel 30% der Wohnungen nicht älter als 25 Jahre, im restlichen Kreisgebiet nur 16%. So vorteilhaft dieser junge Gebäudebestand einerseits ist, so groß sind die Herausforderungen durch die zwar zeitverzögerte, aber umso massivere demografische Entwicklung in Bienenbüttel, auf die in den Abschnitten 2.2 und 4.3 eingegangen wird.

[14] Vgl. auch die Ausführungen zur Altersstruktur und künftigen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bienenbüttel in Kapitel 2.

Die Stadt Uelzen wiederum verfügt ähnlich wie die Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf über einen tendenziell älteren Wohnungsbestand, welcher zu rund einem Fünftel aus Wohnungen besteht, die vor 1900 errichtet wurden.

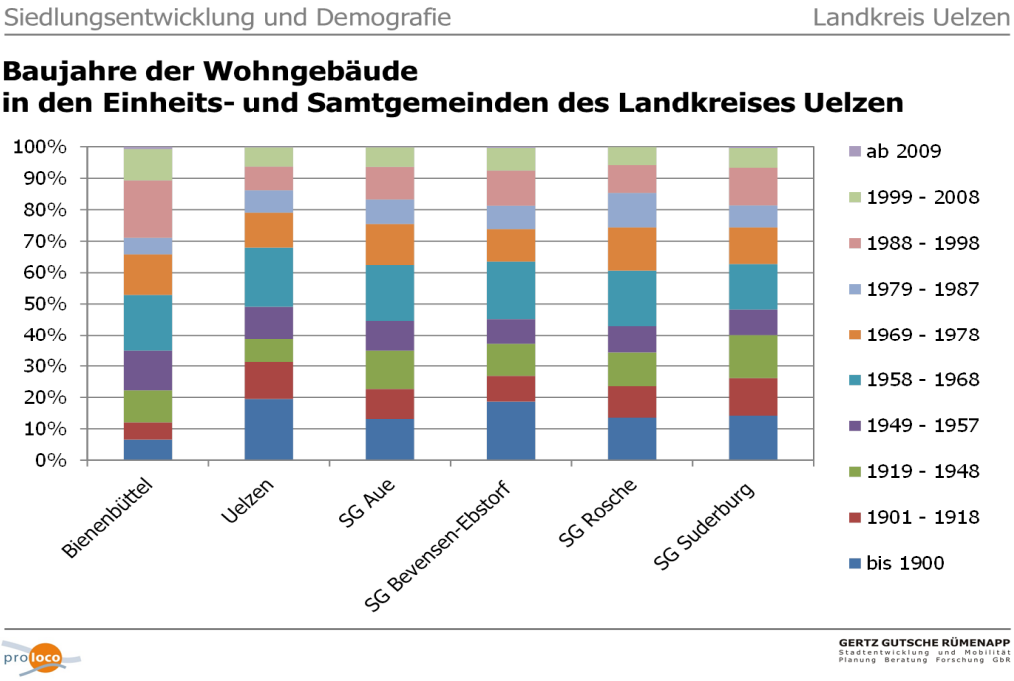


Abbildung 51 Baualtersstruktur der Wohnungen in den Einheits- und Samtgemeinden (Quelle: Statistikämter des Bundes und der Länder)

Betrachtet man die in den vorigen beiden Abschnitten besonders im Fokus stehenden Baualtersklassen zwischen 1958 und 1978, die sich durch einen überdurchschnittlichen Energieverbrauch, hohe Umbaukosten für Maßnahmen der Barrierefreiheit sowie einen hohen Anteil an Personen der Generation „65+" auszeichnen, so zeigt sich interessanterweise, dass deren Anteil am Wohnungsbestand trotz der eben dargestellten Unterschiede der Gemeindeentwicklungen in den letzten Jahrzehnten in fast allen Einheits- und Samtgemeinden annähernd identisch ist. Wie Abbildung 52 aufzeigt, liegt er fast durchgehend bei etwa 30% aller Wohnungen.

Dieser Befund kann als ein Indiz dafür verwendet werden, dass die in den vorigen Abschnitten beschriebenen Problematiken (Energetik, Barrierefreiheit) die Einheits- und Samtgemeinden des Kreises in ähnlicher Intensität betreffen.

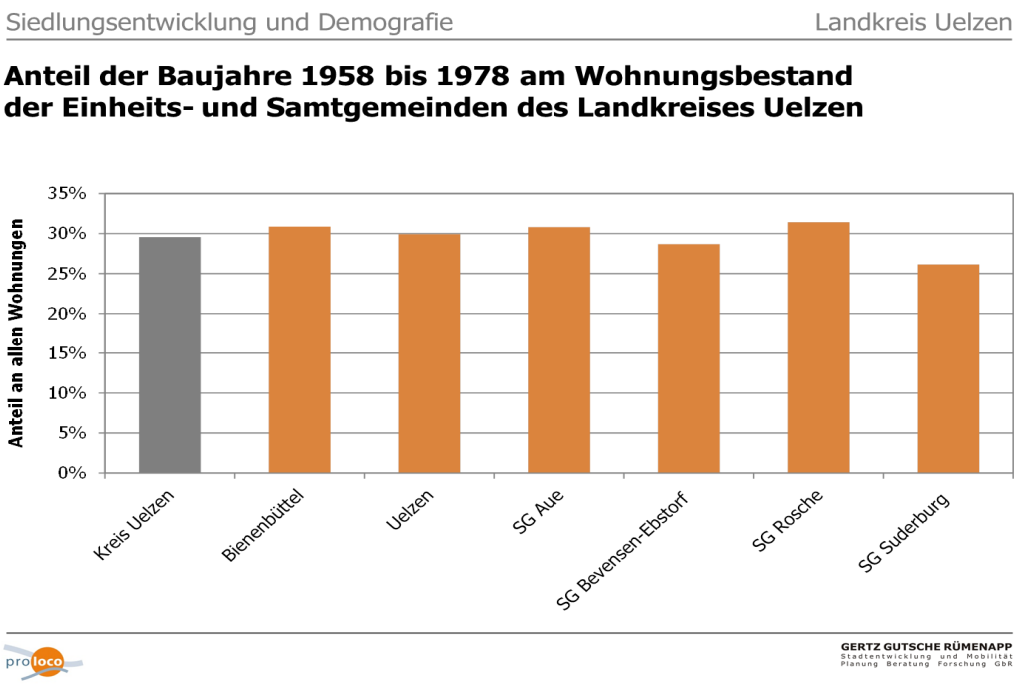


Abbildung 52 Anteil der Wohnungen mit Baujahr zwischen 1958 und 1978

Zwischenfazit

So unterschiedlich die Entwicklungspfade der Gemeinden des Kreises Uelzen in der Vergangenheit waren und in der Zukunft voraussichtlich ausfallen werden: Alle Gemeinden stehen vor der Herausforderung der Umgangs mit den Wohnungsbeständen der 50er bis 70er Jahre.

Aufgrund des laufenden Generationenwechsels drängen diese zunehmend auf den Markt, sind durch ihre Eigenschaften und die veränderte Nachfragestruktur aber häufig nur schleppend verkäuflich. Sie machen in allen Samtgemeinden des Kreises etwa ein Drittel des gesamten Wohnungsbestands aus.

5.5 Derzeitiger und zukünftiger Wohnungsmarkt (Experteneinschätzung)

Zu Fragen des derzeitigen und zukünftigen Wohnungsmarktes wurden ergänzend zur Auswertung statistischer Daten Expert/innen im Landkreis Uelzen befragt. Ein entsprechender Fragebogen wurde an zehn Maklerfirmen im Landkreis sowie die gwk versandt. Es liegt ein Rücklauf von sieben Fragenbögen vor, die eine Grundlage der folgenden Aussagen sind. Die geringe Fallzahl legt eine qualitative Auswertung nahe, keine quantitative. Darüber hinaus wurden zwei vertiefende Expertengespräche geführt (Volksbank Immobilien Service und gwk).

Quantitative Einschätzungen des derzeitigen und zukünftigen Wohnungsmarktes

In der Befragung wurden nach Einschätzungen zur Quantität des derzeitigen und zukünftigen Wohnungsmarktes gefragt. Hierbei wurde unterschieden in die Segmente Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Baugrundstücke. Als Antwortmöglichkeiten waren jeweils „zu gering", „angemessen" oder „zu hoch" vorgegeben.

Mit Ausnahme der gwk schätzten alle Befragten das derzeitige Angebot an Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern und Baugrundstücken als angemessen oder zu gering ein. Lediglich für Einfamilienhäuser und Baugrundstücke ging die gwk von einem zu hohen Angebot aus. Für die Zukunft ändert sich diese Einschätzung tendenziell leicht: Teilweise wird aus einem derzeitigen „zu gering" für die Zukunft ein „angemessen". Aber auch für den zukünftigen Wohnungsmarkt geht nur die gwk von einem zu hohen Angebot aus, wobei sie dies zukünftig auch für Mietwohnungen sieht.

Qualitative Einschätzungen des derzeitigen und zukünftigen Wohnungsmarktes

Thema der Fragen war, ob der Wohnungsmarkt derzeit den qualitativen Anforderungen entspricht bzw. wie der zukünftige qualitative Anpassungsbedarf eingeschätzt wird. Gefragt wurde nach den Bereichen Wohnungsgrößen, Wohnungszuschnitte, Ausstattung, Energetischer Standard, Barrierefreiheit und (für die derzeitige Situation) nach Grundstücksgrößen. Derzeitige Qualitätsmängel werden von den Befragten vor allem in den Bereichen Barrierefreiheit und energetischer Standard gesehen, was sich mit den Aussagen in Kapitel 4.2 und 4.3 deckt. Fünf von sieben Befragten sehen einen hohen Anpassungsbedarf beim Thema Barrierefreiheit. Eher geringer Anpassungsbedarf wird bei den Grundstücksgrößen gesehen. Auch hier unterscheiden sich die Angaben der gwk von denen der Makler/innen: Die gwk sieht einen grundsätzlich höheren Anpassungsbedarf, u.a. auch in den Wohnungsgrößen, was sich demnach vor allem auf Mietwohnungen beziehen dürfte. Diese Antwort ist jedoch auch mit der Tatsache zu erklären, dass die gwk-Bestände überwiegend aus den 1950er – 1970er Jahren stammen.

Beim Vergleich mit dem zukünftigen Anpassungsbedarf fällt auf, dass er beim Thema Barrierefreiheit als geringer eingeschätzt wird als derzeit, während er sich im energetischen Bereich eher noch erhöht. Aber auch für die Zukunft gilt nach Meinung der Befragten, dass Energie und Barrierefreiheit die Haupthandlungsfelder sein werden.

Derzeitige und zukünftige Standortvermarktbarkeit

Davon ausgehend, dass die Lage (bzw. der Standort und seine Umgebung einschließlich der infrastrukturellen Ausstattung) eine große Rolle bei der Wohnstandortwahl und damit für die Vermarktbarkeit spielt, wurde nach der Vermarktbarkeit von fünf Standorttypen gefragt: Baugrundstücke (Ortsrand), Baugrundstücke (Innenbereich), Baulücken, Bestandsimmobilien (Innenbereich) und Bestandsimmobilien (Ortsrand). Die Einschätzungen der Befragten liegen hierbei weit auseinander, so dass eine zusammenfassende Auswertung erschwert wird. Generell (mit einer Ausnahme) wird die Vermarktbarkeit von Bestandsimmobilien höher einge-

schätzt, als diejenige von Baugrundstücken. Außerdem wird die Vermarktbarkeit in Innenbereichen grundsätzlich höher eingeschätzt als am Ortsrand, dies gilt sowohl für Baugrundstücke wie für Bestandsimmobilien. In einem Fall weicht dies ab, hier wurde „Ortsrand" explizit in „Stadtrand" geändert. Die zukünftige Vermarktbarkeit wird tendenziell für alle Standorttypen leicht schlechter eingeschätzt, für Baugrundstücke am Ortsrand sogar deutlich schlechter. Auch gab es Hinweise darauf, dass sich die Vermarktbarkeit ggf. noch mehr als durch den Standorttyp durch die Gemeinde bzw. ihre infrastrukturelle Ausstattung bestimmt. So wurden die Gemeinden Uelzen, Bevensen, Ebstorf und Bienenbüttel deutlich als diejenigen mit auch zukünftig guter Vermarktbarkeit benannt.

Eine vertiefende Frage beschäftigte sich mit der Nachfrageentwicklung. Während die gwk von gleichbleibender bis sinkender Nachfrage in allen Marktsegmenten ausgeht, wurde von den Makler/innen eher gleichbleibende Tendenzen und für Einfamilienhäuser auch eine steigende Nachfrage gesehen. Dies passt auf den ersten Blick nicht recht zur Einschätzung einer zukünftig geringeren Vermarktbarkeit, es sei denn, diese erklärt sich dadurch, dass das Angebot quantitativ stärker steigt als die Nachfrage.

Zukünftige Zielgruppen für Wohnimmobilien im Landkreis Uelzen

Die letzte Frage beschäftigte sich damit, welche Zielgruppen zukünftig vor allem Wohnraum im Landkreis Uelzen nachfragen werden. Hierbei war neben den Vorgaben „Familien", „Einpersonenhaushalte", „ältere Menschen", „Zuwandernde in den Landkreis" „Umziehende innerhalb des Landkreises" auch die Möglichkeit gegeben, weitere Zielgruppen zu benennen, was jedoch nicht genutzt wurde. Nahezu alle Befragten sehen ältere Menschen als eine zukünftige Hauptnachfragegruppe, dies entspricht den Aussagen in Kapitel 2.2. wonach in allen Gemeinden des Landkreises Uelzen die Nachfragegruppe der über 65Jährigen mehr oder weniger deutlich ansteigen wird. Familien werden nur von vier der sieben Antwortenden zukünftig noch als Hauptnachfragegruppe im Landkreis gesehen. Die Frage, ob es eher um Zuwandernde oder um innerhalb des Landkreises Uelzen umziehende Menschen geht, wurde nicht klar beantwortet. Lediglich einmal wurden Zuziehende als eine Hauptnachfragegruppe genannt, aber auch nur zweimal Umziehende innerhalb des Landkreises.

Ergänzende Angaben aus den vertiefenden Expertengesprächen

Die gwk hat im Landkreis Uelzen einen Bestand von 1.550 Wohnungen, davon 1.200 in der Stadt Uelzen. Die Bestände sind überwiegend aus den 1950er bis 1970er Jahren mit entsprechenden Wohnungsgrößen, -zuschnitten und Ausstattungsstandards. In den letzten 10 Jahren wurde viel in die Instandhaltung und Modernisierung investiert. Die Leerstandsquote liegt derzeit bei 4 %, zzgl. 2 % „gewolltem Leerstand" im Rahmen von Modernisierungen. Die durchschnittliche Miethöhe liegt bei 4,30 Euro. Die Standorte der Mietwohnungen sind, zumindest in den Innenbereichen, teilweise sehr gut. Die Vermarktung der Bestände im ländlichen Raum ist immer schwieriger geworden, so dass hier Bestände verkauft wurden. Ergänzend zu den in der Befragung genannten Aspekten wurde im Gespräch darauf hingewiesen, dass es im Landkreis insgesamt (also nicht nur im Mietwohnungsbereich, aber dort auch) zu viele gleichartige Angebote gibt. Für Mietwohnungen wird davon ausgegangen, dass rein quantitativ eine ausreichendes Angebot vorhanden ist, dass aber die Änderungen der Haushaltszusammensetzungen und –größen sowie der Anforderungen einen Bedarf nach neuen (also eher: anderen) Wohnungen hervorrufen. Für ihre eigenen Bestände gehen sie davon aus, dass in 20 – 30 Jahren ein Teil davon nicht mehr vermietbar sein wird. Insbesondere an guten Standorten, d. h. infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten mit guter Verkehrsanbindung, rücken dann Konzepte von Abriss und Neubau in den Fokus. Nachgefragte Gemeinden sind aus ihrer Sicht Bad Bevensen und Uelzen. Für Suderburg können sie – trotz Hochschulstandort – keine gestiegene Nachfrage feststellen. Im Zuge des demografischen Wandels und der Alterung bereiten sie sich auf eine erweiterte Rolle als Vermieter vor und dehnen die Service-Angebote aus.

Im Gespräch beim Volksbank Immobilien Service ging es zum einen um die bestehende Nachfrage. Als Hauptnachfragegruppe wurden ganz junge Familien mit wenig Geld genannt ebenso wie ältere Menschen (ab Ende 50). Bei den Älteren wurde unterschieden zwischen den „Heimkehrer/innen", die nach ihrer Berufszeit in die Gegend zurückziehen wollen, aus der sie stammen. Eine weitere Gruppe der Älteren sind Menschen, die innerhalb des Landkreises vom ländlichen Raum in die Innenbereiche ziehen wollen, da die Infrastrukturausstattung dort besser ist und sowohl Grundstücks- wie Gebäudegröße der derzeitigen Immobile auf dem Land für im Alter verkleinerte Haushalte nicht mehr passend sind. Eine Sondergruppe sind ehemalige Kurgäste aus Bad Bevensen, denen sich die Gemeinde als Wohnort empfohlen hat. Für den Landkreis wurde eine deutliche Nachfrageunterscheidung in Nord-Süd-Richtung getroffen: Von Norden her (Lüneburg) reicht die Nachfrage bis Bad Bevensen und Ebstorf, teilweise bis Uelzen. Südlichere Gemeinden des Landkreises werden eher von Menschen aus dem Landkreis selber oder aus dem Bundesgebiet nachgefragt und insgesamt deutlich geringer. Sowohl der Westen des Landkreises (entlang der B 71 in Richtung Soltau) als auch der Osten (Rosche und Rätzlingen) sind besonders schwer zu vermarkten.

In diesem Gespräch wurde auch nach einem möglichen Umgang mit zukünftigen Baugebietsausweisungen gefragt. Im Ergebnis schien dies dem Befragten nur für die Stadt Uelzen, für Bienenbüttel, Bad Bevensen und Ebstorf sinnvoll – und auch hier nur in guten Lagen. Als ein Grund, warum ausgewiesene Baugebiete seit längerem leer stehen wurden Lagenachteile sowie die hohen Kosten, die heute für einen Neubau aufgewendet werden müssen, genannt. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass im Einfamilienhausbereich im Landkreis Uelzen nur das freistehende Einfamilienhaus vermarktbar sein, keine Doppel- und keine Reihenhäuser.

Zwischenfazit

Bei den Expertengesprächen zur Situation des Wohnungsmarktes im Landkreis Uelzen zeigt sich ein Bild, welches sich in weiten Teilen mit den aus den statistischen Auswertungen gezogenen Schlüssen deckt. Gleichwohl gibt es auch deutliche Abweichungen.

Zudem zeigt sich, dass die Einschätzungen auf den versandten Fragebögen positiver ausfallen als in den vertieften Gesprächen. Dies kann an der jeweiligen Methode liegen, da das Phänomen auch aus anderen Befragungen bekannt ist.

In der Tendenz scheinen die Aussagen der Expert/innen über die zukünftige Vermarktbarkeit positiver zu sein, als es die empirischen Auswertungen der vorstehenden Abschnitte nahe legen.

6 Flächenreserven

Die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes im Landkreis Uelzen hängt unmittelbar mit der Frage zusammen, welche Möglichkeiten der Wohnraumentwicklung in den einzelnen Kommunen gegeben sein werden. Zur Wahl steht hier die Nutzung bereits bestehendem (und ggf. leer gefallenem) Wohnraum ebenso wie die Neuerrichtung von Gebäuden. Die Art der verfügbaren Flächenreserven hat einen direkten Einfluss auf die Menge des bereitstellbaren Wohnraums sowie die darauf realisierbaren Gebäude- und Wohnungstypen.

Flächenreserven stellen dabei zunächst einmal das Reservoir dar, aus welchem sich die Entwicklung von Wohnraum speisen kann. Die Aktivierung der Reserven erfolgt je nach Nachfrage aus dem Wohnungsmarkt sodass nicht jede Reservefläche auch innerhalb eines überschaubaren Zeitraums in Wohnungsflächen umgewandelt werden kann und muss.

Für die Ermittlung der Flächenreserven zur Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten wurden zwei Quellen herangezogen:

- Baulandumfrage der NBank (Stand 2010 sowie 2012) welche die Reserveflächen auf Ebene der Samtgemeinden erfasst und alle zwei Jahre durchgeführt wird
- eigene Abfrage bei den Kommunen des Kreises (Stand 2012)

Beide Abfragen haben einen unterschiedlichen räumlichen und zeitlichen Detailierungsgrad und können sich dadurch gut ergänzen. Für die Ermittlung der sich aus leer stehendem Wohnraum speisenden Flächenreserven sei hier auf das Kapitel 8 (Leerstand) verwiesen.

6.1 Wohnbaulandumfrage in den Samtgemeinden (NBank)

Die NBank führt alle zwei Jahre eine Umfrage unter den Einheits- und Samtgemeinden in Niedersachsen durch. Ziel der Abfrage ist die Erstellung einer Wohnungsmarktbeobachtung, welche einen Überblick über die Bestandssituation sowie die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen der Wohnungsmärkte liefern soll. Die Daten werden jedoch auf Kreisebene aggregiert, sodass aus der Veröffentlichung der NBank keine Aussagen auf kleinräumigerer Ebene abgeleitet werden können.

Für diese Untersuchung konnten jedoch die Rohdaten auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden verwendet werden, welche ein deutlich differenzierteres Bild ergeben. Für die vorliegende Veröffentlichung liegen Daten der Umfragestände von 2010 und 2012 vor. Das Umfragedesign wurde zwischen den beiden Zeitständen leicht verändert. Auch wurde in der aktuelleren Umfrage die Umstrukturierung der Samtgemeinden Aue und Bevensen-Ebstorf berücksichtigt. sodass nicht alle erhobenen Daten direkt miteinander verglichen werden können.

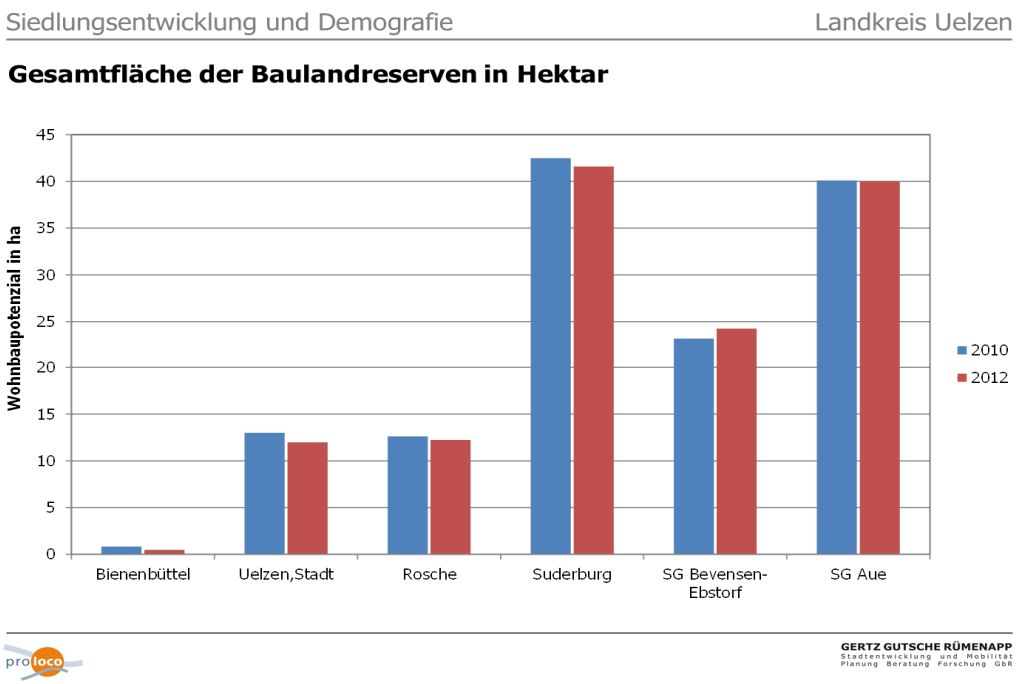


Abbildung 53 Flächenreserven für den Wohnungsbau in den Einheits- und Samtgemeinden (Quelle: NBank – Wohnbaulandumfrage 2010 und 2012)

Aktuell weist die Wohnbaulandumfrage für den Kreis Uelzen eine Gesamtsumme von rund 130 ha als Flächenreserve für die Realisierung von Wohnbauland aus. Wie in Abbildung 53 dargestellt, verteilen sich die Flächen sehr unterschiedlich auf die einzelnen Samt- und Einheitsgemeinden. Mit Ausnahme der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf ist zwischen den Abfragezeitpunkten die gemeldete Fläche in allen Samt- und Einheitsgemeinden leicht rückläufig.

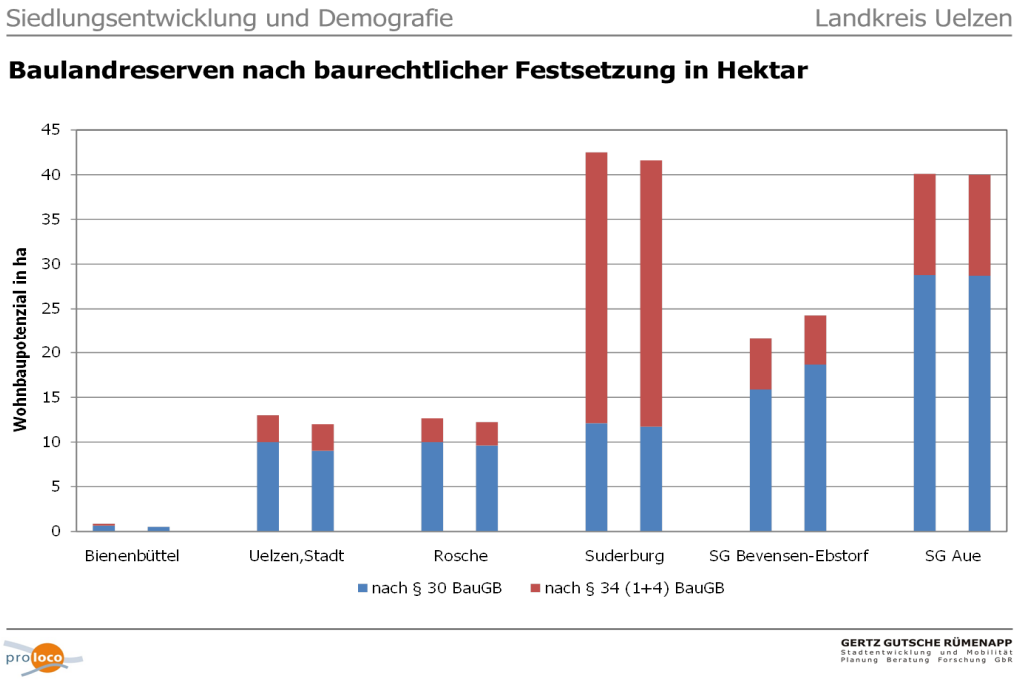


Abbildung 54 Flächenreserven für den Wohnungsbau nach baurechtlicher Festsetzung in den Einheits- und Samtgemeinden (Quelle: NBank – Wohnbaulandumfrage 2010 und 2012)

Zur Klärung der sehr unterschiedlich ausfallenden Flächenreserven lohnt eine Unterteilung nach baurechtlichen Festsetzungen (vgl. Abbildung 54). In dieser Betrachtung nähern sich die Potenzialflächen nach §30 BauGB – also Flächen in bereits mit einem Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten - einander an. Insgesamt meldeten die Samt- und Einheitsgemeinden in der Abfrage an die NBank 78 ha Wohnbauland nach §30 BauGB. Die größte Zahl an bislang nicht entwickelten Baulandreserven nach §30 BauGB besitzt hier die SG Aue mit rund 29 ha und damit in ungefähr doppelter Größenordnung zur SG Bevensen-Ebstorf mit 16 ha.

Für die nach § 34 eingestuften Flächen zeigen sich deutlichere Unterschiede. Die große Flächenmenge in Suderburg erklärt sich dadurch, dass es in der SG Suderburg bereits eine detaillierte Erfassung ihrer Innenbereichsflächen gibt.

In der Übertragung dieser Auswertung auf die Anzahl der auf diesen Flächen realisierbaren Wohneinheiten zeigt sich, dass in der Regel ähnliche Dichtewerte für die Flächen angenommen wurden (vgl. Abbildung 55 sowie Abbildung 56). Die Verhältnisse von ha zu realisierbaren Wohneinheiten sind zwischen den Samt- und Einheitsgemeinden relativ stabil (bei zwischen 10 und 13 Wohneinheiten je ha). Die zwischen den Zeitständen angenommenen Dichtewerte liegen sehr dicht beieinander. Ein Trend zu dichterer oder lockerer Bebauung kann hieraus nicht erkannt werden.

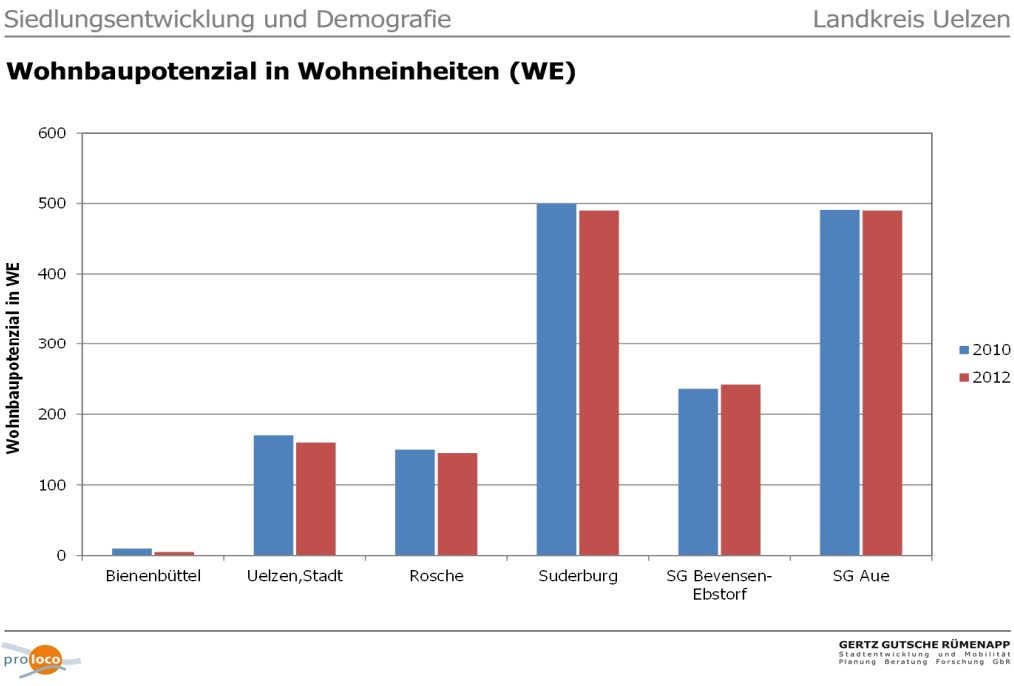


Abbildung 55 Aus den Flächenreserven abgeleitete Wohnbaupotenziale in Wohneinheiten (Quelle: NBank – Wohnbaulandumfrage 2010 und 2012)

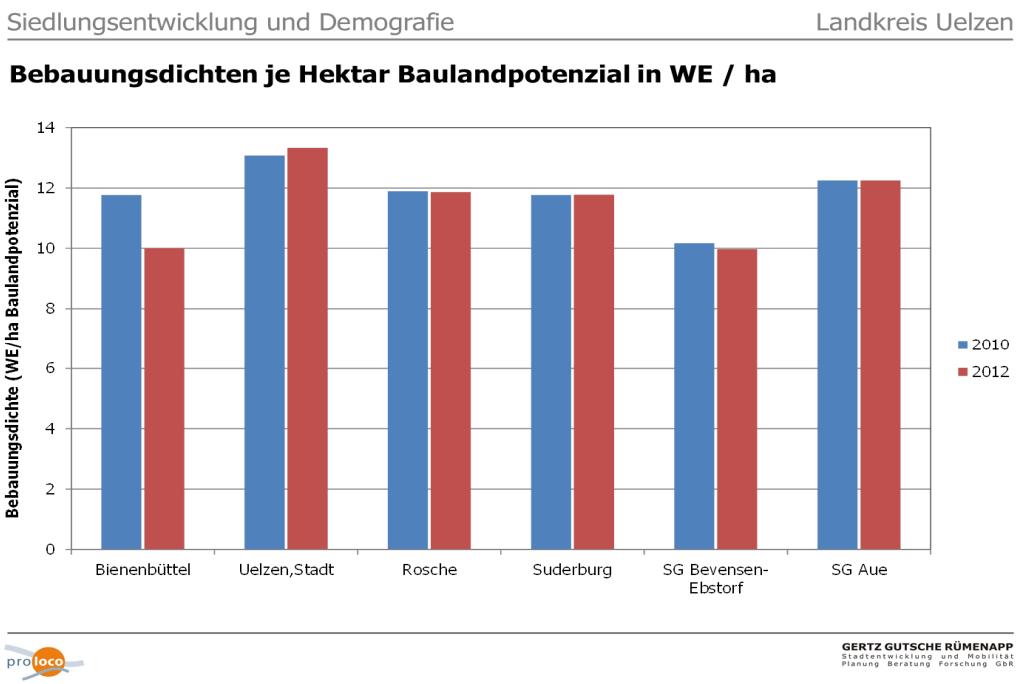


Abbildung 56 Aus den Flächenreserven abgeleitete Bebauungsdichten (Quelle: NBank – Wohnbaulandumfrage 2010 und 2012)

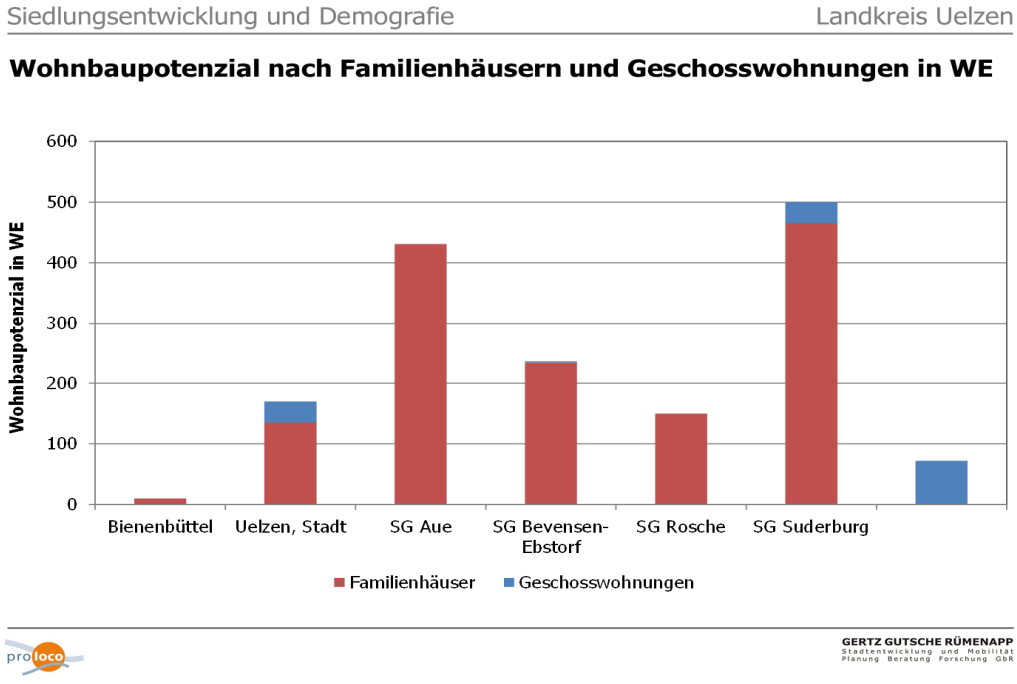


Abbildung 57 Aufteilung der Wohnbaupotenziale in Familienhäuser (EFH-ZFH) und Geschosswohnungen (MFH) (Quelle: NBank – Wohnbaulandumfrage 2010)

In der Kommunalabfrage der NBank wurden im Jahr 2010 ebenfalls die auf den Flächen zu realisierenden Wohneinheitentypen getrennt nach Familienhäusern und Geschosswohnungsbauten abgefragt (vgl. Abbildung 57). Sehr deutlich spiegelt sich in den Wohnpotenzialen die bisherige Baustruktur des Kreises mit einem überwiegenden Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern wieder (vgl. Abbildung 40).

Im Vergleich der in diesen Daten dargestellten Flächenreserven mit der zu erwartenden Einwohnerentwicklung wird deutlich, dass für den Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser die bereits bestehenden Reserven den noch bestehenden Wohnbauflächenbedarf auf absehbare Zeit decken dürften.

Ein anderes Bild zeigt sich bei den Geschosswohnungen, welche in nennenswerten Umfang nur in der Stadt Uelzen und der SG Suderburg als Flächenpotenzial genannt wurden. Im Hinblick auf die in Kapitel 4 dargestellten Wohnwünsche gerade der in den meisten Kommunen des Kreises wachsende Gruppe der über 65-jährigen könnte es hier an einzelnen Standorten in den kommenden Jahren ggf. zu Engpässen bei der Versorgung mit Wohnraum kommen.

Unterstützt wird diese Annahme von der prognostizierten Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen in den kommenden Jahren. Hier zeigt sich ein Rückgang speziell der Haushalte mit mehr als 2 Haushaltsmitgliedern, welche die traditionelle Zielgruppe von Einfamilienhäusern sind (vgl. Abbildung 58 sowie Abbildung 59).

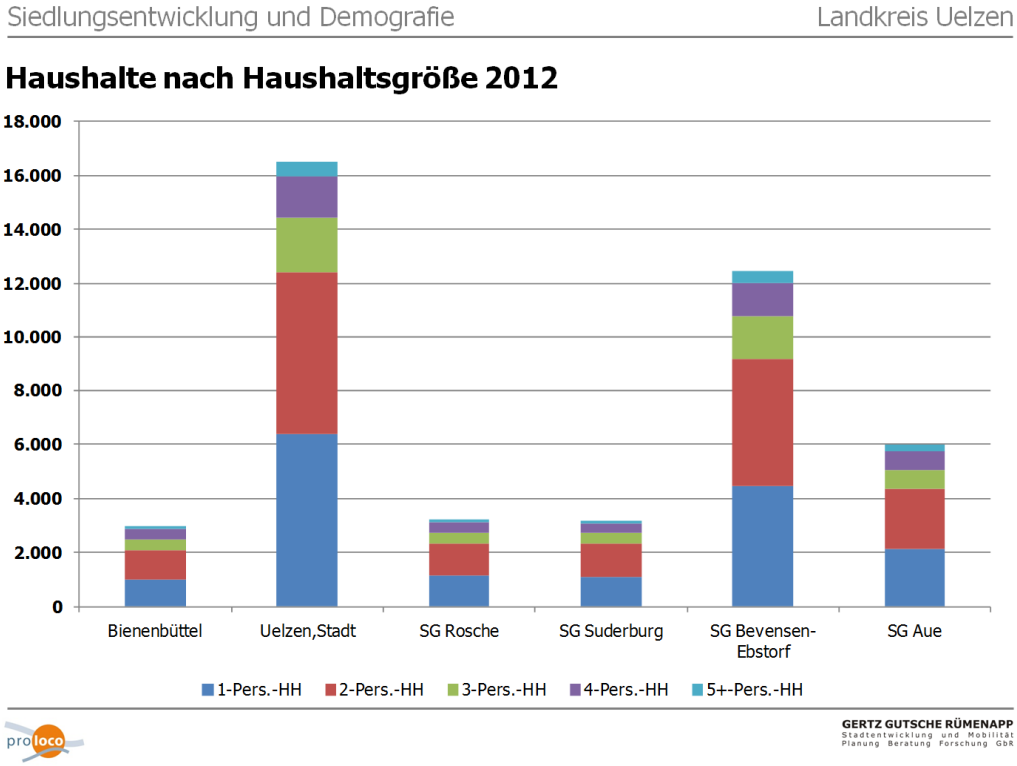


Abbildung 58 Haushalte nach Größe für die Einheits- und Samtgemeinden 2012 (Quelle Haushaltsprognose NBank)

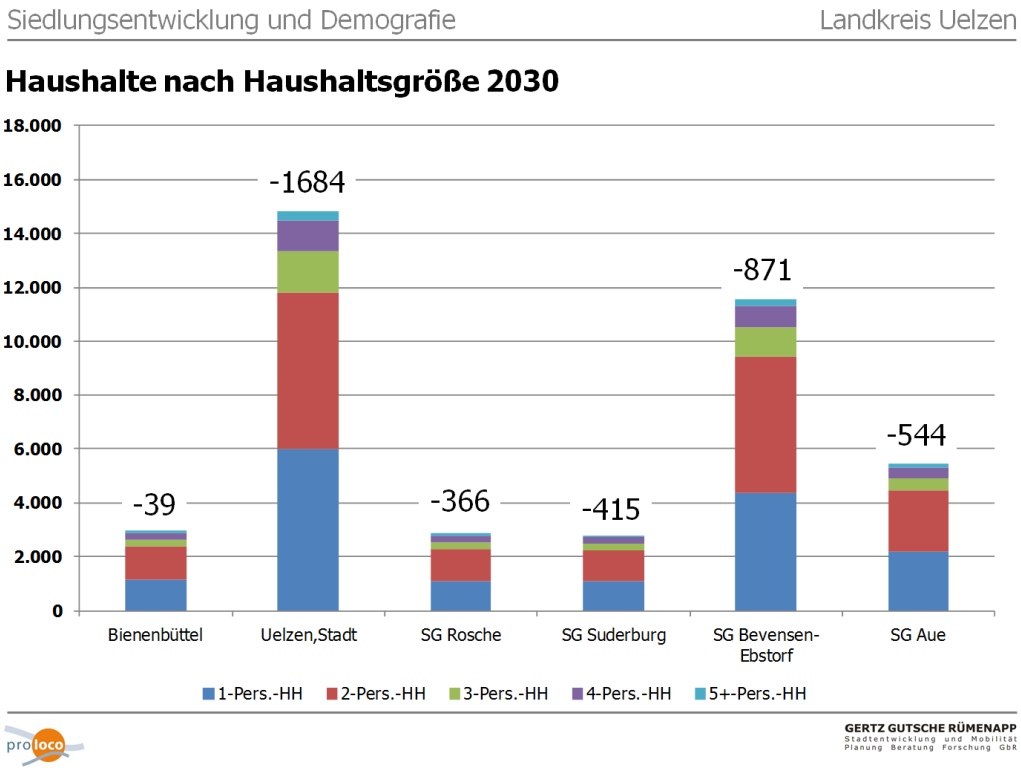


Abbildung 59 Haushalte nach Größe für die Einheits- und Samtgemeinden 2030 (Quelle Haushaltsprognose NBank)

6.2 Kommunalabfrage

Um genauere Aussagen auf Gemeindeebene treffen zu können, wurde eine Kommunalabfrage durchgeführt. Gefragt wurde zum einen nach ausgewiesenen Wohnbauflächen (§ 30 BauGB), getrennt nach bereits erschlossenen und noch nicht erschlossenen Flächen und zum anderen nach Flächenreserven auf Baulücken und Brachflächen im Innenbereich.

6.2.1 Flächenreserven auf Gemeindeebene

Die Ergebnisse der im Rahmen des Projektes „Siedlungsentwicklung und Demografie im Landkreis Uelzen" durchgeführten Befragung liegen deutlich höher als die Ergebnisse der NBank: Nach den Ergebnissen der Kommunalabfrage im Jahr 2012 stehen im Landkreis Uelzen im Jahr 2012 insgesamt ca. 220 ha Flächenreserven mit ca. 2.300 Wohneinheiten zur Verfügung

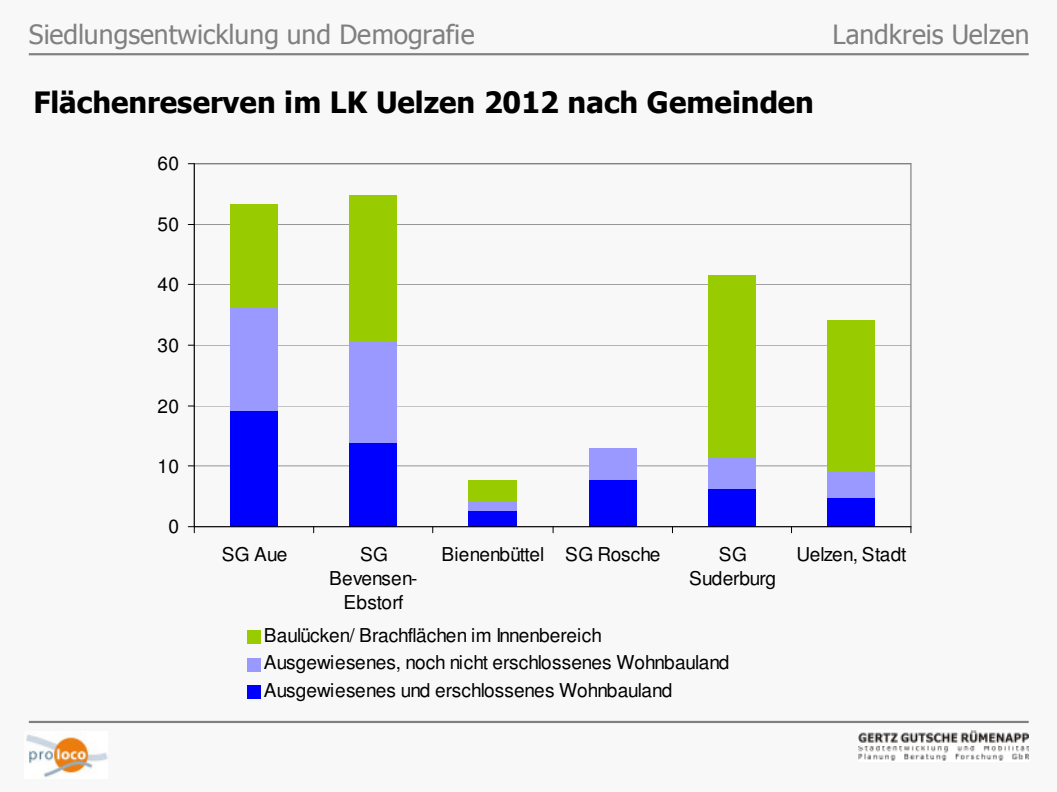


Abbildung 60 Wohnbaulandreserven in ha, Samt- und Einheitsgemeinden im LK Uelzen 2012 (Quelle: Ergebnisse der Kommunalabfrage)

Ein Vergleich der Ergebnisse der Kommunalbefragung mit den Ergebnissen der NBank-Befragung (vgl. Abbildung 54) unterteilt nach planungsrechtlicher Zulässigkeit zeigt, dass die Ergebnisse der Befragung sowohl bei den nach § 30 BauGB festgesetzten Flächen als auch bei den Flächen in Innenbereichen nach § 34 BauGB höher liegen (vgl. Abbildung 60). Bei nach § 30 BauGB festgesetzten Flächen gibt die Befragung der NBank 78 ha an, bei der Kommunalabfrage sind es 104 ha. Ein genauerer Zahlenvergleich legt nahe, dass bei der NBank-Befragung nur die bereits erschlossenen Bauflächen berücksichtigt wurden, also ohne die zwar nach § 30 BauGB festgesetzten, aber noch nicht erschlossenen Bauflächen. Lt. Befragung der NBank sind es 54 ha Reservefläche nach § 34 BauGB, lt. Kommunalbefragung sind es gut 100 ha. Dies könnte daran liegen, dass sich in der Zwischenzeit einzelne Gemeinden schon genauer mit der Frage der Reserven im Innenbereich beschäftigt haben. Dies gilt insbesondere für die Samtgemeinde Suderburg und die Stadt Uelzen, wie an der Menge der gemeldeten Flächen deutlich zu erkennen ist. Auch für diese Gemeinden sind die Zahlenangaben in der Hinsicht vorläufig, dass eine Prüfung, ob die Flächen bebaubar und verfügbar sind i. d. R. noch aussteht. Eine differenzierte Darstellung der Flächenreserven enthält der Materialband, welcher diesem Bericht beiliegt. Für die Samtgemeinden werden dabei die Flächenreserven nach Gemeinden differenziert dargestellt, für die Einheitsgemeinden nach Ortsteilen.

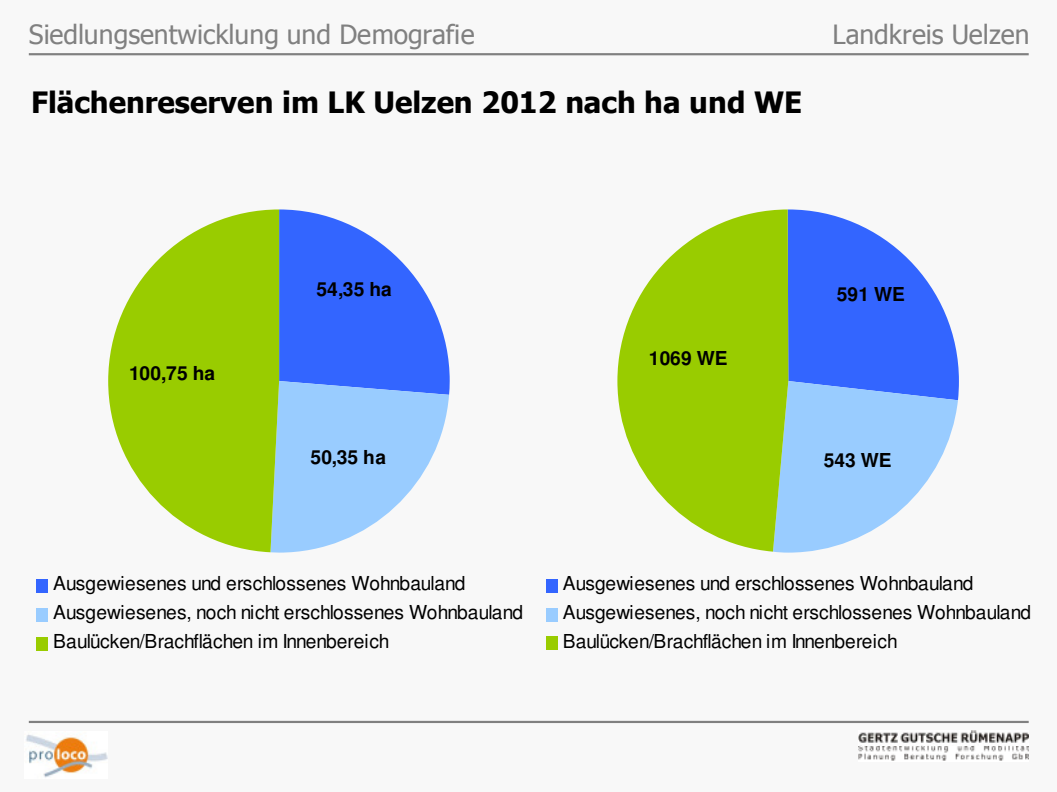


Abbildung 61 Wohnbaulandreserven im Landkreis Uelzen 2012, nach ha und Wohneinheiten

Abbildung 61 zeigt die Verteilung der Wohnbaulandreserven im Landkreis Uelzen, unterschieden nach Flächen im Sinne des § 30 BauGB (bereits erschlossen oder noch nicht erschlossen) und nach Flächen in Innenbereichen nach § 34 BauGB. Demnach liegen etwas mehr als ein Viertel der Reserveflächen in nach § 30 BauGB ausgewiesenen und bereits erschlossenen Baugebieten (ca. 54 ha bzw. knapp 600 Wohneinheiten). Weitere 25 % der Reserveflächen liegen in nach § 30 BauGB ausgewiesenen, noch nicht erschlossenen Baugebieten (ca. 50 ha bzw. knapp 550 Wohneinheiten). Die Wohnbaulandreserven in Innenbereichen (§ 34 BauGB) nehmen sowohl nach ha-Zahl wie nach Zahl der Wohneinheiten knapp 50 % der gesamten Reserven ein (100 ha bzw. knapp 1.100 Wohneinheiten), wobei die Fragen nach Mobilisierbarkeit und Lagegunst dieser Flächen offen sind.

Zusammenfassend stellen sich die Flächenreserven für Wohnbauland im Landkreis Uelzen nach den Ergebnissen der Kommunalabfrage wie folgt dar: Z. Zt. stehen knapp 600 Wohneinheiten in nach § 30 festgesetzten und bereits erschlossenen Wohngebieten zur Verfügung (vgl. ** überwiegend geschätzte Werte*

Abbildung 62). Hierbei handelt es sich wahrscheinlich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Vergleich dazu: Lt. Prognose wird die Gruppe der 25-45Jährige als eine Hauptzielgruppe für den Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern im gesamten Landkreis deutlich abnehmen; von 2009 bis 2030 wird kreisweit eine Abnahme um 34 % prognostiziert. In einzelnen Gemeinden liegt diese Abnahme deutlich höher und erreicht bis zu 67 % in der Gemeinde Römstedt, Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf (vgl. 2.2 und Materialband II). Weitere knapp 650 Wohneinheiten sind planungsrechtlich abgesichert, jedoch noch nicht erschlossen. Insbesondere im Bereich der Baulücken/Brachflächen in Innenbereichen können sich die hier angegebenen Werte noch stark ändern. Sie beruhen überwiegend (Ausnahme: Suderburg) auf geschätzten Angaben kommunaler Vertreter.

Sofern es durch den prognostizierten Anstieg der Gruppe der über 65Jährigen zu einer Zunahme der Nachfrage nach Geschosswohnungsbauten in Innenbereichen kommt, ist dieser ggf. auf Teilflächen der lt. Kommunalabfrage zur Verfügung stehenden knapp 100 ha (mit theoretisch gut 1.050 Wohneinheiten) zu decken, vorbehaltlich der Klärung von Mobilisierbarkeit und Standorteignung dieser Flächen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass noch nicht alle Gemeinden Reserveflächen in Innenbereichen systematisch erfasst haben, so dass sich die Zahlen hierfür insgesamt noch erhöhen werden.

Wohnbaulandreserven nach Gemeinden im LK Uelzen						
Gemeinde	§ 30 BauGB				§ 34 BauGB	
	Ausgewiesenes und erschlossenes Wohnbauland		Ausgewiesenes, noch nicht erschlossenes Wohnbauland		Baulücken/ Brachflächen im Innenbereich *	
	ha	WE	ha	WE	ha	WE
SG Aue	19,1	213	17,1	230	17,05	203
SG Bevensen-Ebstorf	13,85	155	32,95	228	24,1	188
Gemeinde Bienenbüttel	2,6	30	1,5	19	3,6	37
SG Rosche	7,7	62	5,2	44	0	0
SG Suderburg	6,3	55	5,4	56	29,9	243
Uelzen, Stadt	4,8	76	4,2	69	25,1	388
LK Uelzen	54,35	591	66,35	646	99,75	1.059

** überwiegend geschätzte Werte*

Abbildung 62 Überblick über Wohnbaulandreserven nach Gemeinden im LK Uelzen (Quelle: Kommunalabfrage 2012)

6.2.2 Flächenreserven nach Ortsteiltypen

Im Anschluss an die Auswertung der Kommunalabfrage auf Gemeindeebene wurden die Abfrageergebnisse auf Ebene der Ortsteiltypen ausgewertet (zur Definition der Ortsteiltypen: vgl. Kap. 3). Demnach ergibt sich folgendes Bild (vgl. Abbildung 63):

Die weitaus meisten Flächenreserven stehen im Ortsteiltyp B („die ehemaligen Gewinner der Wohnsuburbanisierung") zur Verfügung, mit größerem Abstand gefolgt von den Ortsteiltypen D („der hart getroffene ländliche Raum") und C („der Übergangsbereich") sowie vom Ortsteiltyp A („die Kerne") und Ortsteiltyp E („die kleinteiligen Sorgenkinder"). Dass im Ortsteiltyp A insgesamt nur geringfügig mehr Flächenreserven als im Ortsteiltyp E vorhanden sind, ist dabei besonders auffallend. Ggf. könnte dies Ausdruck davon sein, dass ausgewiesene Flächen in den Orten des Typs A schneller bebaut werden als in den anderen Ortsteiltypen, so dass hier im allgemeinen weniger Reserveflächen zur Verfügung stehen.

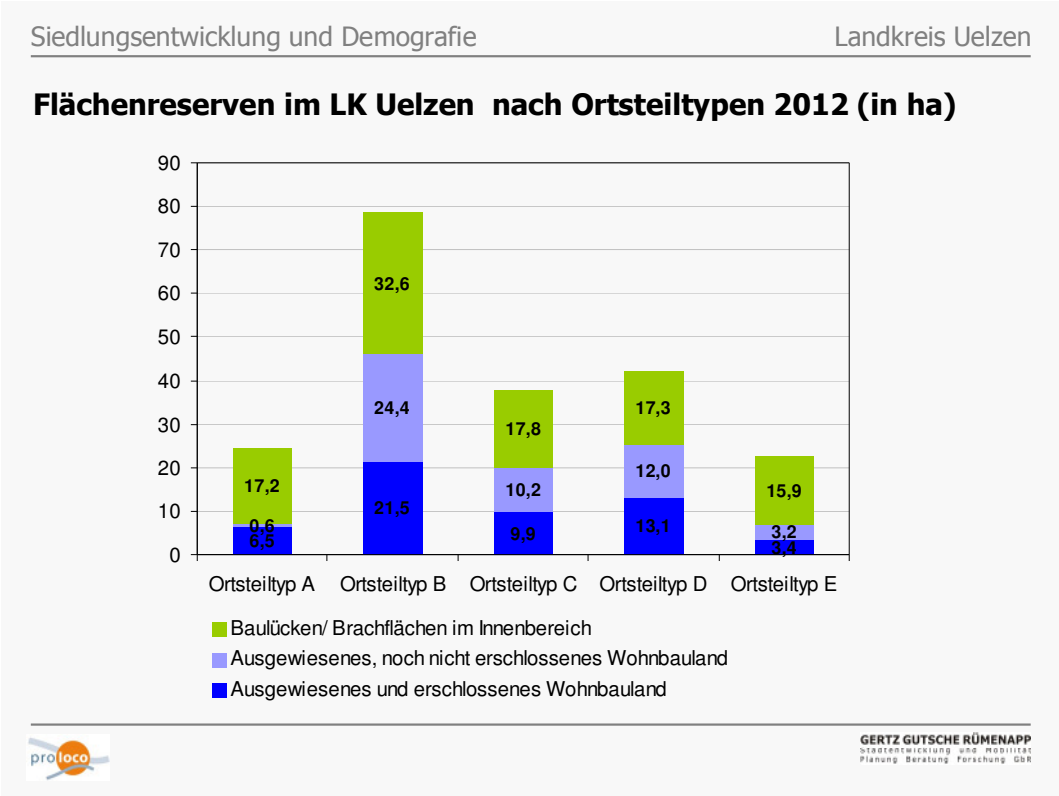


Abbildung 63 Flächenreserven im LK Uelzen nach Ortsteiltypen 2012 (in ha)

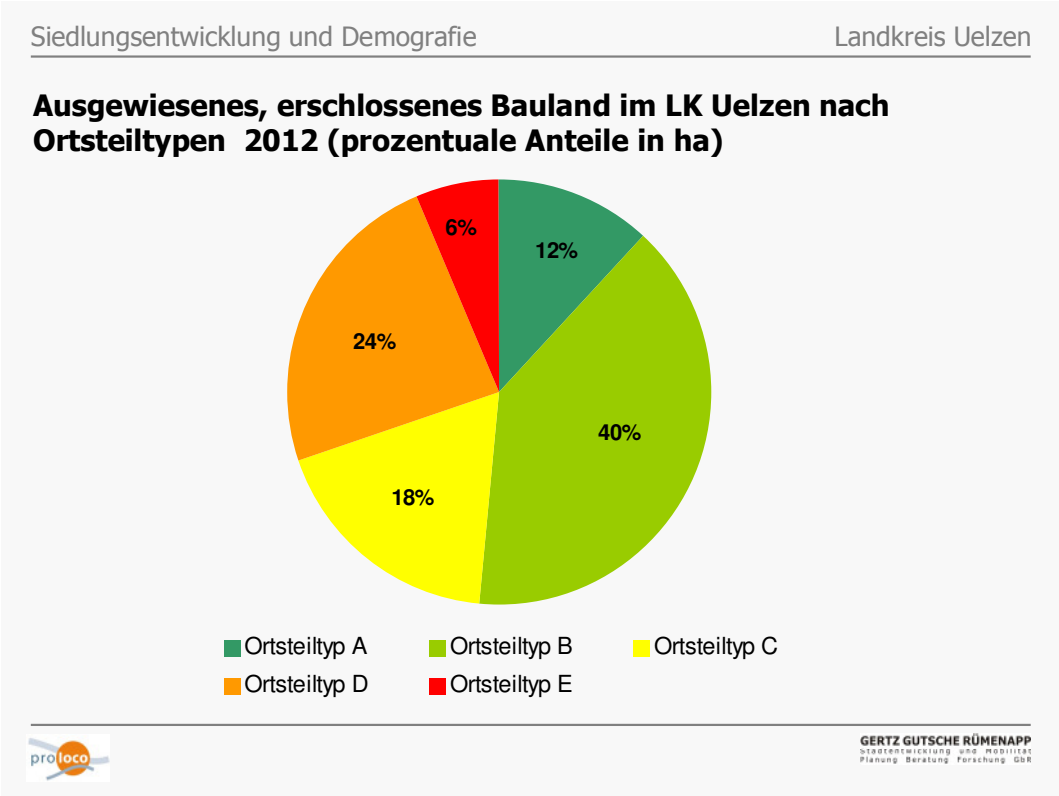


Abbildung 64 Ausgewiesenes, erschlossenes Bauland im LK Uelzen nach Ortsteiltypen 2012 (prozentuale Anteile)

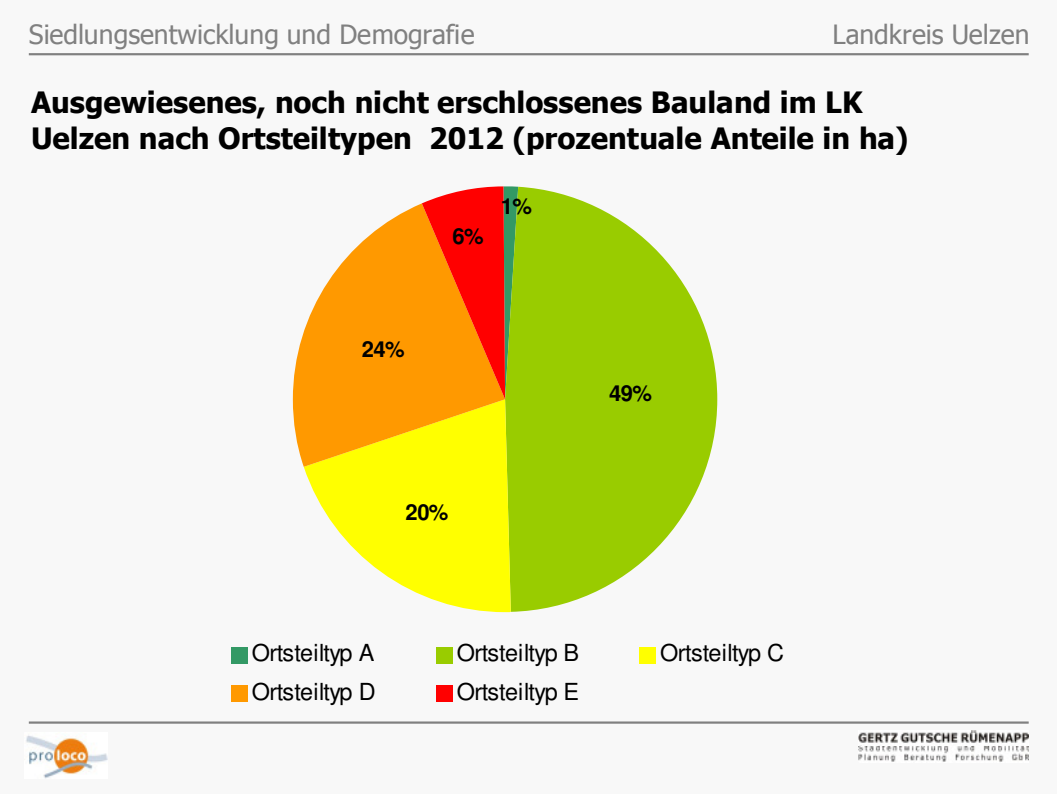


Abbildung 65 Ausgewiesenes, noch nicht erschlossenes Bauland im LK Uelzen nach Ortsteiltypen 2012 (prozentuale Anteile in ha)

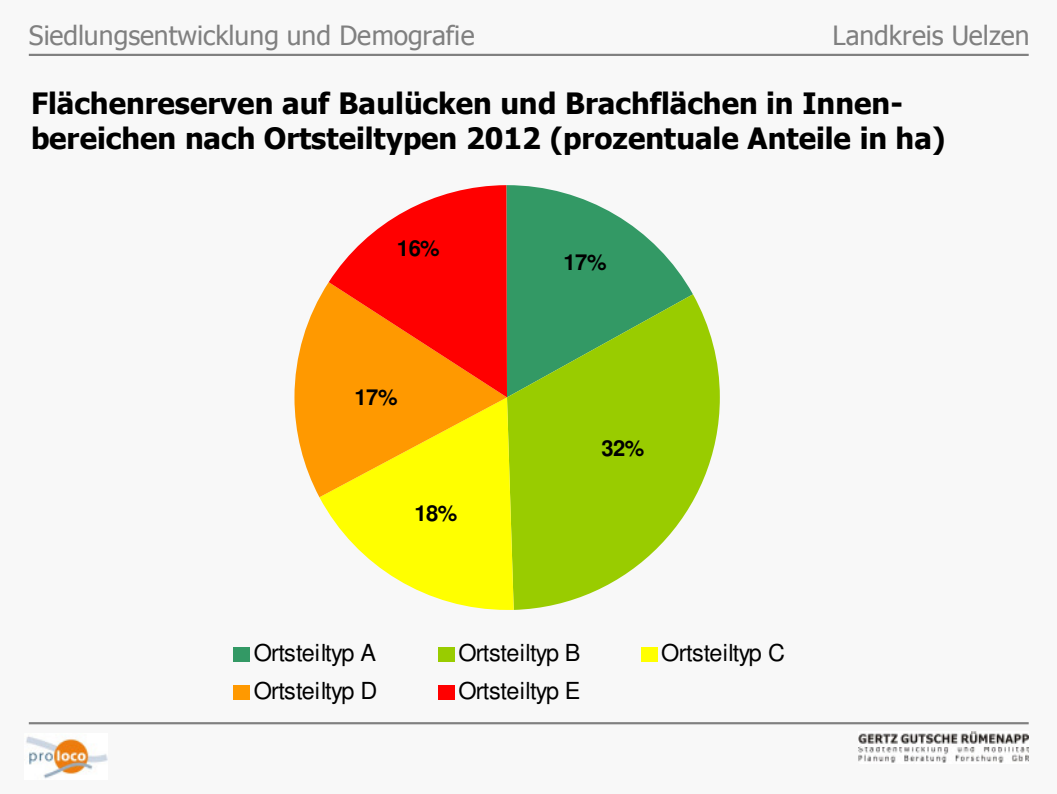


Abbildung 66 Flächenreserven auf Baulücken und Brachflächen in Innenbereichen nach Ortsteiltypen 2012 (prozentuale Anteile in ha)

Eine prozentuale Aufteilung der drei Kategorien der Flächenreserven (nach § 30 BauGB ausgewiesen und erschlossen, nach § 30 BauGB ausgewiesen und noch nicht erschlossen und Baulücken/Brachflächen in Innenbereichen nach § 34 BauGB) zeigt unterschiedliche Verteilungen:

Schnell verfügbare, d. h. ausgewiesene und bereits erschlossene Flächenreserven stehen demnach vor allem im Ortsteiltyp B (40 %) und Ortsteiltyp D (24 %) zur Verfügung. Auf Ortsteiltyp A entfallen 12 %, auf den Ortsteiltyp E lediglich 6 % (vgl. Abbildung 64).

Bei den mittelfristig verfügbaren Flächenreserven (ausgewiesen, aber noch nicht erschlossen) entfällt ebenfalls der größte Anteil auf den Ortsteiltyp B (49 %), der zweitgrößte Anteil auf die Ortsteile des Typs C (20 %) und D (24 %). Auf den Ortsteiltyp E entfallen 6 % und auf den Ortsteiltyp A lediglich 1 %. (vgl. Abbildung 65).

Etwa ein Drittel aller Flächenreserven in Baulücken und auf Brachflächen (32 %) stehen im Ortsteiltyp B zur Verfügung (ein Grund hierfür könnte die bereits detaillierte Erfassung dieser Flächen in der Gemeinde Suderburg sein). Die weitere Anteile der Flächenreserven in Baulücken und auf Brachflächen verteilen sich nahezu gleichmäßig auf die anderen vier Ortsteiltypen (16 – 18 %, vgl. Abbildung 66). Da für diese Flächen, anders als in den beiden anderen Kategorien, für den Landkreis noch keine vollständigen Informationen vorliegen, ist dieses Bild z. Zt. noch ein vorläufiges. Es ist dabei davon auszugehen, dass sich die Menge dieser Flächen noch erhöhen wird, wenn alle Gemeinden sie systematisch erfassen. Ob sich dadurch auch die prozentuale Verteilung auf die Ortsteiltypen ändern wird, lässt sich z. Zt. nicht absehen. Aufgrund der aktuell in den Gemeinden vorliegenden Informationen über diese Flächen ist auch nicht einzuschätzen, welche Menge tatsächlich verfügbarer und für Wohnungsbau geeigneter bzw. attraktiver Flächen vorhanden ist.

Zwischenfazit

Rein quantitativ stehen im Landkreis Uelzen ausreichende Flächenreserven zur Verfügung, wobei über die Potenziale in Innenbereichen erste bei einigen Gemeinden detaillierte Kenntnisse vorliegen, so dass die Menge dieser Flächenreserven konkret wahrscheinlich höher liegt, als hier angegeben – allerdings unabhängig von ihrer tatsächlichen Eignung und Mobilisierbarkeit.

Im Zuge der demografischen Entwicklung (Rückgang der Bevölkerungszahlen und Änderungen bei der Alters- und Haushaltsstruktur) stellt sich die Frage, inwieweit die vorhandenen Flächenreserven nach Lage und geplanter Wohnform dem zukünftigen Bedarf qualitativ und quantitativ entsprechen.

7 Neubaugebiete und ihre Folgekosten

7.1 Kommunalpolitischer Reflex „Neubaugebiet"

Betrachtet man bundesweit kommunale Strategien zum Umgang mit der demografischen Entwicklung, fällt u.a. eines auf. Sehr weit oben auf der „Hitliste" der häufigsten Maßnahmen rangiert die Ausweisung neuer Baugebiete.

Dieser kommunalpolitische Reflex ist gleichermaßen verständlich wie paradox. Wie u.a. in Kapitel 4 beschrieben, führt die demografische Entwicklung zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage nach neu gebauten Einfamilienhäusern. Zudem verschlechtert eine massive Ausweisung von Bauland die Vermarktungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude der Generation „65+" zusätzlich.

Verständlich ist der Reflex „Demografischer Wandel = schnell noch ein Baugebiet ausweisen" vor dem Hintergrund der zunehmenden Unterauslastung sozialer Infrastrukturen, insbesondere im Bereich der Kindertagesstätten und Schulen.[15] Jede Kommune versucht, ihre Infrastrukturen durch die Ansiedlung eines möglichst großen Anteils der weniger werdenden jungen Familien zu sichern.

7.2 Modellrechnung zur fiskalischen Wirkung von Neubaugebietsausweisungen im Landkreis Uelzen

Betrachtet man die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete einmal unter fiskalischen Gesichtspunkten, so ergeben sich interessante Zusammenhänge. „Fiskalisch" meint dabei eine Bilanzierung der zusätzlichen Einnahmen und Ausgaben einer Kommune, die durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes ausgelöst werden.

7.2.1 Methodisches Vorgehen

Für den Landkreis Uelzen soll eine solche fiskalische Bilanzierung anhand der nachfolgenden Modellrechnung angenähert werden. Die dabei angewendete Methodik nimmt gegenüber einer vollständigen fiskalischen Wirkungsanalyse[16] einige Vereinfachungen sowie ein paar methodische Veränderungen vor.

Hintergrund dieser Vereinfachungen und methodischen Veränderungen ist zum einen das begrenzte Budget für die Durchführung der Betrachtung, das eine detaillierte Datenanalyse für eine größere Zahl an Wohnbauprojekten nicht ermöglichte. Zum anderen ergeben sich durch die erheblichen demografischen Veränderungen im Landkreis Uelzen (Kapitel 2) zusätzliche Herausforderungen bei der Abbildung der Ausgabenseite aus den so genannten „Remanenzeffekten". So ist bei der Abschätzung der zusätzlichen Ausgaben durch neue Baugebiete zu berücksichtigen, dass viele kommunale Einrichtungen aufgrund der demografischen Entwicklung freie Kapazitäten aufweisen. Die Mehrkosten zuziehender Bewohner sind somit – je nach lokaler Situation – ggf. unterdurchschnittlich.

---

[15] Zur Grundschulsituation im Landkreis Uelzen vgl. u.a. die Darstellungen in Kapitel IV.3 des Materialbands.

[16] Als Beispiel für eine vollständige fiskalische Wirkungsanalyse im Landkreis Uelzen vgl. Gertz Gutsche Rümenapp (2006): Abschätzung der zusätzlichen Einnahmen und Ausgaben der Stadt Uelzen im Falle der Ausweisung neuer Wohngebiete. Studie im Auftrag des Baudezernates der Stadt Uelzen. Hamburg, sowie: Gertz Gutsche Rümenapp (2008): Abschätzung der fiskalischen Gesamtbilanz des Wohngebiets „Wiedemanns Koppel" aus Sicht der Stadt Uelzen. . Studie im Auftrag des Baudezernates der Stadt Uelzen. Hamburg.

Vor diesem Hintergrund wird das folgende methodische Vorgehen gewählt:

- Für jede der Gemeinden (= Mitglieds- und Einheitsgemeinden) im Landkreis Uelzen wird untersucht, welche fiskalischen Effekte die Ausweisung einer zusätzlichen Wohneinheit (Einfamilienhaus mit Eigentumsbildung) auf die Haushalte der Gemeinde hat.
- Bei Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden wird die Summe der Auswirkungen auf den Haushalt der Mitglieds- und der Samtgemeinde betrachtet.
- Bei der Modellrechnung werden ortsübliche Annahmen zu Kenngrößen wie Grundstücksgröße, Erschließungsaufwand oder Einheitswert verwendet. Diese werden aus einer Auswertung von insgesamt 36 Beispielgebieten im Landkreis Uelzen (Tabelle 3) abgeleitet. Den einzelnen Gemeinden wurde dabei nicht unbedingt die Kennwerte der Beispielflächen aus Tabelle 3 innerhalb ihres Gemeindegebiet zugeordnet. Stattdessen wurden die 36 Beispielgebiete verwendet, um typische Werte für die o.g. Kenngrößen in Abhängigkeit der Lage und des Bodenpreises abzuleiten. Der ortsübliche Preis für erschlossenes bzw. beitragsfreies Wohnbauland wurde ebenfalls aus den 36 Beispielgebieten abgeleitet. Für Gemeinden, aus denen keine Beispielgebiete vorlagen, wurde der Wohnbaulandpreis anhand von Vergleichswerten aus Wohnungsmarktberichten und Baulandpreisindikatoren interpoliert.
- Für jede Beispielbetrachtung (eine pro Mitglieds- bzw. Einheitsgemeinde) wurden anschließend die voraussichtlichen Einnahmen pro zusätzlichem Einwohner abgeschätzt. Diese setzen sich zusammen aus
  - der Grundsteuer B,
  - der Einkommensteuer (Kommunalanteil),
  - den Schlüsselzuweisungen sowie
  - den Einnahmen aus dem Verkauf der baureifen Grundstücke

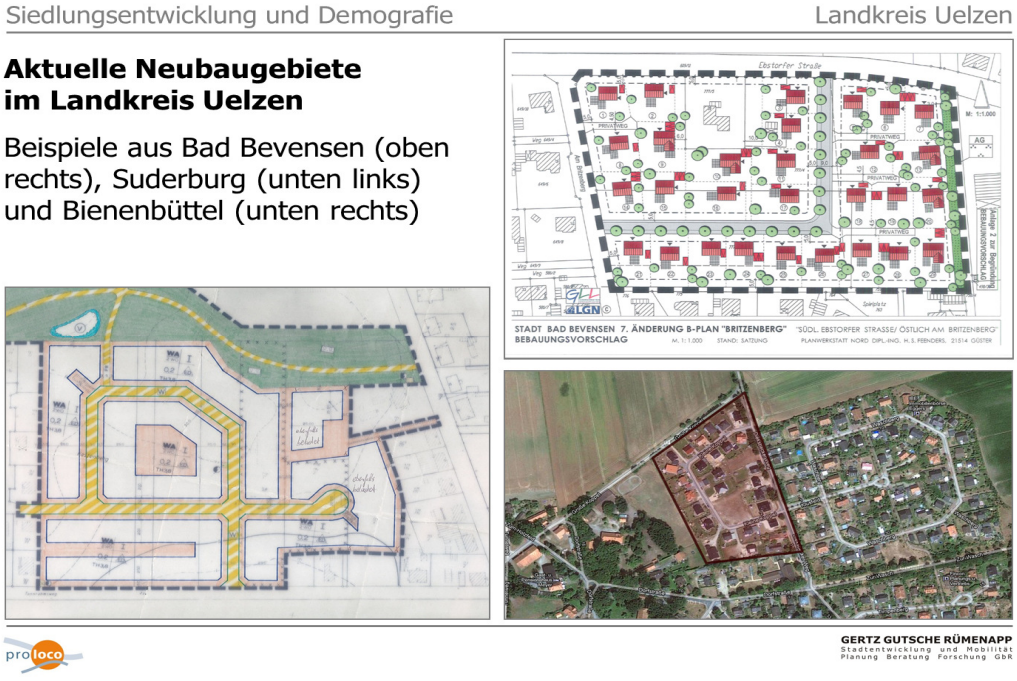


Abbildung 67 Beispiele für aktuelle Neubauprojekte im Landkreis Uelzen

Gemeinde	Baugebiet
Altenmedingen	Sonnenhang
Bad Bevensen	Britzenberg - 7. Änderung
Bad Bevensen	Janusz-Korczak-Straße
Bienenbüttel	Kleine Koppel
Bienenbüttel	Pastorenkoppel
Bienenbüttel	Rübefeld
Bienenbüttel	Stadtkamp
Eimke	Schmarbecker Weg IIVor den Sählen
Eimke	Schöne Aussicht
Eimke	Schulweg
Flecken Bad Bodenteich	Fileitzen
Gerdau	Hofkoppel
Hanstedt	Am Berge
Hanstedt	Nördlich der Dorfstraße - Abschnitt II
Himbergen	Zwischen Dütekamp und Fuhrenkamp”
Klosterflecken Ebstorf	Helmsstraße
Langenbrügge	Bahnhofstraße
Lehmke	Uelzer Feld
Lüder	Hinter dem Hagen
Nettelkamp	Hinter den Rothen
Riestedt	Wohnen am Dorfrand
Soltendieck	Rübestücke
Soltendieck	Wiesenweg
Stadensen	Merzerfeld
Suderburg	Lehmkamp
Suderburg	Ortfeld III
Suderburg	Räber-West II
Suderburg	Tannrähmsblick
Suderburg	Westliche Bahnhofstraße I
Uelzen	Dachsgang
Uelzen	Fuchsberg
Uelzen	Hagenskamp
Uelzen	Westerweyhe / Rießelkamp I
Wieren	Rübenfeld
Wrestedt	Vor den Lehmkuhlen II
Wriedel	Steinkämpe-Nord

Tabelle 3 Für die regionale Plausibilisierung von Kennwerten verwendete Beispielgebiete

- Diesen Einnahmen wurden in einem ersten Schritt nur die direkt dem Baugebiet (bzw. der modellhaft betrachteten zusätzlichen Wohneinheit) direkt zuzuordnenden investiven Ausgaben der Kommunen gegenübergestellt. Für den Bereich der technischen Infrastruktur sind dies die Kosten der Erschließungsstraßen, die sich in die Kosten der erstmaligen Herstellung, die jährlichen Betriebs- und Unterhaltungskosten sowie die späteren Kosten für Erneuerungsmaßnahmen gliedern. Die entsprechenden Kosten aller anderen Erschließungsnetze (Kanal, Trinkwasser, Gas, Strom, Telekom/DSL, ...)

wurden dabei nicht in Anrechnung gebracht, da deren Ausbau durch die Grundstücksbesitzer sowie die Allgemeinheit der Netznutzer finanziert wird.[17]

- Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung wird vereinfachend angenommen, dass die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Kindergärten und Schulen) noch freie Raumkapazitäten haben und durch den simulierten Neubau keine Ausbau- und Erweiterungsbedarfe entstehen. Im Bereich der U3-Betreuung („Krippe") ist dies in einigen Gemeinden ggf. eine eher optimistische Annahme. Als einzige investive Kostenposition im Bereich der sozialen Infrastruktur wird daher der zusätzlich anfallende Beitrag der jeweiligen Einheits- bzw. Samtgemeinde zur Kreisschulbaukasse in Anrechnung gebracht.
- Bei allen Betrachtungen wird berücksichtigt, dass ein Neubaugebiet immer zu einem gewissen Anteil auch durch Haushalte bezogen wird, die bereits vorher in der betreffenden Gebietskörperschaft gewohnt haben. Je größer die Gebietseinheit (Mitgliedsgemeinde – Samtgemeinde – Kreis), desto größer ist der Anteil dieser Binnenumzügler. Die Annahmen zum betreffenden Anteil wurden zudem in Abhängigkeit von der Lage im Kreisgebiet bzw. innerhalb einer Samtgemeinde differenziert.

Bilanziert man in die genannten Positionen in jeder Modellbetrachtungen und mittelt deren Ergebnis nach dem Gemeindetyp (Kapitel 3), so ergibt sich das in Abbildung 68 gezeigte Bild.

Danach zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Gemeindetypen. Am auffälligsten sind diese bei den Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen. Aufgrund der höheren Bodenpreise in den Typen A und – mit Abstrichen – B können die Kommunen hier deutlich höhere Einnahmen generieren. Zudem sind ihre Erschließungskosten geringer. Hintergrund ist die in diesen Gemeinden bzw. Ortsteilen höhere Siedlungsdichte mit geringeren Grundstücksgrößen. So steigt der Erschließungsaufwand pro Wohneinheit (und damit pro Einwohner) mit steigender mittlerer Grundstücksgröße überproportional an.

Pro zusätzlichen Einwohner nehmen die Kommunen vom Typ A und B somit nicht nur – trotz geringerer Grundstücksfläche (!) – mehr Geld aus den Grundstücksverkäufen ein. Sie müssen daraus im Mittel auch deutlich weniger Erschließungsinfrastruktur refinanzieren.

Auf der Einnahmenseite zeigen sich gewisse Mehreinnahmen bei der Grundsteuer bei den Gemeinden des Typs A und – mit Abstrichen – des Typs B. Hintergrund sind etwas höhere Einheitswerte für Wohnneubauten sowie höhere Hebesätze.

Bei der Einkommensteuer wurde in der Modellrechnung vereinfachend angenommen, dass das zu versteuernde Einkommen des jeweils in die modellierte zusätzliche Wohneinheit ziehenden „mittleren Haushaltes"[18] in allen Gemeinden gleich hoch ist. Sofern in der Realität

[17] Die Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraßen werden in vielen Fällen über Beiträge nach BauGB oder einen entsprechend erhöhten Grundstückspreis auch durch die Grundstückseigentümer finanziert. Da die (Brutto-)Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen aber in voller Höhe auf der Einnahmenseite verbucht werden, sind ihnen die entsprechenden Ausgaben auch in voller Höhe auf der Ausgabenseite gegenüberzustellen. Die Modellrechnung unterstellt zudem vereinfachend, dass die Kommune immer als Entwickler auftritt, d.h. keine Investorenplanung mit Erschließungskostenvertrag stattfindet. Fiskalische Bilanzen dieser Entwicklungsmodelle sind für die Kommunen i.d.R. ungünstiger, da sie keine Planwertgewinne (Differenz zwischen Verkaufserlös sowie Erschließungs- und Flächenankaufkosten).

[18] Die Eigenschaften des Haushalts (Zahl der Haushaltsmitglieder, Altersstruktur, Einkommen) entsprechen dem Mittel der nach Mikrozensus in Neubauwohnungen (Einfamilienhaus, Eigentumsbildung) ziehenden Haushalte in Norddeutschland (ohne Mecklenburg-Vorpommern).

unterschiede existieren, erscheint es eher wahrscheinlich, dass die mittleren Einkommen in den Gemeindetypen A und B höher liegen als in den Typen D und E.[19]

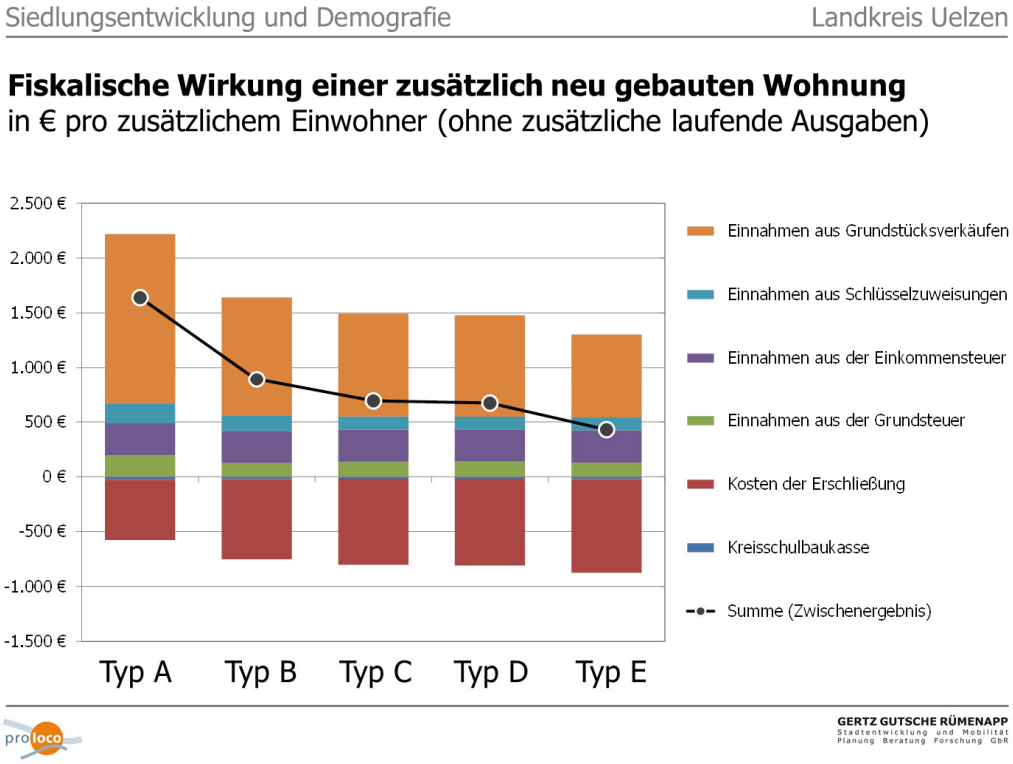


Abbildung 68 Struktur der fiskalischen Wirkung (ohne zusätzliche laufende Ausgaben) einer zusätzlich neu gebauten Wohnung in Abhängigkeit der Gemeindetyps

Auch bei den Schlüsselzuweisungen stellt sich die Situation für die Gemeindetypen A und B besser dar als für die restlichen Typen. Dies erklärt sich vor allem aus der stärkeren Einwohnerveredelung im Kommunalen Finanzausgleich.

Summiert man die in Abbildung 68 einzeln aufgeführten Positionen der Einnahmen und (investiven) Ausgabenseite zusammen, so ergibt sich ein Zwischenergebnis, das für alle fünf Gemeindetypen einen positiven Wert ausweist. Dieses Zwischenergebnis ist in Abbildung 68 jeweils durch einen schwarzen Punkt gekennzeichnet. Den höchsten Wert mit etwa 1.600 EUR pro zusätzlichem Einwohner weist der Gemeindetyp A auf, den geringsten der Typ E mit etwa 430 EUR. Die Typen C und D haben fast identische Werte.

Das in Abbildung 68 dargestellte Zwischenergebnis („Summe") darf nicht mit dem Gesamtergebnis einer fiskalischen Wirkungsanalyse verwechselt werden. Zum aktuellen Zeitpunkt der Betrachtung sind alle laufenden Ausgaben (z.B. für die Kinderbetreuung) noch nicht berücksichtigt. Die dargestellte Zwischensumme zeigt aber an, in welcher Höhe den jeweiligen Kommunen (Einheitsgemeinden bzw. Mitglieds- plus Samtgemeinden) noch durch das jeweilige Baugebiet generierte Finanzmittel zur Verfügung steht, um die durch den Zuzug zusätzlich generierte Nachfrage nach kommunalen Leistungen zu finanzieren.

Wie dargestellt ist es im Rahmen der hier vorgestellten Betrachtung nicht möglich, für jede Kommunen diese Mehrausgaben exakt zu bestimmen und dabei mögliche (kostengünstige) Restkapazitäten und (kostenungünstige) Sprungkosteneffekte zu berücksichtigen. Stattdes-

[19] Vgl. hierzu auch die Auswertung der Steuereinnahmen der Gemeindetypen im Materialband (dortiges Kapitel IV.3).

sen stellt Abbildung 69 das Zwischenergebnis aus Abbildung 68 ins Verhältnis zu den Gesamtausgaben (brutto) der entsprechenden Gemeinden (Einheitsgemeinden bzw. Mitgliedsgemeinden plus Samtgemeinden) pro Bestandseinwohner im Ergebnishaushalt.

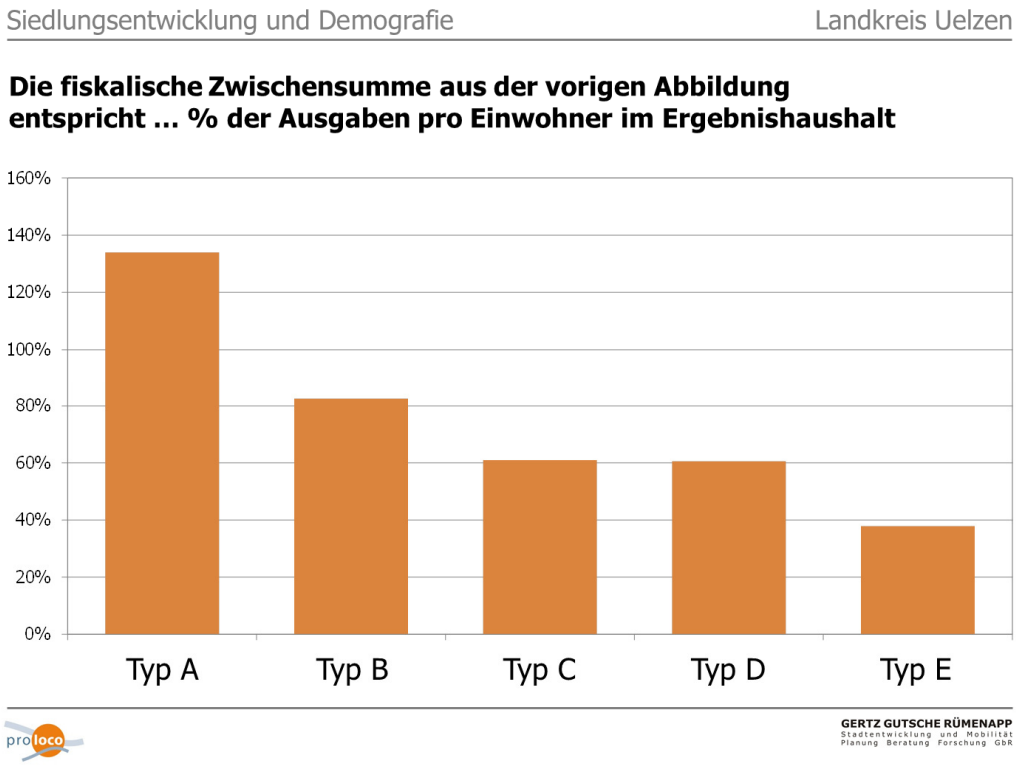


Abbildung 69 *Vergleich der fiskalischen Zwischensumme eines Neubauprojekts pro zusätzlichem Einwohner aus Abbildung 68 mit den Gesamtausgaben der Einheits- bzw. Mitgliedsplus Samtgemeinden pro Einwohner im Ergebnishaushalt*

Dabei wird deutlich, dass nur beim Typ A die pro zuziehendem Einwohner mit der Neubebauung „erwirtschafteten" Mittel die laufenden pro-Kopf-Ausgaben (Ergebnishaushalt) übersteigen. Würde man zusätzlich die Ausgaben des Vermögenshaushaltes berücksichtigen, wäre dies auch beim Typ A nicht mehr der Fall.

Bei den anderen vier Gemeindetypen liegt die Zwischenbilanz (= die verfügbaren Mittel für die Zusatznachfrage der neu angesiedelten Einwohner nach kommunalen Leistungen) deutlich unter dem Bestandsdurchschnitt. Beim Typ C und D stehen für die Neubürger nur noch etwa 60%, beim Typ E sogar nur noch ein gutes Drittel der Mittel pro Bestandsbürger zur Verfügung.

Die Strategie, der demografischen Entwicklung mit der zusätzlichen Ausweisung von Baugebieten zu begegnen, kann somit gerade die Kommunen, die aufgrund ihrer Lageungunst besonders stark von den Veränderungen der Bevölkerungsstruktur betroffen sind, in zusätzliche haushaltsstrukturelle Schwierigkeiten bringen.

8 Leerstand

8.1 Methodische Überlegungen

Leer fallende Gebäude wirken sich nicht nur negativ auf das betroffene Grundstück aus sondern besitzen häufig auch einen negativen Effekt auf die Nachbarschaft. Im Fall von Leerstandshäufungen kann es zu negativen Auswirkungen auf das Image und damit auch den Wert von Gebäudebeständen und Baugrundstücken im ganzen Ortsteil kommen.

Im Rahmen des Strategieentwicklungsprozesses für den Landkreis Uelzen erscheint es vor dem Hintergrund der in den vorigen Kapiteln dargestellten Entwicklungen notwendig, näherungsweise Aussagen über die aktuelle Leerstandssituation zu erstellen.

Die räumliche Ebene dieser Aussagen muss unterhalb der Gemeindeebene liegen – die Ebene der Ortsteile bzw. Gemarkungen sind bei der im LK Uelzen vorherrschenden kleinteiligen Siedlungsstruktur am besten geeignet.

Methodisch bieten sich hier verschiedene Varianten an. Diese sind mit unterschiedlichem Aufwand verbunden.

- Begehung durch Gutachter
- Befragung von Eigentümern
- Befragung von mit dem Ort(steil) vertrauten Personen
- Auswertung von Verbrauchsdaten von Versorgungsunternehmen

Die Methoden unterscheiden sich in ihrer Ergebnisqualität aber auch in ihrem Aufwand. Eine detaillierte Erfassung mit den Instrumenten „Begehung aller Gemarkungen" und „Befragung von Eigentümern" war nicht Bestandteil des Auftrags und erscheint auch zum Zeitpunkt der Strategieentwicklung etwas verfrüht.

In Abstimmung mit der begleitenden Arbeitsgruppe wurden daher Daten von Versorgungsunternehmen ausgewertet und darüber hinaus eine Befragung der Ortsvorsteher zur Leerstandssituation durchgeführt.

Für die Auswertung von Verbrauchsdaten konnten Datenbestände der WVU (Wasser- und Stromverbrauchsdaten) sowie der Uelzener Stadtwerke (nur Stromverbrauchsdaten) ausgewertet werden. Ausgangsthese hierbei ist, dass ein Gebäude, welches keine oder nur sehr geringe Verbräuche verzeichnet, mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit nicht bewohnt ist.

8.2 Auswertung von Verbrauchsdaten

8.2.1 Auswertung von Wasserverbrauchsdaten

Für die Auswertung der Wasserverbräuche konnten Daten aus den Jahren 2008 bis 2010 von der WVU auf räumlicher Ebene der Gemarkungen bereitgestellt werden. Ausnahme hierbei bildet der Kernbereich der Stadt Uelzen für den der Wasserversorger „Stadtwerke Uelzen" zuständig ist. Es wurde in der Arbeitsgruppe daher vereinbart, die übrigen Verbrauchsdaten auszuwerten und das Verfahren auf Plausibilität zu prüfen, bevor eine Abfrage auch in Uelzen erfolgen sollte.

Es wurden keine haushaltsbezogenen Daten übermittelt sondern lediglich die Gesamtzahl der Verbrauchsstellen sowie die Anzahl der Verbrauchsstellen ohne bzw. mit einem sehr geringen Verbrauch je Gemarkung übermittelt. Für einige Gemarkungen lagen keine Verbrauchs-

daten vor bzw. wurden aufgrund von zu geringen Fallzahlen aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt. Daher entstehen in den einzelnen Karten „weiße Flecken".

Der Datensatz enthielt sowohl gewerbliche als auch private Verbrauchsstellen. Ein Rückschluss auf die Leerstandssituation von Wohnungen ist demnach nur bedingt möglich. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe beschlossen, einen Datensatz zu Strom-Nullverbräuchen ebenfalls auszuwerten (vgl. Kapitel 8.2.2).

Die folgenden Abbildungen aus den Jahren 2008 bis 2010 weisen teils sehr unterschiedliche Ergebnisse auf. Auch in den Rohdaten sind starke Abweichungen zwischen den Jahren deutlich erkennbar. Aus diesem Grund wurde ein Mittelwert über die drei verfügbaren Jahre gebildet (vgl. Abbildung 73).

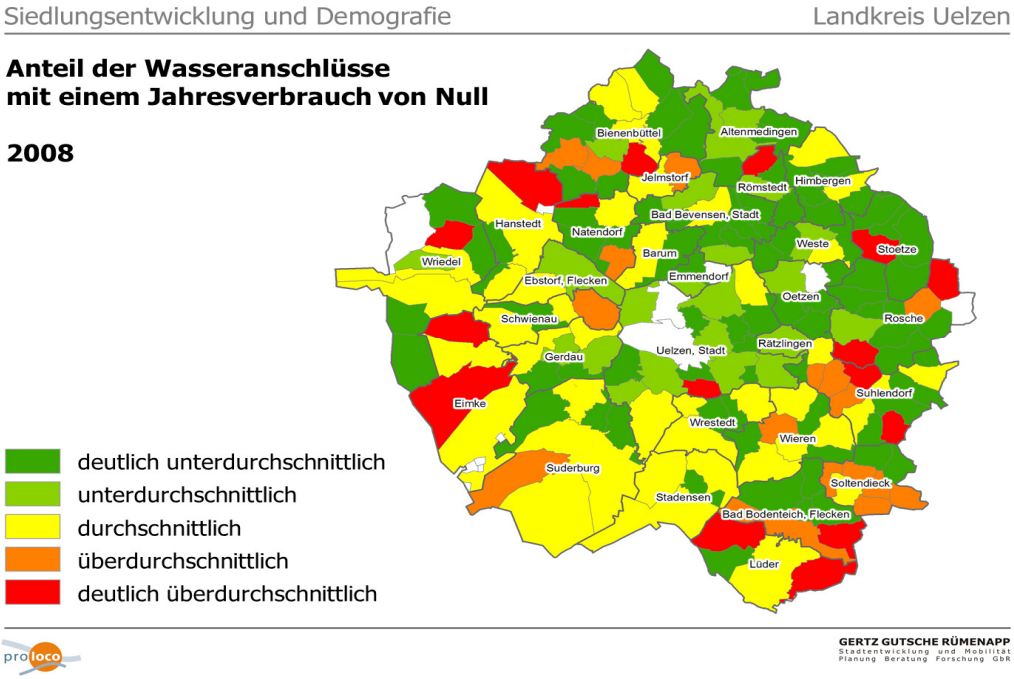


Abbildung 70 Leerstandsindikator „Nullverbräuche Wasser 2008"

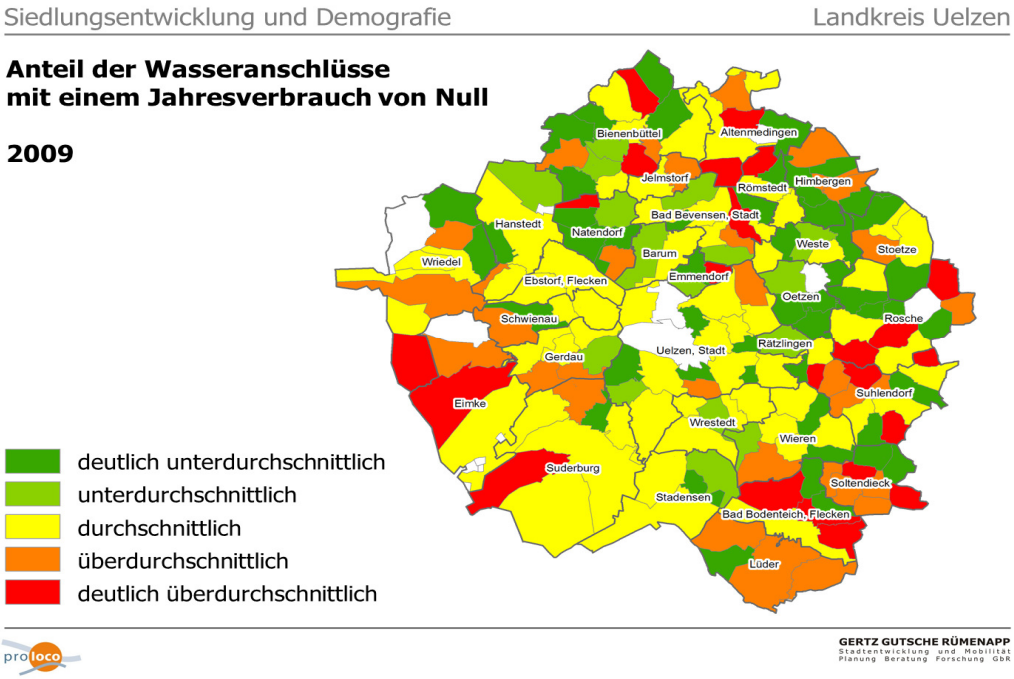


Abbildung 71 Leerstandsindikator „Nullverbräuche Wasser 2009

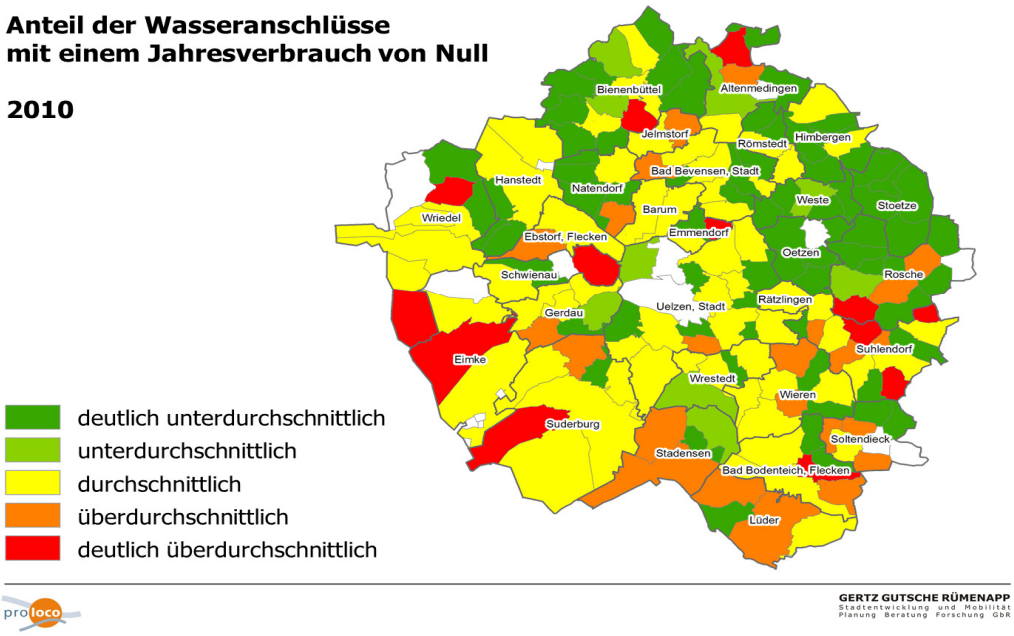


Abbildung 72 Leerstandsindikator „Nullverbräuche Wasser 2010

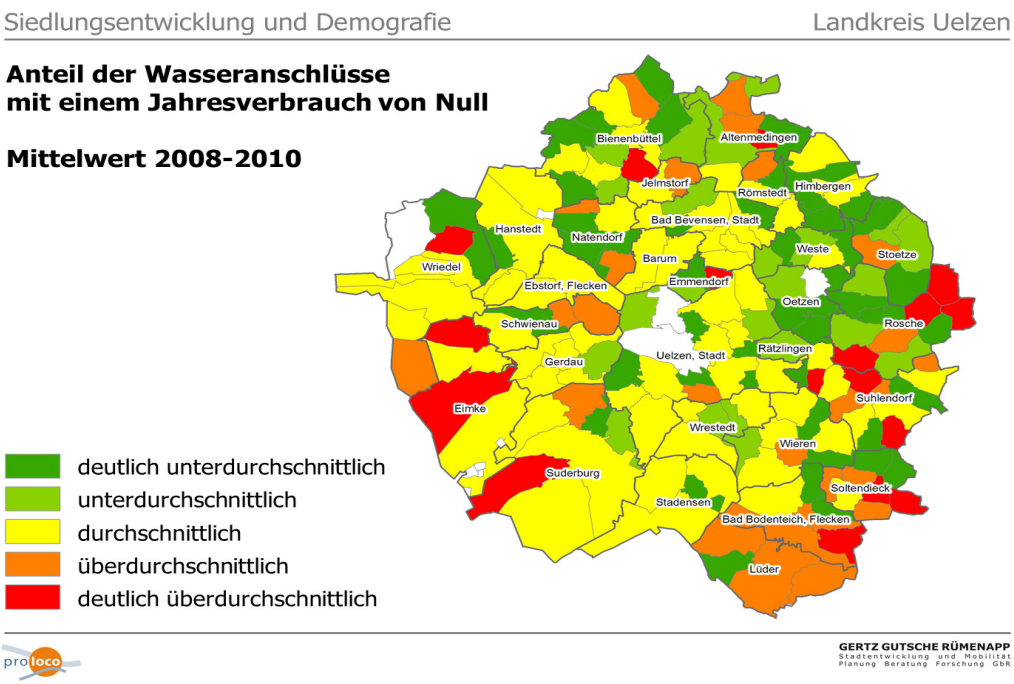


Abbildung 73 Leerstandsindikator „Nullverbräuche Wasser Mittelwert 2008 – 2010

Nimmt man die Nullverbräuche beim Trinkwasser als Indikator, so entsteht das Bild eines Gefälles des Leerstandsniveaus von Nord-Ost nach Süd-West. Auffällig und nur bedingt plausibel erscheint die direkte Nachbarschaft von Bereichen geringster und höchster Nullverbrauchsintensität wie beispielsweise in den Bereichen Rosche, Emmendorf und Jelmstorf.

In Abstimmung mit der das Projekt begleitenden Arbeitsgruppe wurde die Auswertung des Leerstandsindikators „Wasserverbrauch" nicht weiter verfolgt und stattdessen eine Auswertung der Nullverbräuche im Bereich Strom (vgl. folgender Abschnitt) durchgeführt.

8.2.2 Auswertung von Stromverbrauchsdaten

Stromverbrauchsdaten konnten durch die SVO sowie von den Stadtwerken Uelzen für das Jahr 2011 bereitgestellt werden. Im Ergebnis steht ein vergleichbarer Datensatz für den gesamten Kreis. Wie auch beim Wasserverbrauch wurden die Gesamtzahl der Verbrauchsstellen sowie die Anzahl der Verbrauchsstellen mit einem Nullverbrauch auf Ebene der Gemarkungen übermittelt. Es zeigt sich auch bei dieser Auswertung ein kleinräumig sehr heterogenes Bild mit einem leichten Verlauf von Nordwest nach Südost sowie einem relativ stabilen Zentralbereich rund um Uelzen.

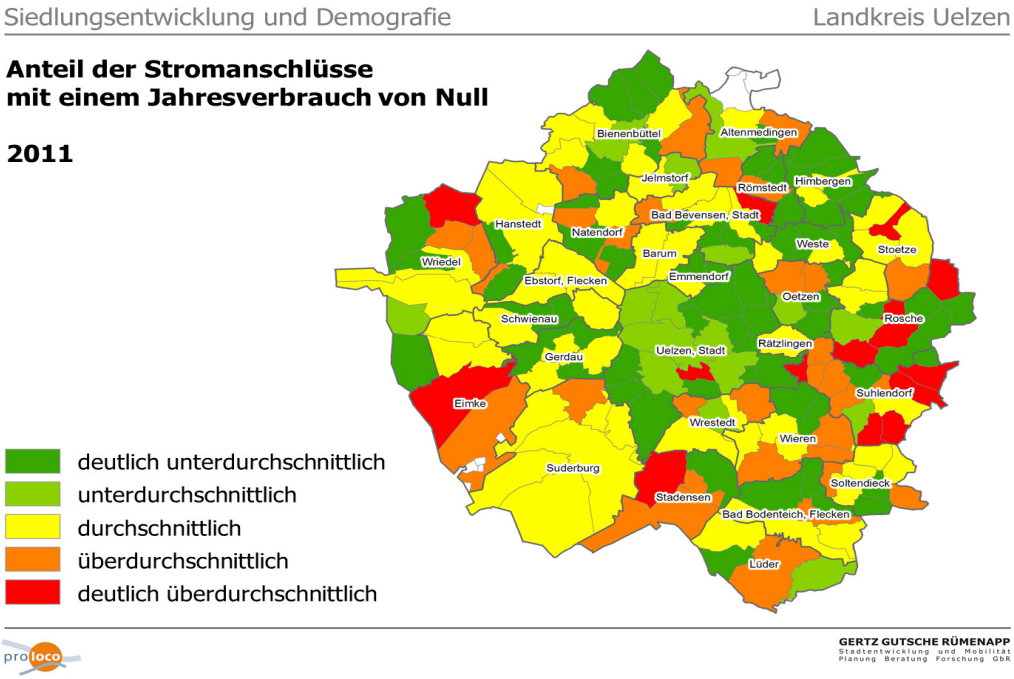


Abbildung 74 Leerstandsindikator „Nullverbräuche Strom"

8.2.3 Ergebniseinschätzung Verbrauchsdaten

Die Auswertung der Verbrauchsdaten liefert sowohl zeitlich als auch räumlich Ergebnisse, welche keine klare Ergebnisabstufung im Kreis zulassen. Direkte Aussagen lassen sich nur auf einer sehr allgemeinen räumlichen Ebene („Uelzen weniger betroffen als südwestliche Ortsteile" – „Gefälle von Nordost nach Südwest") treffen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Aussagekraft der dargestellten Werte umso geringer ist, je geringer die Einwohnerzahl der Gemarkung bzw. des Ortsteils ist. So ergibt bspw. für die Stromverbrauchsauswertung in der Gemarkung Bad Bevensen/Gollern eine Nullverbrauchszahl von zwei Anschlüssen auf insgesamt 31 Anschlüsse eine Leerstandsindikation von 6,5%. Dieser Wert ist zwar sachlich richtig, jedoch lässt er absolut betrachtet keine Aussage über ein eventuell beginnendes Leerstandsproblem zu. Der Effekt der kleinen Bevölkerungszahlen erklärt zum Teil auch das auffällig enge Nebeneinander von rel. hohen und sehr geringen Werten.

Zur Erhöhung der Aussagekraft der Ergebnisse erfolgt daher eine weitere Plausibilisierung anhand der Ortsteil- bzw. Gemarkungstypisierung aus dem Kapitel 3. Im Zuge dieses Teilbausteins der Untersuchung wurden insgesamt fünf Ortsteiltypen gebildet, anhand derer eine Plausibilisierung der Verbrauchsdaten sinnvoll erscheint. Vorteil ist hierbei, dass auf eine räumliche Darstellung verzichtet wird und Ortsteile mit ähnlicher Infrastruktureller Ausstattung und Arbeitsplatzerreichbarkeit miteinander verglichen werden können. Aufgrund der methodischen Einschränkungen bei den Wasserverbrauchsdaten (gewerbliche und private Daten in einem Datensatz) wird diese Auswertung anhand der Stromverbrauchsdaten durchgeführt.

Vergleicht man die Anteile der Nullverbräuche in den fünf Ortsteiltypen A bis E (Abbildung 75), so zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang. Die Ortsteile des Typs A, die nach der in Kapitel 3 dargestellten Bewertungsmethodik die beste infrastrukturelle Versorgung sowie die beste Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen aufweisen, zeigen deutlich geringere Nullverbrauchs-

quoten als die anderen Typen. Die Nullverbräuche steigen kontinuierlich an bis zum Typ E, der sich durch eine deutlich unterdurchschnittliche Infrastrukturausstattung sowie eine schlechte Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen auszeichnet.

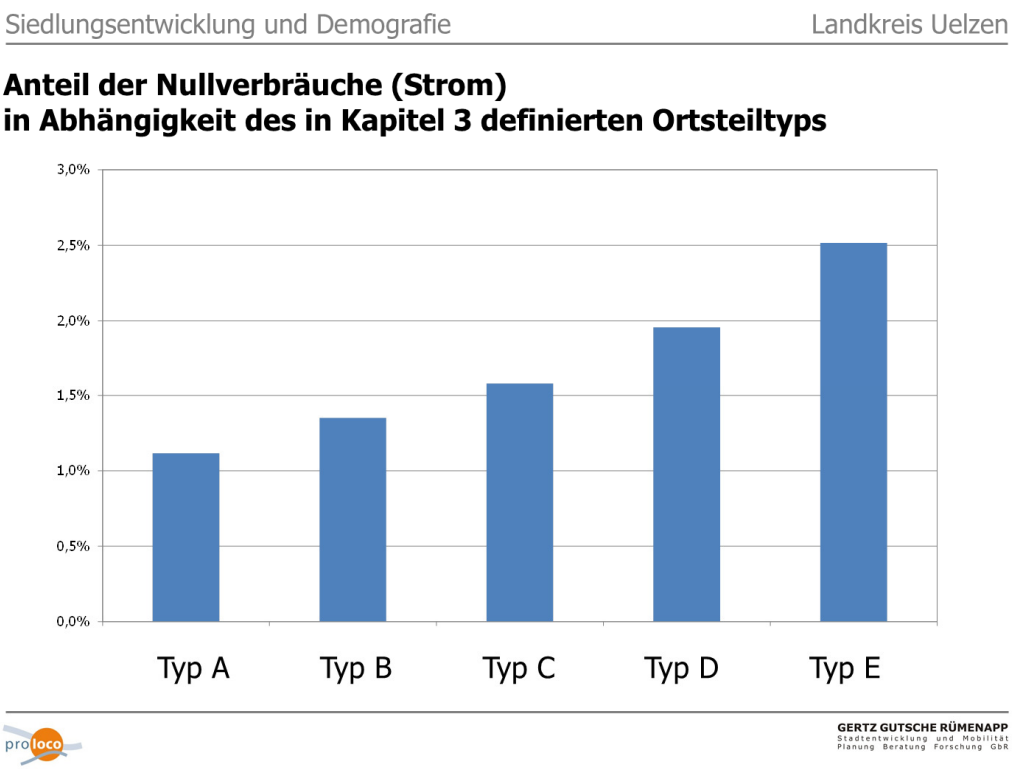


Abbildung 75 Vergleich des Anteils an Nullverbräuchen (Strom) in Abhängigkeit vom Ortsteiltyp (Definition der Ortsteiltypen A bis E im Kapitel 3)

Bei den in Abbildung 75 gezeigten Anteilswerten wird deutlich, dass der Ersatzindikator „Anteil der Stromanschlüsse mit einem Jahresverbrauch von Null" zwar gute Hinweise auf die räumliche Verteilung der Leerstandsproblematik gibt, die reale Leerstandsquote aber deutlich unterschätzt. So ist davon auszugehen, dass in der überwiegenden Mehrzahl der leer stehenden Wohnungen noch geringe Mengen an Strom verbraucht werden – und sei es, um einmal im Jahr mit ein bisschen Deckenlicht nach dem Rechten zu schauen.

8.3 Auswertung der kommunalen Befragung

Ergänzend zur quantitativen Erfassungen der Leerstände wurde eine qualitative Befragung der Gemeinden (in Bienenbüttel und Uelzen der Ortsteile) durchgeführt. Im Ergebnis liegen 27 ausgefüllte Fragebögen vor.

Insgesamt gilt der Leerstand in deutlich weniger als der Hälfte der Gemeinden als augenfällig oder problematisch. In Abbildung 76 werden unterschiedliche Einschätzungen der Leerstandsproblematik deutlich: Während in elf der 27 Gemeinden der Leerstand als „augenfällig" eingestuft wird, gilt er nur in acht Gemeinden als problematisch und ist nur in sieben Gemeinden ein kommunalpolitisches Thema (dies sind jedoch nicht immer die gleichen Gemeinden).

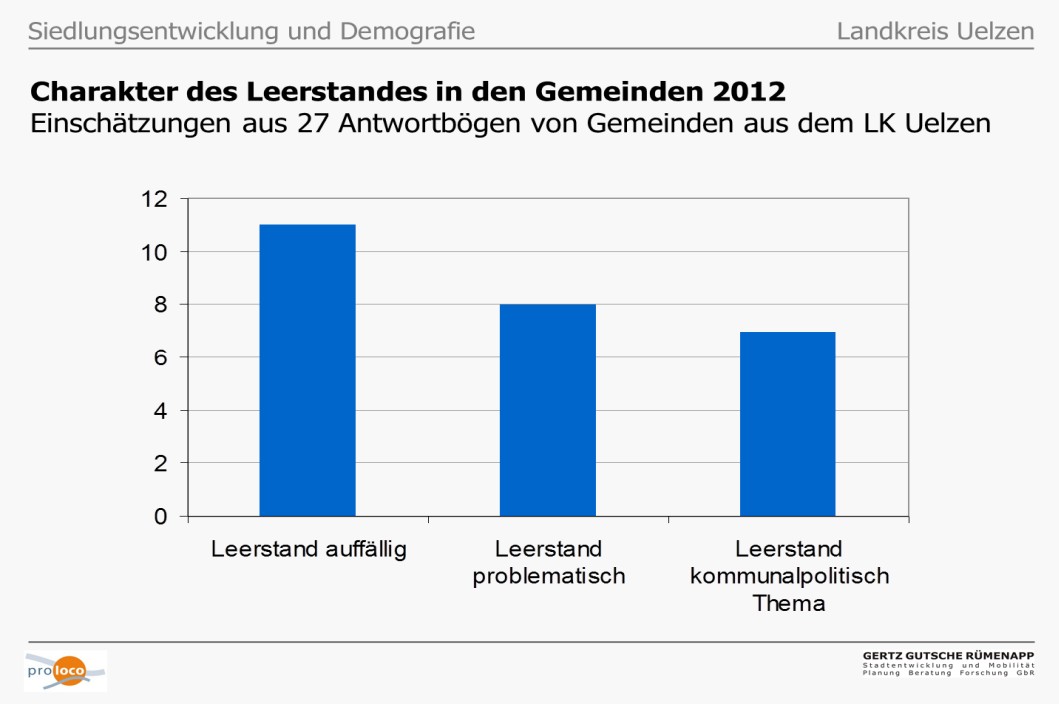


Abbildung 76 Einschätzung des Leerstandes in den Gemeinden, Quelle: eigene Befragung

Bei der quantitativen Einschätzung zeigt sich, dass der Leerstand heute überwiegend als gering eingeschätzt und für die Zukunft von einer leicht ansteigenden Tendenz ausgegangen wird (Abbildung 77 und Abbildung 78).

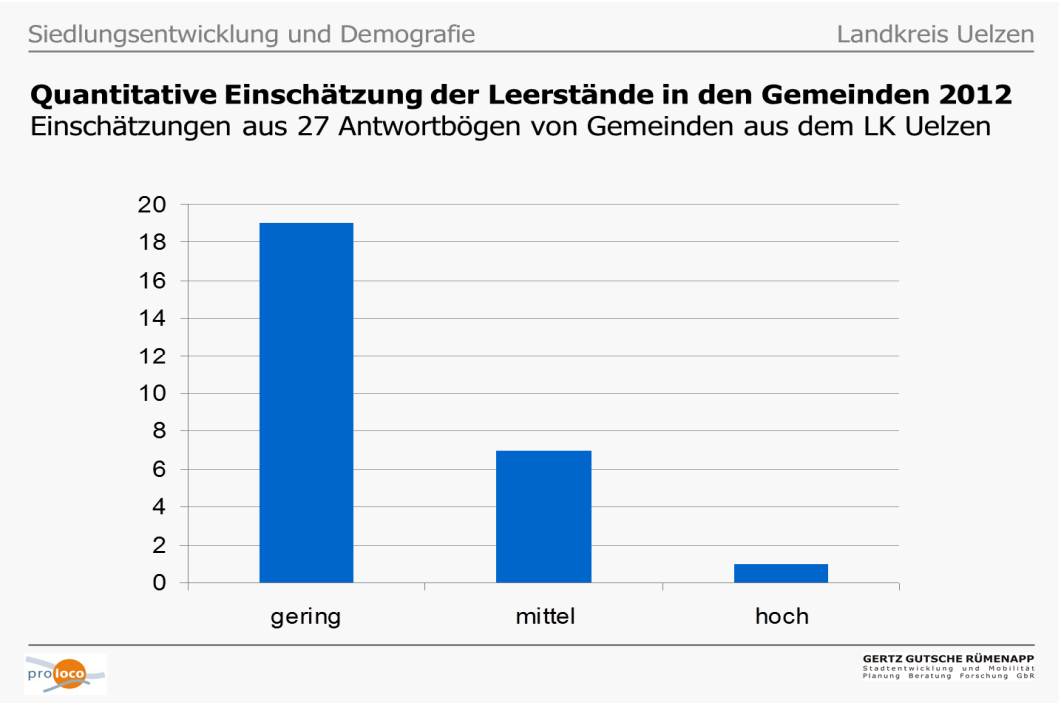


Abbildung 77 Quantitative Einschätzung der derzeitigen Leerstandes in den Gemeinden, Quelle: eigene Befragung

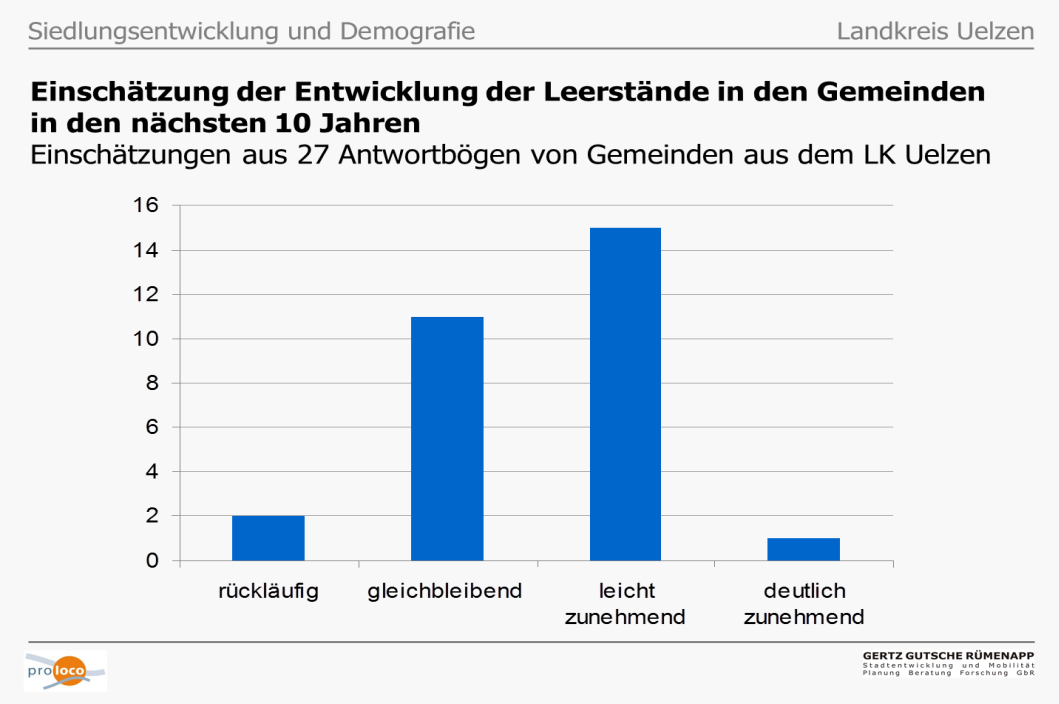


Abbildung 78 Einschätzung der Leerstandsentwicklung in den Gemeinden in den nächsten 10 Jahren, Quelle: eigene Befragung

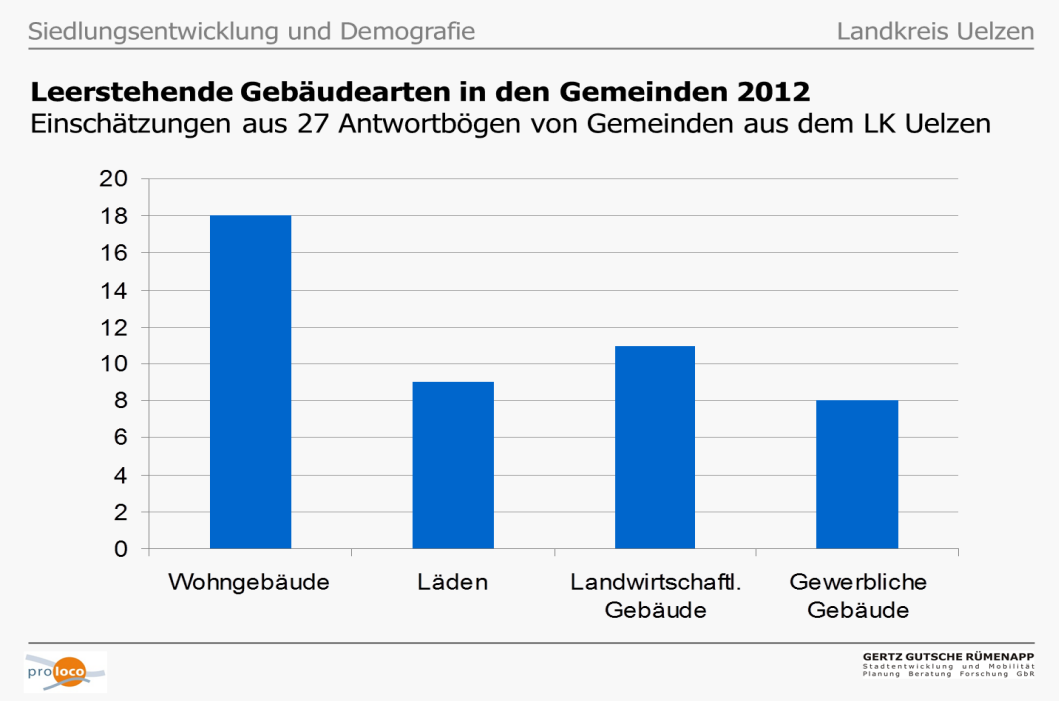


Abbildung 79 Von Leerstand betroffene Gebäudearten

Überwiegend sind Wohngebäude vom Leerstand betroffen (in 18 der Gemeinden, vgl. Abbildung 79). In elf Gemeinden sind landwirtschaftliche Gebäude betroffen, Läden in neun Gemeinden und gewerbliche Gebäude in acht Gemeinden. Ortsbildprägende Gebäude sind den Befragungsergebnissen zufolge in sechs Gemeinden von Leerstand betroffen.

Auffallend ist, dass die Leerstandssituation im Rahmen der lokalen Veranstaltungen, also im direkten Gespräch zwischen mehreren lokalen Akteur/innen, erheblich kritischer eingeschätzt

wurde und größerer Handlungsbedarf gesehen wurde, als dies in der schriftlichen Befragung der Gemeinden bzw. Ortsteile zum Ausdruck kam. So wurde in den Samtgemeinden Rosche und Suderburg die generelle Leerstandssituation als Schwäche der Gemeinde eingestuft und in der Samtgemeinde Aue wird für die nähere Zukunft ein signifikanter Anstieg der Leerstände erwartet. In Bienenbüttel und Bevensen-Ebstorf werden Teilmärkte als problematisch eingestuft (Leerstand landwirtschaftlicher Gebäude in Bevensen-Ebstorf und Ladenleerstand in der Bahnhofstraße in Bienenbüttel). In Bienenbüttel wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Leerstand bei Wohnungen kein Thema sei. In der Stadt Uelzen sind Wohnungsleerstände entsprechend den Auskünften auf der lokalen Veranstaltung auf Bestände mit niedrigem Standard beschränkt.

Zwischenfazit

Insgesamt bestätigen sowohl die quantitativen wie die qualitativen Erhebungen, dass Leerstand im Landkreis Uelzen bereits heute ein Thema ist, dessen Bedeutung zunehmen wird. Dies wird auch von den Ergebnissen der Prognose zu Einwohnerzahlen und Haushaltszahlen bestätigt (Kapitel 2 und 3).

Handlungsbedarf besteht vor allem im Bereich der genaueren Kenntnisse über Menge und Art des Leerstands sowie die Lage der Standorte und die Verfügbarkeit der Flächen/Gebäude (Leerstandskataster) als auch im Bereich der weiteren Sensibilisierung für das Thema Leerstand auf kommunaler Ebene.

9 Gemeindeprofile

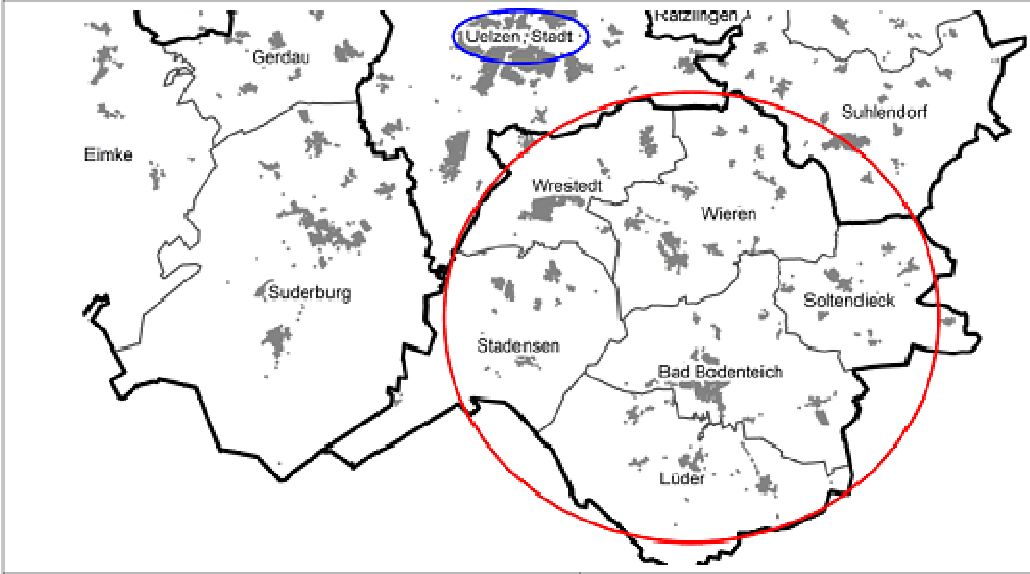
Im Folgenden werden für die sechs Samt- bzw. Einheitsgemeinden Gemeindeprofile vorgestellt. Sie fassen bisherige Untersuchungsergebnisse auf Gemeindeebene zusammen. Grundlage sind die statistischen Auswertungen zur Bevölkerungsentwicklung sowie die Kommunalbefragungen zu Flächenreserven und zu Leerständen.

Ergänzt werden Zusammenfassungen der Ergebnisse auf den lokalen Veranstaltungen. Diese Workshops wurden in allen Samt- bzw. Einheitsgemeinden mit lokalen Akteur/innen durchgeführt und dienten der Erfassung der lokalen Einschätzung zu Stärken und Schwächen der jeweiligen Gemeinde.

Eine ausführliche Darstellung dieser Ergebnisse enthält der Materialband.

9.1 Samtgemeinde Aue

Samtgemeinde Aue – Gemeindeprofil 1



Bad Bodenteich

Lüder

Soltendiek

Stadensen

Wieren

Wrestedt

Samtgemeinde Aue – Gemeindeprofil 2

1. Kurzcharakteristik

Die Samtgemeinde Aue grenzt im Südosten an die Stadt Uelzen an. Sie entstand im November 2011 aus dem Zusammenschluss der Samtgemeinden Bodenteich (Flecken Bad Bodenteich, Gemeinden Lüder und Soltendiek) und Wrestedt, deren Mitgliedsgemeinden (Stadensen, Wieren, Wrestedt) sich gleichzeitig zur Gemeinden Wrestedt zusammenschlossen.

Im Jahr 2009 hatte die Samtgemeinde Bodenteich 6.252 Einwohner/innen, die Samtgemeinde Wrestedt 6.813 Einwohner/innen, auf die Samtgemeinde Aue übertragen wären das insgesamt 13.065 Einwohner/innen.

2. Siedlungsstruktur und –entwicklung

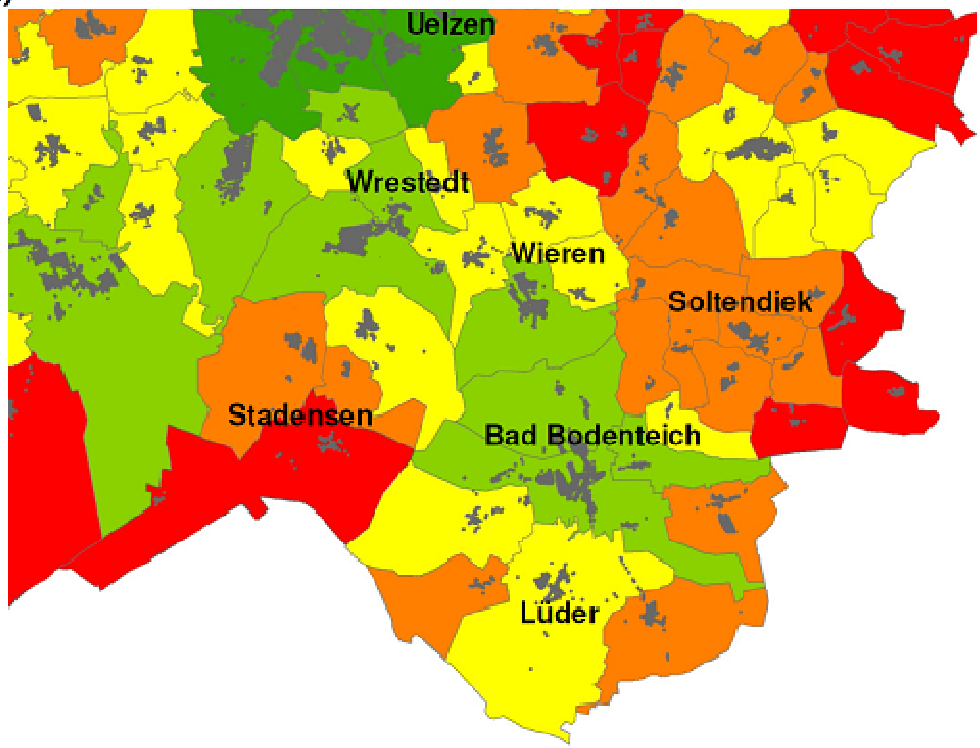
Zentrenstruktur

- Grundzentren innerhalb der Gemeinde: Bad Bodenteich, Wrestedt
- Grundzentrale Teilfunktionen: Wieren
- Im nördlichen Bereich (Wrestedt und Wieren) angrenzend an das Mittelzentrum Uelzen
- Kein eindeutiges Zentrum
- Wrestedt: Größerer Siedlungsbereich zwischen zwei älteren Ortskernen

Leerstandssituation

- Zur Zeit noch akzeptabel, aber durch demografisch bedingten Nachfrage- und Nutzerrückgang wird eine signifikante Verschlechterung erwartet.
- Gemeinde Stadensen mit teilweise deutlich überdurchschnittlichem Anteil an Nullverbräuchen bei Strom (Indikator für Leerstände), einzelne weitere Ortsteile in der Samtgemeinde mit überdurchschnittlich hohen Anteilen.

Ortsteiltypen
(Erreichbarkeit von / Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen)



- deutlich überdurchschnittlich
- überdurchschnittlich
- durchschnittlich
- unterdurchschnittlich
- deutlich unterdurchschnittlich

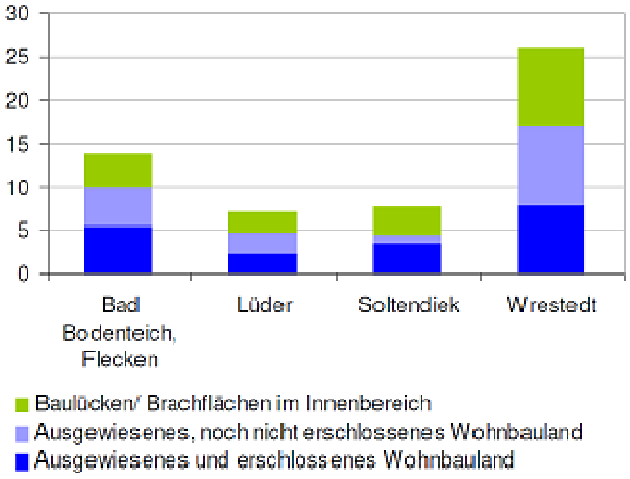
Samtgemeinde Aue – Gemeindeprofil 3

Zentrale Gemeinden in der Samtgemeinde Aue
(Ergebnisse der Ortsteiltypenbildung und –plausibilisierung (ausgewählte Faktoren))

	Bad Bodenteich (Grundzentrum)	**Wrestedt *) (Grundzentrum)**	**Wieren (Grund-zentrale Teilfunk.)**
Erreichbarkeit von Infrastruktur-einrichtungen	deutlich überdurch-schnittlich (1811 m)	deutlich überdurch-schnittlich (1945 m)	überdurchschnittlich (3183 m)
Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen	gering	gering	gering
Veränderung der Einwohnerzahl 2003 - 2010	-3%	-4%	-6%
Veränderung der Zahl der unter 18-Jährigen 2003-2010	-13%	-13%	-20%
Veränderung der Zahl der über 65-Jährigen 2003-2010	+21%	+6%	+8%
Baufertigstellung 2008-2010 pro Jahr und Einwohner/in	0,0021	0,0016	0,0010
Prognostizierte Veränderung der Einwohnerzahl 2010-2030	-17%	-19%	-17%
Prognostizierte Veränderung der Zahl der unter 18-Jährigen	-46%	-47%	-46%
Prognostizierte Veränderung der Zahl der über 65-Jährigen	+28%	+19%	+26%
Zukünftige Gefährdung der Grundschulstandorte	Grundschule an den Seewiesen, Gefährdungsstufe 2	Grundschule Wrestedt, Gefährdungsstufe 2	Grundschule Wieren, Gefährdungsstufe 2

*) Daten beziehen sich auf „das alte" Wrestedt (= ohne Wieren und Stadensen)

Flächenreserven Wohnbauland 2012 in ha (Ergebnisse der Kommunalabfrage)

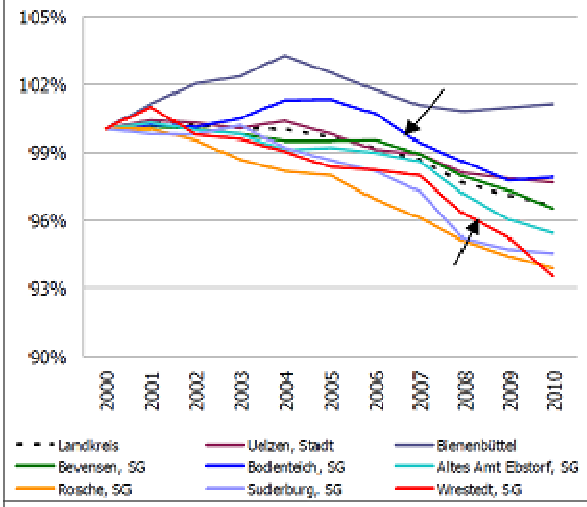


In der Samtgemeinde Aue gibt es z. Zt. insgesamt 54,55 ha Flächenreserven für 660 Wohneinheiten, davon 18,35 ha für 217 Wohneinheiten auf Baulücken und Brachflächen in Innenbereichen. Die nach § 30 festgesetzten Baugebiete sind bis auf zwei Ausnahmen (in Lehmke, Nettelkamp und Wieren) alle bereits seit vor dem Jahr 2000 ausgewiesen, teilweise seit über 30 Jahren.
Die deutlich größten Flächenreserven liegen in der Gemeinde Wrestedt.
Aktuell sind keine weiteren Baugebietsfestsetzungen in der Samtgemeinde Aue geplant.

Samtgemeinde Aue – Gemeindeprofil 4

3. Demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung in den Mitgliedsgemeinden 2000 - 2010

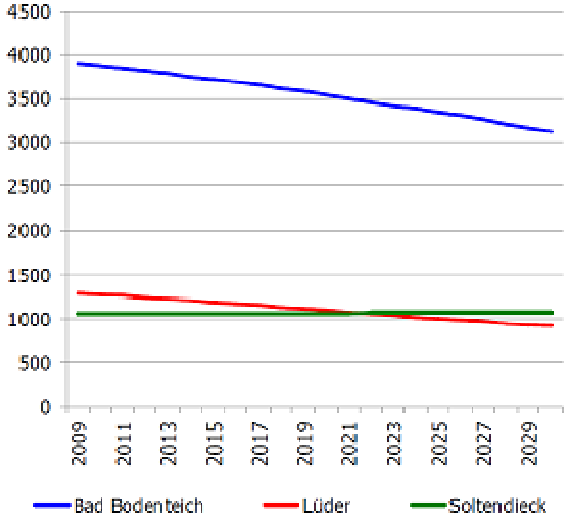


Einwohnerentwicklung und Prognose

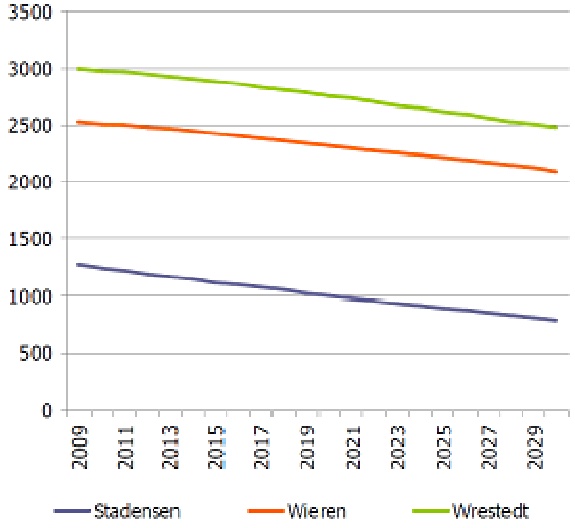
Die Einwohnerentwicklung in der ehemaligen Samtgemeinde Bodenteich von 200 bis 2010 liegt mit einem nur leichten Rückgang deutlich über den Entwicklungen der meisten anderen Gemeinden im Landkreis. Die ehemalige Samtgemeinde Wrestedt hat landkreisweit den deutlichsten Bevölkerungsrückgang in dieser Zeit.

Die Prognose bis 2030 geht für alle Mitgliedsgemeinden von weiteren Bevölkerungsrückgängen aus, am deutlichsten in den Gemeinden Bad Bodenteich und Stadensen.

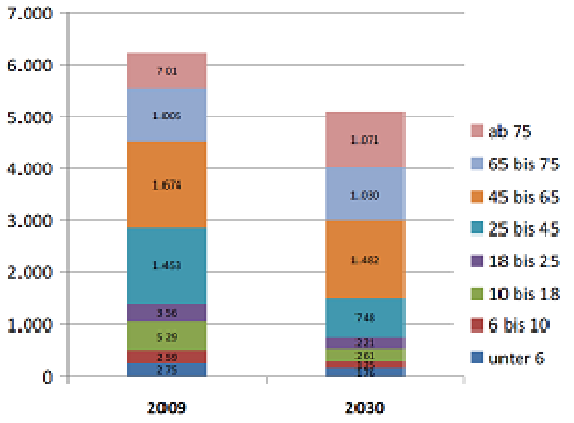
Einwohnerprognose für die Mitgliedsgemeinden der ehem. Samtgemeinde Bodenteich 2009 - 2030



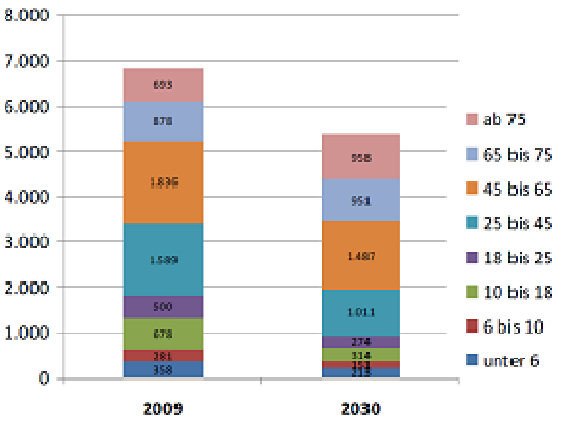
Einwohnerprognose für die Mitgliedsgemeinden der ehem. Samtgemeinde Wrestedt 2009 - 2030



Altersstruktur 2009 und 2030 (Bodenteich)



Altersstruktur 2009 und 2030 (Wrestedt)



Samtgemeinde Aue – Gemeindeprofil 5

Altersstruktur 2009 und 2030, ehemalige Samtgemeinden Bodenteich und Wrestedt

Sowohl in Bodenteich wie in Wrestedt ist beim Vergleich der Altersstrukturen deutlich, dass vor allem Zahl und Anteil der Kinder und Jugendlichen im Zeitraum von 2009 bis 2030 zurückgehen werden. Lt. Prognose würde die Zahl der 6-10Jährigen im Prognosezeitraum um jeweils die Hälfte sinken, d. h. für Bodenteich ca. 125 und für Wrestedt ca. 130 Grundschulkinder weniger.

Demgegenüber erhöhen sich in beiden Gemeinden Anzahl und Anteil der älteren und alten Menschen. Besonders auffällig ist der prognostizierte Anstieg der über 75Jährigen in Bodenteich (von 700 Personen auf ca. 1.000 Personen).

4. Stärken und Schwächen (Zusammenfassung der Ergebnisse der lokalen Veranstaltungen, Einschätzungen der dort anwesenden lokalen Akteur/innen)

Handlungsfeld 1: Wohnen, Siedlungsentwicklung, städtebauliche Qualität

Das Vorhandensein von Flächenpotenzialen für Neubau wird einerseits als Stärke angesehen. Andererseits ist die Nachfrage nach Bauplätzen in der Samtgemeinde Aue jedoch „schon lange" zusammengebrochen, so dass die vorhandenen Bauflächen kaum vermarktbar sind. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist z. Zt. nicht absehbar, dass sich die Situation verbessern wird. Es stellt sich u. a. die Frage, wie verbleibende Nachfrage ggf. gebündelt werden kann, um sowohl städtebaulich sinnvoll zu sein, wie auch Einsparungen bei den Erschließungskosten zu ermöglichen. Auch wird in allen Teilen der Samtgemeinde zunehmend Leerstand beobachtet. Es lassen sich keine Bereiche bestimmen, die davon besonders betroffen sind.
In der Kürze der Zeit konnte nicht umfassend diskutiert werden, inwieweit das bestehende Angebot an Wohnraum zur absehbaren Nachfrage passt (u. a. Änderung der Haushaltsgrößen, Anpassungen an aktuelle Standards u. a. im Energiebereich, geänderte Anforderungen an Grundrisse usw.).
Besonders hervorgehoben wurde die Bedeutung der Dorferneuerung und der Städtebauförderung für die Sicherung der städtebaulichen Qualität in den Dörfern.

Handlungsfeld 2: Soziale Infrastruktur, Bildung, Pflege und Gesundheit

Schwerpunkt der Diskussion war die Frage, für wen der Landkreis Uelzen sich als Wohn- und Lebensort attraktiv machen will. Inwieweit für eine klare und gute Imagebildung eine Entscheidung zwischen älteren Menschen und jungen Familien mit Kindern notwendig ist (Umwandlung eines Jugend- in ein Seniorenzentrum), bleibt in der Diskussion offen und muss im Rahmen der Leitbilddiskussion aufgegriffen werden. Nicht thematisiert wurden die Fragen nach der Auslastung vorhandener Einrichtungen. Vor dem Hintergrund der absehbar sinkenden Schülerzahlen kommen Auslastungsprobleme auf die Grundschulen zu, die heute nur ein- und zweizügig sind.
Bodenteich nimmt als Kurort mit Klinik und angedachtem Ärztezentrum eine Sonderstellung in der Gemeinde ein. Insgesamt ist in der Samtgemeinde die Schließung von Praxisstandorten aus Altersgründen absehbar. Die Frage eines qualitativ und quantitativ guten Pflegemixes aus stationären und mobilen Angeboten blieb noch offen.

Handlungsfeld 3: Nahversorgung, technische Infrastruktur, Wirtschaft

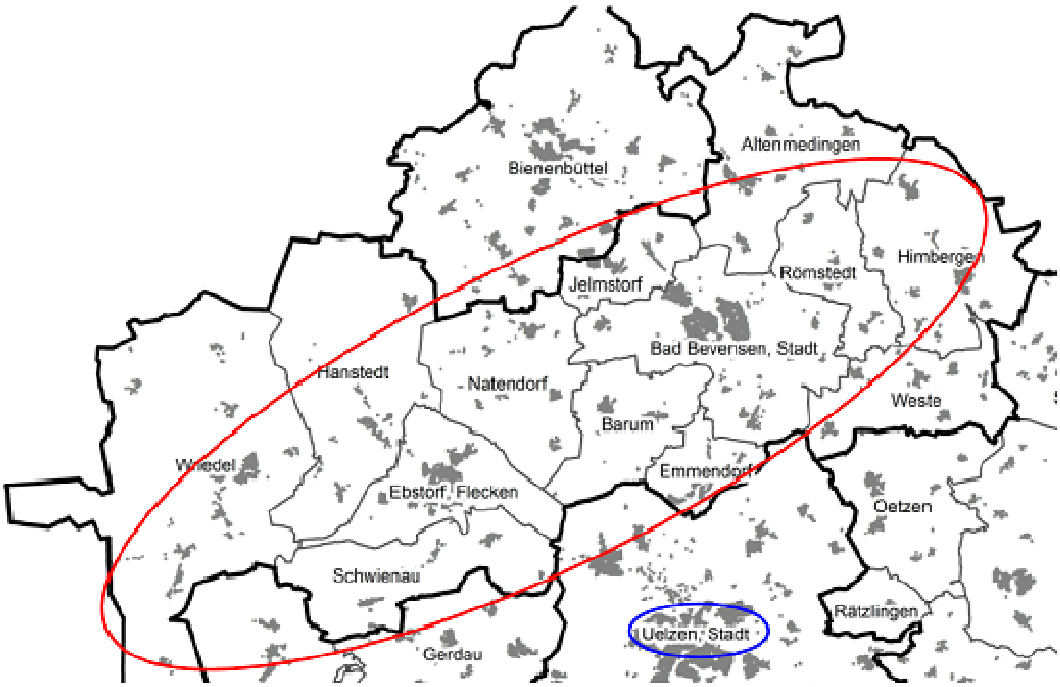
Dem Thema Wirtschaft wurde hohe Bedeutung beigemessen, sowohl der Mangel an qualifizierten Arbeitsplätzen wie der Fachkräftemangel wurden diskutiert.
Die Nahversorgung ist in den Gemeinden unterschiedlich; Fragen der Erreichbarkeit gewinnen an Bedeutung.
Hohe Bedeutung hat eine gute ÖPNV-Verbindung nach Hamburg. E-Mobilität wird zukünftig wichtiger werden, bisher gibt es im LK noch keine Infrastruktur dafür. Der ehrenamtlich betriebene Bürgerbus ist ein gutes Beispiel für kleinteilige, flexible Angebote. Es wird damit gerechnet, dass das Angebot zukünftig ausgebaut werden muss, um die steigende Nachfrage befriedigen zu können. Probleme bestehen jedoch im Bereich der Internetanbindung.

Handlungsfeld 4: Freizeit, Tourismus, Kultur

Insgesamt wurde dem Handlungsfeld die geringste Bedeutung beigemessen, zumindest wurde eingeschätzt, dass vorhandene Vorteile und Stärken in diesem Bereich zwar ggf. zur Steigerung der Zufriedenheit der Bewohner/innen beitragen, dass sie jedoch kaum einen Beitrag dazu leisten können, neue Menschen in die Region zu ziehen.

9.2 Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf

Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf – Gemeindeprofil 1



Bad Bevensen

Ebstorf

Bad Bevensen

Ebstorf

Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf – Gemeindeprofil 2

1. Kurzcharakteristik

Die Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf grenzt im Norden an die Stadt Uelzen an. Sie entstand im November 2011 aus dem Zusammenschluss der Samtgemeinden Bevensen und Altes Amt Ebstorf. Sie besteht aus 13 Gemeinden: Altenmedingen, Bad Bevensen, Barum, Ebstorf, Emmendorf, Hanstedt, Himbergen, Jelmstorf, Natendorf, Römstedt, Schwienau, Weste und Wriedel.

Im Jahr 2009 hatte die Samtgemeinde Bevensen 16.283 Einwohner/innen, die Samtgemeinde Ebstorf 10.410 Einwohner/innen, auf die neue Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf übertragen wären das insgesamt 26.693 Einwohner/innen.

2. Siedlungsstruktur und -entwicklung

Zentrenstruktur

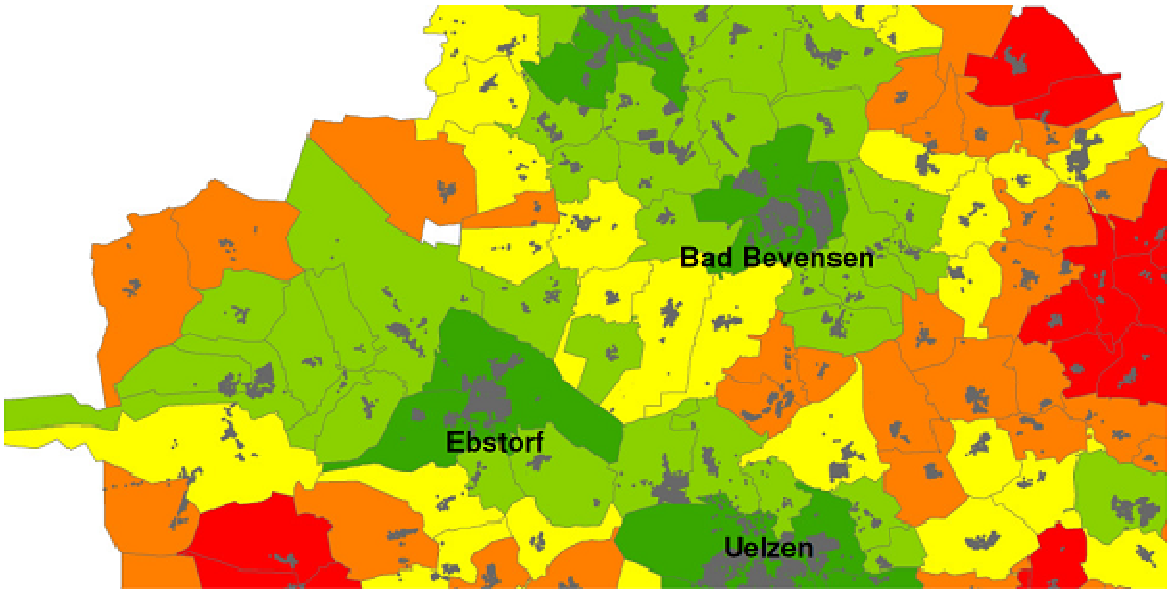
- Grundzentren innerhalb der Gemeinde: Bad Bevensen, Flecken Ebstorf
- Im südlichen Bereich angrenzend an das Mittelzentrum Uelzen
- Zwei deutliche und unterschiedliche Zentren
- Bad Bevensen geprägt durch den Kurbetrieb

Leerstandssituation

- Auffälliger Leerstand in den Gemeinden Altenmedingen, Natendorf , Weste und Wriedel
- Ortsbildprägende Gebäude sind betroffen in Natendorf, Römstedt und Schwienau
- Als problematisch eingeschätzt wird der Leerstand für Altenmedingen, Natendorf und Römstedt.
- Überdurchschnittliche Anteile von Nullverbräuchen (Strom) in Ortsteilen der Gemeinden Altenmedingen, Bad Bevensen, Römstedt, Natendorf, deutlich überdurchschnittlicher Anteil von Nullverbräuchen in einem Ortsteil von Römstedt

Ortsteiltypen

(Erreichbarkeit von / Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen)



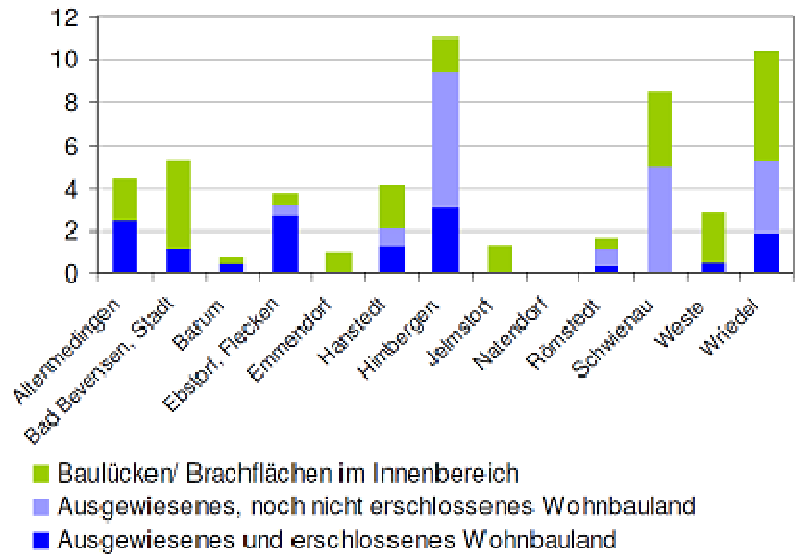
- deutlich überdurchschnittlich
- überdurchschnittlich
- durchschnittlich
- unterdurchschnittlich
- deutlich unterdurchschnittlich

Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf – Gemeindeprofil 3

Zentrale Gemeinden in der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf
(Ergebnisse der Ortsteiltypenbildung und –plausibilisierung (ausgewählte Faktoren))

	Bad Bevensen (Grundzentrum)	**Flecken Ebstorf (Grundzentrum)**
Erreichbarkeit von Infrastruktur-einrichtungen	deutlich überdurch-schnittlich (1665 m)	deutlich überdurch-schnittlich (1128 m)
Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen	hoch	hoch
Veränderung der Einwohnerzahl 2003 - 2010	-1%	-3%
Veränderung der Zahl der unter 18-Jährigen 2003-2010	-2%	-13%
Veränderung der Zahl der über 65-Jähri-gen 2003-2010	+8%	+6%
Baufertigstellung 2008-2010 pro Jahr und Einwohner/in	0,0025	0,0023
Prognostizierte Veränderung der Einwohnerzahl 2010-2030	-9%	-14%
Prognostizierte Veränderung der Zahl der unter 18-Jährigen	-30%	-40%
Prognostizierte Veränderung der Zahl der über 65-Jährigen	9%	28%
Zukünftige Gefährdung der Grundschulstandorte	Waldschule Grund-schule, Gefährdungs-stufe 0	Grundschule an den Seewiesen, Gefähr-dungsstufe 2

Flächenreserven Wohnbauland 2012 in ha (Ergebnisse der Kommunalabfrage)

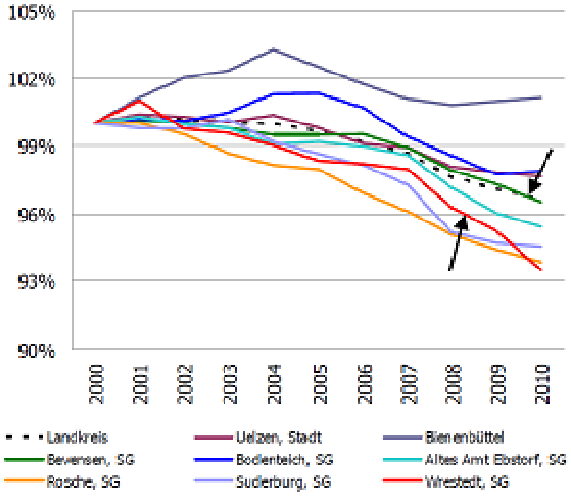


In der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf gibt z. Zt. insgesamt 70,9 ha Flächenreserven für 571 Wohneinheiten, davon 24,1 ha für 188 Wohneinheiten auf Baulücken und Brachflächen in Innenbereichen. Die Bauflächen sind überwiegend um das Jahr 2000 ausgewiesen. In den Jahren 2009 und 2010 wurden in den Gemeinden Flecken Ebstorf und Hanstedt Baugebiete festgesetzt und teilweise erschlossen. Im Flächennutzungsplan sind darüber hinaus in der Stadt Bad Bevensen 16 ha Reserveflächen ausgewiesen, für die es noch keine Bebauungspläne gibt.
In der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf sind darüber hinaus z. Zt. folgende zusätzliche Flächenausweisungen geplant: In Altenmedingen 1,0 ha für 10 Wohneinheiten, in Emmendorf 4,5 ha für 25-30 Wohneinheiten, in Jelmstorf 3,0 ha für 18 Wohneinheiten, in Römstedt 2,0 ha für 20 Wohneinheiten und in Weste 9,0 ha für 100 Wohneinheiten.

Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf – Gemeindeprofil 4

3. Demografische Entwicklung

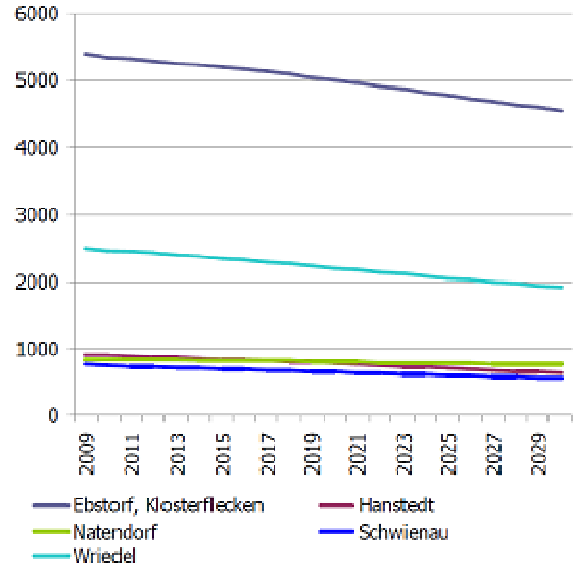
Einwohnerentwicklung der ehem. SG Bevensen und Altes Amt Ebstorf im Landkreisvergleich 2000 - 2010



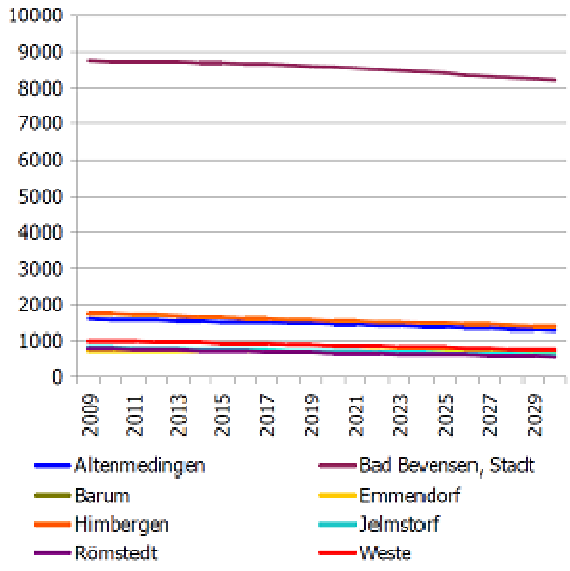
Einwohnerentwicklung und –prognose in den ehemaligen Samtgemeinden Bevensen und Altes Amt Ebstorf

Die Einwohnerentwicklung der ehemaligen Samtgemeinde Bevensen in den letzten 10 Jahren ist leicht unterdurchschnittlich verlaufen (- 3 %), diejenige der ehemaligen Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf etwas deutlicher unterdurchschnittlich (- 5 %).
In der Prognose für den Zeitraum 2009 bis 2030 ist die Entwicklung in allen Mitgliedsgemeinden rückläufig, am deutlichsten für Bad Bevensen (vgl. hierzu auch die Aussagen zur Altersstruktur Bad Bevensen).

Einwohnerprognose für die Mitgliedsgemeinden 2009 – 2030 (ehemalige Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf)



Einwohnerprognose für die Mitgliedsgemeinden 2009 – 2030 (ehemalige SG Bevensen)



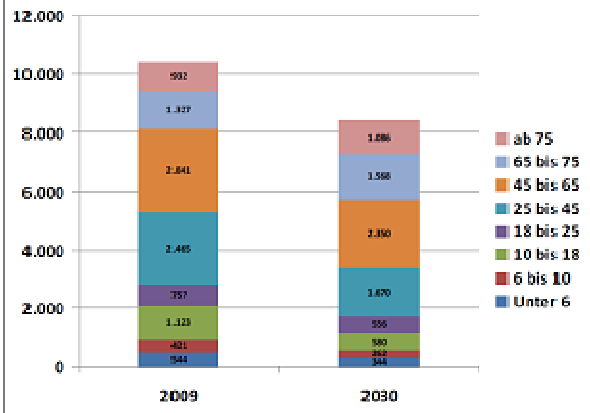
Altersstruktur 2009 und 2030, ehemalige Samtgemeinden Altes Amt Ebstorf und Bevensen

Auf den ersten Blick fällt der hohe Anteil älterer und alter Menschen in Bad Bevensen auf, der sich im Prognosezeitraum bis 2030 noch deutlich erhöht und lt. Prognose 41 % erreicht, vor allem aufgrund der starken Zunahme der über 75Jährigen um ca. 1.000 Personen im Zeitraum von 2009 bis 2030. Im Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf wird sich lt. Prognose der Anteil der älteren und alten Menschen auch um etwa 10 Prozentpunkte erhöhen, er erreicht dann im Jahr 2030 „nur" 31 % (also 10 Prozentpunkte weniger als im Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Bevensen).

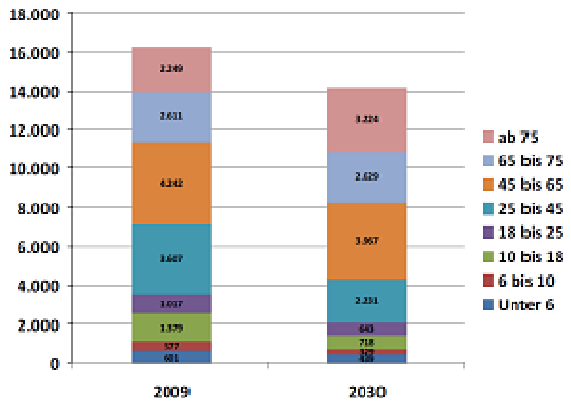
In beiden ehemaligen Samtgemeinden verringern sich Anzahl und Anteil der Kinder und Jugendlichen im Prognosezeitraum, in Bevensen um 5 Prozentpunkte auf 10,5 % und im Alten Amt Ebstorf um 6 Prozentpunkte auf 14 %.

Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf – Gemeindeprofil 5

Altersstruktur 2009 und 2030 (ehemalige Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf)



Altersstruktur 2009 und 2030 (ehemalige Samtgemeinde Bevensen)



4. Stärken und Schwächen (Zusammenfassung der Ergebnisse der lokalen Veranstaltungen, Einschätzungen der dort anwesenden lokalen Akteur/innen)

Handlungsfeld 1: Wohnen, Siedlungsentwicklung, städtebauliche Qualität

Stichwort „regionale Reurbanisierung": Einige der Anwesende beschreiben aus ihrem Erfahrungshorizont den Trend gerade älterer Menschen, aus den kleineren Dörfern in die Grundzentren zu ziehen, um Einkaufsmöglichkeiten, Versorgungseinrichtungen und Arztpraxen leichter erreichen zu können. Standortfaktoren gerade kleinerer Dörfer sind in hohem Maße die naturnahe Lage und eine intakte Kulturlandschaft. Flächeninanspruchnahmen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Windkraftanlagen oder Massentierhaltung treffen von daher vor allem die Siedlungsentwicklung kleinerer Dörfer.

Die Samtgemeinde Bevensen Ebstorf erhofft sich durch die geplante A 39 Vorteile für die Siedlungsentwicklung.

Von Landesseite wurde das Programm der Dorferneuerung gekürzt, deshalb bestehen Bedenken, wie sich die städtebauliche Qualität in Zukunft wird halten lassen.

Handlungsfeld 2: Soziale Infrastruktur, Bildung, Pflege und Gesundheit

Angebote und Projekte wie das Mehrgenerationenhaus in Ebstorf sollten ausgeweitet und weiter verfolgt werden.

Politisch gibt es die Aussage, alle Schulstandorte bis 2015 zu halten. Von daher wird eine Verringerung der Klassengrößen durch die Folgen des demografischen Wandels bis dahin eher positiv als Option von Qualitätsverbesserung gesehen.

Insbesondere Bad Bevensen (und in etwas geringerem Maße auch Ebstorf) nehmen bei Einrichtungen zu Gesundheit und Pflege eine Sonderstellung in der Samtgemeinde ein.

Handlungsfeld 3: Nahversorgung, technische Infrastruktur, Wirtschaft

Während Bad Bevensen (mit Schwächen bei den Vollsortimentern) und Ebstorf eine gute Nahversorgung haben, ist die Nahversorgung auf den Dörfern mit einigen Ausnahmen schlecht. Schlechtes ÖPNV-Angebot und Mängel der Infrastruktur für den Fahrradverkehr führen zwangsläufig zu einer hohen Abhängigkeit vom eigenen Auto. Die Bahnanbindung an Hamburg ist eine deutliche Standortgunst.

Trotz eines guten Gewerbeflächenangebotes gibt es kaum Nachfrage nach gewerblichen Flächen.

Handlungsfeld 4: Freizeit, Tourismus, Kultur

Tourismus ist in der Samtgemeinde Bevensen Ebstorf deutlich stärker Thema als in den anderen Gemeinden des Landkreises. Die Ausrichtung auf älteren Menschen wird als richtig bestärkt, da Bad Bevensen in jeder Hinsicht darauf ausgerichtet ist und größere Umbauten und Umorientierungen notwendig wären, um für jüngere Menschen und Familien attraktiver zu werden, ohne dass ein Vorteil oder Erfolgsaussichten klar erkennbar wären.

9.3 Gemeinde Bienenbüttel

Gemeinde Bienenbüttel – Gemeindeprofil 1

Bienenbüttel

Bahnhof

Bienenbüttel

Landschaft bei Neu Rieste

Gemeinde Bienenbüttel – Gemeindeprofil 2

1. Kurzcharakteristik

Die Gemeinde Bienenbüttel ist die nördlichste Gemeinde im Landkreis Uelzen und grenzt an den Landkreis Lüneburg an; die Entfernung zur Stadt Lüneburg beträgt nur ca. 15 km. Die Nähe zu Lüneburg und weiter zu Hamburg sind deutliche Lagevorteile der Gemeinde. Die Gemeinde besteht aus 14 Ortsteilen (bis zur Gebietsreform selbständige Gemeinden).

Im Jahr 2009 hatte die Gemeinde Bienenbüttel 6.653 Einwohner/innen.

2. Siedlungsstruktur und -entwicklung

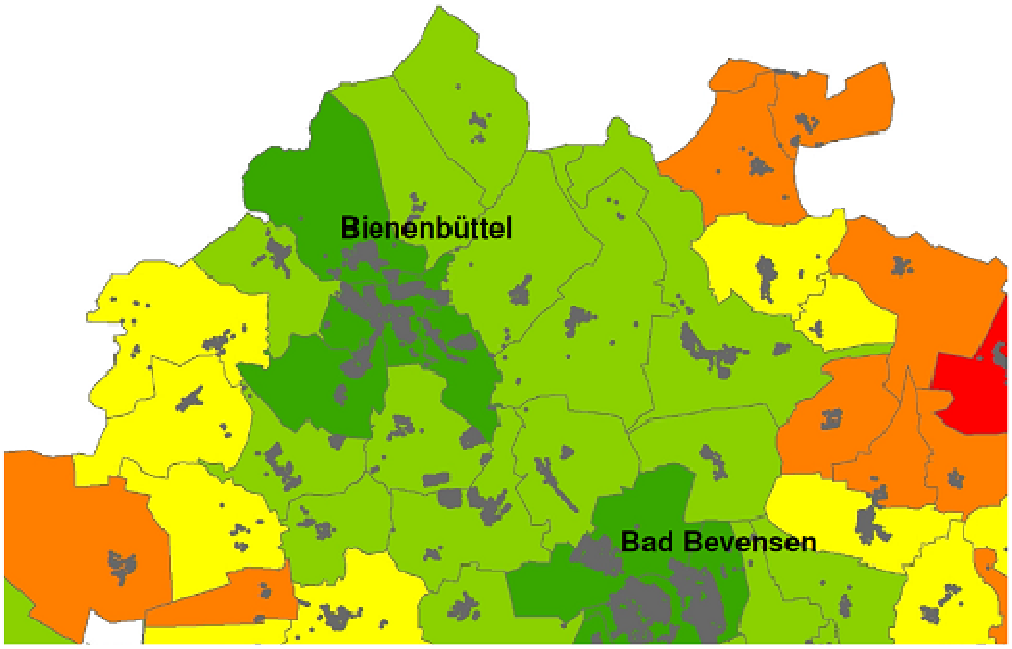
Zentren und Siedlungsstruktur

- Grundzentrum: Bienenbüttel
- Geringere Entfernung nach Lüneburg als nach Uelzen
- Innerhalb der Gemeinde Orientierung auf Bienenbüttel, dort auch Bahnanschluss nach Lüneburg, Hamburg und Hannover.
- Siedlungsflächenentwicklung erschwert durch B4, Ilmenau und Bahntrasse

Leerstandssituation

- Unterschiedliche Einschätzung der lokalen Akteur/innen: teilweise wird augenfälliger Leerstand benannt und die Leerstands-situation als problematisch eingeschätzt, teilweise wird Wohnungsleerstand als „bisher kein Thema" beschrieben
- Anteile der Nullverbräuche bei Strom (Indikator für Leerstand) überwiegend unterdurchschnittlich. Nur in einzelnen westlichen und östlichen Ortsteilen überdurchschnittlich.

Ortsteiltypen
(Erreichbarkeit von / Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen)

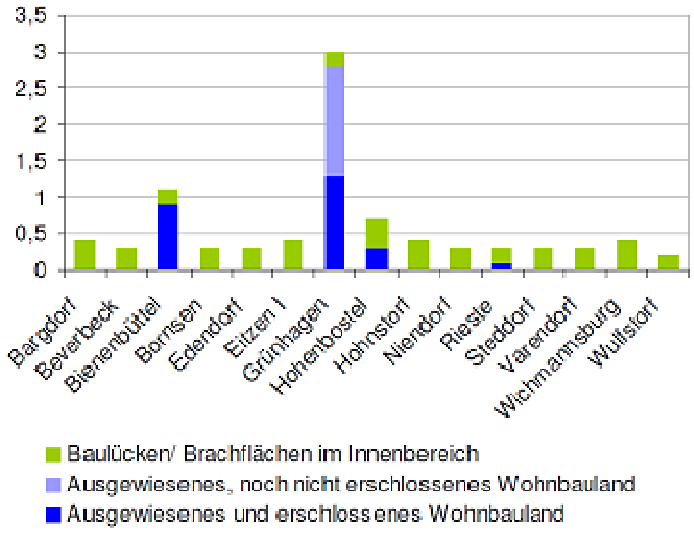


- deutlich überdurchschnittlich
- überdurchschnittlich
- durchschnittlich
- unterdurchschnittlich
- deutlich unterdurchschnittlich

Gemeinde Bienenbüttel – Gemeindeprofil 3

(Da die differenzierteren Aussagen zu Bevölkerungsentwicklung, -prognose, Baufertigstellungen usw. nicht auf Ebene einzelner Ortsteile vorliegen, können keine differenzierteren Angaben zum zentralen Ortsteil von Bienenbüttel getroffen werden.)

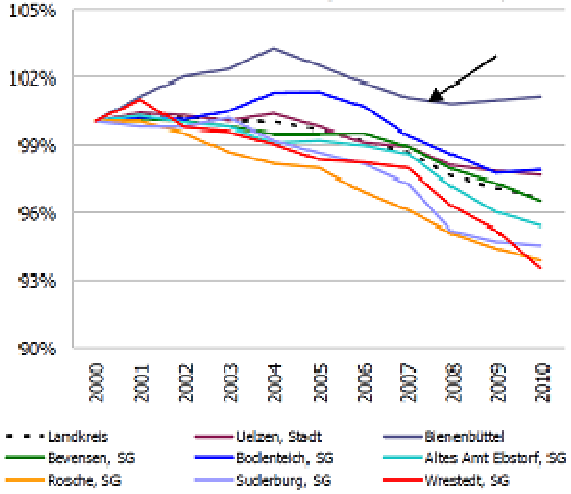
Flächenreserven Wohnbauland 2012 in ha (Ergebnisse der Kommunalabfrage)



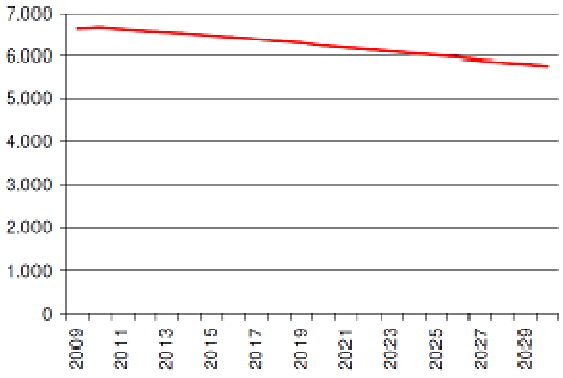
In der Gemeinde Bienenbüttel gibt es z. Zt. insgesamt 8,7 ha Flächenreserven für 96 Wohneinheiten, davon 4,6 ha für 47 Wohneinheiten auf Baulücken und Brachflächen in Innenbereichen. Damit ist Bienenbüttel die Gemeinde mit den geringsten Flächenreserven, sowohl nach Fläche (ha) als auch nach Wohneinheiten. Im Jahr 2012 wurden Bauflächen ausgewiesen, hier stehen z. Zt. 16 Wohneinheiten auf bereits erschlossenen Flächen und 19 Wohneinheiten auf noch nicht erschlossenen Flächen im Ortsteil Grünhagen zur Verfügung. Lt. Angaben der Gemeinde sind bedarfsgerecht weitere Flächenausweisungen geplant.

3. Demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung Bienenbüttels im Vergleich zu den anderen Gemeinden im Landkreis 2000 – 2010 (2000 = 100 %)



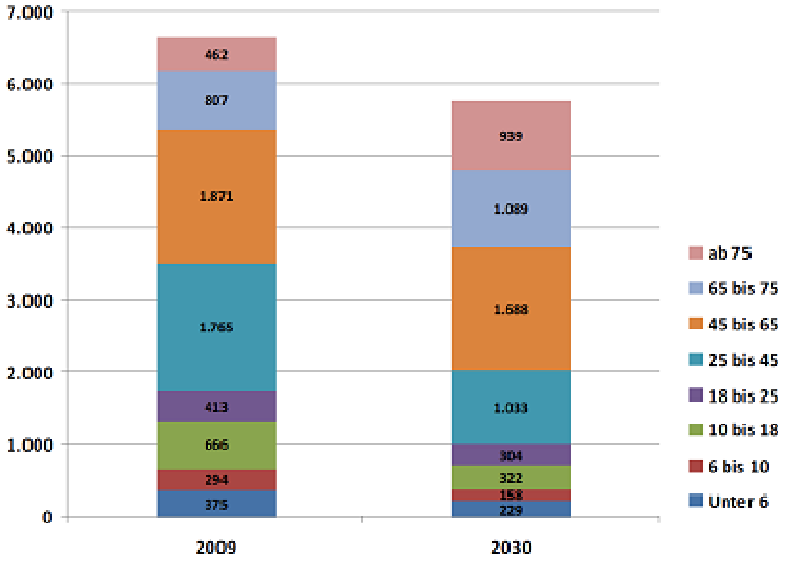
Einwohnerprognose für Bienenbüttel 2009 - 2030



Bienenbüttel ist die einzige Gemeinde im Landkreis Uelzen deren Einwohnerzahlen in den vergangenen 10 Jahren immer über dem Wert von 2000 lagen. Einem Anstieg von 2000 bis 2004 folgte ein Rückgang der Einwohnerzahl von 2004 bis 2008, seither steigt die Zahl wieder leicht an. In der Prognose setzt sich diese leicht positive Entwicklung nicht fort, es kommt zu – allerdings relativ geringen - Verlusten bei der Einwohnerzahl.

Gemeinde Bienenbüttel – Gemeindeprofil 4

Altersstruktur 2009 und 2030 Bienenbüttel



Lt. Prognose werden in Bienenbüttel von 2009 bis 2030 Anzahl und Anteil der Kinder und Jugendlichen deutlich zurückgehen (von 20 % im Jahr 2009 auf 12,3 % im Jahr 2030). Hierbei wird für Grundschulkinder (6-10Jährige) von einer Halbierung der Zahl ausgegangen (von ca. 300 auf ca. 150). Im gleichen Zeitraum steigt lt. Prognose die Anzahl der älteren und alten Menschen um ca. 60 %. Ihr Anteil an der Bevölkerung erhöht sich dadurch auf 35 % im Jahr 2030. Die z. Zt. relativ jungen Baugebiete in Bienenbüttel unterliegen später als in anderen Gemeinden einer allerdings dann deutlichen Alterung.

4. Stärken und Schwächen (Zusammenfassung der Ergebnisse der lokalen Veranstaltungen, Einschätzungen der dort anwesenden lokalen Akteur/innen)

Handlungsfeld 1: Wohnen, Siedlungsentwicklung, städtebauliche Qualität
Die Gemeinde ist attraktiv für Zuzüge aus Hamburg und Lüneburg. Wohngebiete lassen sich bisher gut vermarkten, Wohnungsleerstand ist kein Thema. Geeignete Standorte für neue Wohngebiete sind schwer zu finden, da die Entwicklung durch die B 4, die Ilmenau (einschließlich Überflutungsflächen) und die Bahntrasse eingeschränkt ist. Bisher wurden eher kleinere Baugebiete ausgewiesen, da diese sich leichter in den Bestand integrieren. Künftig könnte stärker auf Nachverdichtung und Baulückenbebauung gesetzt und dies mit höheren Qualitätsstandards des Wohnungsbaus, städtebaulicher und architektonischer Qualität verbunden werden, um den Innenbereich funktional und gestalterisch zu stärken. Deutliche Stärke sind die Nähe zu Hamburg und die Lage in der Metropolregion.

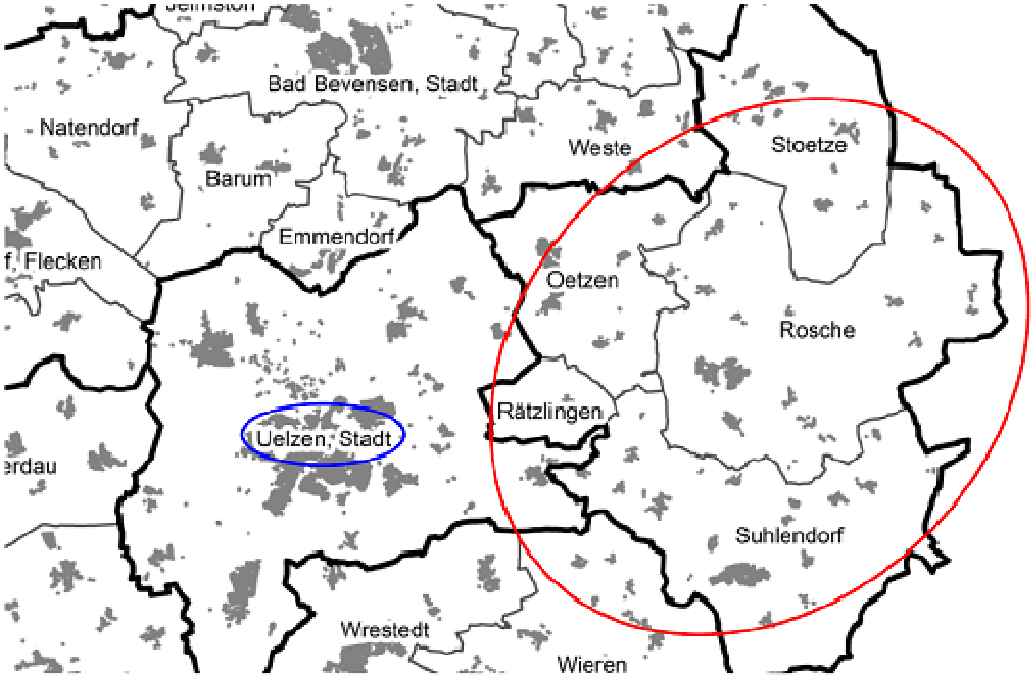
Handlungsfeld 2: Soziale Infrastruktur, Bildung, Pflege und Gesundheit
Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist gut. Ggf. bestehende Auslastungsprobleme im KiTa-Bereich werden durch Betreuungsangebote für U-3Jährige aufgefangen. Eine Tageseinrichtung für ältere Menschen fehlt. Zwar wird die ärztliche Versorgung durch die Angebote im Ortskern als gut eingeschätzt, in den kleineren Ortsteilen ist sie jedoch nicht mehr so gut wie früher.

Handlungsfeld 3: Nahversorgung, technische Infrastruktur, Wirtschaft
Nachdem der öffentliche Raum im Ortskern barrierefrei gestaltet werden konnte, soll es jetzt auch um eine barrierefreie Gestaltung der Geschäfte gehen. Die Neuansiedlung von Edeka und Pendlerparkplatz am Bahnhof ist eine Stärke. Auf dem ehemaligen Edeka-Standort ist ein „Marktzentrum" entstanden. Die Verkehrsanbindung (Bahn und Nähe zu B 4 und Autobahn) ist gut. Die Internetanbindung ist insgesamt schlecht. Für die fehlende Nachfrage nach Gewerbeflächen wird vor allem die fehlende gezielte Vermarktung als Grund gesehen. Es fehlen Arbeitsplätze in der Gemeinde.

Handlungsfeld 4: Freizeit, Tourismus, Kultur
Während einerseits der Tourismus in der Region keine wirtschaftlich bedeutende Rolle hat, könnte andererseits eine stärke Orientierung u. a. auf Tagestourismus durchaus aussichtsreich sein. Eine verbesserte Erreichbarkeit durch die A 39 wäre auch für Tourist/innen wichtig, andererseits können sich u. a. die Zerschneidungswirkungen auch nachteilig auf den Tourismus auswirken.

9.4 Samtgemeinde Rosche

Samtgemeinde Rosche – Gemeindeprofil 1



Rosche

Suhlendorf

Rosche (Wohngebiet)

Suhlendorf (Gewerbegebiet)

Samtgemeinde Rosche – Gemeindeprofil 2

1. Kurzcharakteristik

Die Samtgemeinde Rosche liegt östlich der Stadt Uelzen. Sie besteht aus den Gemeinden Rosche, Suhlendorf, Oetzen, Stoetze und Rätzlingen.

Im Jahr 2009 hatte die Samtgemeinde Rosche 7.121 Einwohner/innen.

2. Siedlungsstruktur und -entwicklung

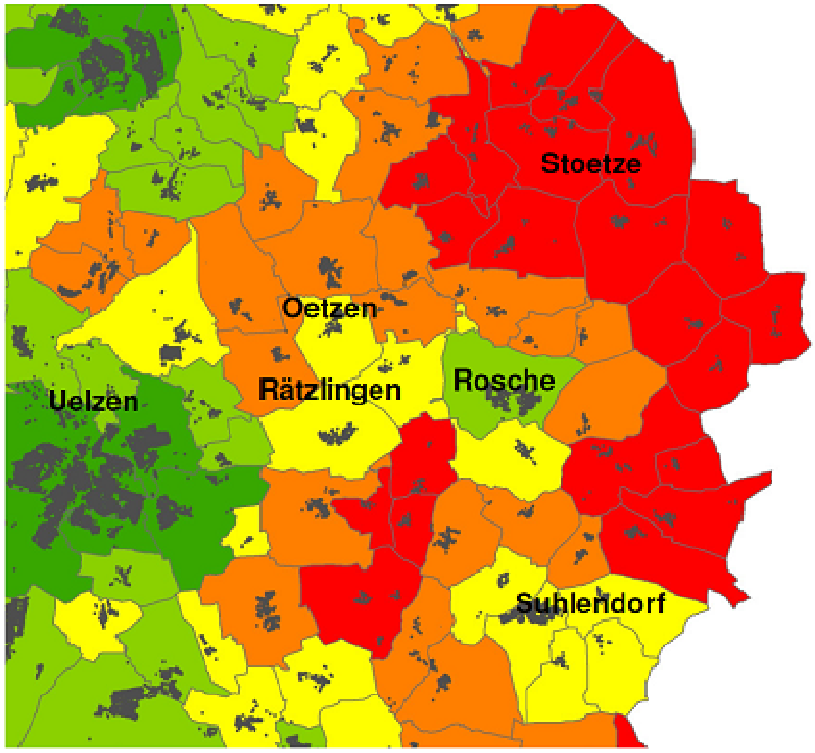
Zentren und Siedlungsstruktur

- Grundzentrum im Gemeindegebiet: Rosche
- Grundzentrale Teilfunktionen: Suhlendorf
- Oetzen und Rätzlingen grenzen direkt an das Mittelzentrum Uelzen an.
- Zweipolige Zentrenstruktur innerhalb der Gemeinde (Rosche und Suhlendorf)
- 51 Dörfer, davon ca. 30 mit weniger als 100 Einwohner/innen
- Insgesamt geringe Siedlungsdichte

Leerstandssituation

- Augenfälliger Leerstand in Rosche und Suhlendorf, in der Tendenz zunehmend.
- In Rosche auch ortsbildprägende Gebäude betroffen.
- Sowohl in Rosche wie in Suhlendorf in einigen Ortsteilen ein deutlich überdurchschnittlicher Anteil von Nullverbräuchen bei Strom (Indikator für Leerstand).

Ortsteiltypen
(Erreichbarkeit von / Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen)



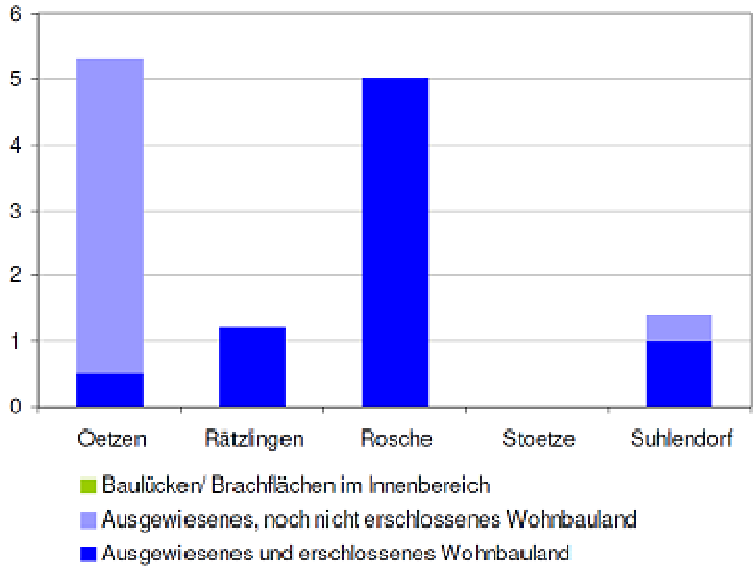
- deutlich überdurchschnittlich
- überdurchschnittlich
- durchschnittlich
- unterdurchschnittlich
- deutlich unterdurchschnittlich

Samtgemeinde Rosche – Gemeindeprofil 3

Zentrale Gemeinden in der Samtgemeinde Rosche
(Ergebnisse der Ortsteiltypenbildung und –plausibilisierung (ausgewählte Faktoren))

	Rosche (Grundzentrum)	**Suhlendorf (grundzentrale Teilfunk.)**
Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen	durchschnittlich (4068 m)	überdurchschnittlich (3680 m)
Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen	gering	gering
Veränderung der Einwohnerzahl 2003 - 2010	-6%	-4%
Veränderung der Zahl der unter 18-Jährigen 2003-2010	-16%	-15%
Veränderung der Zahl der über 65-Jährigen 2003-2010	+12%	+9%
Baufertigstellung 2008-2010 pro Jahr und Einwohner/in	0,0024	0,0012
Prognostizierte Veränderung der Einwohnerzahl 2010-2030	-19%	-20%
Prognostizierte Veränderung der Zahl der unter 18-Jährigen	-44%	-43%
Prognostizierte Veränderung der Zahl der über 65-Jährigen	+11%	+17%
Zukünftige Gefährdung der Grundschulstandorte	Grundschule Rosche Schule An der Wippe-rau, Gefährdungsstufe 4	Mühlenschule Suhlendorf Grundschule, Gefährdungsstufe 3

Flächenreserven Wohnbauland 2012 in ha (Ergebnisse der Kommunalabfrage)

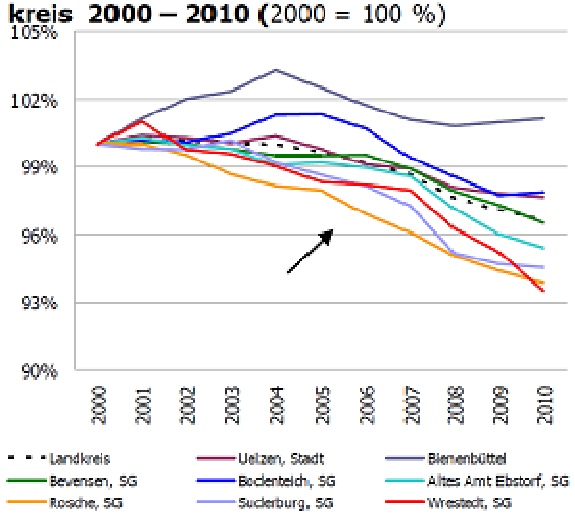


In der Samtgemeinde Rosche gibt es z. Zt. insgesamt 12,9 ha Flächenreserven für 106 Wohneinheiten auf nach § 30 BauGB festgesetzten Flächen. Aus der Samtgemeinde Rosche liegen keine Angaben zu Flächenpotenzialen auf Baulücken und Brachflächen in Innenbereichen vor. Bauflächen stehen vor allem in den Ortsteilen Rosche (bereits erschlossen, 40 WE, seit 1995) und Oetzen (noch nicht erschlossen, 40 WE, seit 2002) zur Verfügung. In der Samtgemeinde Rosche sind z. Zt. keine weiteren Flächenausweisungen geplant.

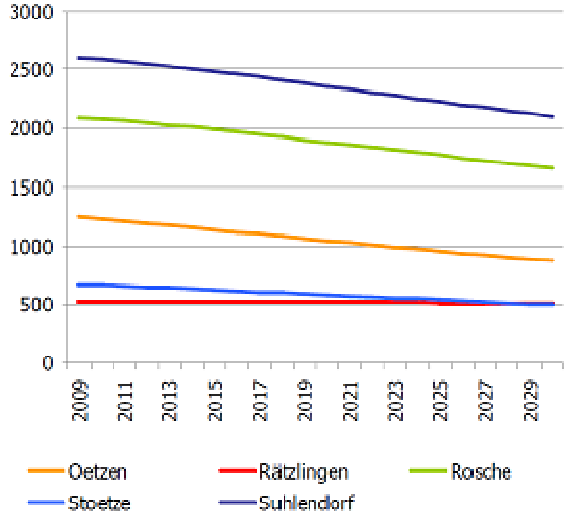
Samtgemeinde Rosche – Gemeindeprofil 4

3. Demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung Rosches im Vergleich zu den anderen Gemeinden im Landkreis 2000 – 2010 (2000 = 100 %)

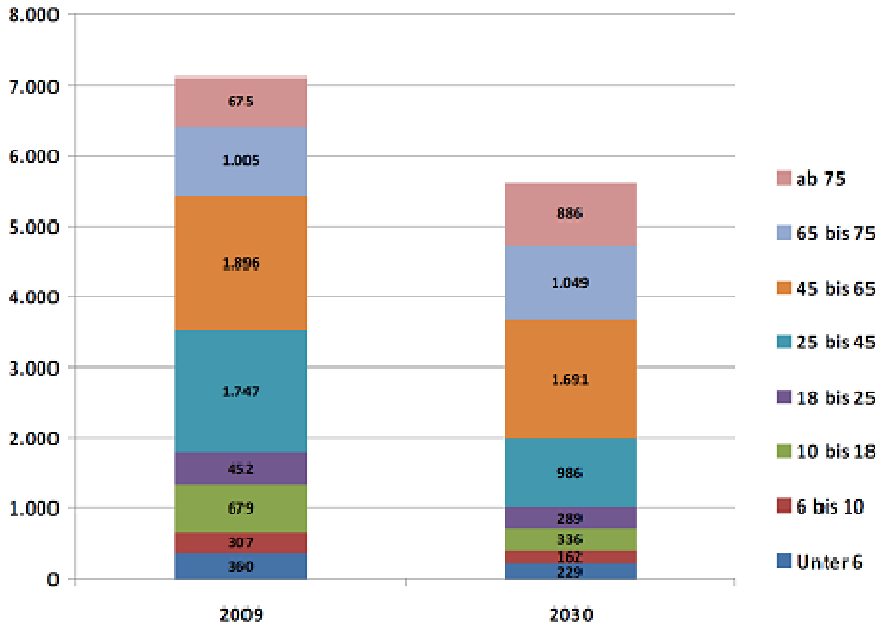


Einwohnerprognose für die Mitgliedsgemeinden Rosches 2009 - 2030



Die Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Rosche ist von 2000 bis 2010 um ca. 6 % gesunken, damit deutlicher als in den anderen Gemeinden des Landkreises. Seit 2009 hat sich die Entwicklung etwas abgeschwächt.
Im Zeitraum von 2009 bis 2030 wird für Rätzlingen eine stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, während sich in allen anderen Mitgliedsgemeinden der bisherige Trend fortsetzt. Insgesamt wird für die Samtgemeinde Rosche ein Bevölkerungsrückgang um 21 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert.

Altersstruktur 2009 und 2030 Rosche



Lt. Prognose werden in Rosche von 2009 bis 2030 Anzahl und Anteil der Kinder und Jugendlichen deutlich zurückgehen (von 19 % im Jahr 2009 auf 13 % im Jahr 2030). Hierbei wird für Grundschulkinder (6-10Jährige) in etwa von einer Halbierung der Zahl ausgegangen (von ca. 300 auf ca. 160).
Im gleichen Zeitraum steigen lt. Prognose Anzahl und Anteil der älteren und alten Menschen deutlich: von 23,6 % im Jahr 2009 auf 34 % im Jahr 2030.

Samtgemeinde Rosche – Gemeindeprofil 5

4. Stärken und Schwächen (Zusammenfassung der Ergebnisse der lokalen Veranstaltungen, Einschätzungen der dort anwesenden lokalen Akteur/innen)

Handlungsfeld 1: Wohnen, Siedlungsentwicklung, städtebauliche Qualität
Die Samtgemeinde Rosche bietet für gesunde und mobile Menschen beste Lebensbedingungen. Besondere Stärken werden in der Lebenskultur der aktiven Gemeinschaften insbesondere in den kleineren Dörfern gesehen, sowie in den Freiraumqualitäten und der guten Umweltqualität. Die starke Zersplitterung und geringe Siedlungsdichte, die zu hohen Infrastrukturkosten führen, werden andererseits auch als strukturelle Schwäche gesehen.
Ein wichtiges Handlungsfeld wird im Umgang mit Leerständen gesehen, insbesondere da mit einer weiteren starken Zunahme des Leerstandes in den nächsten Jahren gerechnet wird. Als erster Schritt wäre es gut, ein Leerstandskataster zu erstellen, um einen qualifizierten Überblick gewinnen zu können. Die Perspektive für die Bestandsimmobilien aus den 1950er – 1970er Jahren wird kritisch gesehen, da sie weder in Größe und Grundrissen, noch in Ausstattung und Standard den aktuellen Anforderungen und Wünschen entsprechen. Die Tatsache der niedrigen Kaufpreise für Bestandsimmobilien wurde insgesamt eher als Schwäche denn als Stärke gesehen. Um Umbauten möglichst attraktiv zu machen, wurde die Forderung geäußert, Umbauwilligen in formaler Hinsicht möglichst entgegen zukommen und bei Klärung anstehender Fragen zu beraten (u. a. in Bezug auf Planungsrecht, Baurecht).

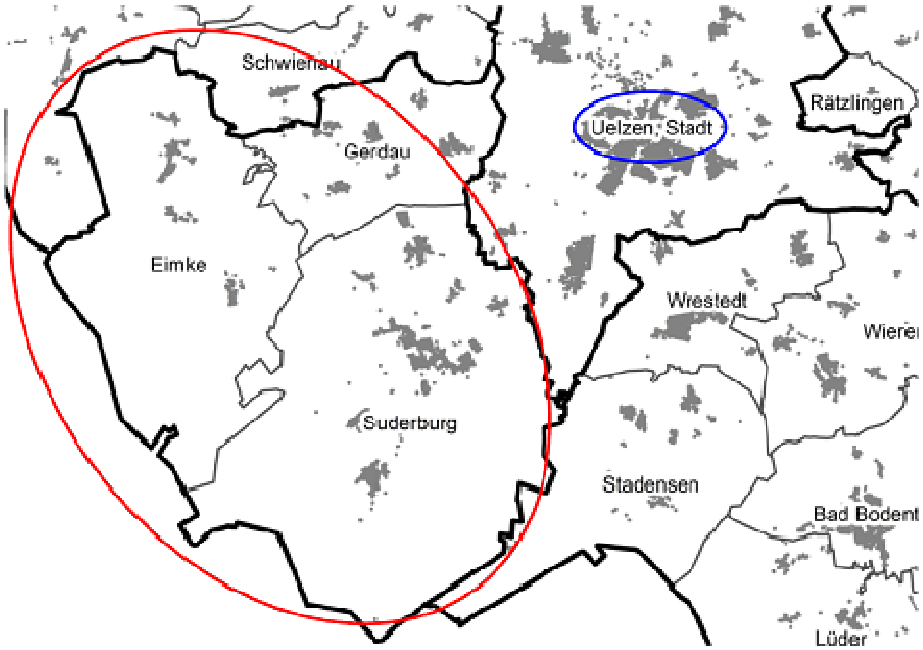
Handlungsfeld 2: Soziale Infrastruktur, Bildung, Pflege und Gesundheit
Engagierte Dorfgemeinschaften erbringen viele Leistungen für den Bereich der sozialen Infrastruktur und sind ein wichtiger Bestandteil der dörflichen Lebensqualität. Durch das Gaststättensterben der letzten Jahre sind viele wichtige soziale Treffpunkte in den Dörfern verloren gegangen.
Drohenden Auslastungsproblemen im KiTa-Bereich konnte bisher mit Unstrukturierungen begegnet werden. Die beiden Grundschulstandorte in Rosche und Suhlendorf sind in einem Horizont bis 2020 gesichert; zwei kleinere Schul-Außenstellen werden geschlossen werden.

Handlungsfeld 3: Nahversorgung, technische Infrastruktur, Wirtschaft
In Rosche und Suhlendorf ist die Nahversorgung gesichert, aber in vielen Dörfern ist die fehlende Nahversorgung eine Schwäche, zumal es an mobilen Angeboten fehlt.
Die geplante A 39 wird als Stärke gesehen, u. a. wird damit die Hoffnung einer besseren Erreichbarkeit der Zentren und damit der Arbeitsplätze verbunden. Es fehlen ÖPNV-Querverbindungen zwischen den Gemeinden.
Die Internetanbindung in der Gemeinde ist gut, besser als manchen Orts in der Stadt. Insbesondere vor dem Hintergrund möglicher Heimarbeitsplätze ist dies eine besondere Stärke der Gemeinde.
Es fehlen Arbeitsplätze, vor allem auch qualifizierte Arbeitsplätze in der Samtgemeinde Rosche, auch wenn einige größere Betriebe vorhanden sind

Handlungsfeld 4: Freizeit, Tourismus, Kultur
Insgesamt wird dem Tourismus für die Region langfristig keine größere (wirtschaftliche) Bedeutung beigemessen. Einige Teilnehmende sehen ein gewisses Potenzial in sanftem, naturorientierten Tourismus, da die Region und ihr näheres Umfeld hierfür landschaftlich und naturräumlich gut ausgestattet sind.

9.5 Samtgemeinde Suderburg

Samtgemeinde Suderburg – Gemeindeprofil 1



Samtgemeinde Suderburg – Gemeindeprofil 2

1. Kurzcharakteristik

Die Samtgemeinde Suderburg liegt südwestlich der Stadt Uelzen. Sie besteht aus den Gemeinden Eimke, Gerdau und Suderburg. Suderburg ist ein Standort der Ostfalia Hochschule mit derzeit ca. 1.000 Studierenden.

Im Jahr 2009 hatte die Samtgemeinde Suderburg 7.013 Einwohner/innen.

2. Siedlungsstruktur und -entwicklung

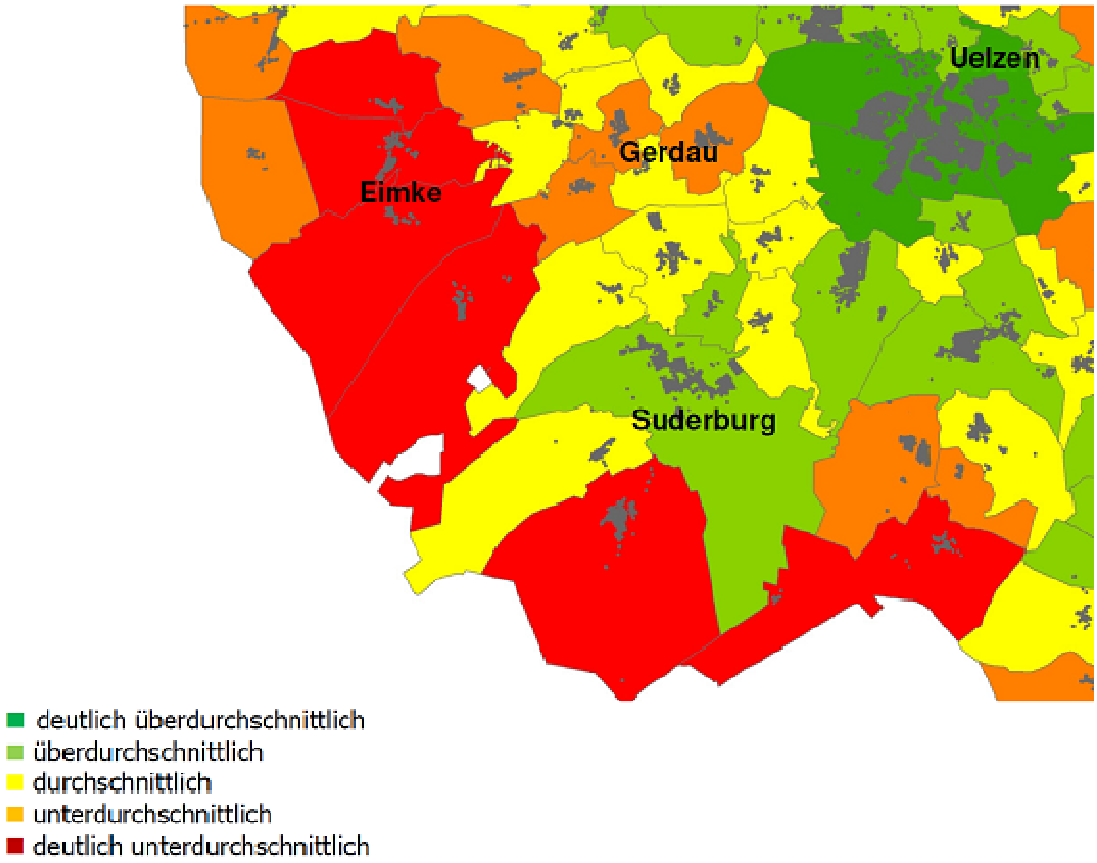
Zentren und Siedlungsstruktur

- Grundzentrum in Suderburg
- Teile der Samtgemeinde grenzen an das Mittelzentrum Uelzen und an das Grundzentrum Ebstorf an, andere Teile der Samtgemeinde liegen nahe zu Munster
- Das Grundzentrum Suderburg liegt innerhalb der Samtgemeinde peripher und wird deshalb nicht aus allen Gemeinden als Grundzentrum wahrgenommen.

Leerstandssituation

- Leerstand wird von den lokalen Akteur/innen als Schwäche eingestuft.
- Leerstände eher in den Ortschaften um 500 Einwohner/innen, weniger in den noch kleineren Dörfern

Ortsteiltypen
(Erreichbarkeit von / Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen)

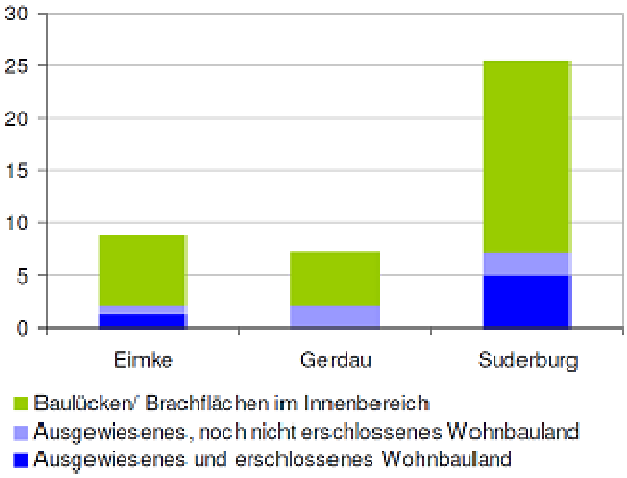


Samtgemeinde Suderburg – Gemeindeprofil 3

Zentrale Gemeinde in der Samtgemeinde Suderburg
(Ergebnisse der Ortsteiltypenbildung und –plausibilisierung (ausgewählte Faktoren))

	Suderburg (Grundzentrum)
Erreichbarkeit von Infrastruktur-einrichtungen	überdurchschnittlich (3913 m)
Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen	gering
Veränderung der Einwohnerzahl 2003 - 2010	-4%
Veränderung der Zahl der unter 18-Jährigen 2003-2010	-14%
Veränderung der Zahl der über 65-Jährigen 2003-2010	+8%
Baufertigstellung 2008-2010 pro Jahr und Einwohner/in	0,0044
Prognostizierte Veränderung der Einwohnerzahl 2010-2030	-19%
Prognostizierte Veränderung der Zahl der unter 18-Jährigen	-40%
Prognostizierte Veränderung der Zahl der über 65-Jährigen	+32%
Zukünftige Gefährdung der Grundschul-standorte	Grundschule Suderburg, Gefährdungsstufe 0

Flächenreserven Wohnbauland 2012 in ha (Ergebnisse der Kommunalabfrage)

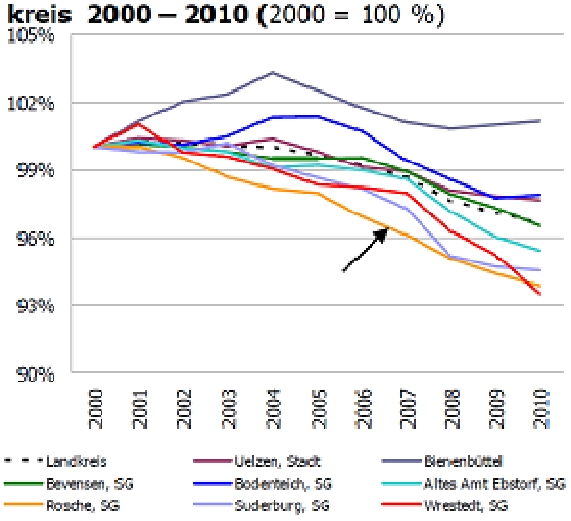


In der Samtgemeinde Suderburg gibt es z. Zt. insgesamt 41,6 ha Flächenreserven für 354 Wohneinheiten, davon 29,9 ha für 243 Wohneinheiten auf Baulücken und Brachflächen in Innenbereichen (dezidierte Erfassung dieser Flächen). Die weitaus meisten dieser Flächen liegen in der Gemeinde Suderburg. Die verfügbaren Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB stehen überwiegend seit längerer Zeit zur Verfügung (seit 1969, 1990, 1996, 2000, 2002). Die Samtgemeinde Suderburg plant z. Zt. keine weiteren Flächenausweisungen.

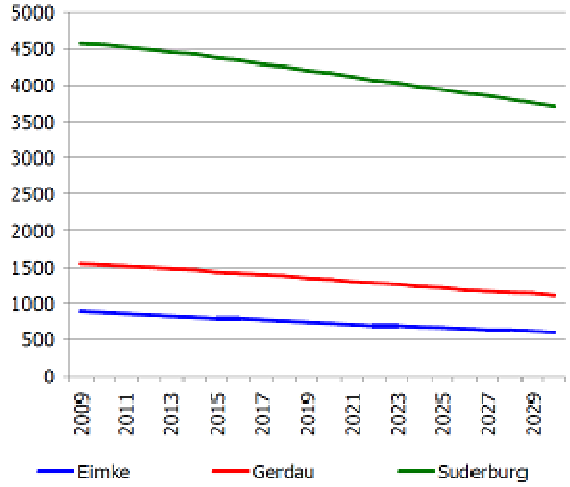
Samtgemeinde Suderburg – Gemeindeprofil 4

3. Demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung Suderburgs im Vergleich zu den anderen Gemeinden im Landkreis 2000 – 2010 (2000 = 100 %)



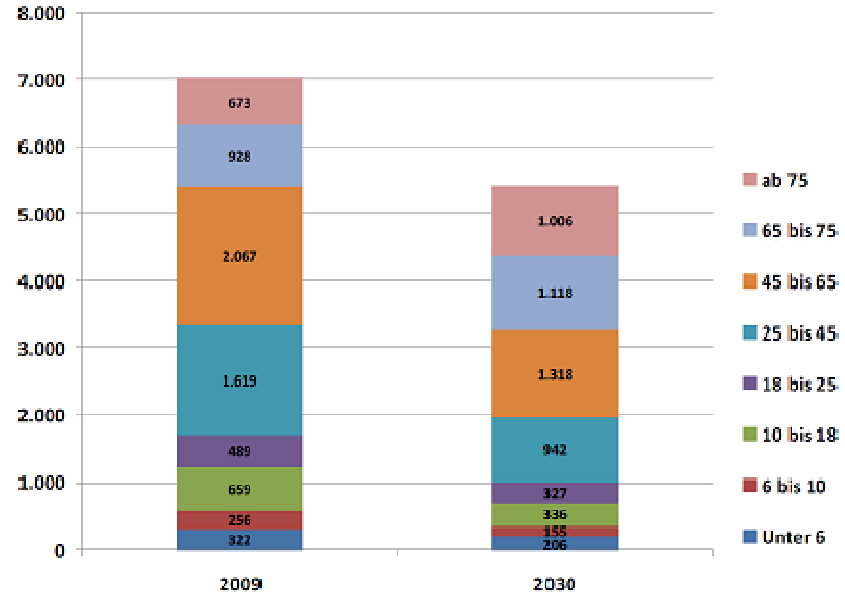
Einwohnerprognose für die Mitgliedsgemeinden Suderburgs 2009 - 2030



Die Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Suderburg ist von 2000 bis 2010 um ca. 5 % gesunken, damit etwas stärker als der Durchschnitt des Landkreises Uelzen. Der Wanderungsverlust in der Altersgruppe der 18-25Jährigen ist jedoch geringer als in allen anderen Samt- und Einheitsgemeinden, wahrscheinlich aufgrund des Hochschulstandortes.

Im Zeitraum von 2009 bis 2030 wird für alle drei Mitgliedsgemeinden Suderburgs ein weiterer Bevölkerungsrückgang prognostiziert, für die Gemeinde Suderburg ein etwas stärkerer Rückgang als für Eimke und Gerdau. Insgesamt wird für die Samtgemeinde Suderburg ein Bevölkerungsrückgang um 23 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert.

Altersstruktur 2009 und 2030 Suderburg



Lt. Prognose werden in Suderburg von 2009 bis 2030 Anzahl und Anteil der Kinder und Jugendlichen deutlich zurückgehen (17,6 % im Jahr 2009, 12,9 % im Jahr 2030). Die Zahl der Grundschulkinder (6-10Jährige) verringert sich um etwa 100 auf ca. 150. Gleichzeitig steigen Anzahl und Anteil der älteren und alten Menschen deutlich: von 22,8 % im Jahr 2009 auf ca. 39 % im Jahr 2030, das entspricht einer Zunahme von 523 Personen. Demnach wäre im Jahr 2030 mehr als ein Drittel der Einwohner/innen Suderburgs älter als 65 Jahre. Die Zahl der über 75Jährigen steigt besonders stark an.

Samtgemeinde Suderburg – Gemeindeprofil 5

4. Stärken und Schwächen (Zusammenfassung der Ergebnisse der lokalen Veranstaltungen, Einschätzungen der dort anwesenden lokalen Akteur/innen)

Handlungsfeld 1: Wohnen, Siedlungsentwicklung, städtebauliche Qualität
Leerstände gibt es in den Ortschaften um 500 Einwohner/innen, weniger in den noch kleineren Dörfern. In Zeiten der stark gesunkenen Nachfrage gewinnen Fragen nach der Qualität der angebotenen Wohngebiete bzw. Bauplätze an Bedeutung (Lage, Verteilung und Zuschnitt der Bauplätze, besondere städtebauliche Qualitäten usw.).
Auch die geplante Autobahn A 39 wird für Suderburg keine Verbesserung der Lagegunst bieten, da sie dafür zu weit weg von der Gemeinde verlaufen wird.

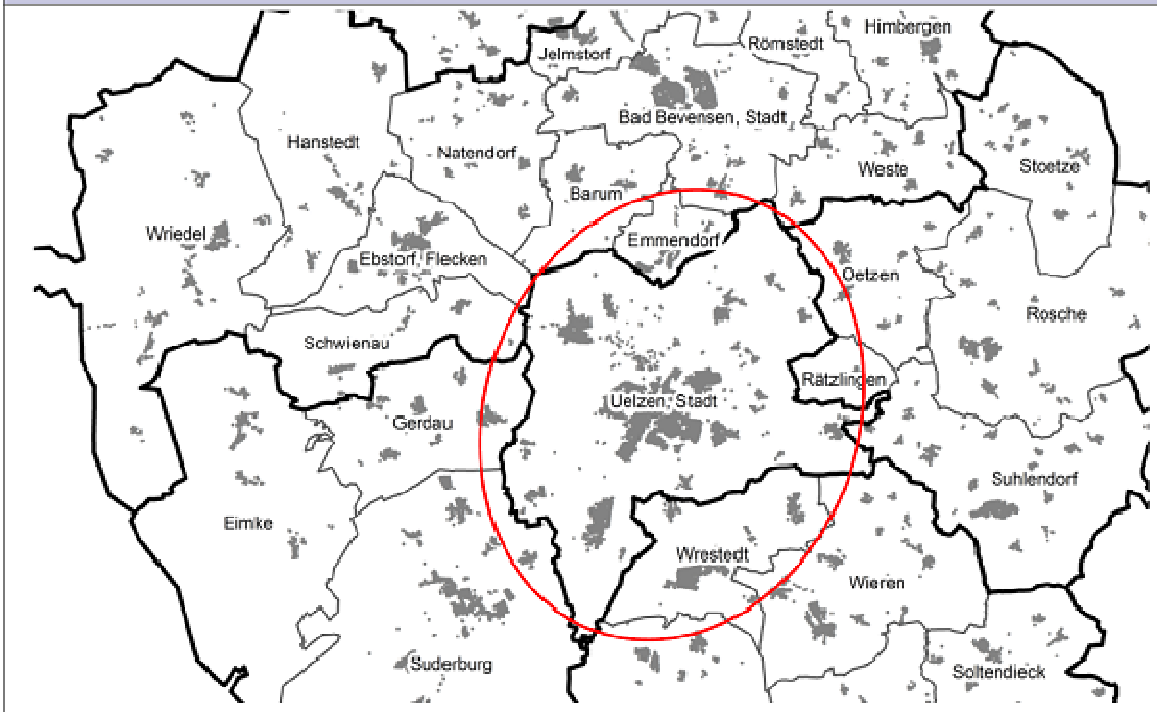
Handlungsfeld 2: Soziale Infrastruktur, Bildung, Pflege und Gesundheit
Insgesamt ist das ehrenamtliche Engagement für Angebote und Leistungen aus dem Bereich der sozialen Infrastruktur hoch. Allerdings darf das soziale Netz auch nicht überfordert werden, zumal vor dem Hintergrund des demografischen Wandels absehbar ist, dass die Zahl derjenigen, die Leistungen erbringen können, eher sinken und die Zahl derjenigen, die Leistungen brauchen, eher steigen wird.
Die derzeitige Ausstattung mit Schulangeboten wird quantitativ und qualitativ als gut eingeschätzt. Allerdings werden sich diese Angebote im Angesicht rückläufiger Zahlen von Kindern und Jugendlichen nur unter Schwierigkeiten oder nicht vollständig aufrecht erhalten lassen.
Die Fragen und Probleme der hausärztlichen Versorgung gerade in den kleineren Dörfern müssen und können nicht durch mehr Praxisstandorte gelöst werden, sondern durch andere Versorgungskonzepte (mobile Dienste, Verbesserung der Erreichbarkeit usw.).

Handlungsfeld 3: Nahversorgung, technische Infrastruktur, Wirtschaft
Die fehlende Autobahnanbindung wird als ein Hauptproblem Suderburgs angesehen. Das Zentrum von Suderburg wird von vielen Gebieten der Samtgemeinde aus nicht als Versorgungszentrum wahrgenommen, die Orientierung richtet sich auch auf Uelzen und Munster.
Trotz der guten Bahnanbindung in Suderburg besteht in der Samtgemeinde allgemein die Abhängigkeit vom eigenen Auto. Die ÖPNV-Angebote sind unzureichend, die Angebote für den Radverkehr zumindest ausbaufähig

Handlungsfeld 4: Freizeit, Tourismus, Kultur
Vor dem Hintergrund der naturräumlichen und kulturgeschichtlichen Ausstattung der Region (intakte Landschaft, einige Besonderheiten, aber keine „Highlights" mit überregionaler Bedeutung, keine besonderen Anziehungspunkte, schlechte Erreichbarkeit) verbunden mit mangelnder Eigeninitiative des Gastronomie- und Beherbergungsgewerbes wird eine Ausbaufähigkeit des Tourismus skeptisch beurteilt.

9.6 Stadt Uelzen

Stadt Uelzen – Gemeindeprofil 1



Stadt Uelzen – Gemeindeprofil 2

1. Kurzcharakteristik

Uelzen ist die Kreisstadt des Landkreises Uelzen. Sie liegt an der Bahnstrecke Hamburg – Hannover. Ein geplanter Autobahnanschluss (A 39) wird nicht vor 2015 fertig gestellt sein. Die Wirtschaft ist geprägt durch Unternehmen der Lebensmittelbranche.

Im Jahr 2009 hatte die Stadt Uelzen 34.395 Einwohner/innen.

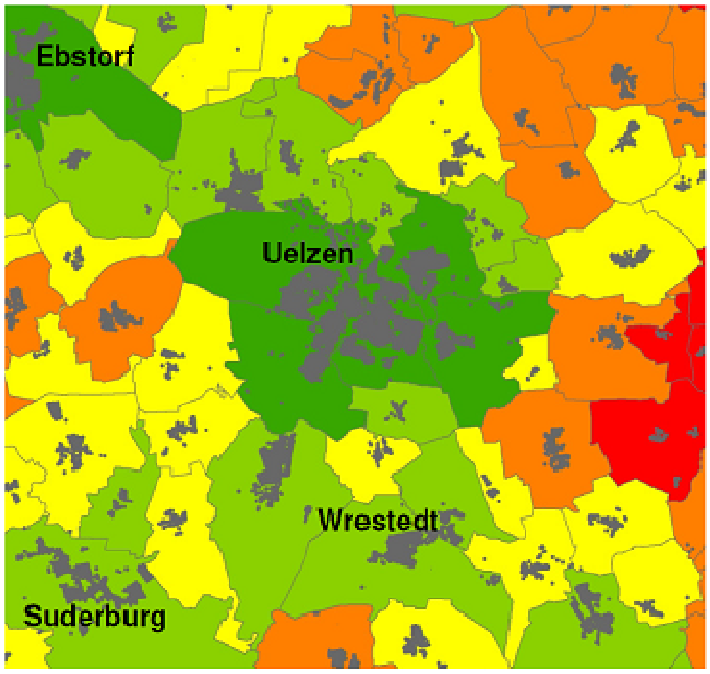
2. Siedlungsstruktur und -entwicklung

Zentren und Siedlungsstruktur
- Uelzen ist Mittelzentrum.

Leerstandssituation
- In der Innenstadt Ladenleerstände.
- Derzeitige Situation wird von den Ortsräten als unproblematisch eingeschätzt (außer Hambrock), wird aber gleichzeitig als wichtiges Zukunftsthema benannt

Angaben zu Nullverbräuchen (Strom) liegen nicht vor.

Ortsteiltypen
(Erreichbarkeit von / Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen)

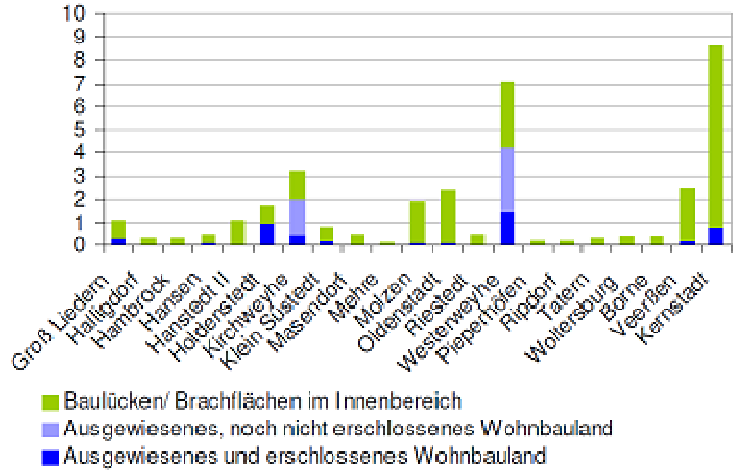


- deutlich überdurchschnittlich
- überdurchschnittlich
- durchschnittlich
- unterdurchschnittlich
- deutlich unterdurchschnittlich

Stadt Uelzen – Gemeindeprofil 3

(Da die differenzierteren Aussagen zu Bevölkerungsentwicklung, -prognose, Baufertigstellungen usw. nicht auf Ebene einzelner Ortsteile vorliegen, können keine differenzierteren Angaben zum Kernort der Stadt Uelzen getroffen werden.)

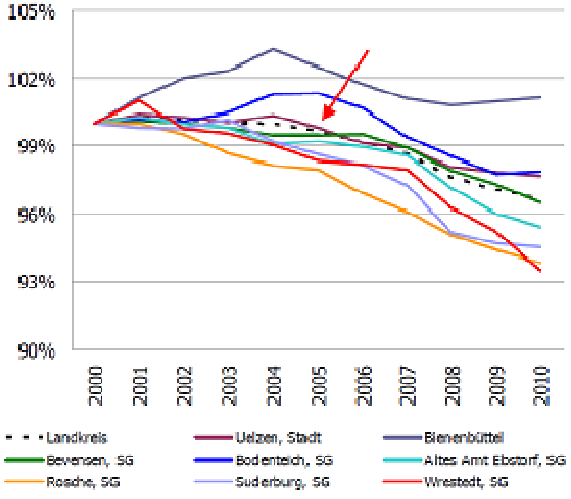
Flächenreserven Wohnbauland 2012 in ha (Ergebnisse der Kommunalabfrage)



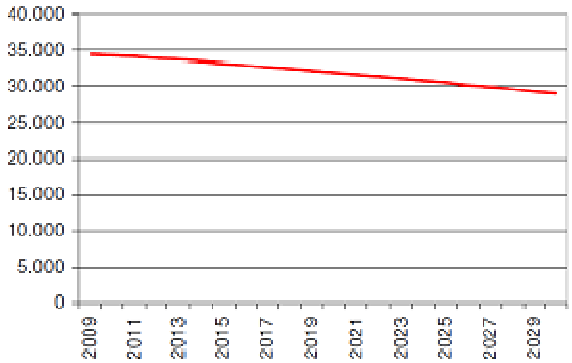
In der Stadt Uelzen gibt z. Zt. 34,1 ha Flächenreserven für 533 Wohneinheiten, davon der überwiegende Teil (25,1 ha für 388 Wohneinheiten) auf Baulücken und Brachflächen im Innenbereich. Die genannten Zahlen der Stadt zu Reserven in Innenbereichen sind vorläufige Daten und beruhen auf einer Luftbildauswertung und unter Zuhilfenahme der Liegenschaftskarte. Es ist nicht überprüft worden, ob die Flächen tatsächlich verfügbar und bebaubar sind. In den Ortsteilen Kirchweyhe und Westerweyhe sind seit 2006 bzw. 2002 Baugebiete für insgesamt 69 Wohneinheiten ausgewiesen, aber noch nicht erschlossen. In Westerweyhe stehen darüber hinaus noch 22 Wohneinheiten in einem bereits erschlossenen Baugebiet zur Verfügung. Die weiteren Flächenreserven in bereits erschlossenen Baugebieten liegen überwiegend vereinzelt im Bereich von über 10 Jahre alten Bebauungsplänen. Die Stadt Uelzen plant die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes in der Kernstadt mit 0,9 ha und 11 Bauplätzen.

3. Demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung der Stadt Uelzen im Vergleich zu den anderen Gemeinden im Landkreis 2000 – 2010 (2000 = 100 %)



Einwohnerprognose für die Stadt Uelzen 2009 - 2030



Stadt Uelzen – Gemeindeprofil 4

Die Stadt Uelzen hat von 2000 bis 2010 prozentual etwas weniger Einwohner/innen verloren als im Landkreisdurchschnitt (- 2,5 %). Der leicht abnehmende Trend der letzten Jahre wird sich lt. Prognose fortsetzen. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bevölkerungsrückgang um 16 % prognostiziert; die Bevölkerungszahl wird demnach auf unter 30.000 sinken.

Altersstruktur 2009 und 2030 Stadt Uelzen

Lt. Prognose werden in Uelzen von 2009 bis 2030 Anzahl und Anteil der Kinder und Jugendlichen deutlich zurückgehen (von 16,5 im Jahr 2009 auf 13,5 % im Jahr 2030). Die Zahl der Grundschulkinder (6-10Jährige) wird sich demnach in diesem Zeitraum um ca. 400 verringern. Der Rückgang ist jedoch im Vergleich zu den anderen Samt- und Einheitsgemeinden im LK der geringste.

4. Stärken und Schwächen (Zusammenfassung der Ergebnisse der lokalen Veranstaltungen, Einschätzungen der dort anwesenden lokalen Akteur/innen)

Handlungsfeld 1: Wohnen, Siedlungsentwicklung, städtebauliche Qualität

Die Ladenleerstände in der Innenstadt werden als nicht gravierend eingestuft, sie seien zwar augenfällig, aber im erwartbaren Rahmen. Wohnungsleerstände gibt es nennenswert nur bei Beständen, die heutigen Standards nicht mehr entsprechen. Strategischer Ansatz der Stadt Uelzen: Neue Wohngebiete sollen nur im Innenbereich ausgewiesen werden. Bei steigendem Druck ist unklar, ob der Ansatz gehalten werden kann. Es hat erste Gespräche zwischen der Stadt Uelzen und der Gemeinde Suderburg gegeben zum Thema studentisches Wohnen.

Handlungsfeld 2: Soziale Infrastruktur, Bildung, Pflege und Gesundheit

Die Frage der Verteilung/des Ausbaus bzw. des Erhaltes oder Abbaus von KiTa- und Krippen-Plätzen müsste eigentlich landkreisweit diskutiert werden. Die Stadt hätte hier Interesse an einer Kooperation mit den Umlandgemeinden. Wenn eine integrierte Gesamtschule entstehen sollte, müsste über Schulschließungen/-umstrukturierungen nachgedacht werden. Es müssten die Ursachen für die im Landkreis Uelzen relativ hohe Heimquote untersucht werden, bevor entschieden werden kann, ob hier Handlungsbedarf besteht.

Handlungsfeld 3: Nahversorgung, technische Infrastruktur, Wirtschaft

Als gut ausgestattetes Mittelzentrum bestehen keine Probleme bei der Nahversorgung, außer in den östlich gelegenen, kleinen Ortsteilen. Die ÖPNV-Anbindung der Gewerbestandorte wird von Unternehmen gezielt nachgefragt, da sie insbesondere für Pendler/innen eine wichtige Frage ist. Auch die Flugplatznähe spielt für die Unternehmen durchaus eine Rolle. Der fehlende Autobahnanschluss wird als Standortnachteil eingestuft. Die ÖPNV-Anbindung der Ortsteile an die Kernstadt ist nicht gut.

Handlungsfeld 4: Freizeit, Tourismus, Kultur

Dem Thema Tourismus wird für den Landkreis eine höhere Bedeutung zugemessen (räumlich: u. a. Bad Bevensen, inhaltlich: auch Tagestourismus).

10 Szenarien für die Ortsteile

Im Folgenden werden auf Basis der bisherigen Untersuchungsergebnisse in vier Szenarien unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten mit ihren Folgen in den fünf Ortsteiltypen beschrieben, denen jeweils unterschiedliche Strategien zugrunde liegen. In den Titeln der Szenarien werden die Hauptcharakteristika der jeweiligen Szenarien bereits deutlich:

- Szenario: Alles wie bisher
- Szenario: Jeder sieht zu, wo er bleibt
- Szenario: Kooperation für stärkere Zentren
- Szenario: Sicherung der Kleinen

Inhaltlich berücksichtigen die Szenarien die Bevölkerungsentwicklung und ihre räumliche Verteilung, die Neubautätigkeiten, die Entwicklung von Leerständen und bei Angeboten der sozialen Infrastruktur. Sie beschreiben jeweils ein Bild für das Jahr 2030.

10.1 Referenzszenario: Alles wie bisher

Das Szenario baut darauf auf, dass sich trotz demographischem Wandel die Strategien und Handlungen der Akteur/innen auf Ebene der Gemeinden und des Landkreises nicht verändern. Dies führt zu folgenden Hauptmerkmalen des Szenarios „Alles wie bisher“:

- Die Bevölkerungsentwicklung verläuft im Wesentlichen entsprechend der Prognose (Kapitel 2.2), sowohl in quantitativer Hinsicht und in Hinsicht auf die Altersstruktur als auch in Hinsicht auf die räumliche Verteilung im Landkreis.
- In den Baugebieten an den Siedlungsrändern werden vereinzelt neue Wohngebäude errichtet, jedoch entstehen nur in Ausnahmefällen geschlossene Siedlungsbereiche.
- Leerstände in Innenbereichen verstärken sich, insbesondere an für Wohnen unattraktiven Standorten (u. a. Durchgangsstraßen).
- Einer steigenden Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in den Innenbereichen steht kein quantitativ und qualitativ gutes Angebot gegenüber.
- Infrastrukturangebote dünnen aus. Da keine gemeinsamen Konzepte vorliegen, gelingt es nicht, z. B. Einrichtungen und Angebote der sozialen Infrastruktur mit Nahversorgungsangeboten räumlich zu bündeln. Deswegen kann Erreichbarkeit der Infrastrukturangebote ohne Auto nicht nennenswert verbessert werden.
- Sowohl bei den Folgekosten (Wohnungsbau) als auch bei den Kosten für soziale Infrastruktur und Bildung kommt es zu deutlichen Steigerungen.
- Insgesamt verschärfen sich die Unterschiede zwischen den Gemeinden, wobei diese Verschärfungen nicht immer analog zur Einteilung in die Ortsteiltypen verlaufen.

10.2 Vergleichsszenario 1: Jeder sieht zu, wo er bleibt

Grundannahme des Szenarios „Jeder sieht zu, wo er bleibt" ist eine weit verbreitete Einsicht in Dimension und Unumkehrbarkeit des demografischen Wandels und den damit verbundenen steigenden Handlungsdruck auf die Gemeinden. Während teilweise – und unter Zeitdruck – weiter auf bisherige Konzepte gesetzt wird, d. h. im Wesentlichen auf die Ausweisung und Erschließung neuer Baugebiete wird in anderen Kommunen nach neuen Wegen gesucht. Das Szenario „Jeder sieht zu, wo er bleibt" hat folgende Hauptcharakteristika:

- Eine deutliche Verschärfung der interkommunalen Konkurrenzen um Einwohner/innen, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, der Bildung und Nahversorgung tritt ein. Die interkommunalen Konkurrenzen belasten auch die Handlungsfähigkeit innerhalb einzelner Samtgemeinden.
- Gemeinden mit Standortgunst gelingt es, sich im Wettstreit um Wohnbauinteressent/innen durchzusetzen. Hierfür investieren sie in die Erschließung vorhandener Baugebiete und weisen gezielt weitere Baugebiete in attraktiven Lagen aus. Es kommt quantitativ zu einem Überangebot an Bauplätzen, so dass nur teilweise geschlossene Siedlungsbereiche entstehen und die Standortattraktivität der anderen neuen Baugebiete bis zum Jahr 2030 wieder sinkt.
- Einzelnen Gemeinden gelingt es dadurch, den prognostizierten Bevölkerungsrückgang einzudämmen, während andere Gemeinden noch stärkere Rückgänge verzeichnen.
- Durch die Fokussierung auf neue Baugebiete in Randbereichen kommt es in den Innenbereichen eher zu einer Abnahme der Wohnbevölkerung und damit verbunden zu steigenden Leerständen.
- Eine Ausnahme sind infrastrukturell gut ausgestattete Gemeinden, die in der Konkurrenz um ältere Menschen als einer Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt in den Innenbereichen auf eine verstärkte Mobilisierung von Baulücken und Brachflächen gesetzt haben. Dies hat zu einer nach wie vor niedrigen Leerstandsquote geführt.
- Da es jedoch insgesamt nicht gelingt, Wohnsiedlungsbereiche und Infrastrukturangebote zu bündeln, entfalten auch diese Konzepte zur Stärkung der Wohnnutzung in Innenbereichen nur in Einzelfällen Wirkung.
- Die Gemeinden versuchen, ihre noch vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in jedem Fall zu halten. Dadurch lässt sich in Gemeinden mit Standortgunst das Angebot auf dem Stand vom Jahr 2012 nahezu sichern. Die teilweise sinkende Auslastung führt in Teilbereichen erst zu verbesserten Angeboten (u. a. KiTa, Grundschule), langfristig lassen sich Qualitäten jedoch nicht immer halten, was es schwerer macht, die Attraktivität langfristig zu sichern bzw. sogar zu erhöhen. Die Kosten steigen für alle Gemeinden erheblich an. Einzelne Einrichtungen müssen auch hier letztendlich aufgrund der Kostensteigerungen geschlossen werden.
- Insgesamt verschärfen sich die Unterschiede zwischen den fünf Ortsteiltypen, aber auch innerhalb der Ortsteiltypen nehmen die Unterschiede zu. Vorübergehende „Gewinner" sind Ortsteile mit findigen Köpfen, Durchsetzungskraft und neuen Ideen.

10.3 Vergleichsszenario 2: Kooperation für stärkere Zentren

Wie beim Szenario „Jeder sieht zu, wo er bleibt" ist auch beim Szenario „Kooperation für stärkere Zentren" die Grundannahme, dass es eine breite Einsicht in Dimension und Unumkehrbarkeit des demografischen Wandels gibt. Allerdings sind die daraus gezogenen Konsequenzen unterschiedlich. Landkreisweit liegt dem Szenario ein Konzept zugrunde, das die Zentren stärkt und dadurch Versorgungsqualitäten für alle Gemeinden trotz des demografischen Wandels sichert. Wichtige Voraussetzung des Szenarios „Kooperation für stärkere Zentren" ist eine gute Kooperation zwischen den Gemeinden. Es hat folgende Hauptcharakteristika:

- Die Kommunen haben sich auf eine landkreisweite Kooperation in zentralen Fragen der Siedlungsentwicklung verständigt, da die entsprechenden Themen auf Ebene einzelner Gemeinden nicht erfolgversprechend bearbeitet werden konnten.
- Man einigt sich nach vielen Diskussionen auf eine landkreisweit abgestimmte Strategie des Umgangs mit bereits ausgewiesenen und neu auszuweisenden Bauflächen. Dadurch können gezielt die zentraleren Bereiche gestärkt werden und hohe Folgekosten zahlreicher neuer und nicht oder nur teilweise genutzter Bauflächen können vermieden werden. Teilweise wird bestehendes Planungsrecht für bereits seit langem ausgewiesene, aber nicht erschlossene und nicht nachgefragte Bauflächen zurück genommen.
- Den Leerständen in Innenbereichen wird gezielt entgegengearbeitet, um dadurch die Wohnnutzung in den zentralen Bereichen zu stärken. Zu den Lösungsansätzen gehört eine gezielte gemeinsame Vermarktung gut geeigneter Gebäude bzw. Flächen in allen Gemeinden des Landkreises. Auch werden Flächen identifiziert, in denen der Weg von Abriss und Freiflächengestaltung gewählt wird, da eine Neunutzung für Wohnzwecke nicht aussichtsreich erscheint. Eine Sensibilisierung für das Thema in allen Gemeinden verbessert auch die Chancen, Eigentümer/innen zum Verkauf der Flächen bzw. Gebäude zu bewegen.
- Die Zentren werden durch die Bündelung von Infrastruktureinrichtungen weiter gestärkt. Das erfordert die Kooperation zahlreicher sowohl öffentlicher wie privater Akteur/innen (u. a. aus den Bereichen Soziales, Gesundheit, Bildung und auch Nahversorgung/Dienstleistungen). Positive Anreize für diese teilweise schwierigen Kooperationen sind die Stärkung der Wohnnutzung in den Innenbereichen sowie erste gelungene Kooperationsprojekte im Landkreis.
- Durch Umbau und Nutzung von Brachflächen entstehen im Umfeld der Einrichtungen kleinteilige Angebote für altersgerechtes Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag.
- Durch die Stärkung der Zentren und die Bündelung sowohl von Siedlungsflächenentwicklung wie Infrastruktureinrichtungen kommt es zur Schwächung anderer Gemeinden und Ortsteile. Es wird – mit unterschiedlichen Erfolgen – versucht, dem durch Konzepte „begleitete Schrumpfung" und verbesserter Erreichbarkeit der Zentren entgegen zu wirken.
- Insgesamt werden die Unterschiede zwischen den fünf Ortsteiltypen deutlicher. Die gestärkten Zentren übernehmen für die „kleineren" deutlicher als bisher Aufgaben und Funktionen überall dort, wo die Erreichbarkeit verbessert wird.

10.4 Vergleichsszenario 3: Sicherung der Kleinen

Vor dem Hintergrund eines steigenden Problemdrucks durch sinkende Bevölkerungszahlen vor allem in den kleinen und kleinsten Gemeinden (Ortsteiltyp D und vor allem E) wird mit den Kommunen auf Landkreisebene eine gezielte Förderung dieser Ortsteile vereinbart. Das Szenario „Sicherung der Kleinen" hat folgende Hauptcharakteristika:

- Die Neuausweisung von Baugebieten und ihre Vermarktung werden vor allem in den kleinen und kleinsten Orten vorangetrieben. Um Nachfrage dorthin zu lenken, werden Baugebietsausweisungen in den etwas größeren Orten (Ortsteiltyp C und teilweise auch B) zurück genommen.
- Ein weiteres Absinken der Bevölkerungszahlen in den kleinen Orten kann nur teilweise verhindert werden, da eine stärkere Nachfrage durch größeres Angebot allein nicht zu schaffen ist. Demgegenüber verlieren die etwas größeren Orte schneller Bevölkerung als prognostiziert.
- In die Sicherung von Infrastrukturangeboten in kleinen Orten bzw. in die autounabhängige Erreichbarkeit der Angebote und Einrichtungen wird viel öffentliches Geld investiert, ohne dass es gelingt, dies für alle betroffenen Orte wirklich sicher zu stellen.
- Landkreisweit werden gezielt ehrenamtliche Projekte zur Sicherung der Daseinsvorsorge gefördert und unterstützt. Es entstehen verschiedenste Projekte zur Schaffung neuer Angebote in kleinen Orten.
- Leerstände in den zentralen Bereichen und in den etwas größeren Orten nehmen weiter zu, da Energien, Zeit und Gelder hierfür im Schwerpunkt auf die kleineren Orte ausgerichtet werden, ohne dass dies in allen Fällen zum Erfolg führt.
- Die kommunale Kooperation innerhalb der Samtgemeinden wird schwieriger, da durch die Sicherung der Kleinen an vielen Stellen Gelder fehlen und Infrastruktureinrichtungen in den etwas größeren Gemeinden Auslastungsprobleme bekommen und teilweise schließen müssen.

10.5 Vergleich und Auswertung der vier Szenarien

Wertet man die Auswirkungen der vier Szenarien auf wesentliche Themen der Ortsentwicklung aus, so ergibt sich in etwa das folgende Bild (Tabelle 4).

Themen	Szenarien			
	Alles wie bisher (Referenz)	**Jeder sieht zu wo er bleibt**	**Kooperation für stärkere Zentren**	**Sicherung der Kleinen**
Bevölkerungsentwicklung	Verläuft wie prognostiziert	Deutlichere Unterschiede zwischen den Gemeinden	In zentralen Bereichen teilweise geringe Zuwächse, in kleineren Orten deutlicher Rückgang	Verlangsamung der Abnahme in kleinen Orten, stärkere Abnahme in zentraleren Bereichen
Neubaugebiete	Vereinzelt neue Wohngebiete, nur teilweise mit geschlossenen Siedlungsbereichen	Erschießung zahlreicher Gebiete mit hohen Folgekosten und eingeschränkter Vermarktbarkeit	Stärkung im Umfeld der Zentren, teilweise Rücknahme von Planungsrecht in anderen Bereichen	Versuch, durch Angebotssteuerung Nachfrage in kleinere Orte zu lenken, gelingt nur teilweise
Leerstand	Steigende Leerstände in Innenbereichen	Steigende Leerstände in Innenbereichen	Weniger Leerstand in zentralen Bereichen, in anderen Bereichen auch Abriss und Freiflächen	Steigende Leerstände in zentralen Bereichen und größeren Orten, teilweise weniger Leerstände n kleineren Orten
Infrastruktur	Ausdünnung der Infrastrukturangebote	Durch scharfe Konkurrenz unkoordiniertes Nebeneinander von Qualitätssteigerungen und Qualitätseinbußen Insgesamt Kostensteigerungen	Bündelung in den Zentren, keine Kostensteigerung bei den Einrichtungen, aber bei der Erreichbarkeit	Teilweise Absicherung in kleineren Orten und Zunahme ehrenamtlicher Projekte Teilweise schlechtere Versorgung in größeren Orten
Eigenständiges Leben im Alter	Steigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in Zentren ohne angemessenes Angebot Schlechtere Bedingungen in kleineren Orten	Verbesserte Angebote in einzelnen Gemeinden mit guter Infrastruktur und Nutzung von Brachflächen für altersgerechtes Wohnen. Schlechtere Bedingungen in kleineren Orten	Gezielte Schaffung kleinteiliger Wohnangebote im Umfeld von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung. Schlechtere Bedingungen in kleineren Orten	Steigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in Zentren ohne angemessenes Angebot Teilweise verbesserte Bedingungen in kleineren Orten
Konkurrenz/ Kooperation	Wie im Status quo	Verschärfte interkommunale Konkurrenz auch innerhalb der Samtgemeinden	Stärkere Kooperation innerhalb und zwischen den Gemeinden	Verschärfte interkommunale Konkurrenz auch innerhalb der Samtgemeinden
Unterschiede Ortsteiltypen	Wie in der Ortsteiltypisierung (Kapitel 3 bzw. Materialband) dokumentiert	Verschärfung der Unterschiede, auch Verschärfungen innerhalb eines Ortsteiltyps	Verschärfung der Unterschiede	Unterschiede zwischen C und D nehmen ab

Tabelle 4 Vergleich der vier Szenarien bezüglich zentraler Themen der Gemeindeentwicklung

Betrachtet man in einem nächsten Schritt die eben skizzierten Wirkungen aus der Sicht der unterschiedlichen Ortsteiltypen, zeigen sich die folgenden Strukturen (Tabelle 5 bis Tabelle 9). Dargestellt werden jeweils die unterschiedlichen Entwicklungstendenzen der Vergleichsszenarien in Bezug auf das Referenzszenario „Alles wie bisher".

Auswirkungen auf den Ortsteiltyp A („die Kerne")

Erwartungsgemäß profitieren die Ortsteile es Typs A vor allem von den Annahmen des Szenarios „Kooperation für stärkere Zentren". Die Folgen beim Szenario „Jeder sieht zu wo er bleibt" sind schwerer zu typisieren, da sie gemeindeweise unterschiedlich ausfallen werden, da bei diesem Szenario die individuellen Strategien im Vordergrund stehen. Innerhalb des Ortsteiltyps A könnte es sowohl Gewinner wie Verlierer geben.

Auch erwartungsgemäß sind die Ortsteile des Typs A beim Szenario „Sicherung der Kleinen" eher die Verlierer, da sich die Förderungs- und Unterstützungsleistungen auf die kleineren Ortsteile fokussieren.

Themen	Ortsteiltyp A: Auswirkungen der Szenarien			
	Alles wie bisher (Referenz)	**Jeder sieht zu wo er bleibt**	**Kooperation für stärkere Zentren**	**Sicherung der Kleinen**
Bevölkerungsentwicklung	Rückgang der Einwohnerzahl um knapp 15 %	**vergleichbar** dem Referenzszenario gemeindeweise unterschiedlich	**etwas geringerer Rückgang** da funktionsfähige, attraktive Zentren	**etwas stärkerer Rückgang** da teilweise Funktionsschwächung
Leerstand	Steigende Leerstände in Innenbereichen	**vergleichbar** dem Referenzszenario da keine Gegenstrategie	**weniger Leerstände** da gezielte Stärkung	**höhere Leerstände** da keine Gegenstrategie
Infrastruktur	Leichte Ausdünnung der Infrastrukturangebote	**Kostensteigerung** bei unkoordiniertem Nebeneinander von Qualitätssteigerungen und -einbußen	**Erhalt und Stärkung ohne Kostensteigerung** da gezielte Bündelung	**stärkere Ausdünnung, Kostensteigerung** da gezielte Förderung in den kleineren Orten
Eigenständiges Leben im Alter	Steigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum ohne angemessenes Angebot	**tlw. besser, tlw. vergleichbar** Gemeindeweise unterschiedlich	**bessere Rahmenbedingungen** da altengerechte Wohnangebote und gute Infrastruktur	**schlechtere Rahmenbedingungen** da schwächere Infrastruktur

Tabelle 5 Auswirkungen der vier Szenarien auf den Ortsteiltyp A

Auswirkungen auf den Ortsteiltyp B („die ehemaligen Gewinner der Wohnsuburbanisierung")

Die Verteilung von „Gewinnern" und „Verlierern" bei den einzelnen Szenarien fällt beim Ortsteiltyp B etwas weniger deutlich aus als beim Ortsteiltyp A. Teilweise sind die Vorteile auch vermittelt, da die Ortsteile des Typs, wenn sie in Nachbarschaft zu Ortsteilen des Typs A liegen, von deren Stärkung profitieren (Szenario „Kooperation für stärkere Zentren").

Auch beim Ortsteiltyp B sind die Entwicklungen im Szenario „Jeder sieht zu wo er bleibt" teilweise nicht eindeutig zu beschreiben, da sie gemeindeweise stark unterschiedlich sind.

Themen	Ortsteiltyp B: Auswirkungen der Szenarien			
	Alles wie bisher (Referenz)	**Jeder sieht zu wo er bleibt**	**Kooperation für stärkere Zentren**	**Sicherung der Kleinen**
Bevölkerungsentwicklung	Rückgang der Einwohnerzahl um ca. 18 %	**vergleichbar** dem Referenzszenario gemeindeweise unterschiedlich	**vergleichbar** dem Referenzszenario	**etwas stärkerer Rückgang** da teilweise Funktionsschwächung
Leerstand	Steigende Leerstände in Innenbereichen	**vergleichbar** dem Referenzszenario da keine Gegenstrategie	**gleichbleibende Leerstände** da Gegenstrategie teilweise greift	**vergleichbar** dem Referenzszenario da keine Gegenstrategie
Infrastruktur	Ausdünnung der Infrastrukturangebote, auch in den benachbarten Ortsteilen des Typs A	**Kostensteigerung** bei unkoordiniertem Nebeneinander von Qualitätssteigerungen und -einbußen	**etwas besser** da sie von der Stärkung der Ortsteile des Typs A profitieren	**Ausdünnung, Kostensteigerung** da gezielte Förderung in den kleineren Orten
Eigenständiges Leben im Alter	Steigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum ohne angemessenes Angebot. Teilweise schlechtere Rahmenbedingungen, da Ausdünnung der Infrastruktur	**vergleichbar** dem Referenzszenario Ggf. gemeindeweise Ausnahmen möglich, dann leicht besser	**etwas besser** da sie von der Stärkung der Ortsteile des Typs A profitieren und Wohnangebote geschaffen werden	**schlechtere Rahmenbedingungen** da schwächere Infrastruktur

Tabelle 6 Auswirkungen der vier Szenarien auf den Ortsteiltyp B

Auswirkungen auf den Ortsteiltyp C („der Übergangsbereich")

Auf den ersten Blick fällt in Tabelle 7 auf, dass die Ortsteile des Typs C bei keinem der drei untersuchten Vergleichsszenarien besser abschneiden als beim Referenzszenario, allerdings punktuell schlechter.

Hierin drückt sich ihre „Brückenstellung" (Abschnitt 3.3) aus: Sie profitieren weder sonderlich von der Stärkung der Starken (Szenario „Kooperation für stärkere Zentren") noch von einer Stärkung der Schwachen („Sicherung der Kleinen").

Themen	Ortsteiltyp C: Auswirkungen der Szenarien			
	Alles wie bisher (Referenz)	**Jeder sieht zu wo er bleibt**	**Kooperation für stärkere Zentren**	**Sicherung der Kleinen**
Bevölkerungsentwicklung	Rückgang der Einwohnerzahl um knapp 20 %	**vergleichbar** dem Referenzszenario gemeindeweise unterschiedlich	**etwas stärkerer Rückgang** da bewusste Steuerung der Siedlungsentwicklung in die größeren Orte	**etwas stärkerer Rückgang** da Zuwanderung aus den kleineren Orten langsamer verläuft bzw. sich auf die Ortsteiltypen A und B konzentriert
Leerstand	steigende Leerstände	**vergleichbar** dem Referenzszenario da keine Gegenstrategie	**Vergleichbar** dem Referenzszenario, **tlw. Umwandlung von Leerständen in Freiflächen**	**vergleichbar** dem Referenzszenario da keine Gegenstrategie
Infrastruktur	Ausdünnung der Infrastrukturangebote, Kostensteigerungen	**Kostensteigerung** bei unkoordiniertem Nebeneinander von Qualitätssteigerungen und -einbußen	**etwas stärkere Ausdünnung** Da Bündelung in den größeren Orten	**Ausdünnung, Kostensteigerung** da gezielte Förderung in den kleineren Orten
Eigenständiges Leben im Alter	Schlechtere Rahmenbedingungen wegen Ausdünnung der Infrastruktur	**vergleichbar** dem Referenzszenario	**vergleichbar** dem Referenzszenario ggf. leicht verbessert durch bessere Erreichbarkeiten von Typ A und B (Kostensteigerung)	**schlechtere Rahmenbedingungen** da schwächere Infrastruktur

Tabelle 7 Auswirkungen der vier Szenarien auf den Ortsteiltyp C

Auswirkungen auf den Ortsteiltyp D („der hart getroffene ländliche Raum")

Beim Ortsteiltyp D machen sich an einigen Stellen Vorteile des Szenarios „Sicherung der Kleinen" bemerkbar, allerdings nicht in allen Punkten. So wird davon ausgegangen, dass es trotz aller Gegenstrategien zu einem Ausdünnen der Infrastruktur und Kostensteigerungen kommen wird.

Beim Thema Leerstand ist die im Szenario „Kooperation für stärkere Zentren" angenommene Abrissförderung in den Ortsteilen des Typs D neutral gewertet worden, da die Anzahl leer stehenden Gebäude ggf. noch etwas größer ausfallen wird als im Referenzszenario, durch Abriss und Freiflächengestaltung aber die negativen Auswirkungen auf den gesamten Ort eingeschränkt werden können.

Themen	Ortsteiltyp D: Auswirkungen der Szenarien			
	Alles wie bisher (Referenz)	**Jeder sieht zu wo er bleibt**	**Kooperation für stärkere Zentren**	**Sicherung der Kleinen**
Bevölkerungsentwicklung	Rückgang der Einwohnerzahl um ca. 22 %	**vergleichbar** dem Referenzszenario	**etwas stärkerer Rückgang** da bewusste Steuerung der Siedlungsentwicklung in die größeren Orte	**etwas geringere Rückgänge** Da Gegenstrategie punktuell greift
Leerstand	Steigende Leerstände	**vergleichbar** dem Referenzszenario	**Umwandlung von Leerständen in Freifläche** da Abrissförderung	**langsamer steigende Leerstände** da Gegenstrategie punktuell greift
Infrastruktur	Ausdünnung der Infrastrukturangebote, Kostensteigerung	**vergleichbar** dem Referenzszenario bei unkoordiniertem Nebeneinander von Qualitätssteigerungen und -einbußen	**vergleichbar** dem Referenzszenario ggf. verbesserte Erreichbarkeit von Typ A und B (Kostensteigerung)	**leicht geringere Ausdünnung, Kostensteigerung** Da Gegenstrategie Einrichtungen hält, Kostensteigerung aber nicht verhindern kann
Eigenständiges Leben im Alter	Schlechtere Rahmenbedingungen wegen Ausdünnung der Infrastruktur	**vergleichbar** dem Referenzszenario	**vergleichbar** dem Referenzszenario ggf. leicht verbessert durch bessere Erreichbarkeiten von Typ A und B (Kostensteigerung)	**leicht besser** Da geringere Ausdünnung bei Infrastruktur

Tabelle 8 Auswirkungen der vier Szenarien auf den Ortsteiltyp D

Auswirkungen auf den Ortsteiltyp E („die kleinteiligen Sorgenkinder")

Die Vorteile des Szenarios „Sicherung der Kleinen" für die Ortsteile des Typs E fallen etwas geringer aus als beim Typ D, da davon ausgegangen wird, dass die Rahmenbedingungen für ein Gegensteuern der Entwicklung noch schlechter sind als beim Typ D.

Themen	Ortsteiltyp E: Auswirkungen der Szenarien			
	Alles wie bisher (Referenz)	**Jeder sieht zu wo er bleibt**	**Kooperation für stärkere Zentren**	**Sicherung der Kleinen**
Bevölkerungsentwicklung	Rückgang der Einwohnerzahl um 30 %	**vergleichbar** dem Referenzszenario	**etwas stärkerer Rückgang** da bewusste Steuerung der Siedlungsentwicklung in die größeren Orte	**etwas geringere Rückgänge** da Gegenstrategie punktuell greift
Leerstand	Deutlich überdurchschnittlicher und steigender Landstand	**vergleichbar** dem Referenzszenario	**Umwandlung von Leerständen in Freifläche** da Abrissförderung	**etwas langsamer steigende Leerstände** da Gegenstrategie punktuell greift
Infrastruktur	Keine Infrastruktur im eigenen Ort	**vergleichbar** dem Referenzszenario	**vergleichbar** dem Referenzszenario ggf. verbesserte Erreichbarkeit von Typ A und B (Kostensteigerung)	**vergleichbar** dem Referenzszenario Da Gegenstrategie nicht greift bzw. Kostensteigerung zu hoch
Eigenständiges Leben im Alter	Schlechtere Rahmenbedingungen da keine Infrastruktur, weniger Einwohner/ innen und insgesamt Alterung	**vergleichbar** dem Referenzszenario	**vergleichbar** dem Referenzszenario ggf. leicht verbessert durch bessere Erreichbarkeiten von Typ A und B (Kostensteigerung)	**vergleichbar** dem Referenzszenario

Tabelle 9 Auswirkungen der vier Szenarien auf den Ortsteiltyp E

Bedeutung des ehrenamtlichen Engagements

Bei den in Tabelle 5 bis Tabelle 9 dargestellten möglichen Entwicklungen ist die Frage, inwieweit sich ein zusätzliches bürgerschaftliches Engagement aus den Orten heraus entwickelt, unberücksichtigt. Dies kann jedoch insbesondere in kleineren Orten, also den Ortsteiltypen D und E, die zukünftige Entwicklung mit prägen, indem unterschiedlich auf die o. g. Rahmenbedingungen reagiert wird. Die folgenden beiden Unterszenarien beschreiben zwei Pole der möglichen Entwicklung, die im Prinzip sowohl für das Referenzszenario wie für die drei Vergleichsszenarien gelten. Auch wenn bürgerschaftliches Engagement auf Landkreisebene gefördert wird (vgl. Vergleichsszenario 3 Sicherung der Kleinen), hängt es nach wie vor stark vom Engagement vor Ort ab, ob die Strategie erfolgreich sein kann oder nicht.

→ Unterszenario „Individualität und lokaler Eigensinn" für Ortsteiltypen D und E

Insbesondere kleinere Dörfer und Ortschaften, für die die „begleitete Schrumpfung" gilt, bekräftigen in dieser Situation ihre Individualität, ihren Eigensinn und mobilisieren verstärkt bürgerschaftliches Engagement zur Sicherung der Daseinsvorsorge und Lebensqualität der Bewohner/innen aller Altersgruppen. Hohe Identifikation und ungewöhnliche Lösungswege führen zu einem guten Image der Gemeinden bzw. Ortsteile und schaffen gute Voraussetzungen für Unterstützung und Förderung verschiedener Projekte. Dies wiederum führt vereinzelt wieder etwas stärker zu Zuzügen von Wohnbevölkerung.

→ Unterszenario „Verödende Ortschaften" für Ortsteiltypen D und E

Die geplante Bündelung von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen führt zu weiter sinkender Attraktivität, die wiederum die Abwanderung aus den betroffenen Ortschaften verstärkt. Betroffen sind hierbei nicht nur klassische „Dörfer" sondern auch Siedlungsbereiche aus den 1950er bis 1970er Jahren. Im Jahr 2030 gibt es erste Diskussionen, einzelne Ortschaften gezielt leer zu ziehen und als Wohnstandorte „aufzugeben".

Auswirkungen auf den Landkreis

Themen	**Landkreis Uelzen: Auswirkungen der Szenarien**			
	Alles wie bisher (Referenz)	**Jeder sieht zu wo er bleibt**	**Kooperation für stärkere Zentren**	**Sicherung der Kleinen**
Lebensqualität	Leichte Abnahme der Lebensqualität durch weiteren Bevölkerungsrückgang und Fehlen neuer Handlungsansätze und Steuerungsmöglichkeiten	**vergleichbar** dem Referenzszenario Verbesserungen einzelner Gemeinden wirken sich nicht auf den LK aus	**steigende Lebensqualität** Da stärkere Zentren sich auch auf die Lebensqualität in kleineren Orte auswirken	**sinkende Lebensqualität** Da die Zentren schwächer werden und die Stärkung der kleineren Orte keine Auswirkung auf die größeren Orte hat
Image	Fortschreibung des Status Quo	**vergleichbar** dem Referenzszenario Imageverbesserungen einzelner Gemeinden wirken sich nicht auf den LK aus	**verbessertes Image** Durch steigende Lebensqualität	**schlechteres Image** Durch sinkende Lebensqualität
Kooperation	Fortschreibung des Status Quo	**deutlich verschlechtert** da der Konkurrenzkampf im Vordergrund steht	**verbessert** da Einsicht in die Notwendigkeit und Schwerpunkt der Strategien	**verschlechtert** da die Strategien nur punktuell greifen und insbesondere die größeren Orte keine Vorteile davon haben.

Tabelle 10 Auswirkungen der vier Szenarien auf den Landkreis Uelzen

Abschließend werden die Auswirkungen der Szenarien auf den Landkreis Uelzen insgesamt abgeschätzt (Tabelle 10). Hierbei werden andere Kriterien herangezogen als bei der Betrachtung der Auswirkungen auf die Ortsteiltypen. Es stehen die eher übergeordneten Kriterien im Vordergrund (Lebensqualität, Image, Kooperation, Finanzen).

11 Exkurs: Mögliche Auswirkungen der Autobahnplanungen

Der Bau der A 39 zwischen Lüneburg und Wolfsburg ist seit 2003 als Teil eines Gesamtpaketes zur Verbesserung der Verkehrserschließung des norddeutschen Raumes in den „vordringlichen Bedarf" des Bundesverkehrswegeplanes eingestellt. Im Landkreises Uelzen sind die Meinungen, Erwartungshaltungen, Hoffnungen und Befürchtungen der Folgen des Autobahnbaus seit dieser Zeit Gesprächsthema. Pro und Kontra werden engagiert und teilweise emotional ausgetragen. Die Trasse soll im Gebiet des Landkreises Uelzen von Lüneburg aus nach Süden östlich von Bienenbüttel, Bad Bevensen, Uelzen und Bad Bodenteich verlaufen (Abbildung 80).

Eine Prognose der möglichen Auswirkungen der Autobahnplanung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung, weder die ökonomischen noch die ökologischen Folgen können an dieser Stelle abgehandelt werden. Ohne in die vielfältigen Argumentationen des Pro und Kontra einsteigen zu wollen oder zu können, erfolgen hier lediglich einige Anmerkungen:

Ein guter Autobahnanschluss gehört in Deutschland seit langem zu den Standardfaktoren eines wirtschaftlich starken Standortes. Inwieweit sich im Jahr 2012 durch einen Autobahnanschluss wirtschaftliches Wachstum generieren lässt, kann nur eingeschränkt aus Untersuchungen früherer Planungen und Realisierungen von Autobahnen abgeleitet werden, da inzwischen die Bedingungen des Wirtschaftswandels, der Globalisierung und des demographischen Wandels für neue Rahmenbedingungen gesorgt haben. Für die Zukunft könnten ggf. noch Änderungen im Mobilitäts- und Verkehrsbereich hinzu kommen, die weniger durch Argumente des Umweltschutzes als vielmehr durch Kostensteigerungen im Energiebereich ausgelöst werden könnten. Eine stichhaltige Prognose der wirtschaftlichen Effekte der A 39 für den Landkreis Uelzen ist vor diesem Hintergrund auf oberflächlicher Ebene nicht möglich. Auch kann keine Aussage über die möglichen Folgen der Trasse für Natur und Umwelt getroffen werden.

Zu diskutieren sind mögliche Auswirkungen auf die Siedlungsflächenentwicklung im Landkreis und auf die Attraktivität als Wohn- und Lebensstandort. In einem Expertengespräch (Makler) wurde darauf hingewiesen, dass bereits heute Objekte innerhalb des derzeit angenommenen „Lärmkorridors" (ca. 6 km rechts und links der potenziellen Autobahntrasse) nicht mehr zu vermarkten seien. Andererseits wurde in diesem Gespräch die Autobahn als große Chance für die Siedlungsentwicklung zumindest der Orte in der Nähe einer Auf- oder Abfahrt (und jenseits des Lärmkorridors) eingeschätzt. Zu erwarten wären demnach eine kurzfristig steigende Nachfrage, sobald ein Baubeginn feststeht, daran anschließend ein Preisanstieg und dann ein „Einpendeln" auf einem moderateren Niveau.

Wie im Rahmen der vorliegenden Untersuchung deutlich wurde, lässt sich die Attraktivität und Lagegunst der Gemeinden über die beiden Indikatoren „Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen" und „Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen" beschreiben. Bei der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen geht es i. d. R. um kleinräumige Erreichbarkeiten, so dass hier die Autobahnplanung keinen Effekt haben dürfte. Anders könnte dies ggf. bei der Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen sein, da sich zukünftig u. a. die Erreichbarkeit von Lüneburg in den Bereichen des Landkreises verbessern könnte, die in kurzer Entfernung zu einer Autobahnauffahrt liegen. Dem gegenüber wären ggf. eintretende Beeinträchtigungen der Wohnqualität in trassennahen Gebieten zu berücksichtigen (u. a. Lärmbelastung, Zerschneidung, visuelle Beeinträchtigung).

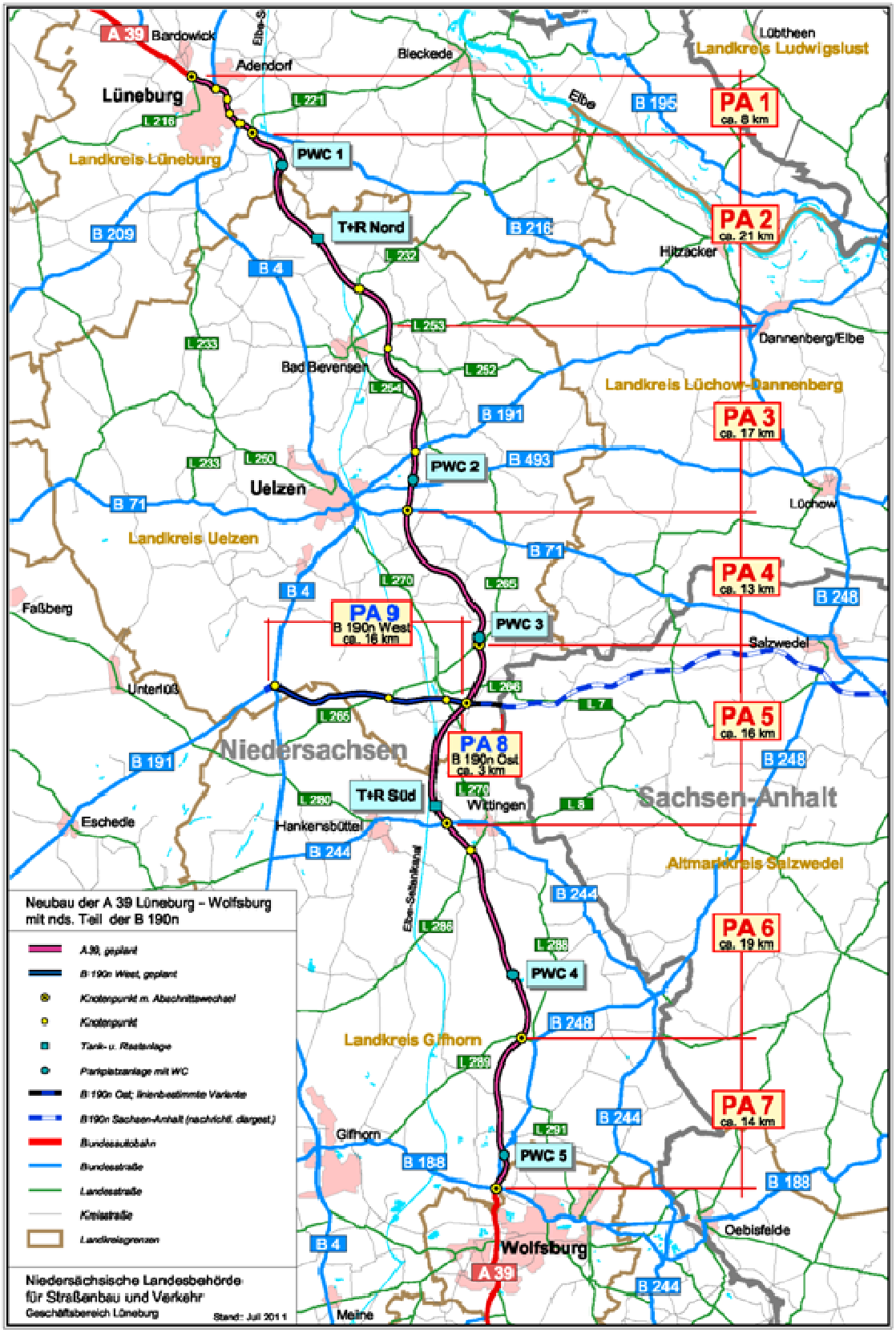


Abbildung 80 Planungen zur Verlängerung der A39 durch den Landkreis Uelzen, Quelle: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stand: Juli 2011)