

# Wohn- raumver- sorgungs- konzept – Vertiefung



**Schulden**  
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22  
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0  
Fax 0231.39 69 43.29

[kontakt@ssr-dortmund.de](mailto:kontakt@ssr-dortmund.de)  
[www.ssr-dortmund.de](http://www.ssr-dortmund.de)



EUROPÄISCHE UNION

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die  
Entwicklung des ländlichen Raums - ELER

Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

die grafenschaft  
Landkreis Grafenschaft Bentheim



## **WOHNRAUMVERSORUNGSKONZEPT FÜR DEN LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM – VERTIEFUNG**

### **Auftraggeber**

Landkreis Grafschaft Bentheim  
Fachbereich Kreisentwicklung  
Regionalplanung / Raumordnung / FNP-Genehmigung  
van-Delden-Straße 1-7  
48529 Nordhorn

Lokale Aktionsgruppe (LAG) Region Grafschaft Bentheim e.V.  
van-Delden-Straße 1-7 (Postanschrift) | NINO-Allee 2 (Besucheradresse)  
48529 Nordhorn  
Tel: +49 (0) 5921 96-1390 | Fax +49 (0) 5921 96-51390 | leader@grafschaft.de

### **Auftragnehmer**

Schulten Stadt- und Raumentwicklung  
Kaiserstraße 22  
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0  
Fax: 0231 39 69 43-29  
kontakt@ssr-dortmund.de  
www.ssr-dortmund.de

### **Hinweis**

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

### **Stand**

Dortmund, Januar 2019

<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>1 VORGEHEN</b>	<b>5</b>
<b>2 BAD BENTHEIM</b>	<b>7</b>
2.1 Analyseprofil	7
2.2 Empfehlungen	13
<b>3 EMLICHHEIM</b>	<b>15</b>
3.1 Analyseprofil	15
3.2 Handlungsfelder und Empfehlungen	20
<b>4 NEUENHAUS</b>	<b>28</b>
4.1 Analyseprofil	28
4.2 Handlungsfelder und Empfehlungen	34
<b>5 NORDHORN</b>	<b>43</b>
5.1 Analyseprofil	43
5.2 Ergebnisse des Strategieworkshops	44
<b>6 SCHÜTTORF</b>	<b>50</b>
6.1 Analyseprofil	50
6.2 Handlungsfelder und Empfehlungen	56
<b>7 UELSEN</b>	<b>65</b>
7.1 Analyseprofil	65
7.2 Handlungsfelder und Empfehlungen	71
<b>8 WIETMARSCHEN</b>	<b>78</b>
8.1 Analyseprofil	78
8.2 Handlungsfelder und Empfehlungen	83
<b>9 FAZIT</b>	<b>88</b>
<b>VERZEICHNISSE</b>	<b>92</b>

## EINLEITUNG

Der Landkreis Grafschaft Bentheim hat im Jahr 2016 gemeinsam mit Schulten Stadt- und Raumentwicklung ein Wohnraumversorgungskonzept für Städte, Einheits- und Samtgemeinden des Kreises erarbeitet. Das Konzept gibt einen umfassenden Überblick über die demografische Situation und den Wohnungsmarkt des Landkreises mit besonderem Fokus auf das Segment des preisgünstigen Wohnens. Im Ergebnis sind Analysen und Prognosen zu einem Gesamtbild der Wohnungsmarktsituation zusammengefügt worden und darauf aufbauend Herausforderungen und Handlungsfelder für die Städte, Einheits- und Samtgemeinden entstanden. Das Wohnraumversorgungskonzept bildet damit eine wichtige Grundlage für die zukünftige Steuerung des Wohnungsmarktes in der Grafschaft Bentheim.

Der umfassende Überblick über die demografische Situation und den Wohnungsmarkt sowie die Ableitung von zentralen Handlungsfeldern baut bislang auf der Ebene der Städte, Einheits- und Samtgemeinden auf. In einem weiteren Schritt soll das Wohnraumversorgungskonzept nun für die einzelnen Gemeinden konkretisiert werden. Im Fokus stehen dabei die Handlungsfelder. Diese sollen in einem gemeinsamen Prozess auf die Ebene der Gemeinden herunter gebrochen werden. Weiterhin sollen auch mit Blick auf die Gemeinden Handlungsschwerpunkte bzw. Handlungsansätze / -projekte benannt werden.

Die Vertiefung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde in engem Dialog mit den Schlüsselakteuren der Gemeinden erarbeitet, so dass die Vertiefung im Ergebnis eine gemeindespezifische Ergänzung zum Wohnraumversorgungskonzept bietet.

# 1 VORGEHEN

Aufgrund der individuellen Ausgangslagen und Herausforderungen in den Städten, Einheits- und Samtgemeinden wurde die inhaltliche Ausrichtung der Vertiefung des Wohnraumversorgungskonzeptes jeweils offen gestaltet. Im Rahmen eines Strategiegelgesprächs mit den Bürgermeistern der Städte, Einheits- und Samtgemeinden sowie mit den Leitern der Planungsämter wurde in einem ersten Schritt gemeinsam der Unterstützungs- bzw. Informationsbedarf abgestimmt und die inhaltliche Bearbeitung entsprechend aufbereitet. Die Zwischenergebnisse wurden im Rahmen eines Strategieworkshops mit entsprechenden Schlüsselakteuren gemeinsam diskutiert und modifiziert. Zu den Workshops der Samtgemeinden wurden die Bürgermeister sowie Vertreter der Gemeinden eingeladen. In Bad Bentheim setzte sich der Teilnehmerkreis aus Vertretern der politischen Fraktionen sowie der Stadtverwaltung zusammen. In Nordhorn und Wietmarschen wurden zudem lokale Wohnungsmarktakteure in die Diskussion eingebunden. Hierdurch entstand ein besonderer Mehrwert, da durch die Erfahrungen und Einschätzungen der Akteure wichtige Informationen in den Prozess eingeflossen sind.

Neben einer vertiefenden Datenanalyse wurden folgende Schwerpunkte im Rahmen der Strategiegelgespräche für die Städte, Einheits- und Samtgemeinden festgelegt. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen sind die inhaltlichen Schwerpunktsetzungen im Vergleich der Samtgemeinden und den Städten bzw. der Gemeinde Wietmarschen sehr individuell.

Bad Bentheim:

- Beratung zur bedarfsgerechten quantitativen Ausweisung von Baugrundstücken im Jahr 2019 an der Suddendorfer Straße
- Beratung zur Ausgestaltung einer Vergaberichtlinie

Emlichheim:

- Gemeindespezifische Einordnung der zentralen Handlungsfelder
- Aufbereitung (Problemlagen und Lösungsansätze) der Handlungsfelder „Wohnen im Alter“ und „Generationenwechsel“

Neuenhaus

- Gemeindespezifische Einordnung der zentralen Handlungsfelder
- Aufbereitung (Problemlagen und Lösungsansätze) der Handlungsfelder „Wohnen im Alter“ und „Generationenwechsel“

Nordhorn

- Zukunftschancen / Stärken / Schwächen in den Ortsteilen Klausheide und Brandlecht

### Schüttorf

- Gemeindegenspezifische Einordnung der zentralen Handlungsfelder
- Aufbereitung (Problemlagen und Lösungsansätze) der Handlungsfelder „Wohnen im Alter“, „Generationenwechsel“ und „Preisgünstiger Neubau“

### Uelsen

- Gemeindegenspezifische Einordnung der zentralen Handlungsfelder
- Aufbereitung (Problemlagen und Lösungsansätze) der Handlungsfelder „Wohnen im Alter“, „Generationenwechsel“ und „Baulückenaktivierung“

### Wietmarschen

- Definition der Anforderungen an den qualitativen Neubaubedarf
- Stärken und Schwächen im Ortsteil Füchtenfeld

Abschließend wurden die Ergebnisse der Vertiefung des Wohnraumversorgungskonzeptes in einem politischen Gremium in den Städten, Einheits- und Samtgemeinden vorgestellt und nochmals diskutiert. Aufgrund der individuellen Herausforderungen und Bedarfe zwischen den Städten, Einheits- und Samtgemeinden sowie der unterschiedlichen Ausrichtung und Diskusstiefe durch die teilnehmenden Akteure während der Workshops sind die Ergebnisse der Vertiefung zwar passgenau, jedoch auch sehr unterschiedlich.

	Strategiegespräch	Strategieworkshop	Ergebnispräsentation
<b>Bad Bentheim</b>	12.4.2018	3.9.2018	16.1.2019
<b>Emlichheim</b>	10.4.2018	30.8.2018	14.1.2019
<b>Neuenhaus</b>	10.4.2018	18.9.2018	9.1.2019
<b>Nordhorn</b>	12.4.2018	4.12.2018	28.1.2018
<b>Schüttorf</b>	11.4.2018	23.10.2018	4.2.2019
<b>Uelsen</b>	12.4.2018	17.10.2018	-
<b>Wietmarschen</b>	13.4.2018	4.9.2018	24.1.2018

**Abb. 1: Übersicht Termine**  
Quelle: SSR

## 2 BAD BENTHEIM

### 2.1 ANALYSEPROFIL

Ergänzend zum Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2016 (Datenstand 2015) wurden in Bad Bentheim weitere wichtige Analysen des Wohnungsmarktes durchgeführt, deren Teilergebnisse auch für die aktuelle Vertiefung von Bedeutung sind. Der gesamte Prozess ist der folgenden Grafik zu entnehmen.



Abb. 2: Prozess Bad Bentheim  
Quelle: SSR

Zentrale Aussagen aus dem Wohnraumversorgungskonzept zur Marktsituation in Bad Bentheim waren u.a.:

- Bad Bentheim ist nach Nordhorn und Wietmarschen die am stärksten wachsende Stadt im Landkreis.
- Stärkste Wanderungsgewinne werden bei der Zielgruppe der Familien und Senioren verzeichnet.
- Wanderungsgewinne auch durch Zuzug über die Kreisgrenze – Bad Bentheim ist nicht nur im Landkreis attraktiver Wohnstandort, sondern generiert auch Zuzüge über die Kreisgrenze.
- Die Trendvariante der Prognose geht von einer leicht wachsenden Haushaltszahl bis zum Jahr 2030 aus.

- Es besteht ein Neubaubedarf in Höhe von durchschnittlich 30 Wohnungen pro Jahr (bis 2030), um die wachsende Haushaltszahl sowie Ersatzbedarfe zu bedienen. Neubaubedarfe sind zu Beginn des Zeitraums etwas überdurchschnittlich und mit Blick auf 2030 etwas unterdurchschnittlich.
- Aus qualitativer Sicht nehmen Bedarfe z. B. für Senioren und Haushalte mit geringen Einkommen zu.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts wurde für Bad Bentheim ein Stresstest durchgeführt. Das heißt, es wurden über eine anonymisierte Verknüpfung von Einwohnermeldedaten und Wohnadressen die Anzahl von Einfamilienhausbeständen identifiziert, die durch eine oder zwei Personen bewohnt werden, die älter als 70 Jahre sind. In der Regel handelt es sich dabei um Häuser im Generationenwechsel, das heißt diese Häuser kommen aufgrund von z. B. Sterbefällen oder altersbedingten Umzügen voraussichtlich in den kommenden 10 bis 15 Jahren an den Markt.

- Insgesamt wurden 720 solcher Adressen im Generationenwechsel in Bad Bentheim identifiziert. Das sind rd. 14 Prozent aller Wohnadressen.
- Es zeigt sich nur in wenigen Wohnquartieren eine hohe Verdichtung. Dies ist ein Indiz für einen funktionierenden Generationenwechsel.
- Theoretisch ist in den kommenden 10-15 Jahren ein Markteintritt von jährlich 50-70 Einfamilienhäusern im Durchschnitt zu rechnen.

Im Rahmen einer Kurzstudie zur Einführung des Förderprogramms „Kauft Alt“ wurde der Bestandsmarkt nochmals vertieft betrachtet, u.a. mit folgenden Ergebnissen:

- Marktexperten in Bad Bentheim verweisen auf einen nicht vorhandenen strukturellen Leerstand im Einfamilienhausbestand.
- Eine Auswertung der Kauffälle (Sonderauswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen) belegt einen Verkauf von jährlich 120 Einfamilienhäusern in Bad Bentheim (2014-2016), davon 70 Prozent mit Baujahr vor 1980.
- Die Kaufintensität liegt in Bad Bentheim bei 8,8 Kauffällen je 1.000 Einwohner. Dies ist überdurchschnittlich hoch im Vergleich zum Landkreis (ohne Bad Bentheim). Schwache Märkte mit Vermarktungsproblemen im Einfamilienhausbestand weisen Kaufintensitäten von 3,1 (am Beispiel der Gemeinde Hiddenhausen) auf.
- Durch den Generationenwechsel wird in den kommenden Jahren in Bad Bentheim kein ungewöhnlich hohes Angebot an den Markt kommen. Die theoretischen Markteintrittszahlen (50-70 WE p.a.) liegen deutlich unterhalb der bisherigen Zahl

der Kauffälle (120 WE p.a.) und auch unterhalb der Kauffälle älterer Einfamilienhäuser (86 WE p.a.).

Bereits im Wohnraumversorgungskonzept wurde ergänzend zur Trendvariante der Prognosen auch eine Obere Variante berechnet. Die Obere Variante geht dabei von einem höheren Wanderungsgewinn aus als bei der Trendvariante. Zum damaligen Erstellungszeitraum wurde gemeinsam mit der Lenkungsrunde die Eintrittswahrscheinlichkeit für die Trendvariante als wahrscheinlich erachtet. Im Rahmen der Aktualisierung der Einschätzung wurden aktuelle Einwohnerentwicklungen und Wanderungen erneut analysiert. Es zeigte sich, dass sich die tatsächliche Entwicklung eher der Oberen Variante als der Trendvariante annäherte. Während die Trendvariante der Bevölkerungsprognose – die Grundlage für den Wohnungsbedarf ist – auf dem Stützzeitraum 2011-2014 basierte und damit einen jährlichen Wanderungssaldo von durchschnittlich 91 Personen in die Zukunft fortschreibt, liegt dieser Saldo bei der Oberen Variante (Stützzeitraum 2011-2015) bei durchschnittlich 144 Personen pro Jahr. Die tatsächliche Entwicklung zeigt ebenfalls einen Wanderungssaldo von fast 140 Personen pro Jahr und liegt damit deutlich über den Annahmen der Trendvariante. So kann der Oberen Variante aufgrund tatsächlicher aktueller demografischer Entwicklungen eine größere Eintrittswahrscheinlichkeit zugesprochen werden.

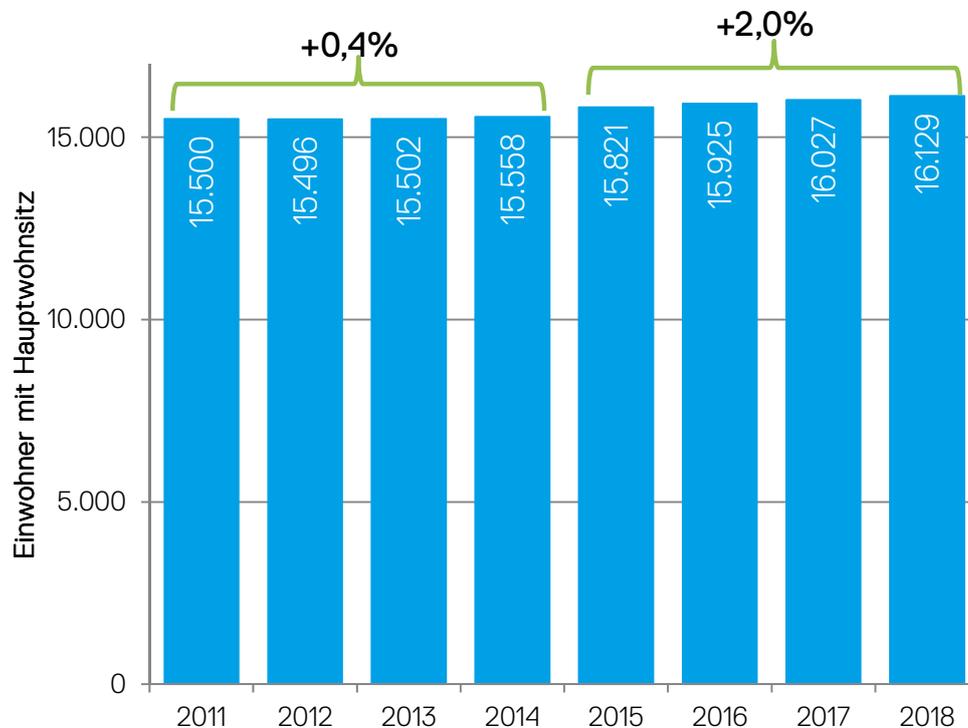


Abb. 3: Einwohnerentwicklung Bad Bentheim  
Quelle: Stadt Bad Bentheim

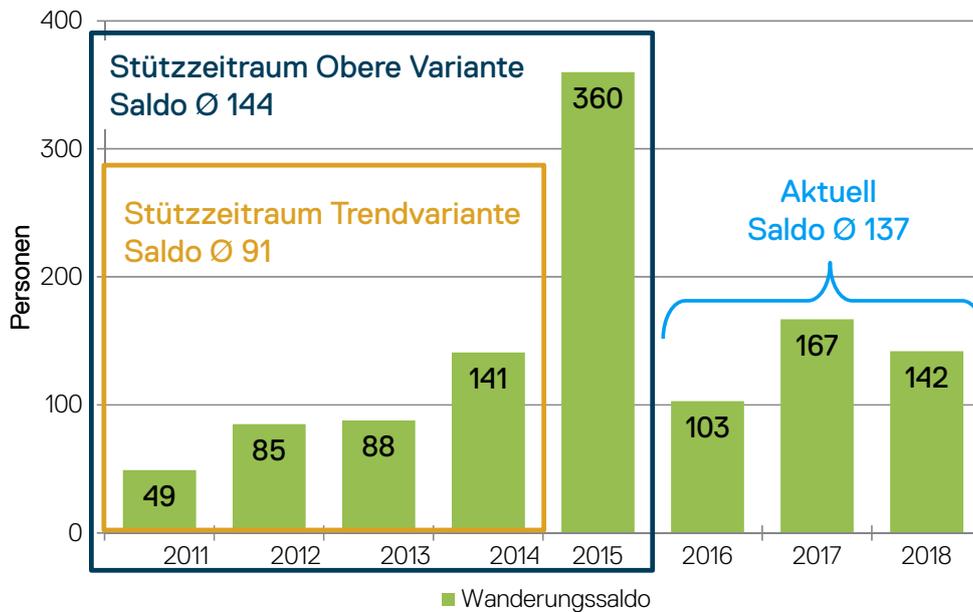
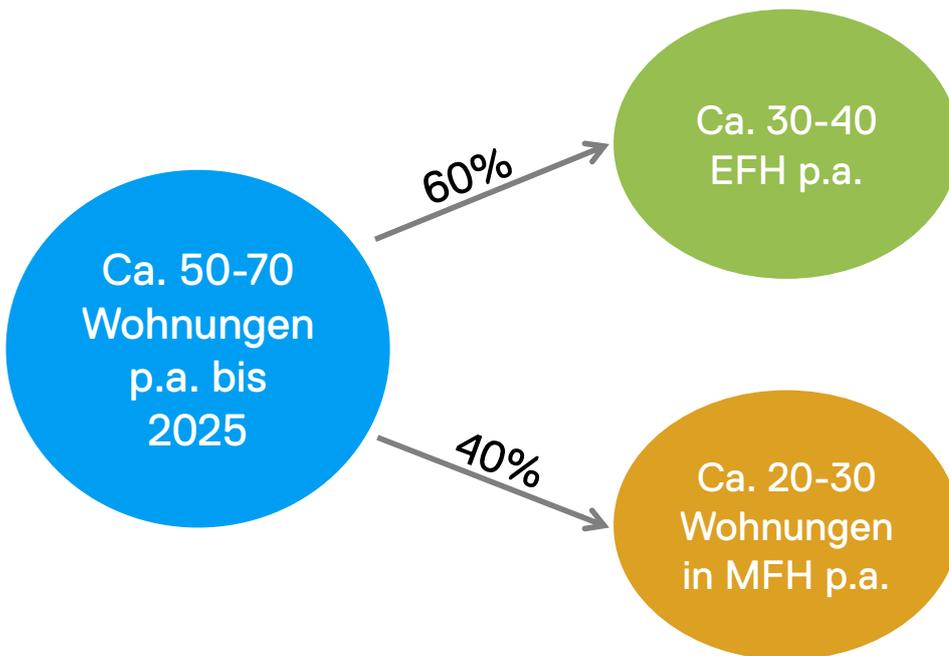


Abb. 4: Wanderungssaldo und Stützzeitraum Prognosen  
Quelle: Stadt Bad Bentheim

Auch die N-Bank des Landes Niedersachsen hat für Bad Bentheim eine Prognose berechnet. Sie liegt noch etwas oberhalb der Oberen Variante des Wohnraumversorgungskonzeptes. Für die zukünftige Entwicklung kann daher ein Entwicklungskorridor zwischen der Oberen Variante (SSR) und Prognose (N-Bank) abgegrenzt werden. Demnach liegt der Wohnungsbedarf in den Jahren 2016 bis 2030 bei durchschnittlich 44 (SSR) bis 50 (N-Bank) Wohnungen pro Jahr. Aufgrund der demografischen Entwicklung liegt der Bedarf in der näheren Zukunft etwas höher und wird dann langfristig bis 2030 deutlicher abnehmen. Daher ist in den Jahren 2016 bis 2025 von einem Wohnungsbedarf zwischen 50 (SSR) und rd. 74 (N-Bank) Wohnungen pro Jahr auszugehen.

Wohnungsbedarfsprognose	Zeitraum 2016-2025	Zeitraum 2016-2030
Quelle	Wohnungen (p.a.)	Wohnungen (p.a.)
SSR-Trendvariante	315 (32)	400 (26)
SSR Obere Variante	505 (50)	660 (44)
N-Bank Prognose	738 (74)	750 (50)

Entsprechend der Prognose der N-Bank ergibt sich unterteilt nach Segmenten ein Wohnungsbedarf von 60 Prozent im Einfamilienhaussegment und 40 Prozent im Mehrfamilienhaussegment. Demnach besteht ein Wohnungsbedarf von rd. 30 bis 40 Einfamilienhäusern pro Jahr in Bad Bentheim.



**Abb. 5: Wohnungsbedarf nach Segmenten**  
 Quelle: SSR / N-Bank

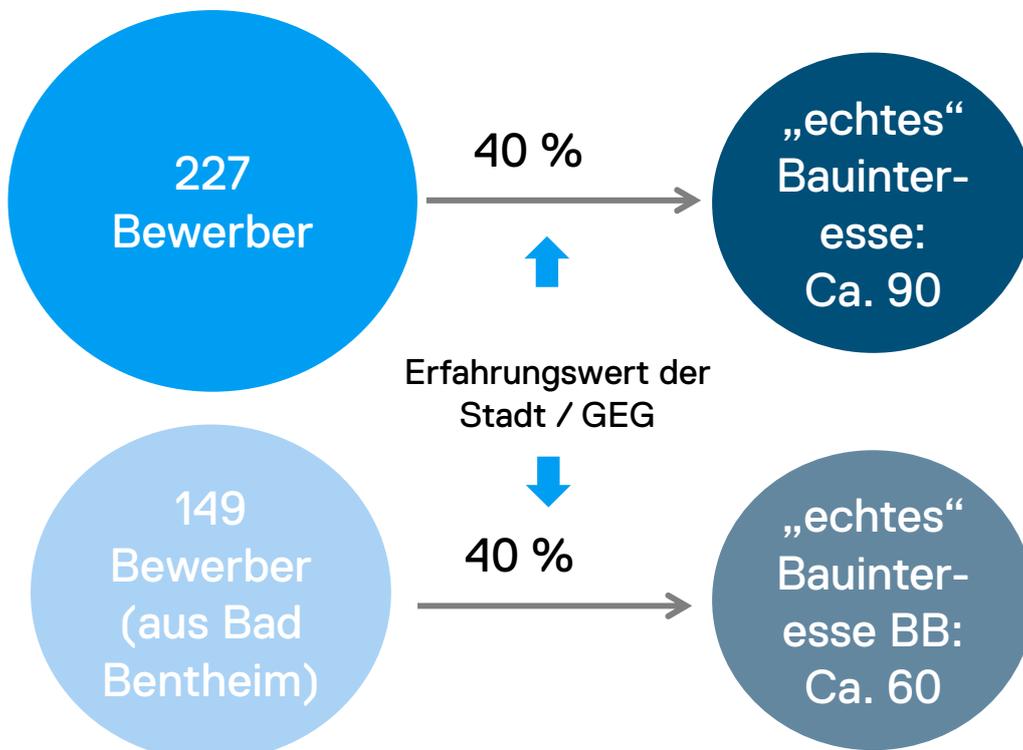
In den letzten Jahren lag der Verkauf von kommunalen Grundstücken in Bad Bentheim zwischen 16 und 33 Grundstücken. Das Jahr 2018 bildet dabei eine Ausnahme: In diesem Jahr wurde kein Baugebiet ausgewiesen und es konnten lediglich drei kommunale Grundstücke verkauft werden. Diese geringe Zahl ist entsprechend nicht auf eine gesunkene Nachfrage, sondern auf ein geringes Angebot zurückzuführen.

Jahr	Kommunale Verkäufe durch die GEG (Anzahl Grundstücke)
2013	21
2014	16
2015	21
2016	33
2017	17
2018	3
Durchschnitt	19
Durchschnitt ohne 2018	22

**Abb. 6: Kommunale Verkäufe durch die GEG**  
 Quelle: Stadt Bad Bentheim

Die Stadt Bad Bentheim führt eine Bewerberliste von Haushalten, die sich für ein Grundstück in Bad Bentheim interessieren. Für die Baugebiete „Suddendorfer Straße“ und „An der Reithalle“ haben sich bislang (Stand 14.1.2019) insgesamt 227 Haushalte beworben. Dabei sind 16 Doppelbewerbungen – d.h. alternativ kommt für den Bewerber auch ein anderes Baugebiet in Frage – nicht berücksichtigt. 198 Bewerbungen bestehen für das Baugebiet „Suddendorfer Straße“ und 29 Bewerbungen für das Gebiet „An der Reithalle“. Allein 149 der 227 Bewerber stammen aus Bad Bentheim.

Die Bewerberzahl ist jedoch nicht mit einem tatsächlichen Bauinteresse gleich zu setzen. Ein Teil der Haushalte hat ggf. noch andere Optionen auf ein Grundstück in anderer Lage oder ggf. einer Umlandgemeinde. Ein weiterer Teil hat ggf. noch keine gesicherte Finanzierung und für einen Teil kommt ggf. nur ein bestimmtes Grundstück des Baugebietes in Frage, so dass der Bewerber bei Nichterhalt das Interesse verliert. Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass rd. 40 Prozent der Bewerberzahl auch ein tatsächliches „echtes“ Bauinteresse haben. Demnach würden insgesamt 90 Bewerber ein Grundstück erwerben, von diesen stammen 60 potenzielle Käufer aus Bad Bentheim.



**Abb. 7: Bewerberzahl und Bauinteresse**  
 Quelle: Stadt Bad Bentheim, Stand 14.1.2019

## 2.2 EMPFEHLUNGEN

Aufbauend auf der Analyse wurden folgende Punkte während des Strategieworkshops diskutiert:

- Ziel sollte es sein, die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken zu bedienen und den Druck am Markt abzubauen.
- Die Wohnungsbedarfsprognose bestätigt den Neubaubedarf von Einfamilienhäusern und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- Für das Jahr 2019 ist lediglich die Vermarktung der Baugrundstücke an der „Suddendorfer Straße“ und „An der Reithalle“ geplant. Es gibt daher wenig Konkurrenzflächen, die die Nachfrage am Standort „Suddendorfer Straße“ beeinflussen könnte bzw. den Bedarf an anderer Stelle decken könnte.
- Ein Nachteil besteht darin, dass mit einer Komplettvermarktung bereits im Jahr 2019 keine weiteren Flächen des ersten Bauabschnitts zur Verfügung stehen und für Ausweisungen der kommenden Jahre weitere Gebiete entwickelt werden müssten.
- Als weiterer Nachteil wurde die Konkurrenz zum Generationenwechsel im älteren Einfamilienhausbestand benannt. Analysen haben jedoch gezeigt, dass aufgrund der aktuellen Marktsituation keine „Gefahr“ für den Bestandsmarkt durch die Ausweisung der Grundstücke an der „Suddendorfer Straße“ ausgeht. Derzeit bestehen nur geringe Leerstände und ein geringes Angebot an Bestandshäusern am Markt.
- Aufgrund des geringen Verkaufs von nur drei Baugrundstücken im Jahr 2018 (Baulandausweisungen haben in diesem Jahr nicht stattgefunden) hat sich ein Nachholbedarf am Markt aufgebaut.
- Eine Marktanspannung kann zu steigenden Immobilienpreisen im Bestand führen. Zudem besteht die Gefahr, dass sich Haushalte mit dem Ziel der Eigentumsbildung verstärkt in die Umlandgemeinden orientieren.
- Vorhandene bzw. geplante Infrastrukturangebote (z. B. Bildung und Betreuung) können den steigenden Bedarf durch zuziehende Haushalte voraussichtlich decken.

Um den aktuellen Druck am Markt abzubauen und die vorhandene Nachfrage zu bedienen, empfehlen wir die vollständige Vermarktung des ersten Bauabschnitts des Baugebietes an der „Suddendorfer Straße“ im Jahr 2019. Wichtig ist, dass dies keine Grundsatzentscheidung sein soll, sondern lediglich den aktuellen Druck am Markt abbauen soll. Für die Ausweisung zukünftiger Baugebiete sollte der Markt weiter beobachtet werden und die jeweils aktuelle Situation neu bewertet werden.

### Ergänzungen / Änderungen zur Vergaberichtlinie

Die von der Verwaltung erarbeitete Vergaberichtlinie umfasst folgende zentrale Punkte:

- Vorrangige Vergabe von Grundstücken an Ortsansässige, dazu zählen:
  - Bewerber mit aktuellem Hauptwohnsitz in Bad Bentheim,
  - Bewerber, die bereits 10 Jahre in Bad Bentheim in der Vergangenheit gewohnt haben, oder
  - Bewerber, deren aktueller Arbeitsplatz in Bad Bentheim ist.
- Grundstücke werden nach Punktezahlg vergeben. Punkte werden nach folgenden Kriterien vergeben:
  - Nach Kinderzahl  
(1 Kind = 5 Punkte; 2 Kinder = 7 Punkte; 3 Kinder = 10 Punkte; 4 und mehr Kinder = 15 Punkte)
  - Bei vorliegender Körperbehinderung (Grad 50-70%) = 5 Punkte
  - Je 10%- Behinderung über 70% = 5 Punkte
- Antragsteller, die bereits über Wohneigentum verfügen, sind ausgeschlossen. – In Ausnahmefällen, z. B. familiäre / berufliche Gründe, und bei Verkauf des Eigentums gibt es eine Ausnahmeregelung.
- Bei gleicher Punktzahl wird der Zuschlag ausgelost.
- Sollten nicht alle Grundstücke durch Ortsansässige nachgefragt werden, wird ein Teil an Auswärtige veräußert.

Im Strategieworkshop wurden die Vergaberichtlinien gemeinsam diskutiert. Aufbauend auf diese Diskussion werden folgende Änderungen vorgeschlagen.

- Durch eine Punktevergabe nach Wartezeit soll auch kinderlosen Haushalten die Chance auf den Erwerb eines Grundstücks gegeben werden.
  - Punktevergabe ab Vergabetermin  
(aktuell = 0 Punkte; vor 1 Jahr = 5 Punkte; vor 2 Jahren = 7 Punkte; vor 3 Jahren = 10 Punkte; vor 4 und mehr Jahren = 15 Punkte)
- Eine Vergabe an Auswärtige soll nicht nur bei Restkapazitäten stattfinden. Mit dem Ziel der Durchmischung, im Sinne eines gesunden Wachstums der Stadt und mit dem Gedanken eine weltoffene Stadt zu sein, werden 20 Prozent der Grundstücke an Auswärtige vergeben und 80 Prozent an Ortsansässige.

## 3 EMLICHHEIM

### 3.1 ANALYSEPROFIL

Bereits im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde als Basis für die Wohnungsbedarfsprognose eine Bevölkerungsprognose für die Samtgemeinde Emlichheim mit zwei Varianten berechnet. Zum damaligen Zeitpunkt wurde der Trendvariante die größte Eintrittswahrscheinlichkeit zugesprochen. Anhand aktueller Zahlen der Einwohnerentwicklung wurde die Prognose nochmals neu eingeordnet. Im Jahr 2015 – dem Basisjahr der Prognose – gab es einen Einwohnerstand von insgesamt rd. 14.500 Personen. Ende des Jahres 2017 verzeichnete die kommunale Statistik einen Stand von 14.340 Personen, das sind rund 150 Personen weniger als noch im Jahr 2015. Der leichte Rückgang kann ggf. auf den Wegzug von zuvor zugezogenen geflüchteten Menschen begründet sein. Der aktuelle Trend weicht jedoch nicht von dem der Prognose zugrunde gelegten Trend ab, so dass der Trendvariante der Bevölkerungsprognose noch immer die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit zugesprochen werden kann. Zu den Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes zu Einwohner-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose ergeben sich daher keine Abweichungen.

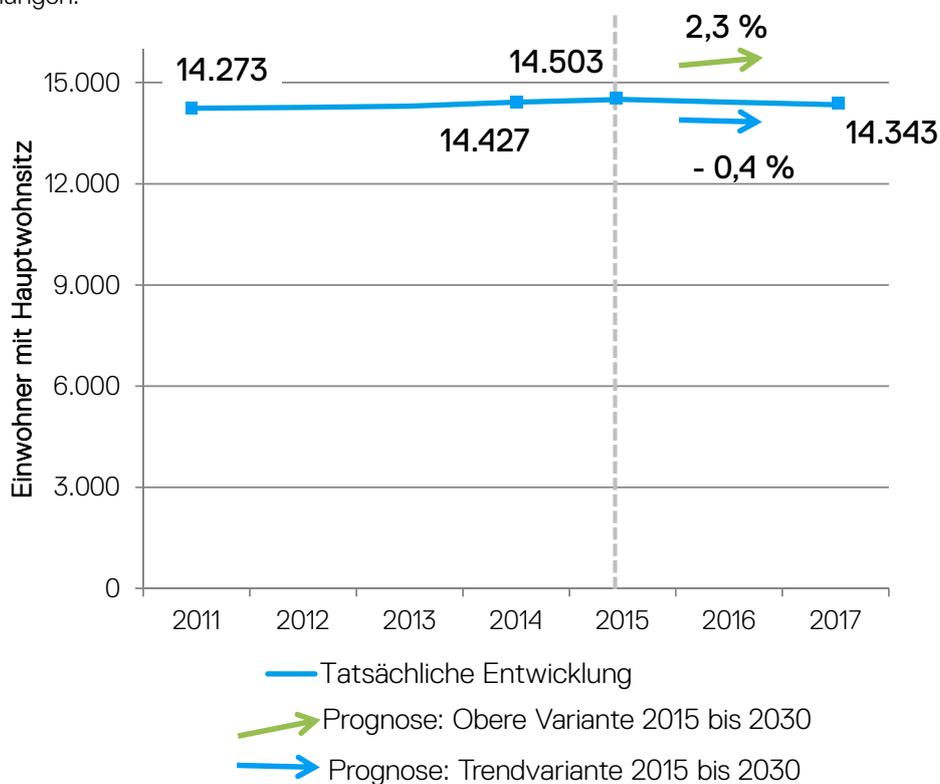


Abb. 8: Einwohnerentwicklung

Quelle: SSR; Samtgemeinde Emlichheim

Da kommunale Daten auf kleinräumiger Ebene nicht stichtagsbezogen ausgewiesen werden konnten, wurde hier auf die Daten des Statistischen Landesamtes zugegriffen. Aufgrund der unterschiedlichen Datenquellen kann sich eine Abweichung zwischen der Summe der Ortsteile und der Statistik der Samtgemeinde ergeben. Dies ist bundesweit keine ungewöhnliche Abweichung.

Die Einwohnerzahl in den Gemeinden teilt sich folgendermaßen auf, dabei zeigt sich die Entwicklung in den Gemeinden in den Jahren 2011-2017 sehr different. Während die Gemeinde Emlichheim rd. 3 % Einwohner gewinnen konnte, ist die Entwicklung in Hoogstede mit -1 % noch recht stabil. Laar und Ringe verzeichnen jedoch Einwohnerverluste.

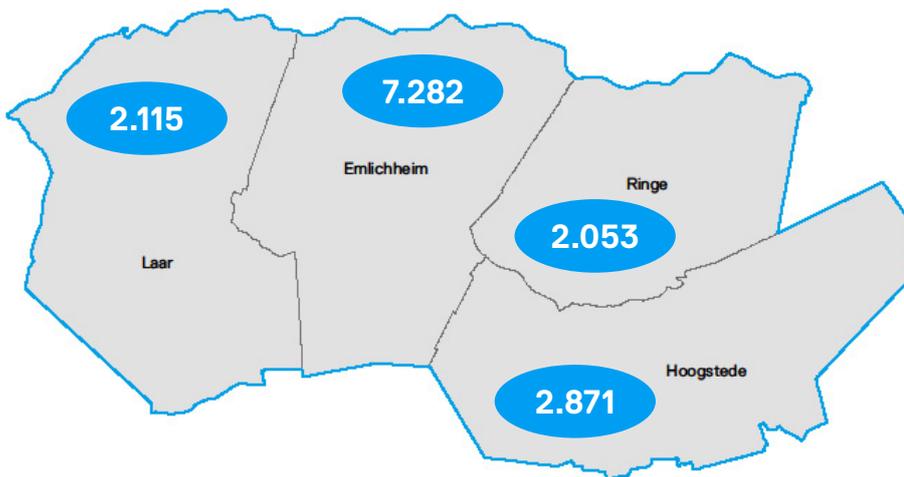


Abb. 9: Einwohnerzahl 2017 in den Gemeinden  
Quelle: SSR; LSN

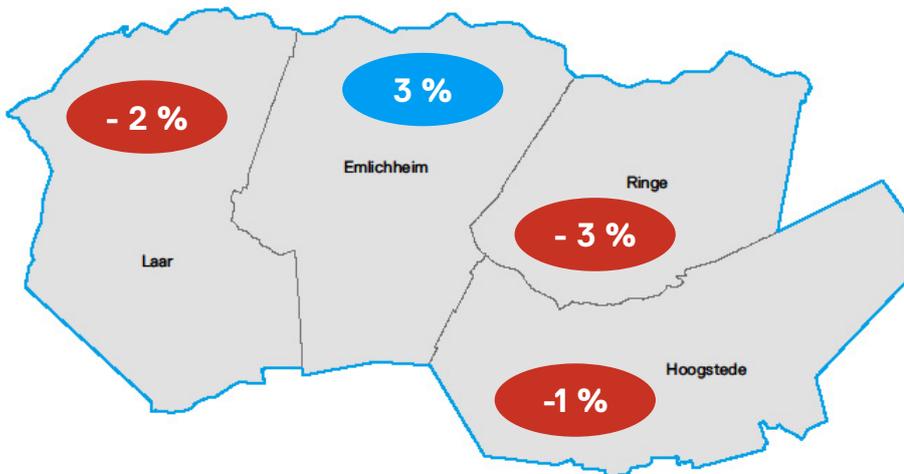


Abb. 10: Einwohnerentwicklung 2011 bis 2017 in den Gemeinden  
Quelle: SSR; LSN

Die Einwohnerentwicklung spiegelt sich auch in den Wanderungssalden wider. So ist ein Wanderungsgewinn nur in Emlichheim zu verzeichnen – in fast allen Altersgruppen. Hoogstede und Laar weisen trotz eines gesamtgemeindlichen Wanderungsverlustes noch Gewinne bei der Gruppe der älteren Familien (30-49 Jahre in Kombination mit den Kindern) auf. Beide Gemeinden verlieren jedoch deutlich bei der Gruppe der Senioren – eine Zielgruppe, deren Wanderungen in Ringe fast ausgeglichen sind. Um die Wanderungen von geflüchteten Menschen hier nicht mit zu berücksichtigen, wurde das Jahr 2015 in dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

Gemeinde	Alter in Jahren						Summe
	0-17	18-24	25-29	30-49	50-64	65 +	
Emlichheim	27	-107	65	87	47	73	192
Hoogstede	33	-34	-21	12	16	-18	-12
Laar	45	-49	-25	22	-18	-34	-59
Ringe	-6	-59	-20	14	-12	-5	-88

**Abb. 11: Wanderungssaldo (Summe Jahre 2011-2017 ohne 2015) in den Gemeinden**  
Quelle: LSN

Die Entwicklung der Altersstrukturen zeigt eine Abnahme der Kinder in allen Gemeinden. In Emlichheim fällt diese mit 5 % jedoch vergleichsweise gering aus. Besonders betroffen sind Laar mit einer Abnahme von 18 % und Ringe mit minus 15 %.

Bis auf Laar hat die Zahl der Senioren in allen Gemeinden deutlich zugenommen. Ein Indikator für die Altersstruktur ist der Aging Index. Dieser Index besagt, wie viele Senioren ab 65 Jahre im Verhältnis zu 100 unter 18-Jährigen (Kinder und Jugendliche) in einem Ortsteil leben. Je höher der Aging Index, desto älter die Altersstruktur. Die höchsten Altersstrukturen weisen demnach die Gemeinden Emlichheim und Hoogstede auf. Insgesamt ist die Samtgemeinde Emlichheim mit einem Wert von unter 100 noch vergleichsweise jung.

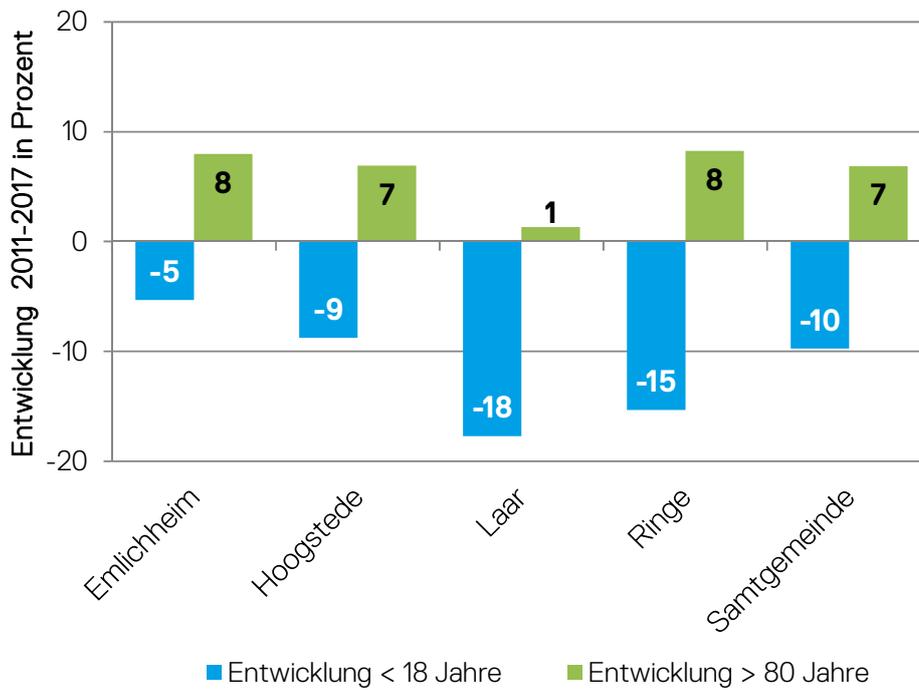


Abb. 12: Entwicklung der Altersstruktur

Quelle: Melderegister Samtgemeinde; Summe der in 2017 lebenden Personen in den Gemeinden – keine Stichtagsauswertung

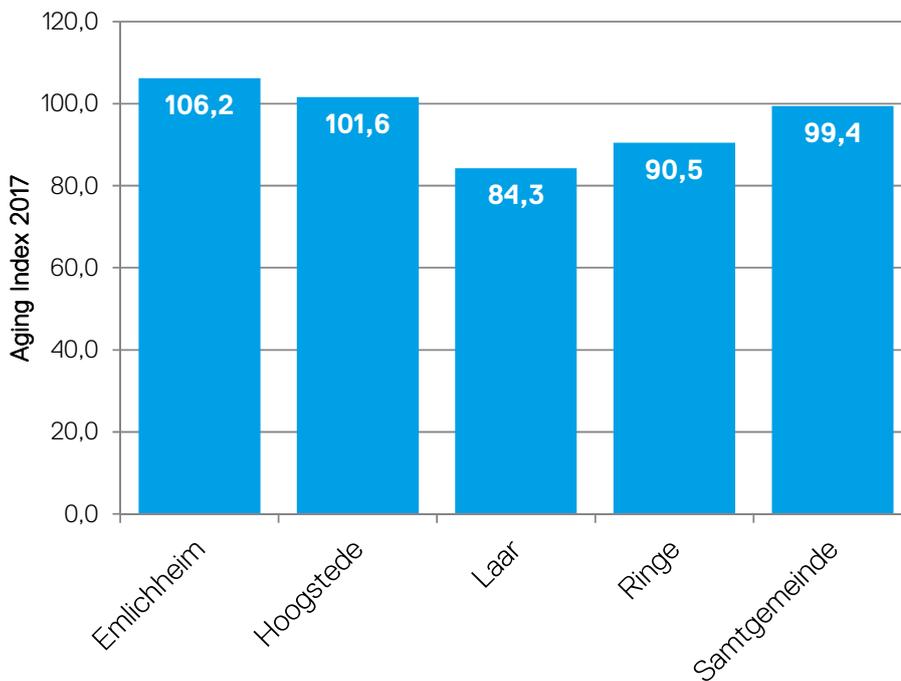


Abb. 13: Aging Index

Quelle: Melderegister Samtgemeinde; Summe der in 2017 lebenden Personen in den Gemeinden – keine Stichtagsauswertung

Über eine anonymisierte Verknüpfung von Einwohnermeldedaten und Adresskoordinaten lassen sich räumliche Bereiche aufzeigen, in denen besonders hohe Fallzahlen an älteren Menschen in Einfamilienhausbeständen identifiziert werden können und wo ein alterungsbedingter Bewohnerwechsel bevorsteht. (Stresstest: Identifikation von Adressen mit 1 oder 2 gemeldeten Personen, die über 70 Jahre alt sind). In der Samtgemeinde Emlichheim konnten insgesamt 570 solcher Adressen identifiziert werden. Dies entspricht rd. 12,0 % aller bewohnten Adressen und ist damit im Mittelfeld im Vergleich mit dem Landkreis.

Alein aufgrund von Sterbefällen ist mit einem jährlichen Markteintritt von ca. 39 Adressen zu rechnen. In den Jahren 2014 und 2015 lag die Zahl der Kauffälle älterer Einfamilienhäuser mit Baujahr bis 1969 bereits bei ca. 33 Kauffällen. Noch ist das Verhältnis relativ ausgeglichen. Es muss jedoch bedacht werden, dass die Zahl der Senioren in Zukunft zunehmen und damit auch die Zahl der Adressen im Generationenwechsel zunehmen wird. Das Thema des Generationenwechsels wird daher an Bedeutung gewinnen.

Vergleicht man Anteil der Stresstest-Adressen der einzelnen Gemeinden, zeigen sich die höchsten Anteile in den Gemeinden Ringe und Emlichheim und hier wiederum in den Ortschaften Neugnadenfeld und Emlichheim. In Laar ist mit 16,8 % insbesondere in Agterhorn ein Generationenwechsel im Bestand zu erwarten.

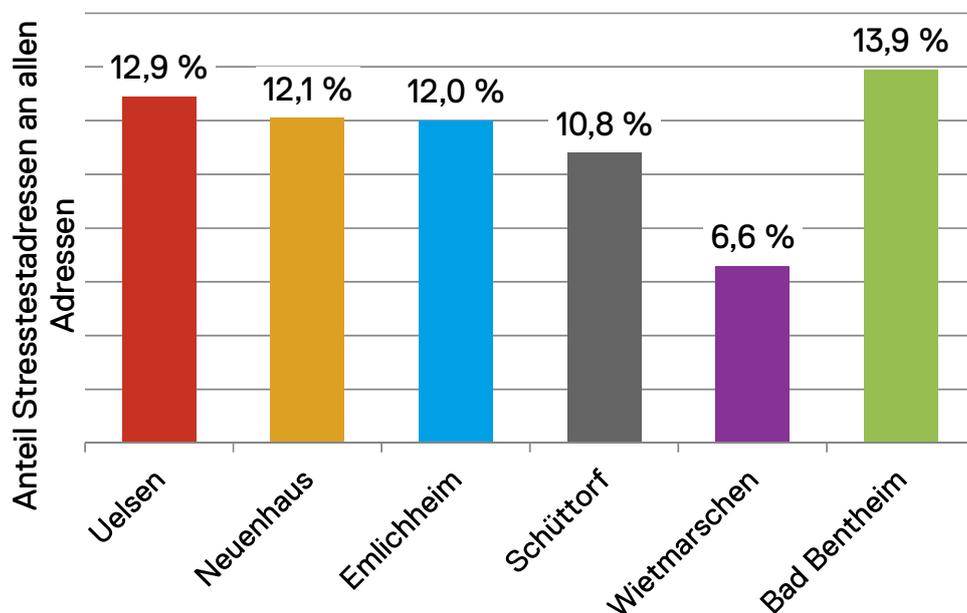


Abb. 14: Stresstest Landkreisvergleich  
Quelle: Jeweils Daten der Meldeämter

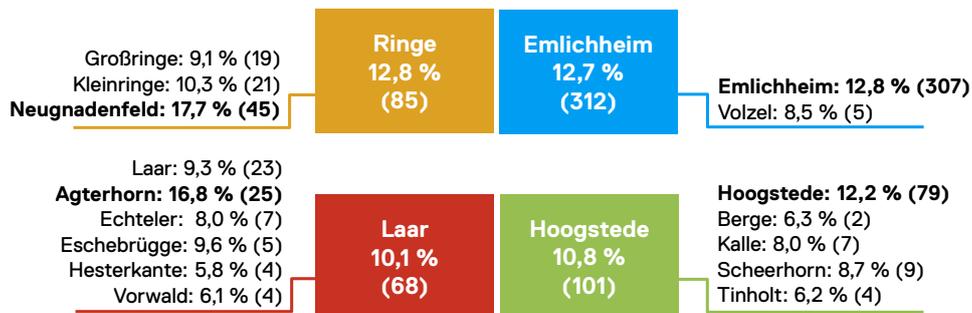


Abb. 15: Anteil Stresstestadressen an allen bewohnten Adressen (Werte in den Klammern = absolute Anzahl)  
 Quelle: Berechnung auf Basis des Melderegisterauszuges

### 3.2 HANDLUNGSFELDER UND EMPFEHLUNGEN

Im Strategieworkshop wurden die zentralen Handlungsfelder für die Gemeinden gemeinsam mit den Teilnehmern definiert. Grundlage bildeten die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzepts sowie die Diskussion besonderer Herausforderungen und Problemlagen in den jeweiligen Gemeinden. Es handelt sich bei der folgenden Auflistung um die Handlungsfelder, die in der jeweiligen Gemeinde eine besondere Priorität erhalten sollten. Weiterhin sind auch die anderen Handlungsfelder, die im Wohnraumversorgungskonzept für die Samtgemeinde Emlichheim benannt werden, bei der Steuerung des Wohnungsmarktes mitzudenken.

Im Rahmen der zwei Handlungsfelder „Wohnen im Alter“ und „Generationenwechsel“ werden die für die Samtgemeinde Emlichheim relevanten Problemstellungen und Herausforderungen sowie mögliche Lösungsansätze benannt. Abschließend werden aufbauend aus den Analysen und den Erkenntnissen aus den Workshops drei zentrale Handlungsansätze empfohlen.

#### Zentrale Handlungsfelder

Gemeinde	Zentrale Handlungsfelder
Emlichheim	Begleitung Generationenwechsel
	Neubau barrierefreier Wohnungen
	Neubau preisgünstiger Wohnungen
	Sicherung der Versorgungsstrukturen (auch für kleine Orte)

Ringe	Begleitung Generationenwechsel Neubau barrierefreier Wohnungen Altersgerechte Anpassung Einfamilienhäuser Fokussierung Innenentwicklung Sicherung der Versorgungsstrukturen (auch für kleine Orte)
Hoogstede	Begleitung Generationenwechsel Neubau preisgünstiger Wohnungen Altersgerechte Anpassung Einfamilienhäuser Fokussierung Innenentwicklung Sicherung der Versorgungsstrukturen (auch für kleine Orte)
Laar	Neubau barrierefreier Wohnungen Neubau preisgünstiger Wohnungen Fokussierung Innenentwicklung Sicherung der Versorgungsstrukturen (auch für kleine Orte)

### Wohnen im Alter

Aus den Analysen sowie aus Ergebnissen des Strategieworkshops ergeben sich folgende Problemstellungen für das Handlungsfeld „Wohnen im Alter“:

Thema	Problemstellungen
Möglichst langer Verbleib in der angestammten Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Altengerechter Umbau in Einfamilienhäusern bleibt teilweise aus</li> </ul>
Neubau und Umzug in altengerechte Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Senioren wandern aufgrund fehlender altersgerechter Wohnangebote zwischen den Orten</li> <li>▪ Wenig bis kein Interesse durch Bauträger, außer in der Gemeinde Emlichheim</li> <li>▪ Fehlende Vielfalt im vorhandenen Angebot</li> <li>▪ Keine Grundstücke in integrierter Lage, außer in Emlichheim und Hoogstede</li> </ul>

---

Hinreichende Nahversorgung, Nahmobilität und gute Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende Versorgungsangebote vor Ort (z. B. Ärzte): Sicherung ist Herausforderung</li> <li>▪ Teilweise besteht die Gefahr der „Verödung“ der Ortskerne, z. B. Verlust von inhabergeführtem Einzelhandel in Emlichheim</li> <li>▪ Wenig vorhandene offene / ungebundene Treffpunkte für Senioren (Soziale Netzwerke / Austausch)</li> </ul>
---	---

Einige Herausforderungen werden durch „normale“ Marktprozesse bereits gelöst. Die Gemeinden sind zudem aktiv dabei, Lösungen für die genannten Problemfelder zu schaffen. So sollen z. B. flankierende Voraussetzungen für den Neubau betreuter Wohnformen geschaffen und die Sicherung weicher Standortfaktoren befördert werden.

Im Folgenden wird eine Übersicht über mögliche Lösungsansätze und Instrumente zum Handlungsfeld „Wohnen im Alter“ aufgezeigt, um Impulse für die Lösung der genannten Problemstellungen zu geben.

Thema	Lösungsansatz
Möglichst langer Verbleib in der angestammten Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Information an Ältere über Multiplikatoren</li> <li>▪ Beratungsangebot für Ältere</li> <li>▪ Qualifizierung der Handwerkerschaft zur Beratung bei altersgerechten Maßnahmen und Beantragung von Fördermitteln</li> <li>▪ Förderzuschuss für Umbau geben</li> <li>▪ Gutes-Praxis-Beispiel schaffen</li> </ul>
Neubau und Umzug in altengerechte Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umzugshilfen (Organisation) bieten</li> <li>▪ Gezielte Adressierung von Bedarfen (direkte Ansprache von Bauträgern und Investoren)</li> <li>▪ Aktivierung von Baulücken im Ortskern</li> <li>▪ Modellprojekt initiieren</li> <li>▪ Nachbarschaftliche Wohnformen schaffen</li> </ul>
Hinreichende Nahversorgung, Nahmobilität und gute Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Optimierung bestehender Nahversorgung – ggf. Unterstützung von (bürger-schaftlichen) Initiativen</li> <li>▪ Schaffung von Generationentreffs</li> <li>▪ Modellprojekt zur „kleinflächigen Nahversorgung“ schaffen</li> <li>▪ Bürgerengagement fördern</li> </ul>

## Generationenwechsel

Aus den Analysen sowie aus Ergebnissen des Strategieworkshops ergeben sich folgende Problemstellungen für das Handlungsfeld „Generationenwechsel“ in der Samtgemeinde Emlichheim. Die genannten Lösungsmöglichkeiten sollen Impulse für den zukünftigen Handlungsspielraum geben.

Thema	Problemstellungen
Nachrücken jüngerer Generationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ältere „gehen aus den EFH nicht raus“ – es entstehen Überalterung und Funktionsverluste in den Siedlungen</li> <li>▪ Eine Auseinandersetzung mit Wohnalternativen im Alter findet kaum statt</li> <li>▪ Der Verkauf kann den Neuerwerb der altengerechten Immobilie nicht finanzieren</li> <li>▪ Altbestand ist teilw. wenig nachgefragt, insb. Siedlungshäuser mit großen Grundstücken sind ein Hemmnis</li> <li>▪ Der Abbruch und Neubau an gleicher Stelle ist zu teuer</li> </ul>
Anpassung der Häuser und Siedlungen an Bedürfnisse von Nachrückern	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Siedlungscharakter in den Quartieren verändert sich durch Nachverdichtungen und führt zu Konflikten mit der Nachbarschaft</li> <li>▪ Bei der Hinterlandbebauung sind Erschließungsfragen eine besondere Herausforderung</li> <li>▪ Das Baurecht ist bei der Umnutzung von alten Hofstellen im Außenbereich ein großes Hemmnis</li> </ul>

Folgende Lösungsansätze wurden diskutiert:

Thema	Lösungsansatz
Nachrücken jüngerer Generationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnsicherheit und Wohnalternativen für Senioren schaffen, um Umzug zu aktivieren</li> <li>▪ Möglichkeiten zum Wohneigentum auch bei Umzug erhalten</li> <li>▪ Angebote für junge Familien durch Nachverdichtung in den Siedlungen schaffen (ggf. Gartenbebauung auf großen Grundstücken)</li> <li>▪ Dialog zur Zukunft der Siedlung führen (wo wollen wir hin, was fehlt?)</li> <li>▪ Unterstützung bei der Vermarktung von Altbauimmobilien</li> <li>▪ Förderprogramm „Alt kauft Jung“ einführen</li> </ul>
Anpassung der Häuser und Siedlungen an Bedürfnisse von Nachrückern	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nachverdichtung zulassen und Anpassung der B-Pläne an moderne Wohnbedürfnisse (An- und Ausbauten für größere Grundrisse)</li> <li>▪ Frühzeitige Einbeziehung von Quartieren im Generationenwechsel in die gemeindliche Infrastrukturplanung</li> <li>▪ Verbesserung der Lagequalität durch gute Mobilitätsangebote</li> </ul>

## Zentrale Handlungsansätze

### 1. Handlungsansatz : Modellprojekt Nachverdichtung

- Insbesondere in Ringe, Hoogstede und Laar stehen Nachverdichtung und Innenentwicklung als ein zentrales Handlungsfeld im Fokus.
- Um mit gutem Beispiel voranzugehen und aufzuzeigen, wie Nachverdichtung – auch verträglich – funktionieren kann, empfehlen wir die Umsetzung eines Modellprojektes.
- Dazu sind zunächst die Lagen zu identifizieren, die gute Voraussetzungen für eine Nachverdichtung aufweisen. Dies sind v.a. Lagen, die voraussichtlich auf eine gute

Nachfrage stoßen werden. Dazu sollte auch die Kooperation zur Wohnungswirtschaft gesucht werden, z. B. zu den Finanzierungsinstituten. Dadurch kann wohnungswirtschaftliches Know-how zu aktuellen Anforderungen an Lage sowie Bebauungsmöglichkeiten in den Prozess einfließen.

- Um das Modellprojekt zu entwickeln, sollte zudem der Kontakt zu den umliegenden Anwohnern aufgebaut werden. Ziel dabei ist es, gemeinsam sowohl Wünsche als auch „No-gos“ für die geplante Nachverdichtung zu diskutieren. Das anschließende Konzept für den B-Plan sollte darauf aufbauen. Wichtig ist es, „gute Baukultur“ zu berücksichtigen. Um Konflikte zu vermeiden, sollte sich die Nachverdichtung gut in die Siedlung einfügen.
- Entscheidend ist, das Modellprojekt auch umzusetzen, um auf diese Weise wirklich sichtbare Zeichen zu setzen. Dazu sind ggf. vorhandene B-Pläne zu ändern und Grundstücke im Rahmen eines Zwischenerwerbs anzukaufen.

## 2. Handlungsansatz : Dialogreihe „Wie wollen wir in Emlichheim im Alter wohnen?“

- Das Projekt „Dorfprojekt 2.0“ bietet mit seinen bisherigen Aktivitäten eine gute Basis für die Weiterentwicklung des Handlungsfeldes „Wohnen im Alter“ in Emlichheim. Auch andere Akteure arbeiten aktuell intensiver in diesem Handlungsfeld, so sind z. B. Bauträger bereits in den Austausch mit Bürgern getreten, um zu ermitteln, welche Wohnformen diese im Alter bevorzugen.
- Für die Samtgemeinde empfehlen wir, auf dieser Basis aufzubauen und eine gemeindeweite Dialogreihe und Diskussion zu starten mit dem Thema „Wie wollen wir in Emlichheim im Alter wohnen?“. Gemeinsam mit Akteuren, Bürgern und Politik sollen Bedarfe, Wünsche und Anforderungen an das Wohnen im Alter entwickelt und diskutiert werden.
- Auf Grundlage dieser Erkenntnisse sollte dann ein Gemeindestrategiepapier erstellt werden, das insbesondere folgende Fragen behandelt:
  - Welches Zukunftsbild wollen wir für Emlichheim mit Blick auf das Wohnen im Alter erreichen? Denkbar wären z. B. „Emlichheim – Vielfalt im Alter“ oder „Emlichheim – die schönsten altersgerechten Häuser der Region“.
  - Welche Aufgaben und Rollen können die Gemeinden bei diesem Prozess übernehmen?
  - Was wurde bislang schon geschafft und was muss noch befördert werden?

### 3. Handlungsansatz : Aufklärungsarbeit leisten

Für Senioren

- Viele ältere Eigentümer wissen im Bedarfsfall nicht, welche Möglichkeiten bestehen, ein Einfamilienhaus altersgerecht anzupassen. Zudem werden Maßnahmen häufig erst dann ergriffen, wenn die „Not“ groß ist.
- Ziel ist daher die frühzeitige Sensibilisierung und Aufklärung der Eigentümer für einen altersgerechten Umbau ihrer Immobilie.
- Dazu empfiehlt sich der beispielhafte Umbau eines „typischen“ älteren Einfamilienhauses der Region, das dann als Musterhaus zur Verfügung gestellt wird.
- Ziel ist es, typische Problemlagen und Gefahrenpotenziale ebenso wie Veränderungspotenziale und Umbaumöglichkeiten aufzuzeigen. Dazu zählen Maßnahmen mit hohem Aufwand ebenso wie das Aufzeigen geringinvestiver Hilfsmittel.
- Zusätzlich sollten ältere Einwohner auch für einen möglichen Umzug in eine altersgerechte Wohnung sensibilisiert werden. Dazu ist es erforderlich, im Rahmen einer Beratung oder auch einer Besichtigung von altersgerechten Wohnprojekten die Senioren über den Mehrwert einer solchen Wohnung behutsam aufzuklären und so Impulse für einen potenziellen Umzug zu setzen.

Für Bauträger und Investoren

- Mit Blick auf eine fehlende Vielfalt an altersgerechten Wohnprojekten aber auch um räumlich Bedarfe zu bedienen (z. B. in Ringe, Laar und Hoogstede), empfehlen wir den direkten Kontakt zu Bauträgern und Investoren aufzubauen.
- Erkenntnisse, die z. B. aus dem Dialogprozess zum Wohnen im Alter gewonnen werden, sollten transparent aufbereitet und den Bauträgern und Investoren direkt vermittelt werden. Es sollte genau verdeutlicht werden, wo und auch welche Wohnformen in der Samtgemeinde dringend noch benötigt werden.
- Insbesondere sollten auch neue Entwicklungen zu möglichen oder geplanten Maßnahmen, beispielsweise zu Versorgungsstrukturen oder anderen Maßnahmen, die die Lagequalität eines Grundstücks positiv beeinflussen können, kommuniziert werden, um eine Entwicklung so noch zu befördern.

Für potenzielle Bauherren

- Mit Blick auf die Innenentwicklung steht insb. auch die Entwicklung des Bestands im Fokus. Teilweise entsprechen ältere Einfamilienhäuser aufgrund ihres qualitativen Zustandes als auch aufgrund Größe und Architektur nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen nachrückender Familien. Ein Abriss eines solchen Hauses stellt die

Haushalte jedoch häufig vor eine große (nicht nur finanzielle) Herausforderung, so dass von einem Erwerb dieser Immobilie abgesehen wird.

- Um Haushalte zu aktivieren, auch solche Immobilien zu erwerben und das Grundstück für einen Neubau zu nutzen, empfehlen wir die Erstellung eines „Leitfadens Qualitätsaustausch“ als (digitale) Broschüre.
- Der Leitfaden sollte folgende Informationen umfassen:
  - Welches Vorgehen ist erforderlich, um ein älteres Einfamilienhaus abzureißen?
  - Welche Genehmigungen müssen eingeholt werden und wer ist der entsprechende Ansprechpartner bei der Gemeinde?
  - Mit welchem Kostenrahmen ist zu rechnen (verschiedene Beispielrechnungen)?
  - Wo können Informationen für rechtliche Rahmenbedingungen für den folgenden Neubau eingeholt werden?

## 4 NEUENHAUS

### 4.1 ANALYSEPROFIL

Bereits im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde als Basis für die Wohnungsbedarfsprognose eine Bevölkerungsprognose für die Samtgemeinde Neuenhaus mit zwei Varianten berechnet. Zum damaligen Zeitpunkt wurde der Trendvariante die größte Eintrittswahrscheinlichkeit zugesprochen. Anhand aktueller Zahlen der Einwohnerentwicklung wurde die Prognose nochmals neu eingeordnet. Im Jahr 2015 – dem Basisjahr der Prognose – gab es einen Einwohnerstand von insgesamt rd. 14.016 Personen. Ende des Jahres 2017 verzeichnete die kommunale Statistik einen Stand von 14.050 Personen. Der Einwohnerstand hat sich damit auch mit Blick auf die vergangenen Jahre stabil gehalten. Der aktuelle Trend weicht daher nicht von dem der Prognose zugrunde gelegten Trend ab, so dass der Trendvariante der Bevölkerungsprognose noch immer die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit zugesprochen werden kann. Zu den Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes zu Einwohner-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose ergeben sich daher keine Abweichungen.

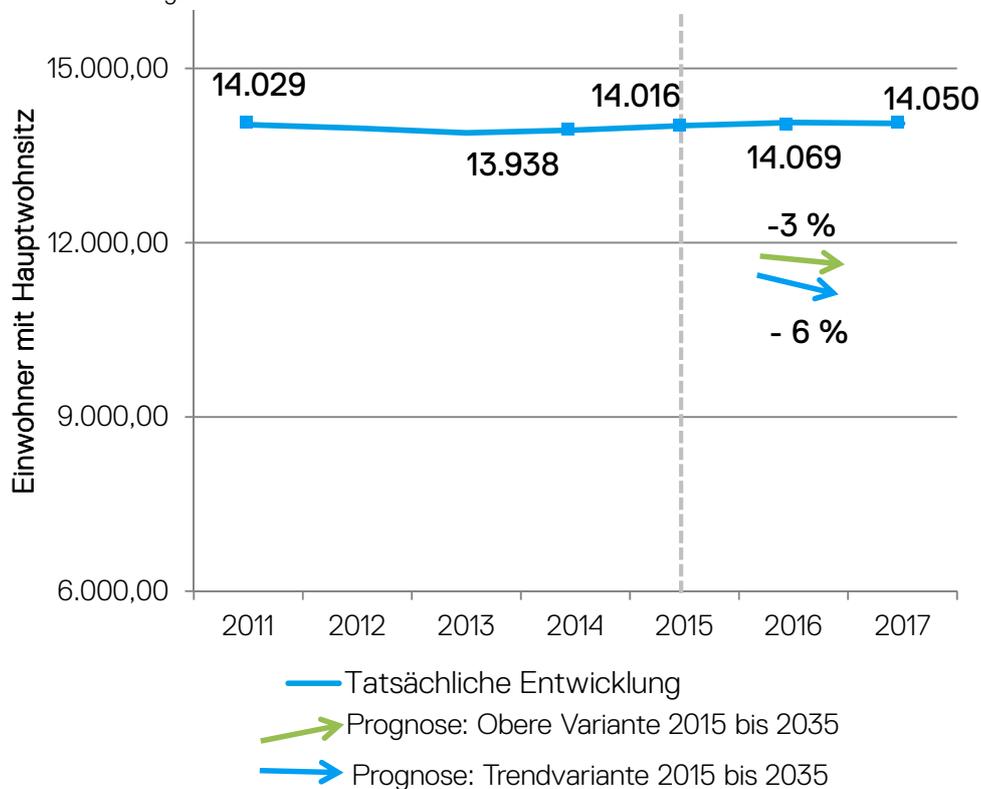


Abb. 16: Einwohnerentwicklung  
 Quelle: SSR; Samtgemeinde Neuenhaus

Die Einwohnerzahlen in den Gemeinden stellen sich folgendermaßen dar, dabei zeigt sich die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden in den Jahren 2011-2017 sehr different. Während die Stadt Neuenhaus 1,6 % Einwohner gewinnen konnte, ist die Entwicklung in Osterwald mit 1 % recht stabil. Lage, Esche und insbesondere Georgsdorf verzeichnen jedoch Einwohnerverluste.

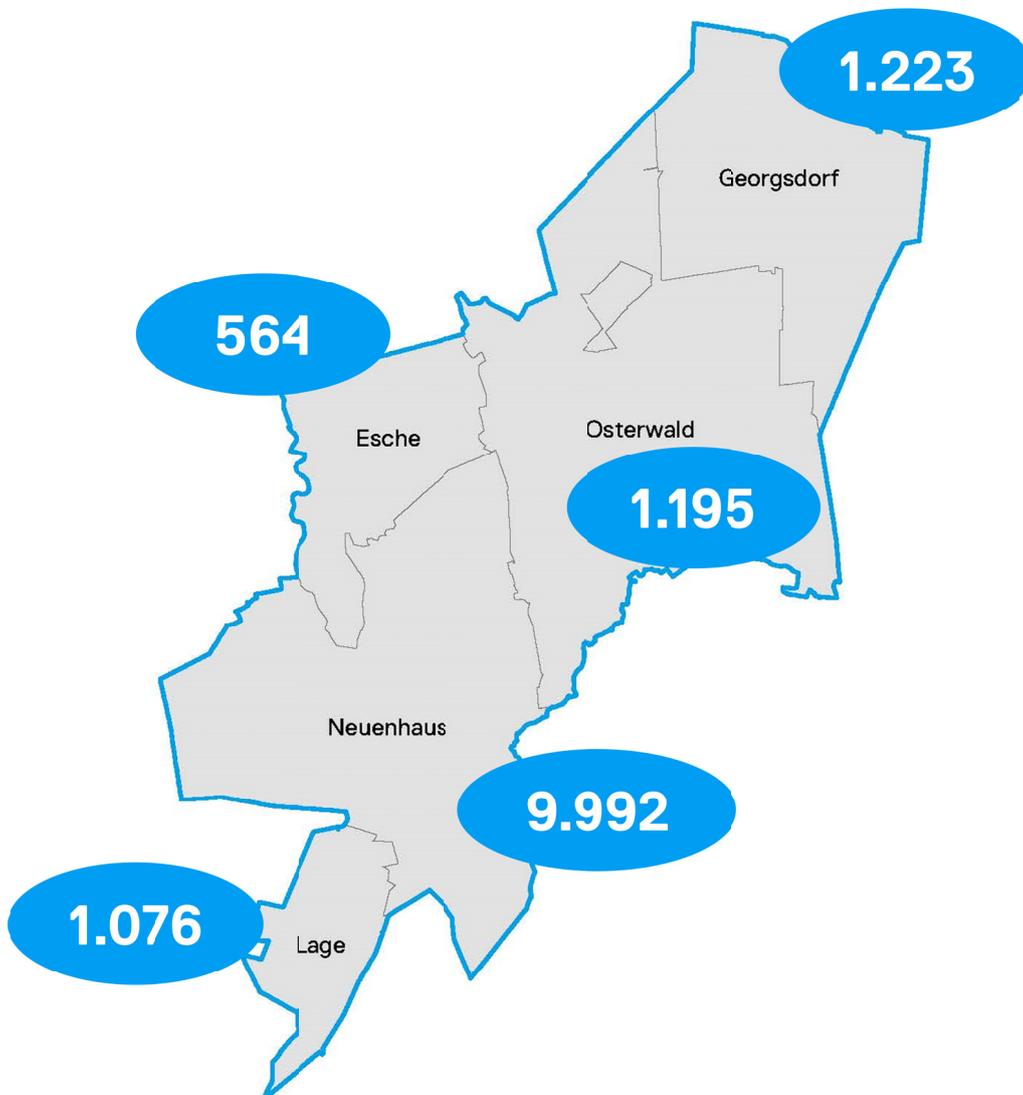


Abb. 17: Einwohnerzahl 2017 in den Gemeinden  
Quelle: SSR; Samtgemeinde Neuenhaus

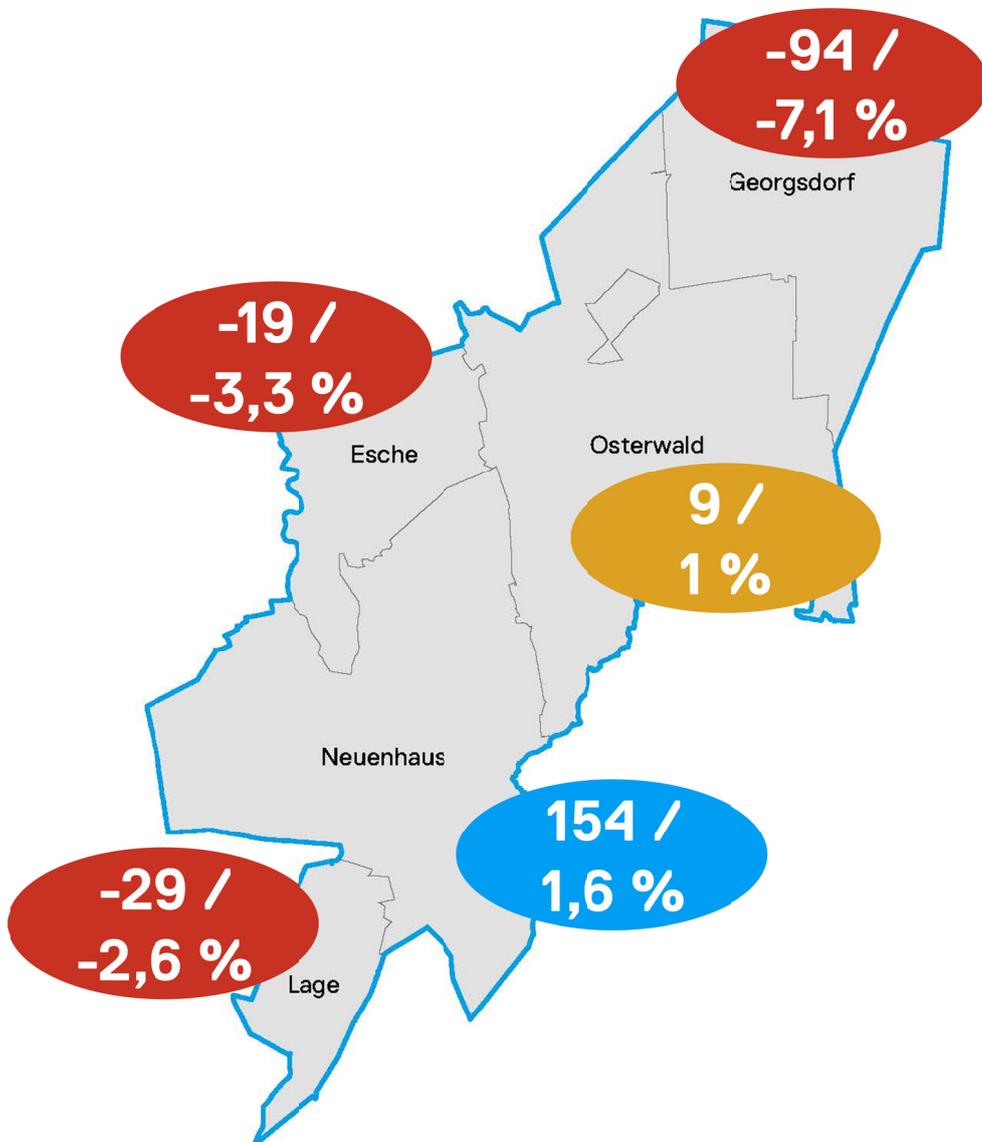


Abb. 18: Einwohnerentwicklung 2011-2017 in den Gemeinden  
 Quelle: SSR; Samtgemeinde Neuenhaus

Die Einwohnerentwicklung spiegelt sich auch in den Wanderungssalden wider. So ist ein Wanderungsgewinn nur in Neuenhaus zu verzeichnen – insbesondere bei der Gruppe der älteren Familien (30-49 Jahre in Kombination mit den Kindern), der Best Ager (50-64 Jahre) und der Senioren (65 und älter). Osterwald weist zumindest bei der Gruppe der Familien noch Wanderungsgewinne auf.

Gemeinde	Alter in Jahren						Summe
	0-17	18-24	25-29	30-49	50-64	65 +	
Esche	-2	-10	-4	-16	-9	1	-40
Georgsdorf	-14	-31	-11	1	4	-10	-61
Lage	10	-44	-14	-2	11	-12	-51
Neuenhaus	140	-227	-13	116	43	38	97
Osterwald	25	-45	-3	30	-5	-16	-14

**Abb. 19: Wanderungssaldo (Summe Jahre 2011-2017) in den Gemeinden**

Quelle: LSN

Die Entwicklung der Altersstrukturen zeigt eine Abnahme der Kinder in fast allen Gemeinden. In Georgsdorf fällt diese mit -37 % jedoch sehr hoch aus. Osterwald hingegen hat bei der Gruppe der Kinder Einwohner gewonnen.

In allen Gemeinden hat die Zahl der Senioren deutlich zugenommen. Lage weist mit 22 % eine sehr deutliche Zunahme auf. Ein Indikator für die Altersstruktur ist der Aging Index. Dieser Index besagt, wie viele Senioren ab 65 Jahre im Verhältnis zu 100 unter 18-Jährigen (Kinder und Jugendliche) in einer Gemeinde leben. Je höher der Aging Index, desto älter die Altersstruktur. Die höchsten Altersstrukturen weist demnach die Stadt Neuenhaus auf.

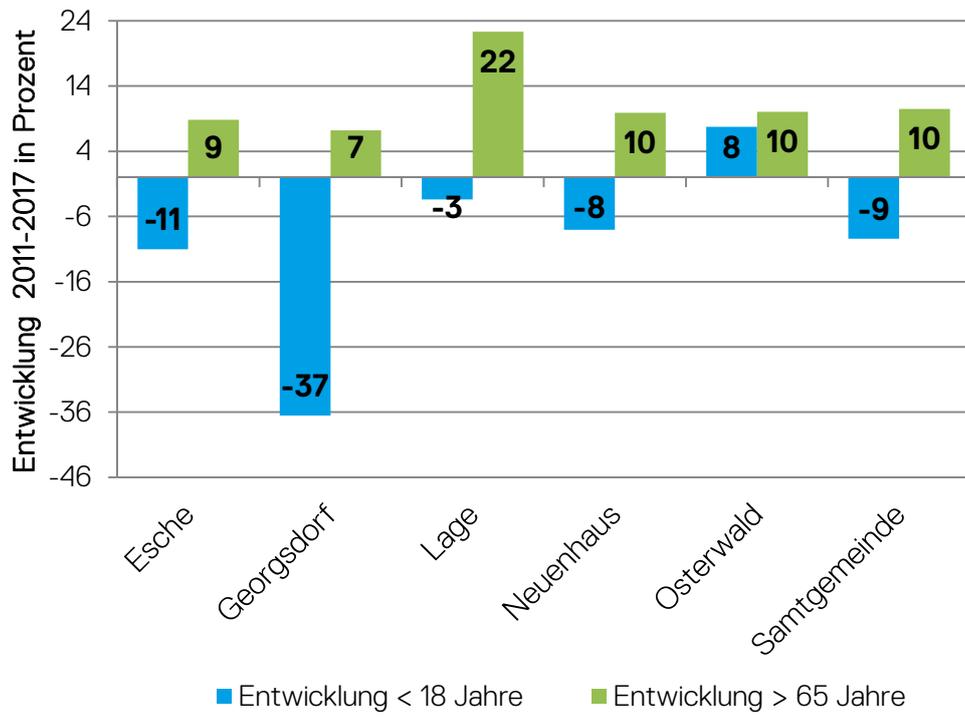


Abb. 20: Entwicklung der Altersstruktur 2011-2017 in Prozent  
 Quelle: Melderegister Samtgemeinde

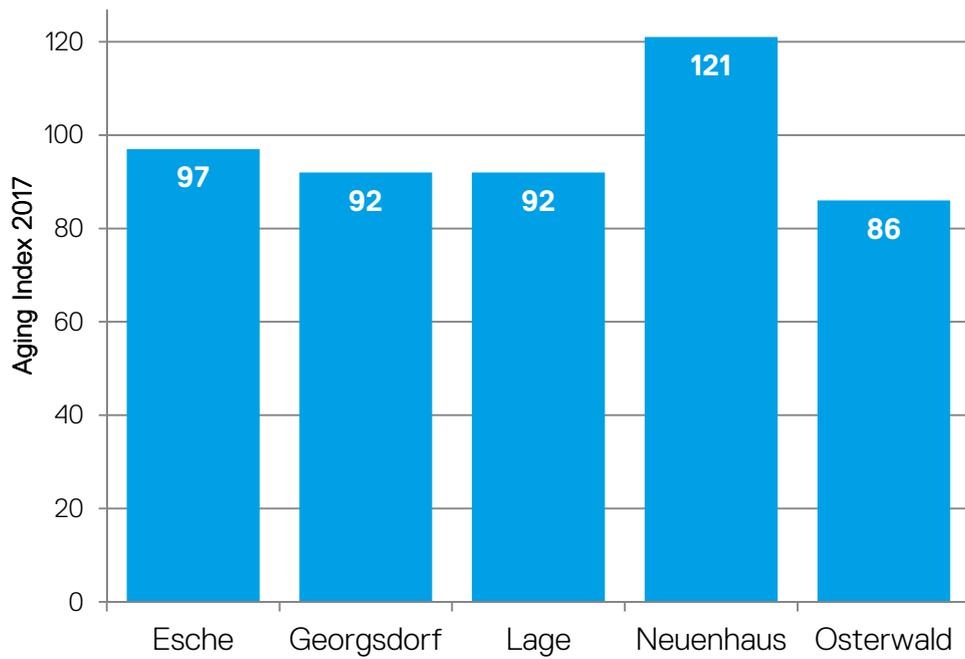


Abb. 21: Aging Index 2017  
 Quelle: Melderegister Samtgemeinde

Über eine anonymisierte Verknüpfung von Einwohnermeldedaten und Adresskoordinaten lassen sich räumliche Bereiche aufzeigen, in denen besonders hohe Fallzahlen an älteren Menschen in Einfamilienhausbeständen identifiziert werden können und wo ein alterungsbedingter Bewohnerwechsel bevorsteht. (Stresstest: Identifikation von Adressen mit 1 oder 2 gemeldeten Personen, die über 70 Jahre alt sind). In der Samtgemeinde Neuenhaus konnten insgesamt 597 solcher Adressen identifiziert werden. Dies entspricht rd. 12,1 % aller bewohnten Adressen und ist damit im Mittelfeld im Vergleich mit dem Landkreis.

Allein aufgrund von Sterbefällen ist mit einem jährlichen Markteintritt von ca. 35 bis 40 Adressen zu rechnen. In den Jahren 2014 und 2015 lag die Zahl der Kauffälle älterer Einfamilienhäuser mit Baujahr bis 1969 bereits bei ca. 36 Kauffällen. Noch ist das Verhältnis daher relativ ausgeglichen. Es muss jedoch bedacht werden, dass die Zahl der Senioren in Zukunft zunehmen und damit auch die Zahl der Adressen im Generationenwechsel steigen wird. Das Thema des Generationenwechsels wird daher an Bedeutung gewinnen.

Vergleicht man den Anteil der Stresstest-Adressen der einzelnen Gemeinden, zeigen sich die höchsten Anteile in der Stadt Neuenhaus.

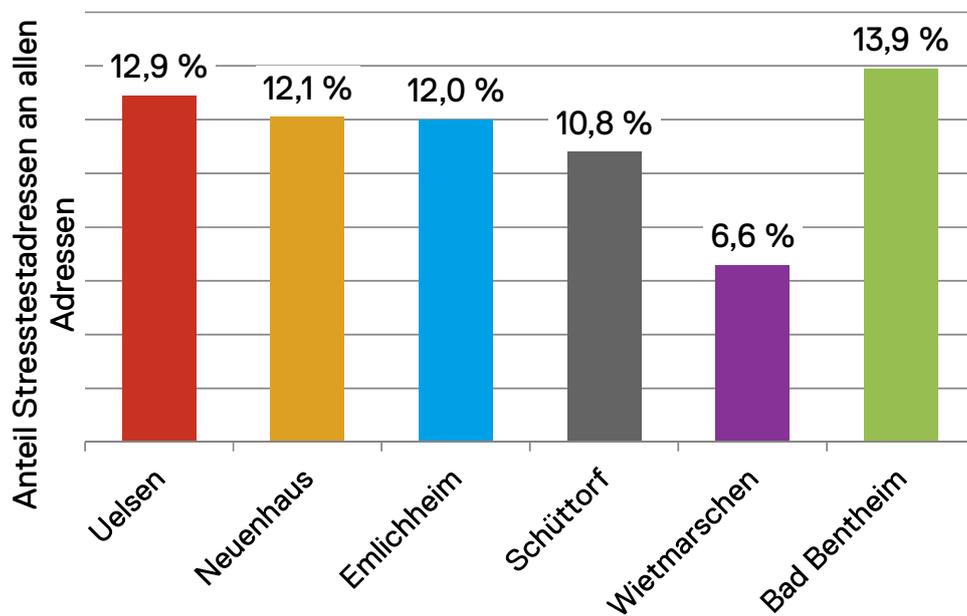


Abb. 22: Stresstest Landkreisvergleich  
 Quelle: Jeweils Daten der Meldeämter

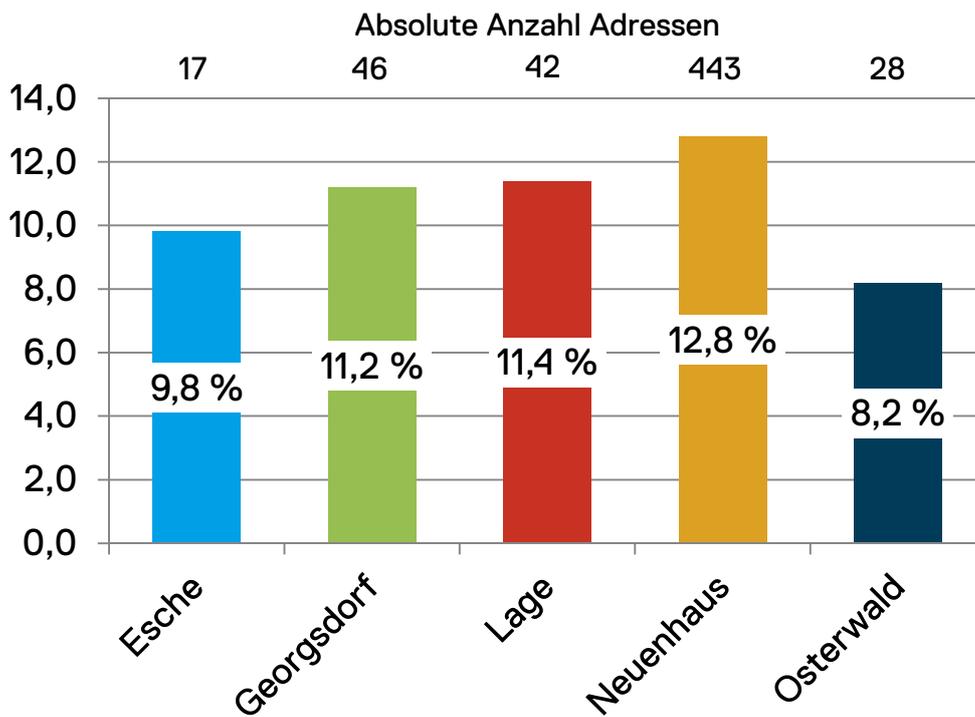


Abb. 23: Anteil Stresstestadressen an allen bewohnten Adressen in den Gemeinden  
 Quelle: Berechnung auf Basis des Melderegisterauszuges

#### 4.2 HANDLUNGSFELDER UND EMPFEHLUNGEN

Im Strategieworkshop wurden gemeinsam mit den Teilnehmern die zentralen Handlungsfelder für die Gemeinden definiert. Grundlage waren die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzepts sowie die Diskussion besonderer Herausforderungen und Problemlagen in den jeweiligen Gemeinden. Es handelt sich bei der folgenden Auflistung um die Handlungsfelder, die in der jeweiligen Gemeinde eine besondere Priorität erhalten sollten. Weiterhin sind auch die anderen Handlungsfelder, die im Wohnraumversorgungskonzept für die Samtgemeinde Neuenhaus benannt werden, bei der Steuerung des Wohnungsmarktes mitzudenken.

Im Rahmen der zwei Handlungsfelder „Wohnen im Alter“ und „Generationenwechsel“ werden die für die Samtgemeinde Neuenhaus relevanten Problemstellungen und Herausforderungen sowie mögliche Lösungsansätze benannt. Abschließend wird aufbauend aus den Analysen und den Erkenntnissen für jede Gemeinde ein zentraler Handlungsansatz als Empfehlung benannt.

## Zentrale Handlungsfelder

Gemeinde	Zentrale Handlungsfelder
Esche und Lage	Wohnalternativen für Senioren – insb. Umbau und teilw. Neubau Sicherung von Versorgungsstrukturen
Georgsdorf	Wohnalternativen für Senioren, insb. Angebote mit Betreuung Fokussierung Innenentwicklung, insb. Aktivierung von Baulücken im Ortskern Begleitung des Generationenwechsels: Wohnen für junge Familien schaffen sowie Neubau altersgerechter Wohnungen
Neuenhaus	Fokussierung Innenentwicklung Wohnalternativen für Senioren durch Neubau und Umbau Umnutzung und Qualitätsaustausch, dabei besondere Herausforderung des Denkmalschutzes im Ortskern
Osterwald	Wohnalternativen für Senioren durch Neubau und Umbau Schaffung von Baugrundstücken vs. Umgang mit unbe- wohntem Altbestand
Samtgemeinde	Lebensqualität erhalten Preisgünstige Angebote für Jung und Alt Generationenwechsel Landwirte / Nutzung von ehemali- gen Hofstellen

## Wohnen im Alter

Aus den Analysen sowie aus Ergebnissen des Strategieworkshops ergeben sich folgende Problemstellungen für das Handlungsfeld „Wohnen im Alter“

Thema	Problemstellungen
Möglichst langer Verbleib in der angestammten Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Altengerechter Umbau in Einfamilienhäusern bleibt teilweise aus</li> <li>▪ Fehlendes Know-how in der Umsetzung von Maßnahmen zum altersgerechten Umbau bei den Eigentümern</li> <li>▪ Keine Versorgungssicherheit insb. in den kleineren Gemeinden</li> </ul>
Neubau und Umzug in altengerechte Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Senioren wandern aufgrund fehlender altersgerechter Wohnangebote in andere Gemeinden ab, z. B. aus Georgsdorf nach Neuenhaus</li> <li>▪ Hohe Baukosten und fehlende Kaufkraft Älterer, um Kauf- / Mietkosten zu begleichen</li> <li>▪ Wenig bis kein Interesse bei Baurägern, in den kleineren Gemeinden tätig zu werden, z. B. Osterwald</li> <li>▪ Fehlende Vielfalt im vorhandenen Angebot an altersgerechten Wohnungen, z. B. in Georgsdorf</li> </ul>
Hinreichende Nahversorgung, Nahmobilität und gute Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende Versorgungsangebote vor Ort</li> <li>▪ Teilweise besteht die Gefahr der „Verödung“ der Ortskerne, z. B. in Esche und Osterwald</li> <li>▪ Wenig vorhandene offene / ungebundene Treffpunkte für Senioren (Soziale Netzwerke / Austausch)</li> <li>▪ Fehlende ärztliche Versorgung</li> </ul>

Die Gemeinden sind bereits dabei, Lösungen für die genannten Problemfelder zu schaffen. So bestehen derzeit z. B. Ansätze zur Schaffung eines Einkaufsservices in Kooperation mit dem Malteser Hilfsdienst. Auch die Baulückenaktivierung befindet sich in Neuenhaus bereits auf einem guten Weg. Im Folgenden werden weitere mögliche Ansätze benannt, die Impulse für die Lösung der genannten Problemstellungen setzen sollen.

Thema	Lösungsansatz
Möglichst langer Verbleib in der angestammten Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Information älterer Einwohner zum altersgerechten Umbau über Multiplikatoren verteilen</li> <li>▪ Gezieltes Beratungsangebot für Ältere schaffen und vorhandene Angebote intensiver bewerben</li> <li>▪ Qualifizierung der Handwerkerschaft zum altersgerechten Umbau sowie Unterstützung bei Antragstellungen für Fördermittel</li> <li>▪ Förderzuschuss für altersgerechten Umbau</li> <li>▪ Gute-Praxis-Beispiele schaffen</li> </ul>
Neubau und Umzug in altengerechte Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umzugshilfen (Organisation) bieten</li> <li>▪ Gezielte Adressierung von Bedarfen (direkte Ansprache von Bauträgern und Investoren)</li> <li>▪ Aktivierung von Baulücken im Ortskern</li> <li>▪ Modellprojekte initiieren</li> <li>▪ Nachbarschaftliche Wohnformen schaffen</li> </ul>
Hinreichende Nahversorgung, Nahmobilität und gute Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Optimierung bestehender Nahversorgung – ggf. Unterstützung von (bürger-schaftlichen) Initiativen</li> <li>▪ Schaffung von Generationentreffs</li> <li>▪ Modellprojekt zur „kleinflächigen Nahversorgung“ schaffen</li> <li>▪ Bürgerengagement fördern</li> </ul>

## Generationenwechsel

Aus den Analysen sowie aus Ergebnissen des Strategieworkshops ergeben sich folgende Problemstellungen für das Handlungsfeld „Generationenwechsel“. Die genannten Lösungsmöglichkeiten sollen Impulse für den zukünftigen Handlungsspielraum geben.

Thema	Problemstellungen
Nachrücken jüngerer Generationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ältere „gehen aus den EFH nicht raus“ – es entstehen Überalterung und Funktionsverluste in den Siedlungen, z. B. in Georgsdorf</li> <li>▪ Der Verkauf kann den Neuerwerb der Immobilie nicht finanzieren</li> <li>▪ Altbestand ist teilw. wenig nachgefragt</li> </ul>
Anpassung der Häuser und Siedlungen an Bedürfnisse von Nachrückern	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umbauwünsche nachrückender Familien sind planungsrechtlich nicht zulässig</li> <li>▪ Der Siedlungscharakter in den Quartieren verändert sich durch An- und Ausbauten</li> <li>▪ Vorhandene Infrastrukturen sind nicht zielgruppengerecht</li> </ul>

Folgende Lösungsansätze wurden diskutiert:

Thema	Lösungsansatz
Nachrücken jüngerer Generationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnsicherheit und Wohnalternativen für Senioren schaffen um Umzug zu aktivieren</li> <li>▪ Möglichkeiten zum Wohneigentum auch bei Umzug erhalten</li> <li>▪ Angebote für junge Familien durch Nachverdichtung in den Siedlungen schaffen (ggf. Gartenbebauung auf großen Grundstücken)</li> <li>▪ Dialog zur Zukunft der Siedlung führen (wo wollen wir hin, was fehlt?)</li> <li>▪ Unterstützung bei der Vermarktung von Altbauimmobilien</li> <li>▪ Förderprogramm „Alt kauft Jung“ einführen</li> </ul>

---

Anpassung der Häuser und Siedlungen an Bedürfnisse von Nachrückern	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nachverdichtung zulassen und Anpassung der B-Pläne an moderne Wohnbedürfnisse (An- und Ausbauten für größere Grundrisse)</li> <li>▪ Frühzeitige Einbeziehung von Quartieren im Generationenwechsel in die gemeindliche Infrastrukturplanung</li> <li>▪ Verbesserung der Lagequalität durch gute Mobilitätsangebote</li> </ul>
--	--

## Zentrale Handlungsansätze

### 1. Handlungsansatz Esche und Lage

- Einrichtung eines Kompetenzzentrums / Musterhauses „Altersgerecht Wohnen“ (vgl. dazu Handlungsempfehlung an den Landkreis)
- Viele ältere Eigentümer wissen im Bedarfsfall nicht, welche Möglichkeiten bestehen, ein Einfamilienhaus altersgerecht anzupassen. Zudem werden Maßnahmen häufig erst dann ergriffen, wenn die „Not“ groß ist.
- Ziel ist daher die frühzeitige Sensibilisierung und Aufklärung der Eigentümer für einen altersgerechten Umbau ihrer Immobilie
- Dazu empfiehlt sich der beispielhafte Umbau eines „typischen“ älteren Einfamilienhauses der Region, das dann als Musterhaus zur Verfügung gestellt wird.
- Ziel ist es, typische Problemlagen und Gefahrenpotenziale ebenso wie Veränderungspotenziale und Umbaumöglichkeiten aufzuzeigen. Dazu zählen Maßnahmen mit hohem Aufwand ebenso wie das Aufzeigen geringinvestiver Hilfsmittel.
- Ergänzend kann das Musterhaus für Informationsveranstaltungen und Beratungen genutzt werden.
- Durch die Gemeinde sollten regelmäßig Besuchstermine organisiert werden (z. B. gemeinsame kostenlose Busanreise).

## 2. Handlungsansatz Georgsdorf

- Für Georgsdorf empfehlen wir die gezielte Aktivierung von Baulücken im Ortskern. Durch die Entwicklung dieser Baulücken, die sich aufgrund Lage z. B. für den Neubau altersgerechter / betreuter Wohnformen eignen, können Umzugsprozesse in Gang gesetzt werden. D. h. Bewohner der neu gebauten Wohnungen machen Kapazitäten im älteren Einfamilienhausbestand frei, die wiederum den Bedarf an Wohnraum für nachrückende junge Familienhaushalte bedienen können. Ein Mehrwert für die Familien besteht insb. in dem meist geringen erforderlichen Investitionsvolumen im Vergleich zu einem Neubau.
- Um Baulücken als Auslöser von Umzugsketten zu aktivieren, empfehlen wir folgende Vorgehensweise:
  - Identifikation der Baulücken.
  - Erstellung eines Informationspools: Der Pool sollte insb. Informationen zur Größe, Zielgruppeneignung des Standortes sowie rechtliche Rahmenbedingungen umfassen.
  - Durchführung einer Befragung der Eigentümer: Welche Pläne gibt es für die Grundstücke (Verkauf, Geldanlage, Entwicklung...). Um die Eigentümer zu sensibilisieren bzw. zu aktivieren, ist ggf. ein weiterer Austausch / eine weitergehende Diskussion erforderlich, um Bedarfe und Möglichkeiten für die Gemeindeentwicklung zu verdeutlichen.
  - Nicht alle Grundstücke werden über diesen Weg zu aktivieren sein, aber auch die Entwicklung einer Teilmenge kann bereits gute Impulse für den Markt setzen. Sofern ein Grundstück zum Verkauf steht, empfiehlt sich der Ankauf durch die GEG und eine anschließende Konzeptvermarktung.

## 3. Handlungsansatz Neuenhaus

- Eine der zentralen Herausforderungen bei der Entwicklung von Bestandsgebäuden (insb. im Ortskern) stellt in Neuenhaus der Denkmalschutz dar.
- Um Haushalte beim Kauf bzw. der Sanierung solcher denkmalgeschützten Häuser zu unterstützen, empfehlen wir die Einführung eines Förderprogramms, das sich in seinen Grundsätzen an das Programm „Jung kauft Alt“ anlehnt.
- Abweichend sollte eine Förderung jedoch nur beim Erwerb eines denkmalgeschützten Hauses gewährt werden. Ergänzend kann festgelegt werden, dass die

Förderung einer bestimmten Nutzung zugeführt werden muss, z. B. einer energetischen Sanierung des Gebäudes.

#### 4. Handlungsansatz Osterwald

- In Osterwald ist das Angebot an Baugrundstücken knapp. Daher empfehlen wir die Erstellung einer detaillierten Flächenanalyse. Dazu sollten potenzielle Bauflächen im Gemeindegebiet identifiziert werden. Dazu zählen z. B.:
  - Baulücken
  - Nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsflächen
  - Ehemalige Gewerbeflächen / -gebäude
  - Unbewohnter Altbestand bzw. davon Altbestand mit Abrisspotenzial
- In einem weiteren Schritt sollten diejenigen Flächen aussortiert werden, die sich z. B. aufgrund der Größe oder anderer Restriktionen nicht für eine Entwicklung eignen. Für die übrigen Flächen sollte eine Eignung ermittelt werden – Grundstücke für Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser.
- Die Eigentümer der Flächen sollten gezielt angesprochen werden, um die entsprechenden Grundstücke ggf. durch die GEG anzukaufen, um sie dann (eventuell nach Schaffung von Baurecht) im Rahmen einer Konzeptvermarktung zu entwickeln.

#### 5. Handlungsansatz Samtgemeinde

- Die Bezahlbarkeit insb. neu gebauter Wohnungen stellt in der Samtgemeinde Neuenhaus eine zusätzliche Herausforderung dar. Daher empfehlen wir weiterhin den Einsatz einer Quote für preisgünstigen Wohnungsbau bei geeigneten Grundstücken. Dazu sollte auch der Kontakt zu den Bauträgern und Investoren gesucht werden, um gemeinsam eine Akzeptanzschwelle für die Höhe einer solchen Quote zu finden bzw. Lösungsmöglichkeiten, die für beider Seiten (Gemeinde und Bauträger) eine Win-win-Situation ergibt.
- Dazu ist es ggf. erforderlich, über die Zulassung möglicher Geschosshöhen nachzudenken, denn die höhere Auslastung eines Grundstücks lässt sich die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung erhöhen und so ggf. für mehr Akzeptanz einer Quote für preisgebundenen Wohnraum sorgen.

- Um auch den Bestand weiterhin attraktiv zu halten, sollte die Konkurrenz durch die Ausweisung von Neubaugebieten nicht zu hoch sein. Zwar wird die Nachfrage nach Grundstücken weiterhin vorhanden sein, mit jedem Grundstück wird der Bedarf an Bestandshäusern jedoch sinken, so dass bei zu umfangreichen Ausweisungen von Neubaugebieten ggf. langfristig Leerstände entstehen können. Durch den verstärkten Neubau von altersgerechten Geschosswohnungen können Umzugsketten in Gang gesetzt werden, die im Einfamilienhausbestand Kapazitäten für nachrückende Familienhaushalte schaffen.
- Schließlich empfehlen wir eine regelmäßige Marktbeobachtung als Frühwarnsystem für Trendwendungen. In Neuenhaus könnte insbesondere die Neueinrichtung des Bahnhofs für eine zusätzliche Nachfrage am Markt sorgen.

# 5 NORDHORN

## 5.1 ANALYSEPROFIL

Im Fokus des Strategieworkshops in Nordhorn stand die Sammlung von Hinweisen zu Herausforderungen und Potenzialen in den beiden Ortsteilen Brandlecht und Klausheide. Für beide Ortsteile konnten folgende Daten kleinräumig durch die Stadt Nordhorn zur Verfügung gestellt werden:

### Klausheide

- In Klausheide lebten Mitte des Jahres 2018 insgesamt 1.524 Personen.
- Rund 48 % der Einwohner waren Frauen, entsprechend 52 % Männer.
- Der Altersdurchschnitt lag bei 44,6 Jahren.
- Die Altersgruppen verteilten sich dabei folgendermaßen:

Alter in Jahren	Absolute Anzahl	Anteil in Prozent
0 bis 6	105	6,9
7 bis 18	180	11,8
19 bis 45	446	29,3
46 bis 65	481	31,6
über 65	312	20,5

- Die Wohndauer im Ortsteil beträgt durchschnittlich 16,3 Jahre.
- In Klausheide konnten 49 Stresstestadressen identifiziert werden, das sind rd. 3,2 % aller Adressen im Ortsteil. Stresstestadressen umfassen die Adressen, an denen nur eine Person gemeldet ist, die zudem über 65 Jahre alt ist. Dies sind voraussichtlich Einfamilienhäuser, die aufgrund von Sterbefällen oder altersbedingten Umzügen in naher Zukunft an den Markt kommen werden.
- Anhand der Vorkaufsrechtsanzeigen konnten Kauffälle von Wohnhäusern in den letzten Jahren ermittelt werden:

Jahr	Kauffälle in Klausheide
2014	4
2015	17
2016	17
2017	15
2018	7

### Brandlecht

- In Brandlecht lebten Mitte des Jahres 2018 insgesamt 1.348 Personen.
- Rund 49 % der Einwohner waren Frauen, entsprechend 51 % Männer.
- Der Altersdurchschnitt lag bei 43,3 Jahren.
- Die Altersgruppen verteilten sich dabei folgendermaßen:

Alter in Jahren	Absolute Anzahl	Anteil in Prozent
0 bis 6	79	5,9
7 bis 18	174	12,9
19 bis 45	412	30,6
46 bis 65	447	33,2
über 65	236	17,5

- Die Wohndauer im Ortsteil beträgt durchschnittlich 16,3 Jahre.
- In Brandlecht konnten 27 Stresstestadressen identifiziert werden, das sind rd. 2,0 % aller Adressen im Ortsteil. Stresstestadressen umfassen die Adressen, an denen nur eine Person gemeldet ist, die zudem über 65 Jahre alt ist. Dies sind voraussichtlich Einfamilienhäuser, die aufgrund von Sterbefällen oder altersbedingten Umzügen in naher Zukunft an den Markt kommen werden.
- Anhand der Vorkaufsrechtsanzeigen konnten Kauffälle von Wohnhäusern in den letzten Jahren ermittelt werden:

Jahr	Kauffälle in Brandlecht
2014	0
2015	13
2016	11
2017	15
2018	2

## 5.2 ERGEBNISSE DES STRATEGIEWORKSHOPS

Gemeinsam mit Vertretern der Stadtverwaltung, der Politik sowie verschiedenen Akteuren aus den beiden Ortsteilen Brandlecht und Klausheide (u.a. Vertreter der Finanzierungsinstitute, der Gewo, der Schulen, der Kindergärten, Bauträger usw.) wurden während des Strategieworkshops Stärken und Schwächen der beiden genannten Ortsteile diskutiert. Im Folgenden werden die Ergebnisse des Workshops dargestellt. Sie bilden eine Informations-

grundlage für die weitere Steuerung der Stadtentwicklung bzw. des Wohnungsmarktes in den beiden Stadtteilen.

### **Brandlecht – Stärken und Schwächen**

Folgende zentrale Schwächen bzw. Herausforderungen wurden für den Stadtteil Brandlecht benannt:

- Es gibt im Stadtteil wenige Möglichkeiten, soziale Netzwerke aufzubauen bzw. zu stärken. Es gibt keine gastronomischen Angebote oder offene Treffpunkte, wie z. B. ein Dorfgemeinschaftshaus, wo sich Bürgerinnen und Bürger (außerhalb von Vereinsstrukturen) begegnen können. Auch die Siedlungsstruktur trägt durch die vielen Streusiedlungen dazu bei, dass nicht überall gewachsene Nachbarschaften und damit sozialer Austausch entstehen kann. Ein wichtiger Ort des sozialen Austauschs ist die Schießanlage, die jedoch nicht in den bisherigen Räumlichkeiten verbleiben kann. Ein Alternativstandort ist noch nicht gefunden, und daher besteht die Gefahr, dass auch diese Treffmöglichkeit im Ortsteil wegfällt.
- Es fehlt an Versorgungsmöglichkeiten im Stadtteil. Es gibt weder Angebote zur Nahversorgung noch Gastronomie oder eine medizinische Versorgung. Insbesondere für ältere Menschen stellt dies eine besondere Herausforderung in Brandlecht dar.
- Insgesamt ist Brandlecht zwar ein attraktiver Standort für Familien, es gibt dennoch Herausforderungen, die durchaus einen Lagenachteil darstellen. So gibt es z. B. keine gute Busverbindung zu den weiterführenden Schulen (beispielsweise in Blanke). Familien sind daher gefordert, An- und Abfahrten der Kinder zur Schule selbst zu organisieren.

Neben den Herausforderungen gibt es in Brandlecht auch zahlreiche positive Entwicklungen, Angebote und Anknüpfungspunkte für die zukünftige Entwicklung. Dazu zählen:

- Brandlecht verfügt grundsätzlich über eine gute Lage. Neben der Nähe zur Kernstadt Nordhorn ist auch der Zugang zur attraktiven Naturlandschaft gegeben.
- In Brandlecht befindet sich neben einer Kita auch eine Grundschule. Beide Angebote sind derzeit gut ausgelastet, auch die zukünftige Entwicklung wird als positiv eingeschätzt. Das Betreuungs- und Bildungsangebot ist daher gesichert – ein Standortfaktor, der insbesondere für Familien eine wichtige Rolle bei der Standortwahl ist.
- Die Vereinslandschaft in Brandlecht weist eine gewachsene und traditionelle Struktur auf. Neben der Feuerwehr bieten Heimatverein, Schützen- und Sportverein di-

verse Möglichkeiten, sich zu betätigen und auch zu engagieren. Die Vereinsarbeit wird als sehr gut eingestuft und das Engagement der Bürger im Stadtteil ist hoch.

- Gab es in der jüngeren Vergangenheit noch deutliche Herausforderungen bei der Vermarktung von Neubaugrundstücken im Stadtteil, so hat sich aktuell eine Trendwende ergeben. Brandlecht ist als Wohnstandort insbesondere durch Familien wieder nachgefragt. Neben der Komplettvermarktung des Baugebietes weisen darauf auch die nicht vorhandenen Leerstände im Wohnungsbestand sowohl im Kern Brandlechts als auch in den Streusiedlungen hin. Die Ausweisung von Bauplätzen für den Eigenbedarf findet statt.
- Neben den Familien sind auch Senioren eine wichtige Nachfragegruppe in Brandlecht. Fast jeder fünfte Einwohner ist über 65 Jahre alt. Brandlecht ist zwar kein Ortsteil, der von deutlichen Wanderungsgewinnen dieser Altersgruppe betroffen ist, es besteht jedoch ein Eigenbedarf an altersgerechtem Wohnraum für diejenigen, die im Stadtteil bereits wohnen und alt geworden sind. Investitionen in den Neubau eines Mehrfamilienhauses haben in den letzten Jahren bereits stattgefunden. Allerdings wurde nur ein kleiner Teil der Wohnungen an Senioren vermietet. Eine weitere Zielgruppe, die dieses Wohnprodukt bevorzugt, sind auch in Brandlecht jüngere Paare. Es wird jedoch weiterhin ein Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in Brandlecht gesehen. Ggf. ist zusätzlicher Wohnraum noch stärker auf die Zielgruppe der Senioren auszurichten. Ein erster Ansatz ist die Überlegung, ggf. einen ambulanten Dienst in Brandlecht zu installieren. Einen weiteren Mehrwert bietet der Bürgerbus, der die Erreichbarkeit von Angeboten außerhalb des Stadtteils sichert. Auch Flächenpotenziale sind in Brandlecht noch vorhanden. So wäre der Neubau eines altersgerechten Wohnprojektes grundsätzlich möglich, z. B. auf dem Grundstück der ehemaligen Gaststätte.

### **Brandlecht – Ansatzpunkte für die zukünftige Entwicklung**

Um die zukünftige Entwicklung des Stadtteils Brandlecht noch zu stärken, empfehlen wir insbesondere, die Möglichkeiten für die Pflege sozialer Netzwerke zu sichern und ggf. auch auszubauen. Weiterhin besteht Bedarf an altersgerechten Wohnungen, so dass eine Ergänzung sinnvoll erscheint. Hier ist insbesondere darauf zu achten, das Wohnprojekt an den Bedürfnissen der Senioren vor Ort auszurichten. Ggf. ist ein Austausch mit potenziellen älteren Mietern / Eigentümern ratsam. Zu empfehlen ist auch, beide Handlungsansätze im Rahmen eines Projektes zu kombinieren. So könnte ein altersgerechtes Wohnprojekt über offene Gemeinschaftsräume oder ein integriertes Stadtteilcafé verfügen, so dass damit auch eine offene Möglichkeit zu Treffen und Austausch im Stadtteil angeboten wird.

### Klausheide

Folgende zentrale Schwächen bzw. Herausforderungen wurden für den Stadtteil Klausheide benannt:

- Eine Herausforderung im Stadtteil sind die fehlenden Versorgungsmöglichkeiten. Sowohl Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs als auch zur medizinischen Versorgung müssen außerhalb des Ortsteils wahrgenommen werden. Diese Situation wird durch das vorhandene ÖPNV-Angebot noch erschwert: Laut Aussagen der Teilnehmer des Strategieworkshops bieten sowohl die Tarife insbesondere aber die Linienführung keine attraktive Möglichkeit, wichtige Versorgungsangebote außerhalb des Stadtteils zu erreichen. Insbesondere wird für die Zielgruppe der Jugendlichen ein Ausbaubedarf des ÖPNV als wesentlich erachtet.
- Herausforderungen werden auch bei der Bereitstellung von zusätzlichen Wohnraumkapazitäten gesehen. Aufgrund des Fluglärmgesetzes ist die Aufstellung neuer Bebauungspläne rechtlich nicht zulässig. Somit entfällt z. B. auch die Möglichkeit der Nachverdichtung auf Grundstücken mit sehr großen Gärten. Die Nachfrage von Familienhaushalten nach Baugrundstücken kann daher in Klausheide nur durch Bestandsgrundstücke (mit bereits bestehendem B-Plan) bedient werden. Auch für die Gruppe der Senioren wird ein Bedarf an zusätzlichem altersgerechten Wohnraum gesehen. Bislang gab es aber kaum ein Interesse von Bauträgern oder Investoren, für diese Zielgruppe in Klausheide tätig zu werden.
- Eine Herausforderung in Klausheide ist zudem auch das teils negativ behaftete subjektive Empfinden von Einwohnern aus Klausheide selbst wie auch aus anderen Stadtteilen. So wird vor Ort auf eine fehlende Verkehrssicherheit hingewiesen und der Wunsch nach einem Tempolimit in der Ortschaft geäußert. Erhebungen der Stadtverwaltungen ergaben diesbezüglich jedoch keinen deutlichen Handlungsbedarf. Auch der Ortseingang wird aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung als unattraktiv wahrgenommen. Die größte Herausforderung liegt jedoch in dem noch immer bestehenden negativen Image des Stadtteils (Außensicht).

Neben diesen Herausforderungen gibt es in Klausheide auch zahlreiche positive Entwicklungen, Angebote und Anknüpfungspunkte für die zukünftige Entwicklung. Dazu zählen:

- Grundsätzlich verfügt Klausheide über eine gute Lage. Mit der Nähe zu Nordhorn als auch zu Lingen kann der Stadtteil aus beiden Städten eine Nachfrage generieren
- Insbesondere für Familien bietet der Stadtteil gute Voraussetzungen. Mit einer Grundschule und einer Kita sind Bildungs- als auch Betreuungsangebote vorhanden. Für beide wird aktuell auf eine gute Auslastung verwiesen.

- Klausheide verfügt über ein gutes Angebot an wohnortnahen Arbeitsplätzen, die zukünftig noch ausgebaut werden sollen. Die hohe Nachfrage von Gewerbebetrieben ist insbesondere auf die gute verkehrliche Anbindung zurückzuführen.
- Während der Stadtteil in der Vergangenheit deutlich negative Trends verzeichnet hat, hat sich diese Entwicklung in den letzten Jahren umgekehrt. Junge Familien sowohl aus der Stadt Nordhorn als auch aus der Region ziehen wieder nach Klausheide, nicht zuletzt bedingt durch das günstige Bodenpreisniveau. Aber auch der Generationenwechsel im Bestand funktioniert: So werden ältere Einfamilienhäuser, die an den Markt kommen, durch nachrückende Familien nachgefragt. Zwar bestehen durch das Fluglärmsgesetz Restriktionen für den Neubau von Wohnraum (bei erforderlicher Aufstellung eines B-Plans), allerdings ist der Qualitätsaustausch, z. B. durch Abriss und Neubau, möglich. So können in Teilen auch kleine Mehrfamilienhäuser auf ehemaligen Grundstücken von Einfamilienhäusern entstehen. Dies kommt dem Bedarf der Zielgruppe der Senioren entgegen. Zwar verzeichnet der Stadtteil keine Wanderungsgewinne bei den Senioren, allerdings besteht Bedarf für diejenigen, die bereits im Stadtteil wohnen und ihr ggf. zu groß gewordenen Einfamilienhaus gegen eine altersgerechte Wohnung tauschen wollen.
- Das Engagement und organisierte Aktivitäten in Klausheide sind hoch. Es gibt diverse Veranstaltungen und eine intensive Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses sowie der Sporthalle. Auch der neu gestaltete Dorfplatz wird sehr gut angenommen. Hohes Engagement geht dabei vor allem von den unterschiedlichen Vereinen aus – die sich insbesondere auch im Jugendbereich stark engagieren.

### Klausheide – Ansatzpunkte für die zukünftige Entwicklung

Trotz der positiven Entwicklungen besteht insbesondere in der Außenansicht des Stadtteils noch ein negatives Image. Hier wäre es empfehlenswert, mit entsprechenden Kommunikations- und Informationsinstrumenten bzw. einem guten Marketing für mehr Transparenz und Wissen über die guten Entwicklungen und Qualitäten in Klausheide aufzuklären.

Weiterhin besteht Bedarf an altersgerechtem Wohnraum für die Gruppe der Senioren aus Klausheide, um so auch einen Verbleib im angestammten Quartier (z. B. im Krankheitsfall) zu ermöglichen. Bislang fehlt es an bauwilligen Investoren / Bauträgern, daher wäre ein guter Ansatzpunkt, den direkten Kontakt mit diesen zu suchen, für den Bedarf zu sensibilisieren und ggf. gemeinsam Lösungsmöglichkeiten zu finden. Auch die Verbesserung der Lagequalität mit Blick auf die Anforderungen der Zielgruppe der Senioren könnte die Aktivität der Bauträger befördern. So können intelligente Mobilitätsangebote das Fehlen von Nahversorgungs- und medizinischen Angeboten zumindest in Teilen kompensieren. Auch ganzheitlich gedachte Wohnprojekte bieten diesbezüglich einen Mehrwert. So geht es bei altersgerechten Wohnprojekten nicht nur darum, Wohnraum zu schaffen, sondern auch ggf. kleinere Infrastrukturangebote (Bäcker mit Café) in das Projekt zu integrieren.

**Fazit**

Beide Stadtteile sind auf einem guten Weg. Es können derzeit keine akuten Herausforderungen identifiziert werden, die zu einer besonders negativen Zukunftsaussicht von Klausheide und Brandlecht führen würden. Beide Stadtteile haben zwar in der Vergangenheit weniger gute Entwicklungen aufgezeigt, dieser Trend hat sich jedoch verändert. Die Dorferneuerung (die in Brandlecht abgeschlossen ist und in Klausheide noch läuft) hat dazu einen großen Beitrag geleistet. Es wird daher derzeit kein dringender bzw. akuter Handlungsbedarf gesehen, um die Stadtteile zu stabilisieren. Dennoch sollten die genannten Ansatzpunkte für eine zukünftige Entwicklung nicht aus den Augen verloren werden. Sie können die aktuelle stabile bis positive Entwicklung weiter stärken.

Während der Strategieworkshops zeigte sich zudem, dass es bereits erste (noch nicht öffentliche) kleinere Planungen / Überlegungen von Investorensseite gibt, die – sollte die Realisierung erfolgen – eine weitere positive Entwicklung für die beiden Stadtteile sein könnten. Hier bleibt abzuwarten, was die Entwicklungen in der nahen Zukunft bringen werden.

## 6 SCHÜTTORF

### 6.1 ANALYSEPROFIL

Bereits im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde als Basis für die Wohnungsbedarfsprognose eine Bevölkerungsprognose für die Samtgemeinde Schüttorf mit zwei Varianten berechnet. Zum damaligen Zeitpunkt wurde der Trendvariante die größte Eintrittswahrscheinlichkeit zugesprochen. Anhand aktueller Zahlen der Einwohnerentwicklung wurde die Prognose nochmals neu eingeordnet. Im Jahr 2015 – dem Basisjahr der Prognose – gab es einen Einwohnerstand von insgesamt rd. 15.948 Personen. Ende des Jahres 2017 verzeichnete die kommunale Statistik einen Stand von 16.124 Personen. Der Einwohnerstand hat sich damit auch mit Blick auf die vergangenen Jahre etwas positiver entwickelt. Der aktuelle Trend weicht daher zumindest bislang von dem der Prognose zugrunde gelegten Trend ab. Aufgrund des kurzen Prüfzeitraums mit Daten der tatsächlichen Entwicklung kann noch kein eindeutiger Trendwechsel festgestellt werden, aber es ist zu berücksichtigen, dass sich die Einwohnerzahl ggf. eher in Richtung der Oberen Variante entwickeln wird und demnach ein Einwohnerwachstum bis zu 2,6 % möglich wäre. Der Wohnungsbedarf fiel entsprechend höher aus und würde bei insg. 835 Wohnungen bis 2030 liegen.

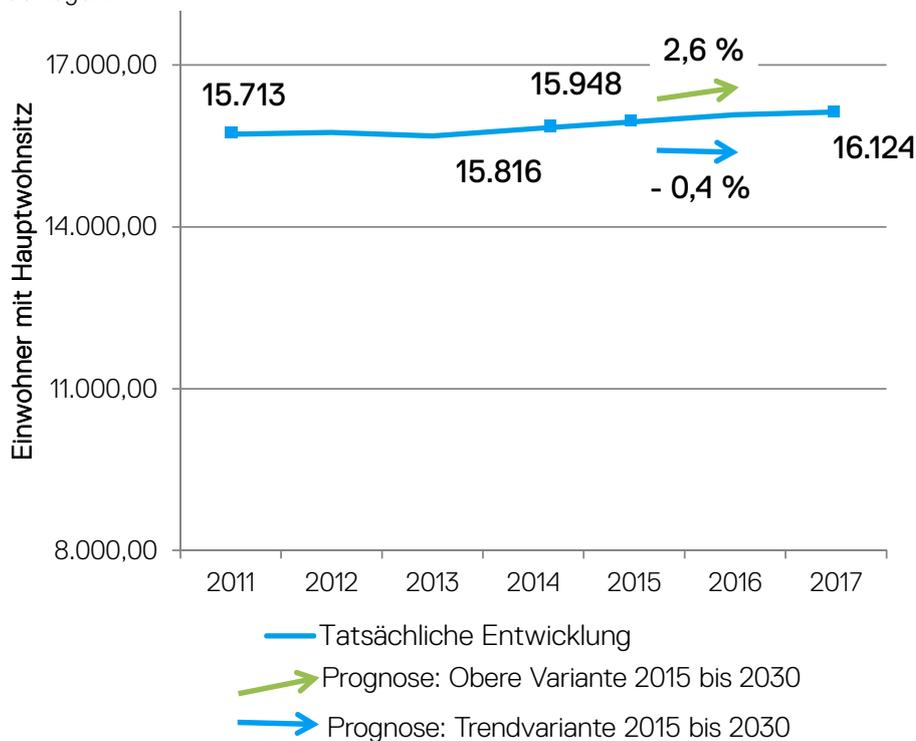


Abb. 24: Einwohnerentwicklung  
Quelle: SSR; Samtgemeinde Schüttorf

Die Einwohnerzahl in den Gemeinden teilt sich folgendermaßen auf, dabei zeigt sich die Entwicklung in den Gemeinden in den Jahren 2011-2017 sehr different. Einwohnerzuwächse konnten in Schüttdorf, Quendorf und Samern verzeichnet werden. Die Entwicklung in Ohne ist mit 1,5 % als positiv stabil einzuordnen. Isterberg und Engden haben hingegen Einwohner verloren.

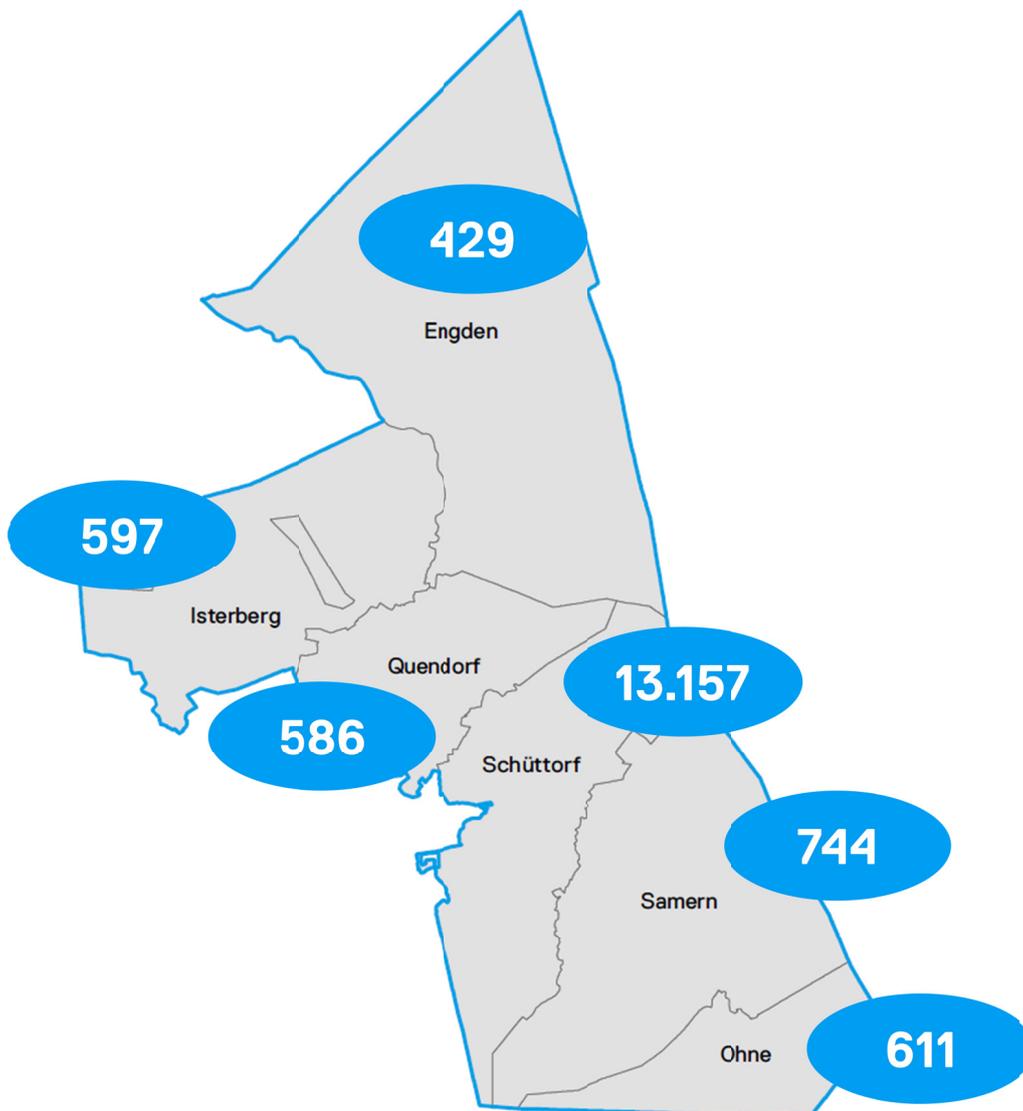


Abb. 25: Einwohnerzahl 2017 in den Gemeinden  
Quelle: SSR; Samtgemeinde Schüttdorf

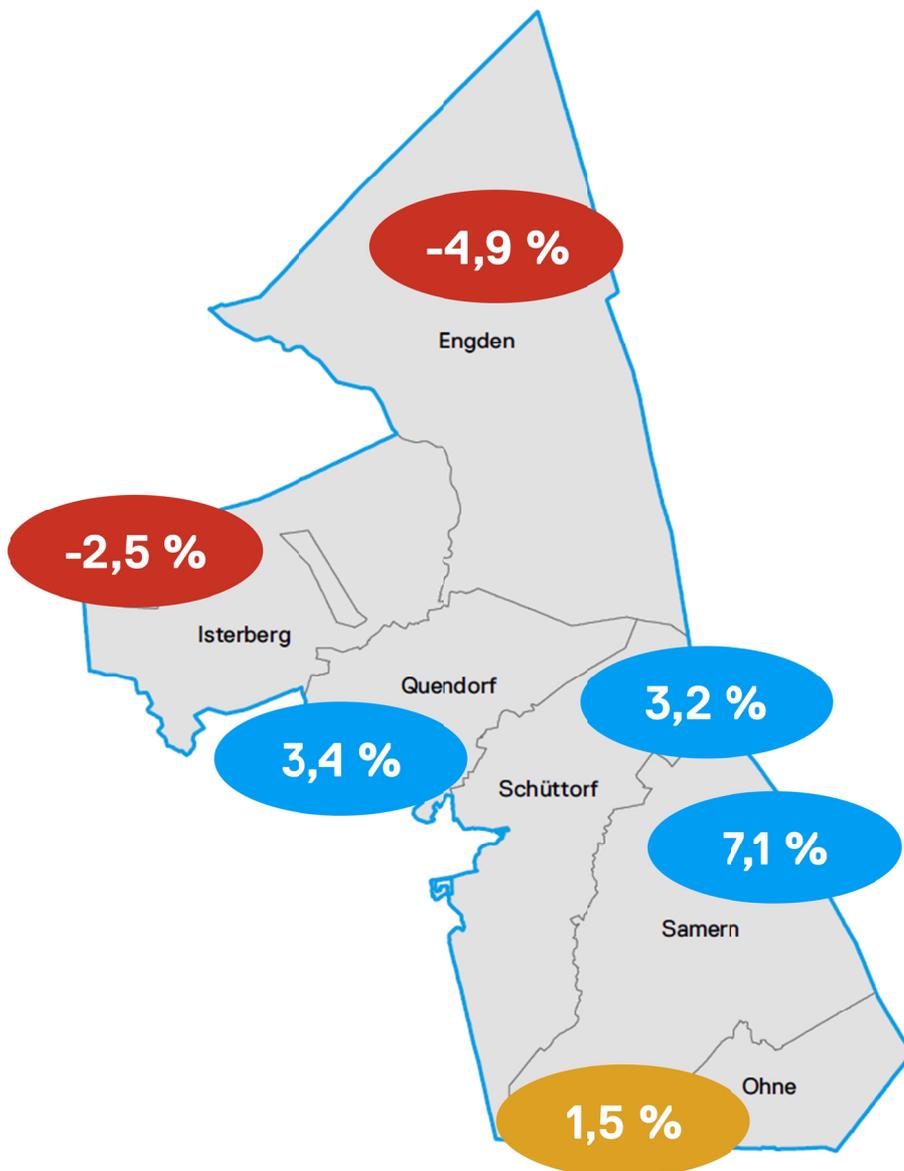


Abb. 26: Einwohnerentwicklung 2011-2017 in den Gemeinden  
Quelle: SSR; Samtgemeinde Schüttorf

Die Einwohnerentwicklung spiegelt sich auch in den Wanderungssalden wider. So ist ein Wanderungsverlust in Engden und Isterberg zu verzeichnen. Auch Ohne hat in den vergangenen Jahren Einwohner durch Wanderungen verloren. Die Gemeinde weist jedoch eine sehr deutliche positive natürliche Entwicklung auf, so dass Verluste aus dem Wanderungsverhalten kompensiert werden konnten. In allen Gemeinden zeigen sich Verluste bei der Altersgruppe der Senioren, ein Hinweis darauf, dass es für diese Altersgruppe noch nicht ausreichend Angebote an altersgerechtem Wohnraum gibt.

Gemeinde	Alter in Jahren						Summe
	0-17	18-24	25-29	30-49	50-64	65 +	
Engden	0	-17	-4	1	2	-5	-23
Isterberg	20	-18	-6	20	-6	-13	-3
Ohne	0	-15	-6	-13	-5	-8	-47
Quendorf	9	-3	-1	20	8	-17	16
Samern	17	4	-4	31	4	-9	43
Schüttorf	143	-121	99	93	98	-98	214

**Abb. 27: Wanderungssaldo (Summe Jahre 2011-2017 ohne 2015) in den Gemeinden**  
Quelle: LSN

Die Entwicklung der Altersstrukturen zeigt ein differenziertes Bild. Bei der Gruppe der Kinder konnten Ohne und Samern Einwohner gewinnen, während die Zielgruppe in den anderen Gemeinden leicht bis deutlich abnehmend war. Die Gruppe der Senioren ist in Isterberg insgesamt stabil geblieben. In Quendorf hat sich die Zahl sogar reduziert, ein vergleichsweise seltener Trend im Landkreis. Hier ist zu vermuten, dass die demografische Entwicklung schon sehr weit fortgeschritten ist und der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand gut funktioniert. Der Aging Index zeigt demnach im Vergleich auch den geringsten Wert. Dieser Index besagt, wie viele Senioren ab 65 Jahre im Verhältnis zu 100 unter 18-Jährigen (Kinder und Jugendliche) in einer Gemeinde leben. Je höher der Aging Index, desto älter die Altersstruktur.

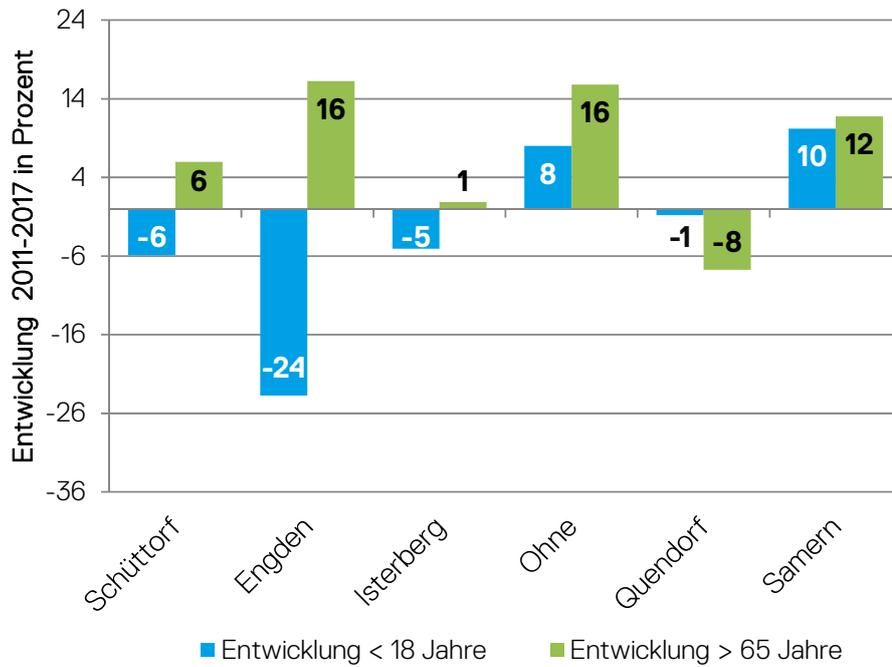


Abb. 28: Entwicklung der Altersstruktur 2011-2017 in Prozent  
 Quelle: Melderegister Samtgemeinde

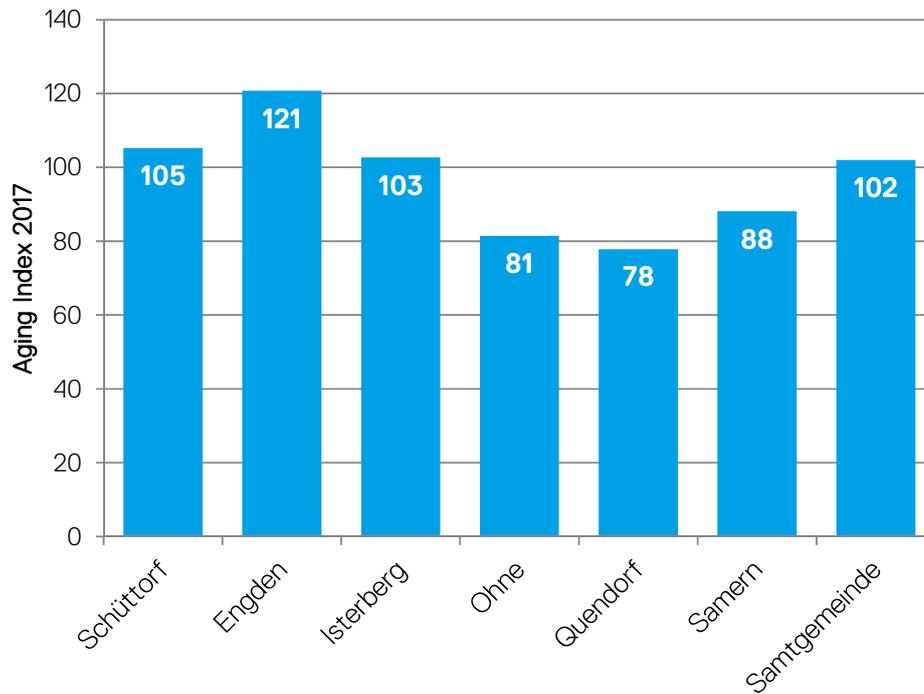


Abb. 29: Agin Index 2017  
 Quelle: Melderegister Samtgemeinde

Über eine anonymisierte Verknüpfung von Einwohnermeldedaten und Adresskoordinaten lassen sich räumliche Bereiche aufzeigen, in denen besonders hohe Fallzahlen an älteren Menschen in Einfamilienhausbeständen identifiziert werden können und wo ein alterungsbedingter Bewohnerwechsel bevorsteht. (Stresstest: Identifikation von Adressen mit 1 oder 2 gemeldeten Personen, die über 70 Jahre alt sind). In der Samtgemeinde Schüttorf konnten insgesamt 521 solcher Adressen identifiziert werden. Dies entspricht rd. 10,8 % aller bewohnten Adressen und weist damit einen eher unterdurchschnittlichen Anteil im Vergleich mit dem Landkreis auf.

Allein aufgrund von Sterbefällen ist mit einem jährlichen Markteintritt von ca. 48 Adressen zu rechnen. In den Jahren 2014 und 2015 lag die Zahl der Kauffälle älterer Einfamilienhäuser mit Baujahr bis 1969 bereits bei ca. 43 Kauffällen. Noch ist das Verhältnis daher relativ ausgeglichen. Es muss jedoch bedacht werden, dass die Zahl der Senioren in Zukunft zunehmen und damit auch die Zahl der Adressen im Generationenwechsel zunehmen wird. Das Thema des Generationenwechsels wird daher an Bedeutung gewinnen.

Vergleicht man Anteil der Stresstest-Adressen der einzelnen Gemeinden, zeigen sich die höchsten Anteile in der Stadt Schüttorf.

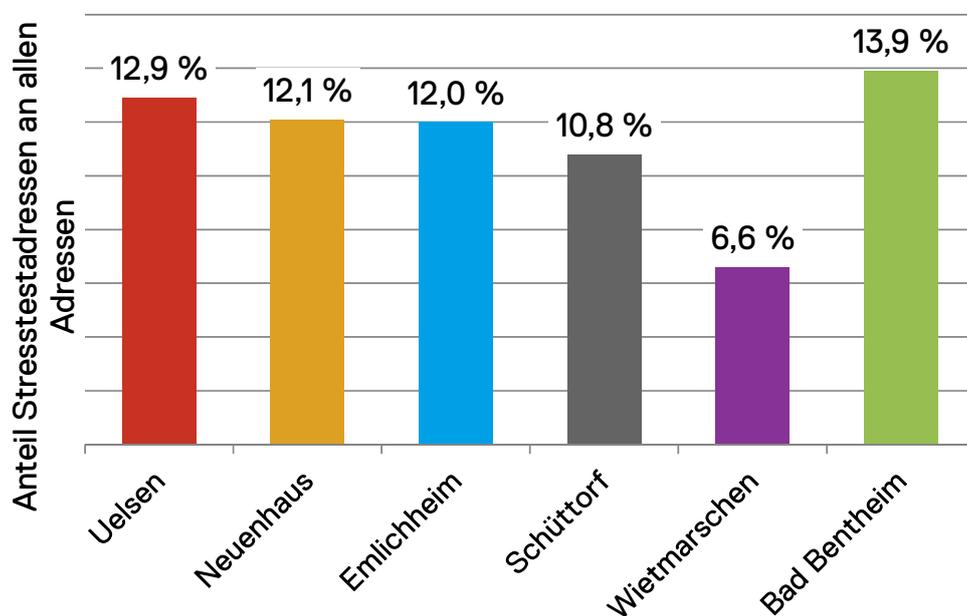


Abb. 30: Stresstest Landkreisvergleich  
Quelle: Jeweils Daten der Meldeämter

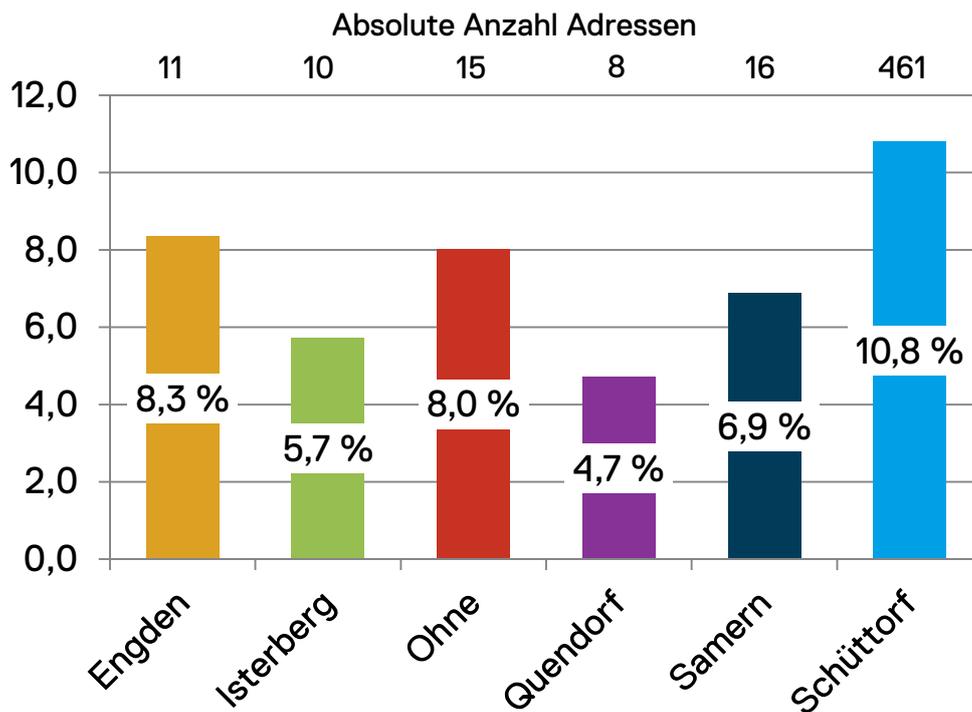


Abb. 31: Anteil Stresstestadressen an allen bewohnten Adressen in den Gemeinden  
 Quelle: Berechnung auf Basis des Melderegisterauszuges

## 6.2 HANDLUNGSFELDER UND EMPFEHLUNGEN

Im Strategieworkshop wurden die zentralen Handlungsfelder für die Gemeinden gemeinsam mit den Teilnehmern definiert. Grundlage waren die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzepts sowie die Diskussion besonderer Herausforderungen und Problemlagen in den jeweiligen Gemeinden. Es handelt sich bei der folgenden Auflistung um die Handlungsfelder, die eine besondere Priorität erhalten sollten. Dabei weisen die Landgemeinden ähnliche Herausforderungen auf, so dass die Handlungsfelder nach Landgemeinden und der Stadt Schüttorf unterteilt werden. Weiterhin sind auch die Handlungsfelder, die im Wohnraumversorgungskonzept für die Samtgemeinde Schüttorf benannt werden, bei der Steuerung des Wohnungsmarktes weiterhin relevant und mitzudenken.

Im Rahmen der drei Handlungsfelder „Wohnen im Alter“, „Generationenwechsel“ sowie „Neubau preisgünstiger Wohnungen“ werden anschließend die für die Samtgemeinde Schüttorf relevanten Problemstellungen und Herausforderungen sowie mögliche Lösungsansätze benannt. Darauf aufbauend werden aus den Erkenntnissen zwei zentrale Handlungsansätze als Empfehlung abgeleitet.

**Zentrale Handlungsfelder**

Landgemeinden	Schüttorf
Altersgerechte Anpassung von EFH	Bau barrierefreier Wohnungen <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nischenprodukte für mehr Vielfalt</li> </ul>
Umgang mit Resthöfen und ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben	Nachbarschaften und Soziale Netzwerke stärken
Sicherung von Versorgungsstrukturen (für Senioren)	Bau preisgünstiger Wohnungen <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleine Wohnungen</li> <li>▪ Integratives Wohnen</li> </ul>
Eigenbedarf bedienen <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kapazitäten im Bestand aktivieren (insb. in schrumpfenden Gemeinden)</li> <li>▪ Gezielte gemäßigte Ausweisung</li> </ul>	EFH im Bestand sichern – kein Umbau zu MFH
Fokus Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandene Flächenkapazitäten ermitteln</li> </ul>	

**Wohnen im Alter**

Aus den Analysen sowie aus Ergebnissen des Strategieworkshops ergeben sich folgende Problemstellungen für das Handlungsfeld „Wohnen im Alter“:

Thema	Problemstellungen
Möglichst langer Verbleib in der angestammten Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Altengerechter Umbau bleibt teilweise aus</li> <li>▪ Fehlende finanzielle Mittel</li> </ul>
Neubau von und Umzug in altengerechte Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landgemeinden: Haushalte können nicht im Ort verbleiben – fehlendes Angebot</li> <li>▪ Kein Bedarf an großen Wohnkomplexen in Land-</li> </ul>

	gemeinden
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende Vielfalt im altersgerechten Angebot (wenig Interesse bei Bauträgern)</li> <li>▪ Häufig zu geringe Kaufkraft</li> <li>▪ Fehlende Grundstücke insb. in der Stadt</li> </ul>
Hinreichende Nahversorgung, Nahmobilität und gute Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende Versorgungs- und Mobilitätsangebote insbesondere in den Landgemeinden</li> <li>▪ Teilweise besteht die Gefahr der „Verödung“ der Ortskerne</li> <li>▪ Wenig vorhandene offene / ungebundene Treffpunkte (außerhalb von Vereinen) für Senioren (Soziale Netzwerke / Austausch)</li> <li>▪ Bestehende Hemmschwelle der Senioren, Hilfe in Anspruch zu nehmen, z. B. Fahrdienste der Diakonie / Caritas bei Veranstaltungen</li> </ul>

Folgende Instrumente und Handlungsansätze bieten Lösungsansätze für die benannten Herausforderungen und Problemlagen:

Thema	Lösungsansatz
Möglichst langer Verbleib in der angestammten Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Förderzuschuss für Umbau anbieten</li> <li>▪ Gute-Praxis-Beispiele für geringinvestive altersgerechte Anpassung geben</li> </ul>
Neubau und Umzug in altengerechte Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gezielte Adressierung von Bedarfen durch Informationsveranstaltung und Netzwerkaufbau mit Akteuren</li> <li>▪ Bei verfügbaren Flächen Chance nutzen und Modellprojekte initiieren, z. B. im Sanierungsgebiet oder bzgl. nachbarschaftlicher Wohnformen</li> </ul>
Hinreichende Nahversorgung, Nahmobilität und gute Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Optimierung bestehender Nahversorgung</li> <li>▪ Schaffung von Generationentreffs</li> <li>▪ Modellprojekt „kleinflächige Nahversorgung“</li> <li>▪ Förderung des Bürgerengagements</li> </ul>

### Generationenwechsel

Aus den Analysen sowie aus Ergebnissen des Strategieworkshops ergeben sich folgende Problemstellungen für das Handlungsfeld „Generationenwechsel“:

Thema	Problemstellungen
Nachrücken jüngerer Generationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ältere „gehen nicht raus“; Alternativen fehlen; Hemmnis bei Aufwand für den Umzug: Senioren sehen Mehrwert nicht</li> <li>▪ Teilweise Überalterung und Funktionsverluste in den Siedlungen</li> <li>▪ Verkauf kann Neuerwerb nicht finanzieren</li> </ul>
Anpassung der Häuser und Siedlungen an Bedürfnisse von Nachrückern	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilweise Umbauwünsche contra Planungsrecht insb. bei landwirtschaftlichen Gebäuden</li> <li>▪ Veränderung des Siedlungscharakters → Konflikte mit der Nachbarschaft</li> </ul>

Folgende Lösungsansätze wurden diskutiert:

Thema	Lösungsansatz
Nachrücken jüngerer Generationen fördern	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnsicherheit und -alternativen für Ältere schaffen</li> <li>▪ Auch bei Umzug Möglichkeit zu Wohneigentum für Senioren erhalten</li> <li>▪ Angebote für junge Familien durch Nachverdichtung schaffen</li> <li>▪ Dialog zur Zukunft der Siedlung</li> </ul>
Anpassung der Häuser und Siedlungen an Bedürfnisse von Nachrückern	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nachverdichtung zulassen, z. B. auf ehemaligen Höfen</li> <li>▪ Verstärkte Anpassung der B-Pläne an moderne Wohnbedürfnisse</li> </ul>

### Preisgünstiger Neubau

Folgende Herausforderungen wurden zum Themenfeld „Preisgünstiger Neubau“ diskutiert:

Thema	Problemstellungen
Investor kann nicht preisgünstig bauen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Generell fehlen passende Baugrundstücke</li> <li>▪ Es gibt nur wenig Flächen in kommunaler Hand, aber einige in privater Hand. Teilweise handelt es sich dabei um Konversionsflächen, die einen hohen finanziellen Aufwand zur Aufbereitung erfordern</li> <li>▪ Baurechtliche Rahmenbedingungen sind zu ungünstig (bislang nur geringe Grundstücksauslastung mit meist 4-6 Wohnungen je Gebäude)</li> <li>▪ Es fehlen insb. Grundstücke für „größere“ Projekte</li> </ul>
Investoren haben kein Interesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Bedarf wird nicht gesehen – die Gewinnmaximierung steht im Fokus</li> <li>▪ Es besteht kein Interesse an Rahmenbedingungen der Landesförderung</li> </ul>

Im Folgenden werden Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, um die Herausforderungen beim Neubau preisgünstiger Wohnungen anzugehen. Dabei stehen insbesondere die Landgemeinden bei der Umsetzung vor großen Herausforderungen bzgl. der genannten Problemstellungen. Zusätzlich sind zwei aktuelle Entwicklungen dringend zu berücksichtigen, bevor weitere Lösungswege vertieft angegangen werden.

So wird in der Samtgemeinde derzeit eine Diskussion zur Entwicklung eines neuen Konzeptes für die eigene Wohnungsbaugesellschaft geführt mit dem Ziel, verstärkt preisgünstigen Wohnraum am Markt zu schaffen. Gelingt die „Reaktivierung“, verfügt die Samtgemeinde über eine gute Steuerungsmöglichkeit. Parallel laufen derzeit auf Landesebene Anpassungen der förderrechtlichen Rahmenbedingungen zum preisgebundenen Wohnen. Diesbezüglich ist in den kommenden Monaten mit neuen und ggf. attraktiveren Förderbedingungen zu rechnen, die Bauträger und Investoren aktiveren könnten, diese in Anspruch zu nehmen und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Wesentliche Lösungsansätze umfassen folgende Punkte:

- Bedarfe bündeln und an Investoren adressieren
- Förderberatung / Sensibilisierung für das Thema anbieten

- Verbesserung von (bau-)rechtlichen Rahmenbedingungen (z. B. Auslastung Grundstück für eine höhere Wirtschaftlichkeit)
- Leuchtturmprojekt als Umsetzungsbeispiel realisieren, um andere Akteure zu aktivieren
- Kommunale Strategie abstimmen – politische Rückendeckung einholen
- Kommunaler Zwischenerwerb von Grundstücken mit anschließender gezielter Vermarktung (z. B. mit Konzeptvergabe)
- Verbilligte Grundstücksvergabe für besondere Bauvorhaben
- Konzeptvergabe bei kommunalen Grundstücken
- Förderquote bei Schaffung von Baurecht oder Verkauf kommunaler Grundstücke
- Dialog und Zusammenschluss (Akteursnetzwerk / Bündnis Wohnen) – gemeinsame Absichtserklärungen entwickeln und beispielsweise die Höhe von Förderquoten gemeinsam definieren
- Einrichtung Kommunales Förderprogramm

### Zentrale Handlungsansätze

1. **Gemeinsame Erarbeitung eines „letter of intent“ zur Baulandentwicklung in den Gemeinden**
  - Während des Strategieworkshops wurde deutlich, als wie wichtig die Gemeinden die Ausweisung von Bauland für die Versorgung ihrer Einwohner erachten.
  - Die Wohnungsbedarfsprognose prognostiziert für die gesamte Samtgemeinde jedoch einen Wohnungsneubaubedarf, der im Schnitt (insbesondere mittel- bis langfristig) unterhalb der bisherigen Bautätigkeit liegt. Bei einer Beibehaltung der bisherigen Baufertigstellungszahlen kann daher davon ausgegangen werden, dass an anderer Stelle voraussichtlich Leerstand im Bestand „produziert“ wird. Durch die Ausweisung von neuen Flächen wird die Nachfrage der Familienhaushalte verstärkt in neue Baugebiete und nicht in den vorhandenen Bestand gelenkt.
  - Dennoch ist auch in der Samtgemeinde durchaus auch ein Neubau von Einfamilienhäusern erforderlich. Und auch die Landgemeinden, selbst wenn ihre Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren negativ war, haben die Aufgabe, ihre Einwohner mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen – zu dem auch der Neubau oder die Ausweisung von Grundstücken zählt / zählen kann.

- Es sollte in Zukunft daher insbesondere darum gehen, gemeinsam das richtige Verteilungsmaß für die Ausweisung von Bauland zu finden bzw. auch bei der Ausweisung in den Gemeinden zu berücksichtigen.
- Vor diesem Hintergrund empfehlen wir einen umfassenden Dialog zwischen den Gemeinden, der in der Erstellung eines „letter of intent“ münden sollte – eine Absichtserklärung, in der sich die Gemeinden gemeinsam auf einen Rahmen für die Ausweisung von neuen Baugrundstücken einigen.
- Unterstützend können dazu weitere gemeindescharfe Analysen durchgeführt werden, die bei der Quantifizierung des Rahmens helfen sollen. Folgende Fragen stehen dabei im Fokus:
  - Wie viele Einfamilienhäuser werden zukünftig benötigt, um die Einwohner der Gemeinden (ortsansässige Bevölkerung ohne den Zuzug aus anderen Gemeinden) mit Wohnraum zu versorgen? Wir empfehlen dazu die Durchführung einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose und Haushaltsprognose (Ebene der Gemeinden), ohne induzierten Zuzug durch Neubau – um den Bedarf gemeindescharf zu ermitteln (Eigenbedarfsanalyse).
  - Kann der Bedarf durch Wohnungsbestände gedeckt werden? Dazu sind die Ergebnisse des Stresstest bzw. des Generationenwechsels mit zu berücksichtigen. Dabei ist auch zu beachten, dass durch eine Anpassung von B-Plänen der Bestand für nachrückende Haushalte attraktiver gemacht werden kann. In diesem Sinn ist eine gute Aufklärungsarbeit erforderlich, um die bestehenden Möglichkeiten im Bestand auch sichtbar zu machen und die Nachfrage der Familienhaushalte verstärkt in den Bestand zu lenken.
  - Kann der Bedarf durch Nachverdichtung, Brachflächen oder untergenutzte Grundstücke gedeckt werden? Wir empfehlen die Durchführung einer Flächenanalyse, im Rahmen derer potenzielle Flächen wie Baulücken, Brachflächen oder auch ehemalige Gemeinbedarfsflächen identifiziert und quantifiziert werden. Dazu zählt auch die Einordnung der Flächen: Für welche Zielgruppen eignen sie sich? Welche Restriktionen bestehen: Eigentumsverhältnisse, Altlasten auf Brachflächen, usw. Darauf aufbauend kann eine Perspektive erarbeitet werden, wann Flächen entwickelt werden könnten.

## 2. Zugehende Beratung / Aufklärungsarbeit leisten

Für „Generationenwechsler“:

- Viele ältere Eigentümer wissen nicht, welcher Mehrwert mit dem Bezug einer altersgerechten barrierefreien Wohnung einhergeht.
- Ziel der Aufklärungsarbeit ist daher die frühzeitige Sensibilisierung und Aufklärung der Eigentümer für eine alternative altersgerechte Wohnung.
- Dazu empfiehlt sich die aufsuchende Information durch direkte Ansprache bzw. Einladung zu Informations- oder auch Beratungsangeboten ebenso wie eine Organisation von Besichtigungen altersgerechter Wohnprojekte. Hilfreich kann diesbezüglich der Aufbau einer Kooperation mit der Wohnberatung des Kreises sein ebenso wie die Darstellung von Erfahrungsberichten von Senioren, die bereits in eine altersgerechte Wohnung umgezogen sind.
- Wichtig ist, in absehbarer Zeit auch ein entsprechendes Angebot an altersgerechten Wohnungen vorzuhalten, um das „geweckte“ Interesse auch bedienen zu können und damit Kapazitäten im Bestand für nachrückende Familienhaushalte zu schaffen.

Für Senioren im Bestand:

- Für die Haushalte, die auch im Alter in ihrer Immobilie verbleiben wollen, ist der altersgerechte Umbau ein wichtiger Punkt, um die Selbstständigkeit möglichst lange zu erhalten.
- Ziel des Beratungsangebotes sollte es sein, typische Problemlagen und Gefahrenpotenziale ebenso wie Veränderungspotenziale und Umbaumöglichkeiten aufzuzeigen. Dazu zählen insbesondere Maßnahmen geringinvestiver Hilfsmittel. (vgl. dazu Empfehlung an den Landkreis)
- Mit Blick auf den Ausbau sozialer Netzwerke sowie Teilhabe am kulturellen Leben bieten Einrichtungen der freien Wohlfahrtspflege bei Veranstaltungen Fahrdienste für Senioren an, um diese zu den Veranstaltungsorten zu bringen. Diese Angebote werden durch die Senioren – häufig aufgrund einer Hemmschwelle, aber auch aufgrund fehlender Kenntnisse über diese Angebote – kaum wahrgenommen. Wir empfehlen daher eine verstärkte Informationsdichte und den Aufbau einer aufsuchenden Beratung, d.h. die Senioren müssen nicht die Initiative ergreifen, sondern werden gezielt angesprochen. Durch den direkten zugehenden Kontakt können Hemmschwellen abgebaut werden. Diesbezüglich empfiehlt sich die Kooperation mit den Einrichtungen der freien Wohlfahrtspflege, aber auch die Einbindung von Vereinen oder Ehrenamtlichen in den Gemeinden kann hilfreich sein, um die Senioren zu erreichen.

- Denkbar ist auch, das Angebot der Fahrdienste zu erweitern, etwa durch regelmäßige organisierte Fahrten zu Supermärkten oder Wochenmärkten (z. B. 1 Mal pro Woche zu einer festen Uhrzeit), um Senioren so den Zugang zur Nahversorgung zu erleichtern.

Für Bauträger und Investoren:

- Mit Blick auf eine fehlende Vielfalt an altersgerechten Wohnprojekten, aber auch um räumliche Bedarfe zu bedienen, empfehlen wir, den direkten Kontakt zu Bauträgern und Investoren aufzubauen.
- Ziel sollte sein, auch Sensibilität für sog. „Nischenprodukte“ zu schaffen. Dazu zählen beispielsweise Mehrgenerationenwohnprojekte, Senioren- oder auch Demenz-WGs, die beispielsweise auch in größeren Einfamilienhäusern im Bestand realisiert werden können.
- Offen sein für Anforderungen, die Bauträger oder Investoren haben, um die gewünschten Projekte umzusetzen, z. B. rechtliche Rahmenbedingungen oder die Auslastung von Grundstücken.
- Gute Wohnprojekte ergeben sich häufig aus dem Austausch unterschiedlicher Akteure. Daher empfehlen wir den Aufbau eines Netzwerks von Wohnungsmarktakteuren. Ggf. ergeben sich aus diesen Strukturen auch Möglichkeiten einer Kooperation (z. B. Bauträger und freie Wohlfahrtspflege) zur Umsetzung altersgerechter Wohnprojekte.

## 7 UELSEN

### 7.1 ANALYSEPROFIL

Bereits im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde als Basis für die Wohnungsbedarfsprognose eine Bevölkerungsprognose für die Samtgemeinde Uelsen mit zwei Varianten berechnet. Zum damaligen Zeitpunkt wurde der Trendvariante die größte Eintrittswahrscheinlichkeit zugesprochen. Anhand aktueller Zahlen der Einwohnerentwicklung wurde die Prognose nochmals neu eingeordnet. Im Jahr 2015 – dem Basisjahr der Prognose – gab es einen Einwohnerstand von insgesamt rd. 11.339 Personen. Ende des Jahres 2017 verzeichnete die kommunale Statistik einen Stand von 11.335 Personen. Der Einwohnerstand hat sich damit stabil gehalten – ein Indiz für eine leichte Trendwende im Vergleich zu den vergangenen Jahren, die eher von rückläufigen Entwicklungen geprägt waren. Der aktuelle Trend weicht daher etwas von dem der Prognose zugrunde gelegten Trend ab, so dass ggf. der Oberen Variante eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit zugesprochen werden kann. Auch diese Variante prognostiziert für die Zukunft eine rückläufige Einwohnerentwicklung, wenngleich diese nicht ganz so stark ausfällt.

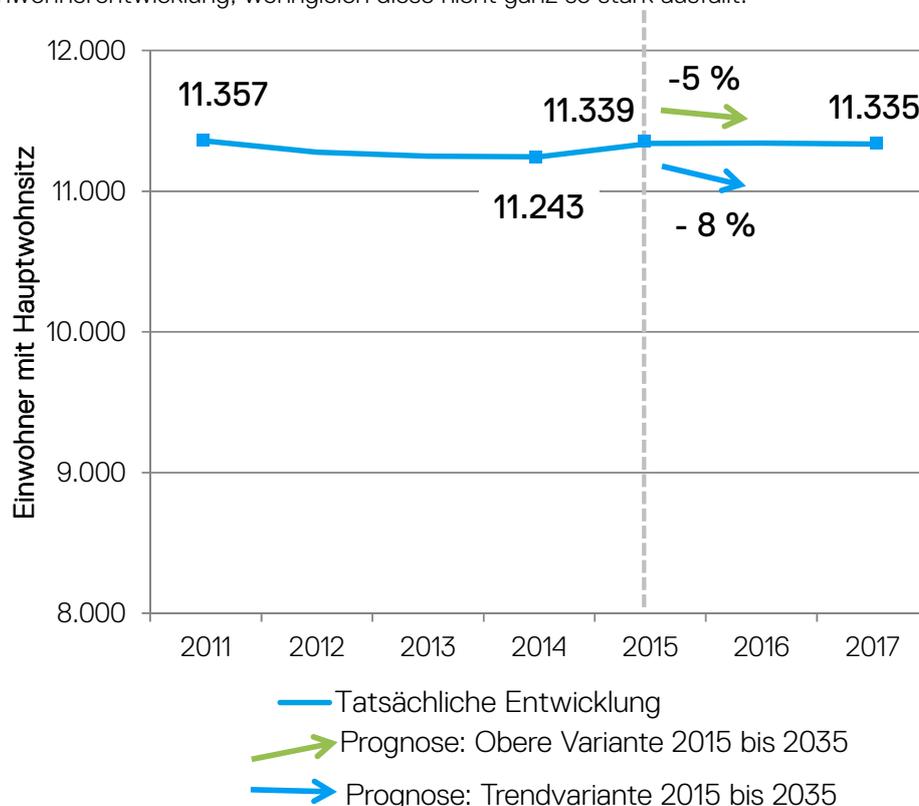
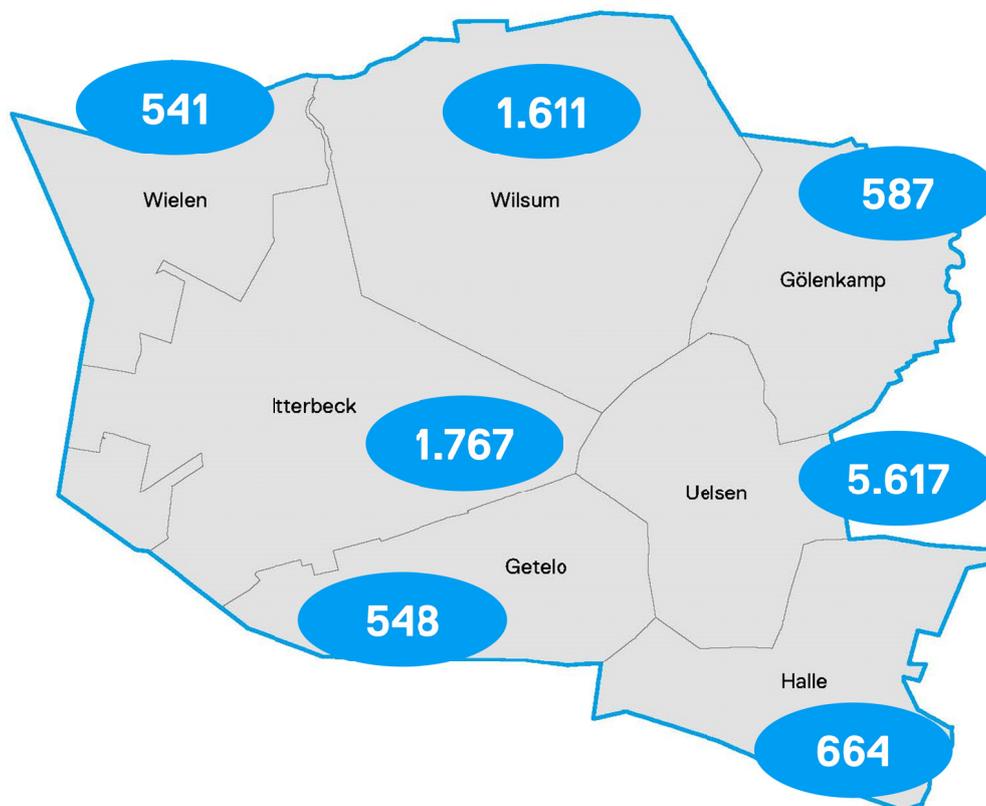


Abb. 32: Einwohnerentwicklung  
Quelle: SSR; Samtgemeinde Uelsen

Die Einwohnerzahl in den Gemeinden teilt sich folgendermaßen auf, dabei zeigt sich die Entwicklung in den Gemeinden in den Jahren 2011-2017 sehr different. Während die Gemeinde Uelsen 2,1 % Einwohner gewinnen konnte, ist die Entwicklung in Halle und Getelo mit bis zu -0,9 % recht stabil. Die anderen Gemeinden verzeichnen jedoch Einwohnerverluste, insbesondere Wielen und Gölenkamp.



**Abb. 33: Einwohnerzahl 2017 in den Gemeinden**  
Quelle: SSR; Samtgemeinde Uelsen

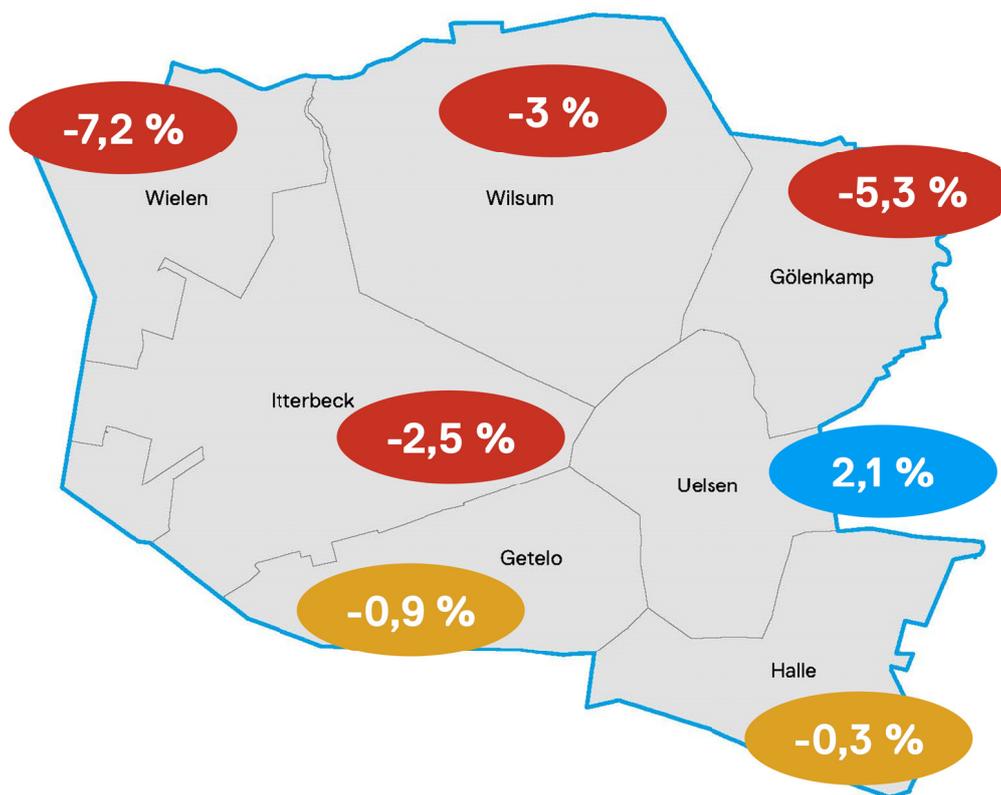


Abb. 34: Einwohnerentwicklung 2011 bis 2017 in den Gemeinden  
Quelle: SSR; Samtgemeinde Uelsen

Die Einwohnerentwicklung spiegelt sich auch in den Wanderungssalden wider. So ist eine stabile Entwicklung nur in Uelsen zu verzeichnen – insbesondere bei der Gruppe der älteren Familien (30-49 Jahre in Kombination mit den Kindern), der Best Ager (50-64 Jahre) und der Senioren (65 und älter).

Gemeinde	Alter in Jahren						Summe
	0-17	18-24	25-29	30-49	50-64	65 +	
Getelo	-14	-13	-7	-4	9	1	-28
Gölenkamp	-9	-14	-3	-2	-3	-2	-33
Halle	7	-6	-10	0	10	-4	-3
Itterbeck	29	-42	-22	-1	-7	-7	-50
Uelsen	15	-83	-2	23	23	31	7
Wielen	-7	-21	-10	5	6	-7	-34
Wilsum	-26	-57	0	-7	1	-4	-93

Abb. 35: Wanderungssaldo (Summe Jahre 2011-2017 ohne 2015) in den Gemeinden  
Quelle: LSN

Die Entwicklung der Altersstrukturen zeigt eine Abnahme der Kinder in fast allen Gemeinden. In Getelo konnte ein leichter Zuwachs von 3 % erzielt werden. Besonders hoch fällt der Verlust hingegen in Gölenkamp und Wielen aus.

In allen Gemeinden hat die Zahl der Senioren hingegen deutlich zugenommen. Ein Indikator für die Altersstruktur ist der Aging Index. Dieser Index besagt, wie viele Senioren ab 65 Jahre im Verhältnis zu 100 unter 18-Jährigen (Kinder und Jugendliche) in einer Gemeinde leben. (hier aufgrund der vorliegenden Datenlage Senioren ab 60 Jahre und junge Personen unter 20 Jahre) Je höher der Aging Index, desto älter die Altersstruktur. Die höchsten Altersstrukturen weist demnach die Gemeinde Gölenkamp auf.

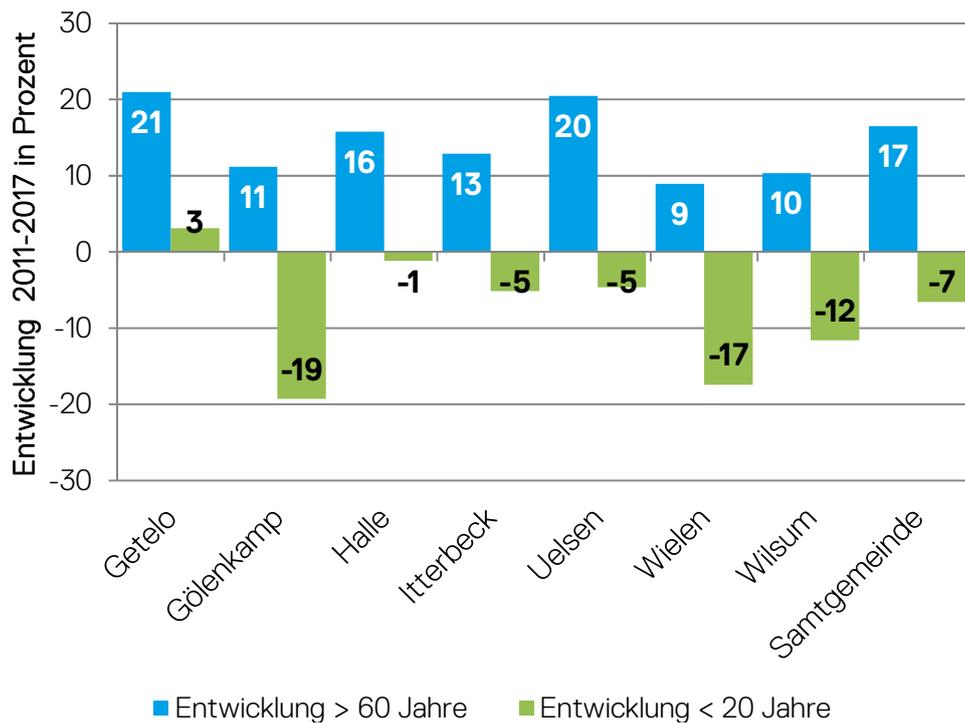


Abb. 36: Entwicklung der Altersstruktur 2011-2017 in Prozent

Quelle: Melderegister Samtgemeinde, die vorliegende Statistik ermöglichte keine Abgrenzung kleinerer Altersgruppen z. B. Kinder unter 18

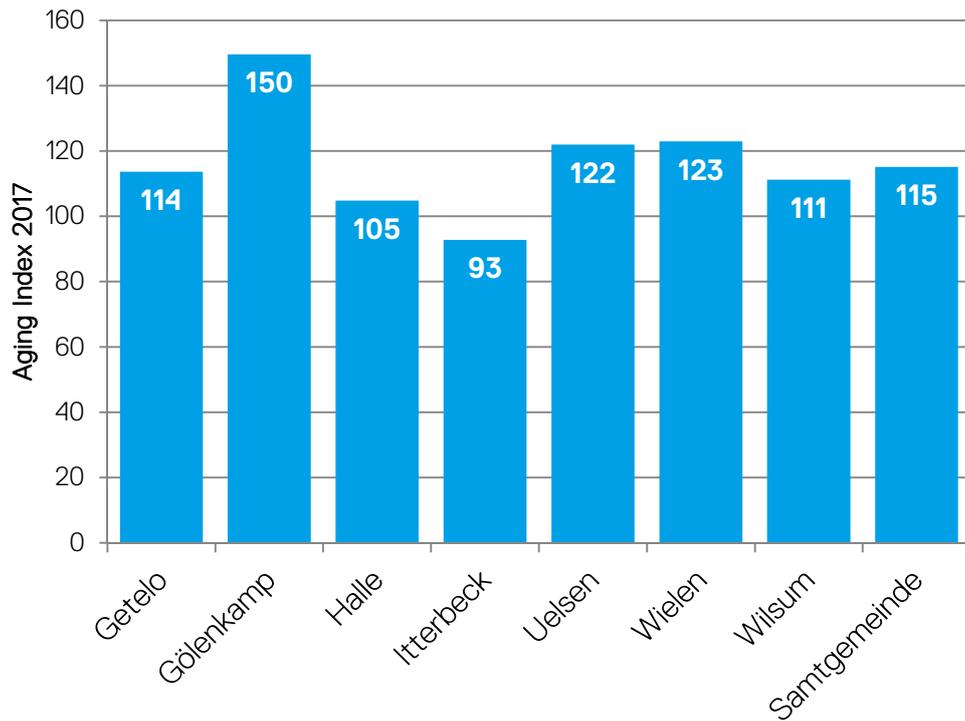


Abb. 37: Aging Index 2017  
 Quelle: Melderegister Samtgemeinde

Über eine anonymisierte Verknüpfung von Einwohnermeldedaten und Adresskoordinaten lassen sich räumliche Bereiche aufzeigen, in denen besonders hohe Fallzahlen an älteren Menschen in Einfamilienhausbeständen identifiziert werden können und wo ein alterungsbedingter Bewohnerwechsel bevorsteht. (Stresstest: Identifikation von Adressen mit 1 oder 2 gemeldeten Personen, die über 70 Jahre alt sind). In der Samtgemeinde Uelsen konnten insgesamt 490 solcher Adressen identifiziert werden. Dies entspricht rd. 12,9 % aller bewohnten Adressen und ist damit innerhalb des Landkreises vergleichsweise hoch.

Allein aufgrund von Sterbefällen ist mit einem jährlichen Markteintritt von ca. 31 Adressen zu rechnen. In den Jahren 2014 und 2015 lag die Zahl der Kauffälle älterer Einfamilienhäuser mit Baujahr bis 1969 bei ca. 27 Kauffällen. Noch ist das Verhältnis relativ ausgeglichen. Es muss jedoch bedacht werden, dass die Zahl der Senioren in Zukunft zunehmen und damit auch die Zahl der Adressen im Generationenwechsel steigen wird – gleichzeitig wird die Zahl der Einwohner voraussichtlich abnehmen. Das Thema des Generationenwechsels wird daher deutlich an Bedeutung gewinnen in der Samtgemeinde Uelsen.

Vergleicht man den Anteil der Stresstest-Adressen der einzelnen Gemeinden, zeigen sich die höchsten Anteile in der Gemeinde Uelsen.

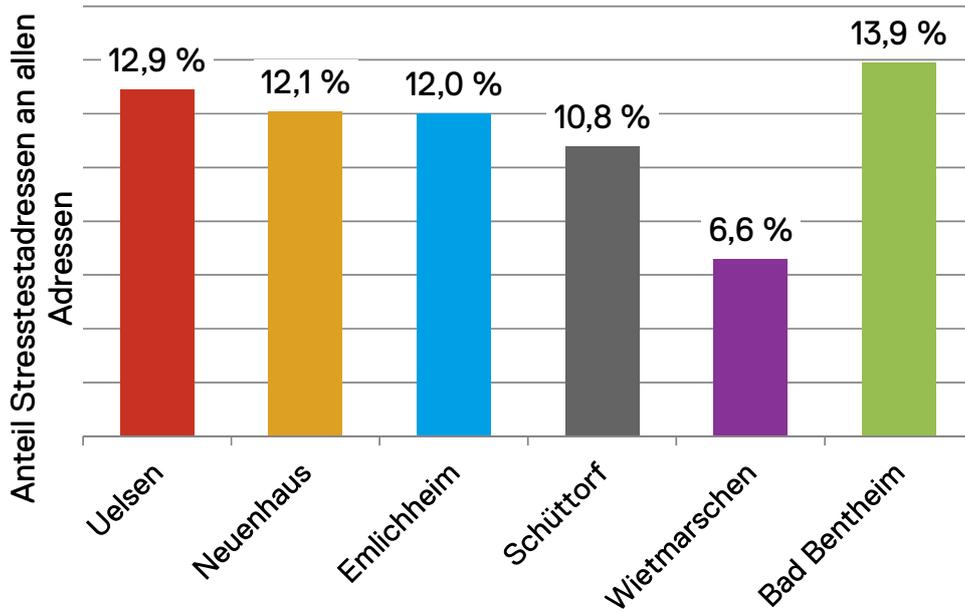


Abb. 38: Stresstest Landkreisvergleich  
Quelle: Jeweils Daten der Meldeämter

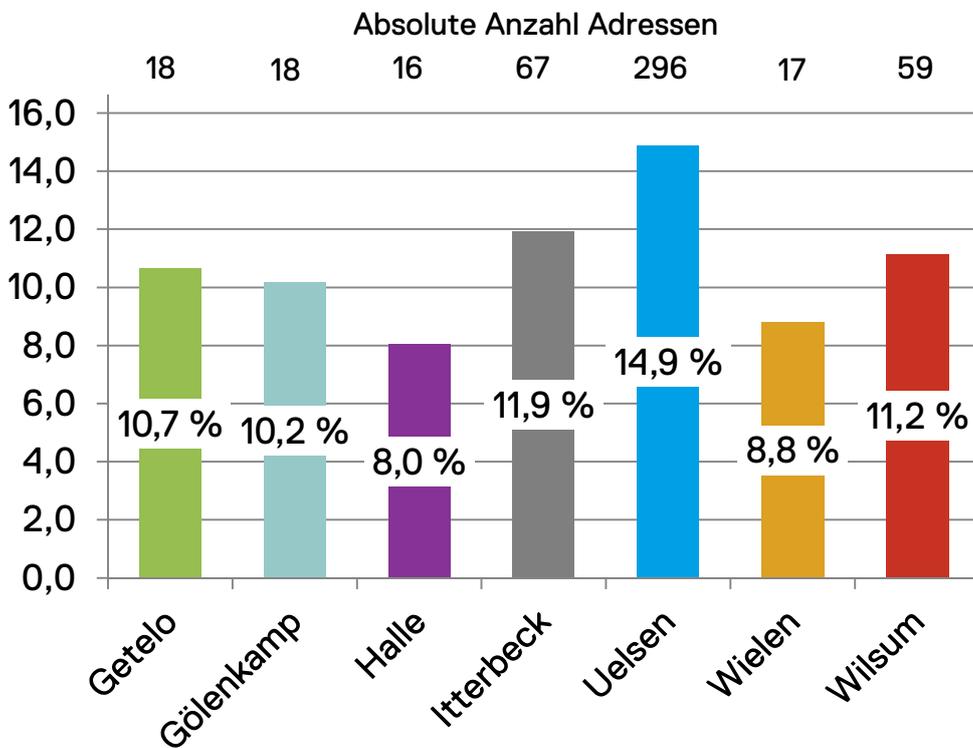


Abb. 39: Anteil Stresstestadressen an allen bewohnten Adressen in den Gemeinden  
Quelle: Berechnung auf Basis des Melderegisterauszuges

## 7.2 HANDLUNGSFELDER UND EMPFEHLUNGEN

Im Strategieworkshop wurden die zentralen Handlungsfelder für die Gemeinden gemeinsam mit den Teilnehmern definiert. Grundlage waren die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzepts sowie die Diskussion besonderer Herausforderungen und Problemlagen in den jeweiligen Gemeinden. Es handelt sich bei der folgenden Auflistung um die Handlungsfelder, die in der jeweiligen Gemeinde eine besondere Priorität erhalten sollten. Weiterhin sind auch die anderen Handlungsfelder, die im Wohnraumversorgungskonzept für die Samtgemeinde Uelsen benannt werden, bei der Steuerung des Wohnungsmarktes mitzudenken.

Im Rahmen der drei Handlungsfelder „Wohnen im Alter“, „Generationenwechsel“ sowie „Aktivierung von Baulücken“ werden die für die Samtgemeinde Uelsen relevanten Problemstellungen und Herausforderungen sowie mögliche Lösungsansätze benannt. Darauf aufbauend werden aus den Erkenntnissen drei zentrale Handlungsansätze als Empfehlung abgeleitet.

### Zentrale Handlungsfelder

Gemeinde	Zentrale Handlungsfelder
Wielen, Wilsum, Halle	Wohnalternativen für Senioren (Eigenbedarf) – kleine Wohnungen Sicherung von Versorgungsstrukturen
Gölenkamp	Wohnalternativen für Senioren (Eigenbedarf) Umgang mit Resthöfen / ehem. Hofstellen Sicherung von Versorgungsstrukturen
Itterbeck	Neubau ermöglichen Wohnalternativen für Senioren (Eigenbedarf) Niederländer als Nachfragegruppe sichern
Getelo	Neubau ermöglichen Niederländer als Nachfragegruppe sichern
Uelsen	Fokussierung Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenverbrauch reduzieren</li> <li>▪ Nachverdichtung steuern / Grünstrukturen erhalten</li> <li>▪ Qualitätstausch</li> </ul>

---

Uelsen	<p>Begleitung Generationenwechsel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Altersmischung befördern</li> <li>▪ Attraktivität für Familien sichern</li> <li>▪ Instandhaltung von Quartieren</li> </ul> <p>Wohnalternativen für Senioren Eigenbedarf</p> <p>Preisgünstige Angebote für Starterhaushalte</p>
--------	---

**Wohnen im Alter**

Aus den Analysen sowie aus Ergebnissen des Strategieworkshops ergeben sich folgende Problemstellungen für das Handlungsfeld „Wohnen im Alter“

Thema	Problemstellungen
Neubau und Umzug in altengerechte Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Senioren wandern aufgrund fehlender altersgerechter Wohnangebote in andere Gemeinden ab (insbesondere sind die Landgemeinden betroffen)</li> <li>▪ Wenig bis kein Interesse durch Bauträger, in den Landgemeinden tätig zu werden</li> <li>▪ Fehlende Vielfalt im vorhandenen Angebot an altersgerechten Wohnungen, lediglich in Uelsen teilweise verschiedene Angebote, z. B. Senioren-WGs, vorhanden</li> </ul>
Hinreichende Nahversorgung, Nahmobilität und gute Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende Versorgungs- und Mobilitätsangebote vor Ort, insbesondere in Wilsum, Wielen, Gölenskamp und Halle</li> <li>▪ Teilweise besteht die Gefahr der „Verödung“ der Ortskerne</li> <li>▪ Wenig vorhandene offene / ungebundene Treffpunkte für Senioren (Soziale Netzwerke / Austausch)</li> </ul>

Folgende Instrumente und Handlungsansätze bieten Lösungsansätze für die benannten Herausforderungen und Problemlagen:

Thema	Lösungsansatz
Neubau und Umzug in altengerechte Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verstärkte Aktivierung von Baulücken im Ortskern, um integrierte Lagen für Senioren entwickeln zu können</li> <li>▪ Modellprojekte initiieren – aufzeigen, wie gute altersgerechte Wohnformen auch in kleineren Gemeinden funktionieren können</li> <li>▪ Durchmischung ermöglichen: Nachbarschaftliche Wohnformen / Projekte unterstützen für mehr Vielfalt im Angebot, Durchmischung der Altersstrukturen und Stärkung sozialer Netzwerke. Ggf. Reservierung von Grundstücken für entsprechende Projekte</li> </ul>
Hinreichende Nahversorgung, Nahmobilität und gute Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Optimierung bestehender Nahversorgung – ggf. Unterstützung von (bürger-schaftlichen) Initiativen</li> </ul>

### Generationenwechsel

Aus den Analysen sowie aus Ergebnissen des Strategieworkshops ergeben sich folgende Problemstellungen und Lösungsansätze für das Handlungsfeld „Generationenwechsel“:

Thema	Problemstellungen
Anpassung der Häuser und Siedlungen an Bedürfnisse von Nachrückern	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Siedlungscharakter in den Quartieren verändert sich – der Tausch von älteren Einfamilienhäusern gegen den Neubau kleinerer Mehrfamilienhäuser führt zu Konflikten in der Nachbarschaft</li> <li>▪ Vorhandene Infrastrukturen sind nicht zielgruppengerecht – es fehlt eine bedarfsgerechte Qualifizierung</li> <li>▪ Teilw. fehlt die Qualifizierung / Sanierung von Straßen und Wegen in den Wohnquartieren</li> </ul>

Thema	Lösungsansatz
Anpassung der Häuser und Siedlungen an Bedürfnisse von Nachrückern	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auch in den Landgemeinden durch die Anpassung von B-Plänen die Nachverdichtung (z. B. Anbau / Ausbau) gezielt zulassen, um moderne Wohnbedürfnisse zu befriedigen</li> <li>▪ Die Lagequalität durch die Stärkung / Beförderung von neuen Mobilitätsformen (z. B. E-Bike) verbessern</li> </ul>

### Aktivierung von Baulücken

Laut Baulückenkataster aus dem Jahr 2015/2016 wurden allein in der Gemeinde Uelsen rd. 180 Baulücken identifiziert. Aus den Analysen sowie aus Ergebnissen des Strategieworkshops ergeben sich folgende Problemstellungen für dieses Handlungsfeld:

Thema	Problemstellungen
Eigentümer verkauft das Grundstück nicht	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Eigentümer hat grundsätzlich kein Interesse an dem Verkauf – das Grundstück soll seine aktuelle Nutzung beibehalten</li> <li>▪ Das Grundstück wird für die Kinder reserviert</li> <li>▪ Das Grundstück wird als Geldanlage behalten</li> </ul>
Eigentümer entwickelt das Grundstück nicht	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es fehlt an Wissen und Markttransparenz über Bedarfe und Nachfrage am Markt</li> <li>▪ Es fehlt an Investitionskapital oder die Renditeerwartungen sind zu gering</li> <li>▪ Das Planungsrecht oder sonstige Restriktionen (z. B. Lärmbelastungen) verhindern eine bedarfsgerechte Entwicklung</li> </ul>

Um die Herausforderungen bei der Aktivierung von Baulücken anzugehen, bieten sich für Uelsen folgende Lösungsmöglichkeiten:

- Die Abstimmung einer kommunalen Strategie – „politische Rückendeckung“ einholen.
- Hohe Priorität auf den Dialog (mit Einwohnern, Eigentümern, Akteuren) zur Bedeutung der Innenentwicklung legen.
- Aktive Ansprache und Beratung der Eigentümer zu möglichen Optionen und Bedarfen.

- Verbesserung von (bau-)rechtlichen Rahmenbedingungen (Überplanung von Grundstücken wird bislang nur bei kommunalem Zwischenerwerb von Grundstücken durchgeführt).
- Modellprojekt auf einer Baulücke umsetzen: Beispiele aufzeigen, wie Baulücken bedarfs- und zielgruppengerecht entwickelt werden können (dabei „gute Baukultur“ und Siedlungscharakter berücksichtigen).
- Tauschoptionen anbieten (Grundstück gegen Wohnung): Eigentümern, die das Grundstück als Geldanlage behalten, alternativ z. B. eine Wohnung in dem entsprechendem Neubau auf dem Grundstück überlassen.
- Kommunaler Zwischenerwerb von Grundstücken weiterführen – bei Weiterverkauf Baugebot vereinbaren.

### Zentrale Handlungsansätze

#### 3. Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen im Ortskern überdenken – Modellprojekt umsetzen

- Innerhalb des Ortskerns Uelsen befinden sich noch unbebaute Flächen, die bislang noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. In der Vergangenheit wurden solche Flächen durch die GEG angekauft und anschließend Baurecht geschaffen.
- Die Empfehlung konzentriert sich auf Flächen im Ortskern, die nicht für den Verkauf an die GEG zur Verfügung stehen. Durch eine entsprechende Eigentümeransprache soll ein Kompromiss für die Entwicklung gefunden werden.
- Das Verhandlungsziel könnte folgendermaßen lauten: Für die landwirtschaftliche Fläche wird ohne einen Verkauf an die GEG Baurecht geschaffen (ggf. auch mit Baugebot), im Gegenzug erhält die Gemeinde z. B. 25% der Fläche zum ursprünglichen Preis.
- Ziel: der Eigentümer kann die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche als Bauland entwickeln oder verkaufen. Die Gemeinde kann zumindest einen Teil der Fläche gezielt (z. B. über eine Konzeptvergabe) entwickeln.
- Ein Mehrwert besteht, wenn es gelingt, im Rahmen eines kooperativen Prozesses die Entwicklungen der Gemeinde und des Eigentümers aufeinander abzustimmen.

## 2. Politische Diskussion zur Überplanung von privaten Grundstücken führen

- In der Vergangenheit fand eine Überplanung von B-Plänen für Baulücken nur nach Verkauf an die GEG statt.
- Für die Zukunft ist zu empfehlen, dass auch eine Überplanung für Grundstücke privater Eigentümer durchgeführt wird. Den Eigentümern sollen so mehr Möglichkeiten für eine Entwicklung gegeben werden und sie sollen auf diese Weise aktiviert werden, das Grundstück zu entwickeln.
- In einem ersten Schritt sollten die Grundstücke bzw. Eigentümer identifiziert werden, für die sich solch ein Vorgehen eignen würde. Denkbar wäre z. B., dass Eigentümer, die einer Bebauung generell offen gegenüber stehen, und Grundstücke, bei denen sich eine Anpassung des Baurechts auch anbieten würde (passt die Überplanung noch in das Siedlungsbild?).
- Entscheidend ist, hierzu den intensiven Dialog mit dem Eigentümer zu suchen, um wünschenswerte und mögliche Änderungen gemeinsam auszuloten. Der Dialog soll auch dazu genutzt werden, dem Eigentümer die zielgruppenspezifischen Wohnungsbedarfe der Gemeinde zu verdeutlichen.

## 3. Bürgerdialog führen

- Initiierung, Organisation und Begleitung eines offenen Bürgerdialogs zum Thema „Wie wollen wir vorhandene Flächenressourcen in unserer Gemeinde nutzen?“
- Ziel ist es, die Einwohner und Eigentümer für das Thema der Innenentwicklung zu sensibilisieren, die Folgen einer Nichtaktivierung aufzuzeigen und letztendlich für den Prozess der Innenentwicklung zu gewinnen. So sollen Vorbehalte gegen die Entwicklung solcher Flächen abgebaut und Eigentümer für eine Entwicklung gewonnen werden.
- Wichtig ist es, im Rahmen dieses Dialogs – der von größeren Informations- und Diskussionsveranstaltungen bis hin zum „Sofagespräch“ (Einzelgespräche z. B. zwischen Eigentümern und Bürgermeister) reichen kann – Vor- und Nachteile aufzuzeigen. So sollte insb. der Mehrwert von Baulückenaktivierungen dargestellt werden. Stichworte sind z. B. Flächenverbrauch / Zersiedlung, Sicherung von Infrastrukturen, Schaffung bedarfsgerechter Wohnungsangebote für Einwohner der Gemeinde, attraktive moderne Architektur für den Ortskern, Ausbau von Gemeinbedarfsangeboten. Gleichzeitig sollten Folgen aufgezeigt werden, die mit einer Nichtaktivierung von Baulücken einhergehen können: z. B. mögliche Einwohner-

verluste aufgrund fehlender passgenauer Wohnungsangebote, Wegfall von Infrastrukturen aufgrund fehlender Auslastung, Flächenverbrauch / Zersiedelung.

- Das Verfahren des Bürgerdialogs ist aufwändig und erfordert einen hohen Einsatz, es bietet gleichzeitig aber auch einen spannenden Prozess, gemeinsam mit den Bürgern, Eigentümern und Akteuren die Zukunft zu gestalten.

## 8 WIETMARSCHEN

### 8.1 ANALYSEPROFIL

Bereits im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde als Basis für die Wohnungsbedarfsprognose eine Bevölkerungsprognose mit zwei Varianten berechnet. Zum damaligen Zeitpunkt wurde der Trendvariante die größte Eintrittswahrscheinlichkeit zugesprochen. Anhand aktueller Zahlen der Einwohnerentwicklung wurde die Prognose nochmals neu eingeordnet. Die Einwohnerentwicklung hat sich in den Jahren 2016 und 2017 positiver entwickelt als in der Trendvariante erwartet. Aktuell kann daher davon ausgegangen werden, dass die Obere Variante der Bevölkerungsentwicklung passgenauer ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zwei Jahre nur ein kurzer Zeitraum sind, um die Prognose neu zu bewerten. Es ist jedoch ein deutliches Indiz, dass die zukünftige Entwicklung positiver ausfallen wird.

Entsprechend der Oberen Variante der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich auch der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030 erhöht. Demnach ist mit einem Bedarf von rd. 880 Wohnungen bis zum Jahr 2030 zu rechnen. Trotz des erhöhten Wohnungsbedarfs wird das aktuelle Baufertigstellungsniveau langfristig (ab ca. 2022/2023) über dem Wohnungsbedarf liegen. Bis zum Jahr 2025 liegt der jährliche Bedarf bei ca. 60 bis 70 Wohneinheiten.

Der deutliche Einwohnergewinn hat sich nicht in allen Ortsteilen gleichermaßen gezeigt. Während Wietmarschen und Lohne deutlich an Einwohnern gewonnen haben, sind Einwohnerverluste insbesondere in Füchtenfeld, Schwartenpohl und Lohnerbruch zu verzeichnen.

In Füchtenfeld und Schwartenpohl zeigt sich ebenso wie in Nordlohne zudem der höchste Aging Index. Dieser Index besagt, wie viele Senioren ab 65 Jahre im Verhältnis zu 100 unter 18-Jährigen (Kinder und Jugendliche) in einem Ortsteil leben. Je höher der Aging Index, desto älter die Altersstruktur.

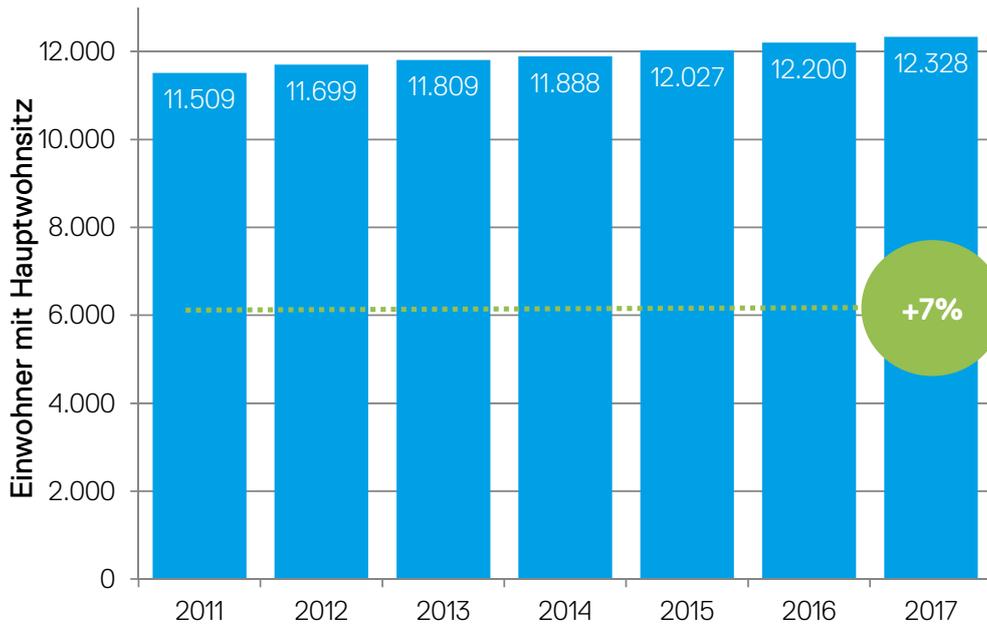


Abb. 40: Einwohnerentwicklung Wietmarschen  
Quelle: Gemeinde Wietmarschen - Melderegister

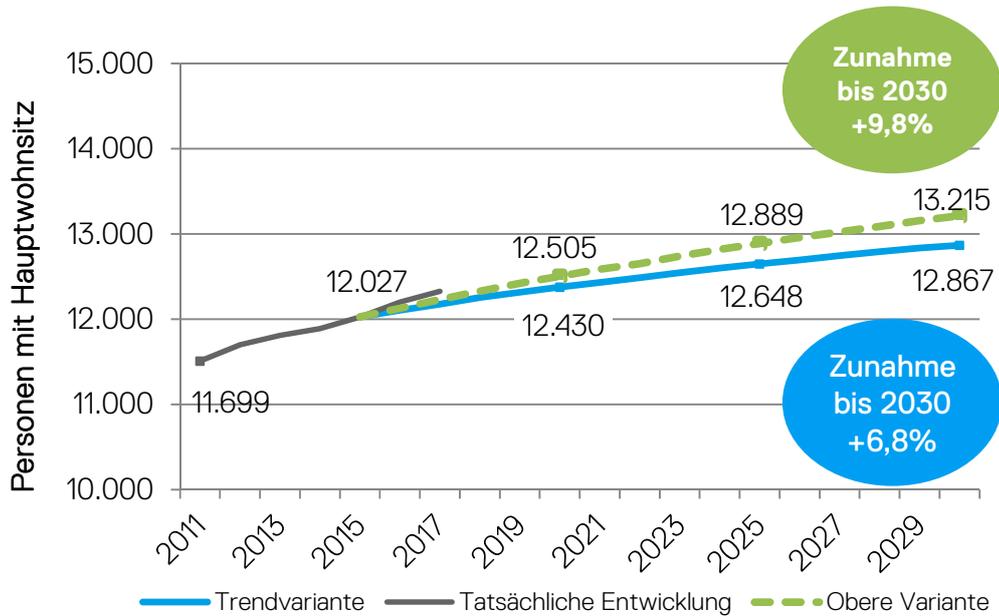


Abb. 41: Einordnung Bevölkerungsprognose Wietmarschen  
Quelle: SSR; Gemeinde Wietmarschen - Melderegister

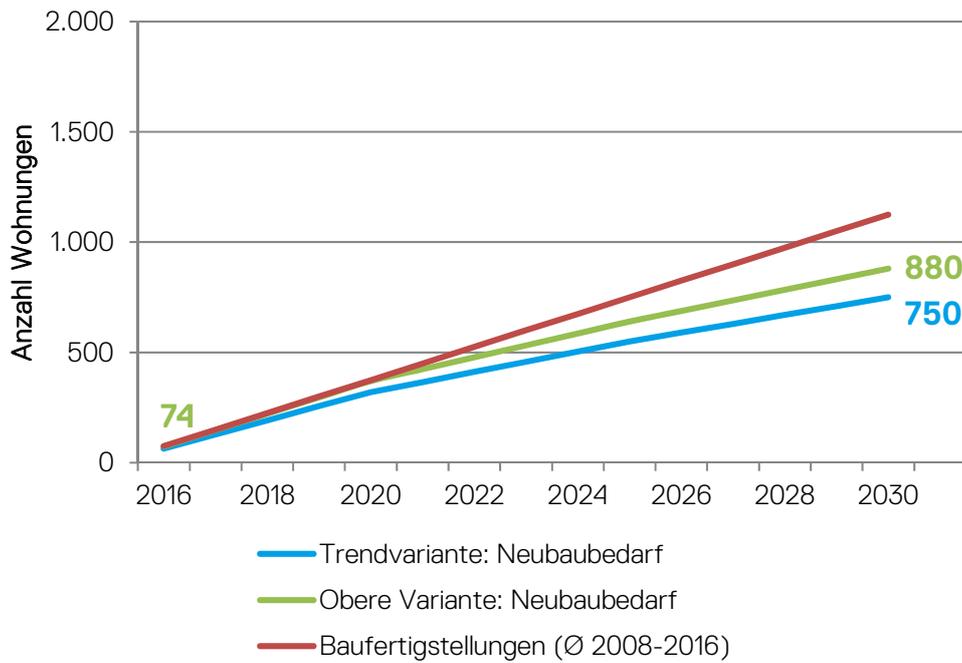
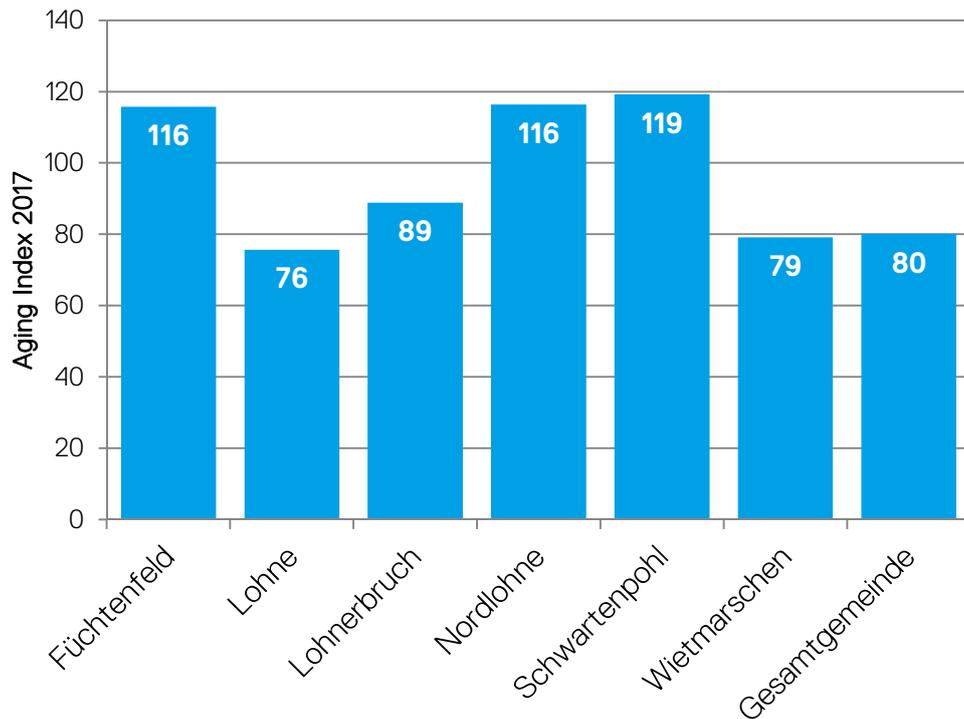


Abb. 42: Einordnung Bevölkerungsprognose Wietmarschen  
Quelle: SSR, LSN

Ortsteil	Einwohner 2017		Entwicklung seit 2011	
Lohnerbruch	161	↘	-14 EW	(-9,5 %)
Schwartenpohl	170	↘	-19 EW	(-10,1 %)
Nordlohne	294	→	5 EW	(1,7 %)
Füchtenfeld	631	↘	-40 EW	(-6,0 %)
Wietmarschen	3.871	↗	154 EW	(4,1 %)
Lohne	7.201	↗	711 EW	(11,0 %)

Abb. 43: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen  
Quelle: Gemeinde Wietmarschen



**Abb. 44: Aging Index**

Quelle: Gemeinde Wietmarschen

Über eine anonymisierte Verknüpfung von Einwohnermeldedaten und Adresskoordinaten lassen sich räumliche Bereiche identifizieren, in denen besonders hohe Fallzahlen an älteren Menschen in Einfamilienhausbeständen identifiziert werden können und wo ein alterungsbedingter Bewohnerwechsel bevorsteht. (Stresstest: Identifikation von Adressen mit 1 oder 2 gemeldeten Personen, die über 70 Jahre alt sind). In Wietmarschen konnten insgesamt 250 solcher Adressen identifiziert werden. Dies entspricht rd. 6,6 % aller bewohnten Adressen und ist damit der geringste Anteil im Vergleich mit dem Landkreis. Der geringe Anteil ist auf die vergleichsweise sehr junge Altersstruktur zurückzuführen.

Allein aufgrund von Sterbefällen ist mit einem jährlichen Markteintritt von 11 bis 13 Adressen zu rechnen. In den Jahren 2014 und 2015 lag die Zahl der Kauffälle älterer Einfamilienhäuser mit Baujahr bis 1969 bereits bei 22 Kauffällen. In naher Zukunft ist daher nicht mit einem ungewöhnlich hohen Angebot an Bestandshäusern allein aufgrund des sterbebedingten Generationenwechsels zu rechnen, bzw. kann das Angebot bei Weiterführung der bisherigen Nachfrage vom Markt aufgenommen werden. Würden aber vermehrt altengerechte Wohnformen errichtet, könnten Kapazitäten im Einfamilienhausbestand für nachrückende junge Familien entstehen.

Vergleicht man den Anteil der Stresstest-Adressen der einzelnen Ortsteile in der Gemeinde Wietmarschen, zeigen sich insbesondere in Nordlohen und Füchtenfeld erhöhte Anteile.

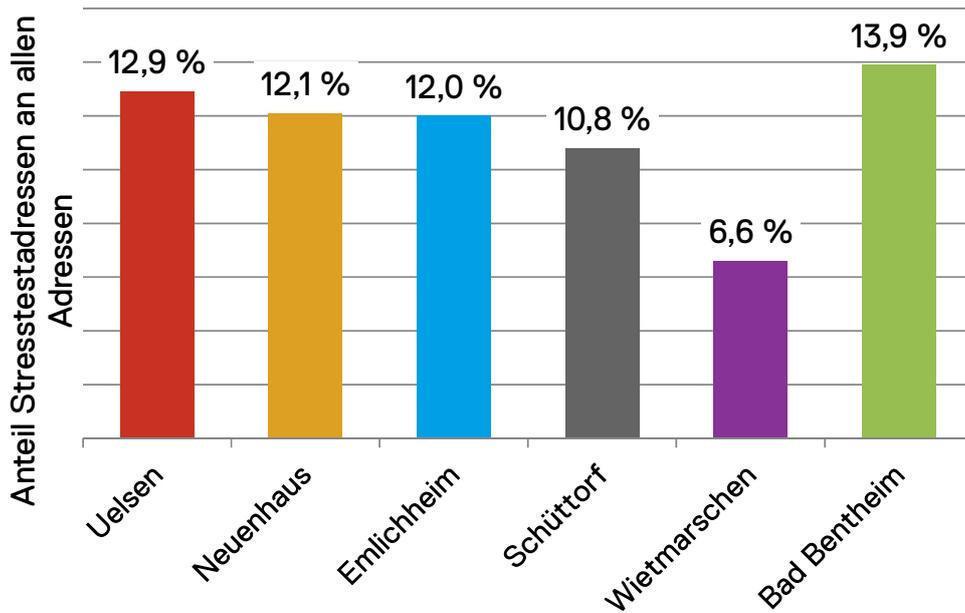


Abb. 45: Stresstest Landkreisvergleich  
Quelle: Jeweils Daten der Meldeämter

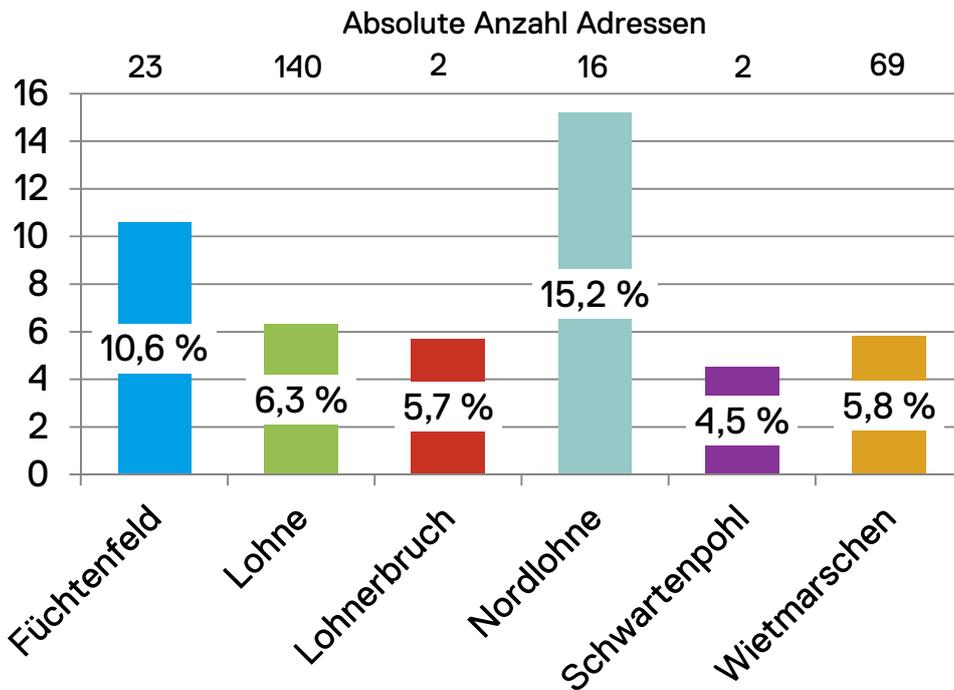


Abb. 46: Stresstest Ortsteile Wietmarschen  
Quelle: Gemeinde Wietmarschen

## 8.2 HANDLUNGSFELDER UND EMPFEHLUNGEN

Im Fokus des Strategieworkshops stand die Diskussion über die qualitativen Wohnungsbedarfe. Gemeinsam mit den Akteuren vor Ort wurden Anforderungen und Bedarfe sowie sonstige Hinweise mit Blick auf unterschiedliche Zielgruppen in Wietmarschen gesammelt. Die Hinweise der Teilnehmer des Strategieworkshops werden nach Zielgruppen sortiert im Folgenden benannt.

### Senioren aus Wietmarschen – Verkauf EFH, mittlere bis hohe Einkommen

- Nachgefragte WE-Größe: für Singles kleinere Wohnungen zwischen 50 bis 70 m<sup>2</sup>. Paare fragen etwas größere Wohnungen nach, wobei die Wohnungen nicht zu groß sein sollten, um im Sterbefall eines Partners die Wohnung auch alleine zu bewohnen – Größen zwischen 80 und 100 m<sup>2</sup> sind hier nachgefragt.
- Die Wohnungen sollten zum Teil barrierefrei sein, um auch für Rollstuhlfahrer ein angemessenes Angebot vorhalten zu können. In der Regel reiche ein barrierearmes Angebot aber aus. Im Neubau zählt dazu insbesondere der schwellen- / treppenlose Zugang zur Wohnung ebenso wie eine schwellenlose Wohnung selbst. Diese umfasst z. B. eine bodengleiche Dusche sowie maximal 2 cm hohe Austrittsschwellen zu Balkon oder Garten. „Barrierearm“ bedeutet auch, dass der Wohnungsgrundriss ausreichend Bewegungsfreiheit bietet, um sich z. B. auch mit einem Rollator zu bewegen.
- Es sollten sowohl Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen geschaffen werden. Junge Senioren bevorzugen zumeist eine Eigentumswohnung, während ältere Senioren verstärkt Mietwohnungen nachfragen.
- Akzeptierte Miethöhen richten sich im Detail natürlich nach Größe und Ausstattung der Wohnung. Im Durchschnitt werden in zentraler Lage ca. 8 EUR/m<sup>2</sup> akzeptiert. In den Ortschaften liegt die Schwelle im Durchschnitt etwas geringer bei ca. 6,50 EUR/m<sup>2</sup>.
- Es werden nicht nur zentrale Lagen in Wietmarschen und Lohne nachgefragt. Auch in den Ortschaften, wie z. B. Nordlohne oder Füchtenfeld, besteht Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Voraussetzung ist jedoch, dass auch intelligente Lösungen für Mobilitätskonzepte entwickelt werden, um dadurch das Defizit bei den Versorgungsstrukturen in den kleineren Ortschaften zu kompensieren.
- Neben der „normalen“ altersgerechten Wohnung besteht insbesondere für hochaltrige Senioren ein Bedarf an Pflegeplätzen. Mit der Zunahme der ambulanten Pflege bietet diesbezüglich aber auch der Ausbau betreuter Wohnprojekte eine Alternative, dazu zählen z. B. auch Senioren- oder Demenz-WGs.

- Nicht alle Senioren wollen im Alter in eine kleine oder moderne altersgerechte Wohnung umziehen, sondern bevorzugen es, in ihrer angestammten Wohnung zu verbleiben. Daher ist neben dem Ausbau auch die altersgerechte Anpassung von älteren Einfamilienhäusern erforderlich. Diesbezüglich können Beratung und Information zu möglichen Maßnahmen die Umbauaktivitäten aktivieren.

#### **Senioren aus Wietmarschen – Verkauf EFH, mittlere bis hohe Einkommen**

- Neben den oben genannten Kriterien, die ebenfalls für die Gruppe der aus den Umlandgemeinden zuziehenden Senioren gelten, fragen diese verstärkt Angebote im betreuten Wohnen sowie Grundstücke für den Neubau von Bungalows nach.

#### **Junge Singles und Paare / Starterhaushalte < 25 Jahre, meist geringes bis mittleres Einkommen; auch DINKs (double income no kids) – mittlere bis hohe Einkommen**

- Starterhaushalte bevorzugen Wohnungsgrößen zwischen 50 und 70 m<sup>2</sup>, während für die DINKs auch etwas größere Wohnungen zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Frage kommen.
- Es werden insbesondere Wohnungen in Lohne und Wietmarschen nachgefragt, wobei diese nicht unbedingt im Zentrum liegen müssen. Auch Wohnungen in den Baugebieten verzeichnen eine gute Nachfrage bei dieser Zielgruppe.
- Während für die Haushalte der Starterhaushalte eine Eigentumsbildung noch nicht in Frage kommt und daher Mietwohnungen gefragt sind, sind die DINKs auch bereit, in eine Eigentumswohnung zu investieren.
- Im Mietsegment liegen die akzeptierten Miethöhen für DINKs bei bis zu 8 EUR/m<sup>2</sup>, diejenigen für Starterhaushalte etwas darunter. Im Eigentumsbereich werden Kaufpreise von rd. 2.200 EUR/m<sup>2</sup> akzeptiert und sind auch aufgrund der Baukosten mindestens erforderlich.

#### **Familien**

- „Gesetzte“ Familien zwischen 30 und 50 Jahren (zusätzlich Kinder) mit mittleren bis hohen Einkommen suchen verstärkt Bauplätze. Dabei wird auch eine verdichtete Siedlungsstruktur mit etwas kleineren Grundstücken akzeptiert.
- Für junge Familien mit mittleren bis unteren Einkommen steht insbesondere der Bestand im Fokus. Entscheidend ist es, diesen auch für die Zielgruppe attraktiv zu machen, z. B. durch die Ermöglichung von An- und Umbauten bzw. Änderung von B-Plänen.

- Bei der Anpassung von B-Plänen sollte darauf geachtet werden, dass keine Konflikte mit der Nachbarschaft bestehen und die Belange der Nachbarschaft möglichst respektiert werden.
- Derzeit findet auch immer wieder ein Abriss von Einfamilienhäusern statt. Die Grundstücke werden dann für den Neubau kleinerer Mehrfamilienhäuser genutzt. Dieser Trend sollte nicht zu stark ausgereizt werden. Eine Möglichkeit, ihn zu brechen, ist die verstärkte gezielte Schaffung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf freien Grundstücken, um so den Nachfragedruck in diesem Segment abzubauen.
- Auch Familien, deren Kaufkraft nicht für die Eigentumsbildung ausreicht, wünschen sich die Vorzüge und Qualitäten eines Einfamilienhauses. Sinnvoll ist der Neubau von kleineren geförderten Einfamilienhäusern zur Miete oder auch familiengerechten Wohnungen. Wichtig ist, dass diese Wohnungen die für Familien wichtigen Kriterien erfüllen, z. B. ausreichende Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder usw. sowie attraktive Aufenthaltsbereiche oder wohnungszugehörige Gärten. Wichtig für die Akzeptanz nicht nur durch die Bewohner, sondern auch durch die Nachbarschaft, ist eine qualitativ hochwertige Gestaltqualität bzw. gute Baukultur.

Der Neubau von Wohnraum in Wietmarschen ist weiterhin notwendig, um die Nachfrage zu bedienen. Jährlich ist zumindest bis zum Jahr 2025 ein Neubaubedarf zwischen 60 und 70 Wohnungen pro Jahr bedarfsgerecht. Trotz des demografischen Wandels bleiben die Familien (zuwanderungsbedingt) eine wichtige Zielgruppe am Markt. Andere Zielgruppen, wie die Gruppe der Senioren, nehmen aber deutlich an Bedeutung zu. Damit steigt auch der Bedarf an altersgerechten Wohnformen, die insbesondere auch im Geschosswohnungsbau zu realisieren sind. Durch den Neubau altersgerechter Wohnungen kann auch der Generationenwechsel im älteren Einfamilienhausbestand aktiviert werden, so dass durch Umzugsketten freie Kapazitäten in Einfamilienhäusern entstehen, die insbesondere für die Gruppe der Familien mit mittleren bis geringen Einkommen das Angebot erweitern können.

Unter Berücksichtigung der qualitativen Bedarfe der unterschiedlichen Zielgruppen verweisen die Akteure insgesamt auf einen gesteigerten Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der jährliche Neubau sollte aus ihrer Sicht rd. 30-40% Wohnungen in Einfamilienhäusern und 60-70% Wohnungen in Mehrfamilienhäusern umfassen.

## Füchtenfeld

Ergänzend zum qualitativen Wohnungsbedarf wurden während des Strategieworkshops Stärken und Schwächen des Ortsteils Füchtenfeld gesammelt und diskutiert. Folgende Schwächen wurden benannt:

- Hohe Fluktuation im Wohnungsbestand.
- Wohnungen werden teilweise als Ferienwohnung genutzt – dies führt zu fehlender Identität, Belebung und konstantem Nachbarschaftsaufbau.
- Es besteht ein Nachholbedarf beim Angebot an altersgerechtem Wohnraum für ältere Menschen aus Füchtenfeld (Eigenbedarf – kein Zuzug).
- Fehlende Nahversorgung, Gastronomie und öffentliche Treffpunkte stellen nicht nur für das Wohnen im Alter eine Herausforderung im Ortsteil dar.
- Es besteht keine ausgeprägte bzw. funktionierende Ortsmitte – es fehlt z. B. ein Dorfgemeinschaftshaus.
- Die Durchgangsstraße (Breslauer Straße) stellt eine Barrierefunktion innerhalb des Ortsteils dar und führt zu Lärmemissionen.

Folgende Stärken wurden für Füchtenfeld benannt:

- Mit einer Kita sind die Betreuungsstrukturen vor Ort für Familien gesichert.
- In jüngerer Vergangenheit ist teilw. wieder ein Zuzug von jungen Familien zu verzeichnen.
- Das vergleichsweise günstige Preisniveau bietet hier auch Haushalten mit geringen bis mittleren Einkommen die Möglichkeit der Eigentumsbildung.
- Auch für den Neubau sind noch Flächen vorhanden.
- Seitens der Investoren bestehen Projektierungen für den Neubau von acht Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus. Die Resonanz potenzieller Nachfrager ist in Teilen bereits vorhanden. Eine Realisierung sei aber noch nicht festgelegt.
- Es besteht ein gutes Zusammengehörigkeitsgefühl im Ortsteil und das Engagement der Einwohner ist hoch – durch die Initiative der Vereine wurde bereits ein neuer Bouleplatz geschaffen.
- Durch den Verein Dorfgemeinschaft Füchtenfeld werden zahlreiche Aktionen und Freizeitangebote organisiert.

- Es besteht durchaus ein Bewusstsein, dass sich in Füchtenfeld etwas ändern muss, um die Zukunftsperspektive zu sichern. Erster Ansätze sind mit der Sanierung von Straßen und einer Mehrzweckhalle bereits erkennbar.

Die Teilnehmergruppe des Strategieworkshops vertritt die Meinung, dass „noch nichts verloren ist in Füchtenfeld“. Die zukünftige Entwicklung kann durchaus auf vielversprechende Potenziale aufsetzen. Allerdings sei es auch wichtig, neue Impulse für den Ortsteil zu setzen. Diesbezüglich bedarf es auch mehr Mut, um z. B. neue oder auch ungewöhnliche Ideen umzusetzen. Eine erste Idee war beispielsweise, in Füchtenfeld ein Pflegeheim oder betreutes Wohnen zu errichten, das nicht nur älteren Menschen aus Füchtenfeld sondern auch aus anderen Ortsteilen eine Wohnalternative bieten soll. Dazu müsse das Wohnprojekt aber etwas Besonderes bieten, für Füchtenfeld wären dies z. B. die landschaftliche Lage und der dörfliche Charakter. So könnte ein Betreutes Wohnen beispielsweise einen Schwerpunkt auf das „Wohnen mit Tieren“ (Pferde, Schafe, Ziegen, Hofhund) legen und mit Blick auf den Aufbau von sozialen Netzwerken ggf. eine Kooperation mit der Dorfgemeinschaft aufbauen. Die Idee soll lediglich einen Impuls geben, auch neue, ungewohnte Wege zu gehen.

## 9 FAZIT

Zum Abschluss des Projektes wurden in einem weiteren Workshop die Ergebnisse bzw. der Projektverlauf mit den Vertretern der Städte, Einheits- und Samtgemeinden reflektiert. Es wurde von allen Seiten hervorgehoben, dass der Landkreis mit dem Projekt eine gute und wichtige Hilfestellung für die Wohnungsmarktsteuerung geleistet hat. Es wurde ein informativer Prozess geführt, der es auch ermöglichte, neue Erkenntnisse, z. B. aus den Strategieworkshops, direkt in die tägliche Arbeit einfließen zu lassen. Es wurden neue Ideen und wichtige Hinweise gesammelt.

Ein besonderer Mehrwert war, Fragen und Herausforderungen zu bestimmten Handlungsfeldern in einer offenen Runde ohne Vorbehalte zu erörtern. Es wurde nicht übereinander sondern miteinander diskutiert. Dabei ist es gelungen, das Bewusstsein der Beteiligten (z. B. Bürgermeister und politische Vertreter der Gemeinden) für die Herausforderungen zu stärken und den „Horizont zu erweitern“. Im Ergebnis sollen die Diskussionen auf Ebene der Gemeinden weitergeführt werden. Es wurde aber auch deutlich, dass bestimmte Themen, wie z. B. die Ausweisung von Bauland, immer noch differenziert diskutiert werden.

Konsens war, dass die Verantwortung der zukünftigen Wohnungsmarktsteuerung nicht nur bei den Gemeinden liegt, sondern auch Erwartungen an den Landkreis bestehen. Dies betrifft z. B. einzelne Themen. So wurde insbesondere in den kleineren Landgemeinden immer wieder das Thema der Nachnutzung von Hofstellen und ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben angesprochen. In der Regel bestehen hier planungsrechtliche Herausforderungen, die die Nutzung bzw. Nachverdichtung auf diesen Flächen mit dem Zweck des Generationenübergreifenden Wohnens verhindern.

Mit Blick auf den Prozess und die Projektergebnisse lassen sich drei zentrale Empfehlungen für den Landkreis ableiten:

### **Einrichtung eines Kompetenzzentrums / Musterhaus „Altersgerecht Wohnen“**

- In vielen Gemeinden wurde der Bedarf des altersgerechten Umbaus älterer Einfamilienhäuser diskutiert.
- Viele ältere Eigentümer wissen im Bedarfsfall nicht, welche Möglichkeiten bestehen, ein Einfamilienhaus altersgerecht anzupassen. Zudem werden Maßnahmen häufig erst dann ergriffen, wenn die „Not“ groß ist.
- Ziel ist daher die frühzeitige Sensibilisierung und Aufklärung der Eigentümer für einen altersgerechten Umbau ihrer Immobilie.
- Dazu empfiehlt sich der beispielhafte Umbau eines „typischen“ älteren Einfamilienhauses der Region, das dann als Musterhaus zur Verfügung gestellt wird.

- Ziel ist es, typische Problemlagen und Gefahrenpotenziale ebenso wie Veränderungspotenziale und Umbaumöglichkeiten aufzuzeigen. Dazu zählen Maßnahmen mit hohem Aufwand ebenso wie das Aufzeigen geringinvestiver Hilfsmittel.
- Um das Musterhaus „mit Leben zu füllen“ empfehlen wir, dort regelmäßig Veranstaltungen zum Thema „Wohnen im Alter“ sowie Beratungen durchzuführen. Anbieten würde sich dazu der Aufbau einer Kooperation mit der Wohnberatung des Landkreises sowie mit Einrichtungen der freien Wohlfahrtspflege.
- Ebenso sollten durch die Gemeinden regelmäßig Besuchstermine organisiert werden (z. B. gemeinsame kostenlose Busanreise), um für das Thema zu sensibilisieren.
- Auch die Kooperation mit weiteren Institutionen wie der Handwerkskammer oder ansässigen Architekten kann einer Belebung zuträglich sein. Beide Gruppen könnten das Musterhaus als Anschauungsbeispiel nutzen. Es ist zu empfehlen, diese Kooperationen von Beginn an aufzubauen, um Erfahrungen und Know-how bereits in den Umbau des Einfamilienhauses mit einfließen zu lassen.

### **Organisation einer Dialogreihe zum Austausch von Gemeinden und Wohnungsmarktakteuren**

- In einigen Strategieworkshops wurden Wohnungsmarktakteure zum Austausch eingeladen. Der Austausch von Informationen und die Diskussion von Bedarfen ergaben einen deutlichen Mehrwert – so konnten viele Erfahrungen und Erkenntnisse gesammelt werden. Weitere Gemeinden, die bislang die Wohnungsmarktakteure noch nicht so intensiv eingebunden haben, sehen darin ebenfalls einen großen Mehrwert.
- Akteure wie Bauträger, Makler, Finanzierungsinstitute oder auch die freie Wohlfahrtspflege sind häufig auch regional tätig und nicht nur für eine Gemeinde zuständig. Auch Handlungsfelder und Herausforderungen sind in vielen Gemeinden zumindest ähnlich gelagert. Daher empfehlen wir die Organisation und Begleitung einer kreisweiten Dialogreihe.
- Ziel ist der Austausch von Erfahrungen. Dazu sollen sowohl Stadtverwaltungen, Vertreter der Politik aber auch unterschiedlichste Wohnungsmarktakteure eingeladen werden.
- Die Vorstellung von Best-Practice-Beispielen durch Referenten zu ausgewählten Themenstellungen soll Anregungen und Impulse für die eigene Arbeit setzen und die Diskussion bzw. den Austausch unter den Teilnehmern anregen.

- Mögliche Themen, die bereits in den Strategieworkshops immer wieder zur Sprache kamen sind z. B. der Umgang mit ehemaligen Hofstellen und landwirtschaftlichen Betrieben sowie auch der Erhalt von Lebendigkeit in den kleinen Ortsteilen als wichtiger Standortfaktor für das Wohnen. Die Veranstaltungen sollten aber auch dazu genutzt werden, gemeinsam Themen, die von Interesse sind, für die nächste Veranstaltung auszuwählen.
- Zur Informationssicherung empfehlen wir den Aufbau eines Informationspools auf der Website des Landkreises, in dem die Ergebnisse der Veranstaltungen barrierefrei zugänglich gemacht werden.

#### **Initiierung einer verstärkten informellen Zusammenarbeit mit Blick auf die Baulandausweisung**

- Flächen sparen heißt, weniger Flächen für Siedlungen und Verkehr zu beanspruchen. Häufig ist der Weg der Baulandausweisung aber immer noch die erste Wahl, Haushalte mit Wohnraum am Markt zu versorgen.
- Angesichts zunehmender Herausforderungen, wie dem demografischen Wandel, wird sich der Wohnungsbedarf im Landkreis langfristig reduzieren. Gleichzeitig besteht die Gefahr einer zunehmenden Konkurrenz der Gemeinden um Einwohner.
- Um eine bedarfsgerechte Ausweisung bzw. Bereitstellung von neuem Bauland innerhalb des Landkreises zu erreichen und damit zum einen den überhöhten Verbrauch von Landschaft, zum anderen ein Leerstandsrisiko im älteren Wohnraumbestand zu verhindern sowie eine zunehmende Konkurrenz zwischen den Gemeinden zu vermeiden, empfehlen wir den verstärkten Austausch mit den Gemeinden.
- Ziel dabei ist es, über eine gemeinsame bedarfsgerechte Flächenpolitik zu diskutieren, Transparenz zu Entwicklungsabsichten zwischen den Gemeinden herzustellen und eine gemeinsame Perspektive für die zukünftige Entwicklung der Gemeinden des Kreises zu schaffen.
- Die bevorstehende Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Grafschaft Bentheim bietet dazu einen guten Ansatzpunkt. Wir empfehlen daher, gemeinsam mit den Gemeinden des Landkreises eine freiwillige informelle Diskussion zum Thema der Flächenausweisung zu führen.
- Den Gemeinden sollen dabei keine zusätzlichen Vorgaben gemacht werden, sondern die Möglichkeit genutzt werden, gemeinsam über die Herausforderungen im Landkreis zu sprechen und gemeinsam Wege zu beschreiten, die die Entwicklung des Landkreises und damit auch der Gemeinden stärkt. Ein Ergebnis könnte z. B.

eine einfache Abstimmung über gemeindliche Entwicklungsabsichten oder auch gemeinsam erarbeitete Flächenkontingente sein, die nicht als Festlegung, sondern als freiwillige gemeinsame Absichtserklärung in das Regionale Raumordnungsprogramm einfließen könnte.

# VERZEICHNISSE

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersicht Termine.....	6
Abb. 2: Prozess Bad Bentheim.....	7
Abb. 3: Einwohnerentwicklung Bad Bentheim .....	9
Abb. 4: Wanderungssaldo und Stützzeitraum Prognosen .....	10
Abb. 5: Wohnungsbedarf nach Segmenten .....	11
Abb. 6: Kommunale Verkäufe durch die GEG .....	11
Abb. 7: Bewerberzahl und Bauinteresse .....	12
Abb. 8: Einwohnerentwicklung.....	15
Abb. 9: Einwohnerzahl 2017 in den Gemeinden .....	16
Abb. 10: Einwohnerentwicklung 2011 bis 2017 in den Gemeinden.....	16
Abb. 11: Wanderungssaldo (Summe Jahre 2011-2017 ohne 2015) in den Gemeinden .....	17
Abb. 12: Entwicklung der Altersstruktur .....	18
Abb. 13: Aging Index .....	18
Abb. 14: Stresstest Landkreisvergleich .....	19
Abb. 15: Anteil Stresstestadressen an allen bewohnten Adressen (Werte in den Klammern = absolute Anzahl) .....	20
Abb. 16: Einwohnerentwicklung .....	28
Abb. 17: Einwohnerzahl 2017 in den Gemeinden .....	29
Abb. 18: Einwohnerentwicklung 2011-2017 in den Gemeinden .....	30
Abb. 19: Wanderungssaldo (Summe Jahre 2011-2017) in den Gemeinden.....	31
Abb. 20: Entwicklung der Altersstruktur 2011-2017 in Prozent .....	32
Abb. 21: Aging Index 2017 .....	32
Abb. 22: Stresstest Landkreisvergleich.....	33
Abb. 23: Anteil Stresstestadressen an allen bewohnten Adressen in den Gemeinden .....	34
Abb. 24: Einwohnerentwicklung.....	50

Abb. 25: Einwohnerzahl 2017 in den Gemeinden .....	51
Abb. 26: Einwohnerentwicklung 2011-2017 in den Gemeinden.....	52
Abb. 27: Wanderungssaldo (Summe Jahre 2011-2017 ohne 2015) in den Gemeinden .....	53
Abb. 28: Entwicklung der Altersstruktur 2011-2017 in Prozent .....	54
Abb. 29: Agin Index 2017.....	54
Abb. 30: Stresstest Landkreisvergleich.....	55
Abb. 31: Anteil Stresstestadressen an allen bewohnten Adressen in den Gemeinden .....	56
Abb. 32: Einwohnerentwicklung.....	65
Abb. 33: Einwohnerzahl 2017 in den Gemeinden .....	66
Abb. 34: Einwohnerentwicklung 2011 bis 2017 in den Gemeinden .....	67
Abb. 35: Wanderungssaldo (Summe Jahre 2011-2017 ohne 2015) in den Gemeinden .....	67
Abb. 36: Entwicklung der Altersstruktur 2011-2017 in Prozent .....	68
Abb. 37: Aging Index 2017.....	69
Abb. 38: Stresstest Landkreisvergleich.....	70
Abb. 39: Anteil Stresstestadressen an allen bewohnten Adressen in den Gemeinden .....	70
Abb. 40: Einwohnerentwicklung Wietmarschen .....	79
Abb. 41: Einordnung Bevölkerungsprognose Wietmarschen .....	79
Abb. 42: Einordnung Bevölkerungsprognose Wietmarschen.....	80
Abb. 43: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen .....	80
Abb. 44: Aging Index.....	81
Abb. 45: Stresstest Landkreisvergleich.....	82
Abb. 46: Stresstest Ortsteile Wietmarschen.....	82

**Vielen  
Dank**