

3. Entwicklung der Szenarien

Hinweis: Es kommt immer wieder zu Verwechselungen der Begriffe Wohnbaufläche und Wohnfläche. Wohnbaufläche ist nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine zur Bebauung vorgesehene Fläche im Flächennutzungsplan, vergleichbar mit dem Begriff Bauland. Der Begriff Wohnfläche wurde der amtlichen Statistik entlehnt und beschreibt die Fläche einer Wohnung, vergleichbar mit der Fläche, für die auch Miete gezahlt wird.

Die Ergebnisse der Simulation werden entsprechend ihrer Genauigkeit gerundet, soweit dadurch nicht die strukturellen Unterschiede unkenntlich werden. Dabei ist zu beachten, dass es zu rundungsbedingten Abweichungen kommen kann.

3.1 Wohnungs- und Baulandangebotspotential

In der Analyse wurde aufgezeigt, dass am Standort Samtgemeinde Zeven eine Nachfrage nach Baugrundstücken und zusätzlichen Wohnungen vorliegt. Diese Nachfrage verändert sich im Laufe der nächsten Jahre. Um realistische Szenarien entwickeln zu können, muss festgestellt werden ob, wann und wie viel von diesem Nachfragepotential in der Samtgemeinde Zeven umsetzbar ist. Dazu muss zunächst das Wohnraumangebotspotential festgestellt werden. Als Wohnraumangebotspotential werden alle Möglichkeiten verstanden, neuen Wohnraum zu schaffen. Nur wenn das Wohnraumangebotspotential nach Art, Lage, Zeitpunkt und Umfang der Nachfrage entspricht, besteht eine realistische Chance auf eine Umsetzung. Wie viel von dem Wohnraumangebotspotential an den jeweiligen Standorten zur Schaffung von Wohnraum genutzt wird, hängt zudem von den Alternativen ab. D.h., entspricht das aktuelle Angebot nicht der Nachfrage, so wird ggf. an einen anderen Standort ausgewichen, das Vorhaben hinausgeschoben, die eigene Wunschvorstellung variiert oder das Vorhaben ganz aufgegeben. Je nach Zielgruppe gibt es hier sehr unterschiedliche Elastizitäten bezüglich dieser und weiterer Nachfragekriterien.

Um realistische Szenarien entwickeln zu können, muss also festgestellt werden, wie viel von der Nachfrage an den Standorten realisierbar ist und ob ggf. zur Abdeckung der Nachfrage an einen anderen Standort ausgewichen werden kann. Dabei wird davon ausgegangen, dass das konkrete Angebot (Lage, Grundstücksgröße, Erschließungsart, Gestaltung, Preis usw.) tatsächlich der Nachfrage entsprechend entwickelt wird. Bislang wurde in der Regel das Wohnraum- und Baulandangebot ohne Kenntnis der Nachfrage entwickelt. Häufig gibt es nicht einmal die Vorstellung einer spezifischen Nachfrage. Voraussetzung für die Umsetzung des nachfolgend dargestellten Aktiv-Szenarios ist die Beachtung und konsequente Umsetzung der spezifischen Nachfrage der verschiedenen Zielgruppen.

Das Wohnraumangebotspotential umfasst die Erweiterung bestehender Wohnungen, Umbauten und Umnutzungen von Nichtwohngebäuden zu Wohnzwecken, die Bebauung von Baulücken im beplanten und unbeplanten Bereich sowie bereits konkret geplante und in Aussicht genommene Neubaugebiete. Grundlage für die Potentialermittlung waren Angaben der Samtgemeinde Zeven zu den in der Planung bzw. in der Umsetzung befindlichen Neubaugebieten, den tatsächlich realisierten Wohnungs- und Grundstücksgrößen u.a. auf Basis der Baufertigstellungsstatistik, eine Inaugenscheinnahme der in den letzten Jahren realisierten Baugebiete sowie der potentiellen Baugebiete. Außerdem erfolgte eine Bestandsaufnahme aller in Umsetzung befindlicher Baugebiete. Das Wohnraumangebotspotential wurde in der Tabelle 3.1.1 (Seite 203/4) aufgelistet.

Bei den bereits konkret geplanten oder bei den bestehenden Neubaugebieten konnte der Anteil des **Nettobaulandes** (Bruttobauland abzüglich Erschließungsaufwand, öffentlicher Grünflächen, bebauter Flächen usw.) festgestellt werden. Soweit die Baugebiete parzelliert waren, wurde die tatsächliche Anzahl der Grundstücke und deren Größe berücksichtigt. Bei den noch nicht näher bestimmten Flächen musste der Anteil des Nettobaulandes abgeschätzt werden. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass je kleiner und dezentraler das Baugebiet ist, desto geringer ist der Erschließungsaufwand und desto höher ist der Nettobaulandanteil, wodurch sich in der Regel der Eingriff in die Natur und Landschaft und damit der Ausgleichsflächenbedarf verringert. Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes wurden hier nicht erfasst. Im konkreten Einzelfall kann der Nettoanteil am Bauland weiter absinken, etwa wenn schwierige Erschließungen vorliegen, Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet erfolgen, aus Naturschutzgründen oder aus gestalterischen Gründen. Das hier dargestellte Bruttobauland stellt die Mindestanforderungen dar, einschließlich eines auf geringen Erschließungsaufwand optimierten Entwurfes.

Je kleiner die Orte und je abgelegener sie sind, desto größer werden in der Regel die **Grundstücke und die Wohnungen**. Um diesen Zusammenhang berücksichtigen zu können, wurden verschiedene Grundstücksmarktberichte und die Baufertigstellungsstatistik ausgewertet, sowie kürzlich bebaute Grundstücke und zur Bebauung vorbereitete Grundstücke erfasst. Damit steht auch für diese strukturellen Unterschiede eine gesicherte Datenbasis zur Verfügung.

Grundsätzlich wird hier zwischen Mehrfamilienhäusern, freistehenden Eigenheimen und verdichtet stehenden Eigenheimen unterschieden. Unter verdichtet stehenden Eigenheimen werden kleine Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Kettenhäuser zusammengefasst. Da in der Samtgemeinde Zeven kaum Reihenhäuser gebaut wurden, umfasst der Gebäudetyp "verdichtet stehendes Eigenheim" vor allem die Zweifamilienhäuser. Entscheidend für die Potentialermittlung ist hier die unterschiedliche Flächenausnutzung des Baugrundstückes.

Für die Verteilung des Nettobaulandes auf frei bzw. verdichtet stehende Eigenheime und Mehrfamilienhäuser wurden Gebietskategorien festgelegt. Sie wurden unter Fortschreibung der bisher verfolgten

Planungskonzepte und insbesondere den tatsächlich realisierten Wohngebäuden in den vergleichbaren Standorten entwickelt. Soweit keine konkreten Planungen vorlagen, wurde damit das Wohnraumangebotspotential errechnet. Die Verteilung bei den Baulücken, Erweiterungen und Umnutzungen entspricht der tatsächlichen Verteilung.

Vielfach erfolgt eine Potentialerhebung auf Basis der maximal zulässigen Geschossfläche (GFZ) bzw. Bruttogeschossfläche. Dies ist jedoch nur ein Grenzwert unter vielen. Häufig kann aufgrund weiterer Festsetzungen der Bebauungspläne dieser Grenzwert gar nicht erreicht werden. Eine Mindestgeschossflächenzahl wird nur selten festgesetzt. Entscheidender ist jedoch, dass ein Bauherr ein bestimmtes Gebäude errichten möchte. Er hat in der Regel nicht die Absicht eine GFZ oder GRZ zu bauen. Des öfteren verhindern die Regelungen eines Bebauungsplanes die Realisierung eines bestimmten Vorhabens. Dabei kann das Vorhaben durchaus im Sinne der plangebenden Kommune sein. Grundlage für die Potentialberechnung ist hier die statistisch erfasste, tatsächliche Größe der Gebäude, der Wohnungen und der Grundstücke. Für jedes Neubaugebiet wird festgestellt wie viele der an diesem Standort nachgefragten Gebäude bzw. Wohnungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes tatsächlich realisierbar sind. Im Prinzip wird das Verhalten eines Bauherren nachvollzogen, der ein geeignetes Grundstück für sein Vorhaben sucht. D.h., die Potentialerhebung orientiert sich an tatsächlich ablaufenden Prozessen und nicht an abstrakten Planungstheorien, „schönen Entwürfen“ oder städtebaulichen „Visionen“.

Samtgemeinde Zeven				Bauland		Wohnungen				Wohnfläche				
Wohnraumangebotspotential				Brutto	Netto	Netto	in EFH	in vEFH	in MFH	insgesamt	in EFH	in vEFH	in MFH	insgesamt
Stand Frühjahr 2011				ha	%	m²	Whg	Whg	Whg	Whg	m²	m²	m²	m²
TG	Name	lfd. Nr.	Bezeichnung / Lage											
11	Zeven	70	Bickbeen R	4,0	47	18.900	19	14	0	33	2.900	1.650	0	4.500
11	Zeven	14/39 Ä	Primelweg/l.d. Wiesen	1,1	70	7.700	7	2	0	9	1.250	250	0	1.500
11	Zeven		Baulücken	6,4	100	64.100	69	28	46	144	10.550	3.300	2.900	16.700
11	Zeven		Ändg./Umbau/Erw.	1,1	100	10.600	11	5	8	24	4.100	850	500	5.400
11	Zeven		Summe	12,6	80	101.300	106	49	55	210	18.750	6.050	3.400	28.200
12	Bademühlen		Baulücken	0,4	100	3.500	2	2	0	5	450	300	0	700
12	Bademühlen		Ändg./Umbau/Erw.	0,0	100	0	0	0	0	0	50	0	0	100
12	Bademühlen		Summe	0,4	99	3.500	2	2	0	5	500	300	0	800
13	Badenstedt		Baulücken	0,5	100	5.400	5	2	0	7	850	250	0	1.200
13	Badenstedt		Ändg./Umbau/Erw.	0,0	100	300	0	0	0	0	150	50	0	200
13	Badenstedt		Summe	0,6	100	5.700	5	2	0	7	1.000	300	0	1.300
14	Brauel		Baulücken	0,5	100	4.900	4	2	1	7	750	250	100	1.100
14	Brauel		Ändg./Umbau/Erw.	0,0	100	200	0	0	0	0	100	0	0	100
14	Brauel		Summe	0,5	100	5.100	4	2	1	8	850	300	100	1.200
15	Brüttendorf		Baulücken	0,4	100	3.800	4	0	1	5	700	0	100	800
15	Brüttendorf		Ändg./Umbau/Erw.	0,0	100	300	0	0	0	0	100	0	0	100
15	Brüttendorf		Summe	0,4	100	4.100	4	0	2	6	800	0	100	900
16	Oldendorf		Baulücken	0,5	100	4.700	4	2	0	6	700	250	50	1.000
16	Oldendorf		Ändg./Umbau/Erw.	0,0	100	200	0	0	0	0	150	0	0	100
16	Oldendorf		Summe	0,5	99	4.900	4	2	0	7	850	300	50	1.200
17	Wistedt		Baulücken	0,5	100	4.700	4	2	0	6	700	300	0	1.000
17	Wistedt		Ändg./Umbau/Erw.	0,0	100	200	0	0	0	0	100	0	0	100
17	Wistedt		Summe	0,5	100	4.900	4	2	0	6	800	300	0	1.100
21	Heeslingen	21	Birkenweg Teil II R	9,3	56	51.900	49	18	0	67	8.050	2.050	0	10.100
21	Heeslingen	V21.1	nn	1,0	85	8.500	8	2	0	10	1.400	250	0	1.700
21	Heeslingen		Baulücken	2,4	100	24.200	21	8	1	30	3.550	950	100	4.600
21	Heeslingen		Ändg./Umbau/Erw.	0,3	100	3.300	3	1	0	4	1.700	250	0	2.000
21	Heeslingen		Summe	13,1	67	87.900	81	29	2	112	14.700	3.500	100	18.300
22	Boitzen		Baulücken	0,9	100	8.600	8	2	0	10	1.400	250	0	1.600
22	Boitzen		Ändg./Umbau/Erw.	0,1	100	700	1	0	0	1	300	50	0	300
22	Boitzen		Summe	0,9	100	9.300	9	2	0	11	1.700	250	0	2.000
23	Meinstedt-Sass.		Baulücken	0,7	100	6.600	6	2	0	8	1.000	250	0	1.200
23	Meinstedt-Sass.		Ändg./Umbau/Erw.	0,1	100	1.100	1	0	0	1	400	50	0	400
23	Meinstedt-Sass.		Summe	0,8	100	7.700	7	2	0	9	1.400	300	0	1.700
24	Steddorf		Baulücken	0,6	100	5.600	5	2	0	7	800	250	0	1.100
24	Steddorf		Ändg./Umbau/Erw.	0,1	100	1.000	1	0	0	1	350	50	0	400
24	Steddorf		Summe	0,7	100	6.600	6	2	0	8	1.150	300	50	1.500
25	Weertzen-Frey.		Baulücken	1,6	100	16.100	14	6	0	20	2.300	700	0	3.000
25	Weertzen-Frey.		Ändg./Umbau/Erw.	0,2	100	1.500	1	1	0	2	600	100	0	700
25	Weertzen-Frey.		Summe	1,8	100	17.600	15	7	0	22	2.850	800	0	3.700
26	Wense		Baulücken	0,5	100	5.400	5	2	0	7	750	250	0	1.000
26	Wense		Ändg./Umbau/Erw.	0,1	100	800	1	0	0	1	300	50	0	400
26	Wense		Summe	0,6	100	6.200	5	2	0	8	1.050	300	0	1.400
27	Wiersdorf		Baulücken	0,5	100	5.100	4	2	0	6	700	250	0	900
27	Wiersdorf		Ändg./Umbau/Erw.	0,0	100	500	0	0	0	1	250	50	0	300
27	Wiersdorf		Summe	0,6	100	5.600	5	2	0	7	950	250	0	1.200

Fortsetzung nächste Seite

Samtgemeinde Zeven Wohnraumangebotspotential Stand Frühjahr 2011				Bauland		Wohnungen			Wohnfläche					
TG Nr.	Name	lfd. Nr.	Bezeichnung / Lage	Brutto ha	Netto %	Netto m²	in EFH Whg	in vEFH Whg	in MFH Whg	insgesamt Whg	in EFH m²	in vEFH m²	in MFH m²	insgesamt m²
31	Gyhum		Baulücken	1,2	100	11.800	8	4	1	13	1.250	800	50	2.100
31	Gyhum		Ändg./Umbau/Erw.	0,1	100	1.400	1	0	0	2	250	100	0	400
31	Gyhum		Summe	1,3	100	13.200	9	4	1	14	1.500	950	50	2.500
32	Hesedorf	12	Hinter der Schule	3,4	72	24.800	21	6	0	27	3.150	1.200	0	4.400
32	Hesedorf		Baulücken	0,6	100	6.000	4	2	1	7	650	400	50	1.100
32	Hesedorf		Ändg./Umbau/Erw.	0,1	100	1.000	1	0	0	1	300	50	0	400
32	Hesedorf		Summe	4,1	77	31.800	26	8	1	35	4.100	1.650	50	5.800
33	Nartum	14	Op'n Barg	2,3	69	15.500	13	4	0	17	2.000	800	0	2.800
33	Nartum		Baulücken	1,2	100	11.900	8	4	1	13	1.250	800	100	2.200
33	Nartum		Ändg./Umbau/Erw.	0,2	100	1.700	1	0	0	2	400	100	0	500
33	Nartum		Summe	3,6	80	29.100	23	8	1	32	3.600	1.750	100	5.500
34	Wehldorf-Bockel		Baulücken	0,2	100	2.100	2	0	0	2	300	0	50	300
34	Wehldorf-Bockel		Ändg./Umbau/Erw.	0,1	100	700	1	0	0	1	200	50	0	200
34	Wehldorf-Bockel		Summe	0,3	99	2.800	3	0	0	3	500	50	50	600
41	Elsdorf	13	Sieks Wiesen II	1,0	52	5.300	6	2	0	8	950	400	0	1.300
41	Elsdorf	V41.1	nn	2,5	75	18.800	16	4	0	20	2.400	800	0	3.200
41	Elsdorf	V41.2	nn	1,0	85	8.500	8	2	0	10	1.150	400	0	1.500
41	Elsdorf		Baulücken	0,7	100	7.300	5	2	1	8	850	400	100	1.300
41	Elsdorf		Ändg./Umbau/Erw.	0,2	100	1.500	1	0	0	2	400	150	0	600
41	Elsdorf		Summe	5,4	77	41.400	36	10	1	48	5.700	2.100	100	7.900
42	Hatzte-Ehestorf		Baulücken	0,8	100	8.000	6	2	0	9	950	400	50	1.400
42	Hatzte-Ehestorf		Ändg./Umbau/Erw.	0,1	100	1.000	1	0	0	1	250	50	0	300
42	Hatzte-Ehestorf		Summe	0,9	100	9.000	7	2	1	10	1.200	450	50	1.700
43	Elsdorf-Nord		Baulücken	1,0	100	9.800	8	2	0	10	1.250	400	0	1.600
43	Elsdorf-Nord		Ändg./Umbau/Erw.	0,2	100	2.000	2	0	0	2	400	100	0	500
43	Elsdorf-Nord		Summe	1,2	100	11.800	10	2	0	12	1.650	500	0	2.100
SG	Zeven	gesamt	Neubaugebiete	25,7	62	159.900	147	54	0	201	23.150	7.750	0	30.900
SG	Zeven	gesamt	Baulücken	22,0	100	219.600	197	78	55	331	31.700	10.750	3.650	46.100
SG	Zeven	gesamt	Ändg./Umbau/Erw.	3,0	100	30.000	27	10	10	48	10.750	2.150	700	13.600
SG	Zeven	gesamt	Summe	50,6	81	409.500	372	142	66	580	65.600	20.650	4.350	90.600
SG	Zeven	gesamt	Neubaugebiete %	50,7		39,0	39,6	37,9	0,0	34,7	35,3	37,5	0,0	34,1
SG	Zeven	gesamt	Baulücken %	43,4		53,6	53,1	54,8	84,5	57,0	48,3	52,0	84,4	50,9
SG	Zeven	gesamt	Ändg./Umbau/Erw. %	5,9		7,3	7,4	7,3	15,5	8,3	16,4	10,5	15,6	15,0
SG	Zeven	gesamt	Neubaugebiete %				73,2	26,8	0,0	100	74,9	25,1	0,0	100
SG	Zeven	gesamt	Baulücken %				59,7	23,6	16,8	100	68,8	23,3	7,9	100
SG	Zeven	gesamt	Ändg./Umbau/Erw. %				57,2	21,5	21,3	100	79,1	15,9	5,0	100
SG	Zeven	gesamt	gesamt %				64,1	24,5	11,3	100	72,4	22,8	4,8	100
Stadt	Zeven	gesamt	Neubaugebiete	5,1	52	26.600	26	16	0	42	4.100	1.950	0	6.000
Stadt	Zeven	gesamt	Baulücken	9,1	100	91.100	92	38	50	180	14.700	4.700	3.150	22.600
Stadt	Zeven	gesamt	Ändg./Umbau/Erw.	1,2	100	11.800	13	5	9	26	4.750	950	550	6.200
Stadt	Zeven	gesamt	Summe	15,4	84	129.500	131	59	58	248	23.550	7.600	3.700	34.800
Gemeinde	Heeslingen	gesamt	Neubaugebiete	10,3	58	60.400	58	20	0	78	9.450	2.250	0	11.700
Gemeinde	Heeslingen	gesamt	Baulücken	7,2	100	71.600	62	24	2	88	10.450	2.850	150	13.400
Gemeinde	Heeslingen	gesamt	Ändg./Umbau/Erw.	0,9	100	8.900	8	3	1	11	3.850	600	50	4.500
Gemeinde	Heeslingen	gesamt	Summe	18,4	77	140.900	127	47	3	177	23.750	5.700	200	29.600
Gemeinde	Gyhum	gesamt	Neubaugebiete	5,7	71	40.300	34	10	0	44	5.150	2.000	0	7.200
Gemeinde	Gyhum	gesamt	Baulücken	3,2	100	31.800	23	10	2	35	3.500	2.050	200	5.700
Gemeinde	Gyhum	gesamt	Ändg./Umbau/Erw.	0,5	98	4.800	4	1	1	6	1.100	350	50	1.500
Gemeinde	Gyhum	gesamt	Summe	9,4	82	76.900	60	21	3	85	9.750	4.400	300	14.400
Gemeinde	Elsdorf	gesamt	Neubaugebiete	4,5	72	32.600	30	8	0	38	4.450	1.550	0	6.000
Gemeinde	Elsdorf	gesamt	Baulücken	2,5	100	25.100	20	6	1	27	3.050	1.200	150	4.300
Gemeinde	Elsdorf	gesamt	Ändg./Umbau/Erw.	0,4	100	4.500	4	1	0	5	1.050	300	50	1.400
Gemeinde	Elsdorf	gesamt	Summe	7,5	83	62.200	53	15	2	70	8.500	3.000	200	11.700

Tabelle 3.1.1: Wohnraumangebotspotentialermittlung der Samtgemeinde Zeven Anfang 2011
(Wohnungsgröße bezogen auf das Ausgangsjahr auf Grundlage der aktuellen Baufertigstellungsstatistik und nach eigenen Berechnungen, MFH = Mehrfamilienhaus, EFH = freistehendes Einfamilienhaus, vEFH = verdichtet stehendes Eigenheim, Zweifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser usw., Whg. = Wohnungen, Wfl. = Wohnfläche, Geb. = Gebäude, R = bislang nicht bebaute Restfläche, E = Erschließung)

Baulücken

Von den nach § 34 BauGB¹ bebaubaren Grundstücken sind die wenigsten auch praktisch bebaubar und entsprechen zumindest annähernd der spezifischen Nachfrage an diesen Standorten. Für die Bevölkerungsentwicklung sind nur Baulücken von Interesse, für die bis zum Ende des Simulationszeitraumes im Jahr 2030 eine realistische Aussicht auf eine Bebauung besteht.

Die Erfassung von Baulücken ist in den älteren Siedlungsbereichen mit größeren Unsicherheiten behaftet. Zur Frage der Bebaubarkeit von Grundstücken nach § 34 BauGB liegt eine sehr umfangreiche Rechtsprechung vor. In der Praxis der bislang untersuchten Städte und Gemeinden lässt sich hier keine gemeinsame Linie erkennen. Dies hat mehrere Gründe. Die Einschätzung, ob ein Grundstück nach § 34 BauGB bebaubar ist, ist trotz oder gerade wegen der umfangreichen Rechtsprechung schwierig. Die städtebaurechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB ist von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu beurteilen. Ist für ein Bauvorhaben ein Bebauungsplan erforderlich, so sind die dadurch ausgelösten städtebaulichen Konflikte im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu lösen bzw. es müssen Lösungswege aufgezeigt werden. Bebauungspläne müssen von der Gemeinde aufgestellt werden. Die Baugenehmigungsbehörde entscheidet, ob ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist oder ob hier ein Bebauungsplan erforderlich wird. Dadurch entsteht eine Tendenz, die problematischen Fälle oder Grenzfälle an die Bauleitplanung bzw. an die Gemeinde zu verweisen. Dies führt dazu, dass insbesondere in kleinen Gemeinden der Anteil bebaubarer Lücken geringer ausfällt als in großen Städten mit einer eigenen Baugenehmigungsbehörde. Allerdings gibt es hier auch Beispiele für eine gute Zusammenarbeit. Erschwerend kommt hinzu, dass seit Jahren zu der Frage „Innen- oder Außenentwicklung“ ein heftiger, zuweilen ideologischer Streit geführt wird. Dabei wird die konkrete Situation in den Städten und Gemeinden und deren Problemlage häufig nicht ausreichend beachtet. Bei dieser Wohnraumangebotspotentialermittlung wurde von einer sehr flexiblen Auslegung der Regelungen des § 34 BauGB ausgegangen. Sollte dies nicht der Fall sein, so würden für einen Teil der hier erfassten Baulücken Bebauungspläne, Abrundungssatzung o.ä. erforderlich. Das hätte keinen Einfluss auf das gesamte Wohnraumangebotspotential, allerdings würde das Wohnraumpotential in den Baugebieten ansteigen und das in den Baulücken entsprechend absinken. Dabei würde das Bruttobauland deutlich stärker zunehmen als das Nettobauland.

In der Regel wird zur Erfassung des Baulückenpotentials in den älteren Siedlungsgebieten einer Gemeinde der Wohngebäudebestand zu Grunde gelegt. Aufgrund der bisherigen Wohnungsbestandsentwicklung, der Auswertung von Karten, Luftbildern und einer Befahrung wurde das Baulückenpotential abgeschätzt. Dabei wurde ersichtlich, dass dieses Potential in der Stadt Zeven in den wohnungsbaustarken 90er Jahren etwas stärker ausgeschöpft wurde. Hinzu kommt, dass weite Teile des Stadtgebietes durch geplante Neubaugebiete entstanden. Sie sind durchparzelliert und bis auf die neuesten Baugebiete nachfolgend nahezu vollständig bebaut worden. In einem ersten Näherungsschritt wurde davon ausgegangen, dass auf jedes vorhandene 75. Wohngebäude in dieser Gemeinde und jedes 50. Wohngebäude den Ortschaften Gyhum und Elsdorf eine bis 2030 bebaute Baulücke kommt. Der Ort Heeslingen ist weniger „dicht“ bebaut. Hier kommt eine Baulücke auf 30 vorhandene Gebäude. In den kleinen Ortschaften gibt es aufgrund der historischen Entwicklung in der mehr Baulücken. Dort kommt eine Baulücke auf 20 vorhandene Gebäude. Allerdings sind sie weitaus schwieriger zu mobilisieren. Die so ermittelten Baulücken wurden anschließend vor Ort auf ihre konkrete Realisierbarkeit hin überprüft.

Baulücken werden häufig allein anhand von städtebaulichen Kriterien erhoben. Entscheidend ob ein Wohngebäude in einer Baulücke gebaut wird bzw. ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Bauvorhaben ist, sind jedoch eher soziale Kriterien. So werden jahrelang Bauplätze für die eigenen Kinder vorgehalten, die nie ernsthaft in Betracht gezogen haben, neben ihren Eltern (oder Schwiegereltern) zu bauen. Umgekehrt werden in städtebaulich problematischen Situationen Wohngebäude gerade wegen dieser Nähe realisiert, die von Planern als Baulücke nie in Betracht gezogen worden wären. Dies sind nur wenige Aspekte zum Thema Baulücke. Hinzuweisen ist noch auf ein elementares Grundproblem. Es gibt in Deutschland keinen transparenten Baulückenmarkt. In der Praxis werden Bauplätze über Hinweisschilder am Straßenrand angeboten und zudem auch nur die in Neubaugebieten. Dieses mittelalterliche „Marketing“ ist unzeitgemäß².

Zur Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung ist es gleichgültig, wo sich innerhalb des Teilgebietes die Baulücken tatsächlich befinden. Ob dieses Potential genutzt wird, hängt von der örtlichen Baulandnachfrage und dem Baulandangebot in den Neubaugebieten ab. Dieser Einflussfaktor kann jedoch erst bei der Simulation der Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung ermittelt werden. Dies

¹ Der §34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

² Mit der Bestandsaufnahme aller Baulücken hat die Gemeinde Heek zumindest die Grundlage für eine zeitgemäße Vermarktung privater Baugrundstücke gelegt. Dort gibt es jetzt einen Baulückenmarkt. siehe <http://www.heek.de/bauen-und-umwelt/bauen-und-wohnen/baugrundstuecksboerse.html>

führt dann auch zu unterschiedlichen Umsetzungsanteilen in den Szenarien. Die Verteilung auf die Gebäudetypen entspricht der tatsächlichen Verteilung in den Teilgebieten (ganz im Sinne des Einfügungsgebotes).

Die derzeit verfügbaren Bauplätze in den Baugebieten

Nr.58 „Auf dem Praun, Teil VI“ in Zeven

Nr.28 „Neues Land Teil II“ in Zeven

Nr.16 „Hinter den Höfen“ in Boitzen

Nr.20 „Östlich Kreuzberg“ in Weertzen

wurden als Baulücken erfasst, da die Baugebiete bereits vollständig erschlossen sind. Hinzu kamen noch einige Bauplätze im Bereich Hülsenbusch in Gyhum.

Insgesamt wurden so etwa 250 potentielle Bauplätze erfasst. Einschließlich der Baulücken in diesen nicht einzeln aufgenommenen älteren Bebauungsplänen, in Abrundungssatzungen u.ä. und in der Bauphase befindlicher Gebäude umfasst dieses Angebotspotential knapp 46.000 m² Wohnfläche bzw. etwa 330 Wohnungen. Davon entfallen etwa 60% der Wohnungen und 69% der Wohnfläche auf die freistehenden Einfamilienhäuser und knapp 24% bzw. 23% auf die Zweifamilien- und Doppelhäuser und 17% bzw. 8% auf die Mehrfamilienhäuser. Knapp 44% des Wohnflächenangebotspotentials in Baulücken befindet sich im Teilgebiet 11 Zeven und 10% im Teilgebiet 21 Heeslingen. (Siehe Tabelle 3.1.1 Seite 203/4 und Übersicht Seite 208.)

Wohnungserweiterungen

Neben einer Bebauung weniger noch freier Grundstücke werden bestehende Wohnungen, zumeist in Einfamilienhäusern, erweitert (siehe Kapitel 2.2 Seite 55 ff.). Basis für die Abschätzung ist der ältere Eigenheimbestand des Jahres 1987. Die Höhe entspricht, etwas abgeschwächt dem durchschnittlichen Zugang der letzten fünf Jahre in den Mitgliedsgemeinden auf Basis der Angaben des LSKN. Es wird davon ausgegangen, dass jedes 33. Einfamilienhaus um jeweils etwa 30 m² Wohnfläche erweitert wird. Zweifamilienhäuser sind schwieriger zu erweitern. Hier wird nur jeweils etwa halb so viel Wohnfläche durch Erweiterungen geschaffen wie in den Einfamilienhäusern. **Damit diese Erweiterungen möglich werden, sind ggf. ältere Bebauungspläne zu überplanen.** Das Erweiterungspotential liegt bei etwa 7.000 m² Wohnfläche.

Umnutzungen und Umbauten zu Wohnungen

In den nächsten Jahren werden weiterhin landwirtschaftliche Betriebe die Produktion einstellen. Außerdem wird es zur Schließung oder Verlagerung von kleinen Gewerbebetrieben kommen (siehe Rahmenszenario Kapitel 3.2 Seite 210 ff. und Kapitel 2.4 Seite 144 ff.). Infolge des fortschreitenden Agrarstrukturwandels werden im Laufe der nächsten Jahre viele landwirtschaftliche Hofstellen aufgegeben. Ein Teil dieser Bausubstanz wird zu Wohnzwecken umgebaut werden. Hier erfolgte eine vorsichtige Schätzung für alle Ortslagen. Angesichts der Größe dieser Bausubstanz wird es sich dabei häufiger auch um den Bau von Miet- oder Eigentumswohnungen handeln. Vielfach wird in den kleinen Ortslagen so Wohnraum für Haushaltsgründer und ältere Einwohner geschaffen, die sonst den Standort verlassen müssten.

Die Zunahme der Wohnnutzung wird die Entwicklungsmöglichkeiten der verbleibenden Betriebe eingrenzen. Neben anderen Gründen führt dies dazu, dass sich die verbleibenden Betriebe an Standorten konzentrieren³. Dadurch eröffnen sich weitere Umnutzungsmöglichkeiten. In der Regel erweitert sich durch diesen schleichenden Umstrukturierungsprozess auch der Interpretationsspielraum für Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Basis für diese Potentialabschätzung war der vor 1948 errichtete Wohngebäudebestand. Wie in vielen anderen kleineren Städten und ländlichen Gemeinden war auch in der Samtgemeinde Zeven und insbesondere in den kleineren Ortschaften die städtebauliche Struktur und die Bausubstanz vor 1948 stark von der Landwirtschaft sowie von Handwerksbetrieben geprägt. Dieses Potential wurde bereits in den 90er Jahren stark genutzt (siehe Kapitel 2.2 Seite 55 ff.). Hier wurde davon ausgegangen, dass im Betrachtungszeitraum weiterhin relativ häufig, jedoch insgesamt weniger als in den zurückliegenden Jahren, Gebäude zur Wohnnutzung umgebaut werden. Hier liegen in den Gemeinden sehr unterschiedliche Werte vor. Sie reichen von einer Umnutzung je 50 vor 1948 gebauter Gebäude in den kleineren Ortslagen am Rande der Samtgemeinde bis zu einer Umnutzung je 150 vor 1948 gebauter Gebäude in den unmittelbar an den Kernort grenzenden Ortschaften. Insgesamt könnte sich der Wohnflächenbestand durch Umnutzung bzw. durch den Umbau bestehender Gebäude bis zum Jahr 2030 um etwa 6.000 m² erhöhen. Das entspricht etwa 50 Wohnungen.

³ Vgl. Peter H. Kramer: Die Zukunft des Dorfgebietes. 1998. Forschungsprojekt im Auftrage der DG Bank und der DLG.

Aktuelle Neubaugebiete

Die Realisierung von Neubaugebieten erfolgt zeitlich grundlegend anders als die Bebauung von Baulücken. Wohnraumangebotspotentiale in Bebauungsplänen werden dann einzeln erfasst, wenn diese Baurechte ohne zusätzliche Maßnahmen (in der Regel von Seiten der Gemeinde) wie z.B. Bodenordnung und Erschließung nicht realisierbar sind. Zu Beginn dieser Untersuchung, Ende 2011, befanden sich die Neubaugebiete im Bereich der Bebauungspläne Nr. 70 "Bickbeen" (Aufstellungsbeschluss: 15.02.2000, Satzungsbeschluss: 12.09.2002) und Nr. 14 "Primelweg" 1. Änderung und Nr.39 „In den Wiesen Teil IV“ 2.Änderung (Beschluss 14.02.2008) Nr. 21 „Birkenweg Teil II“ (Aufstellungsbeschluss: 19.07.2004, Satzungsbeschluss: 18.08.2005) mit der 1.Änderung aus dem Jahr 2007 Nr. 14 „Op'n Barg“ (Aufstellungsbeschluss: 15.11.2004, Satzungsbeschluss: 09.03.2006) mit der 1.Änderung aus dem Jahr 2007 in der Realisierungsphase.

Das Baugebiet Nr. 12 „Hinter der Schule“ (Aufstellungsbeschluss: keine Angaben, Satzungsbeschluss: 02.12.2003) in Hesedorf wurde bislang nicht umgesetzt.

Bei der Potentialerfassung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Sieks Wiesen II“ in Elsdorf (Aufstellungsbeschluss Frühjahr 2012) wurde der vorliegenden Entwurf vom Dezember 2011 zu Grunde gelegt.

Anfang 2012 umfasste dieses Wohnraumpotential noch etwas mehr als 22.000 m² Wohnfläche bzw. etwa 145 Wohnungen in Eigenheimen.

Vorschauflächen

Ergänzend kommen noch Flächen hinzu, die mittel- und langfristig bebaut werden sollen, für die aber noch keine abschließenden Planungen vorliegen. Soweit noch keine lfd. Nummern für die Bebauungspläne vorliegen, sind diese Wohnbauflächen in der Tabelle 3.1.1 mit einem "V...", gekennzeichnet. Aufgrund der Lage des Baugebietes wurden weitere Annahmen getroffen. Im Teilgebiet 21 Heeslingen ist dies ein Baugebiet mit 1,0 Hektar Bruttobauland für 10 Wohnungen mit etwa 1.600 m² Wohnfläche und im Teilgebiet 41 Elsdorf zwei Baugebiet mit zusammen 3,5 Hektar Bruttobauland für 30 Wohnungen mit 4.700 m² Wohnfläche. (Siehe Tabelle 3.1.1 Seite 203/4 und Übersicht Seite 208.)

Gesamtpotential

Aus Baulücken, Umnutzungen, Erweiterungen, Planungen und Vorschauflächen errechnet sich zusammengefasst ein Wohnraumangebotspotential von etwa 90.000 m² reiner Wohnfläche oder, heutige Wohnungsgrößen unterstellt, ein Potential von etwa 580 Wohnungen. Hier ist zu beachten, dass Erweiterungen, insbesondere der Einfamilienhäuser, nicht als Wohnungszugang erfasst werden. Außerdem ist zu beachten, dass die Größe der fertig gestellten Wohnungen in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird und daher im Laufe der Zeit bei gleichem Wohnflächenzugang immer weniger Wohnungen hergestellt werden können.(Siehe Tabelle 3.1.1 Seite 203/4 und Übersicht Seite 208.)

Das festgestellte Wohnraumangebotspotential entspricht 8% des gesamten Wohnflächenbestandes am 31.12.2010 und 6% des gesamten Wohnungsbestandes. Bei einer (allerdings unrealistischen) vollständigen Umsetzung des Wohnraumpotentials würde die Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern um 3% und in Ein- und Zweifamilienhäusern um knapp 9% zunehmen. Der Wohnungsbestand würde in Mehrfamilienhäusern um 3% und in Ein- und Zweifamilienhäusern um knapp 7% zunehmen⁴.

Das gesamte Wohnungsangebotspotential verteilt sich zu knapp 64% auf freistehende Eigenheime, zu knapp 25% auf verdichtet stehende Eigenheime (Zweifamilien-, Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser) und zu 11% auf Mehrfamilienhäuser. 72% des Wohnflächenangebotspotentials entfällt auf die freistehenden Einfamilienhäuser, 23% auf die übrigen Eigenheime und 5% auf die Mehrfamilienhäuser.

Knapp 31% des Wohnflächen- und 36% des Wohnungsangebotspotentials befinden sich im Kernort, dem Teilgebiet 11 Zeven. In diesem Teilgebiet wohnten Ende 2010 52% aller Einwohner der Samtgemeinde Zeven. In den Teilgebieten 21 Heeslingen, 32 Hesedorf, 33 Nartum und 41 Elsdorf ist der Anteil am Wohnflächenangebotspotential größer als der Anteil an der Gesamtbevölkerung. Die Verteilung des Wohnflächenpotentials auf die Teilgebiete entspricht in den übrigen Teilgebieten der Verteilung der Bevölkerung auf die Teilgebiete. Es gibt allerdings keinen funktionalen Zusammenhang zwischen der Gesamtzahl der Einwohner einer Verwaltungseinheit und der Wohnraumnachfrage oder gar dem Wohnraumangebotspotential (siehe u.a. Seite 135 ff.).

⁴ Nicht dargestellt sind hier die Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

Kurzübersicht Wohnraumangebotspotential der Samtgemeinde Zeven

Wohnraumangebotspotential der Samtgemeinde Zeven Anfang 2011

	Wohnfläche		Wohnungen	
Baulücken	13.600 m ²	51%	330 Whg	57%
Wohnungserweiterung	7.200 m ²	8%		
Umbau / Umnutzung	6.300 m ²	7%	50 Whg	8%
Neubaugebiete	30.900 m ²	34%	200 Whg	35%
Wohnraumangebotspotential gesamt	90.600 m ²	100%	580 Whg	100%
davon Vorschauflächen	6.300 m ²	7%	40 Whg	7%

Verteilung des Wohnraumangebotspotentials auf die Gebäudetypen

freistehende Eigenheime	65.600 m ²	72%	370 Whg	64%
Zweifamilien-, Reihen-, Doppelhäuser u.ä.	20.700 m ²	23%	140 Whg	25%
Mehrfamilienhäuser	4.300 m ²	5%	65 Whg	11%

Wohnraumangebotspotential entspricht ... des Wohnungsbestandes (am 31.12.2010)

Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigenheime)	9%	7%
Mehrfamilienhäuser	3%	3%
insgesamt (Wohn- und Nichtwohngebäude)	8%	6%

Verteilung auf die Teilgebiete

Samtgemeinde Zeven Wohnraumangebotspotential		Wohnfläche		Wohnungen		Einwohner am 31.12.2010	
TG Nr.	Name	m ²	%	Whg	%	Ew	%
11	Zeven	28.200	31,2	210	36,2	11.944	52,3
12	Bademühlen	800	0,9	5	0,8	211	0,9
13	Badenstedt	1.300	1,5	7	1,3	393	1,7
14	Brauel	1.200	1,4	8	1,3	361	1,6
15	Brüttendorf	900	1,0	6	1,0	290	1,3
16	Oldendorf	1.200	1,3	7	1,2	328	1,4
17	Wistedt	1.100	1,2	6	1,1	269	1,2
21	Heeslingen	18.300	20,2	112	19,3	2.311	10,1
22	Boitzen	2.000	2,2	11	1,9	322	1,4
23	Meinstedt-Sassenholz	1.700	1,8	9	1,6	365	1,6
24	Steddorf	1.500	1,6	8	1,4	355	1,6
25	Weertzen-Freyerssen	3.700	4,1	22	3,7	633	2,8
26	Wense	1.400	1,5	8	1,3	342	1,5
27	Wiersdorf	1.200	1,3	7	1,2	342	1,5
31	Gyhum	2.500	2,8	14	2,5	455	2,0
32	Hesedorf	5.900	6,5	35	6,0	710	3,1
33	Nartum	5.500	6,0	32	5,6	767	3,4
34	Wehldorf-Bockel	600	0,6	3	0,5	375	1,6
41	Elsdorf	7.900	8,7	48	8,2	1.052	4,6
42	Hatzte-Ehestorf	1.700	1,9	10	1,7	432	1,9
43	Elsdorf-Nord	2.200	2,4	12	2,1	575	2,5
SG	Zeven	90.600	100	580	100	22.832	100
Stadt	Zeven	34.800	38,5	249	42,8	13.796	60,4
Gemeinde	Heeslingen	29.600	32,7	177	30,5	4.670	20,5
Gemeinde	Gyhum	14.400	15,9	84	14,6	2.307	10,1
Gemeinde	Elsdorf	11.700	12,9	70	12,1	2.059	9,0

rundungsbedingte Abweichungen Whg = Wohnungen

3.2 Konzeption und Entwicklung der Szenarien

Um eine realistische Beschreibung der wahrscheinlichen Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung zu bekommen, müssen über die äußeren Einflüsse oder internen Strukturverschiebungen Annahmen gemacht werden. Diese Annahmen betreffen die Art, den Zeitpunkt und die Stärke von äußeren Einwirkungen, Eingriffen oder Ereignissen. Die Einflussmöglichkeiten sind vielfältig und können zunächst in beliebiger Kombination erfolgen. Die vollständige Untersuchung beliebiger Kombinationen ist offensichtlich aussichtslos. In der Praxis der Bedarfs- und Folgenabschätzung wird die Vielfalt der möglichen Kombinationen externer Einwirkungen in Szenarien zusammengefasst. Ein Szenario steht dabei unter einer bestimmten Leitidee, an der sich die Auswahl der Art und Stärke der äußeren Einwirkungen orientiert. Diese Leitidee in der Kurzbeschreibung des Szenarios und meist auch in seinem Titel festgehalten, bestimmt die Grundzüge der externen Entwicklung und wird benutzt, um einen im Rahmen dieser Grundannahmen plausiblen und in sich konsistenten Satz von externen Parametern abzuleiten. Die Annahmen des Szenarios sollten relativ bruchlos an die historische Entwicklung anknüpfen, führt diese jedoch unterschiedlich fort. Mit der strukturgetreuen Beschreibung eines Systems, den Daten für seinen Anfangszustand und der Vorgabe externer Einwirkungen über den interessierenden Zeitraum in Form von Szenarien ist es im Prinzip möglich, die zu erwartende Entwicklung zu beschreiben. Bei komplexen Systemen wie dem der Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbautätigkeit, ist die Ableitung der zu erwartenden Entwicklung nur mit Hilfe eines Computer gestützten Simulationsmodells möglich. Dieses hat auch den Vorteil, dass sich ohne großen Zeitaufwand beliebige Struktur- und Parameterveränderungen durchführen lassen, um etwa die mutmaßlichen Folgen von Eingriffen oder die Empfindlichkeit der Reaktionen des Systems (Sensitivität) zu ermitteln.

Die Untersuchung der möglichen Bandbreite zukünftiger Wirkungen und Entwicklungen unterscheidet sich grundsätzlich von dem Versuch, mit Hilfe eines Systemmodells zu einer Prognose der zukünftigen Entwicklung zu gelangen. Eine Prognose bedeutet, zukünftige Entwicklungen, Ereignisse oder Handlungen wichtiger Akteure genau zu kennen - eine Voraussetzung, die kaum erfüllbar sein wird und in diesem Fall auch demokratischen Grundsätzen elementar widersprechen würde (vor allem würde der politische Diskurs ausgeklammert und politische Entscheidungen vorbestimmt werden).

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der vorhandenen Struktur, der Entwicklungsdynamik und aus den Aktivitäten der Gemeinde; vor allem durch die Realisierung neuer Wohngebiete oder aber auch durch besondere Fördermaßnahmen. Um eine realitätsnahe Simulation durchführen zu können, müssen daher Szenarien definiert werden. Sie umschreiben die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde.

Bei den nachfolgend beschriebenen Szenarien werden verschiedene, als realistisch erachtete Entwicklungsmöglichkeiten der Samtgemeinde Zeven betrachtet. In der Region übernimmt jede Stadt und Gemeinde eine eigenständige Position und Rolle. Es obliegt den Städten und Gemeinden, sich für oder gegen diese sich selbstständig herausbildende Position zu entscheiden. Um diese Entscheidung treffen zu können, müssen die eigene besondere Situation und die Handlungsmöglichkeiten, ausgehend von der augenblicklichen Lage und der Entwicklungsdynamik, erkannt und aufgezeigt werden. Die Positionen der Samtgemeinde Zeven wurde in der Analyse (Kapitel 2) in ihren wesentlichen Zügen herausgearbeitet und in den nachfolgend beschriebenen Szenarien eingearbeitet. Für eine genauere Standortbestimmung bedarf es einer tiefergehenden Analyse (einschließlich der Sozial- und Wirtschaftsstruktur). Insbesondere wäre vor allem eine Analyse der übrigen Städte und Gemeinden im Umfeld der Samtgemeinde Zeven erforderlich. Es wäre auch zu klären, wie sich die möglichen Konkurrenten entwickeln. Über die Spezialisierung und Differenzierung der Städte und Gemeinden in der Region liegen über die Ergebnisse der hier durchgeführten Analyse (Kapitel 2) keine Informationen vor. Es ist auch nicht bekannt, dass hieran gezielt gearbeitet wird. Aus den bislang von uns durchgeführten Gutachten zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung lässt sich zweifelsfrei eine zunehmende und hochgradige Spezialisierung, Ausdifferenzierung und Abgrenzung der Städte und Gemeinden feststellen.

Rahmenszenario

Für die nachfolgend beschriebenen Szenarien sind weitere Entwicklungen zu berücksichtigen. Sie finden unabhängig von der Szenariodefinition statt und werden hier als Rahmenszenario beschrieben. Auf die einzelnen Punkte wurde teilweise in der Standortanalyse eingegangen (insbesondere Kapitel 2.3 Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung im Umfeld Seite 88 ff. und Kapitel 2.5 Abschätzung des Wohnungs- und Baulandnachfragepotentials Seite 160 ff). Daher erfolgt hier nur eine Kurzdarstellung einiger wichtiger Veränderungen, die bei der Entwicklung und insbesondere bei der Beurteilung der Szenarien zu beachten sind.

Allgemeiner Teil

Was ist für eine Stadt oder Gemeinde wirklich neu am „demographischen Wandel“ ?

Die demographischen Veränderungen sind Teil gesamtgesellschaftlicher Veränderungen wie die Globalisierung und Flexibilisierung. Manches was der Bevölkerungsentwicklung angelastet wird, ist eine Folge der Globalisierung (u.a. Entwicklung der Lohnnebenkosten). Die demographische Veränderung bedingt ihrerseits Veränderungen in der Ökonomie (u.a. Frauenerwerbstätigkeit und Kinderbetreuung). Allen gemeinsam ist das Ende der Massenproduktion und des Massenkonsums. Individualisierung und Flexibilisierung kennzeichnet die derzeitige Entwicklung; der Kampf um begrenzte Ressourcen wird die zukünftige Entwicklung prägen. Nachfolgend werden vier Hauptthesen zu den Folgen der demographischen Entwicklung benannt.

a) Segregation setzt ein

Grundsätzlich müssen wir davon ausgehen, dass die Anlässe für einen Wohnungs- und Wohnstandortwechsel im Laufe eines Lebens erheblich zunehmen. Mit den verschiedenen Lebensphasen ändern sich auch die Standortanforderungen zuweilen radikal. Mögliche Anlässe sind: die Geburt, der Besuch eines Kindergartens, jeder Schulartwechsel, die Ausbildungen, der Eintritt in die aktive Erlebnis-, Selbstfindungs- und Selbstverwirklichungsphase, eine Heirat, die Familiengründung, eine Scheidung, eine erneute Heirat, nachdem ein Kind 'aus dem Haus ist', Pension- bzw. beim Renteneintritt, ein Pflegefall oder auch das Sterben. Jeder neue Abschnitt ist mit der Frage nach der geeigneten Wohnform und dem geeigneten Standort verbunden. Die sozialen Gruppen oder Milieus verfolgen dabei eigene, ähnliche Strategien und Verhaltensmuster. Die Herausbildung ethnischer Gruppen beschleunigt diesen Prozess. Hinzu kommt ein häufiger Arbeitsplatzwechsel. Um gerade hier einen erzwungenen Wohnortwechsel zu vermeiden, bekommen Wohnstandorte, von denen aus ein großer Arbeitsmarkt erreicht werden kann, eine 'wohnstrategisch' hohe Bedeutung.

Infolge des Wohnungsbaues und der allgemeinen demographischen Entwicklung wird erstmals seit Ende des Krieges das Wohnraumangebot quantitativ und dauerhaft höher ausfallen als die Wohnraumnachfrage. Damit normalisiert sich der Wohnungsmarkt in Deutschland und entspricht weitgehend dem Wohnungsmarkt in den benachbarten westlichen Ländern. Mit der Zunahme des verfügbaren Wohnraumangebotes differenzieren sich auch die Wohnpräferenzen. Ursache für die Differenzierung der Wohnpräferenzen ist neben der Zunahme der Wahlmöglichkeiten durch ein größeres Wohnraum- und Baulandangebot, auch eine Zunahme der ökonomischen Möglichkeiten für einen zunehmenden Teil der Bevölkerung (Erbten, Doppelverdienerhaushalte s.o.), Abbau von sozialen und funktionalen Zugänglichkeitsbarrieren (Städter auf dem Dorf, 'junge Alte' bauen Eigenheime', Deregulierung u.a. im Baurecht, Abbau von ÖBV usw.) und eine erweiterte Gestaltbarkeit der Alltagswirklichkeit (alles ist möglich). Wählen können bedeutet fragen müssen, was einem gefällt, was zu einem passt. Damit erfahren Genuss, Distinktion und Lebensphilosophie erheblich an Bedeutung, auch in Bezug auf das Wohnen. Damit einher geht eine zunehmende sozialräumliche Differenzierung (Segregation). Objektivierbare Wohnqualitäten führen zu einer Homologisierung zwischen dem Wohnraum (einschließlich der Quartiere) und der sozialen Struktur der Gesellschaft. Generell unattraktiver Wohnraum steht dauerhaft leer. Dies betrifft vor allem den sozialen Wohnungsbau der 60er Jahre und stark immissionsbelastete Standorte (u.a. Wohnungen an Ausfall- oder Durchgangsstraßen).

b) Infrastruktur wird nicht mehr benötigt

In den Aufbaujahren fehlte es an Infrastruktur. Das was da war, wurde dringend benötigt oder ggf. umgenutzt. Hinzu kamen neue Aufgaben und Leistungen. Heute und zukünftig gibt es andere Anforderungen und Vorstellungen an die Infrastruktur und den Gemeinbedarf. Einiges wird definitiv nicht mehr gebraucht und ist zu entsorgen. Dies betrifft jede Art von Infrastruktur: Wohnungen, Läden, Straßen, Spiel- und Sportplätze, Gewerbebetriebe, militärische Anlagen und die technische Infrastruktur (Wasser und Energie). Einiges was in den hektischen Aufbaujahren und der Nachwendezeit gebaut wurde, wird nicht mehr benötigt. Dazu zählen auch Gemeinbedarfseinrichtungen, die den Babyboom der 60er Jahre abdecken mussten (Schulen, Mietwohnungsbau, Spielplätze, Straßen). Einige soziale Experimente der 60er Jahren sind endgültig gescheitert (sozialer Wohnungsbau). Immobilienwerte verlieren an Wert, da das Angebot weitaus höher ausfallen wird als die Nachfrage. Damit veränderte sich auch der Charakter des Eigenheimes, statt Wertanlage wird es zum Freiraum, Ausdruck der Individualität, Ort der Selbstverwirklichung.

Spielplätze sind eine Reaktion auf die hochverdichteten Stadtquartiere der Gründerzeit. Neue Spielplätze wurden in den letzten Jahren vor allem im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Eigenheimbaugelände angelegt. Sie werden, wenn überhaupt, nur zu Beginn der Besiedlung gebraucht, solange die zugezogenen Kinder noch in diesem Alter sind. Insgesamt hat sich das Spiel der Kinder stark verändert, sodass diese Reserven kaum noch den aktuellen Anforderungen entsprechen. Auch die Art Sport zu betreiben, hat sich bereits verändert und wird dies auch weiterhin tun. Die Zahl der sporttreibenden Jungen geht zurück, die der Alten nimmt zu. Ältere treiben eher Sport in der Halle. Sport wird aber auch zunehmend individualisiert, D.h., weniger in Vereinen ausgeübt und es werden weniger und andere Spiel- und Sportstätten benötigt.

Ein dreigliedriges Schulsystem bedingt aufgrund der erforderlichen Mindestanzahl an Zügen große Einzugsbereiche. Die zunehmende Segregation führt in Verbindung mit den Einzugsbereichen zu einer starken Belastung einzelner Schulen und Schularten. Der Rückgang der Bevölkerungsdichte und die Zunahme der Segregation erzwingt eine Flexibilisierung des Schulsystems. Aufgrund der hohen Altersstruktur der Lehrer und der geringen Anzahl an Lehramtsstudenten können in den nächsten Jahren nicht mehr alle ausscheidenden Lehrer ersetzt werden. Dies erhöht den Druck zur Konsolidierung des Schulangebotes. D.h., es müssen Schulen geschlossen werden.

In den 60er und 70er Jahren wurden neben Mietwohnungen erstmals nach Ende des Krieges auch in erheblichem Umfang Wohneigentum geschaffen. Neben diesen Immobilienwerten werden in den nächsten Jahren erhebliche Kapitalwerte vererbt. Etwa die Hälfte des Erbschaftsvolumens entfällt auf Immobilien und Grundstücke. Nach 50 Jahren Vermögensbildung, frei von realer Wertvernichtung durch kriegsbedingte Zerstörungen oder Hyperinflation, wird in Deutschland erstmals ein normales Niveau von Erbschaften erreicht. Die Erben der Einfamilienhäuser sind vornehmlich zwischen 55 und 70 Jahre alt. Vor allem über 50-jährige Haushalte trennen sich in der Regel von geerbten oder geschenkten Immobilien. Die steigende Lebenserwartung führt dazu, dass künftig mehr als die Hälfte aller Erben bereits 50 Jahre oder älter ist. Viele von ihnen verfügen dann bereits über selbst gebaute oder gekaufte eigene vier Wände, und die geerbte Immobilie ist häufig deutlich kleiner bzw. weniger attraktiv. D.h., insbesondere ältere Eigenheime werden erheblich an Wert verlieren. Dies ermöglicht auch weniger wohlhabenden Gruppen, Eigenheime zu erwerben. Dies wiederum führt zu einer stärkeren Differenzierung auch der Eigenheimgebiete.

Neue Technologien und die internationale Arbeitsteilung schaffen neue Standortanforderungen und Distributionswege des produzierenden Gewerbes und des Handels. Die Innenstädte dienen kaum noch der Versorgung, erfahren aber als Erlebnisorte zunehmend, Bedeutung. Die neuen Informations- und Kommunikationstechniken haben bereits erheblichen Einfluss auf die Raumnutzung genommen. Ohne diese neuen Technologien wären die neuen Distributionsformen, insbesondere im Einzelhandel, nicht möglich gewesen. Der Handel differenziert sich weiter. Neben großen Einkaufszentren, wächst der Markt für Online-Dienste, Versandhandel und Direktvermarktung weiter. In den Nischen des umfangreichen deutschen Regelwerkes nimmt die Zahl und der Umsatz der Kioske und Tankstellen-shops weiter zu. Die Innenstädte, bislang geschützte Reservate des Einzelhandels, verlieren die ihnen zugeteilte Versorgungsaufgabe. Öffentlicher Raum entsteht an anderen Orten und bleibt zeitlich begrenzt.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft wird zu einem erheblichen Verlust an Betrieben und Arbeitsplätzen führen. Zieht sich die Landwirtschaft weiter aus den Dörfern und Siedlungen zurück, bleibt oft nur noch die Wohnfunktion. Dies hat u.a. auch erhebliche Folgen auf die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. Kann erst einmal ein Teil des Dorfes oder der Siedlung als Wohngebiet ausgegrenzt werden, ist eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung dort kaum noch möglich. Umnutzungen ehemals landwirtschaftlicher Gebäude zu gewerblichen Zwecken werden erheblich eingeschränkt.

Unternehmerische Tätigkeiten von Landwirten jenseits der Bewirtschaftung von Grund und Boden werden durch diesen Prozess gefährdet, insbesondere wenn er damit erfolgreicher ist als mit der Landwirtschaft. Aber auch die verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe und Gewerbebetriebe sind in ihrem Wachstumsprozess dadurch zusätzlich erheblichen Beschränkungen unterworfen. Ist der Zustand des 'reinen Wohnens' erst einmal erreicht, ist eine Umkehr nahezu ausgeschlossen. Für jede Ortschaft oder jeden Ortsteil muss geprüft werden, in welche Richtung er sich entwickelt, um ggf. gegenzusteuern, soweit dies politisch gewollt ist. Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit der Spezialisierung und Ausdifferenzierung der Städte und Gemeinden. Sie betrifft vor allem die Randlagen der Gemeinden.

Ein ähnlicher Prozess findet in den Misch- und Kerngebieten der Städte statt. Neben dem Verlust von Handwerksbetrieben, vornehmlich durch den anstehenden und häufig ungeklärten Generationswechsel, wirkt die Schließung von kleinen Einzelhandelsbetrieben strukturverändernd. Von großer Bedeutung ist hier der Verlust der Pufferfunktion der Misch- und Kerngebiete zwischen den Gewerbe- und Industriegebieten und den dadurch immer näher heranrückenden Wohngebieten. Dies kann unter Umständen die Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung erheblich behindern. Auch diese Entwicklung ist im Zusammenhang mit der Spezialisierung und Ausdifferenzierung der Ortslagen, Ortschaften und Quartiere und Stadtteile zu sehen.

Die Haustechnik wandelt sich grundlegend. Die Gebäude werden zunehmend autark. Möglich wird dies durch eine hohes Maß an Wärmedämmung verbunden mit dezentralen Energieversorgungseinheiten, etwa Sonnenkollektoren oder dem Einsatz von Brennstoffzellen in den Fahrzeugen und den Gebäuden. Brauchwassersysteme werden zur Standardausrüstung der Gebäude. Die Gebäude werden über eine 'intelligente' Systemsteuerung verfügen. Damit kann z.B. die Belichtung den tatsächlichen Erfordernissen entsprechend automatisch oder etwa die Raumtemperatur von unterwegs gesteuert werden. Die Haustechnik und die Baustoffe werden sich zunehmend an strengen ökologischen Kriterien orientieren. Ziel ist das nahezu emissions- und immissionslose Wohngebäude. Diese neuen Technologien werden zumeist nur noch in neuen Wohngebäuden realisierbar sein. Insbesondere die Gebäude aus den 50er, 60er und auch noch Anfang der 70er Jahre sind aufgrund ihrer bautechnischen Ausführung und vergleichsweise hohen Schadstoffbelastung kaum noch an die neuen Anforderungen anzupassen. Sie werden jedoch für andere Bevölkerungsgruppen von Interesse bleiben. Diese Wohnquartiere werden einer grundlegenden Neubewertung unterzogen. Damit lässt sich das Bauverbot im so genannten Außenbereich und die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orten nicht mehr mit technischen Erfordernissen begründen. Dies trifft auch für zahlreiche weitere Regelungen des Bau- und Bauordnungsrechtes zu.

c) mehr Wettbewerb

Die Zeiten, als es noch ein quantitatives Mengenwachstum zu ordnen galt, sind vorbei. Wer heute einen Zuwachs (Bevölkerung, Beschäftigung, Steueraufkommen usw.) erzielen möchte, muss sich aktiv darum bemühen. Moderne Marketingmethoden und zielgruppenorientiertes Handeln erreichen auch die Kommunen und öffentlichen Verwaltungen. Damit erfährt auch das Besondere des Ortes wieder eine größere Bedeutung.

Mit Zunahme der neuen Haustechnik und der Informations- und Kommunikationstechniken lassen sich die gegenwärtigen Ordnungsprinzipien der Raumnutzung immer weniger begründen. Sie sollten einst das Bevölkerungswachstum und den Industrialisierungsprozess steuern. Insbesondere durch die neuen technologischen Möglichkeiten und der zunehmenden Differenzierung der Gesellschaft wird sich die Raumnutzung tiefgreifend verändern. Derzeit findet eine Spezialisierung und Ausdifferenzierung der Gemeinden, Städte und Regionen statt. Die Orte entwickeln dabei eigenständige Positionen und neue Funktionen (diese Funktionen stehen mit der Theorie der zentralen Orte oder mit den Nutzungskategorien der BauNVO in keinem Zusammenhang). Dies gilt auch für die kleineren Ortslagen, Ortschaften und Quartiere und Stadtteile. Das Herausschälen des Besonderen als Teil des Wettbewerbes.

Wanderungsgewinne können durch das Wohnraum- oder Baulandangebot nur noch dann erzielt werden, wenn das Angebot der speziellen Nachfrage der avisierten Zielgruppe entspricht. Damit ist es auch kaum noch möglich 'gutes Bauen' durch Regelungen des Bebauungsplanes zu erzwingen. Dieses Angebot wird dann gar nicht wahrgenommen. Statt zu reglementieren muss nun überzeugt werden. Die unterschiedlichen Einflussmöglichkeiten der sozialen Gruppen auf diesen Prozess verstärken den Segregationsprozess.

Es ist davon auszugehen, dass in einigen Gemeinden weiterhin und in erheblichem Umfang Wohnbauland zur Verfügung gestellt wird. In einigen Gemeinden im näheren Umland größerer Städte ist die Zahl der Einwohner durch Zuwanderung insbesondere junger Familien in den letzten Jahren stark

angestiegen. Dadurch musste die Infrastruktur erweitert werden, insbesondere im Bereich der Kindergärten und der Grundschulen. Bleiben diese Wanderungsgewinne aus, so sinkt die Zahl der Kinder unweigerlich und in erheblichem Umfang. Ein Rückgang um über 50% wäre nicht ungewöhnlich. Dadurch werden die zuvor geschaffenen Infrastrukturkapazitäten nicht mehr benötigt und müssten wieder abgebaut werden. Allein um dies zu vermeiden, sind im Prinzip alle in den letzten Jahren stark gewachsenen Umlandgemeinden gezwungen, ihre Siedlungsentwicklungspolitik unvermindert fortzusetzen. Eine Änderung der bislang verfolgten Entwicklungsstrategie tritt hier in der Regel erst ein, wenn die Grenzen einer expansiven Siedlungsentwicklung sichtbar werden. Auch die sog. Praxisstudie „Demographischer Wandel in der Region Bremen“ im Auftrage des Kommunalverbandes Niedersachsen/Bremen puscht diesen Konkurrenzkampf, da dort unisono von den Gemeinden gefordert wird, dem Rückgang der Bevölkerung durch Ausweisung von Bauland für junge Familien zu begegnen.

Die Realisierung von neuen Wohngebieten setzt eine zielgruppenorientierte Vorgehensweise voraus. Bei einer zielgruppenorientierten Baulandausweisung stehen die Wünsche des Kunden im Vordergrund. Der Kunde ist in diesem Fall der Bauherr, der ein Baugrundstück erwerben und sein Eigenheim bauen möchte. Dazu wird die Nachfrage analysiert, nach Zielgruppen differenziert und möglichst genau entsprochen. Anschließend wird die tatsächliche Realisierung und Zufriedenheit der späteren Nutzer überprüft. Neben der Entwicklung der Neubaugebiete muss auch die Attraktivität des Standortes im Sinne der anzuwerbenden bzw. der zu haltenden Bevölkerung konsequent weiter gesteigert und vorbehaltlos entsprochen werden. Die Nachfrage schließt den Wohnraum und insbesondere auch das Wohnbauland ein. Sie bezieht sich aber auch auf das Wohnumfeld und das Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen. Dies ist ein fortwährender Entwicklungs- und Optimierungsprozess.

d) Weitere Zunahme der Wahlmöglichkeiten

Das endgültige Ende der Normalbiographie. Die Protagonisten der gesellschaftlichen Veränderungen der späten 60er und 70er Jahre kommen ins Alter. Damit verändert sich die Einstellung zur Arbeit noch einmal und auch die zum Alter und zum Tod. Die Normalbiographie mit Berufsausbildung, Erwerbstätigkeit und Rente ab 65 verliert an Bedeutung. Arbeiten bis ins hohe Alter, Studium im Alter, Wechsel der Berufstätigkeit im Alter, Senior-Berater, Gemeinwesenarbeit usw. ersetzen den tatenlosen Ruhestand. Paare leben länger und gemeinsam im gleichen Haushalt. Andere lassen sich erst jetzt scheiden, suchen sich auch noch im hohen Alter einen neuen Partner, leben selbstbestimmt mit gleich gesinnten in größeren Gruppen. Auch das Verhältnis zum Tod ändert sich. Nicht nur die Art der Bestattung wird vielfältiger, auch die Entscheidung über Leben oder Tod wird individuell beantwortet werden.

Gleichzeitig entwickelt sich die bislang einseitig verlaufende und fragmentarische Emanzipation weiter. Forciert wird dies durch den zunehmenden Bedarf qualifizierter Mitarbeiter und des zunehmenden Wissens und Neubewertung im Bereich der Kindererziehung.

In den 50er und 60er Jahren war die Kleinfamilie (verheiratetes Paar mit zwei gemeinsamen Kindern) die alles dominierende Lebens- und Wohnform. Die neue Generation der Alten (die 68er) haben Erfahrungen mit anderen Wohnformen und Lebensweisen gemacht. Viele können sich ein Leben im Alter in einem Einpersonenhaushalt nicht vorstellen und lehnen dies entschlossen ab. Hinzu kommt, dass erstmals in der Geschichte ein Mehrgenerationenwohnen für große Teile der Bevölkerung möglich wird. D.h., wir müssen von einer zunehmenden Anzahl unterschiedlichster Wohnformen ausgehen. Damit schließt sich eine einfache Trendfortschreibung der Zunahme von Einpersonenhaushalten in dieser Altersgruppe aus.

Die Umzugsmotivation bei der Generation, die in den nächsten Jahren in den 'Ruhestand' tritt, ist eine andere als die früherer 'Ruheständler'. Für die zukünftigen 'Ruheständler' ist die Erlebnislust, das Interesse, noch viel Neues zu erkunden, ausschlaggebend. Diese Gruppe hat ein deutlich anderes Selbstverständnis für die 'dritte Lebensphase'. Der Wechsel der Wohnsituation wird als Wechsel in eine neue Rolle begriffen, wobei dieser Vorgang positiv bewertet wird (Verbesserungsumzüge). Generell ist die Mobilität dieser neuen 'Ruheständler' wesentlich höher als die der vorhergehenden Generation.

Die Mobilität der älteren Bevölkerung wird weiter zunehmen. Die Zahl der Führerscheininhaber und Personen, die über ein Kraftfahrzeug verfügen können, wird weiter ansteigen. Dies gilt insbesondere für Frauen und Alte. Derzeit verfügen nur wenige ältere Frauen über einen Führerschein und ein Fahrzeug. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass zukünftig bis auf Ausnahmen, jeder Erwachsene einen Führerschein besitzt und über ein Fahrzeug verfügen kann, soweit er nicht ausdrücklich hierauf verzichtet. Auch dies führt zu einer Zunahme der Wahlmöglichkeiten. Auch die Nutzung des Internets und der Mobiltelefone stellt eine Art der Mobilitätszunahme dar. Die folgende Generation der Alten ist mit dieser Technik aufgewachsen.

Diese Prozesse bedingen und fördern einander. So schafft erst das größere Wohnungsangebot die Wahlmöglichkeiten. Die Bemühungen, den Interessen der Zielgruppen zu entsprechen, fördert die Segregation. Der drohende Leerstand treibt den Wettbewerb an usw..

Spezieller Teil

In Zeven befinden sich derzeit spezielle **Wohneinrichtungen für Alte**. Die Bewohner dieser Wohneinrichtungen kommen aus dem Teilgebiet, in dem sich die Einrichtung befindet, den übrigen Teilgebieten und gelegentlich von außerhalb. Die Wanderungsbewegungen infolge dieser Einrichtungen haben einen deutlichen Effekt auf die Bevölkerungsentwicklung und wurden daher im Simulationsmodell nachgebildet.

Die weitere Entwicklung der Samtgemeinde Zeven ist von den Aktivitäten der **umliegenden Gemeinden** abhängig. Die umliegenden Gemeinden haben derzeit keine umfangreichen Maßnahmen zur Ausweisung von Bauland getroffen (siehe auch Kapitel 2.5 Seite 160 ff.). Es wurde davon ausgegangen, dass dies auch weiterhin der Fall ist.

Das rein theoretische Null-Szenario

In diesem Szenario erfolgt keine Bautätigkeit. Simuliert werden nur die natürlichen Bevölkerungsbewegungen, die stetige Abwanderung junger Leute sowie die Wanderungen im Zusammenhang mit bestehenden Wohneinrichtungen für Alte (siehe Kapitel 2.1.1.2 Seite 35 ff.). Dieses Szenario dient dazu, die Effekte der Bautätigkeit besser einschätzen zu können. Es ist ein rein theoretisches Szenario. Sollte kein zusätzlicher Wohnraum mehr geschaffen werden, käme es zu starken Abwanderungen. Erst am Ende des Betrachtungszeitraumes werden die Verluste aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen so stark anwachsen, dass die Wohnraumnachfrage durch die so frei werdenden Wohnungen teilweise gedeckt werden könnte. Folglich würden dann die wohnraumbedingten Abwanderungen zurückgehen.

Das Passiv-Szenario

Plädoyer: In den zurückliegenden Jahren mit dem hohen Wohnungsbedarf hat die Samtgemeinde Zeven durch die Ausweisung von Bauland ihre Aufgabe entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung erfüllt. Nachdem sich die Lage auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt zunehmend entspannt und nach diesem starken, hektischen Wachstumsprozess beginnt nunmehr eine Konsolidierungsphase. Das bislang Erreichte soll bewahrt und der städtebauliche und insbesondere der landschaftliche Charakter erhalten werden. Es ist ohnehin davon auszugehen, dass aufgrund der demographischen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung die expansive Siedlungsentwicklung endet.

Dieses Szenario wurde Passiv-Szenario benannt. In diesem Szenario wird auf die Ausweisung weiterer Neubaugebiete verzichtet. Berücksichtigt werden bereits eingeleitete und nicht mehr umkehrbare Maßnahmen. Als realisierbares Wohnraumangebotspotential gehen hier alle noch nicht bebauten Baugrundstücke und die Umnutzung bestehender Gebäude ein, soweit für sie eine realistische Bebauungsmöglichkeit gegeben ist. Außerdem wird das Bauland berücksichtigt, bei dem die Realisierung unmittelbar bevorsteht oder die Planung bereits abgeschlossen wurde. Gleichzeitig wird damit im Passiv-Szenario die niedrigste zu erwartende Gemeinbedarfsentwicklung ermittelt. Es ist jedoch keine "untere Variante". Es zeigt was geschieht, wenn seitens der Gemeinden keine zusätzlichen Baugrundstücke mehr zur Verfügung gestellt werden und das vorliegende Angebot nicht verändert wird. Hier ist es wichtig, sich zu vergegenwärtigen, dass das Nachfragepotential durch die Szenarien nicht direkt beeinflusst wird. D.h., sollte die Nachfrage das Angebot übersteigen oder sollte das Angebot qualitativ nicht der Nachfrage entsprechen, so wird zur Abdeckung dieser Nachfrage auf einen anderen Standort ausgewichen, wie dies auch in den zurückliegenden Jahren immer wieder der Fall war. Eine restriktive Baulandausweisung bzw. Baulandpolitik führt in der gesamten Region jedoch zu einem deutlichen Rückgang des Wohnraum- und insbesondere des Baulandnachfragepotentials und führt letztendlich zur Abwanderung der Leistungsträger.

Im Passiv-Szenario erfolgt nur die Bestandserweiterung bestehender Wohngebäude, die Bebauung der o.g. Baulücken, die Umnutzungen gewerblicher Gebäude zu Wohnzwecken und die Realisierung der bereits begonnenen Neubaugebiete. Neben den bereits in Umsetzung befindlichen Baugebieten werden auch die übrigen noch nicht vollständig realisierten Baugebiete umgesetzt. Diese Neubaugebiete werden innerhalb des Betrachtungszeitraumes vollständig bebaut. Wohnraum, der nicht von der ortsansässigen Bevölkerung nachgefragt wird, bleibt weitgehend ungenutzt.

In diesem Szenario wird das Wohnraumpotential in den Baulücken nur zu zwei Dritteln und das aus Bestandserweiterungen und Umnutzungen etwas häufiger zur Schaffung von Wohnraum genutzt. Ein höherer Anteil bedingt Wanderungsgewinne, die nur durch aktive Maßnahmen realisierbar werden. Dies widerspricht dem Grundtenor dieses Szenarios.

Der Zugang an Wohnraum aus Baulücken, Bestandserweiterungen und Umnutzungen erfolgt aufgrund der Nachfrageentwicklung und der demographischen Entwicklung. Infolgedessen steigt der Wohnraumzugang aus Baulücken mittelfristig an und sinkt anschließend etwas ab. Der Realisierungsanteil des Wohnraumpotentials aus Bestandserweiterungen und Umnutzungen steigt relativ stetig an, da zunehmend Wohnraum nach dem Tod des Eigentümers bzw. Nutzers für nachfolgende Generationen verfügbar wird. Dieser Generationswechsel bedingt in der Regel einen Umbau bzw. eine Erweiterung des Wohngebäudes. Liegt aber ein Baulandangebot in bestehenden Bebauungsplänen vor, wird diese zunächst genutzt.

Das zuvor beschriebene Wohnraumangebotspotential (ohne Berücksichtigung der Vorschauflächen) wird bis zum Jahr 2020 zu 50% und bis zum Jahr 2030 zu 73% umgesetzt. Von dem in der Tabelle 3.1.1 dargestellten gesamten Wohnraumangebotspotential wird im Passiv-Szenario allerdings nur etwa 68% realisiert. (Siehe auch Tabelle 3.3.1 Seite 230/1.)

Die Annahme, dass das Wohnraumpotential in den Bebauungsplänen auch im Passiv-Szenario bis etwa zum Jahr 2025 ausgeschöpft wird, ist eine außerordentlich positive Annahme. Dies wird nur möglich, wenn die überkommenen, unbegründeten Einschränkungen der Baufreiheit in vielen der Bebauungsplänen aufgehoben werden. Bleibt das Angebot unverändert, werden die Baugebiete mit großer Wahrscheinlichkeit nie vollständig realisiert werden und die weitere Bevölkerungsentwicklung deutlich ungünstiger verlaufen als im Passiv-Szenario hier dargestellt. Dies gilt insbesondere für das Neubaugebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hinter der Schule“ in Hesedorf. Dieses Baugebiet ist in der vorliegenden Form nicht realisierbar. Es wurde davon ausgegangen, dass das Baugebiet bis zum Jahr 2030 zu zwei Dritteln bebaut wird. Für ein Passiv-Szenario ist dies eine sehr optimistische Annahme. (Siehe auch die nachfolgenden Ausführungen zum Aktiv-Szenario.)

Das Aktiv-Szenario

Plädoyer: Den jungen Familien aus der Samtgemeinde Zeven, den Rückzugswilligen jungen Leuten und einigen Zuwanderern aus den Ballungsräumen soll die Möglichkeit gegeben werden, ihre Lebensentwürfe in der Samtgemeinde Zeven verwirklichen zu können. Ihre speziellen Wünsche und Vorstellungen werden erfasst, laufend aktualisiert und an den entsprechenden Standorten zeitnah, möglichst genau entsprochen. Der Realisierungsprozess wird fortwährend im Sinne dieser Zielgruppen überprüft und optimiert. Die herausragenden kommunalen Leistungen und Gemeinbedarfseinrichtungen sollen so voll umfänglich erhalten und weiterentwickelt werden. Außerdem erfolgen aktive Maßnahmen zur Innutzungshaltung der vorhandene Eigenheime.

In diesem Aktiv-Szenario wird ein aktiver Entwicklungspfad beschritten. „Ausgangsmaterial“ für die Entwicklung des Aktiv-Szenarios war zunächst das erfasste Wohnraumangebotspotential (Tabelle 3.1.1 einschließlich der Vorschauflächen). Um der Wohnraum- und Baulandnachfrage in der Samtgemeinde Zeven entsprechen zu können, wurde in mehreren Arbeitsschritten der Realisierungsumfang und der Realisierungsbeginn der Neubaugebiete und des Wohnraumzugangs überarbeitet. Dadurch wurden übermäßige Zuwanderungsspitzen ebenso vermieden, wie wohnraum- und baulandbedingte Abwanderungen. Außerdem wurden die Neubaugebiete nach Art, Lage, Umfang, Realisierungszeitpunkt und Umsetzungsgeschwindigkeit so konzipiert, dass die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen möglichst nicht belastet werden bzw. ihre weitere Existenz damit zumindest gestützt wird. Damit das Aktiv-Szenario realisierbar wird, sind neben der Erarbeitung und Umsetzung der spezifischen Bauland- und Wohnraumnachfrage auch weitere Maßnahmen erforderlich (siehe Kapitel 5 Seite 351 ff.). Dies führte u.a. zu den drei Vorschauflächen in den Teilgebieten 21 Heeslingen und insbesondere 41 Elsdorf. In Heeslingen wird damit eine kurzzeitig entstehende Lücke nach Realisierung des Baugebietes im Bereich „Birkenweg“ geschlossen. Die Gemeinde Elsdorf verfügt derzeit über keine Baulandreserven in Bebauungsplänen. Ziel war es, baulandbedingte Wanderungsverluste zu vermeiden.

Nach und nach werden die so erfassten und ermittelten Wohnbauflächen umgesetzt. Hinzu kommen Baulücken, die Umnutzung gewerblicher Bauten und die Erweiterung bestehender Wohngebäude. Die Leitidee dieses Szenarios ist es, den jungen Familien und den Bauwilligen die Möglichkeit zu eröffnen, ihren Lebensentwurf in der Samtgemeinde Zeven zu verwirklichen. Je nach Baulandangebot in Neubaugebieten wird das Wohnraumangebotspotential aus Baulücken, Umnutzungen und Erweiterungen bis zum Jahr 2030 fast vollständig zur Schaffung von Wohnraum genutzt. (Siehe Tabelle 3.3.2 Seite 232/3.) Außerdem wurde davon ausgegangen, dass durch die Aktivitäten zur Anwerbung von Einwohnern im Aktiv-Szenario fast der gesamte, bereits vorhanden Wohnraum weiterhin genutzt wird. Allerdings kommt es auch in diesem Szenario vermehrt zum Abgang von Wohnraum. Der Verlust von älterem, unattraktivem, stark sanierungsbedürftigem Wohnraum ist der Normalfall. Für die neuen Baugebiete (Vorschauflächen) wurde der Realisierungsumfang und -zeitraum bestimmt. Der Wohnraumzugang aus Baulücken, Umnutzungen und Erweiterungen erfolgt auch in diesem Szenario zeitlich wie auch räumlich in Abhängigkeit des Wohnraumzugangs aus den Neubaugebieten und der Nachfrageentwicklung. Daher nimmt der Realisierungsanteil des Wohnraumpotentials aus Baulücken und die Umnutzung und Erweiterung bestehender Gebäude langfristig noch immer leicht zu.

Das erfasste Angebotspotential in den bereits geplanten und avisierten Neubaugebieten wird im Bereich der Stadt Zeven bis 2017 nahezu vollständig realisiert. Einige Jahre später ist dies auch in den drei anderen Mitgliedsgemeinden der Fall. Im Jahr 2025 wird der letzte Bauplatz in einem Neubaugebiet bebaut. In allen Teilgebieten werden schon mittelfristig keine Neubaugebiete mehr geplant und realisiert, da es dann zu umfangreichen Rückläufen aus dem Bestand (den Siedlungen der 60er Jahre) kommt und Neubaugebiete die Wiedernutzung und Vermarktung dieser Eigenheime erheblich beeinträchtigen würde. Der Umsetzungsanteil des gesamten Wohnraumpotentials liegt im Jahr 2030 bei den freistehenden Eigenheimen, den Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern bei fast 100%. Bis zum Jahr 2020 wird das gesamte hier erfasste Wohnraumangebotspotential bereits zu etwa 70% umgesetzt sein.

Der Zeitpunkt der Realisierung der Neubaugebiete wurde zunächst so gestaffelt, dass damit der Nachfrageentwicklung gefolgt werden konnte (Nachfrage Eigenheime: mindestens 10 und maximal 13 Wohnungen in Eigenheimen je 1000 25- bis unter 35-Jährige, siehe Kapitel 2.5 Seite 160 ff. und Abbildung 3.3.3, oben Seite 235). Neben der demographischen Entwicklung musste berücksichtigt werden, dass kleinere Baugebiete schneller umgesetzt werden. Je größer die Baugebiete sind und je später mit der Realisierung begonnen wird, desto langsamer werden die Baugebiete realisiert. Die zeitliche Abfolge wurde so gewählt, dass nach Möglichkeit keine Konkurrenzsituation zwischen den Neubaugebieten entsteht. Baugebiete mit ähnlichen Eigenschaften in benachbarten Ortschaften werden nacheinander realisiert. Allerdings löst jedes auch noch so kleine Baugebiet zunächst einen

unvermeidbaren Zuwanderungsschub aus. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um bis dahin hinausgeschobene Bauvorhaben. Die Möglichkeit, ein Bauvorhaben zeitlich hinaus zu schieben, ist jedoch sehr eng begrenzt. Daher sind die größeren Baugebiete in Bauabschnitte stets zu unterteilen. Dies ermöglicht erst, die Nachfragekennlinie exakt abzufahren. Innerhalb des vorgegebenen Rahmens und soweit möglich, wurde der Realisierungsbeginn so gewählt, dass keine Bedarfsspitzen bei den Gemeinbedarfseinrichtungen auftreten.

Die Vorscheuflächen wurden hier nicht genau verortet. Für die Bevölkerungsentwicklung ist es unerheblich wo sich die Baugebiete konkret befinden, vorausgesetzt sie weisen aus der Sicht der Bauherren die gleichen Standortqualitäten auf. Entscheidend ist der Realisierungszeitpunkt und der Umfang des Baugebietes. Grundsätzlich sollte sich die spätere, konkrete Umsetzung der Neubaugebiete an der hier dargestellten Entwicklung, bezogen auf den Zeitpunkt und den Umfang der Baugebiete, orientieren.

Für viele Teilgebiete wurden keine Neubaugebiete vorgesehen, da dort noch Bauplätze in bestehenden Bebauungsplänen bzw. Neubaugebieten zur Verfügung stehen. Gleichwohl könnten die betreffenden Gemeinden bauleitplanerisch tätig werden, wenn die hier erfassten Baulücken nicht für die potentiellen Bauherren zeitnah verfügbar sind.

Grundsätzlich ist anzustreben, räumlich und zeitlich möglichst gleichmäßig ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen. Große Probleme verursachen umfangreiche Neubaugebiete an wechselnden Standorten. Dadurch wird das Gemeinwesen und die Infrastruktur stark belastet, häufig überlastet. Werden die dadurch zwangsläufig auftretenden Bedarfsspitzen nicht als solche erkannt, werden darüber hinaus Fehlinvestitionen ausgelöst.

Das Wohnraumangebotspotential umfasst nur wenige Mehrfamilienhäuser. Allerdings müssten etliche der älteren Mehrfamilienhäuser, insbesondere im Kernort in zentraler Lage, modernisiert bzw. ersetzt werden. Zielgruppe sind junge Haushaltsgründer und ältere Einwohner aus den umliegenden kleineren Ortslagen. Die jungen Frauen sind etwa 18 bis 19 Jahre alt, die Männer einige Jahre älter. Für diese Zielgruppe wurde bisher kein spezielles Angebot entwickelt. Soll die wohnraumbedingte Abwanderung dieser Zielgruppe zumindest begrenzt werden, müsste erheblich mehr Wohnraum für sie zur Verfügung gestellt werden. Dies wird jedoch nur dann möglich, wenn der Zugriff dieser Zielgruppe auf diesen Wohnraum unmittelbar sicher gestellt ist, da sonst die zahlreicheren und finanzkräftigeren Rückwandernden dieses Angebot für sich in Anspruch nehmen werden. Hier ist die Samtgemeinde Zeven auf einen Investor angewiesen.

Nicht berücksichtigt wurde hier die Umwandlung oder der Abbruch von Wohnraum und in einigen wenigen Fällen die Umwandlung in Ferien- oder Zweitwohnungen. Dies erfolgt erst während der Computersimulation.

Realisierungsvoraussetzungen des Aktiv-Szenarios

Die Entwicklung des Aktiv-Szenarios umfasst auch den Eigenheimbau. Hier liegt die Handlungskompetenz fast ausschließlich bei der jeweiligen Gemeinde. Um Einwohner, insbesondere Bauherren, erfolgreich anzuwerben oder halten zu können, muss weitaus mehr getan werden als schöne Entwürfe zu zeichnen und Bebauungspläne aufzustellen. Um hier das Aktiv-Szenario realisieren zu können, bedarf es der Erarbeitung und Umsetzung eines differenzierten, zielgruppenorientierten Baulandangebotes. Bei einer zielgruppenorientierten Baulandausweisung stehen die Wünsche des Kunden im Vordergrund. Der Kunde ist in diesem Fall der Bauherr, der ein Baugrundstück erwerben und sein Eigenheim bauen möchte. Dazu wird die Nachfrage nach Zielgruppen differenziert analysiert und dann dieser Nachfrage möglichst genau entsprochen. Anschließend wird die tatsächliche Realisierung und Zufriedenheit der späteren Nutzer überprüft. Dies ist ein fortwährender Entwicklungs- und Optimierungsprozess. Dabei sind die **nachfolgenden Hinweise zu beachten**. Sie waren gleichzeitig Grundlage für die Entwicklung des Aktiv-Szenarios.

Grundsätzlich sollten Neubaugebiete nur dann und auch nur so weit geplant und erschlossen werden, wie sie in absehbarer Zeit realisierbar sind. Dies hat mehrere Gründe. Die Gemeinde muss hier in Vorleistung treten. So lässt sich die Finanzierung verbessern und die weitere Erschließung wird durch den Erlös verkaufter Grundstücke zumindest erleichtert. Wir leben in unsicheren Zeiten. Eine nicht gänzlich auszuschließende Wirtschafts- oder Finanzkrise kann zum Erliegen der Wohnungsbau-tätigkeit führen. Dann würde ein, für alle ständig sichtbares, Fragment eines Baugebietes übrig bleiben. Es gibt auch Hinweise, dass an „übergeordneter Stelle“ die Realisierung von Neubaugebieten, der Eigenheimbau und die Entwicklung kleinerer Orte eingeschränkt bzw. zumindest nicht mehr unterstützt wird. Es gibt bereits Forderungen, die Entwicklung kleiner Orte (im Falle der Samtgemeinde Zeven jede Ortschaft mit Ausnahme des Kernortes Zeven) ganz einzustellen⁵. Auch hier besteht das Risiko, größere Baugebiete dann nicht mehr vollständig realisieren zu können. Die Realisierung größerer Baugebiete wird ohnehin mehrere Jahre bis Jahrzehnte in Anspruch nehmen. Währenddessen ändert sich aber die Nachfrage und die Vorstellungen über das eigene Heim. Auch sie unterliegen Modetrends. Bebauungspläne gelten aber unbefristet. Sie müssten fortwährend angepasst werden. In einigen Städten ist die Verwaltung und sind die politischen Gremien fortwährend mit der Änderung dieser Bebauungspläne befasst. Hinzu kommt, dass diesen großen Baugebieten häufig städtebaulich ambitionierte Visionen zu Grunde liegen, die dann an der gelebten Realität kläglich scheitern. Schrittweises Vorgehen erleichtert auch hier den Lernfortschritt. Dem Bauherren sollte nicht zugemutet werden, sich jahrelang mit einer, möglicherweise sogar gänzlich unbefestigten, Baustraße abfinden zu müssen. Die nur schleppende Realisierung führt dann auch zu einer Verschlechterung des Images des Baugebietes und auch des Ortes⁶.

Neubaugebiete sind unter Berücksichtigung der speziellen Nachfrage zu entwickeln und es sollte stets nur so viel Bauland angeboten werden, wie innerhalb kürzester Zeit tatsächlich realisiert werden kann. Damit man sich hier nicht verzettelt, müsste für größere Orte zuvor ein „Roadmap“ entwickelt werden. Dadurch kann zeitnah und flexibel auf die sich ändernde Nachfrage reagiert werden, operativ erfolgreich die Flächen erworben und vermarktet sowie der gesamte Prozess fortwährend optimiert werden⁷. Diese dynamische, strategische Vorgehensweise steht im Gegensatz zur hierarchisch strukturierten, die Entwicklung nach willkürlich definierten Nutzungsklassen lediglich ordnenden und bis zum Ende aller Tage gültigen Vorgehensweise, zu der die Raumordnung und das Baurecht derzeit zumindest verleitet⁸.

Die Abdeckung der **Baulandnachfrage der bereits ansässigen oder rückzugswilligen Bevölkerung** wird auch in den Gemeinden zunehmend an Bedeutung gewinnen. Ihre Nachfrage weicht von der Nachfrage der zuziehenden städtischen Bevölkerung ab. Zunächst ist die Nähe zu den Verwandten (vor allen den Großeltern ihrer Kinder) von erheblicher Bedeutung. Dies bedingt bereits

⁵ „Aus finanziellen aber auch aus ökologischen Gründen ist es nicht sinnvoll, in stark schrumpfenden, dünn besiedelten Regionen weiterhin flächendeckend die heute übliche Infrastruktur zu erhalten oder sogar durch Neuinvestitionen den Glauben zu vermitteln, man könne die demografische Entwicklung umkehren. Kommunalplaner wie auch private Investoren sollten deshalb darauf achten, welche Dörfer und Siedlungen zukunftsfähig sind und welchen mit hoher Wahrscheinlichkeit der Niedergang bevorsteht. Dafür müssen die Planer wissen, welche Infrastruktur bei welchen Einwohnerzahlen erforderlich ist, um ungerechtfertigt hohe Kosten zu vermeiden. Damit künftig auf der einen Seite Schulen, Leitungssysteme und Dienstleistungsangebote überhaupt ausgelastet, auf der anderen Seite aber Mittel eingespart werden können, sollte in bestimmten Regionen die Landflucht sogar gefördert werden. Denn weniger Menschen in Deutschland werden in Zukunft auch in weniger Orten leben.“ Quelle: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung: Die demografische Lage der Nation. Berlin März 2011 und Kommentar „Verlassene Dörfer“ vom Redakteur Thorsten Kratzmann in der Zevener Zeitung vom 16. Mai 2012

⁶ Im Sinne: „Da muss etwas Faul sein, wenn da keiner baut.“

⁷ Dies umfasst auch eine lückenlose Dokumentation, einschließlich aller dabei entstandenen Kosten.

⁸ Die formalen Regeln, mit denen diese entwickelt werden müssen, stammen aus den frühen 70er Jahren (siehe Seite 51 ff.).

eine stärkere Dezentralisierung des Baulandangebotes. Hinzu kommt eine stärkere Anbindung und Orientierung auf die gewachsenen städtebaulichen Strukturen und gestalterischen Aspekte. Um dieser Nachfrage zu entsprechen, muss zielgruppenorientiert Bauland entwickelt, angeboten und umgesetzt werden. Bei einer zielgruppenorientierten Baulandausweisung stehen die Wünsche des Kunden im Vordergrund. Der Kunde ist in diesem Fall der Bauherr, der ein Baugrundstück erwerben und sein Eigenheim bauen möchte. Dazu wird die Nachfrage analysiert, nach Zielgruppen differenziert und möglichst genau entsprochen. Anschließend wird die tatsächliche Realisierung und Zufriedenheit der späteren Nutzer überprüft. Dies ist ein fortwährender Entwicklungs- und Optimierungsprozess.

Auch diese Zielgruppe ist an ihren Standort, zumeist ist das auch ihr Heimatort, gebunden. Die Standortbindung bezieht sich auf einen längeren Zeitraum. In der Regel ist die Standortentscheidung endgültig, d.h., es wird nicht davon ausgegangen, dass der Standort im weiteren Leben zur Disposition steht. Daher muss das Eigenheim, neben der zunächst anstehenden Aufgabe die Heimstätte für die junge Familie zu sein, später anderen Nutzungen offen stehen, etwa einer häuslichen Erwerbstätigkeit, Aufnahme weiterer Familienmitglieder (Eltern, Großeltern, Urgroßeltern), Haushaltsgründung der eigenen Kinder, Untervermietung usw.⁹. Dies ermöglicht am ehesten ein freistehendes Einfamilienhaus. Mittels der Bauleitplanung ist dies ggf. sicher zu stellen. Als kostensenkende Maßnahme bietet sich die Selbst- oder Nachbarschaftshilfe an. Dies ist in dem gewachsenen, traditionell handwerklich orientierten Umfeld eher möglich und der Regelfall.

Die neuen Baugebiete sollten konzeptionell an den bisherigen Wohnerfahrungen und dem gelebten Alltag der Einheimischen anknüpfen. Gemeinsame Gestaltungskriterien (ÖBV) sind nur dann akzeptabel, wenn sie an der tatsächlichen, gelebten Tradition anknüpfen und genügend Raum für die eigene individuelle Darstellung ermöglichen. Dies sollte Sinnvollerweise nur mit den Betroffenen selbst entwickelt werden. Planer aus dem städtischen Umfeld sind diese Gestaltungsvorstellungen häufig fremd und werden von ihnen geschmacklich und distinktiv abgelehnt¹⁰.

Zunächst ist eine räumliche Nähe zu den Freunden und Verwandten wichtig, zumindest so nah, dass diese ohne großen Aufwand leicht zu erreichen sind (siehe Kapitel 5.5.1 Seite 488 ff.). D.h., es sind viele, kleine, dezentrale Baugebiete zu schaffen. Die Baugrundstücksvergabe sollte nach Möglichkeit in jeder Ortschaft zeitlich gestaffelt und auf die konkrete Nachfrage der Einheimischen abgestimmt, erfolgen. Insbesondere Neubaugebiete in kleineren Ortschaften sollten so konzipiert werden, dass sie über einen längeren Zeitraum realisiert werden können. Besonders geeignet sind hier einseitig bebaute Straßen. Größere Baugebiete müssen in kleine, selbstständige Bauabschnitte unterteilt werden können, die zudem jederzeit ein unfragmentiertes Beenden ermöglichen (s.o.).

Eine weitere **eigenheimbauende** bzw. erwerbende Zielgruppe ist die der etwa **50-Jährigen**, Vorruheständler, sog. „Bestager“, „Fifty-Plus-Generation“ oder „Grampies“ (growing retired active moneyed people in an excellent state). In vielen dieser Haushalte leben keine Kinder (mehr). Dabei handelt es sich gelegentlich um Rückwanderungen. Einwohner, die in den 70er Jahren abgewandert sind und jetzt nach erfolgreichem Berufsleben in ihren Heimatort zurückkehren. Viele von ihnen bauen zum zweiten Mal. Diese Entwicklung hat erst begonnen. Die Samtgemeinde Zeven hatte in den zurückliegenden Jahrzehnten stetig junge Leute, auch an weit entfernte Gebiete, verloren. Hier besteht die Möglichkeit diese eher wohlhabendere Gruppe wieder in ihre alte Heimat zurückzuholen. Für diese Zielgruppe muss erst noch ein entsprechendes Angebot entwickelt und entsprechend kommuniziert werden.

Mit wenigen Ausnahmen wurden auch in der Samtgemeinde Zeven von den Mitgliedsgemeinden in den Bebauungsplänen **örtliche Bauvorschriften** erlassen. Hinzu kommen noch weitere textliche Festsetzungen, die den Gestaltungsspielraum der Bauherren einschränken. Davon betroffen sind vor allem die privat genutzten Grundstücke und Eigenheimbesitzer. Jede Einschränkung der grundgesetzlich garantierten Baufreiheit ist nachvollziehbar zu begründen¹¹. Die vorliegenden Begründungen der Bebauungspläne enthalten, wenn überhaupt (!), nur lapidare Behauptungen wie: das wäre ortsüblich. Mit dieser „Begründung“ werden dann die unterschiedlichsten Regeln formuliert. So gibt es in der Region „Börde Oste-Wörpe“ etwa ein Dutzend verschiedener Regeln zur Deichneigung, nicht eine davon wird nachvollziehbar begründet. Es sind weder die Ziele dieser Regelungen noch deren Wirksamkeit ersichtlich¹². Grundsätzlich müssen Regelungen immer auf ihre Wirksamkeit hin überprüft werden, ggf. sind sie dann zu ändern oder aufzuheben. Jedes historisch bedeutende Gebäude der

⁹ Die Gemeinden haben in ihren Bebauungsplänen in der Regel die Zahl der „Wohneinheiten“ je Wohngebäude auf zwei und zuweilen nur auf eine Wohnung begrenzt. Damit ist das eigenständige Leben mehrerer Generationen „unter einem Dach“ fast flächendeckend unzulässig. Zukünftig werden in unseren Dörfern aber bis zu fünf Generationen leben.

¹⁰ Zum Geschmack vgl.: Bourdieu, Pierre: Die feinen Unterschiede - Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft 3. Auflage. 1984 Frankfurt/M.

¹¹ Zu den Anforderungen an eine Begründung vgl.: BGH, NVwZ 1982, 210; VGH München, BayVBl. 1984, 82; BVerwG, NJW 1986, 224f.; NVwZ 1990, 364

Gemeinde widerspricht in mindestens einem Punkt diesen Bauvorschriften. Die für das Image der Gemeinden besonders relevanten historischen Ortszentren wurden dagegen gestalterisch zumeist gar nicht geregelt. Dies könnte im Laufe der nächsten Jahre durch den bevorstehenden Generationswechsel oder bei einem möglichen Leerstand (einschließlich Mindernutzung) durchaus erforderlich werden. Hier müssen diese Regelungen aber gegenüber dem Bürger, insbesondere wenn er im Geltungsbereich wohnt oder Eigentum hat, sorgfältig und vor allem nachvollziehbar begründet werden. Das ist weitaus schwieriger als noch nicht anwesende Bauherren, die sich so kaum dagegen wehren können, auf der grünen Wiese Vorschriften zu machen. Zudem sind diese Lagen ohnehin häufig gar nicht von außen einsehbar und damit wird das Ortsbild gar nicht „beeinträchtigt“. Bemerkenswerterweise kommen zudem diese gestalterischen Vorstellungen bei fast allen Bauvorhaben der Gemeinden nicht in Anwendung (u.a. Kindertagesstätten, Schulneubauten, Feuerwehr, Sportstätten). Das Instrument der Bauleitplanung sollte nicht dazu missbraucht werden, neidisch Bauherren den eigenen Geschmack aufzuzwingen. Ebenso sollte sich Rat und Verwaltung einer Gemeinde sich nicht von Plänen instrumentalisieren lassen.

Das Beispiel: Bebauungsplan Nr.12 „Hinter der Schule“ der Gemeinde Gyhum in Hesedorf

Der Bebauungsplan Nr.12 „Hinter der Schule“ der Gemeinde Gyhum in der Ortschaft Hesedorf wird hier zur Erläuterung beispielhaft herangezogen. Der Bebauungsplan wurde 2003 aufgestellt. Er umfasst etwa 3,4 Hektar Bruttobauland und liegt im rückwärtigen Bereich der Dorfstraße. Auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche sind etwa 25 Bauplätze für Eigenheime geplant. Die Bauplätze werden mit einer Ringstraße erschlossen. Die Planstraße hat einen Querschnitt von acht Metern und erschließt über eine Länge von 150 Metern ein 3.000 m² großes Regenrückhaltebecken. Es wurde eine örtliche Bauvorschrift mit 14 Regelbereichen erlassen. Die Textlichen Festsetzungen umfassen weitere 15 Regelbereiche, davon beziehen sich weitere auf die Gestaltung der Gebäude.

Mit den vorliegenden Konzepten und die Begründungen dieser Art von Bebauungsplänen wird der Eindruck vermittelt, das Anliegen des Bauherren wäre an sich verwerflich und unerwünscht. Der personifizierte Natur¹³ würde damit schlimmes angetan, daher müsse er Abbitte leisten. Dieser „Ablass“ wird dann von der Gemeinde in Form von Ausgleichsmaßnahmen in Vorleistung übernommen¹⁴. Dem Bauherren (und seinem Architekten) wird ein abartiger Geschmack unterstellt, dem durch enge Grenzen und Anleihen an den Heimatschutzstil begegnet werden soll. Tatsächlich umfasst der Bebauungsplan weit mehr als 20 Gestaltungsregeln. Anzumerken ist, dass dieses Baugebiet von außen gar nicht einsehbar ist. Es ist also auf gar keinen Fall Ortsbildprägend. Es wird dem Bauherren auch unterstellt, dass er sich auch nicht an Regeln hält, also ein notorischer Ignorant ist. Anders ist die Drohung mit einer „Geldbuße in Höhe von bis zu 500.000 Euro“ in den Plänen nicht zu erklären.

Der Planverfasser sieht im dem potentiellen Bauherren und Zuzügler offensichtlich ein Bedrohung, zumindest wird dieses Bild vermittelt. Diese Bebauungspläne sind für eine erfolgreiche Anwerbung von Einwohnern völlig ungeeignet. Das Aktiv-Szenario ist mit einem derartigen Angebot nicht realisierbar. Diese Bebauungspläne sind zu ändern. Dabei ist noch darauf hinzuweisen, dass die Planer für die Erstellung der Pläne und nicht für die Realisierung der Baugebiete honoriert werden. Bei dieser Gelegenheit sind auch die klimarelevanten Festsetzung zu überarbeiten. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass demnächst bis zu fünf Generationen in einem Ort leben werden. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei oder gar nur eine Wohnung je Gebäude kolportiert das Familienbild der 30er und 50er Jahre, ist unzeitgemäß und sicherlich nicht zukunftsfähig. In diesem Zusammenhang kann auch der Aufhebung des niedersächsischen Spielplatzgesetzes Rechnung getragen werden und der Spielplatz im Plangebiet und in der angrenzenden Straße im Feld aufgehoben werden. Spielplätze sind am Dorfmittelpunkt anzulegen.

Im Falle des Bebauungsplanes Nr.12 „Hinter der Schule“ in Hesedorf kommt ein kostenträchtiges Erschließungssystem hinzu. Für die wenigen zu erschließenden Grundstücke wird eine acht Meter breite Verkehrsstraße vorgesehen, Raum für eine überörtliche Landesstraße. 16% der Fläche sind für die verkehrliche Erschließung vorgesehen und das bei einer optimal geschnitten Fläche. Für das Regenrückhaltebecken sind 3.000 m² Fläche vorgesehen. Ob hier überhaupt ein Regenrückhaltebecken erforderlich wird, ist sich aus den vorliegenden Unterlagen und auch mit Kenntnis der örtlichen Lage nicht nachvollziehbar. Die Größe steht sicherlich im Zusammenhang mit der überdimensionierten Erschließung, erscheint aber auch dann noch immer erheblich. Es ist fraglich, ob für dieses Baugebiet

¹² Vgl.: Behringer, Franz: Festsetzungen in Bebauungsplänen – Ästhetische Normung oder Städtebau? Arbeitsberichte des Fachbereiches Stadtplanung und Landschaftsplanung der Uni Kassel. 1993

¹³ Im Sinne eines vorchristlichen Naturglaubens.

¹⁴ Hier werden die gesetzlich vorgeschriebene Ausgleichsmaßnahmen nicht in Rede gestellt, sondern der Tenor der Begründung.

jemals eine Realisierungschance bestand. Hier sei daran erinnert, dass Planer für die Erstellung des Planes honoriert werden und nicht erst bei dessen erfolgreichen Realisierung.

Derzeit und auch in den nächsten Jahren gibt es am Standort Hesedorf keine Baulandnachfrage für ein Baugebiet dieser Größenordnung. Hinzu kommen zahlreiche Bauplätze in diesem ungewöhnlich locker bebauten Ort, dass seinen besonderen Charme ausmacht. Möglicherweise könnte hier aber aufgrund der restriktiven Genehmigungspraxis die Gemeinde bauleitplanerisch tätig werden müssen, um diese Baulücken bebauen zu können. Würde das Baugebiet in der vorliegenden Fassung tatsächlich erschlossen, entstehen für die Gemeinde Gyhum (und insbesondere für die Samtgemeinde Zeven) hohe Investitionskosten. Mit großer Wahrscheinlichkeit wird dieses Baugebiet nie vollständig realisiert. Am Ende stehen einige wenige Eigenheime verloren auf einer „Schafweide“. In Südniedersachsen kann dies an zahlreichen Beispiel in Augenschein genommen werden.

Hier wird ein weiteres Problem ersichtlich. Bebauungspläne gelten unbegrenzt. Dieses, schon vor zehn Jahren unmoderne Angebot, währt also bis zum jüngsten Tag. Es ist hier ein Baurecht entstanden. Nach Ablauf der 7-Jahresfrist können auch keine Mängel mehr geltend gemacht werden. Angesichts der grundlegenden gesellschaftlichen Veränderung sollte vom Gesetzgeber gehandelt und die Gültigkeit von Bebauungsplänen befristet werden. Wollte die Gemeinde ein anderes oder sogar gar kein Baulandangebot auf dieser Fläche schaffen, muss sie wieder bauleitplanerisch tätig werden, also wieder investieren. Ist sie nicht selber Eigentümer der Fläche kann dies entschädigungsrelevant werden. Ebenso geht dieses Wohnraumpotential in Bedarfsberechnung etwa bei der Kontingentierung von Bauland ein, z.B. bei der Erstellung des Raumordnungsprogrammes oder wenn die Samtgemeinde den Flächennutzungsplan ändern möchte, um an geeigneter Stelle nachgefragtes Bauland zur Verfügung zu stellen.

Im Aktiv-Szenario wurde von vollständigen Überplanung dieses Baugebietes ausgegangen. Die Bebauung dieses Baugebietes währt dann bis etwa zum Jahr 2025.

Damit die Grundstücke auch für einheimische junge Familien erschwinglich bleiben, sind folgende Hinweise zu beachten¹⁵:

- a) Generell sollten **keine Standorte** ausgewählt werden, die **kostenträchtige Maßnahmen erfordern** wie: Lärmschutz, Altlastensanierung, hoher Grundwasserstand, hängiges Gelände, zusätzliche verkehrliche Erschließung, aufwendige Entwässerungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft.
- b) Es sollte ein **kommunales Bodenmanagement** erfolgen. Hier gilt es, eine aktive Liegenschaftspolitik zu betreiben, indem sie einerseits günstige Liegenschaftsangebote nutzt und andererseits die dafür erforderlichen flüssigen Mittel durch den Verkauf anderer gemeindeeigener Liegenschaften verschafft. Insbesondere durch eine selektive Ausweisung von Bauland können kostendämpfende Effekte erreicht werden. Wenn die Gemeinde alternativ unterschiedliche Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes als Baugebiete ausweisen kann, ist sie in einer günstigeren Verhandlungsposition. Dadurch entstehen keine zwingenden Bindungen zur Realisierung bestimmter Baugebiete. Dies verbessert die Verhandlungsgrundlage bei Grundstücksankäufen entscheidend. Alle anderen Maßnahmen im Bereich Bodenmanagement sind demgegenüber nachrangig. Um den Spielraum für ein solches Vorgehen zu erweitern, sollte es möglich sein, dass die Gemeinde im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen in entsprechend größerem Umfang ausweist, als es dem im Regionalen Raumordnungsprogramm zugestandenen Kontingent entspricht. Eine generell großzügige Ausweisung von Bauland durch eine einzelne Gemeinde in der Absicht, durch ein größeres Baulandangebot dämpfend auf die Bodenpreise einzuwirken, hat sich in der Praxis bislang nicht bestätigt.
- c) Es sollten nur die Flächen im Bebauungsplan als **Bauflächen** festgesetzt werden, die auch tatsächlich baulich genutzt werden sollen. Als Gartenland oder private Grünfläche genutzte Flächen sollten auch als solche dargestellt werden. Die überbaubaren Flächen sollten auf das unbedingt erforderliche Höchstmaß beschränkt werden. Die überbaubare Fläche (GRZ) sollte so festgesetzt werden, dass die ortsüblichen Wohngebäude und die erforderlichen Nebenanlagen realisierbar sind. Dabei ist zwischen dem Wohngebäude und den Nebenanlagen zu unterscheiden. Dadurch werden weniger Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen erforderlich. Der Grundstückspreis, Gebühren, Abgaben und die Steuerlast für den Bauherren sinken¹⁶. Bei der Berechnung von Abgaben, Gebühren, Steuern, Ausgleichs- und Spielplatzflächenbedarf sowie der Bemessung des Entwässerungssystems wird in der Regel auf die maximal zulässige Zahl der Geschosse, der Grund- oder der Geschossflächenzahl zurückgegriffen. Die Ausnutzung der Grundstücke wird jedoch häufig durch andere Festsetzungen in den Bebauungsplänen eingeschränkt. Entscheidend ist, dass in der Regel nicht systematisch erfasst wird, wie die Neubaugebiete umgesetzt werden und welche Kosten und Probleme dabei entstehen. Zur Sicherung des Erfolges und zur Steigerung der Effizienz sollte solchen Problemen gezielt nachgegangen werden.
- d) Das **Bauland** sollte konsequent **dezentralisiert** werden. Bei einer Konzentration der Siedlungsentwicklung, etwa auf den Kernort, kommen nur bestimmte Flächen für eine Wohnbebauung in Frage. Angesichts der begrenzten Möglichkeit, neues Bauland am Kernort auszuweisen, ist es auch für Laien leicht möglich, die wenigen in Betracht kommenden Flächen zu benennen. Dadurch werden Bodenspekulationen nicht nur möglich sondern in der Regel erheblich forciert. Aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes ist der Flächenbedarf bei der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Kernort mindestens etwa um ein Viertel höher als in den kleinen Baugebieten der kleineren Ortschaften. Außerdem müssen in den größeren Baugebieten Erschließungs- und Sammelstraßen, öffentliche Park- und Grünflächen, Regenrückhaltebecken, Spielplätze usw. gebaut werden. Infrastruktur, die erst noch gebaut werden muss. Es ist durchaus möglich, dass bestehende Straßen und sonstige technische Infrastruktureinrichtungen durch den Bevölkerungsanstieg überlastet und erweitert werden müssen. d.h., zu den höheren Kosten für das Rohbauland kommen die Kosten für die erforderliche Infrastruktur und deren Flächen hinzu. Große Baugebiete werden in der Regel zur Entwicklung an Bau- und Entwicklungsträger vergeben. Diese erwirtschaften ihre Gewinne entweder durch die Erschließung oder den Verkauf ihrer Wohnhäuser. Infolgedessen liegen die Kosten für vollerschlossenes Bauland in den großen Neubaugebieten der größeren Ortschaften teilweise um das Mehrfache über dem der kleineren Ortschaften. Die höheren Kosten selektieren die soziale Zusammensetzung der Zuziehenden in die Neubaugebiete. d.h., je teurer das Bauland ist, desto höher wird der Anteil der Zuziehenden aus den großen Städten und desto niedriger wird der Anteil an Kindern. Dies ist neben der anderen Qualität der Baugebiete der wesentliche Grund

¹⁵ siehe auch: Bauland für kostengünstige Häuser. Hrsg. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung. Bearbeitung: Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt und Planungsgruppe Darmstadt. Wiesbaden 1999 sowie: Wege zur preiswerten Erschließung Hrg. MfSKuS NRW 1997

¹⁶ Infolgedessen werden auch niedrigere Honorargebühren für die Bauleitplanung erforderlich.

für die Abwanderung ansässiger kinderreicher Familien zum Eigenheimbau über die Gemeindegrenze. Bei einer dezentralisierten Baulandausweisung können die zugewanderten jungen Familien in die Gemeinschaft leichter integriert werden. Je größer die Baugebiete sind und je größer die Ortschaft ist, desto stärker steigen die Forderungen der Zugezogenen (z.B. Kinderbetreuungsbedarf, Spiel- und Sportplätze) gegenüber der Gemeinde.

- e) Die **Erschließung** ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Jeder Entwurf ist in Hinblick auf die Erschließungskosten zu optimieren. Diese ist zu dokumentieren. Der Entwurf soll eine optimale Bebaubarkeit des Geländes anstreben, z.B. durch eine beidseitige Bebauung der Erschließungsstraßen oder geringe Grundstücksbreiten. Verkehrsberuhigende Maßnahmen wie sie in Großstädten erforderlich sein können, treiben in kleinen, dezentral gelegenen Neubaugebieten die Kosten nur unnötig hoch. Sie sind nicht nur überflüssig, sie behindern auch eine rationelle Bewirtschaftung und potenzieren das Unfallrisiko. Wenn, sollte eine Verkehrsberuhigung ohne hohen Verkehrsflächenverbrauch und ohne hohe Kosten für den Straßenaufbauten erreicht werden, z.B. keine Sackgassen mit flächenfressenden Wendeplätzen, Verschwenkungen der gesamten Fahrbahn/trasse. Angepasst an Funktion und Verkehrsbelastung sind jeweils die geringsten möglichen Straßenquerschnitte zu wählen. Aufwendige Wendekehren für Müllfahrzeuge können durch Verzicht auf Stichstraßen, separate nur von Müllfahrzeugen befahrbare, hoch verdichtete Erdwege (sonst nur als Fuß- und Radweg nutzbar) oder Gemeinschaftsmüllanlagen vermieden werden. Straßeneinmündungen sollten möglichst flächensparend konzipiert werden. Öffentliche Parkplätze in Wohngebieten sind auf das Notwendigste zu begrenzen und nicht Teil der überfahrbaren Verkehrsfläche sein. Darüber hinaus können Parkplätze durch die Art der Aufstellung und ihre Abmessungen flächenmäßig optimiert werden. Grundsätzlich: es gilt, dort Flächen einzusparen, wo der m² Fläche am teuersten ist: bei der Fahrbahn. Gehwege sind grundsätzlich wesentlich preiswerter als Fahrwege, da hier geringere Anforderungen an den Oberbau gestellt werden. Aus Gründen der Kosteneinsparung und der Verkehrssicherheit sollte soviel Verkehrsfläche wie möglich nach dem Trennungsprinzip (Gehweg/Radweg/Parken/Fahrbahn) angelegt werden. Bei kleinen Einfamilienhausgebieten (10 bis 20 Grundstücke) genügt ein gemischt genutzter Straßenquerschnitt von 4,5 m.

Die Entwässerung kann in der Regel oberirdisch erfolgen. Bei niedrigen Bauland- und Grundstückspreisen sind eher flächenintensive Lösungen gefragt, die Eingriffstiefe ist zurückzunehmen. Die Gestaltung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen ist auf die Möglichkeiten einer rationellen Pflege und Wartung abzustellen (Verfahren und Möglichkeiten des kommunalen Bauhofes oder Gartenamtes, Landschaftspflege usw.). Auch bei der Erschließung des Baugebietes ist die Möglichkeit zur Selbsthilfe zu berücksichtigen (Leitungsschächte, Spielplatz, Bepflanzung).

Auch bei der Koordination und Organisation der Erschließungsmaßnahmen können Kosten durch kürzere Planungszeiten sowie Koordination mit den Versorgungsträgern und den Grundstückseigentümern reduziert werden. Eine bewusste Abweichung von „ortsüblichen Standards“ setzt eine verantwortungs- und risikobewusste Verwaltung voraus.

Maßnahme zur Innutzungshaltung des Wohnungs- und Wohngebäudebestandes

Im Laufe der nächsten Jahre wird rasch zunehmend Wohnraum nach dem Tode des Eigentümers bzw. Nutzers auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt verfügbar. Dies betrifft zunächst die Wohnungen und Wohngebäude aus den 50er und anschließend die der 60er Jahre (siehe Seite 56). Dieser Rücklauf beginnt erst und trifft zudem derzeit noch auf eine relative hohe Nachfrage, wobei die zurückhaltende Vorgehensweise der Stadt Zeven bei der Ausweisung von Bauland dies hilfreich unterstützt. Diese Wohngebäude liegen zudem günstig und eignen sich von der Konzeption (Zuschnitt und technische Ausführung) besser für eine Modernisierung als die der nachfolgende Generation. Schon in absehbarer Zeit wird dieser Wohnraum jedoch die örtliche Nachfrage immer mehr übersteigen. Damit dieser Wohnraum nicht dauerhaft leer steht und letztlich abgebrochen werden muss, bedarf es eines frühzeitigen Handelns. Für gewöhnlich bleibt hier nur der geordnete Rückbau. Dies ist auch erforderlich, um den Immobilienmarkt nicht gänzlich zu ruinieren. Arg verkürzt aber damit das Problem klar wird: Übersteigt das Angebot die Nachfrage deutlich, bestimmt sie der Preise nach den niedrigsten Herstellungskosten. Bei gebrauchten Immobilien ist das der Wert Null.

Nur an besonderen Standorten besteht eine realistische Chance, diesen Wohnraum in Nutzung zu halten. Aufgrund seiner hohen Wirtschaftskraft und der Lagegunst ist dies in Zeven der Fall.

Probleme bei der Innutzungshaltung sind:

- mangelnde Markttransparenz
Was wird angeboten und was kann man daraus machen?
- hohe Auflagen
durch Bebauungspläne, Denkmalschutz
- hohes Risiko und Unsicherheit beim Erwerb und bei der Modernisierung der Wohnungen und Wohngebäude („Die Katze im Sack kaufen.“)
- geringe Kenntnis der Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten

Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen für die Samtgemeinden und ihre Mitgliedsgemeinden:

1. Identifizierung der betroffenen Stadtquartiere und Überprüfung der betreffenden Bebauungspläne
Es muss sichergestellt sein, dass diese Bebauungspläne ausreichend Spielraum für eine Modernisierung und Erweiterung der Wohngebäude bieten. Ggf. sind diese Gebiete zeitnah zu überplanen bevor das Problem virulent wird.
2. Sicherstellung von Fördermöglichkeiten (insb. klimarelevante Sanierung)

Außerdem wird die Schaffung einer neutralen Institution vorgeschlagen, die sich professionell und übergreifend der Thematik annimmt.

Zunächst muss **Markttransparenz** hergestellt werden. Dazu bedarf es eines einheitlichen Angebotes an einer Anlaufstelle aller aktuell verfügbaren Objekte. Hinzu kommen noch Angebote, die demnächst oder unter bestimmten Bedingungen (alternative Wohnangebote für die bisherigen Nutzer) verfügbar sind.

Hauptaufgabe dieser Institution ist es, den Erwerber bei dem Erwerb und ggf. bei der **Modernisierung und Sanierung unterstützend und beratend zu begleiten**. Dies kann von allgemeinen Tipps bis hin zu einer zertifizierten oder garantierter Modernisierung reichen.

Ergänzt wird dies durch entsprechende **Interessenwahrnehmung** gegenüber den Gemeinden, Genehmigungsbehörden, Finanzdienstleister, Handwerk, Architekten usw..

Idealweise wird dies von einem oder mehreren anerkannten und erfahrenen, neutralen Praktikern der Baubranche mit hoher Ortskenntnis und hoher sozialer Vernetzung ausgeführt. Als Standort kommt nur ein offenes Haus in der Fußgängerzone in Betracht. Grundsätzlich sollte diese Institution selbsttragend sein. Eine Anschubfinanzierung könnte aber notwendig werden. Dieses Institution wird nur dann Akzeptanz finden, wenn sie unabhängig bzw. neutral arbeitet. Daher und zur Finanzierung erscheint es geboten, alle am Prozess beteiligten einzubinden, also Kommunen, Handwerk, Finanzwirtschaft, BA und Immobilienmakler. Als Organisationsform bietet sich hier ein eingetragener Verein an. Diese Institution könnte zunächst mit einem „Lotsen“ beginnen und könnte dann im Laufe der nächsten Jahren unter Auswertung der Erfahrungen systematisch weiter ausgebaut werden.

Im Aktiv-Szenario wird davon ausgegangen, dass es gelingt fast den gesamten Wohnraum in Nutzung zu halten. Dies setzt zwingend hohe Wanderungsgewinne voraus (siehe Kapitel 4.2 Seite 260 ff.).

Übersicht Realisiertes Wohnraumangebotspotential in den Szenarien

Samtgemeinde Zeven Realisierungsanteil				Wohnflächen- potential insgesamt m²	Passiv-Szenario Fertigstellung			Aktiv-Szenario Fertigstellung		
TG Nr.	Name	lfd. Nr.	Bezeichnung / Lage		ab Jahr	b.e. 2020 %	b.e. 2030 %	ab Jahr	b.e. 2020 %	b.e. 2030 %
11	Zeven	70	Bickbeen R	4500	2011	100	100	2011	100	100
11	Zeven	14/39 Ä	Primelweg/l.d. Wiesen	1500	2011	100	100	2011	100	100
11	Zeven		Baulücken	16700	2011	42	67	2011	62	100
11	Zeven		Ändg./Umbau/Erw.	5400	2011	26	70	2011	51	100
12	Bademühlen		Baulücken	700	2011	39	67	2011	58	100
12	Bademühlen		Ändg./Umbau/Erw.	100	2011	26	70	2011	52	100
13	Badenstedt		Baulücken	1200	2011	39	67	2011	58	100
13	Badenstedt		Ändg./Umbau/Erw.	200	2011	26	70	2011	52	100
14	Brauel		Baulücken	1100	2011	39	67	2011	58	100
14	Brauel		Ändg./Umbau/Erw.	100	2011	26	70	2011	52	100
15	Brüttendorf		Baulücken	800	2011	39	67	2011	58	100
15	Brüttendorf		Ändg./Umbau/Erw.	100	2011	26	70	2011	52	100
16	Oldendorf		Baulücken	1000	2011	39	67	2011	58	100
16	Oldendorf		Ändg./Umbau/Erw.	100	2011	26	70	2011	52	100
17	Wistedt		Baulücken	1000	2011	39	67	2011	58	100
17	Wistedt		Ändg./Umbau/Erw.	100	2011	26	70	2011	52	100
21	Heeslingen	21	Birkenweg Teil II R	10100	2011	95	100	2011	100	100
21	Heeslingen	V21.1	nn	1700		0	0	2017	100	100
21	Heeslingen		Baulücken	4600	2011	39	67	2011	58	100
21	Heeslingen		Ändg./Umbau/Erw.	2000	2011	26	70	2011	52	100
22	Boitzen		Baulücken	1600	2011	42	67	2011	63	100
22	Boitzen		Ändg./Umbau/Erw.	300	2011	26	70	2011	52	100
23	Meinstedt-Sass.		Baulücken	1200	2011	39	67	2011	58	100
23	Meinstedt-Sass.		Ändg./Umbau/Erw.	400	2011	26	70	2011	52	100
24	Steddorf		Baulücken	1100	2011	39	67	2011	58	100
24	Steddorf		Ändg./Umbau/Erw.	400	2011	26	70	2011	52	100
25	Weertzen-Frey.		Baulücken	3000	2011	39	67	2011	58	100
25	Weertzen-Frey.		Ändg./Umbau/Erw.	700	2011	26	70	2011	52	100
26	Wense		Baulücken	1000	2011	39	67	2011	58	100
26	Wense		Ändg./Umbau/Erw.	400	2011	26	70	2011	52	100
27	Wiersdorf		Baulücken	900	2011	39	67	2011	58	100
27	Wiersdorf		Ändg./Umbau/Erw.	300	2011	26	70	2011	52	100
31	Gyhum		Baulücken	2100	2011	39	67	2011	58	100
31	Gyhum		Ändg./Umbau/Erw.	400	2011	26	70	2011	52	100
32	Hesedorf	12	Hinter der Schule	4400	2014	33	50	2013	86	100
32	Hesedorf		Baulücken	1100	2011	39	67	2011	58	100
32	Hesedorf		Ändg./Umbau/Erw.	400	2011	26	70	2011	52	100
33	Nartum	14	Op'n Barg	2800	2011	95	100	2011	100	100
33	Nartum		Baulücken	2200	2011	39	67	2011	58	100
33	Nartum		Ändg./Umbau/Erw.	500	2011	26	70	2011	52	100
34	Wehldorf-Bockel		Baulücken	300	2011	39	67	2011	58	100
34	Wehldorf-Bockel		Ändg./Umbau/Erw.	200	2011	26	70	2011	52	100
41	Elsdorf	13	Sieks Wiesen II	1300	2012	100	100	2012	100	100
41	Elsdorf	V41.1	nn	3200		0	0	2014	100	100
41	Elsdorf	V41.2	nn	1500		0	0	2019	79	106
41	Elsdorf		Baulücken	1300	2011	47	67	2011	62	100
41	Elsdorf		Ändg./Umbau/Erw.	600	2011	26	70	2011	52	100
42	Hatzte-Ehestorf		Baulücken	1400	2011	39	67	2011	58	100
42	Hatzte-Ehestorf		Ändg./Umbau/Erw.	300	2011	26	70	2011	52	100
43	Elsdorf-Nord		Baulücken	1600	2011	39	67	2011	58	100
43	Elsdorf-Nord		Ändg./Umbau/Erw.	500	2011	26	70	2011	52	100

Tabelle 3.2.1: Realisierungsbeginn und -umfang des Wohnraumangebotspotentials im Passiv- und im Aktiv-Szenario von 2011 bis 2020 bzw. 2030 in der Samtgemeinde Zeven
(Ändg. = Nutzungsänderung, Erw.=Bestandserweiterung, BA=Bauabschnitt)

Wären auch andere Szenarien möglich gewesen und warum wurde das Passiv- und Aktiv-Szenario so konzipiert?

Wie einleitend dargestellt, ist es im Prinzip möglich, andere Szenarien zu entwickeln. Dabei ist zu beachten, dass jedes Szenario ein in sich abgestimmtes Gesamtkonzept verfolgen sollte. Ein in sich widersprüchliches Szenario wird stets zu ungewollten Ergebnissen führen. Mit Hilfe der Computersimulation und der Folgenabschätzung lässt sich auch die Wirkung und die Tauglichkeit der Handlungskonzepte überprüfen. Stimmen Ziele und Maßnahmen eines Entwicklungskonzeptes nicht überein, so wird dies aufgedeckt.

Angesichts der zumeist auch negativen Folgen des Passiv- und des Aktiv-Szenarios wird häufig ein Mittelweg gesucht, etwa in der Hoffnung, die negativen Folgen würden sich gegenseitig aufheben. Hier ist anzumerken, dass jedes Szenario positive und negative Folgen hat. Je nachdem wer urteilt, kann die Einschätzung der gleichen Folgen allerdings sehr unterschiedlich ausfallen. D.h., auch was hier als Mittelweg empfunden wird, schließt eine politische Bewertung ein.

In komplexen, dynamischen Systemen ist es grundsätzlich nicht möglich, aus zwei Szenarien einen „goldenen“ Mittelweg zu konstruieren. Jeder Eingriff löst eine Reihe von Folgewirkungen aus, die in komplexen, dynamischen Systemen zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Es ist nicht möglich, aus dem Passiv- und dem Aktiv-Szenario ein „mittleres“ Szenario zu formulieren, das dann zwangsläufig auch zu einem „mittleren“ Ergebnis führt. Zum Beispiel hätte ein „Mittelweg“ bei der Baulandausweisung (also nur die Hälfte der zusätzlichen Neubaugebiete des Aktiv-Szenarios) zur Folge, dass die Baulandnachfrage das Baulandangebot übersteigen würde. Hier müsste entschieden werden, welcher Nachfrage entsprochen wird. Denkbar wäre ein Szenario zu entwickeln, bei dem die ortsansässige Bevölkerung bei der Grundstücksvergabe bevorzugt wird, (bei einem sehr knappen Angebot müsste die Abstammung mehrere Generationen zurück nachgewiesen werden). Ein anderes Szenario könnte die Grundstücksvergabe den Kräften eines freien Marktes überlassen. Hier käme es dann zu den schon beschriebenen Verdrängungsprozessen. Je nachdem welches Szenario verfolgt würde, käme man bei diesem „Mittelweg“ zu sehr unterschiedlichen Folgen.

Die Auswahl der Szenarien erfolgt aufgrund der speziellen Frage- bzw. Aufgabenstellung. Es soll unter anderem geklärt werden, ob weitere Gemeinbedarfseinrichtungen erforderlich werden oder diese ggf. geschlossen werden müssen. Mit dem Passiv-Szenario wird die niedrigste zu erwartende Gemeinbedarfsentwicklung ermittelt. Es ist jedoch bei weitem keine "untere Variante". Es zeigt was geschieht, wenn seitens der Gemeinden keine neuen Baugebiete mehr entwickelt werden und wenn der Rücklauf aus dem Bestand bzw. der Generationswechsel in den älteren Wohngebäuden gänzlich den Kräften des freien Marktes überlassen wird. Ziel des Aktiv-Szenarios ist es, der Wohnraum- und Baulandnachfrage zu entsprechen und den Wohnraum in Nutzung zu halten, ohne dass dabei die vorhandenen Ressourcen überlastet werden. Zur Realisierung des Aktiv-Szenarios ist jedoch weit mehr erforderlich, als im Flächennutzungsplan zusätzlich Wohnbauland darzustellen, „schöne“ Entwürfe zu zeichnen oder Bauleitplanverfahren u.ä. zu betreiben. Damit das Aktiv-Szenario realisierbar wird, sind neben der systematischen und fortwährenden Erarbeitung und Umsetzung der spezifischen Bauland- und Wohnraumnachfrage auch weitere Maßnahmen zur Innutzungshaltung des Wohnungsbestandes, im pädagogischen Bereich und im Freizeitbereich erforderlich usw. (siehe auch Kapitel 5 Seite 351 ff.).

Das Passiv-Szenario ist kein Worst-Case-Szenario. Bei einem Worst-Case-Szenario müsste von einer rasch zunehmenden Abwanderung junger Leute, einem erfolgreicherem nachfrageorientierten Baulandangebot in den konkurrierenden Gemeinden und einer untätigen Verwaltung ausgegangen werden. In diesem Fall würde nur etwa die Hälfte des Wohnraumes des Passiv-Szenarios realisiert werden. Die Bevölkerung würde sich umfänglich und in ihrem demographischen Verhalten in Richtung der Gemeinden im Süden des Landes entwickeln. Es käme nachfolgend zum massiven Leerstand älterer Gebäude (weit mehr als 500) und zur Schließung von Kindergärten und Schulen. Damit wird eine unaufhaltsame Spirale des Niedergangs eingeleitet. Das hier entwickelte Passiv-Szenario der Samtgemeinde Zeven ist ein sehr optimistisches Passiv-Szenario.

Wie im Kapitel 4.1 „Wohnflächenbestandsentwicklung“ noch dargestellt wird, entsteht bei einer Realisierung des Passiv-Szenarios vor allem in den kleineren Ortschaften ein nicht unerheblicher dauerhafter Wohnraumleerstand, der dann letztendlich auch zum Wohnraumabgang führt. Gleichzeitig wird der, infolge des Generationswechsels freiwerdende Wohnraum, im Kernort, also dem Teilgebiet 11 Zeven, weitgehend genutzt. Dies ist ganz im Sinne der Landesplanung und Raumordnung, die die „Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Kernort“ fordert. D.h., im Passiv-Szenario wird von einer erfolgreichen Intervention dieser übergeordneten Stellen und Umsetzung dieser Vorgaben ausgegangen. Ohne dem würden weit mehr Einwohner aus dem Kernort in die sog. Randlagen abwandernden bzw. im Zuge der Familiengründung dorthin zurück wandern. Dann entsteht der Wohnraumleerstand im Kernort und wird sich dort auf wenige Stadtquartiere konzentrieren.

Rein theoretisch ist es auch möglich, noch mehr Wohnraum bzw. Bauland als im Aktiv-Szenario dargestellt, zu realisieren und damit noch weitaus höhere Wanderungsgewinne zu erzielen. Voraussetzung hierfür ist eine fortwährende, intensive Analyse der Nachfrage und ein entsprechendes kompromisslos auf diese Nachfrage abgestimmtes Angebot (einschließlich der Bauleitplanung), sowie ein offensives Marketing und der unbedingte Wille aller am Entwicklungsprozess Beteiligten zum Erfolg. Zwar haben sich einige wenige Städte und Gemeinden dies zum Ziel gemacht, umgesetzt worden ist es in Niedersachsen nach hiesiger Kenntnis jedoch noch nicht. Ein Szenario, das massive Wanderungsgewinne voraussetzt, müsste darüber hinaus gegen die aus den Zielen der Landesplanung abgeleiteten Regelungen und Vorgaben und gegen die Interessen zumindest einiger der Herkunftsgebiete der Zuwandernden durchgesetzt werden. In diesem Fall kommt hinzu, dass die umliegenden Gemeinden an der Ausweisung von Bauland behindert werden müssten.

Hier ist auf eine Unsicherheit bzw. auf ein generelles Problem hinzuweisen. Wird neuer Wohnraum insbesondere für ältere Einwohner geschaffen, wird der Generationswechsel in den älteren Wohngebäuden und Siedlungen zeitlich vorgezogen. Als mögliche Standorte kommen hier innenstadtnahe Standorte in Frage. Diese Vorhaben gehen durchaus Konform mit der Forderung einer „Stärkung der Zentren“. Sie gelten als sinnvolle Maßnahme gegen den demographischen Wandel und könnten später sogar noch umfänglich gefördert werden. Im Passiv-Szenario werden im Teilgebiet 11 Zeven 25 und im Aktiv-Szenario 55 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut. Werden darüber hinaus mehr Wohnungen für ältere Einwohner und Senioren (von der Stadtvilla bis zum Pflegeheim) gebaut, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den Generationswechsel in den älteren Wohngebäuden und Siedlungen.

3.3 Wohnungs- und Wohnflächenzugang in den Szenarien

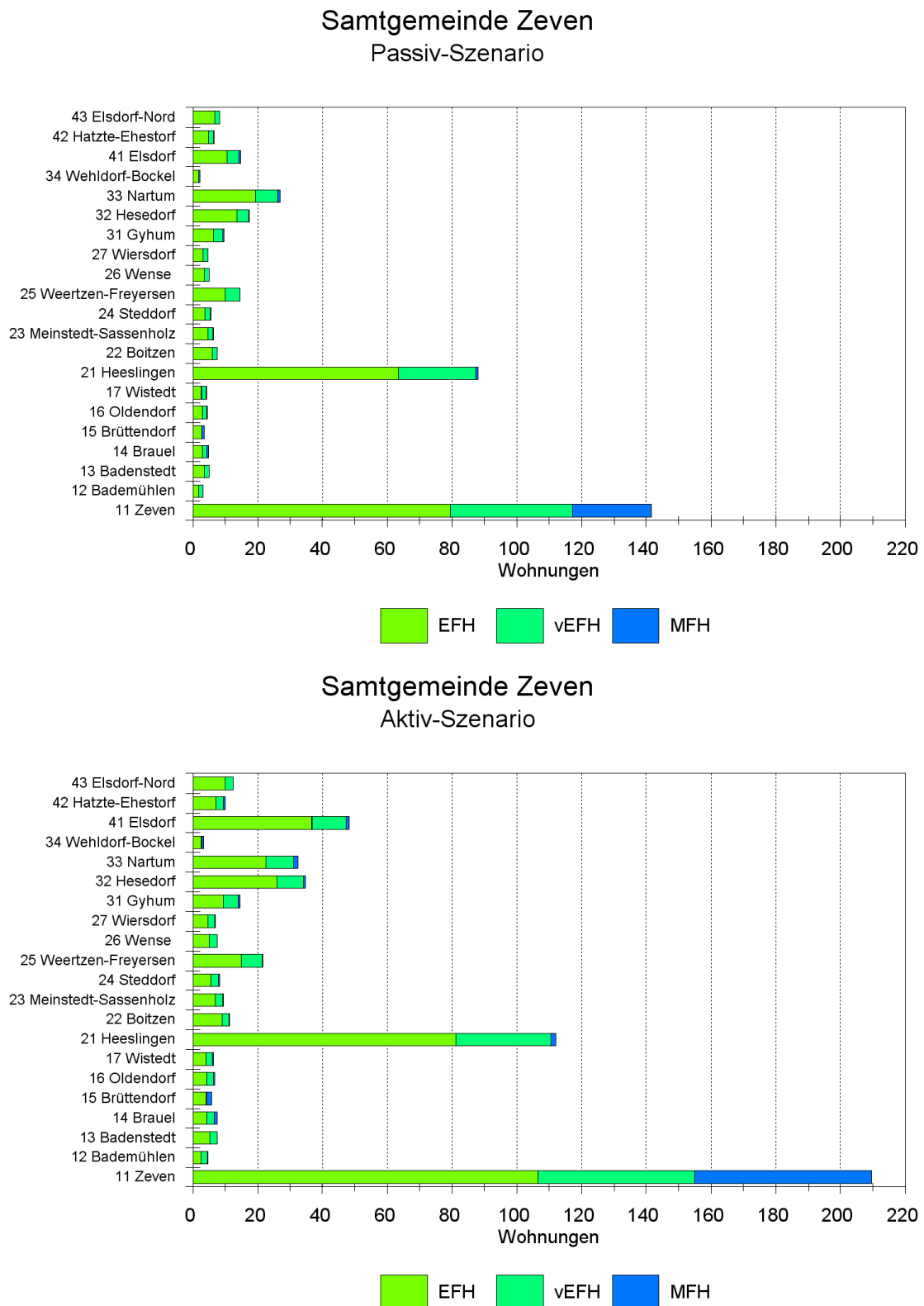


Abbildung 3.3.1: Realisiertes Wohnraumpotential im Passiv-Szenario (oben) und im Aktiv-Szenario (unten) in den Jahren 2011 bis einschließlich 2030 in den Teilgebieten der Samtgemeinde Zeven (Wohnungsgröße bezogen auf das Ausgangsjahr auf Basis der Baufertigstellungsstatistik und nach eigenen Berechnungen, MFH = Mehrfamilienhaus, EFH = freistehendes Eigenheim, vEFH = Zweifamilien-, Reihen-, Kettenhaus, Doppelhäuser u.ä.)

Samtgemeinde Zeven Passiv-Szenario		Potential	Wohnflächenzugang				Potential	Wohnungszugang			
TG Nr.	Name	Wohnfl. gesamt	2011 bis e. 2020	2021 bis e. 2030	insgesamt		Wohnung. gesamt	Ø 11/12	2011 bis e. 2020	2021 bis e. 2030	insgesamt
		m²	m²	m²	m²		Whg.	Whg.	Whg.	Whg.	Whg.
11	Zeven	EFH	18.740	9.640	4.350	13.990	106	10	55	25	79
		vEFH	6.070	3.540	1.180	4.720	49	5	28	9	38
		MFH	3.410	910	620	1.530	55	2	15	10	25
		gesamt	28.220	14.090	6.150	20.240	210	17	98	44	142
12	Bademühlen	EFH	500	190	150	340	2	0	1	1	2
		vEFH	300	120	80	200	2	0	1	1	1
		MFH	10	0	0	0	0	0	0	0	0
		gesamt	810	310	230	540	5	0	2	1	3
13	Badenstedt	EFH	1.020	380	300	680	5	0	2	2	4
		vEFH	300	110	90	200	2	0	1	1	1
		MFH	10	0	10	10	0	0	0	0	0
		gesamt	1.330	490	400	890	7	0	3	2	5
14	Brauel	EFH	850	320	250	570	4	0	2	1	3
		vEFH	300	110	90	200	2	0	1	1	1
		MFH	90	20	20	40	1	0	0	0	0
		gesamt	1.240	450	360	810	8	0	3	2	5
15	Brüttendorf	EFH	810	300	240	540	4	0	2	1	3
		vEFH	10	0	10	10	0	0	0	0	0
		MFH	120	30	30	60	2	0	0	0	1
		gesamt	940	330	280	610	6	0	2	2	3
16	Oldendorf	EFH	850	320	250	570	4	0	2	1	3
		vEFH	290	110	90	200	2	0	1	1	1
		MFH	30	10	0	10	0	0	0	0	0
		gesamt	1.170	440	340	780	7	0	2	2	4
17	Wistedt	EFH	800	300	240	540	4	0	1	1	3
		vEFH	300	120	80	200	2	0	1	1	1
		MFH	20	10	0	10	0	0	0	0	0
		gesamt	1.120	430	320	750	6	0	2	2	4
21	Heeslingen	EFH	13.270	9.460	2.120	11.580	73	7	52	12	64
		vEFH	3.250	2.370	480	2.850	27	3	20	4	24
		MFH	110	30	20	50	2	0	0	0	1
		gesamt	16.630	11.860	2.620	14.480	102	10	72	16	88
22	Boitzen	EFH	1.690	660	480	1.140	9	0	3	2	6
		vEFH	270	110	70	180	2	0	1	1	1
		MFH	10	0	0	0	0	0	0	0	0
		gesamt	1.970	770	550	1.320	11	1	4	3	8
23	Meinstedt-Sass.	EFH	1.380	490	440	930	7	0	2	2	5
		vEFH	280	100	90	190	2	0	1	1	2
		MFH	10	0	0	0	0	0	0	0	0
		gesamt	1.670	590	530	1.120	9	0	3	3	6
24	Steddorf	EFH	1.140	400	370	770	6	0	2	2	4
		vEFH	300	110	90	200	2	0	1	1	2
		MFH	30	10	0	10	0	0	0	0	0
		gesamt	1.470	520	460	980	8	0	3	3	6
25	Weertzen-Frey.	EFH	2.870	1.050	880	1.930	15	0	5	5	10
		vEFH	800	300	240	540	7	0	2	2	4
		MFH	10	0	0	0	0	0	0	0	0
		gesamt	3.680	1.350	1.120	2.470	22	1	8	7	14
26	Wense	EFH	1.070	380	340	720	5	0	2	2	3
		vEFH	290	110	90	200	2	0	1	1	2
		MFH	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		gesamt	1.360	490	430	920	8	0	3	2	5
27	Wiersdorf	EFH	930	340	290	630	5	0	2	1	3
		vEFH	260	100	80	180	2	0	1	1	1
		MFH	10	0	10	10	0	0	0	0	0
		gesamt	1.200	440	380	820	7	0	3	2	5

Fortsetzung nächste Seite

Samtgemeinde Zeven		Potential	Wohnflächenzugang			Potential	Wohnungszugang					
Passiv-Szenario		Wohnfl. gesamt	2011 bis e. 2020	2021 bis e. 2030	insgesamt	Wohnung. gesamt	Ø 11/12	2011 bis e. 2020	2021 bis e. 2030	insgesamt		
TG Nr.	Name	m²	m²	m²	m²	Whg	Whg	Whg	Whg	Whg		
31	Gyhum	EFH	1.520	570	450	1.020	9	0	3	3	6	
		vEFH	930	350	270	620	4	0	2	1	3	
		MFH	60	10	20	30	1	0	0	0	0	
		gesamt	2.510	930	740	1.670	14	0	5	4	10	
32	Hesedorf	EFH	2.530	1.370	860	2.230	15	0	8	5	14	
		vEFH	870	440	270	710	4	0	2	1	3	
		MFH	60	10	20	30	1	0	0	0	0	
		gesamt	3.460	1.820	1.150	2.970	20	0	11	7	17	
33	Nartum	EFH	3.620	2.470	620	3.090	23	1	15	4	19	
		vEFH	1.740	1.110	320	1.430	8	0	5	2	7	
		MFH	120	30	30	60	1	0	0	0	1	
		gesamt	5.480	3.610	970	4.580	32	2	21	6	27	
34	Wehldorf-Bockel	EFH	500	170	170	340	3	0	1	1	2	
		vEFH	40	10	20	30	0	0	0	0	0	
		MFH	30	10	10	20	0	0	0	0	0	
		gesamt	570	190	200	390	3	0	1	1	2	
41	Elsdorf	EFH	2.180	1.430	350	1.780	13	2	8	2	11	
		vEFH	910	600	140	740	4	1	3	1	4	
		MFH	100	30	20	50	1	0	0	0	0	
		gesamt	3.190	2.060	510	2.570	18	3	12	3	15	
42	Hatzte-Ehestorf	EFH	1.190	440	360	800	7	0	3	2	5	
		vEFH	440	170	120	290	2	0	1	1	1	
		MFH	60	10	20	30	1	0	0	0	0	
		gesamt	1.690	620	500	1.120	10	0	4	3	7	
43	Elsdorf-Nord	EFH	1.630	590	510	1.100	10	0	4	3	7	
		vEFH	500	180	150	330	2	0	1	1	2	
		MFH	20	0	10	10	0	0	0	0	0	
		gesamt	2.150	770	670	1.440	12	0	4	4	8	
SG	Zeven	EFH	59.090	31.270	14.020	45.290	330	23	175	78	253	
		vEFH	18.450	10.170	4.050	14.220	130	10	73	28	101	
		MFH	4.320	1.120	840	1.960	66	2	17	12	30	
		gesamt	81.860	42.560	18.910	61.470	526	35	265	119	384	
		davon:	EFH	72,2%	73,5%	74,1%	73,7%	62,7%	66,0%	66,1%	65,8%	66,0%
		vEFH	22,5%	23,9%	21,4%	23,1%	24,8%	27,9%	27,4%	23,7%	26,3%	
	MFH	5,3%	2,6%	4,4%	3,2%	12,5%	6,1%	6,4%	10,5%	7,7%		

Tabelle 3.3.1: Realisiertes Wohnraumangebotspotential in den Jahren 2011 bis einschließlich 2020 und 2021 bis einschließlich 2030 im Passiv-Szenario der Samtgemeinde Zeven

(Wohnungsgröße bezogen auf das Ausgangsjahr auf Basis der Baufertigstellungsstatistik und nach eigenen Berechnungen, MFH = Mehrfamilienhaus, EFH = freistehendes Eigenheim, vEFH = Zweifamilien-, Reihen-, Kettenhaus, Doppelhäuser u.ä.)

Hinweis: Die Größe der fertig gestellten Wohnungen steigt im Laufe des Simulationszeitraumes in Abhängigkeit von der Ausgangsgröße und der Bauform degressiv an. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Angaben zur Zahl der Wohnungen auf Basis heutiger Wohnungsgrößen dargestellt.

Samtgemeinde Zeven		Potential	Wohnflächenzugang				Potential	Wohnungszugang			
Aktiv-Szenario		Wohnfl.	2011 bis	2021 bis	insgesamt	Wohng.	Ø 11/12	2011 bis	2021 bis	insgesamt	
TG Nr.	Name	gesamt	e. 2020	e. 2030				e. 2020	e. 2030		
		m²	m²	m²	m²	Whg	Whg	Whg	Whg	Whg	
11	Zeven	EFH	18740	12710	6020	18730	106	11	72	34	106
		vEFH	6070	4400	1670	6070	49	6	35	13	48
		MFH	3410	2050	1360	3410	55	3	33	22	55
		gesamt	28220	19160	9050	28210	210	20	140	69	210
12	Bademühlen	EFH	500	290	210	500	2	0	1	1	2
		vEFH	300	170	130	300	2	0	1	1	2
		MFH	10	10	0	10	0	0	0	0	0
		gesamt	810	470	340	810	5	0	3	2	5
13	Badenstedt	EFH	1020	580	440	1020	5	0	3	2	5
		vEFH	300	170	130	300	2	0	1	1	2
		MFH	10	10	0	10	0	0	0	0	0
		gesamt	1330	760	570	1330	7	0	4	3	8
14	Brauel	EFH	850	490	360	850	4	0	3	2	4
		vEFH	300	170	130	300	2	0	1	1	2
		MFH	90	50	40	90	1	0	1	0	1
		gesamt	1240	710	530	1240	8	0	4	3	8
15	Brüttendorf	EFH	810	460	350	810	4	0	2	2	4
		vEFH	10	10	0	10	0	0	0	0	0
		MFH	120	70	50	120	2	0	1	1	2
		gesamt	940	540	400	940	6	0	3	2	6
16	Oldendorf	EFH	850	480	370	850	4	0	2	2	4
		vEFH	290	170	120	290	2	0	1	1	2
		MFH	30	20	10	30	0	0	0	0	0
		gesamt	1170	670	500	1170	7	0	4	3	7
17	Wistedt	EFH	800	460	340	800	4	0	2	2	4
		vEFH	300	180	120	300	2	0	1	1	2
		MFH	20	10	10	20	0	0	0	0	0
		gesamt	1120	650	470	1120	6	0	4	3	6
21	Heeslingen	EFH	13270	12380	2300	14680	81	9	68	13	81
		vEFH	3250	2950	530	3480	29	4	25	4	29
		MFH	110	60	50	110	2	0	1	1	2
		gesamt	16630	15390	2880	18270	112	13	94	18	112
22	Boitzen	EFH	1690	1030	660	1690	9	1	5	3	9
		vEFH	270	170	100	270	2	0	1	1	2
		MFH	10	10	0	10	0	0	0	0	0
		gesamt	1970	1210	760	1970	11	1	7	4	11
23	Meinstedt-Sass.	EFH	1380	780	600	1380	7	0	4	3	7
		vEFH	280	160	120	280	2	0	1	1	2
		MFH	10	0	10	10	0	0	0	0	0
		gesamt	1670	940	730	1670	9	0	5	4	9
24	Steddorf	EFH	1140	640	500	1140	6	0	3	2	6
		vEFH	300	170	130	300	2	0	1	1	2
		MFH	30	20	10	30	0	0	0	0	0
		gesamt	1470	830	640	1470	8	0	5	4	8
25	Weertzen-Frey.	EFH	2870	1630	1240	2870	15	0	9	6	15
		vEFH	800	460	340	800	7	0	4	3	7
		MFH	10	0	10	10	0	0	0	0	0
		gesamt	3680	2090	1590	3680	22	1	12	9	22
26	Wense	EFH	1070	600	470	1070	5	0	3	2	5
		vEFH	290	170	120	290	2	0	1	1	2
		MFH	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		gesamt	1360	770	590	1360	8	0	4	3	8
27	Wiersdorf	EFH	930	530	400	930	5	0	3	2	5
		vEFH	260	150	110	260	2	0	1	1	2
		MFH	10	10	0	10	0	0	0	0	0
		gesamt	1200	690	510	1200	7	0	4	3	7

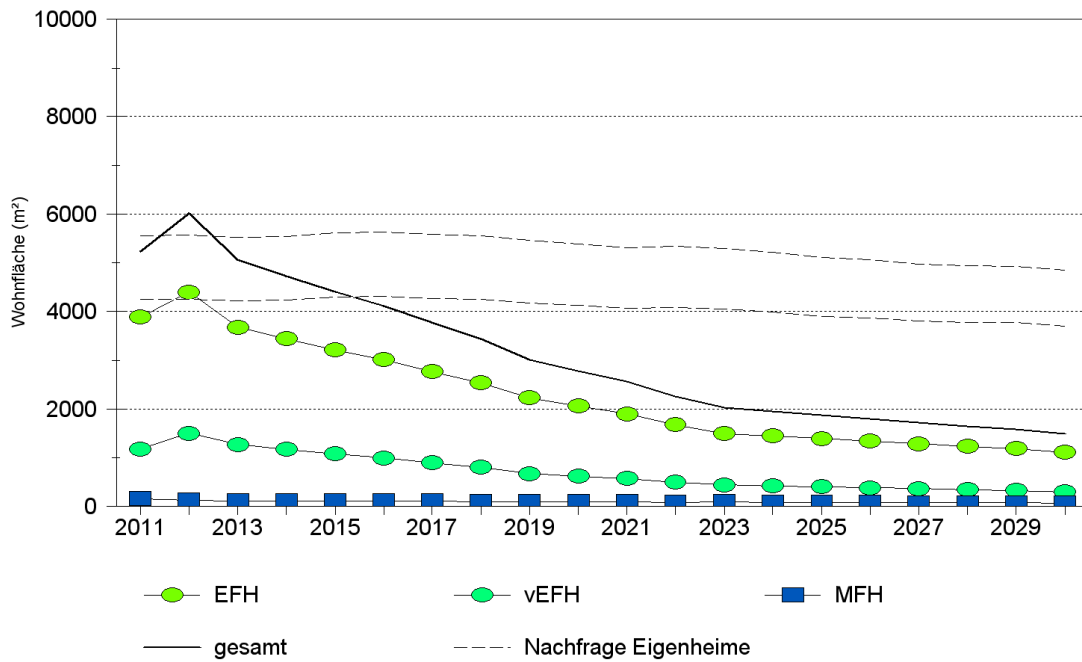
Fortsetzung nächste Seite

Samtgemeinde Zeven		Potential	Wohnflächenzugang			Potential	Wohnungszugang				
Aktiv-Szenario		Wohnfl.	2011 bis	2021 bis		Wohng.	Ø 11/12	2011 bis	2021 bis		
TG Nr.	Name	gesamt	e. 2020	e. 2030	insgesamt	insgesamt		e. 2020	e. 2030	insgesamt	
		m²	m²	m²	m²	Whg	Whg	Whg	Whg	Whg	
31	Gyhum	EFH	1520	870	650	1520	9	0	5	4	9
		vEFH	930	530	400	930	4	0	3	2	4
		MFH	60	30	30	60	1	0	0	0	1
		gesamt	2510	1430	1080	2510	14	0	8	6	14
		EFH	2530	3260	860	4120	26	0	21	5	26
32	Hesedorf	vEFH	870	1310	360	1670	8	0	6	2	8
		MFH	60	30	30	60	1	0	0	0	1
		gesamt	3460	4600	1250	5850	35	0	27	7	35
		EFH	3620	2910	710	3620	23	2	18	4	23
		vEFH	1740	1340	400	1740	8	1	7	2	8
33	Nartum	MFH	120	70	50	120	1	0	1	1	1
		gesamt	5480	4320	1160	5480	32	2	26	7	32
		EFH	500	280	220	500	3	0	1	1	3
		vEFH	40	20	20	40	0	0	0	0	0
		MFH	30	20	10	30	0	0	0	0	0
34	Wehldorf-Bockel	gesamt	570	320	250	570	3	0	2	1	3
		EFH	2180	4930	830	5760	36	2	31	5	37
		vEFH	910	1790	320	2110	10	1	9	2	11
		MFH	100	60	40	100	1	0	1	0	1
		gesamt	3190	6780	1190	7970	48	3	41	7	48
41	Elsdorf	EFH	1190	680	510	1190	7	0	4	3	7
		vEFH	440	250	190	440	2	0	1	1	2
		MFH	60	30	30	60	1	0	0	0	1
		gesamt	1690	960	730	1690	10	0	6	4	10
		EFH	1630	920	710	1630	10	0	6	4	10
42	Hatzte-Ehestorf	vEFH	500	280	220	500	2	0	1	1	2
		MFH	20	10	10	20	0	0	0	0	0
		gesamt	2150	1210	940	2150	12	0	7	5	12
		EFH	59090	46910	18750	65660	372	28	268	105	372
		vEFH	18450	15020	5660	20680	142	12	104	39	143
SG	Zeven	MFH	4320	2570	1750	4320	66	4	39	26	66
		gesamt	81860	64500	26160	90660	580	43	411	170	581
		davon:									
		EFH	72,2%	72,7%	71,7%	72,4%	64,1%	63,9%	65,2%	61,5%	64,1%
		vEFH	22,5%	23,3%	21,6%	22,8%	24,5%	27,5%	25,2%	23,0%	24,5%
	MFH	5,3%	4,0%	6,7%	4,8%	11,3%	8,6%	9,6%	15,5%	11,3%	

Tabelle 3.3.2: Realisiertes Wohnraumangebotspotential in den Jahren 2011 bis einschließlich 2020 und 2021 bis einschließlich 2030 im Aktiv-Szenario der Samtgemeinde Zeven

(Wohnungsgröße bezogen auf das Ausgangsjahr auf Grundlage der aktuellen Baufertigstellungsstatistik und nach eigenen Berechnungen, MFH = Mehrfamilienhaus, EFH = freistehendes Eigenheim, vEFH = Zweifamilien-, Reihen-, Kettenhaus, Doppelhäuser u.ä.)

Samtgemeinde Zeven Wohnflächenzugang - Passiv-Szenario



Samtgemeinde Zeven Wohnflächenzugang - Passiv-Szenario

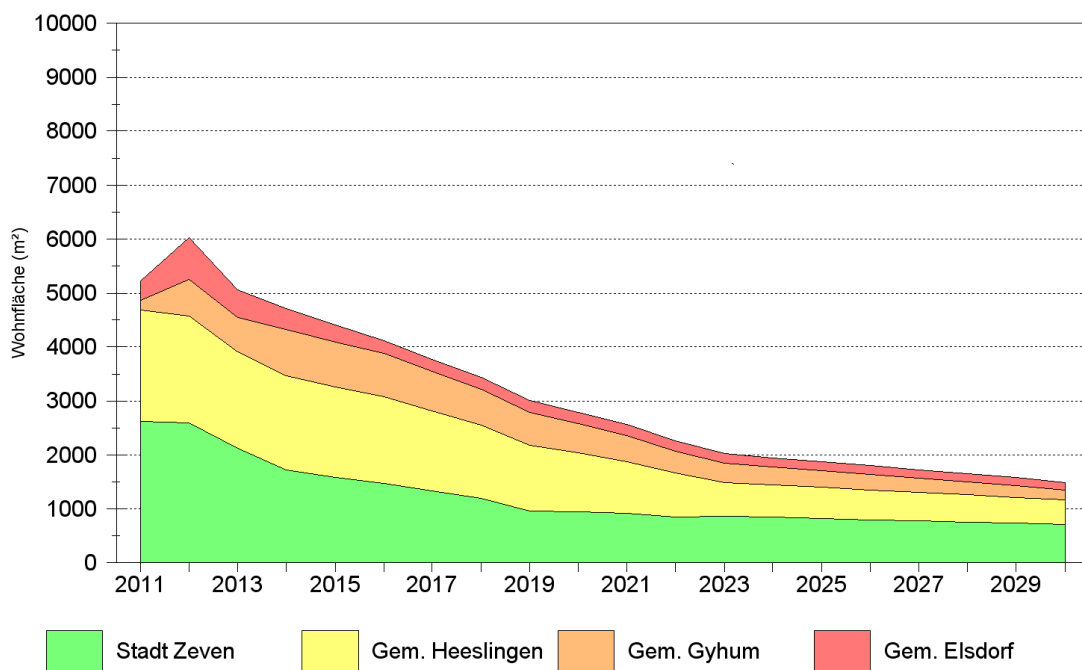
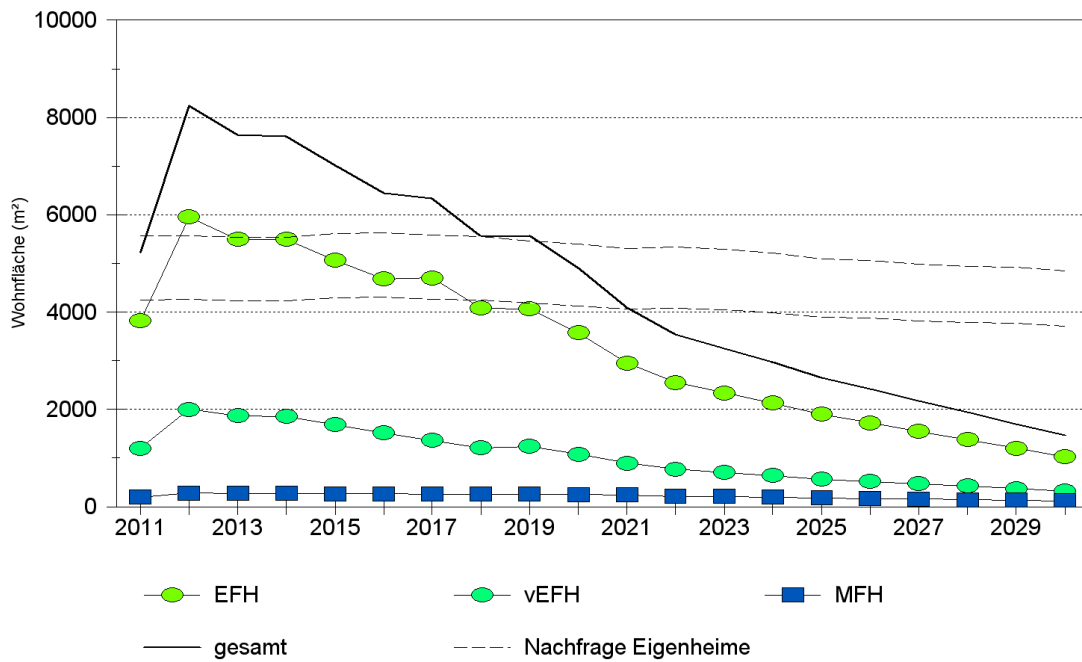


Abbildung 3.3.2: Wohnflächenzugang in den Jahren 2011 bis einschließlich 2030 nach Art der Gebäude (oben) und in den Mitgliedsgemeinden (unten) im Passiv-Szenario der Samtgemeinde Zeven
Nachfrage Eigenheime: obere Linie nachfrageorientiert, untere Linie angebotsorientiert
(MFH = Mehrfamilienhaus, EFH = freistehendes Eigenheim, vEFH = Zweifamilien-, Reihen-, Kettenhaus, Doppelhäuser u.ä.)

Samtgemeinde Zeven Wohnflächenzugang - Aktiv-Szenario



Samtgemeinde Zeven Wohnflächenzugang - Aktiv-Szenario

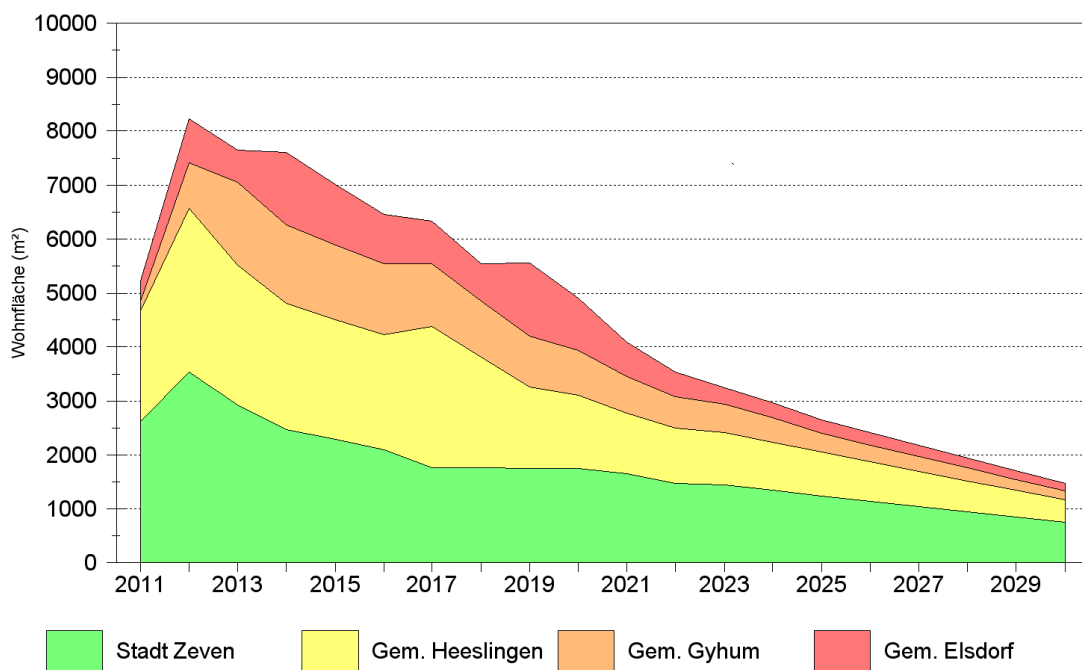


Abbildung 3.3.3: Wohnflächenzugang in den Jahren 2011 bis einschließlich 2030 nach Art der Gebäude (oben) und in den Mitgliedsgemeinden (unten) im Aktiv-Szenario der Samtgemeinde Zeven
Nachfrage Eigenheime: obere Linie nachfrageorientierte untere Linie angebotsorientierte Vorgehensweise
(MFH = Mehrfamilienhaus, EFH = freistehendes Eigenheim, vEFH = Zweifamilien-, Reihen-, Kettenhaus, Doppelhäuser u.ä.)

Samtgemeinde Zeven		Wohngebäude mit ... Wohnungen				NWG	insgesamt
Ausgangslage		1	2	1 u. 2	3+	2010	2010
TG Nr.	Name	2010	2010	2010	2010	Whg	Whg
11	Zeven	2580	1020	3605	1735	149	5485
12	Bademühlen	55	35	85	5	1	90
13	Badenstedt	115	40	155	5	3	165
14	Brauel	85	35	125	20	7	155
15	Brüttendorf	75	15	90	25	17	135
16	Oldendorf	100	35	130	10	5	145
17	Wistedt	90	30	120	5	2	125
21	Heeslingen	625	270	895	40	26	965
22	Boitzen	95	25	120	0	3	125
23	Meinstedt-Sass.	105	25	130	0	14	145
24	Steddorf	100	45	140	5	6	155
25	Weertzen-Frey.	180	70	250	0	8	260
26	Wense	95	45	145	0	3	145
27	Wiersdorf	80	25	105	5	2	110
31	Gyhum	110	55	165	5	6	175
32	Hesedorf	195	50	245	25	8	275
33	Nartum	210	80	290	30	11	330
34	Wehldorf-Bockel	105	30	135	15	2	150
41	Elsdorf	270	115	390	40	8	435
42	Hatzte-Ehestorf	125	30	155	10	10	170
43	Elsdorf-Nord	160	45	205	0	3	210
SG	Zeven	5551	2126	7677	1976	295	9948
Stadt	Zeven	3098	1214	4312	1802	185	6299
Gemeinde	Heeslingen	1280	506	1786	54	63	1903
Gemeinde	Gyhum	616	216	832	71	27	930
Gemeinde	Elsdorf	557	190	747	49	20	816

Fortsetzung nächste Seite

Passiv-Szenario		Wohnungsfertigstellungen bis einschließlich 2030 in ...							
TG Nr.	Name	EFH Whg	vEFH Whg	Eigenheime Whg	%	Mehrfamilienh. Whg	%	insgesamt Whg	%
11	Zeven	79	38	117	3,3	25	1,4	142	2,6
12	Bademühlen	2	1	3	3,5	0	2,1	3	3,4
13	Badenstedt	4	1	5	3,1	0	2,7	5	3,1
14	Brauel	3	1	4	3,5	0	2,2	5	3,1
15	Brüttendorf	3	0	3	3,0	1	2,6	3	2,6
16	Oldendorf	3	1	4	3,3	0	1,8	4	3,1
17	Wistedt	3	1	4	3,4	0	2,2	4	3,3
21	Heeslingen	64	24	87	9,8	1	1,8	88	9,1
22	Boitzen	6	1	7	6,1	0	5,0	8	5,9
23	Meinstedt-Sass.	5	2	6	4,8	0	0,0	6	4,4
24	Steddorf	4	2	5	3,8	0	2,9	6	3,6
25	Weertzen-Frey.	10	4	14	5,7	0	6,0	14	5,6
26	Wense	3	2	5	3,6	0	0,0	5	3,5
27	Wiersdorf	3	1	5	4,4	0	4,8	5	4,3
31	Gyhum	6	3	9	5,7	0	4,1	10	5,4
32	Hesedorf	14	3	17	7,0	0	1,2	17	6,3
33	Nartum	19	7	26	9,0	1	2,2	27	8,2
34	Wehldorf-Bockel	2	0	2	1,4	0	1,4	2	1,4
41	Elsdorf	11	4	14	3,6	0	1,2	15	3,4
42	Hatzte-Ehestorf	5	1	6	4,1	0	2,8	7	3,8
43	Elsdorf-Nord	7	2	8	4,1	0	2,8	8	4,0
SG	Zeven	253	101	354	4,6	30	1,5	384	3,9
Stadt	Zeven	96	45	141	3,3	26	1,5	167	2,6
Gemeinde	Heeslingen	95	36	130	7,3	1	2,3	132	6,9
Gemeinde	Gyhum	41	14	55	6,6	1	1,9	56	6,0
Gemeinde	Elsdorf	22	7	29	3,8	1	1,5	29	3,6

Aktiv-Szenario		Wohnungsfertigstellungen bis einschließlich 2030 in ...							
TG Nr.	Name	EFH Whg	vEFH Whg	Eigenheime Whg	%	MFH Whg	%	insgesamt Whg	%
11	Zeven	106	48	155	4,3	55	3,2	210	3,8
12	Bademühlen	2	2	5	5,2	0	4,7	5	5,1
13	Badenstedt	5	2	7	4,7	0	6,0	8	4,6
14	Brauel	4	2	6	5,2	1	4,9	8	4,9
15	Brüttendorf	4	0	4	4,5	2	5,9	6	4,2
16	Oldendorf	4	2	6	4,9	0	4,1	7	4,7
17	Wistedt	4	2	6	5,1	0	5,0	6	5,0
21	Heeslingen	81	29	110	12,3	2	4,0	112	11,6
22	Boitzen	9	2	11	9,1	0	11,1	11	8,9
23	Meinstedt-Sass.	7	2	9	7,1	0	0,0	9	6,5
24	Steddorf	6	2	8	5,6	0	6,5	8	5,4
25	Weertzen-Frey.	15	7	21	8,5	0	13,2	22	8,3
26	Wense	5	2	8	5,3	0	0,0	8	5,1
27	Wiersdorf	5	2	7	6,5	0	7,1	7	6,4
31	Gyhum	9	4	14	8,5	1	9,1	14	8,2
32	Hesedorf	26	8	34	13,9	1	2,7	35	12,6
33	Nartum	23	8	31	10,7	1	4,9	32	9,9
34	Wehldorf-Bockel	3	0	3	2,1	0	3,0	3	2,2
41	Elsdorf	37	11	47	12,2	1	2,6	48	11,1
42	Hatzte-Ehestorf	7	2	9	6,1	1	6,3	10	5,7
43	Elsdorf-Nord	10	2	12	6,0	0	6,3	12	5,9
SG	Zeven	372	143	515	6,7	66	3,3	581	5,8
Stadt	Zeven	131	59	190	4,4	58	3,2	248	3,9
Gemeinde	Heeslingen	127	47	174	9,8	3	5,0	177	9,3
Gemeinde	Gyhum	60	21	82	9,8	3	4,2	85	9,1
Gemeinde	Elsdorf	54	15	69	9,2	2	3,4	71	8,7

Tabelle 3.3.3: Wohnungsbestand, Wohnungszugang und Anteil am Bestand im Passiv- und im Aktiv-Szenario in den Teilgebieten der Samtgemeinde Zeven

(Wohnungsgröße bezogen auf das Ausgangsjahr auf Basis der Baufertigstellungsstatistik und nach eigenen Berechnungen, MFH = Mehrfamilienhaus, EFH = freistehendes Eigenheim, vEFH = Zweifamilien-, Reihen-, Kettenhaus, Doppelhäuser u.ä.)

Wohnungs- und Wohnflächenbestandsentwicklung in den Szenarien

Passiv-Szenario

In den ersten beiden Simulationsjahren 2011 und 2012 werden im Passiv-Szenario jährlich etwa 35 **Wohnungen** gebaut und bezogen. Bis einschließlich 2020 erhöht sich der Wohnungsbestand im Passiv-Szenario um etwa 265 Wohnungen. In den nachfolgenden zehn Jahren erfolgen zusammengefasst noch einmal etwa 120 Wohnungszugänge (Tabelle 3.3.1 Seite 230/1). Im Passiv-Szenario werden etwa 255 bzw. 66% aller Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern gebaut. 100 bzw. 26% aller neuen Wohnungen befinden sich in Zweifamilien-, Reihen- oder Doppelhäusern. Von den etwa 385 Wohnungen werden etwa 140 im Teilgebiet 11 Zeven, 90 im Teilgebiet 21 Heeslingen und etwa 25 im Teilgebiet 33 Nartum errichtet.

Ohne Berücksichtigung der Abgänge würde im Passiv-Szenario der **Wohnungsbestand** bis zum Jahr 2030 insgesamt um 3,9% ansteigen. Beim Wohnungsbestand in den Mehrfamilienhäusern liegt der Zuwachs bei 1,5%. Die Bestandsentwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern fällt mit 4,6% deutlich höher aus. Ohne Berücksichtigung der Wohnraumabgänge und der Umwandlung von Wohnraum geht der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 2,3% bzw. um 0,5%-Punkte auf 19,4% zurück. Gleichzeitig nimmt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand von um 0,7% bzw. um 0,6%-Punkte auf 77,7% zu. Am Ende des Betrachtungszeitraumes wären es dann etwas mehr als 10.300 Wohnungen. Allerdings sind hier die Wohnungsabgänge und die dauerhaft leer stehenden Wohnungen nicht berücksichtigt worden. Dies erfolgt erst in der Simulation (siehe Kapitel 4.1 Seite 252 ff.).

Im Passiv-Szenario werden im ersten Simulationsjahr etwa 5.300 m² **Wohnfläche** und im nachfolgenden Jahr etwa 6.000 m² neu geschaffen. Danach geht der jährliche Zugang im Passiv-Szenario bis zum Jahr 2023 zunächst bis auf 2.000 m² zurück. Etwa ab 2020 baut auch in der Samtgemeinde Zeven die stärker besetzte Generation der Kinder der Babyboomer ihre Eigenheime. Trotzdem geht ab 2020 die jährlich neu geschaffene Wohnfläche langsam bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes auf etwa 1.500 m² im Jahr zurück. Das ist etwa halb so viel wie Ende der 80er Jahre erreicht wurde. Da langfristig zunehmend Wohnraum durch den Tod des Eigentümers bzw. Nutzers verfügbar wird, sinkt bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes der Wohnflächenzugang weiter ab. Dann erhöht sich der Wohnflächenbestand vor allem durch Erweiterung und Umbau sowie durch die Bebauung von Baulücken. Von der in den Jahren 2011 bis einschließlich 2030 etwa 61.000 m² neu geschaffenen Wohnfläche befindet sich 74% in freistehenden Einfamilienhäusern, 23% in Zweifamilien-, Reihen- oder Doppelhäusern und 3% in Mehrfamilienhäusern. 20.000 m² werden im Teilgebiet 11 Zeven, 14.500 m² im Teilgebiet 21 Heeslingen und 4.500 m² im Teilgebiet 33 Nartum neu geschaffen.

In der Analyse wurde ermittelt, dass am Standort Samtgemeinde Zeven ein realisierbares Nachfragepotential von 10 bis maximal 13 Wohnungen in Eigenheimen je 1000 Einwohner im Alter von 25 bis unter 35 Jahren realisierbar ist. In den Abbildungen 3.3.2 wurde dieses Nachfragepotential für Eigenheime eingetragen (Linie: „Nachfrage Eigenheime“ in den Abbildung 3.3.2 Seite 202/3). Bei einer Realisierung des Passiv-Szenarios entwickelt sich der Wohnflächenzugang zunächst noch oberhalb der angebotsorientierten Entwicklungsstrategie, da für den weit überwiegenden Teil des Wohnraumpotentials bereits Baurechte vorliegen. Es zeigt aber auch, dass das Passiv-Szenario sehr ambitioniert ist. In den nächsten Jahren wird diese Kennlinie bei einer Realisierung des Passiv-Szenarios unterschritten. Dann steht jedoch immer mehr Wohnraum nach dem Tod des Nutzers bzw. des Eigentümers für die nachfolgenden Generationen zur Verfügung

Aktiv-Szenario

Im Aktiv-Szenario werden in den ersten beiden Simulationsjahren jährlich durchschnittlich etwa 45 **Wohnungen** gebaut (Tabelle 3.3.2 Seite 202/3). Das ist zunächst kaum mehr als im Passiv-Szenario. Bis einschließlich 2020 erhöht sich der Bestand im Aktiv-Szenario um etwa 410 Wohnungen. In den nachfolgenden zehn Jahren erfolgen zusammengefasst noch einmal etwa 170 Wohnungszugänge. Im Aktiv-Szenario befinden sich 64% der etwa 580 neuen Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern, knapp 25% in Zweifamilien-, Reihen- oder Doppelhäusern und 11% in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt werden etwa 370 Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern, 145 in Zweifamilien-, Reihen- oder Doppelhäusern und etwa 65 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut - immer heutige Wohnungsgrößen unterstellt. Etwa 210 Wohnungszugänge entfallen auf das Teilgebiet 11 Zeven, weitere 110 auf das Teilgebiet 21 Heeslingen, 50 auf das Teilgebiet 41 Elsdorf, 35 auf das Teilgebiet 32 Hesedorf und 30 auf die Teilgebiet 33 Nartum.

Ohne Berücksichtigung der Abgänge würde im Aktiv-Szenario der **Wohnungsbestand** innerhalb der nächsten 20 Jahre um 5,8% ansteigen. Der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern würde um 6,7% und der in den Mehrfamilienhäusern noch um etwa 3,3% ansteigen. Ohne Berücksichtigung der Wohnraumabgänge und Umwandlungen nimmt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 2,4% bzw. um 0,5%-Punkte bis auf 19,4% ab. Gleichzeitig nimmt der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern um 0,8% bzw. um 0,6%-Punkte auf 77,8% zu. Trotz des hohen Anteils an Wohnungszugängen in Eigenheimen verändert sich die Verteilung auf die Gebäudetypen nur unwesentlich. Am Ende des Betrachtungszeitraumes wären es dann etwa 10.500 Wohnungen, davon etwas mehr als 2.000 in Mehrfamilienhäusern. Allerdings sind hier die Wohnungsabgänge nicht berücksichtigt worden. Dies erfolgt erst in der Simulation (siehe Kapitel 4.1 Seite 252 ff.).

Auch im Aktiv-Szenario erhöht sich der **Wohnflächenbestand** im ersten Simulationsjahr um etwa 5.500 m². Zu Beginn des Betrachtungszeitraumes gibt es kaum Unterschiede zwischen den Szenarien. Im Jahr 2012 werden dann 8.200 m² Wohnfläche neu geschaffen. In den nachfolgenden Jahren geht der Wohnflächenzugang relativ stetig bis auf etwa 1.500 m² im Jahr 2030 zurück. Nach 2025 erfolgt der Wohnflächenzugang weitgehend nur noch durch die Bebauung von Baulücken sowie die Erweiterung bestehender Wohngebäude und auf die Umnutzung sonstiger Gebäude zu Wohnzwecken. Absolut ist das etwas mehr als im Passiv-Szenario, da hier zunächst ein größeres Baulandangebot in Neubaugebieten vorliegt und daher langfristig ein etwas größeres Wohnraumpotential aus Baulücken, Bestandserweiterungen und Umnutzungen zur Verfügung steht. Hinzu kommt, dass in diesem Szenario langfristig auch mehr Einwohner wohnen, die mehr Wohnraum nachfragen und nutzen. 72% der insgesamt etwa 90.700 m² neuen Wohnfläche wird in freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen, 23% in Zweifamilien-, Reihen- und kleinen Doppelhäusern und 5% in Mehrfamilienhäusern. Im Teilgebiet 11 Zeven entstehen bis 2030 etwa 28.200 m² neue Wohnfläche, im Teilgebiet 21 Heeslingen etwa 18.300 m², im Teilgebiet 41 Elsdorf etwa 8.000 m² und in den Teilgebieten 32 Hesedorf und 33 Nartum je etwa 5.500 m².

Bis 2019 entwickelt sich der gesamte Wohnflächenzugang (Eigenheime und Mehrfamilienhäuser) deutlich oberhalb der Kennlinie für das als realisierbar erachtete Nachfragepotential (Abbildung 3.3.3 Seite 235). D.h., in diesem Zeitraum erfolgen leichte wohnraum- bzw. baulandbedingte Wanderungsgewinne. Danach sinkt der Wohnflächenzugang mittelfristig unter die Kennlinie bei einer nachfrageorientierten Vorgehensweise. In den nächsten Jahren steht zunehmend mehr Wohnraum durch den Tod des Eigentümers bzw. Nutzers für die nachfolgenden Generationen zur Verfügung.

Der Wohnungszugang knüpft in beiden Szenarien an der bisherigen Entwicklung an, setzt diese aber sehr unterschiedlich fort. Allerdings wird hier auch ersichtlich, dass die Realisierung des Aktiv-Szenarios erheblich mehr Aktivitäten erfordert als das Passiv-Szenario.

Zum Vergleich: 2007 bis einschließlich 2010 wurden jährlich 26 bis 32 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. Der Wohnflächenbestand in diesem Zeitraum jährlich um 4.100 m² bis 4.700 m² zu. Von 1990 bis 2010 nahm der Wohnungsbestand insgesamt um 36% zu und der Wohnflächenbestand um 41%. Siehe auch Kapitel 2.2 Seite 55 ff..

Die Wohnungszugänge in den Mitgliedsgemeinden und Teilgebieten

Nachfolgend werden nur die Wohnungsfertigstellungen dargestellt, einschließlich Ersatzmaßnahmen (Abbruch und anschließender Neubau). Aufgrund der geringen Nachfrage wird das Wohnraumangebotspotential im Passiv-Szenario nicht vollständig ausgeschöpft. Hier kommt es zudem zu anhaltenden Wohnraumleerständen. Im Aktiv-Szenario wird dem entgegen gewirkt. In diesem Szenario wird fast der gesamte Wohnraum in Nutzung gehalten. Allerdings kommt es auch hier zu Abgängen. Leerstand und Abgang kann erst nach erfolgter Simulation der Bevölkerungsentwicklung quantifiziert werden. Dies erfolgt im Kapitel 4.1 (Seite 252 ff.).

Stadt Zeven

Bei einer Realisierung des Passiv- und des Aktiv-Szenarios werden im Teilgebiet 11 Zeven die Baulücken im Bereich der Bebauungspläne Nr.58 „Auf dem Praun, Teil VI“, Nr.28 „Neues Land Teil II“ und Nr. 70 "Bickbeen" bebaut. Sie werden im Aktiv-Szenario etwas rascher realisiert als im Passiv-Szenario. Im Baugebiet „Bickbeen“ wird 2016 bzw. 2018 der letzte Neubau bezogen. Das Baugebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "Primelweg" 1. Änderung und Nr.39 „In den Wiesen Teil IV“ 2. Änderung wird in beiden Szenarien zeitnah und vollständig realisiert. Im Passiv-Szenario werden jedoch nicht alle erfasste Baulücken bebaut. Dadurch und durch die Bebauung von Baulücken, die Bestandserweiterungen bestehender Wohngebäude und die Umnutzungen sonstiger Gebäude zu Wohnzwecken, werden im Teilgebiet 11 Zeven bis zum Jahr 2030 im Passiv-Szenario noch etwa 140 Wohnungen gebaut, davon 25 in Mehrfamilienhäusern. Das entspricht insgesamt knapp 3% des Wohnungsbestandes am 31.12.2010. Im Aktiv-Szenario wird nahezu das gesamte erfasste Wohnraumangebotspotential realisiert. Im Aktiv-Szenario werden etwa 210 Wohnungen in diesem Teilgebiet gebaut, davon 55 in Mehrfamilienhäusern. Der Wohnungsbestand würde ohne den Abbruch bzw. Abgang von Wohnungen im Teilgebiet 11 Zeven bis zum Jahr 2030 bei einer Realisierung des Aktiv-Szenarios in den Eigenheimen um 4% und in den Mehrfamilienhäusern um etwa 3% ansteigen.

In den kleineren Ortslagen der Stadt Zeven werden keine Neubaugebiete mehr entwickelt. Im Passiv- und im Aktiv-Szenario werden bis zum Jahr 2030 nur noch gelegentlich Baulücken bebaut, bestehende Wohngebäude erweitert und sonstige Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt. Im Passiv-Szenario sind es bis zum Jahr 2030 in diesen Teilgebieten noch jeweils etwa 3 bis 5 Wohnungszugänge und im Aktiv-Szenario 5 bis 8. Das entspricht im Passiv-Szenario etwa 3% des Wohnungsbestandes Ende 2010 und im Aktiv-Szenario etwa 5%.

In der Stadt Zeven werden im Passiv-Szenario insgesamt in den Jahren 2011 bis 2030 noch etwa 165 Wohnungen gebaut. Das entspricht 2,6% des Wohnungsbestandes Ende 2010. Im Aktiv-Szenario werden bis 2030 in der Stadt noch 250 Wohnungen fertig gestellt, davon 60 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Das sind insgesamt 3,9% des Wohnungsbestandes am 31.12.2010.

Gemeinde Heeslingen

Im Passiv- und im Aktiv-Szenario werden die Bauplätze im Bereich der Bebauungspläne Nr.16 „Hinter den Höfen“ im Teilgebiet 22 Boitzen und Nr.20 „Östlich Kreuzberg“ im Teilgebiet 25 Weertzen-Freyers in den nächsten Jahren bebaut. Das Baugebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Birkenweg Teil II“ wird im Passiv-Szenario bis 2022 und im Aktiv-Szenario bis 2018 vollständig bebaut. Danach wird im Aktiv-Szenario ein weiteres kleines Neubaugebiet im Teilgebiet 21 Heeslingen realisiert. In den übrigen Teilgebieten erfolgt nur noch die Bebauung von Baulücken, die Bestandserweiterung bestehender Wohngebäude und die Umnutzung sonstiger Gebäude. Im Teilgebiet 21 Heeslingen werden im Passiv-Szenario bis zum Jahr 2030 noch 90 und im Aktiv-Szenario noch 110 Wohnungen gebaut. Das entspricht 9,1% bzw. 11,6% des Wohnungsbestandes Ende 2010. Im Teilgebiet 25 Weertzen-Freyers werden noch etwa 15 bzw. 20 Wohnungen gebaut. Das entspricht 5,6% bzw. 8,3% des Wohnungsbestandes am 31.12.2010. In den übrigen Teilgebieten werden im Passiv-Szenario noch 5 bis 8 und im Aktiv-Szenario noch 7 bis 11 Wohnungen gebaut.

Im Passiv-Szenario entstehen bis zum Jahr 2030 in der Gemeinde Heeslingen noch 130 Wohnungen. Das entspricht 6,9% des Wohnungsbestandes Ende 2010. Bei einer Realisierung des Aktiv-Szenarios erfolgen 175 Wohnungszugänge in der Gemeinde. Das sind 9,3% des Wohnungsbestandes im Ausgangsjahr.

Gemeinde Gyhum

Im Passiv- und im Aktiv-Szenarios wird im Teilgebiet 33 Nartum das Baugebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Op'n Barg“ realisiert. Die Bebauung erfolgt im Aktiv-Szenario etwas schneller als im Passiv-Szenario, da es hier aktiv vermarktet wird. Auch die Bauplätze im Bereich Hülsenbusch im Teilgebiet 31 Gyhum werden in den nächsten Jahren bebaut. 2014 wird im Passiv-Szenario mit der Realisierung des Baugebietes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hinter der Schule“ begonnen. Es wird jedoch nie vollständig bebaut. Im Aktiv-Szenario wird dieses Baugebiet vollständig neu überplant. Die ersten Eigenheime werden hier 2013 bezogen, die letzten erst 2024. Im Teilgebiet 32 Hesedorf werden im Passiv-Szenario noch etwa 15 Wohnungen gebaut. Dies ist eine sehr optimistische Annahme. Das entspricht 6% des Wohnungsbestandes. Im Aktiv-Szenario sind es sogar noch 35 Wohnungszugänge in Hesedorf. Das sind beachtliche knapp 13% des Bestandes. Das wäre die höchste Bestandszunahme aller 21 Teilgebiete. Im Teilgebiet 33 Nartum werden bis zum Jahr 2030 im Passiv-Szenario noch etwas weniger und im Aktiv-Szenario noch etwas mehr als 30 Wohnungen gebaut. Das sind 8% bzw. 10% des Wohnungsbestandes Ende 2010.

In der Gemeinde Gyhum werden im Passiv-Szenario insgesamt noch etwa 55 Wohnungen gebaut. Das entspricht 6,0% des Wohnungsbestandes Ende 2010. Im Falle einer Realisierung des Aktiv-Szenario werden bis 2030 in der Gemeinde noch 85 Wohnungen fertig gestellt. Das wären 9,1% des Wohnungsbestandes am 31.12.2010.

Gemeinde Elsdorf

In allen Teilgebieten der Gemeinde Elsdorf erfolgt im Passiv-Szenario neben der Realisierung des kleinen Baugebietes im Bereich des derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Sieks Wiesen II“ in Elsdorf nur noch die Bebauung von Baulücken, die Bestandserweiterung bestehender Wohngebäude und die Umnutzung sonstiger Gebäude zu Wohnzwecken. Hier werden im Teilgebiet 41 Elsdorf noch 15 und in den übrigen Ortslagen zusammen weitere 15 Wohnungen gebaut. Das entspricht 3% bis 4% des Wohnungsbestandes im Ausgangsjahr.

Bei einer Realisierung des Aktiv-Szenarios werden im Teilgebiet 41 Elsdorf in zwei kleineren Baugebieten Baurechte für die nachfolgende Generation sicher gestellt und damit ein Verbleiben bzw. eine Rückkehr ins familiäre Umfeld gesichert. Dadurch wird ein Wohnungszugang in Höhe von etwas mehr als 50 Wohnungen möglich. Das entspricht 11% des derzeitigen Bestandes. Das erste neue Eigenheim in diesen Baugebieten wird 2014 bezogen, das letzte im Jahr 2022.

Bis zum Jahr 2030 werden im Passiv-Szenario in der Gemeinde Elsdorf etwa 30 Wohnungen gebaut. Das sind 3,6% des Wohnungsbestandes Ende 2010. Bei einer Realisierung des Aktiv-Szenarios erfolgen 70 Wohnungszugänge in der Gemeinde. Das sind 8,7% des Wohnungsbestandes im Ausgangsjahr.

Hinweis: Die Neubaugebiete in den kleineren Ortschaften umfassen nur wenige Bauplätze. Damit sollen Baurechte zum Bau von Eigenheimen geschaffen werden, insbesondere für die nachwachsende Generation, einschließlich möglicher Rückwanderer. Um diese Baurechte zu gewährleisten, ist derzeit häufig ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Mit dem gleichen Instrument und Verfahren werden auch Neubaugebiete für mehrere hundert Bauplätze geschaffen. Wenn hier von Neubaugebieten gesprochen wird, so bezieht sich dies auf das Verfahren und nicht auf die Größe des Gebietes. Insbesondere bei einer restriktiven Baugenehmigungspraxis könnte für einige hier als Baulücken erfasste Grundstücke ein Bauleitplanverfahren eingefordert werden. Denkbar wäre auch, dass diese wenigen Baurechte zukünftig mit einem flexibleren, auf diese Aufgabenstellung optimiertes Instrument hergestellt werden könnten. Dieses Instrument wäre aber erst noch zu entwickeln.

3.3.1 Zusammenfassung der Szenariovariablen und Ausgangsgrößen

Bislang wurden nur die zu realisierenden Wohnbauflächen beschrieben. Die Szenarien sind durch weitere Annahmen zu ergänzen, damit ein vollständiger Datensatz zur Simulation vorliegt. Alle weiteren Szenariovariablen wurden, dem Grundtenor der Szenarien folgend, aus aktuellen Daten und Informationen entwickelt. Sie werden in den nachfolgenden Tabellen 3.3.1.1 und 3.3.1.2 zusammengefasst dargestellt und kurz erläutert¹⁷. Im Null-Szenario werden alle szenarioabhängigen Faktoren sowie Zuwachs- oder Verlusten des Passiv-Szenarios „auf Null gesetzt“. Die Geburtenhäufigkeit (Nr.4) wird nicht verändert, die Sterbewahrscheinlichkeit (Nr.5) sinkt. Es erfolgen nur Wanderungen im Zusammenhang mit den speziellen Wohneinrichtungen für Alte (Nr.12) sowie - unverändert - die Abwanderungen junger Leute (Nr.11).

Bevölkerung

Ausgangsdatenbasis für die Simulation der Bevölkerungsentwicklung ist die Zahl der Einwohner differenziert nach Alter bzw. Geburtsjahr und Geschlecht mit dem alleinigen oder Hauptwohnsitz in den Teilgebieten der Samtgemeinde Zeven am 31.12.2010 nach Angaben der Samtgemeinde Zeven.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde für den Startzeitpunkt 31.12.2010 auf die Teilgebiete hochgerechnet. Die Hochrechnung basiert auf der Wohnungsbestandsstatistik (Stand 31.12.2010, Gemeindeebene), der Wohnungs- und Gebäudezählung vom Mai 1987 und der Bevölkerungsentwicklung in den Teilgebieten. Außerdem erfolgte Ende 2011 eine Bestandsaufnahme, bei der insbesondere die seit 1987 neu errichteten Wohngebäude in den kleineren Ortschaften und die 2011 gebauten oder sich im Bau befindlichen Wohngebäude erfasst wurden.

Natürliche Bevölkerungsbewegungen

Grundlage zur Berechnung der Anzahl der Lebendgeborenen sind die altersspezifischen Geburtenziffern des Jahres 2010 für das frühere Bundesgebiet. Berechnet werden die weiblichen und männlichen Lebendgeborenen in Abhängigkeit der Anzahl und des Alters der Frauen in den Teilgebieten (siehe Kapitel 2.1.2 Seite 41 ff. und Seite 51 ff.). Da sich die Geburtenhäufigkeit in den Teilgebieten infolge der Wanderungsbewegungen verändert, wird sie laufend neu berechnet und angepasst.

Grundlage zur Berechnung der Anzahl der Gestorbenen ist die altersspezifische Sterbewahrscheinlichkeit der Jahre 2008/10 des Landes Niedersachsen jeweils für Männer und Frauen (siehe Kapitel 2.1.2 Seite 42 ff.). Sie wird fortlaufend leicht abgesenkt (dadurch erhöht sich die durchschnittliche Lebenserwartung). Diese Absenkung entspricht der tatsächlichen Entwicklung der letzten Jahre.

Wohnungsbestandsveränderung

Der Ausgangswert für die Zuwachsrate der Wohnflächennachfrage der Bevölkerung ist für die Teilgebiete des Untersuchungsraumes im Zuge der Analyse und der Testsimulation der zurückliegenden Jahre ermittelt worden. Diese Steigerungsrate wurde aus der Wohnflächenbestandsentwicklung der letzten Jahre ermittelt (siehe Kapitel 2.2 Seite 55 ff.). Aufgrund der jüngsten Entwicklung wurde sie gedämpft. Infolge zahlreicher Rückkoppelungen im System und Einflussfaktoren kann sie in den Teilgebieten häufig nicht realisiert werden.

Es wurde im Weiteren angenommen, dass im Untersuchungszeitraum laufend Wohnraum umgewandelt, dauerhaft ungenutzt oder abgebrochen wird (Umnutzung zu Geschäftsräumen, Praxen, Abbruch wegen Baufälligkeit usw.). Hinzu kommt der Leerstand aufgrund mangelnder Nachfrage. Dies wird aber während der Simulation fortwährend neu berechnet.

Die Zahl der Einwohner, die aufgrund des Wohnraumangebotes zuwandern, wird in Abhängigkeit des Wohnraumzugangs entsprechend dem Wohngebäudetyp berechnet. Angegeben wird der Ausgangswert. Im Laufe der Simulation nimmt die Größe der fertig gestellten Wohnungen zu, ohne dass dadurch im gleichen Maße mehr Zuwanderungen je Wohnungszugang erfolgen. Diese Wachstumsrate wird in Abhängigkeit der Ausgangsgröße und des Gebäudetyps verändert.

¹⁷ Angegeben werden auch Variablen, die hier nicht verändert werden, um eine Vergleichsmöglichkeit mit den anderen Gemeinden in der Region zu ermöglichen.

Wanderungen

Die Altersstruktur der zu- und abwandernden Personen wurde aufgrund der Ergebnisse der Testsimulation (Kapitel 2.6 Seite 176 ff.) und in Analogie zu vergleichbaren Standorten für alle Teilgebiete und Szenarien festgelegt. Die Altersstruktur der wohnraumbedingt zu- oder abgewanderten Bevölkerung entspricht zu Beginn der Simulation weitgehend den Ergebnissen der Analyse. Im Aktiv-Szenario wurde die zuwandernde Bevölkerung im Bereich der jungen Familien insbesondere in den Teilgebieten mit Neubaugebieten insgesamt etwas angehoben. Darüber hinaus verändert sich dies Funktion in Abhängigkeit des jeweils aktuellen Wohnraumangebotes und der demographischen Entwicklung.

Darüber hinaus wurde davon ausgegangen, dass der Anteil abwandernder junger Leute bei einem niedrigen Ausgangswert langsam ansteigt und bei einem hohen Ausgangswert langsam sinkt.

Samtgemeinde Zeven		Summe bzw.	TG 11	TG 12	TG 13	TG 14	TG 15	TG 16	TG 17
Startdaten der Simulation		Durchschnitt	Zeven	Bade- mühlen	Baden- stedt	Brauel	Brütten- dorf	Olden- dorf	Wistedt
Passiv - Szenario									
1	Bevölkerung im Ausgangsjahr (Ew)	22.832	11.944	211	393	361	290	328	269
2	Wohnfläche im Ausgangsjahr (m²)	1.092.600	543.100	10.400	19.000	17.200	14.600	16.900	14.600
3	Wohnungsbestand im Ausgangsjahr	9.948	5.486	91	164	154	135	144	126
Räumliche Bevölkerungsbewegungen									
4	Abweichung Geburtenhäufigkeit im Ausgangsjahr (%)	17	13	52	36	31	16	-9	-21
5	Sterbehäufigkeit (% / Jahr)	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Wohnungsbestandsveränderung									
6	Zuwachsrate Wohnfläche je Ew. ca. (% / Jahr)	1,3	1,2	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	Veränderung um ...% im Jahr	-0,4	-0,3	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
7	Wohnraumverlustrate (% / Jahr)	0,06	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,08	0,20
	Veränderung um ...% im Jahr	11	5	22	15	20	20	20	13
8	Zuwachsrate Neubauwohnfläche je Ew ca. (%/Jahr)	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
9	Neubauwohnfläche je Einwohner im Ausgangsjahr								
	Mehrfamilienhaus (m²/Ew)	43	40	42	41	41	45	44	46
	Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (m²/Ew)	49	47	49	48	48	52	51	54
	freistehende Einfamilienhäuser (m²/Ew)	50	50	52	51	51	55	54	57
10	Wohnflächenzugang bis 2030 insgesamt (m² Wfl.)	61.500	20.200	540	890	810	610	780	750
	davon in Mehrfamilienhäusern (m²)	1.900	1.500	0	10	40	60	10	10
	davon in Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (m²)	17.200	4.700	200	200	200	10	200	200
	davon in freistehenden Einfamilienhäusern (m²)	46.000	14.000	340	680	570	540	570	540
	Wohnungszugang bis 2030 insgesamt (Whg.)	384	142	3	5	5	3	4	4
	davon in Mehrfamilienhäusern (Whg)	30	25	0	0	0	1	0	0
	davon in Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (Whg)	101	38	1	1	1	0	1	1
	davon in freistehenden Einfamilienhäusern (Whg)	253	79	2	4	3	3	3	3
Räumliche Bevölkerungsbewegungen									
wohnraumunabhängige Abwanderungen									
11	Junge Leute im Alter von ... Jahren	17-23	17-20	17-20	17-19	17-19	17-22	17-21	17-19
	umgerechnet auf einen Jahrgang (%)	14	5	55	5	35	15	65	20
	Veränderung (% / Jahr)	3	5	-0,1	5	0	2	-0,1	1
	Senioren im Alter von ... Jahren	67 u.ä.	0	0	0	ab 85	0	ab 75	0
	Veränderung (% / Jahr)	0	0	0	0	0	0	-2	0
12	Anzahl der Altenheim- und Seniorenwohnsitzbewohner	138	138	0	0	0	0	0	0
	davon von außerhalb zugezogen (%)	0	unter 5	0	0	0	0	0	0
wohnraumabhängige Wanderungen									
13	Standortattraktivität								
	Abwanderungsanteil bei Wohnraumdefizit (%)	20	20	20	20	20	20	20	20
	Veränderung (% / Jahr)	0	0	0	0	0	0	0	0
14	durchschnittliche Gewichtung eines Jahrganges bei Abwanderung								
	im Alter von unter 6 Jahren	0,096	0,142	0,038	0,042	0,031	0,061	0,095	0,067
	im Alter von 6 bis unter 18 Jahren	0,006	0,006	0,009	0,016	0,000	0,000	0,013	0,008
	im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	0,004	0,000	0,000	0,002	0,011	0,005	0,000	0,000
	im Alter von 25 bis unter 45 Jahren	0,012	0,003	0,016	0,027	0,027	0,023	0,007	0,021
	im Alter von 45 bis unter 65 Jahren	0,004	0,001	0,014	0,000	0,010	0,007	0,007	0,004
	im Alter von 65 Jahren und älter	0,000	0,000	0,002	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
15	durchschnittliche Gewichtung eines Jahrganges bei Zuwanderung								
	im Alter von unter 6 Jahren	0,038	0,026	0,014	0,032	0,025	0,067	0,048	0,079
	im Alter von 6 bis unter 18 Jahren	0,007	0,004	0,000	0,000	0,004	0,016	0,006	0,000
	im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	0,023	0,039	0,015	0,039	0,006	0,000	0,000	0,000
	im Alter von 25 bis unter 45 Jahren	0,018	0,016	0,026	0,007	0,038	0,008	0,028	0,026
	im Alter von 45 bis unter 65 Jahren	0,005	0,004	0,013	0,011	0,000	0,005	0,001	0,000
	im Alter von 65 Jahren und älter	0,003	0,004	0,001	0,005	0,000	0,005	0,002	0,000

Fortsetzung nächste Seite

Samtgemeinde Zeven		TG 21	TG 22	TG 23	TG 24	TG 25	TG 26	TG 27
Startdaten der Simulation		Heeslingen	Boitzen	Meinstedt-Sassenholz	Steddorf	Weertzen-Freyersen	Wense	Wiersdorf
Passiv - Szenario								
1	Bevölkerung im Ausgangsjahr (Ew)	2.311	322	365	355	633	342	342
2	Wohnfläche im Ausgangsjahr (m²)	120.900	16.200	18.400	19.500	33.000	18.600	13.900
3	Wohnungsbestand im Ausgangsjahr	963	127	143	156	260	146	109
Räumliche Bevölkerungsbewegungen								
4	Abweichung Geburtenhäufigkeit im Ausgangsjahr (%)	-4	20	-18	59	-24	67	102
5	Sterbehäufigkeit (% / Jahr)	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Wohnungsbestandsveränderung								
6	Zuwachsrate Wohnfläche je Ew. ca. (% / Jahr)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	1,2
	Veränderung um ...% im Jahr	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,3
7	Wohnraumverlustrate (% / Jahr)	0,05	0,10	0,20	0,10	0,20	0,20	0,05
	Veränderung um ...% im Jahr	15	20	15	20	13	10	2
8	Zuwachsrate Neubauwohnfläche je Ew ca. (%/Jahr)	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8
9	Neubauwohnfläche je Einwohner im Ausgangsjahr							
	Mehrfamilienhaus (m²/Ew)	51	49	49	54	51	53	40
	Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (m²/Ew)	51	49	50	54	51	53	40
	freistehende Einfamilienhäuser (m²/Ew)	51	49	49	54	51	53	40
10	Wohnflächenzugang bis 2030 insgesamt (m² Wfl.)	14.500	1.300	1.100	980	2.500	920	820
	davon in Mehrfamilienhäusern (m²)	50	0	0	10	0	0	10
	davon in Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (m²)	2.800	180	190	200	540	200	180
	davon in freistehenden Einfamilienhäusern (m²)	11.600	1.100	930	770	1.900	720	630
	Wohnungszugang bis 2030 insgesamt (Whg.)	88	8	6	6	14	5	5
	davon in Mehrfamilienhäusern (Whg)	1	0	0	0	0	0	0
	davon in Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (Whg)	24	1	2	2	4	2	1
	davon in freistehenden Einfamilienhäusern (Whg)	64	6	5	4	10	3	3
Räumliche Bevölkerungsbewegungen								
wohnraumunabhängige Abwanderungen								
11	Junge Leute im Alter von ... Jahren	17-19	17-23	17-20	17-22	17-21	17-22	17-19
	umgerechnet auf einen Jahrgang (%)	13	40	8	30	13	13	12
	Veränderung (% / Jahr)	2	0	4	0	2	2	2
	Senioren im Alter von ... Jahren	0	0	0	0	0	0	ab 80
	Veränderung (% / Jahr)	0	0	0	0	0	0	-2
12	Anzahl der Altenheim- und Seniorenwohnsitzbewohner	0	0	0	0	0	0	0
	davon von außerhalb zugezogen (%)	0	0	0	0	0	0	0
wohnraumabhängige Wanderungen								
13	Standortattraktivität							
	Abwanderungsanteil bei Wohnraumdefizit (%)	20	20	20	20	20	20	20
	Veränderung (% / Jahr)	0	0	0	0	0	0	0
14	durchschnittliche Gewichtung eines Jahrganges bei Abwanderung							
	im Alter von unter 6 Jahren	0,030	0,094	0,028	0,099	0,021	0,057	0,064
	im Alter von 6 bis unter 18 Jahren	0,002	0,007	0,006	0,006	0,014	0,000	0,000
	im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	0,000	0,004	0,026	0,004	0,039	0,013	0,012
	im Alter von 25 bis unter 45 Jahren	0,030	0,014	0,020	0,007	0,019	0,029	0,027
	im Alter von 45 bis unter 65 Jahren	0,009	0,002	0,009	0,008	0,002	0,000	0,000
	im Alter von 65 Jahren und älter	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
15	durchschnittliche Gewichtung eines Jahrganges bei Zuwanderung							
	im Alter von unter 6 Jahren	0,062	0,033	0,087	0,048	0,038	0,061	0,059
	im Alter von 6 bis unter 18 Jahren	0,013	0,020	0,004	0,005	0,000	0,015	0,015
	im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,021	0,021
	im Alter von 25 bis unter 45 Jahren	0,014	0,025	0,014	0,020	0,032	0,014	0,015
	im Alter von 45 bis unter 65 Jahren	0,004	0,004	0,002	0,006	0,006	0,001	0,010
	im Alter von 65 Jahren und älter	0,003	0,000	0,003	0,003	0,000	0,000	0,000

Fortsetzung nächste Seite

Samtgemeinde Zeven		TG 31	TG 32	TG 33	TG 34	TG 41	TG 42	TG 43
Startdaten der Simulation		Gyhum	Hesedorf	Nartum	Wehldorf- Bockel	Elsdorf	Hatzte- Ehestorf	Elsdorf- Nord
Passiv - Szenario								
1	Bevölkerung im Ausgangsjahr (Ew)	455	710	767	375	1.052	432	575
2	Wohnfläche im Ausgangsjahr (m²)	21.900	34.400	40.700	18.500	52.900	21.400	26.500
3	Wohnungsbestand im Ausgangsjahr	176	277	329	148	435	172	209
Räumliche Bevölkerungsbewegungen								
4	Abweichung Geburtenhäufigkeit im Ausgangsjahr (%)	12	-34	-22	21	-1	41	-12
5	Sterbehäufigkeit (% / Jahr)	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Wohnungsbestandsveränderung								
6	Zuwachsrate Wohnfläche je Ew. ca. (% / Jahr)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	Veränderung um ...% im Jahr	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
7	Wohnraumverlustrate (% / Jahr)	0,10	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
	Veränderung um ...% im Jahr	15	25	22	25	22	25	20
8	Zuwachsrate Neubauwohnfläche je Ew ca. (%/Jahr)	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8
9	Neubauwohnfläche je Einwohner im Ausgangsjahr							
	Mehrfamilienhaus (m²/Ew)	39	40	41	44	43	43	39
	Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (m²/Ew)	49	50	50	54	50	50	46
	freistehende Einfamilienhäuser (m²/Ew)	47	48	49	52	51	50	46
10	Wohnflächenzugang bis 2030 insgesamt (m² Wfl.)	1.700	3.000	4.600	380	2.600	1.100	1.400
	davon in Mehrfamilienhäusern (m²)	30	30	60	20	50	30	10
	davon in Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (m²)	620	710	1.400	30	740	2.600	1.100
	davon in freistehenden Einfamilienhäusern (m²)	1.000	3.000	3.100	340	1.800	800	1.100
	Wohnungszugang bis 2030 insgesamt (Whg.)	10	17	27	2	15	7	8
	davon in Mehrfamilienhäusern (Whg)	0	0	1	0	0	0	0
	davon in Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (Whg)	3	3	7	0	4	1	2
	davon in freistehenden Einfamilienhäusern (Whg)	6	14	19	2	11	5	7
Räumliche Bevölkerungsbewegungen								
wohnraumunabhängige Abwanderungen								
11	Junge Leute im Alter von ... Jahren	17-19	17-19	17-22	17-21	17-22	18-22	17-21
	umgerechnet auf einen Jahrgang (%)	10	48	23	41	37	50	15
	Veränderung (% / Jahr)	2	0	1	0	0	0	2
	Senioren im Alter von ... Jahren	ab 80	60-70	0	60-70	60-70	ab 80	0
	Veränderung (% / Jahr)	-2	-2	0	-2	-2	-2	0
12	Anzahl der Altenheim- und Seniorenwohnsitzbewohner	0	0	0	0	0	0	0
	davon von außerhalb zugezogen (%)	0	0	0	0	0	0	0
wohnraumabhängige Wanderungen								
13	Standortattraktivität							
	Abwanderungsanteil bei Wohnraumdefizit (%)	20	20	20	20	20	20	20
	Veränderung (% / Jahr)	0	0	0	0	0	0	0
14	durchschnittliche Gewichtung eines Jahrganges bei Abwanderung							
	im Alter von unter 6 Jahren	0,029	0,041	0,038	0,033	0,071	0,044	0,053
	im Alter von 6 bis unter 18 Jahren	0,023	0,007	0,021	0,017	0,000	0,000	0,000
	im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	0,015	0,010	0,000	0,000	0,012	0,000	0,006
	im Alter von 25 bis unter 45 Jahren	0,020	0,022	0,013	0,014	0,020	0,011	0,023
	im Alter von 45 bis unter 65 Jahren	0,003	0,008	0,013	0,016	0,004	0,026	0,009
	im Alter von 65 Jahren und älter	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
15	durchschnittliche Gewichtung eines Jahrganges bei Zuwanderung							
	im Alter von unter 6 Jahren	0,054	0,038	0,079	0,011	0,027	0,008	0,097
	im Alter von 6 bis unter 18 Jahren	0,009	0,000	0,003	0,000	0,035	0,003	0,007
	im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	0,000	0,026	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	im Alter von 25 bis unter 45 Jahren	0,023	0,024	0,018	0,034	0,014	0,027	0,016
	im Alter von 45 bis unter 65 Jahren	0,005	0,005	0,007	0,012	0,007	0,014	0,000
	im Alter von 65 Jahren und älter	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,003	0,000

Tabelle 3.3.1.1: Ausgangsgrößen und Eingangsvariablen (1.-15.) für die Teilgebiete im Passiv-Szenario der Samtgemeinde Zeven

Samtgemeinde Zeven		Summe bzw.	TG 11	TG 12	TG 13	TG 14	TG 15	TG 16	TG 17
Startdaten der Simulation		Durchschnitt	Zeven	Bade- mühlen	Baden- stedt	Brauel	Brütten- dorf	Olden- dorf	Wistedt
Aktiv - Szenario									
1	Bevölkerung im Ausgangsjahr (Ew)	22.832	11.944	211	393	361	290	328	269
2	Wohnfläche im Ausgangsjahr (m²)	1.092.600	543.100	10.400	19.000	17.200	14.600	16.900	14.600
3	Wohnungsbestand im Ausgangsjahr	9.948	5.486	91	164	154	135	144	126
Räumliche Bevölkerungsbewegungen									
4	Abweichung Geburtenhäufigkeit im Ausgangsjahr (%)	17	13	52	36	31	16	-9	-21
5	Sterbehäufigkeit (% / Jahr)	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Wohnungsbestandsveränderung									
6	Zuwachsrate Wohnfläche je Ew. ca. (% / Jahr)	1,3	1,2	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	Veränderung um ...% im Jahr	-0,4	-0,3	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
7	Wohnraumverlustrate (% / Jahr)	0,06	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,08	0,20
	Veränderung um ...% im Jahr	4	1	10	8	5	5	10	-1
8	Zuwachsrate Neubauwohnfläche je Ew ca. (%/Jahr)	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
9	Neubauwohnfläche je Einwohner im Ausgangsjahr								
	Mehrfamilienhaus (m²/Ew)	43	40	42	41	41	45	44	46
	Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (m²/Ew)	49	47	49	48	48	52	51	54
	freistehende Einfamilienhäuser (m²/Ew)	50	50	52	51	51	55	54	57
10	Wohnflächenzugang bis 2030 insgesamt (m² Wfl.)	90.700	28.200	810	1.300	1.200	940	1.200	1.100
	davon in Mehrfamilienhäusern (m²)	4.300	3.400	10	10	90	120	30	20
	davon in Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (m²)	29.500	6.100	300	300	300	10	290	300
	davon in freistehenden Einfamilienhäusern (m²)	67.300	18.700	500	1.000	850	810	850	800
	Wohnungszugang bis 2030 insgesamt (Whg.)	581	210	5	8	8	6	7	6
	davon in Mehrfamilienhäusern (Whg.)	66	55	0	0	1	2	0	0
	davon in Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (Whg.)	143	48	2	2	2	0	2	2
	davon in freistehenden Einfamilienhäusern (Whg.)	372	106	2	5	4	4	4	4
Räumliche Bevölkerungsbewegungen									
wohnraumunabhängige Abwanderungen									
11	Junge Leute im Alter von ... Jahren	17-23	17-20	17-20	17-19	17-19	17-22	17-21	17-19
	umgerechnet auf einen Jahrgang (%)	14	5	55	5	35	15	65	20
	Veränderung (% / Jahr)	3	5	-0,1	5	0	2	-0,1	1
	Senioren im Alter von ... Jahren	67 u.ä.	0	0	0	ab 85	0	ab 75	0
	Veränderung (% / Jahr)	0	0	0	0	0	0	-2	0
12	Anzahl der Altenheim- und Seniorenwohnsitzbewohner	138	138	0	0	0	0	0	0
	davon von außerhalb zugezogen (%)	0	unter 5	0	0	0	0	0	0
wohnraumabhängige Wanderungen									
13	Standortattraktivität								
	Abwanderungsanteil bei Wohnraumdefizit (%)	20	20	20	20	20	20	20	20
	Veränderung (% / Jahr)	0	0	0	0	0	0	0	0
14	durchschnittliche Gewichtung eines Jahrganges bei Abwanderung								
	im Alter von unter 6 Jahren	0,097	0,142	0,038	0,042	0,031	0,061	0,095	0,067
	im Alter von 6 bis unter 18 Jahren	0,006	0,006	0,009	0,016	0,000	0,000	0,013	0,008
	im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	0,003	0,000	0,000	0,002	0,011	0,005	0,000	0,000
	im Alter von 25 bis unter 45 Jahren	0,011	0,003	0,016	0,027	0,027	0,023	0,007	0,021
	im Alter von 45 bis unter 65 Jahren	0,004	0,001	0,014	0,000	0,010	0,007	0,007	0,004
	im Alter von 65 Jahren und älter	0,000	0,000	0,002	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
15	durchschnittliche Gewichtung eines Jahrganges bei Zuwanderung								
	im Alter von unter 6 Jahren	0,038	0,027	0,014	0,032	0,025	0,067	0,048	0,078
	im Alter von 6 bis unter 18 Jahren	0,007	0,004	0,000	0,000	0,004	0,016	0,006	0,000
	im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	0,022	0,039	0,015	0,039	0,006	0,000	0,000	0,000
	im Alter von 25 bis unter 45 Jahren	0,017	0,015	0,026	0,007	0,038	0,008	0,028	0,026
	im Alter von 45 bis unter 65 Jahren	0,005	0,004	0,013	0,011	0,000	0,005	0,001	0,000
	im Alter von 65 Jahren und älter	0,003	0,004	0,001	0,005	0,000	0,005	0,002	0,000

Fortsetzung nächste Seite

Samtgemeinde Zeven		TG 21	TG 22	TG 23	TG 24	TG 25	TG 26	TG 27
Startdaten der Simulation		Heeslingen	Boitzen	Meinstedt- Sassenholz	Steddorf	Weertzen- Freyersen	Wense	Wiersdorf
Aktiv - Szenario								
1	Bevölkerung im Ausgangsjahr (Ew)	2.311	322	365	355	633	342	342
2	Wohnfläche im Ausgangsjahr (m²)	120.900	16.200	18.400	19.500	33.000	18.600	13.900
3	Wohnungsbestand im Ausgangsjahr	963	127	143	156	260	146	109
Räumliche Bevölkerungsbewegungen								
4	Abweichung Geburtenhäufigkeit im Ausgangsjahr (%)	-4	20	-18	59	-24	67	102
5	Sterbehäufigkeit (% / Jahr)	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Wohnungsbestandsveränderung								
6	Zuwachsrate Wohnfläche je Ew. ca. (% / Jahr)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	1,2
	Veränderung um ...% im Jahr	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,3
7	Wohnraumverlustrate (% / Jahr)	0,05	0,10	0,20	0,10	0,20	0,20	0,05
	Veränderung um ...% im Jahr	8	10	0	10	0	-1	2,5
8	Zuwachsrate Neubauwohnfläche je Ew ca. (%/Jahr)	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8
9	Neubauwohnfläche je Einwohner im Ausgangsjahr							
	Mehrfamilienhaus (m²/Ew)	51	49	49	54	51	53	40
	Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (m²/Ew)	51	49	50	54	51	53	40
	freistehende Einfamilienhäuser (m²/Ew)	51	49	49	54	51	53	40
10	Wohnflächenzugang bis 2030 insgesamt (m² Wfl.)	18.300	2.000	1.700	1.500	3.700	1.400	1.200
	davon in Mehrfamilienhäusern (m²)	110	10	10	30	10	0	10
	davon in Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (m²)	3.500	270	280	300	800	290	260
	davon in freistehenden Einfamilienhäusern (m²)	14.700	1.700	1.400	1.100	2.900	1.100	930
	Wohnungszugang bis 2030 insgesamt (Whg.)	112	11	9	8	22	8	7
	davon in Mehrfamilienhäusern (Whg)	2	0	0	0	0	0	0
	davon in Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (Whg)	29	2	2	2	7	2	2
	davon in freistehenden Einfamilienhäusern (Whg)	81	9	7	6	15	5	5
Räumliche Bevölkerungsbewegungen								
wohnraumunabhängige Abwanderungen								
11	Junge Leute im Alter von ... Jahren	17-19	17-23	17-20	17-22	17-21	17-22	17-19
	umgerechnet auf einen Jahrgang (%)	13	40	8	30	13	13	12
	Veränderung (% / Jahr)	2	0	4	0	2	2	2
	Senioren im Alter von ... Jahren	0	0	0	0	0	0	ab 80
	Veränderung (% / Jahr)	0	0	0	0	0	0	-2
12	Anzahl der Altenheim- und Seniorenwohnsitzbewohner	0	0	0	0	0	0	0
	davon von außerhalb zugezogen (%)	0	0	0	0	0	0	0
wohnraumabhängige Wanderungen								
13	Standortattraktivität							
	Abwanderungsanteil bei Wohnraumdefizit (%)	20	20	20	20	20	20	20
	Veränderung (% / Jahr)	0	0	0	0	0	0	0
14	durchschnittliche Gewichtung eines Jahrganges bei Abwanderung							
	im Alter von unter 6 Jahren	0,030	0,094	0,066	0,028	0,099	0,021	0,064
	im Alter von 6 bis unter 18 Jahren	0,002	0,007	0,000	0,006	0,006	0,014	0,000
	im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	0,000	0,004	0,015	0,026	0,004	0,039	0,012
	im Alter von 25 bis unter 45 Jahren	0,030	0,014	0,025	0,020	0,007	0,019	0,027
	im Alter von 45 bis unter 65 Jahren	0,009	0,002	0,000	0,009	0,008	0,002	0,000
	im Alter von 65 Jahren und älter	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
15	durchschnittliche Gewichtung eines Jahrganges bei Zuwanderung							
	im Alter von unter 6 Jahren	0,062	0,032	0,018	0,086	0,048	0,038	0,059
	im Alter von 6 bis unter 18 Jahren	0,013	0,020	0,000	0,004	0,005	0,000	0,015
	im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	0,000	0,000	0,008	0,000	0,000	0,000	0,021
	im Alter von 25 bis unter 45 Jahren	0,014	0,025	0,022	0,014	0,020	0,032	0,015
	im Alter von 45 bis unter 65 Jahren	0,004	0,004	0,020	0,002	0,006	0,006	0,001
	im Alter von 65 Jahren und älter	0,003	0,000	0,000	0,003	0,003	0,000	0,000

Fortsetzung nächste Seite

Samtgemeinde Zeven		TG 31	TG 32	TG 33	TG 34	TG 41	TG 42	TG 43
Startdaten der Simulation		Gyhum	Hesedorf	Nartum	Wehldorf- Bockel	Elsdorf	Hatzte- Ehestorf	Elsdorf- Nord
Aktiv - Szenario								
1	Bevölkerung im Ausgangsjahr (Ew)	455	710	767	375	1.052	432	575
2	Wohnfläche im Ausgangsjahr (m²)	21.900	34.400	40.700	18.500	52.900	21.400	26.500
3	Wohnungsbestand im Ausgangsjahr	176	277	329	148	435	172	209
Räumliche Bevölkerungsbewegungen								
4	Abweichung Geburtenhäufigkeit im Ausgangsjahr (%)	12	-34	-22	21	-1	41	-12
5	Sterbehäufigkeit (% / Jahr)	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Wohnungsbestandsveränderung								
6	Zuwachsrate Wohnfläche je Ew. ca. (% / Jahr)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	Veränderung um ...% im Jahr	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
7	Wohnraumverlustrate (% / Jahr)	0,10	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
	Veränderung um ...% im Jahr	8	13	11	10	11	13	10
8	Zuwachsrate Neubauwohnfläche je Ew ca. (%/Jahr)	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8
9	Neubauwohnfläche je Einwohner im Ausgangsjahr							
	Mehrfamilienhaus (m²/Ew)	39	40	41	44	43	43	39
	Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (m²/Ew)	49	50	50	54	50	50	46
	freistehende Einfamilienhäuser (m²/Ew)	47	48	49	52	51	50	46
10	Wohnflächenzugang bis 2030 insgesamt (m² Wfl.)	2.500	5.800	5.500	570	8.000	1.700	2.100
	davon in Mehrfamilienhäusern (m²)	60	60	120	30	100	60	20
	davon in Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (m²)	930	1.700	1.700	40	2.100	8.000	1.700
	davon in freistehenden Einfamilienhäusern (m²)	1.500	5.800	3.600	500	5.800	1.200	1.600
	Wohnungszugang bis 2030 insgesamt (Whg.)	14	35	32	3	48	10	12
	davon in Mehrfamilienhäusern (Whg.)	1	1	1	0	1	1	0
	davon in Zweifam.- Reihen-, Doppelhäusern usw. (Whg.)	4	8	8	0	11	2	2
	davon in freistehenden Einfamilienhäusern (Whg.)	9	26	23	3	37	7	10
Räumliche Bevölkerungsbewegungen								
wohnraumunabhängige Abwanderungen								
11	Junge Leute im Alter von ... Jahren	17-19	17-19	17-22	17-21	17-22	18-22	17-21
	umgerechnet auf einen Jahrgang (%)	10	48	23	41	37	50	15
	Veränderung (% / Jahr)	2	0	1	0	0	0	2
	Senioren im Alter von ... Jahren	ab 80	60-70	0	60-70	60-70	ab 80	0
	Veränderung (% / Jahr)	-2	-2	0	-2	-2	-2	0
12	Anzahl der Altenheim- und Seniorenwohnsitzbewohner	0	0	0	0	0	0	0
	davon von außerhalb zugezogen (%)	0	0	0	0	0	0	0
wohnraumabhängige Wanderungen								
13	Standortattraktivität							
	Abwanderungsanteil bei Wohnraumdefizit (%)	20	20	20	20	20	20	20
	Veränderung (% / Jahr)	0	0	0	0	0	0	0
14	durchschnittliche Gewichtung eines Jahrganges bei Abwanderung							
	im Alter von unter 6 Jahren	0,029	0,041	0,038	0,026	0,071	0,044	0,053
	im Alter von 6 bis unter 18 Jahren	0,023	0,007	0,021	0,018	0,000	0,000	0,000
	im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	0,015	0,010	0,000	0,000	0,012	0,000	0,006
	im Alter von 25 bis unter 45 Jahren	0,020	0,022	0,013	0,015	0,020	0,011	0,023
	im Alter von 45 bis unter 65 Jahren	0,003	0,008	0,013	0,017	0,004	0,026	0,009
	im Alter von 65 Jahren und älter	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
15	durchschnittliche Gewichtung eines Jahrganges bei Zuwanderung							
	im Alter von unter 6 Jahren	0,054	0,038	0,079	0,011	0,027	0,013	0,101
	im Alter von 6 bis unter 18 Jahren	0,009	0,000	0,003	0,000	0,035	0,003	0,007
	im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	0,000	0,026	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	im Alter von 25 bis unter 45 Jahren	0,023	0,024	0,018	0,034	0,014	0,026	0,015
	im Alter von 45 bis unter 65 Jahren	0,005	0,005	0,007	0,012	0,007	0,014	0,000
	im Alter von 65 Jahren und älter	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,003	0,000

Tabelle 3.3.1.2: Ausgangsgrößen und Eingangsvariablen (1.-15.) für die Teilgebiete im Aktiv-Szenario der Samtgemeinde Zeven

Erläuterungen zur Tabelle 3.3.1.1 und 3.3.1.2

Natürliche Bevölkerungsbewegungen

4. Ausgangsdatenbasis sind die altersspezifischen Geburtenziffern für das frühere Bundesgebiet des Jahres 2010. Angegeben ist die Abweichung der Geburtenhäufigkeit im Teilgebiet. Um diesen Wert werden die Geburtenziffern angehoben bzw. abgesenkt. (Kapitel 2.1.2 und 2.6). Die Geburtenhäufigkeit wird während der Simulation laufend neu berechnet. Angegeben ist der Startwert der Simulation.
5. Es wird die Sterbetafel 2008/2010 des Landes Niedersachsen verwendet. Der Wert gibt die jährliche Veränderung an. Um diesen Wert wird die altersspezifische Sterbewahrscheinlichkeit fortlaufend angepasst.

Wohnungsbestandsveränderung

6. Der Wert gibt die jährliche Zunahme der Wohnfläche je Einwohner im Ausgangsjahr an sowie die jährliche Veränderung. (siehe Kapitel 2.2)
7. Diese Verlustrate gibt den Anteil von Wohnungen an, der jedes Jahr durch Umnutzung oder Abbruch verloren geht. Sie liegt je nach Standort zwischen 0% und 1% jährlich und ist in älteren, zentralen Lagen größer als in den jüngeren Randlagen. Hinzu kommt ggf. die Umwandlung in Ferien- und Zweitwohnungen.
6. Die Wohnraumumwandlungsrate wird um diesen Anteil bis zum Ende des Simulationszeitraumes jedes Jahr erhöht oder abgesenkt. Der Übergang erfolgt gleitend. Der Wert ist stark abhängig von der Szenariodefinition.
8. Diese Zuwachsrate bezieht sich auf die Flächenangaben unter 7. Diese Rate liegt ausgangsbedingt in der Regel niedriger als die unter Punkt 6.
9. Wohnfläche je Einwohner in den neu errichteten Wohnungen zu Beginn der Simulation (siehe Tabelle 2.2)
10. Hier wird der Wohnflächen- und der Wohnraumzugang bis 2030 angegeben. (siehe Kapitel 3.3)

Wohnraumunabhängige Wanderungen

11. Jedes Jahr wandern Jugendliche an ihre Ausbildungsstätten ab. Der Berechnung liegt eine teilgebiets-spezifische, komplexe Kurvenfunktion zugrunde. Angegeben werden alle betroffenen Altersgruppen und der Anteil der Abwandernden, umgerechnet auf einen Jahrgang sowie die jährliche Veränderung.
12. Verstorbene Bewohner von Altenheimen und Seniorenwohnsitzen u.ä. werden durch Jüngere fortlaufend ersetzt. Angegeben ist die Einwohnerzahl zu Beginn der Simulation und der Anteil der über die Gemeindegrenze zuziehenden Bewohner der Einrichtung (siehe Kapitel 2.1.1.2). Die Altersstruktur der Zuziehenden wird über eine komplexe Kurvenfunktion ermittelt.

Aus dem Saldo von Wohnraumnachfrage und Wohnraumangebot ergeben sich Wanderungen. Bei „Wohnraumdefizit“ wird abgewandert, bei „Wohnraumüberangebot“ zugezogen.

13. Aus attraktiven Standorten wird weniger stark abgewandert als aus unattraktiven. Dieser Wert gibt den Anteil an, der bei Wohnraumdefizit abwandert: 10% bei einem sehr attraktiven, 50% bei einem hoch belasteten Standort.
14. Hier wurde eine komplexe Kurvenfunktion ermittelt und festgelegt. In Abhängigkeit vom Alter wird der Anteil ermittelt, der aus der jeweiligen Altersgruppe abwandert. Der angegebene Wert gewichtet die entsprechende Altersgruppe (siehe Kapitel 2.1.1.2 und 2.6). Angegeben werden die durchschnittlich in den Altersgruppen erreichten Gewichtungen. Summe aller 100 Faktoren ist 1. Die Funktion ist tatsächlich weitaus komplexer als hier dargestellt.
15. Die Altersstruktur der Zuwanderer entspricht der simulierten Entwicklung der Referenzbevölkerung. Bestimmte Altersgruppen werden zusätzlich höher oder niedriger gewichtet (siehe Kapitel 2.1.1.2). Angegeben werden die durchschnittlich in den Altersgruppen erreichten Gewichtungen. Summe aller 100 Faktoren ist 1. Die Funktion ist tatsächlich weitaus komplexer als hier dargestellt.