Wolf Irmer, Abt. Regionalplanung

KomWob NDS -
Tagung am 16.07.2012
in Braunschweig

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen

Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Jens Palandt
www.zgb.de/Regionalplanung

Zweckverband Großraum Braunschweig

Kurzvorstellung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB)

- Kommunaler Verband auf gesetzlicher Grundlage
- Größe: 1,2 (mit Tendenz hin zu 1,1) Millionen Einwohner auf 5.000 Quadratkilometern
- Mitglieder: Drei Städte und fünf Landkreise

Aufgaben:

- Regionalplanung und Unterstützung der Regionalentwicklung, Untere Landesplanungsbehörde
- Aufgabenträger für den Öffentlichen Personennahverkehr auf Schiene und Straße

Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Zweckverband Großraum Braunschweig

Organisationsstruktur

VERBANDSGLIEDER

- Braunschweig
- Gifhorn
- Goslar
- Helmstedt
- Peine
- Salzgitter
- Wolfenbüttel
- Wolfsburg

▼

VERBANDSVERSAMMLUNG

- Vorsitzende/r
- Verbands-versammlung
  - Verbands-ausschuss
  - Ausschuss für Regionalplanung
  - Ausschuss für Regionalverkehr

▼

VERWALTUNG

- Verbands-direktor/in
  - Regionalplanung
  - Regionalverkehr

Zweckverband
Großraum
Braunschweig

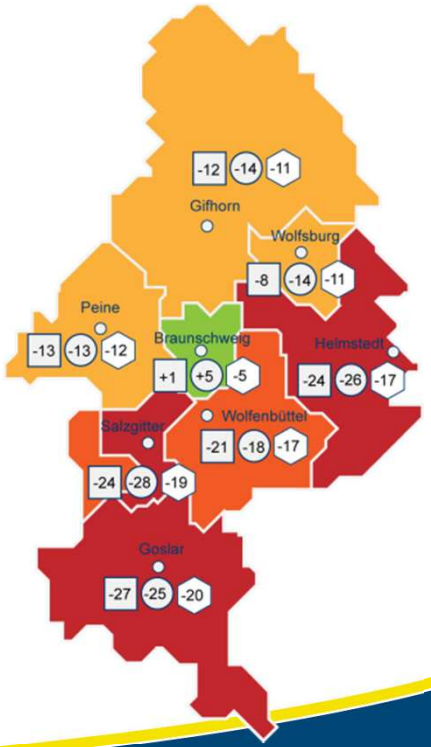
KomWob NDS - Tagung am 16.07.2012

Herausforderung demographischer Wandel im Großraum Braunschweig

Sicherung der Daseinsvorsorge in sich ausdünnenden Räumen durch aktive Gestaltung von Schrumpfungs- und Alterungsprozessen

Projektansätze im Großraum Braunschweig:

Masterplan Daseinsvorsorge
Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

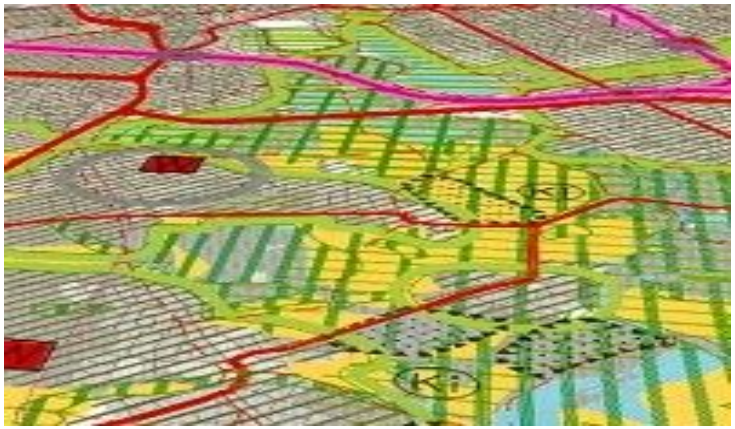


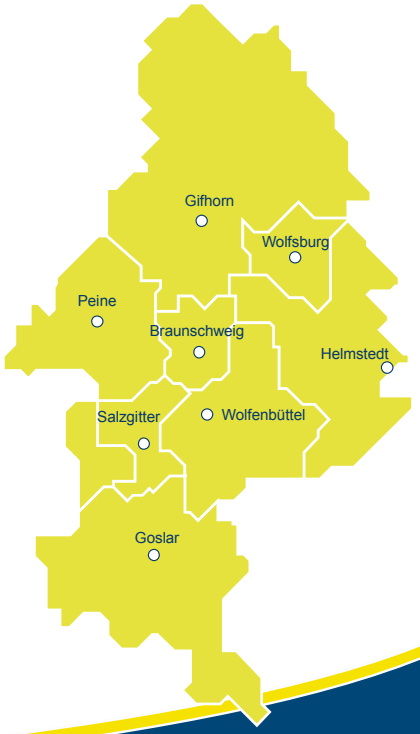
Jens Palandt
Tel. 0531-242 62 -11
Jens.Palandt@zgb.de

Zweckverband
Großraum
Braunschweig

AGENDA

1. Auswirkungen des demographischen Wandels – Befunde im Großraum Braunschweig im Jahr 2011
2. Bevölkerungsentwicklung in der Perspektive 2030 und daraus folgende Konsequenzen
3. Blick nach Vorne - Kurvorstellung der Projektansätze: Masterplan Daseinsvorsorge / RegioWob





Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Rahmenbedingungen und Herausforderungen in der Region

- Struktureller Wandel im peripheren ländlichen Raum, wachsendes Stadt-Land-Gefälle (Interessenausgleich?)
- In vielen Kommunen Finanznot mit strukturellen Defiziten, im Zuge dessen ein Auseinanderbrechen der Leistungsfähigkeit der Gebietskörperschaften

- Allg. Unsicherheiten, ob und welche Weichenstellungen zur Weiterentwicklung der Verwaltungsstrukturen in Nds. vorgenommen werden
- Zunehmender Wettbewerb zwischen Regionen in Europa (EU 2020) u.a. um Fördermittel, Unternehmen und Facharbeitskräfte, v.a. ab 2014, mangelnde ressortübergreifendes Strukturpolitik des Landes
- Demographischer Wandel: z.T. gravierende Schrumpfung und Alterung, Leerstand, Ausdünnung, Verfall alter Ortskerne…
- Immer noch Freiraumverbrauch auf relativ hohem Niveau für Siedlungserweiterungen und Infrastrukturvorhaben (u.a. Umbau der Energieversorgung)

Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Herausforderung Demographischer Wandel –

Befunde und Auswirkungen in der Region

- Kurzer Blick zurück
- Womit zu rechnen ist

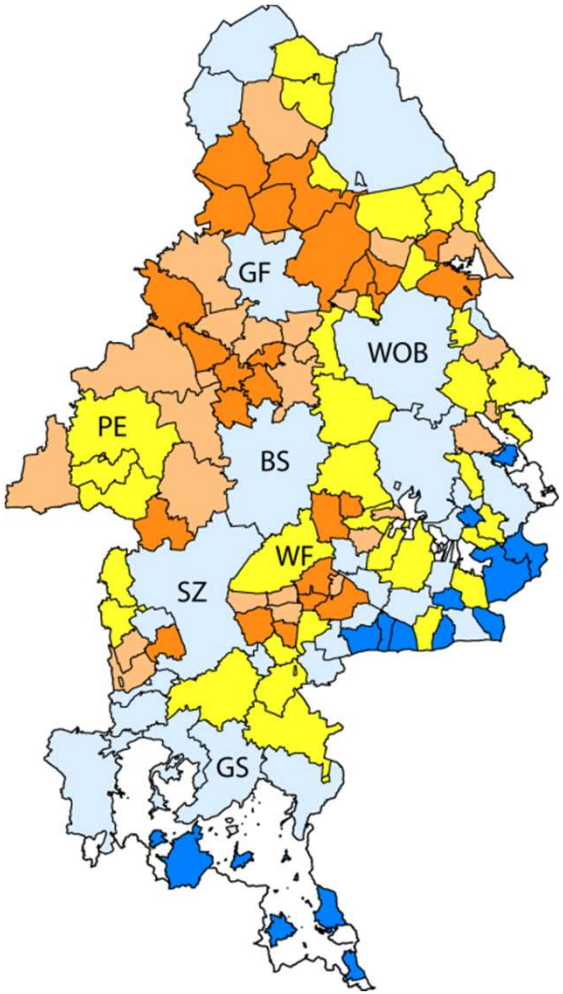
Herausforderung Demographischer Wandel – ein Blick zurück

Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung im Großraum BS

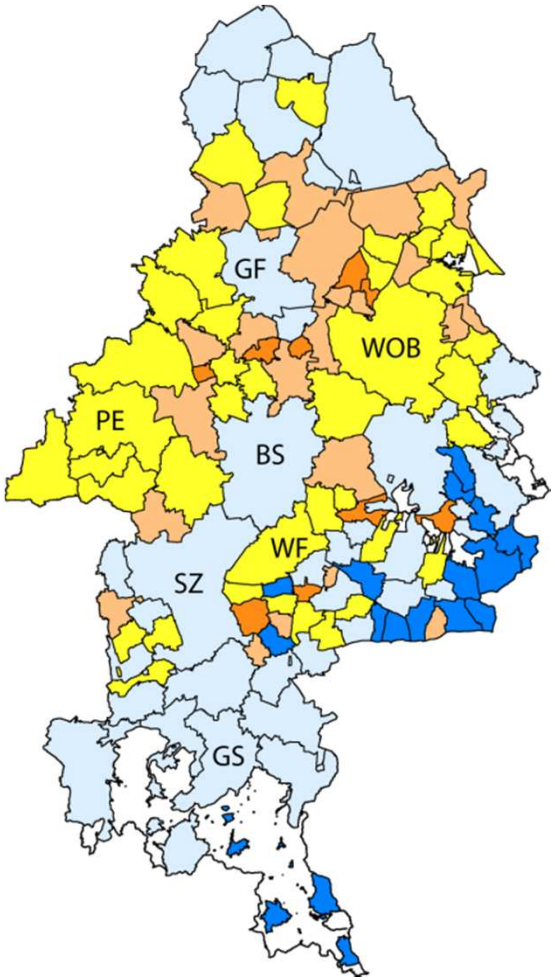
Über 5% Rückgang
5% - 0% Rückgang
0.1% - 5% Zuwachs
5,1% - 10% Zuwachs
Über 10% Zuwachs

Zweckverband Großraum Braunschweig

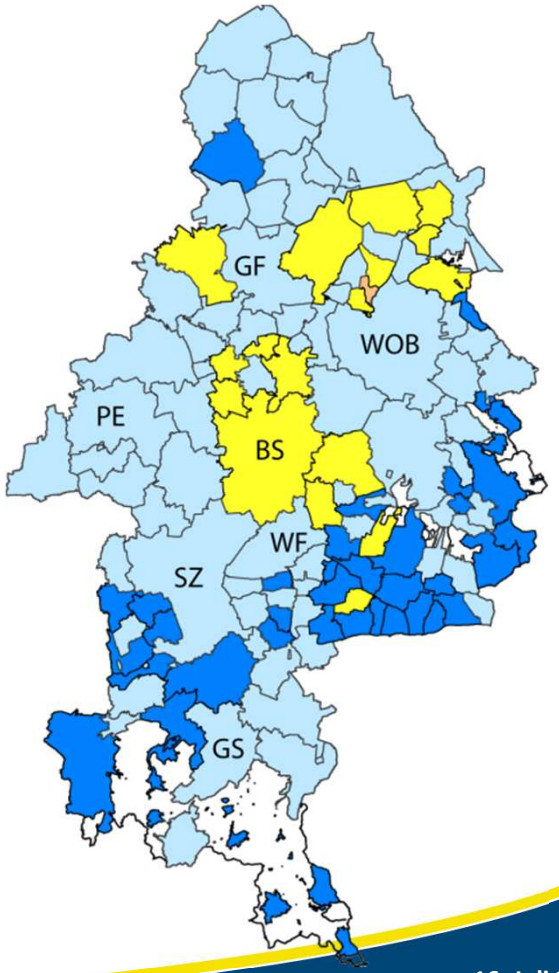
1995-1999



2000-2004



2005-2009



Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Herausforderung Demographischer Wandel – bereits sichtbare städtebauliche Phänomene vor Ort (2011)

Folgen des demographischen Wandels für die Kommunen in Bezug auf das Thema Siedlungsentwicklung

- Einige Kommunen schrumpfen in der Mitte, andere vom Rand her
- Größere Wohngebäude werden nur von einer Person bewohnt (Unternutzung)
- Leerstände nehmen zu / Investitionsstau bei vielen Gebäuden / Schrottimmobilien
- Sinnvolle Zwischennutzungen sind noch die Ausnahme

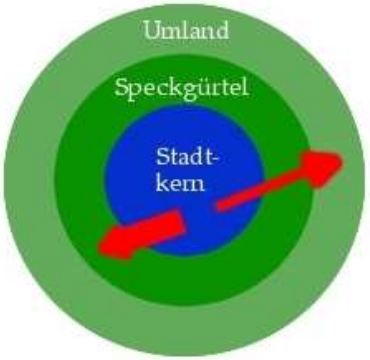
Dörfliche Bausubszanz 2011

Leerstand 2011

Zweckverband Großraum Braunschweig

Demographischer Wandel im Großraum Braunschweig in den letzten 15 Jahren

- Gesamträumlich ist der demographische Wandel gekennzeichnet durch
  - die Veränderung der Altersstruktur mit dem Trend zu mehr alten als jungen Menschen
  - eine gewisse Stabilität oder kleinere Rückgänge in den Kommunen nahe der Arbeitsmarktzentren
  - einen z.T. starken Bevölkerungsrückgang in peripher gelegenen Kommunen abseits der Arbeitsmarktzentren
  - Wanderungstendenzen vom Land in die (größeren) Städte



- Kleinräumlich ist ein dichtes Nebeneinander stärker und schwächer schrumpfender Städte und Gemeinden signifikant

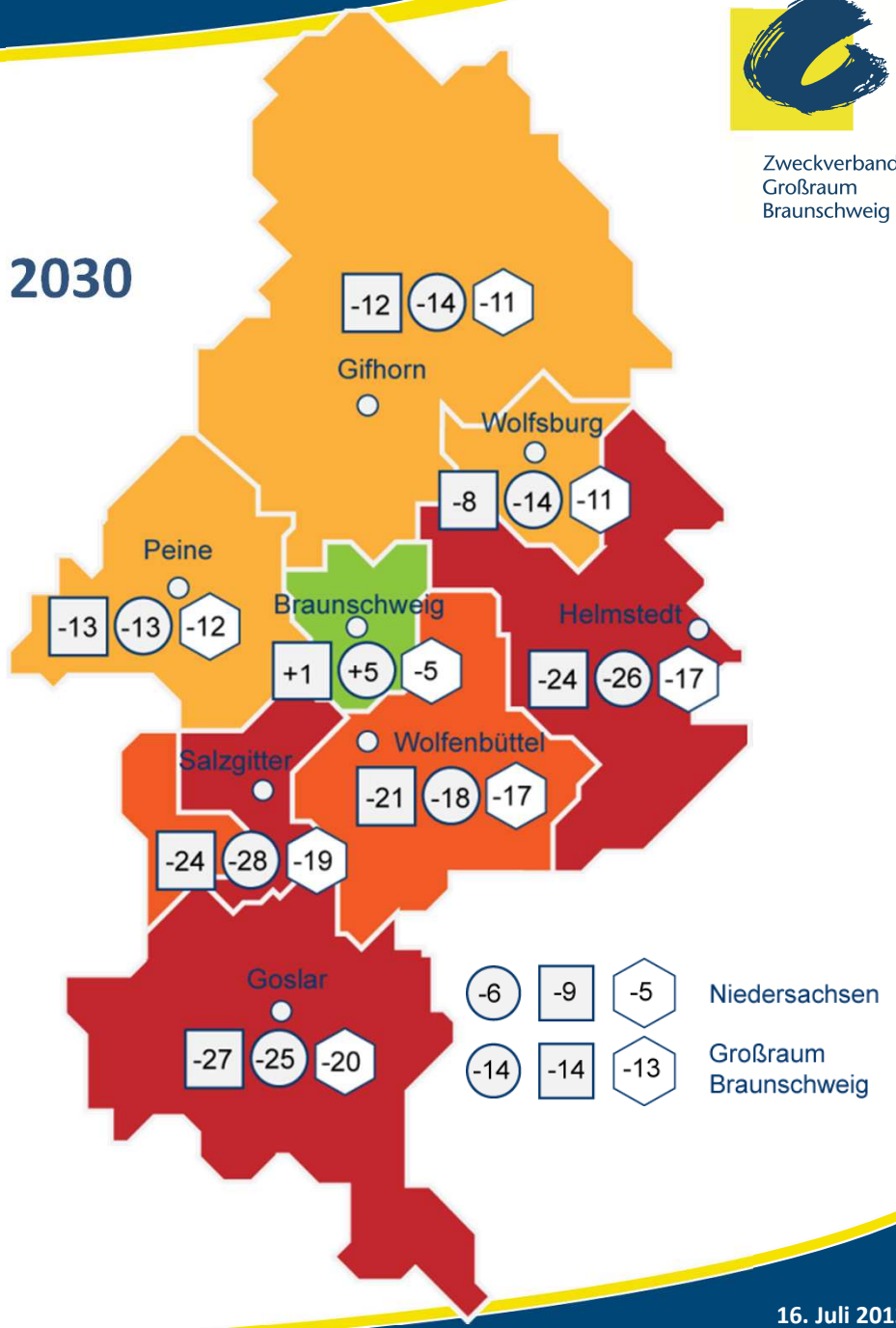
Zweckverband Großraum Braunschweig

Herausforderung Demographischer Wandel

Bevölkerungsentwicklung 2009 – 2030 im Großraum Braunschweig

Bevölkerungsentwicklung 2009 - 2030 in Prozent
Quellen:

- NBank Bevölkerungsprognose 2030 des Niedersächsischen Institutes für Wirtschaftsforschung
- Bevölkerungsprognose des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie
- Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung 2011



Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Bevölkerungsentwicklung 2009 – 2030

Stadt / Gemeinde	Bevölkerungsveränderung 31.12.2009 bis 31.12.2030 in %
Kreisfreie Städte	
Braunschweig, Stadt	1,4
Salzgitter, Stadt	-23,8
Wolfsburg, Stadt	-7,7
Landkreis Gifhorn	
Gifhorn, Stadt	-17,4
Sassenburg	-4,7
Wittingen, Stadt	-23,4
Boldecker Land, SG	-3,2
Brome, SG	-0,8
Hankensbüttel, SG	-21,7
Isenbüttel, SG	-14,0
Meinersen, SG	-9,7
Papenteich, SG	-4,0
Wesendorf, SG	-14,0
Landkreis Helmstedt	
Büddenstedt	-45,3
Helmstedt, Stadt	-28,8
Königslutter am Elm, Stadt	-19,3
Lehre	-10,8
Schöningen, Stadt	-35,8
Grasleben, SG	-23,4
Heeseberg, SG	-27,0
Nord-Elm, SG	-28,0
Velpke, SG	-13,3
Landkreis Peine	
Edemissen	-14,4
Hohenhameln	-23,6
Ilsede	-19,8
Lahstedt	-19,5
Lengede	-9,8
Peine, Stadt	-11,8
Vechelde	-10,1
Wendeburg	-4,9
Landkreis Wolfenbüttel	
Cremlingen	-9,6
Wolfenbüttel, Stadt	-15,5
Asse, SG	-27,3
Baddeckenstedt, SG	-36,2
Oderwald, SG	-33,8
Schladen, SG	-25,4
Schöppenstedt, SG	-38,3
Sickte, SG	-14,8
Landkreis Goslar	
Bad Harzburg, Stadt	-19,4
Braunlage, Stadt	-38,2
Goslar, Stadt	-22,9
Langelsheim, Stadt	-26,5
Liebenburg	-32,4
St.Andreasberg, Bergstadt	-57,6
Seesen,Stadt	-30,1
Vienenburg, Stadt	-25,4
Lutter am Barenberge, SG	-27,1
Oberharz, SG	-31,0

Datenbasis:
NBank-Bevölkerungsprognose 2030 des NIW
(Variante II B (mittlere Variante): Natürliche Entwicklung im Trend; Wanderungen ca. + 4.300 p. a.)
Bevölkerung am 31.12.2009: LSKN

Großraum Braunschweig -14%

Bsp. Landkreis Gifhorn -12%

Stadt Gifhorn	-17%
Gem. Sassenburg	- 5 %
SG Boldecker Land	- 3%
SG Brome	- 1%
SG Hankensbüttel	-22%
SG Isenbüttel	-14%
SG Meinersen	-10%
SG Papenteich	- 4%
SG Wesendorf	-14%
Stadt Wittingen	-23%

Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Bevölkerungsentwicklung 2009 – 2030

Stadt / Gemeinde	Bevölkerungsveränderung 31.12.2009 bis 31.12.2030 in %
Kreisfreie Städte	
Braunschweig, Stadt	1,4
Salzgitter, Stadt	-23,8
Wolfsburg, Stadt	-7,7
Landkreis Gifhorn	
Gifhorn, Stadt	-17,4
Sassenburg	-4,7
Wittingen, Stadt	-23,4
Boldecker Land, SG	-3,2
Brome, SG	-0,8
Hankensbüttel, SG	-21,7
Isenbüttel, SG	-14,0
Meinersen, SG	-9,7
Papenteich, SG	-4,0
Wesendorf, SG	-14,0
Landkreis Helmstedt	
Büddenstedt	-45,3
Helmstedt, Stadt	-28,8
Königslutter am Elm, Stadt	-19,3
Lehre	-10,8
Schöningen, Stadt	-35,8
Grasleben, SG	-23,4
Heeseberg, SG	-27,0
Nord-Elm, SG	-28,0
Velpke, SG	-13,3
Landkreis Peine	
Edemissen	-14,4
Hohenhameln	-23,6
Ilsede	-19,8
Lahstedt	-19,5
Lengede	-9,8
Peine, Stadt	-11,8
Vechelde	-10,1
Wendeburg	-4,9
Landkreis Wolfenbüttel	
Cremlingen	-9,6
Wolfenbüttel, Stadt	-15,5
Asse, SG	-27,3
Baddeckenstedt, SG	-36,2
Oderwald, SG	-33,8
Schladen, SG	-25,4
Schöppenstedt, SG	-38,3
Sickte, SG	-14,8
Landkreis Goslar	
Bad Harzburg, Stadt	-19,4
Braunlage, Stadt	-38,2
Goslar, Stadt	-22,9
Langelsheim, Stadt	-26,5
Liebenburg	-32,4
St.Andreasberg, Bergstadt	-57,6
Seesen,Stadt	-30,1
Vienenburg, Stadt	-25,4
Lutter am Barenberge, SG	-27,1
Oberharz, SG	-31,0

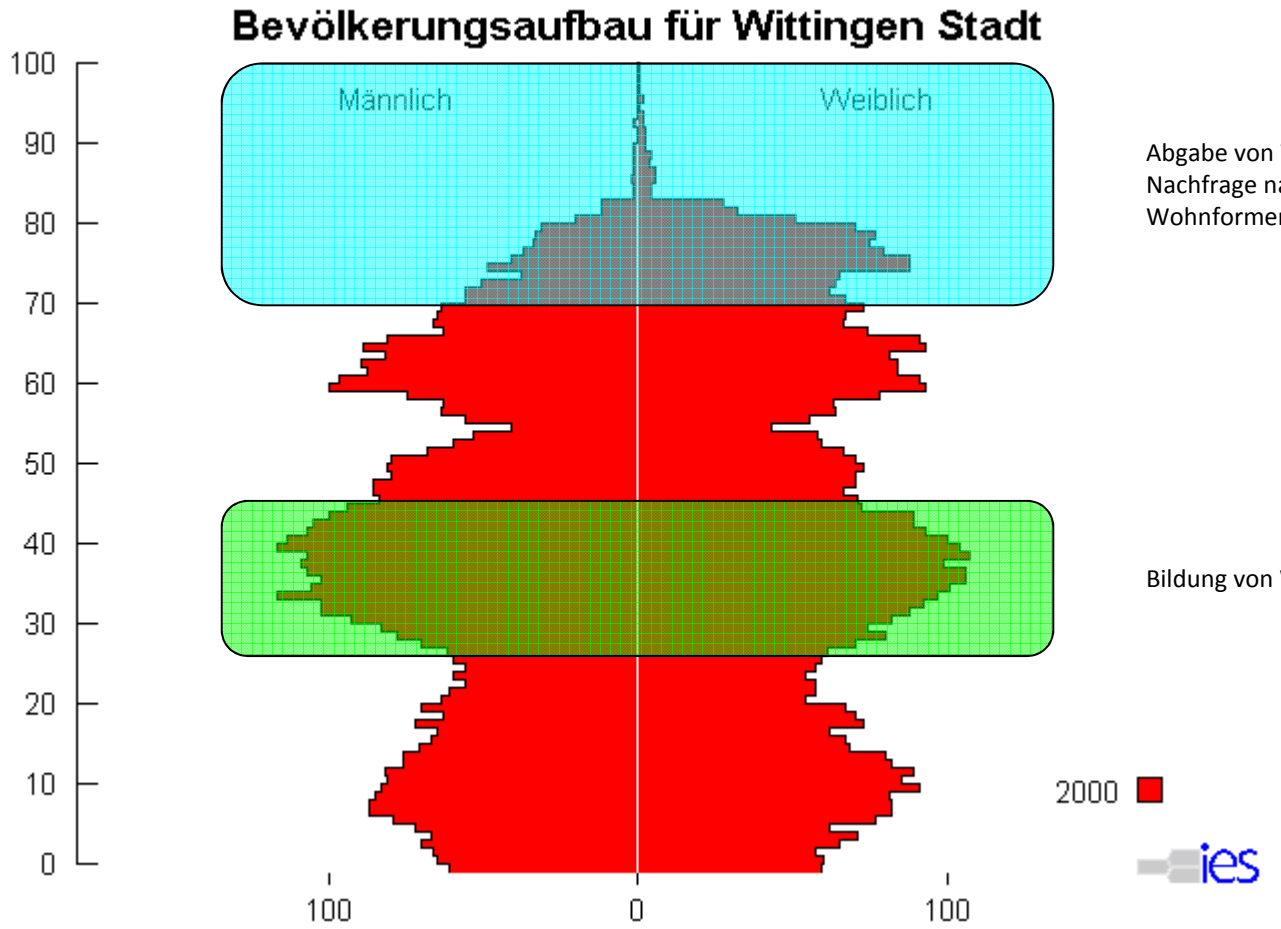
Datenbasis:
NBank-Bevölkerungsprognose 2030 des NIW
(Variante II B (mittlere Variante): Natürliche Entwicklung im Trend; Wanderungen ca. + 4.300 p. a.)
Bevölkerung am 31.12.2009: LSKN

Großraum Braunschweig -14%

Bsp. Landkreis Goslar -27%

Stadt Bad Harzburg -19,4%
Stadt Braunlage -38,2%
Goslar, Stadt -22,9%
Stadt Langelsheim -36,5%
Gem. Liebenburg -32,4%
St. Andreasberg -57,4%
Stadt Seesen -30,1%
Stadt Vienenburg -25,4%
SG Lutter am Barenb. -27,1%
SG Oberharz -31,0%

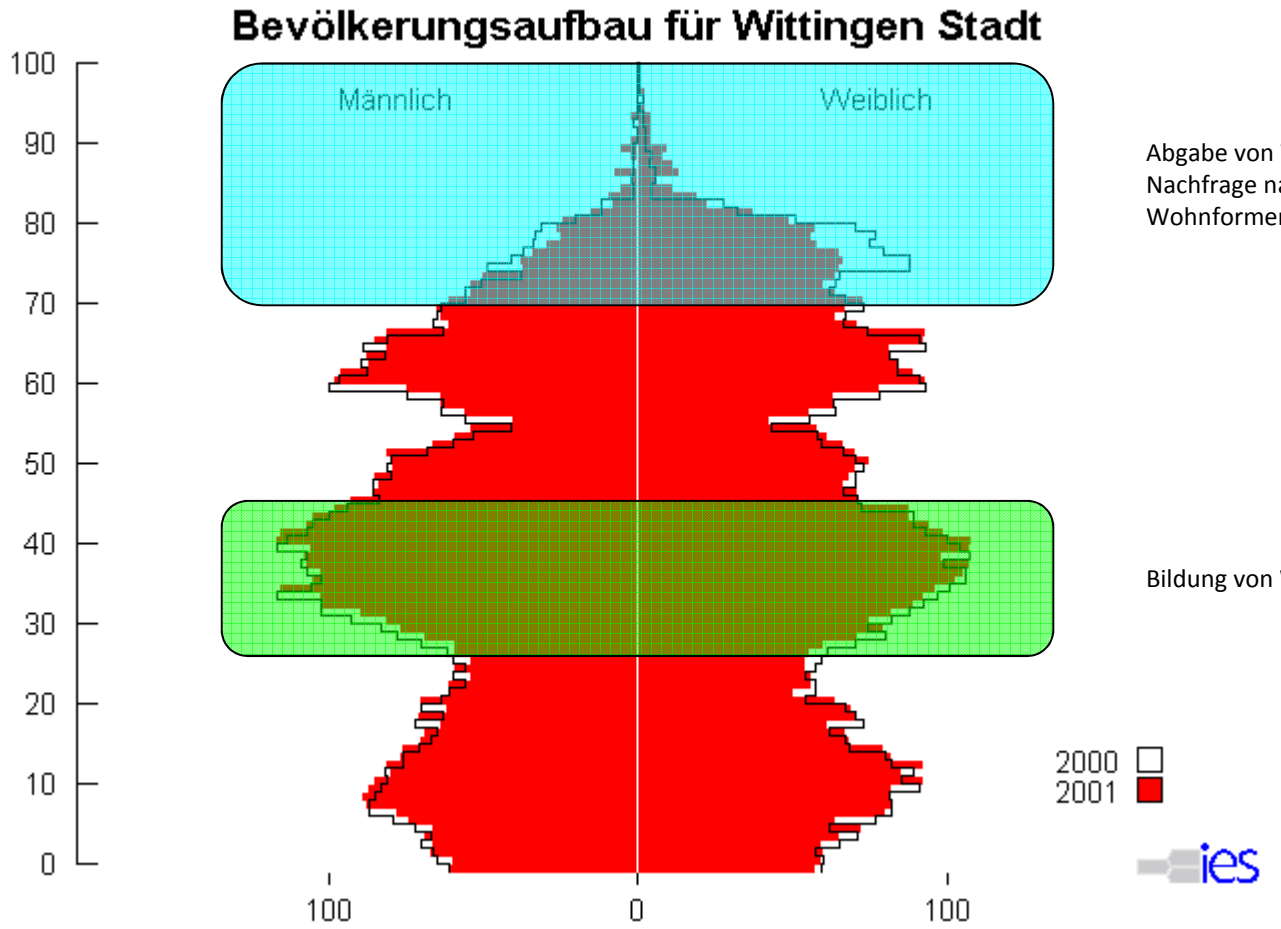
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

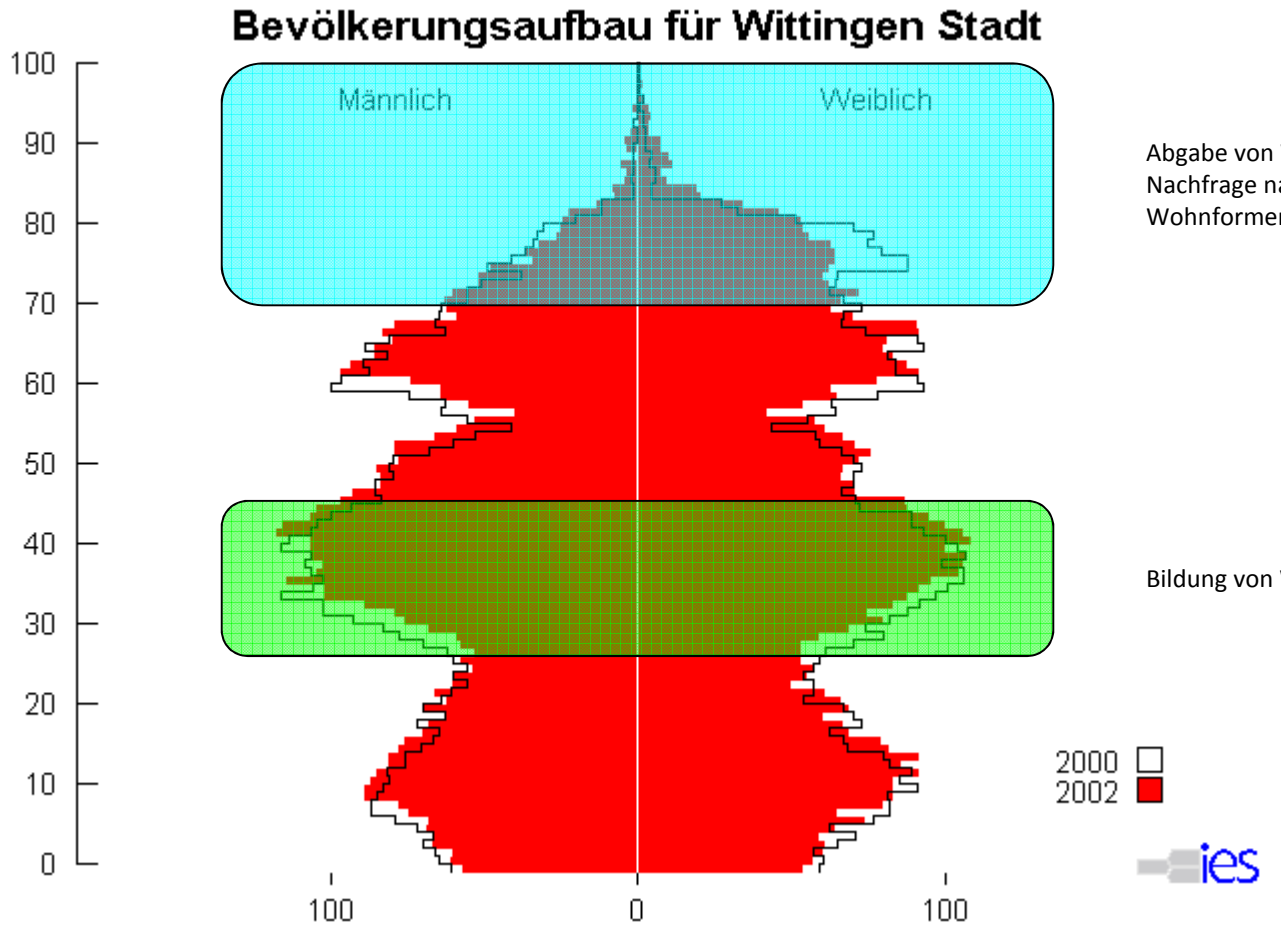
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

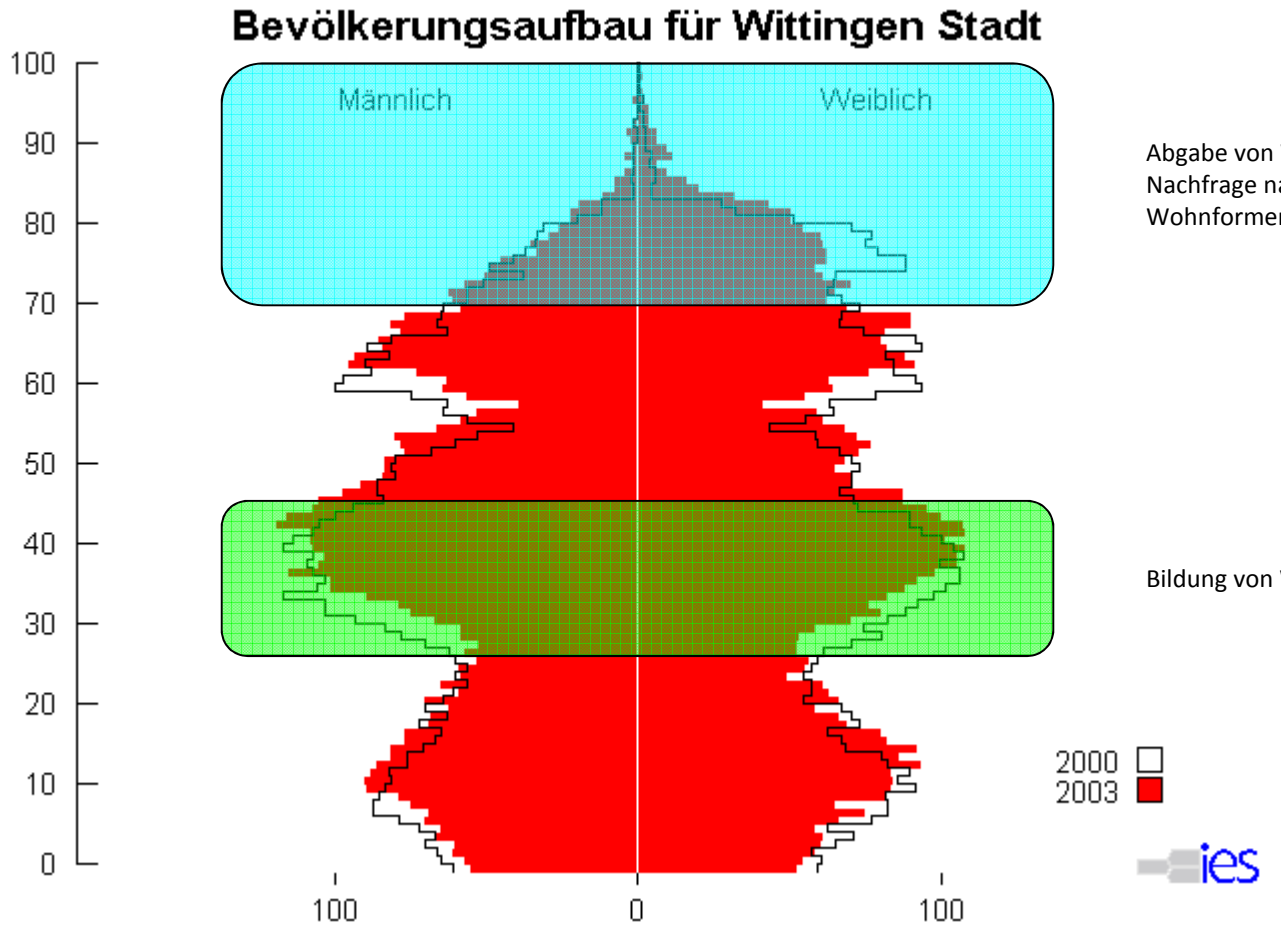
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

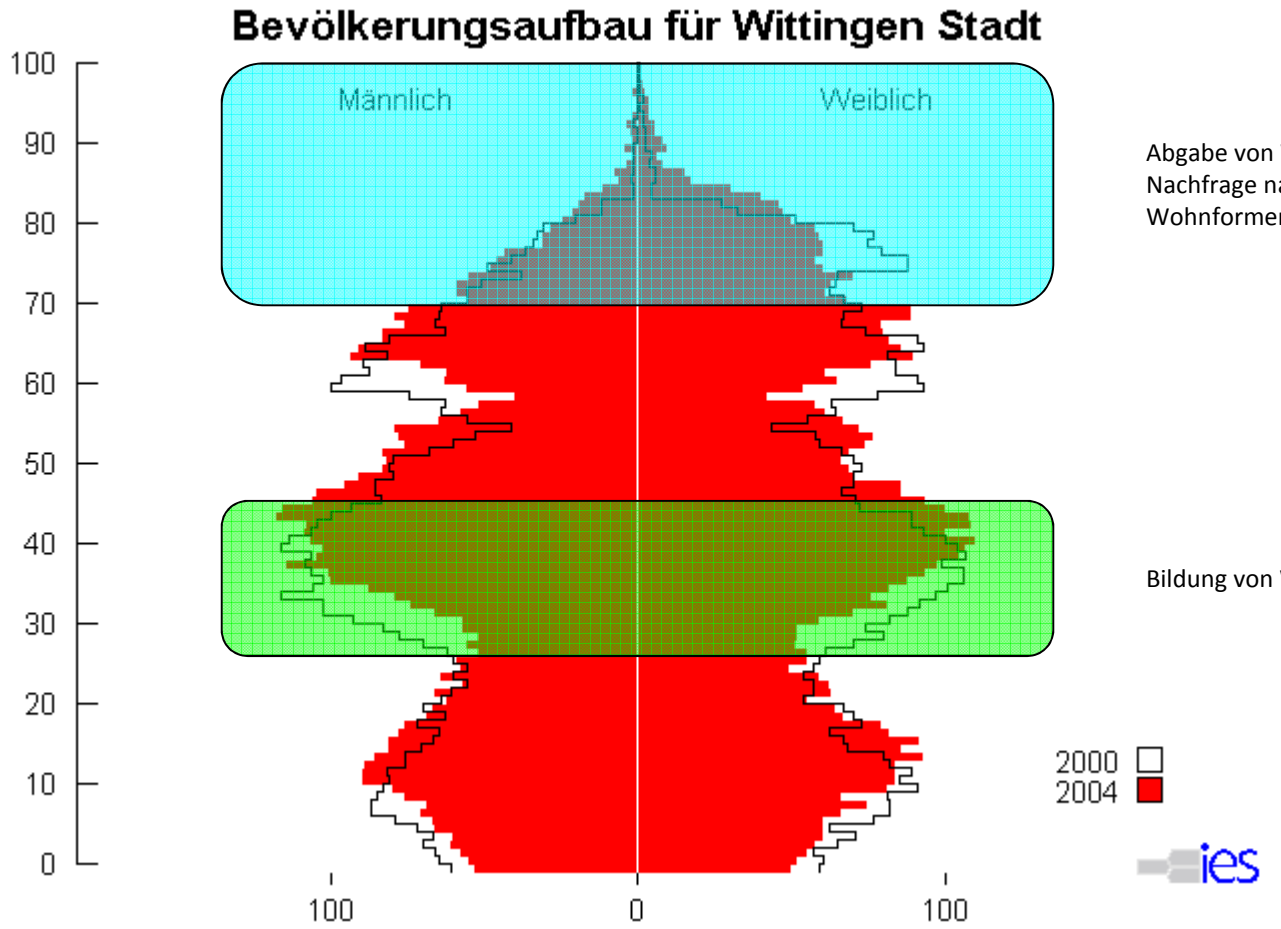
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

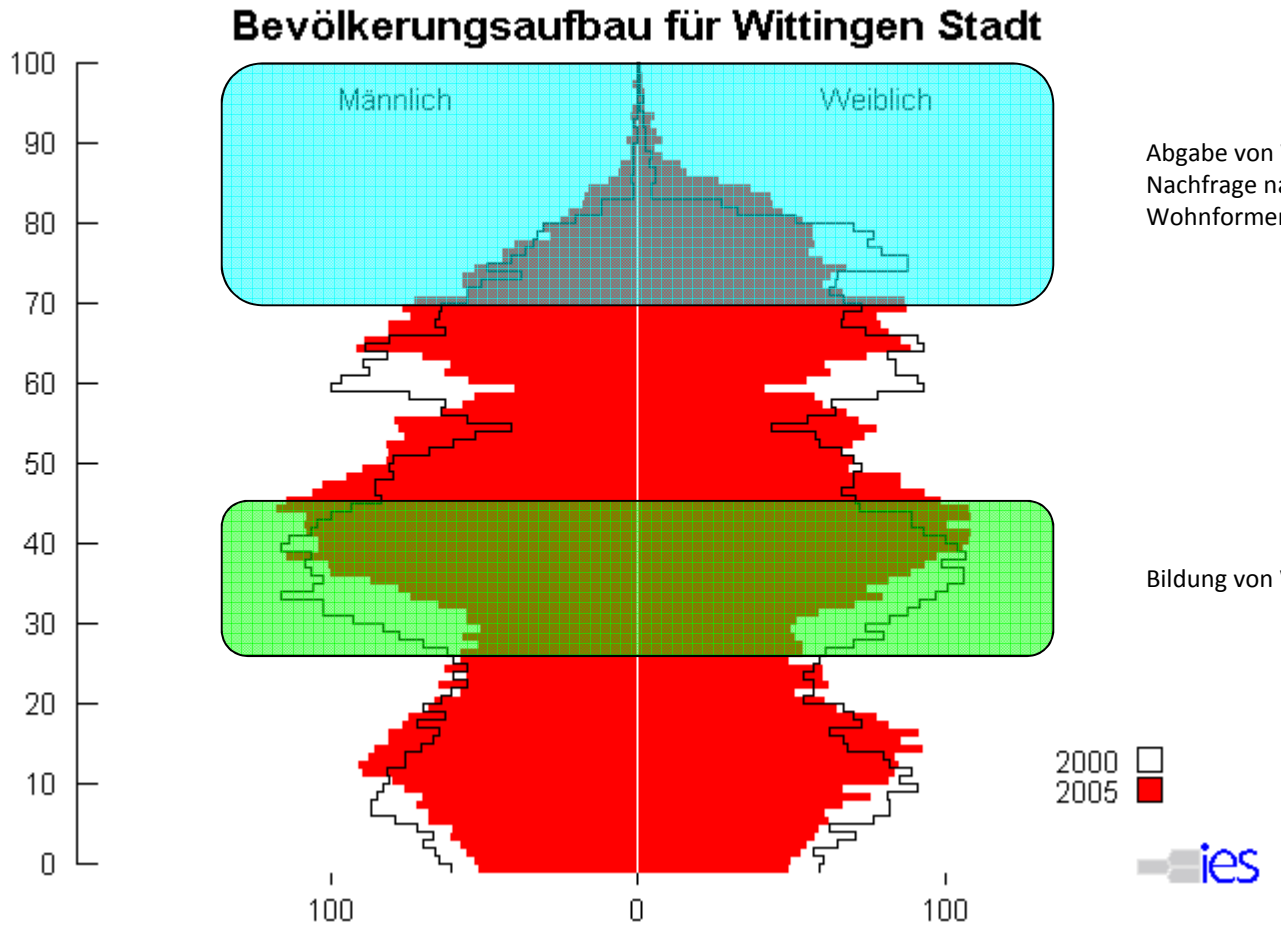
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

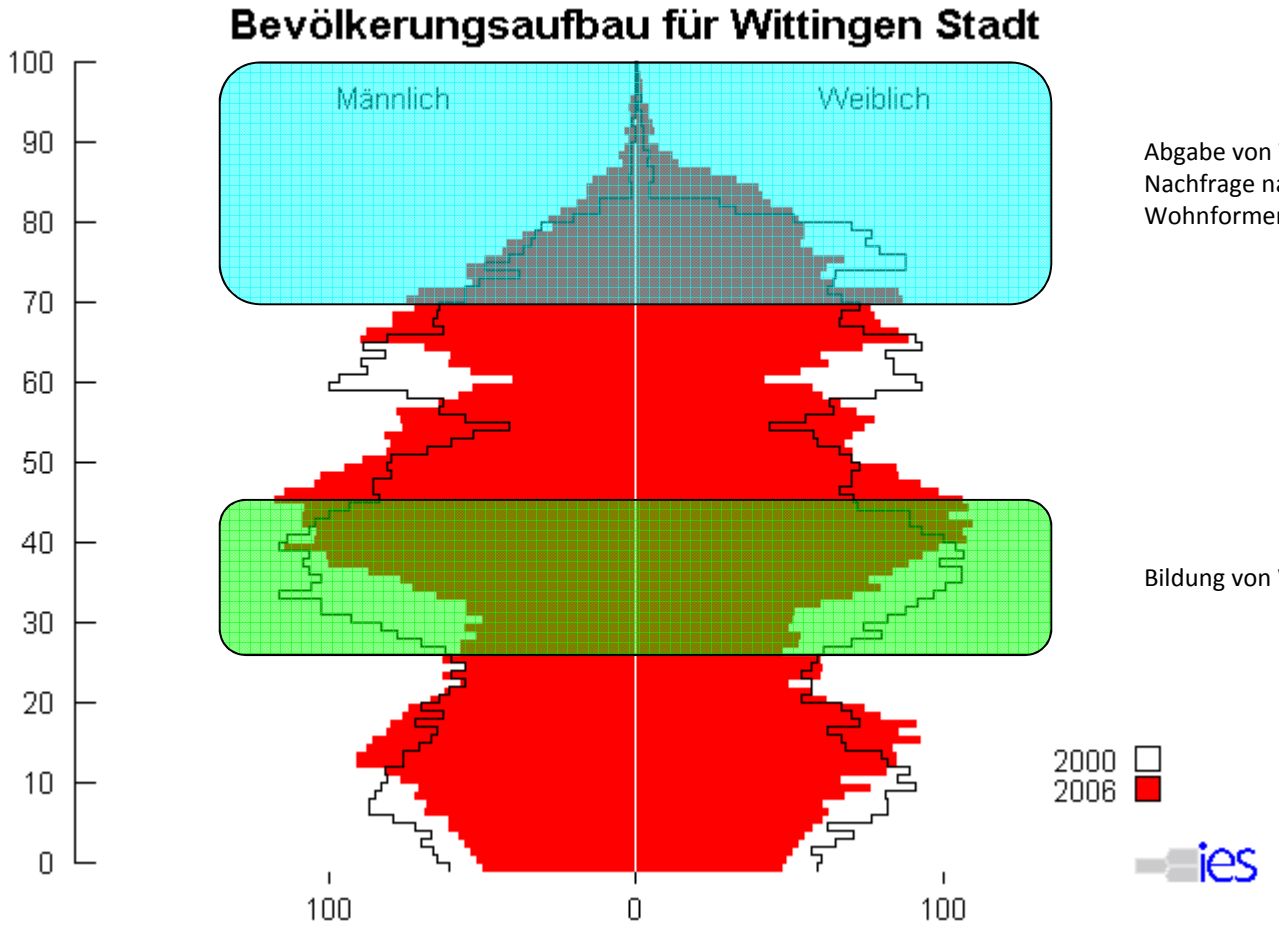
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

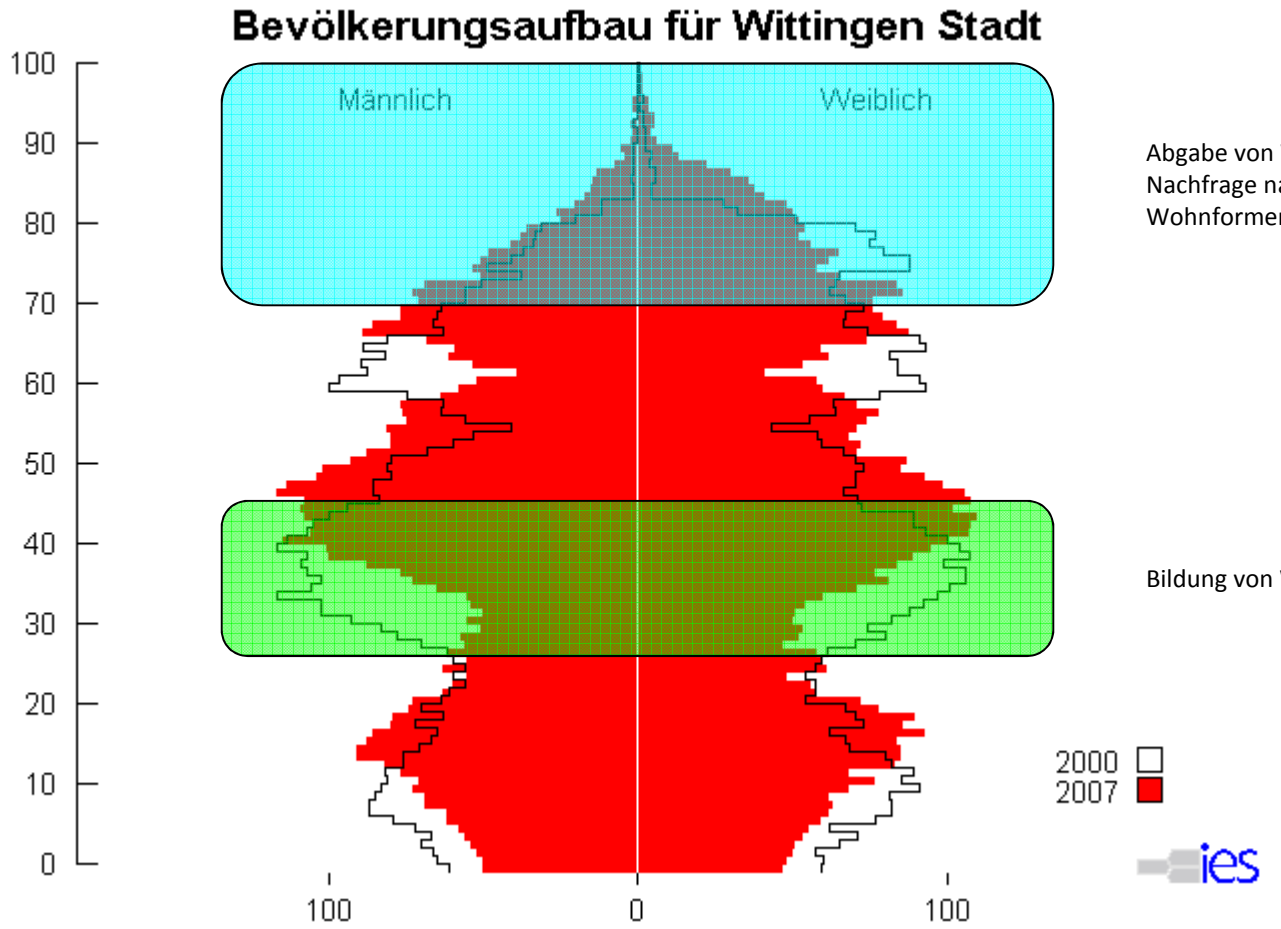
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

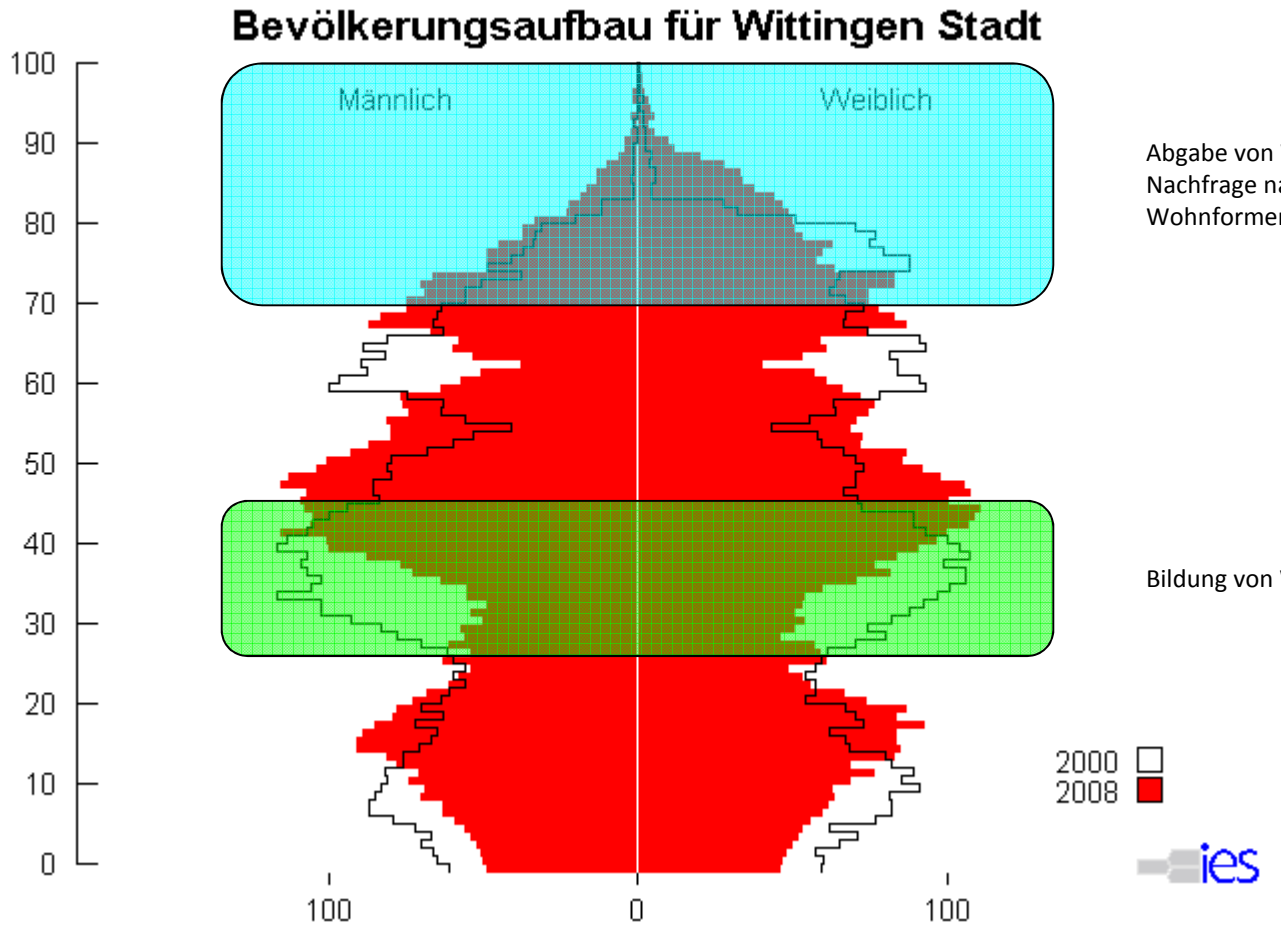
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

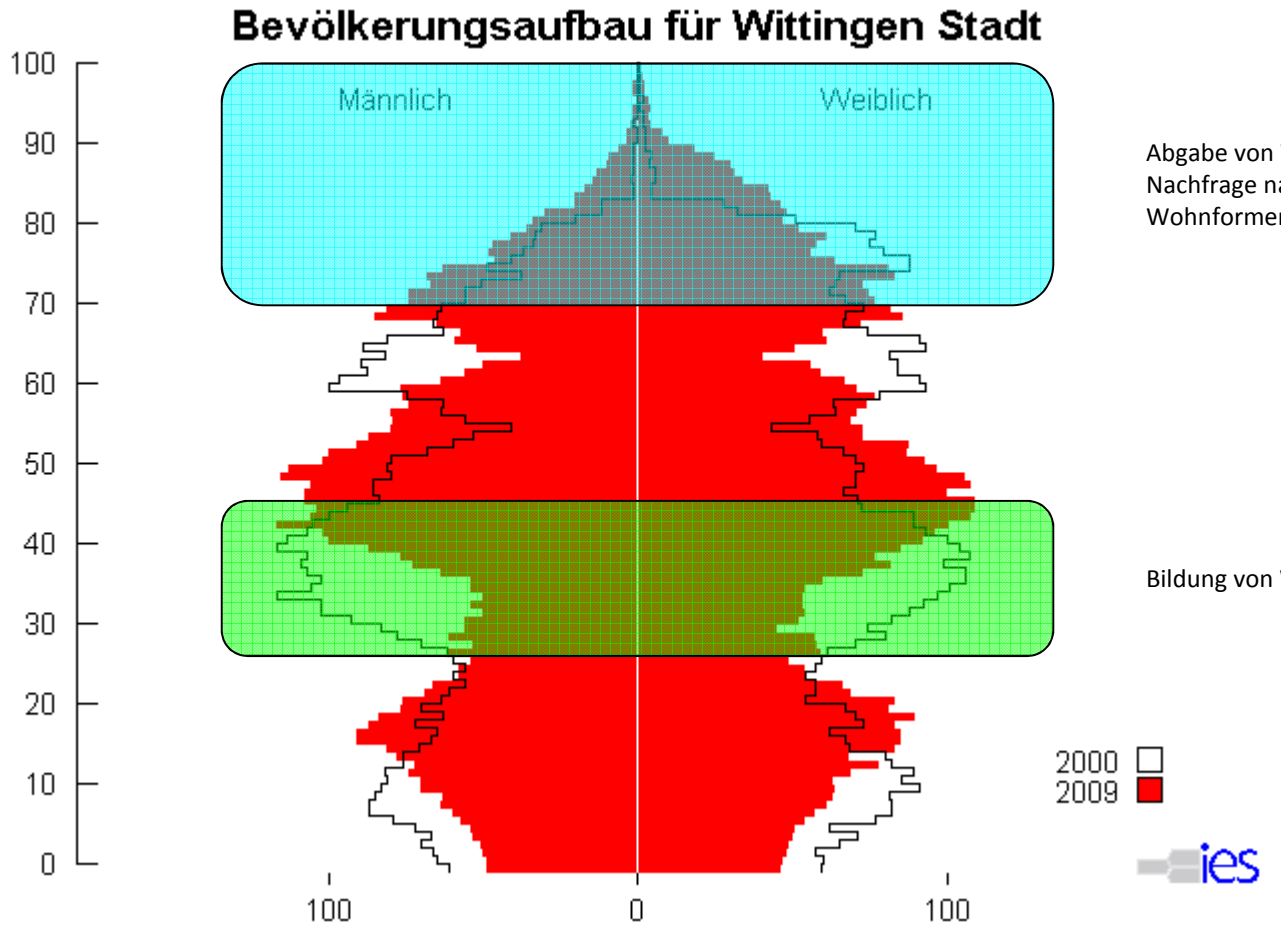
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

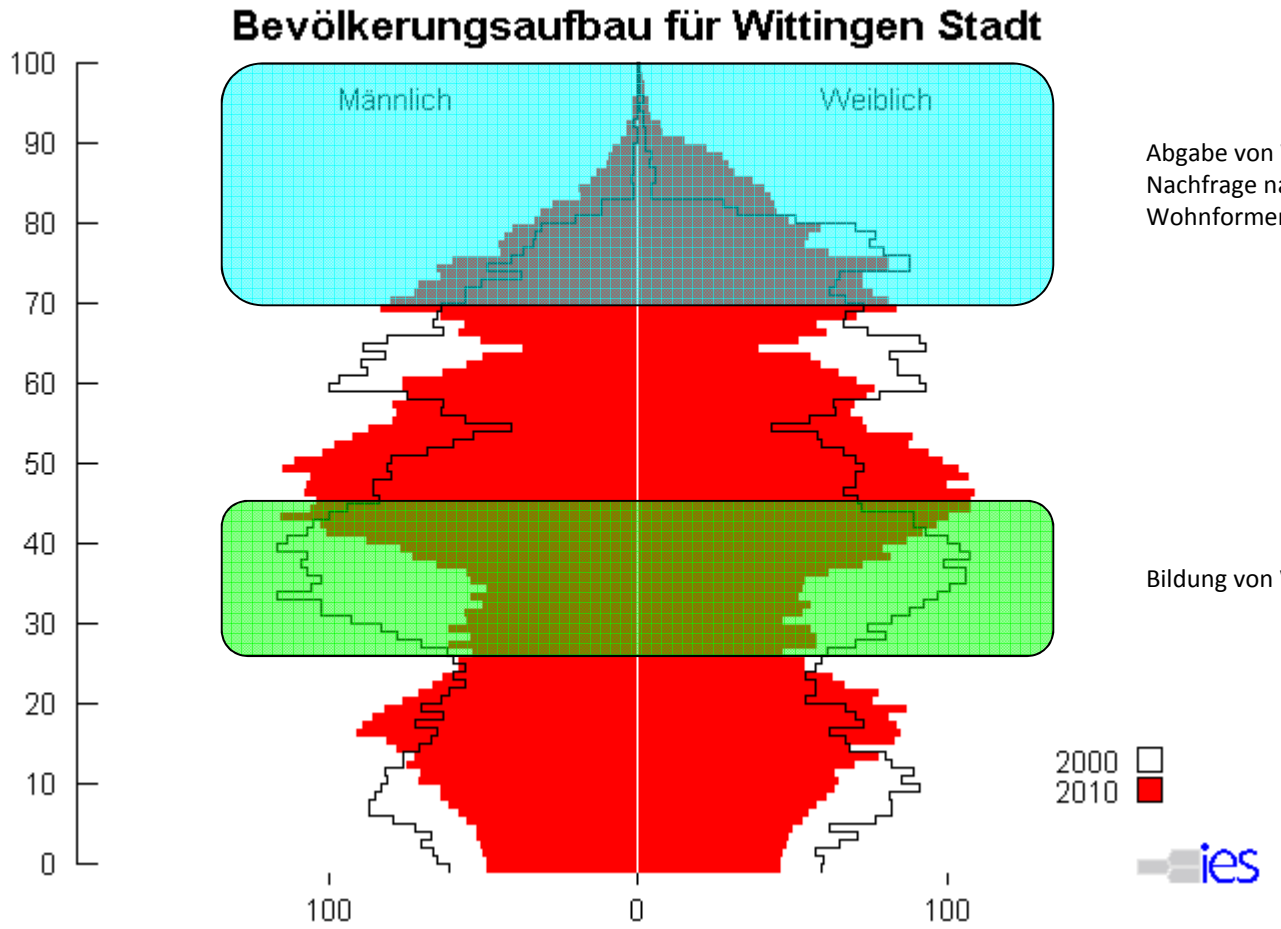
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

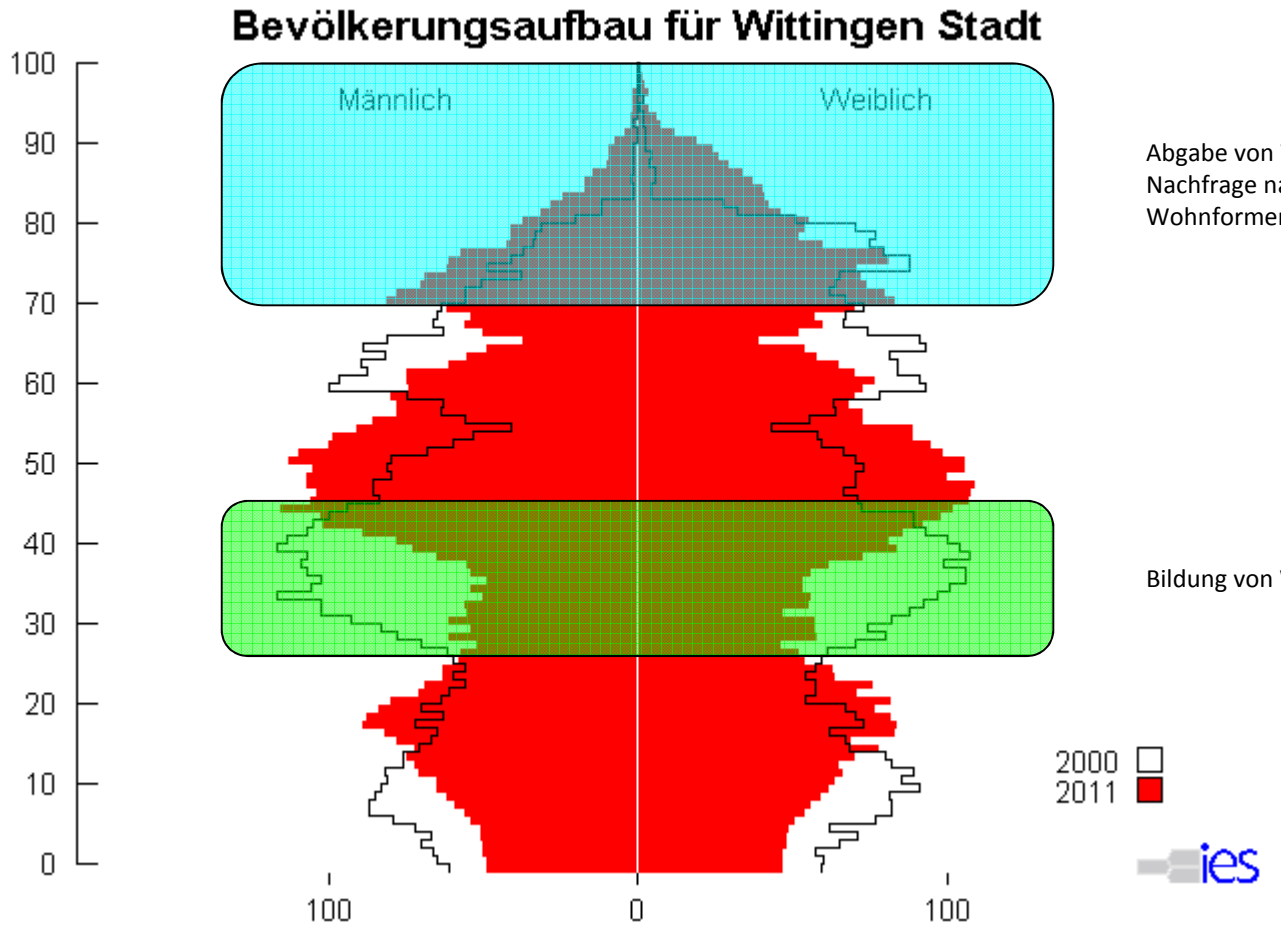
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

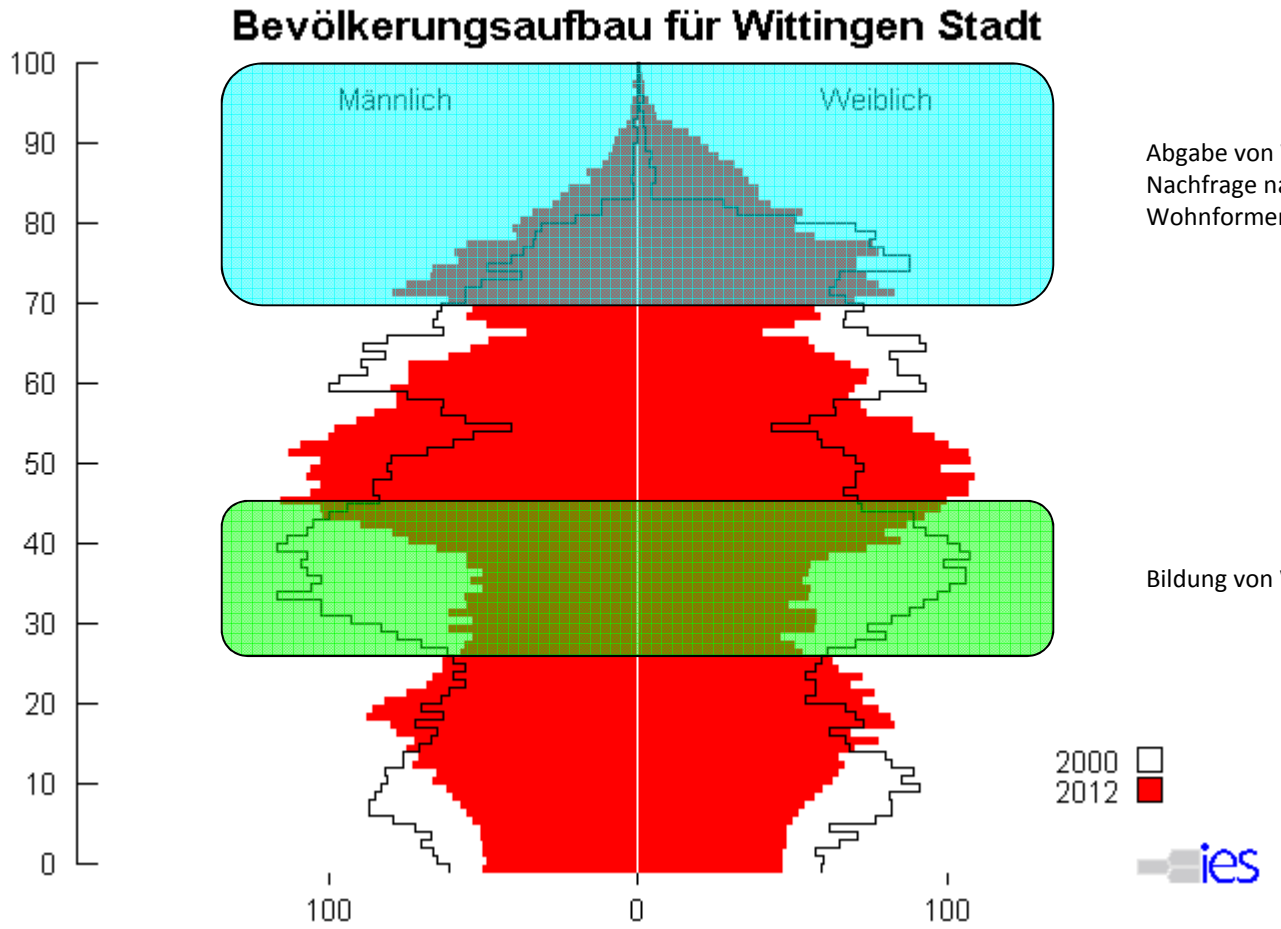
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

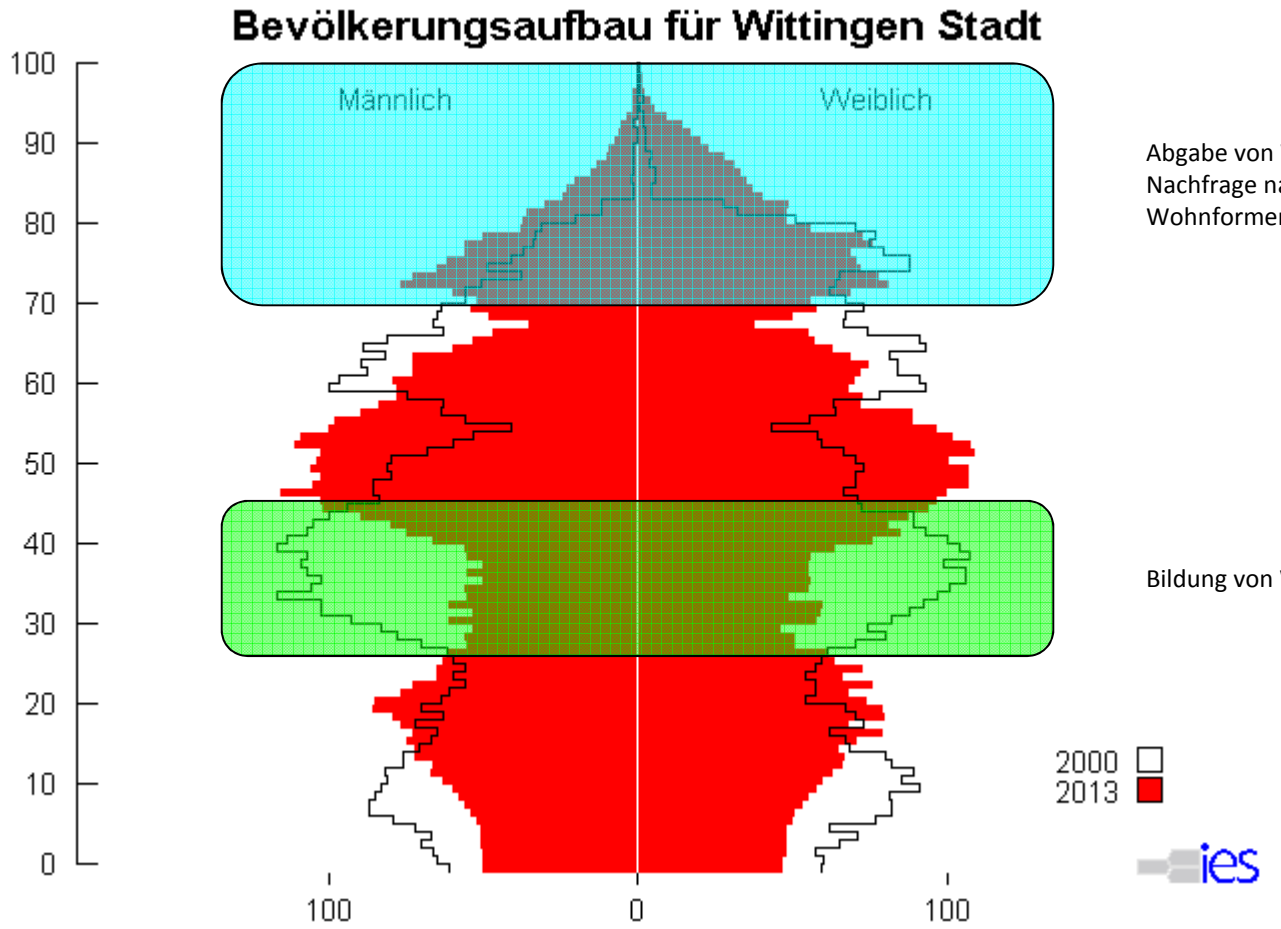
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

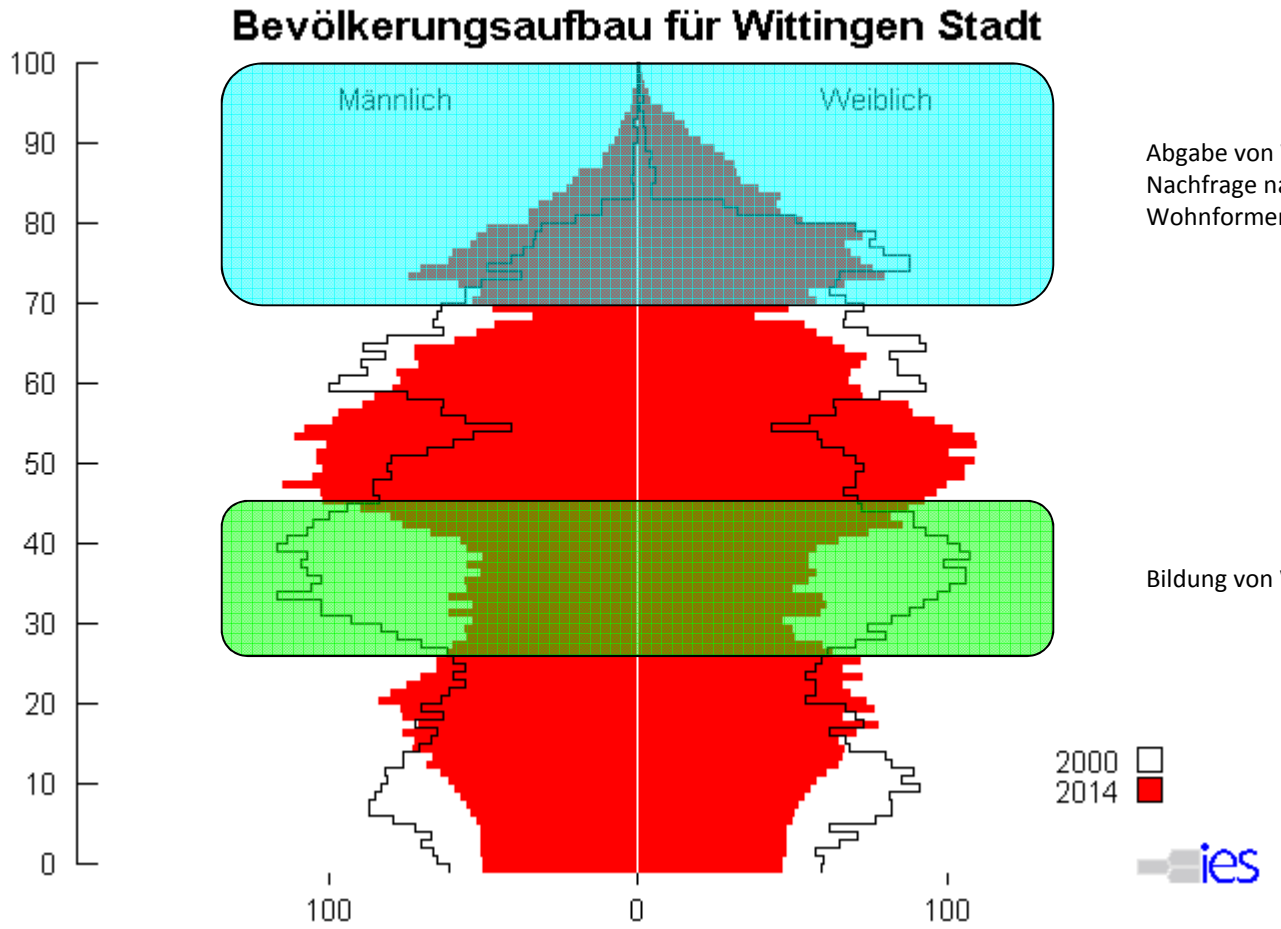
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

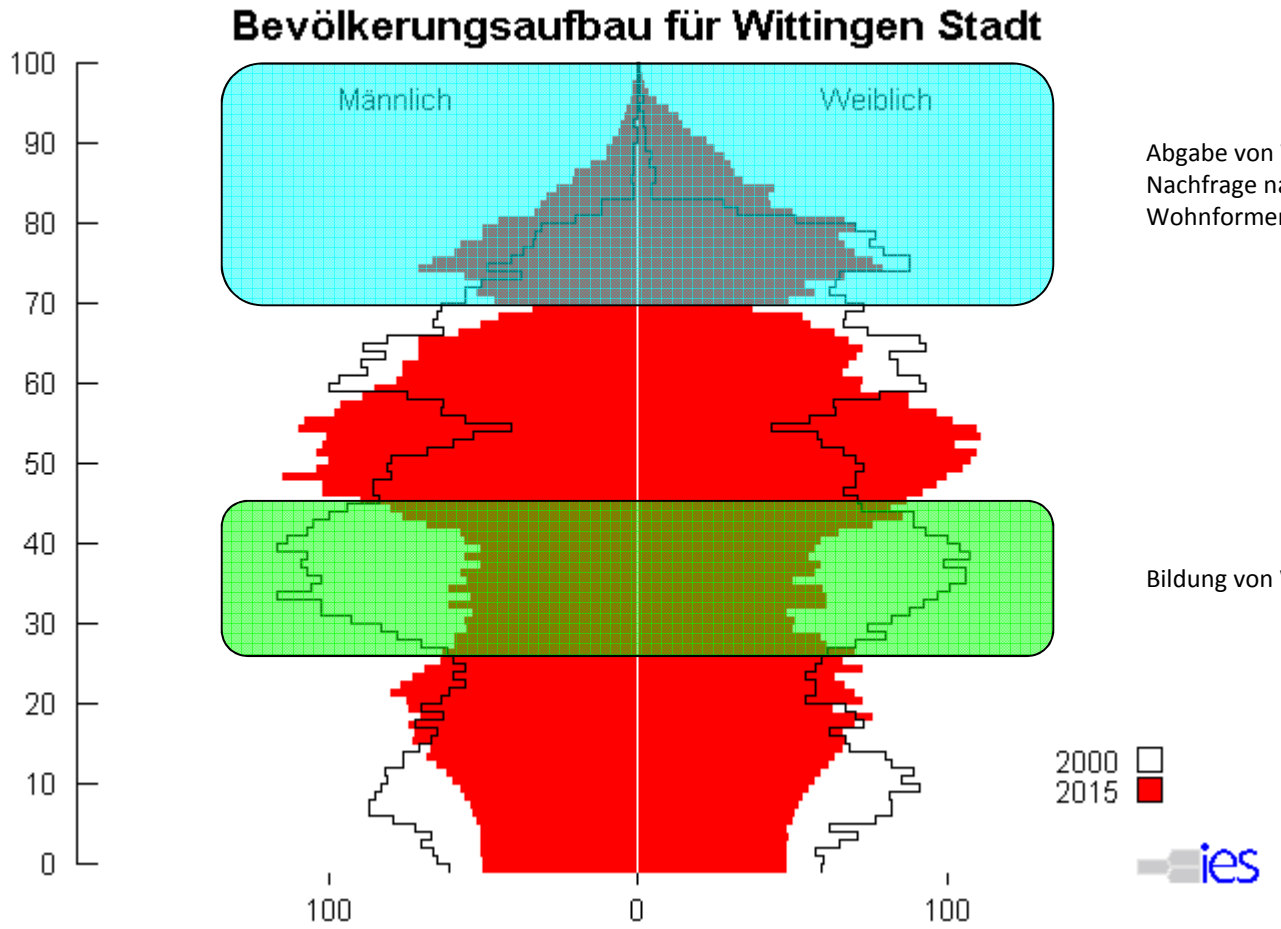
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

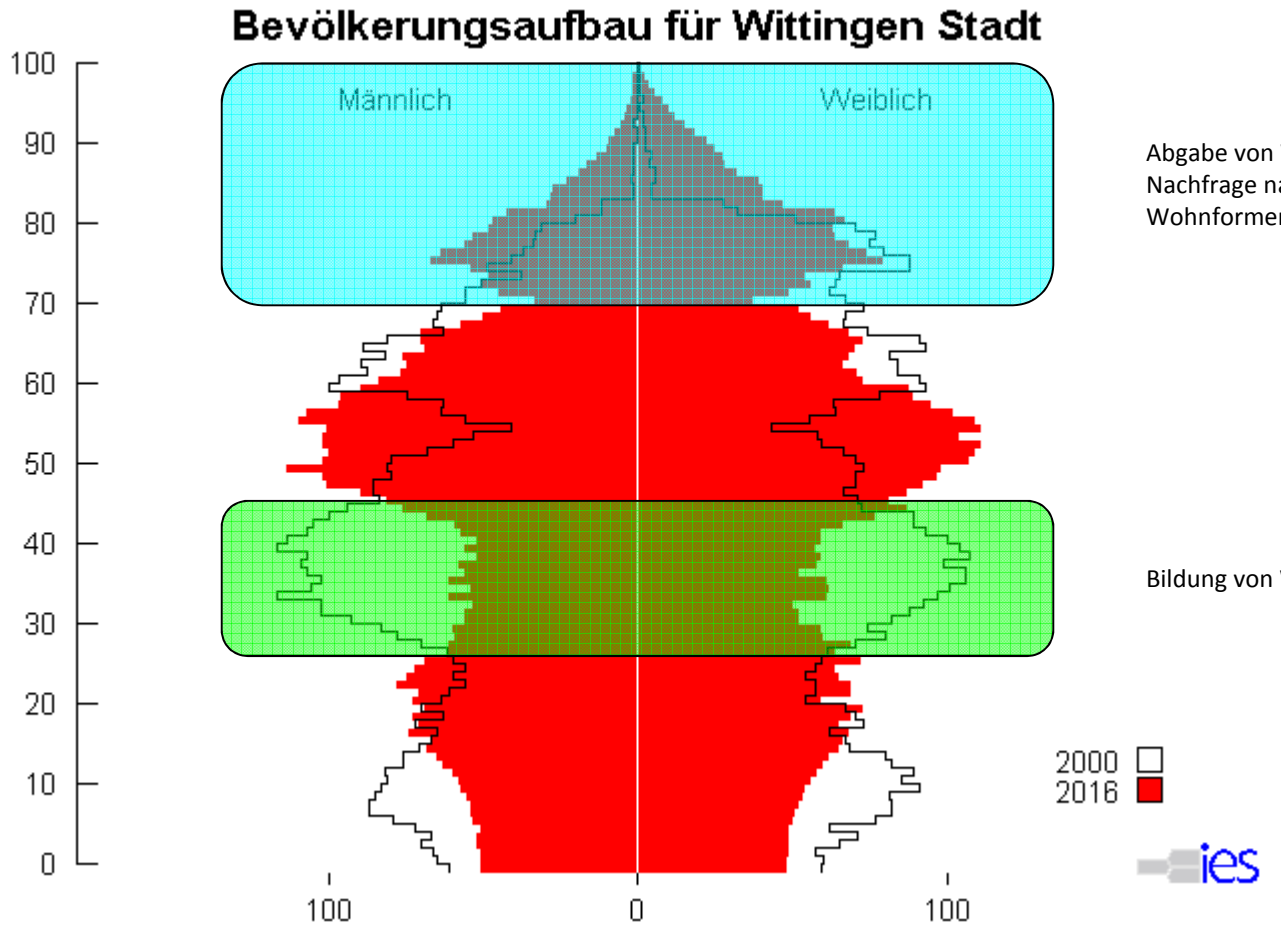
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

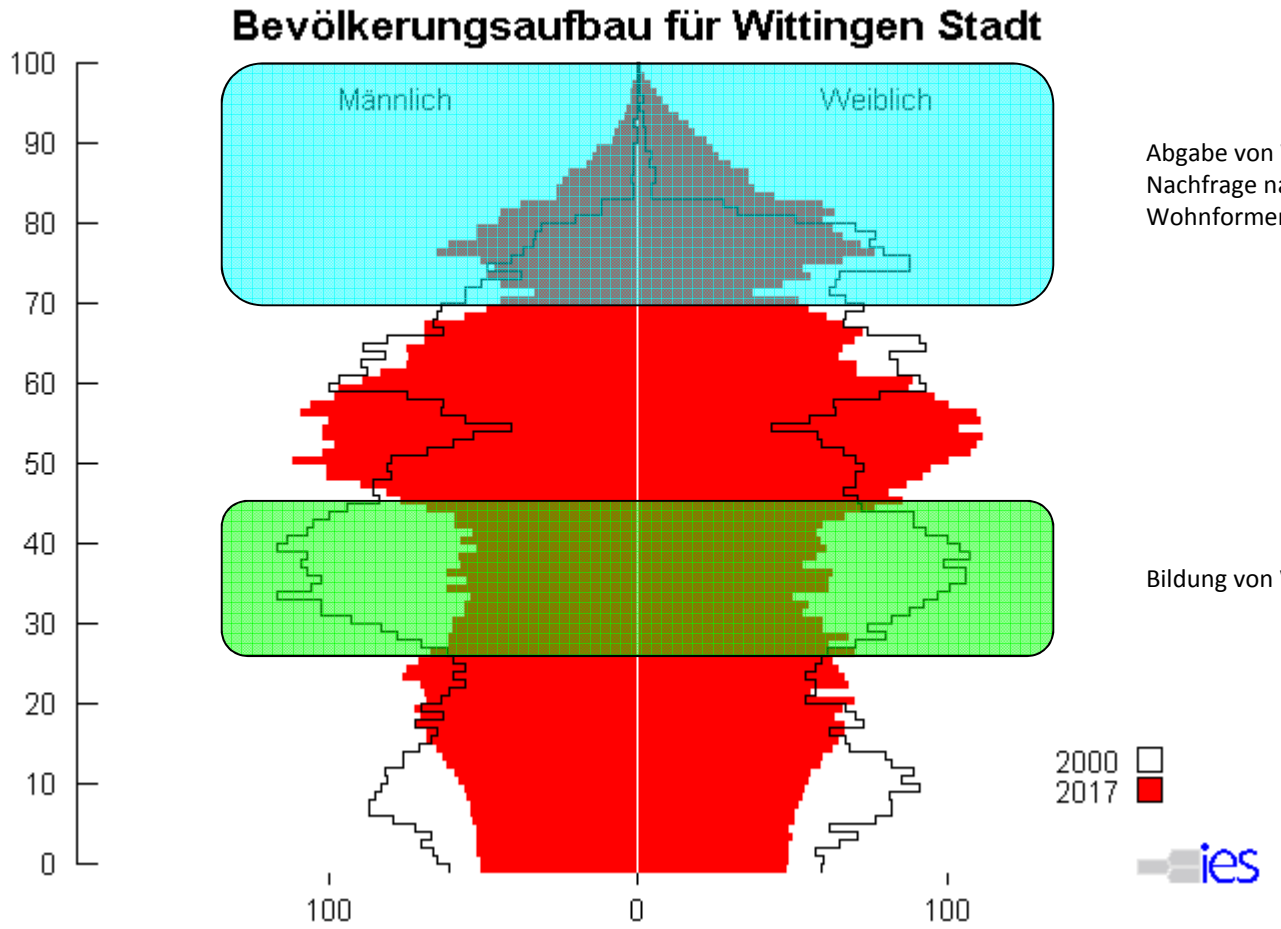
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

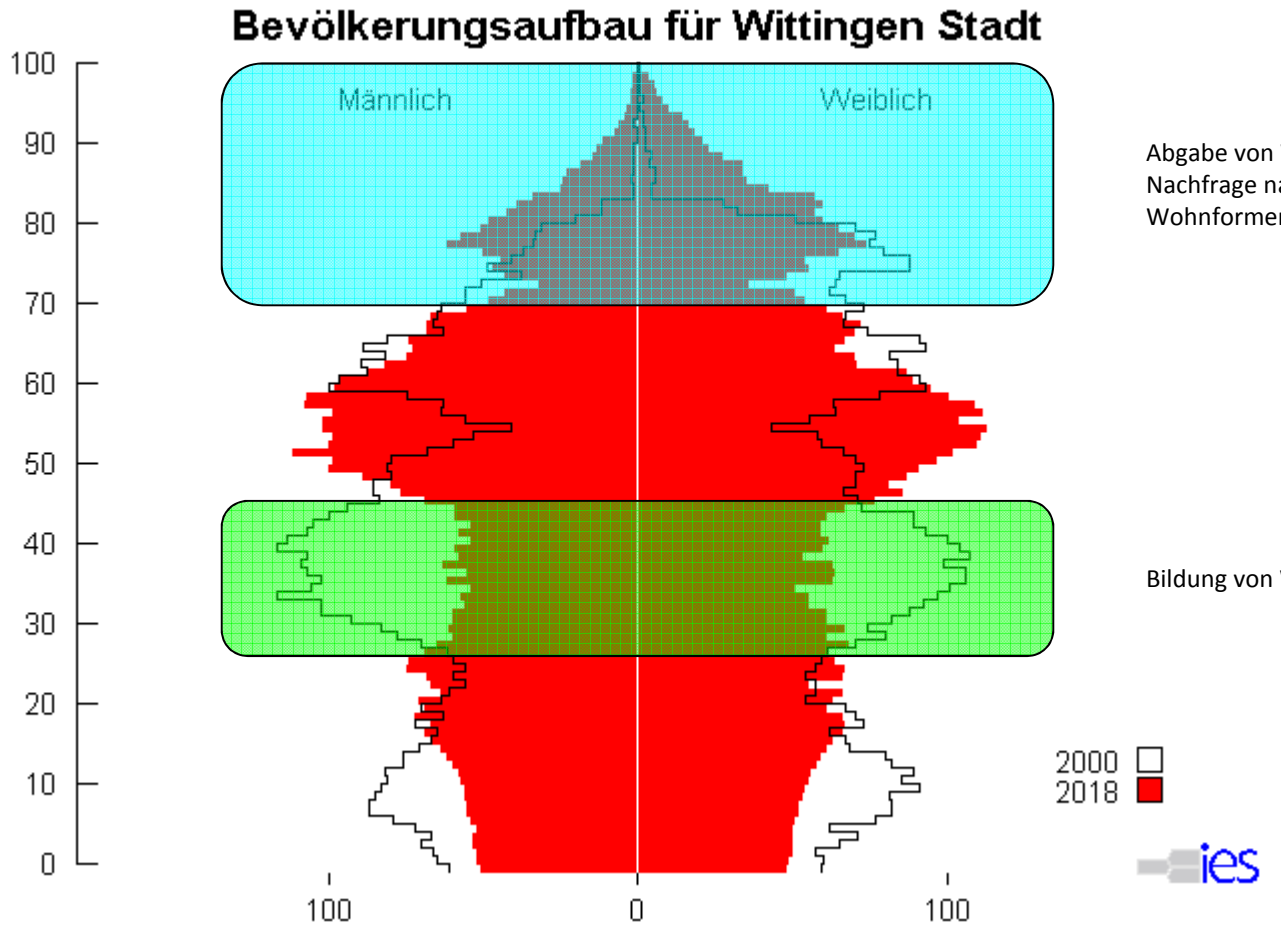
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

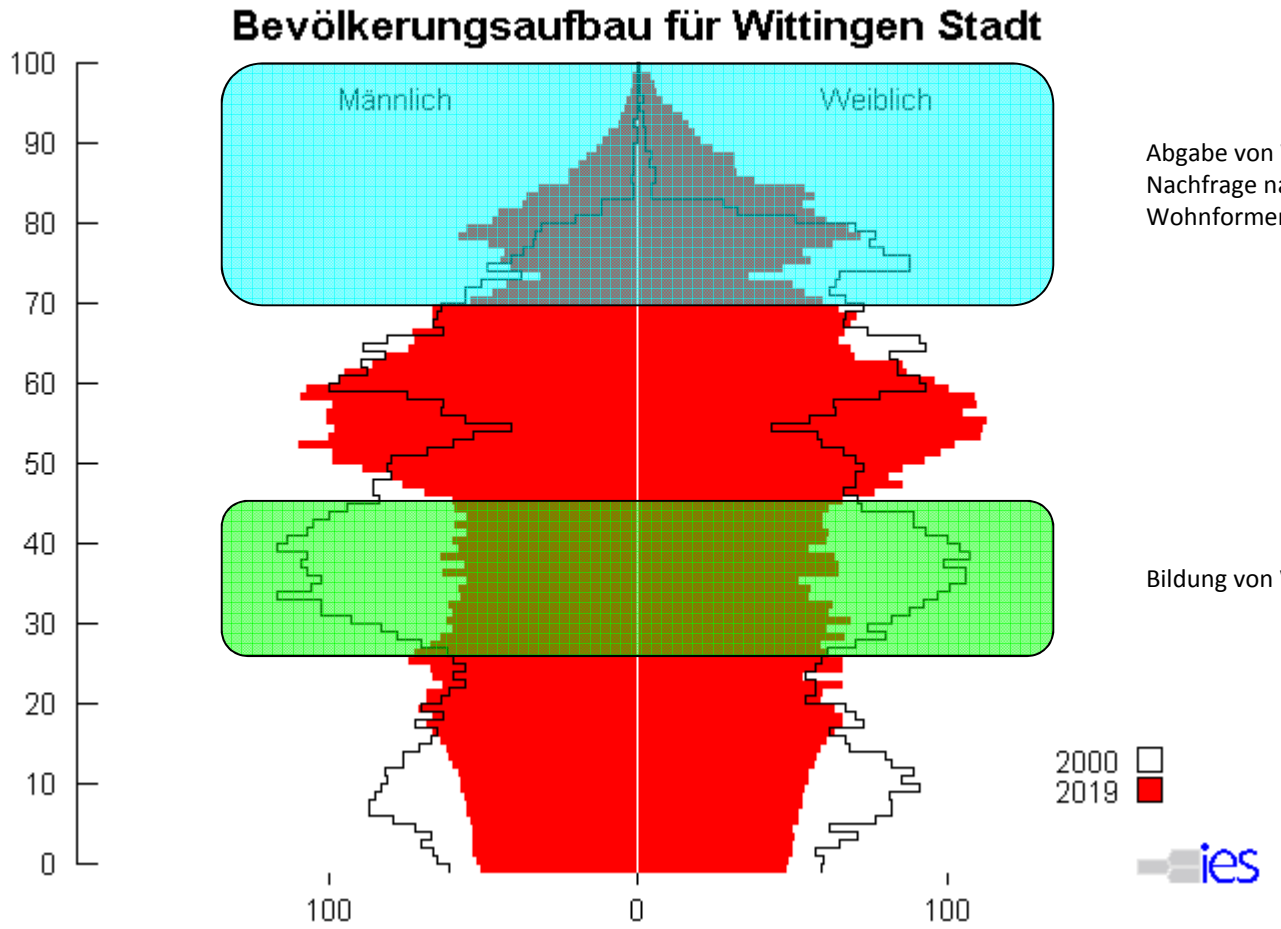
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

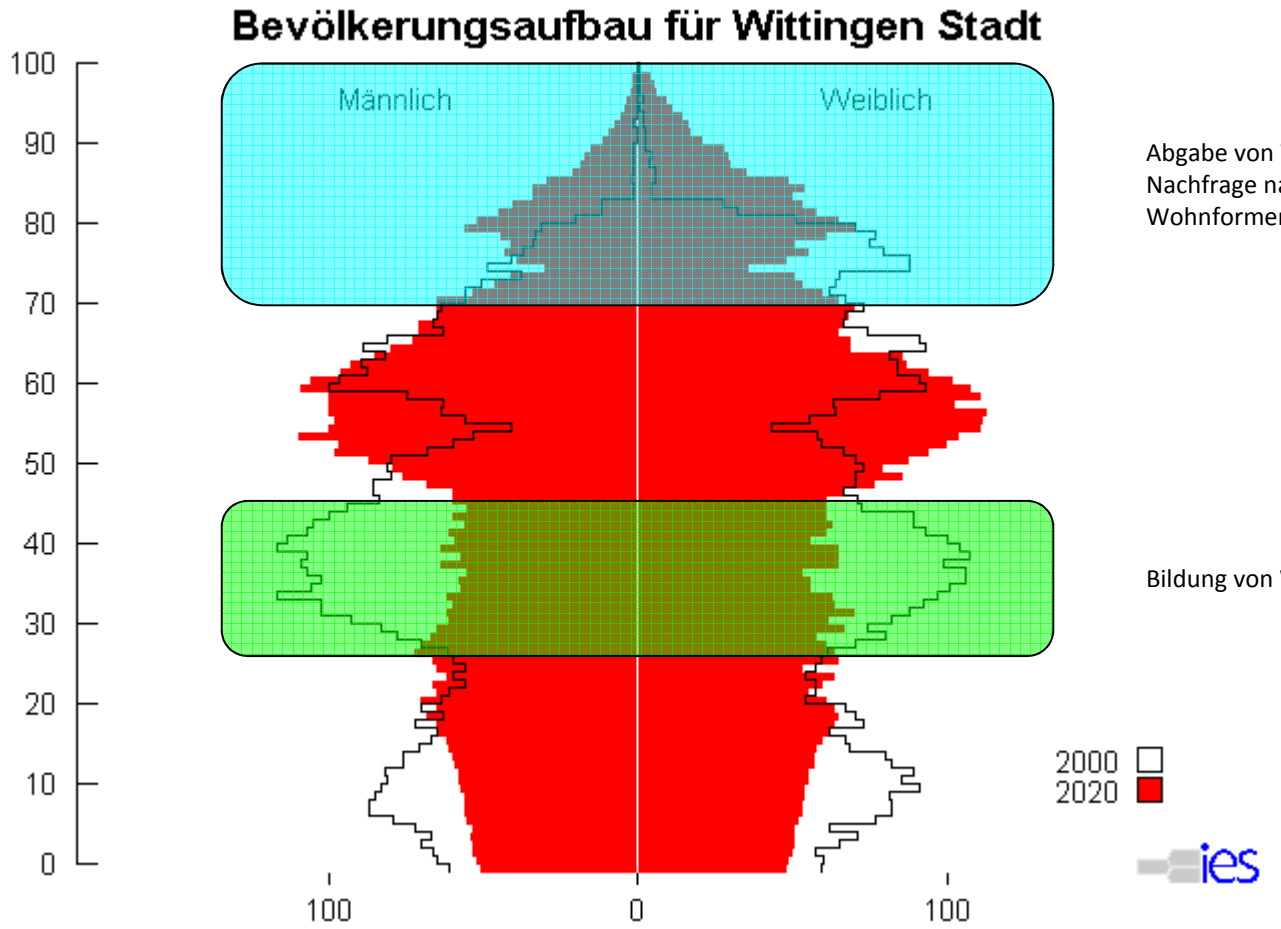
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

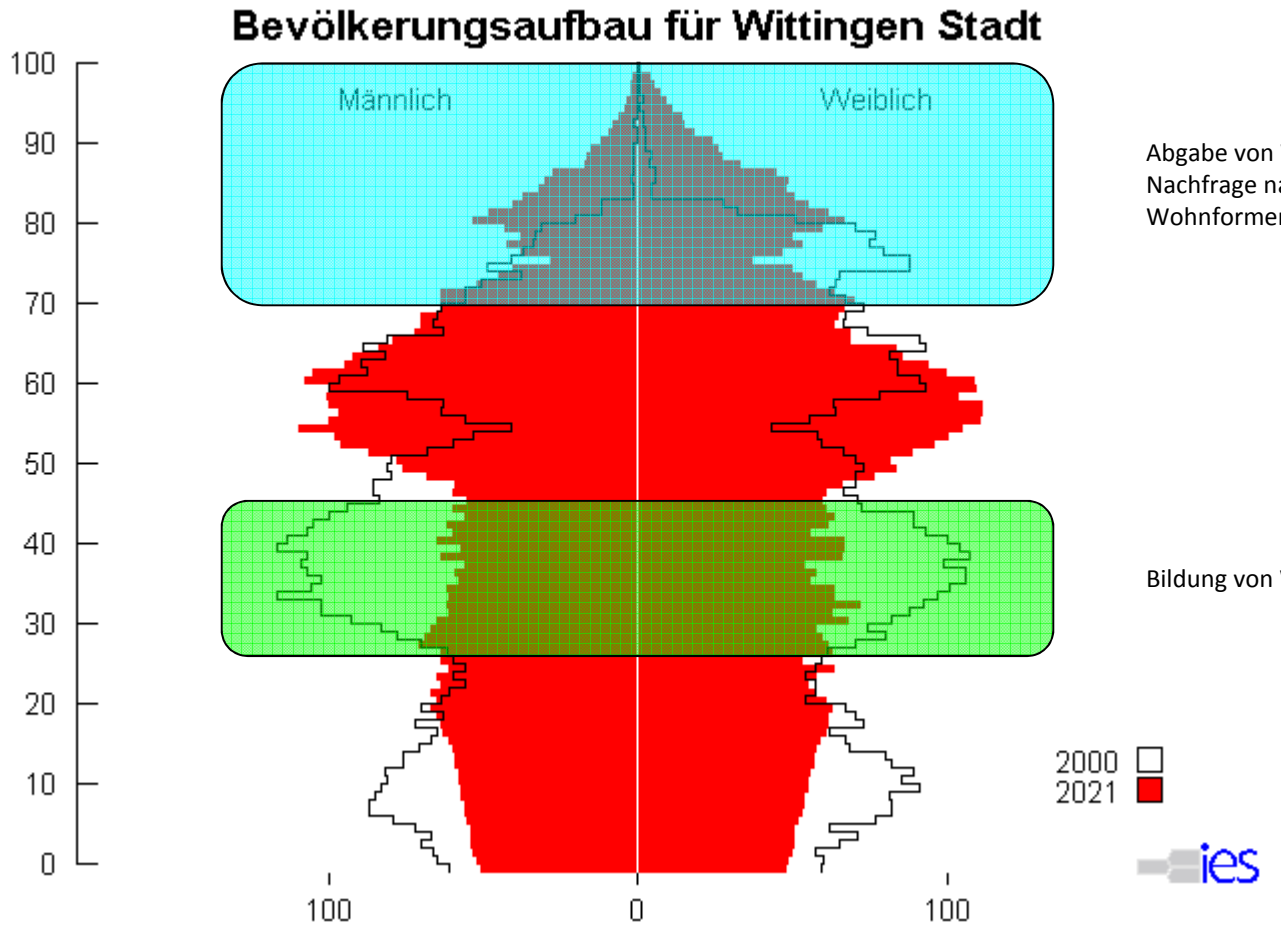
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

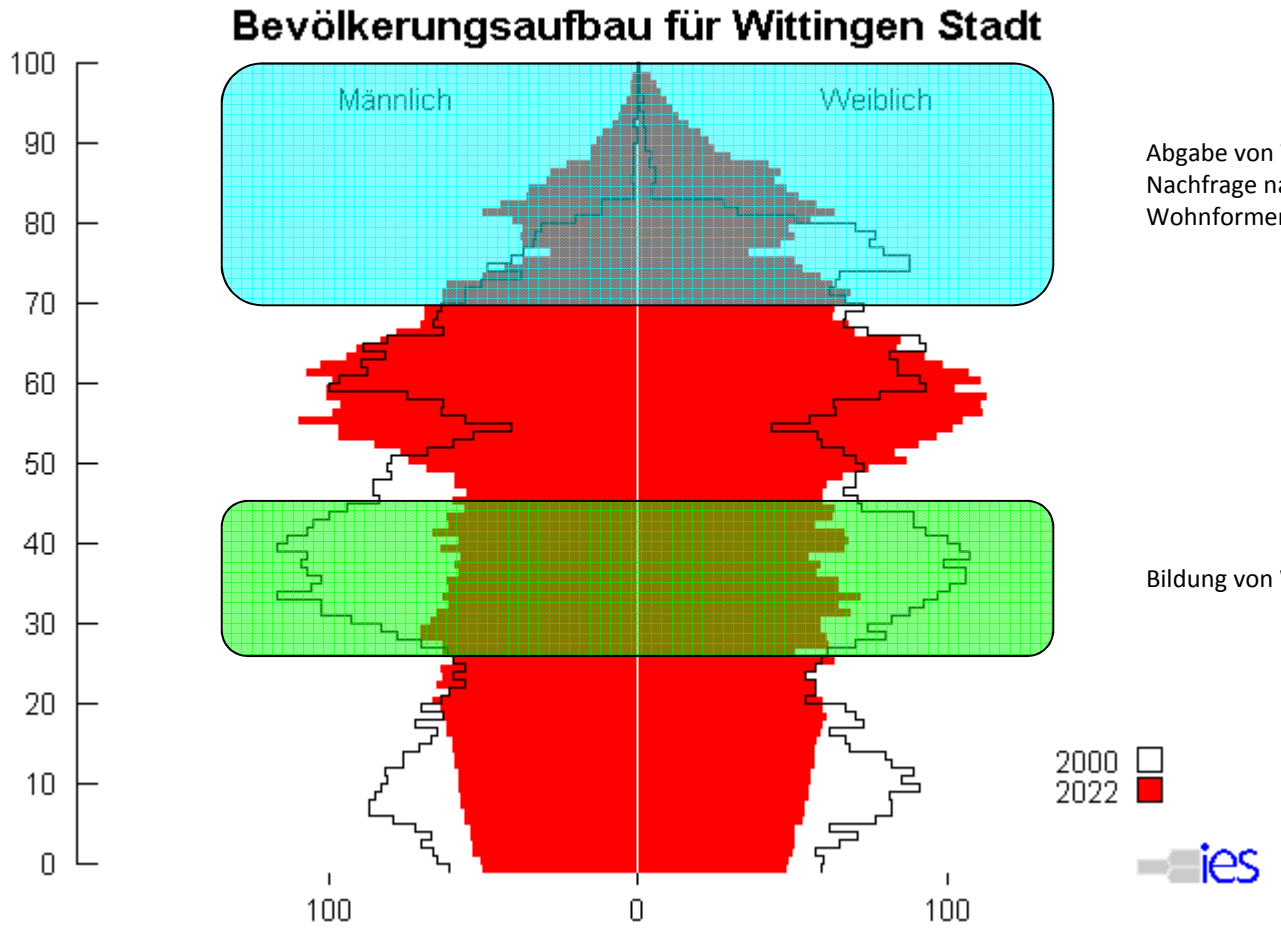
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

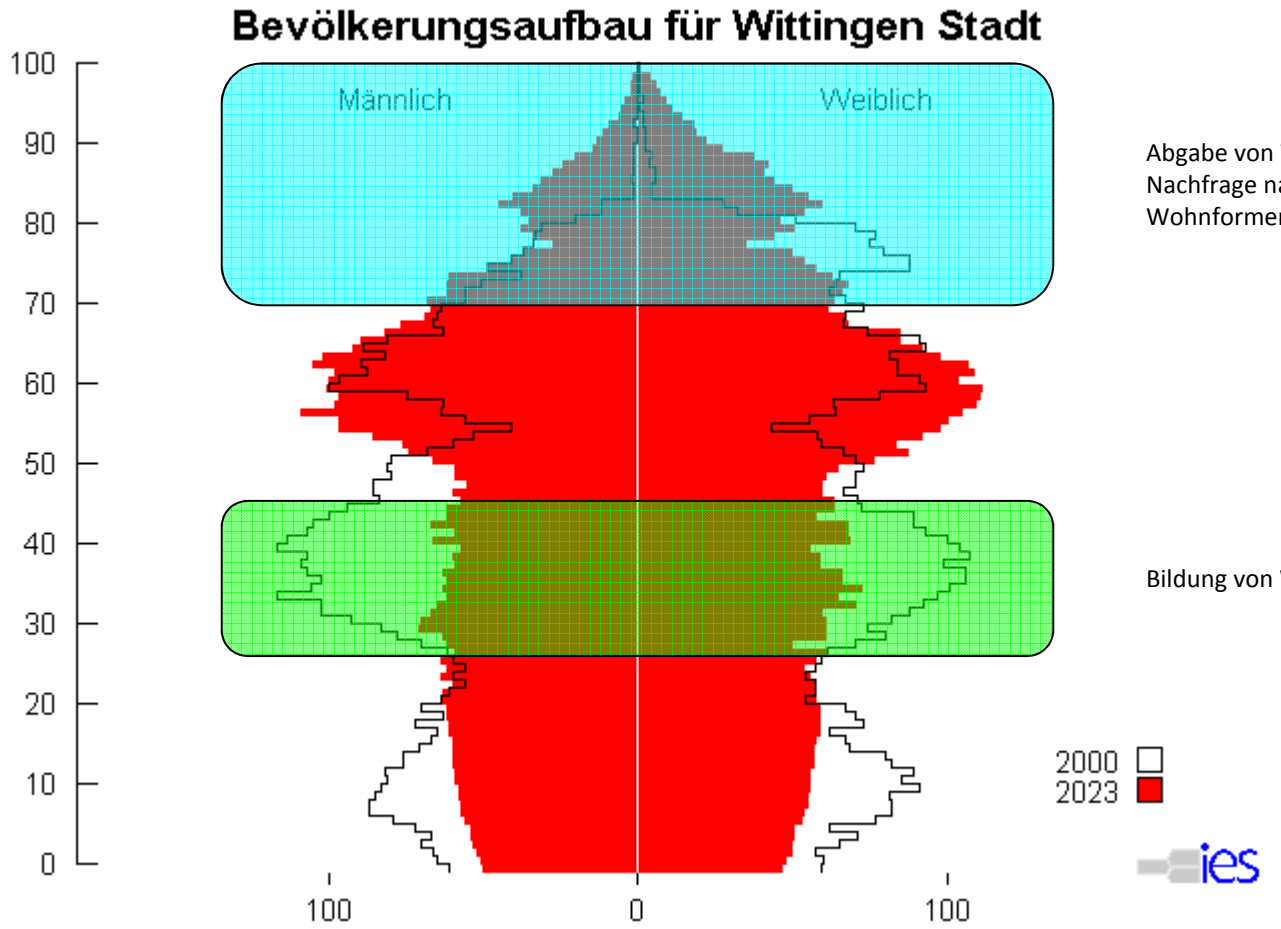
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

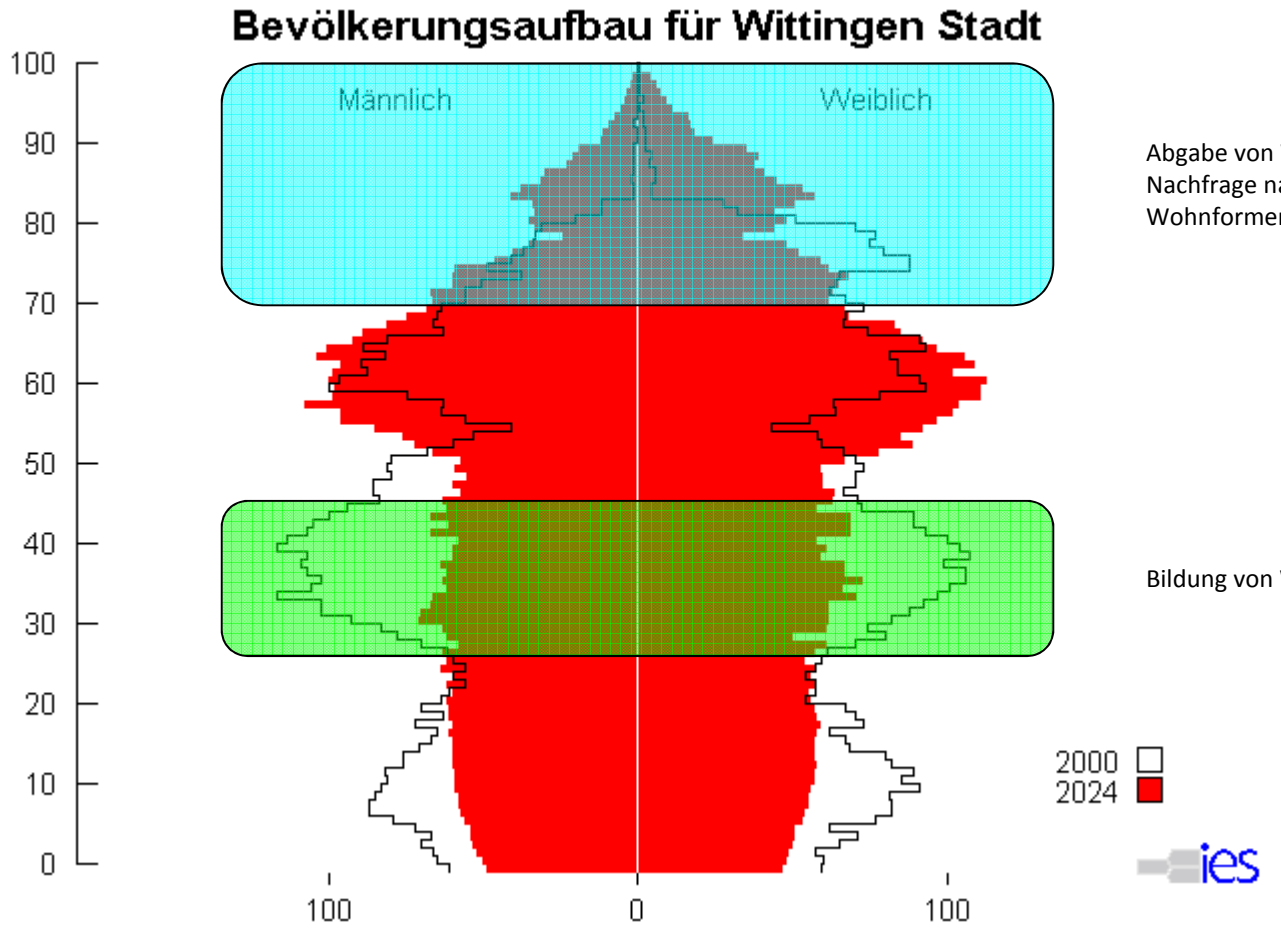
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

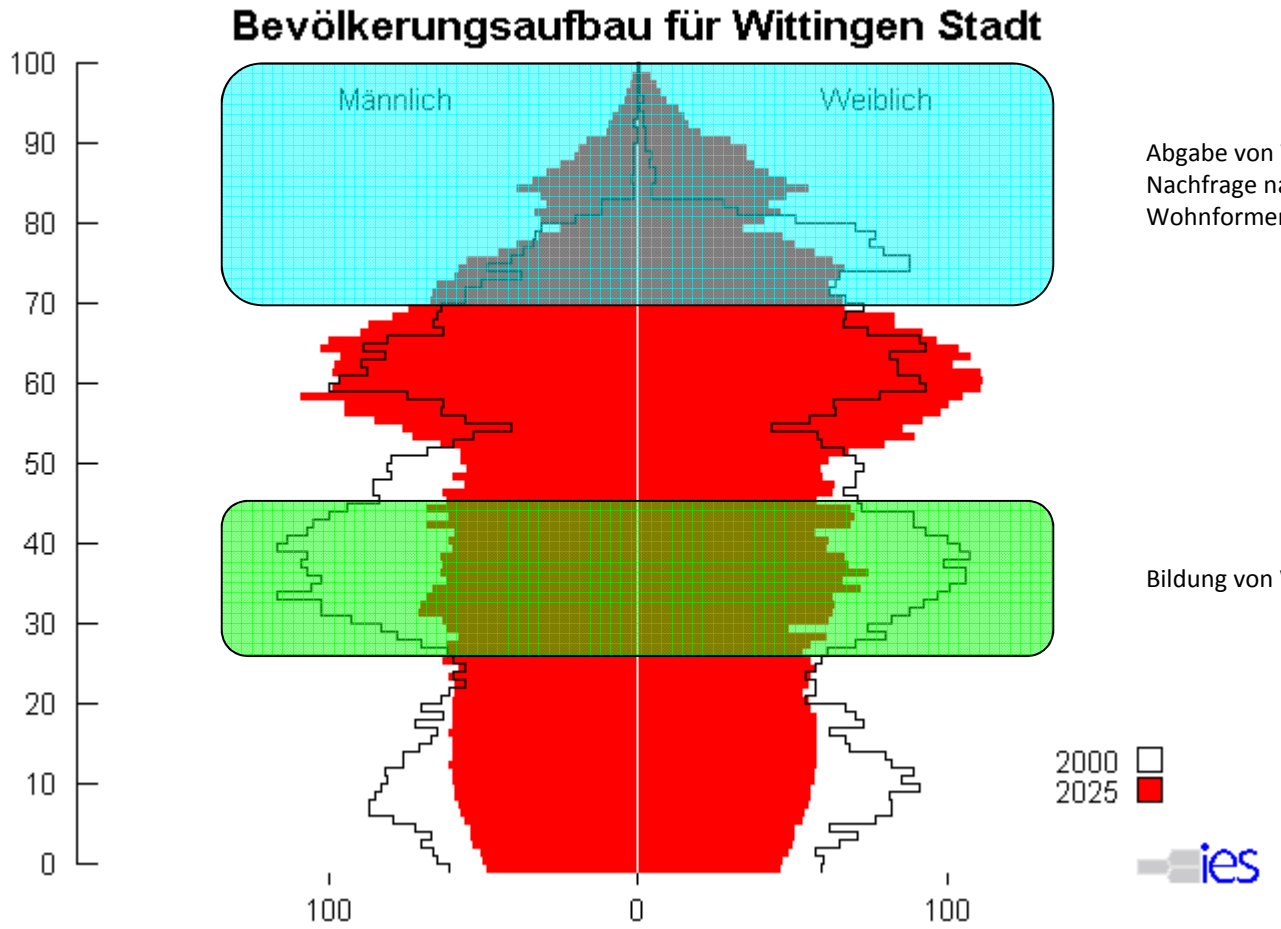
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

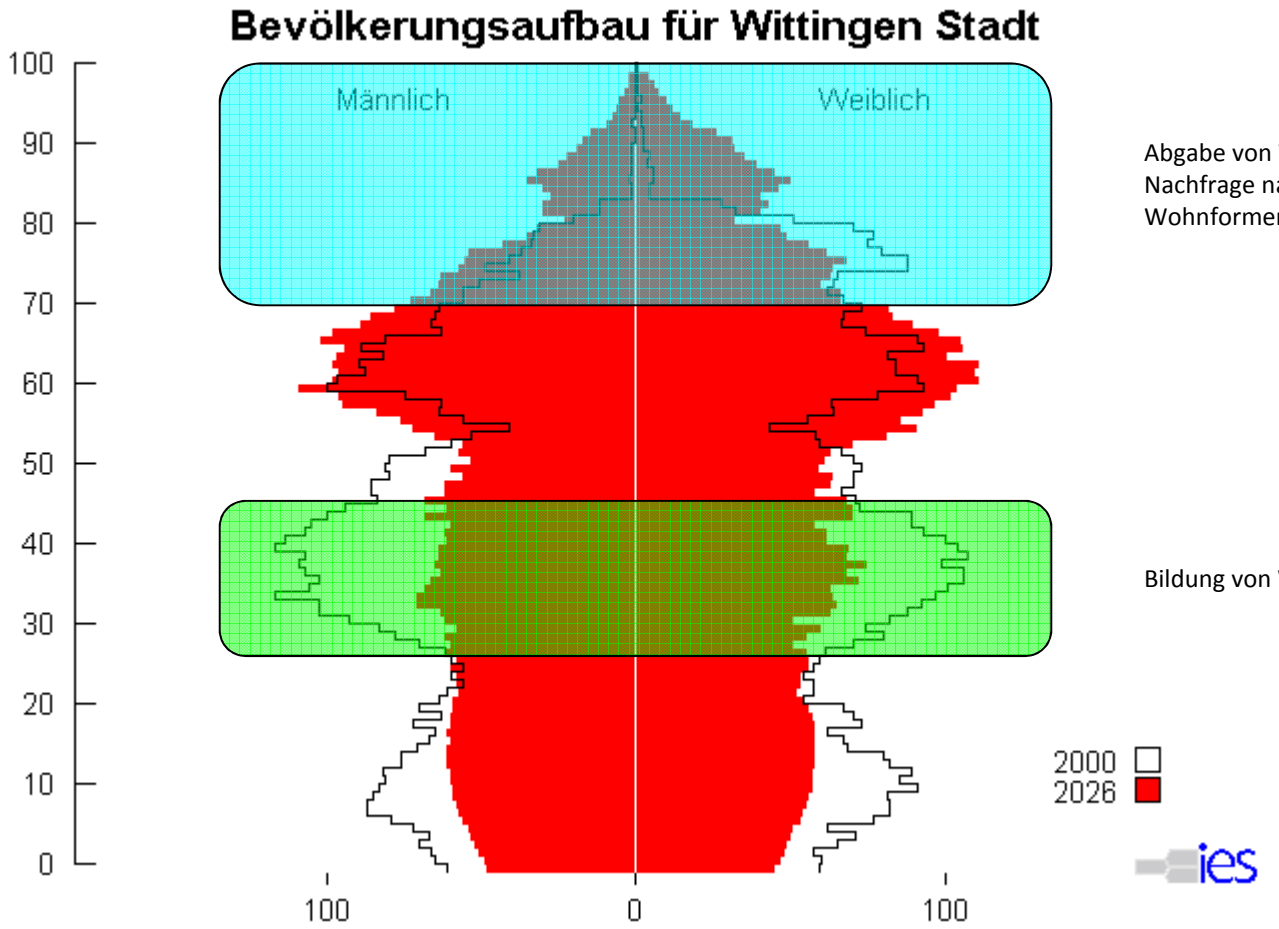
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

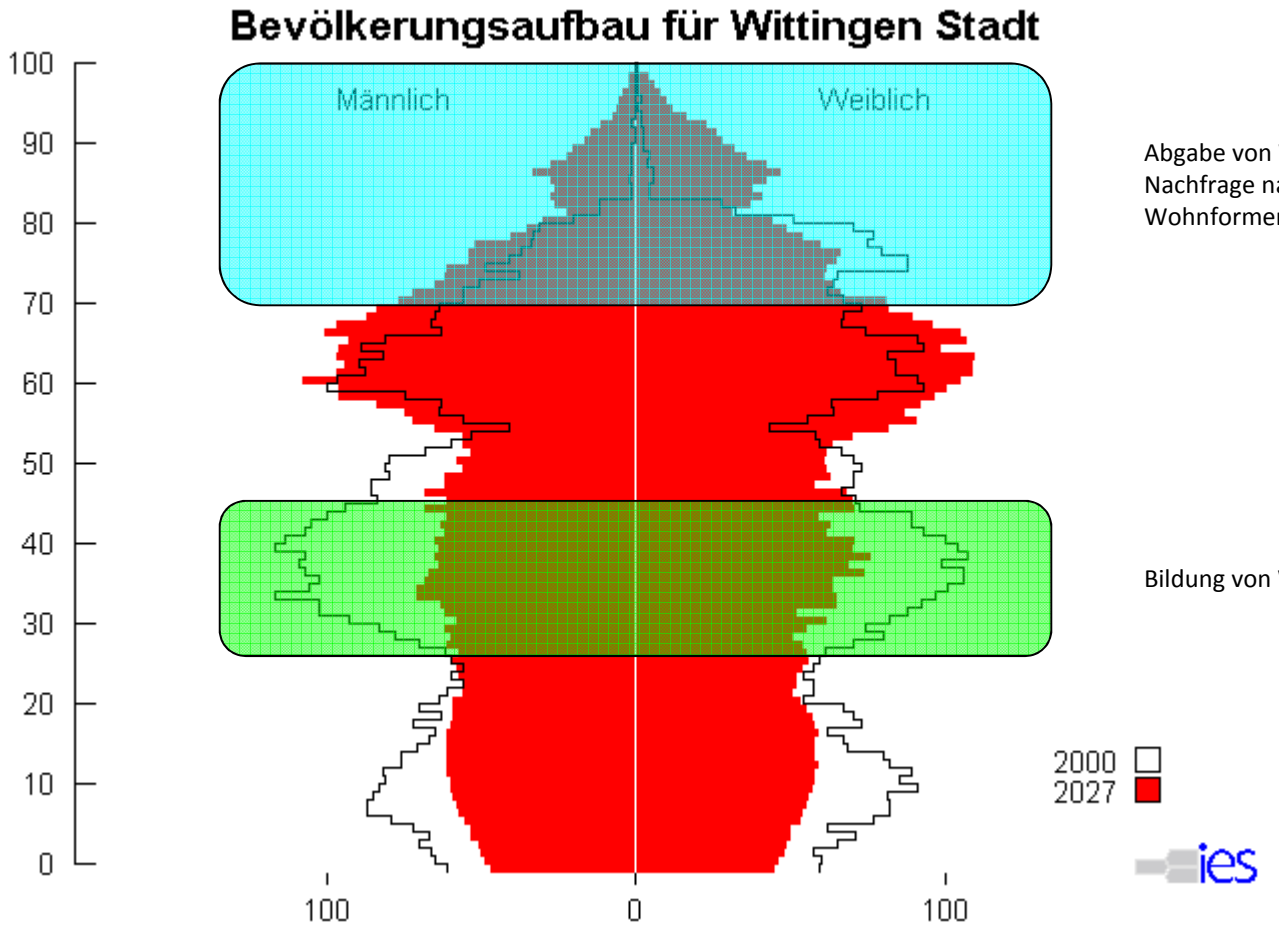
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

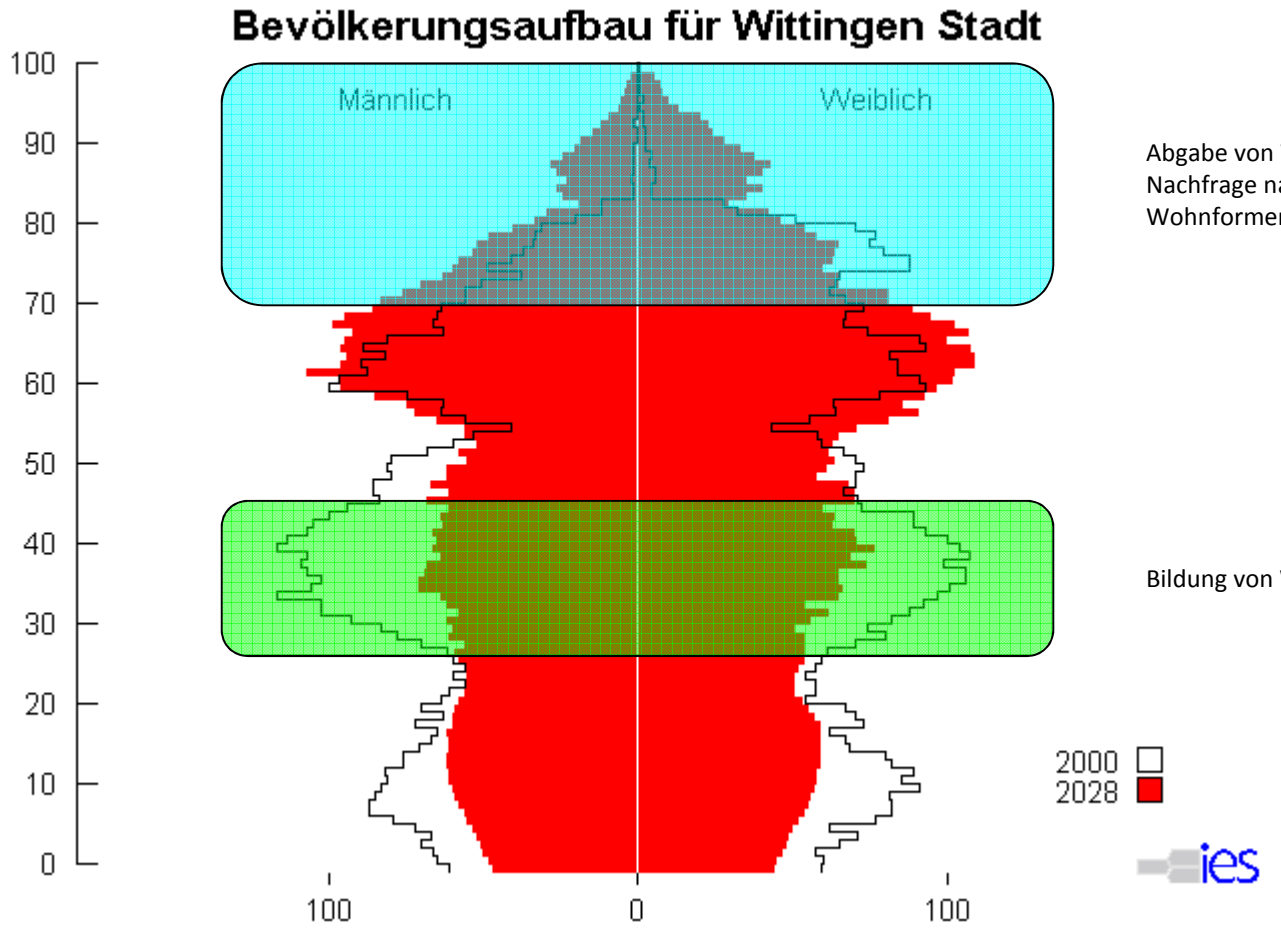
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

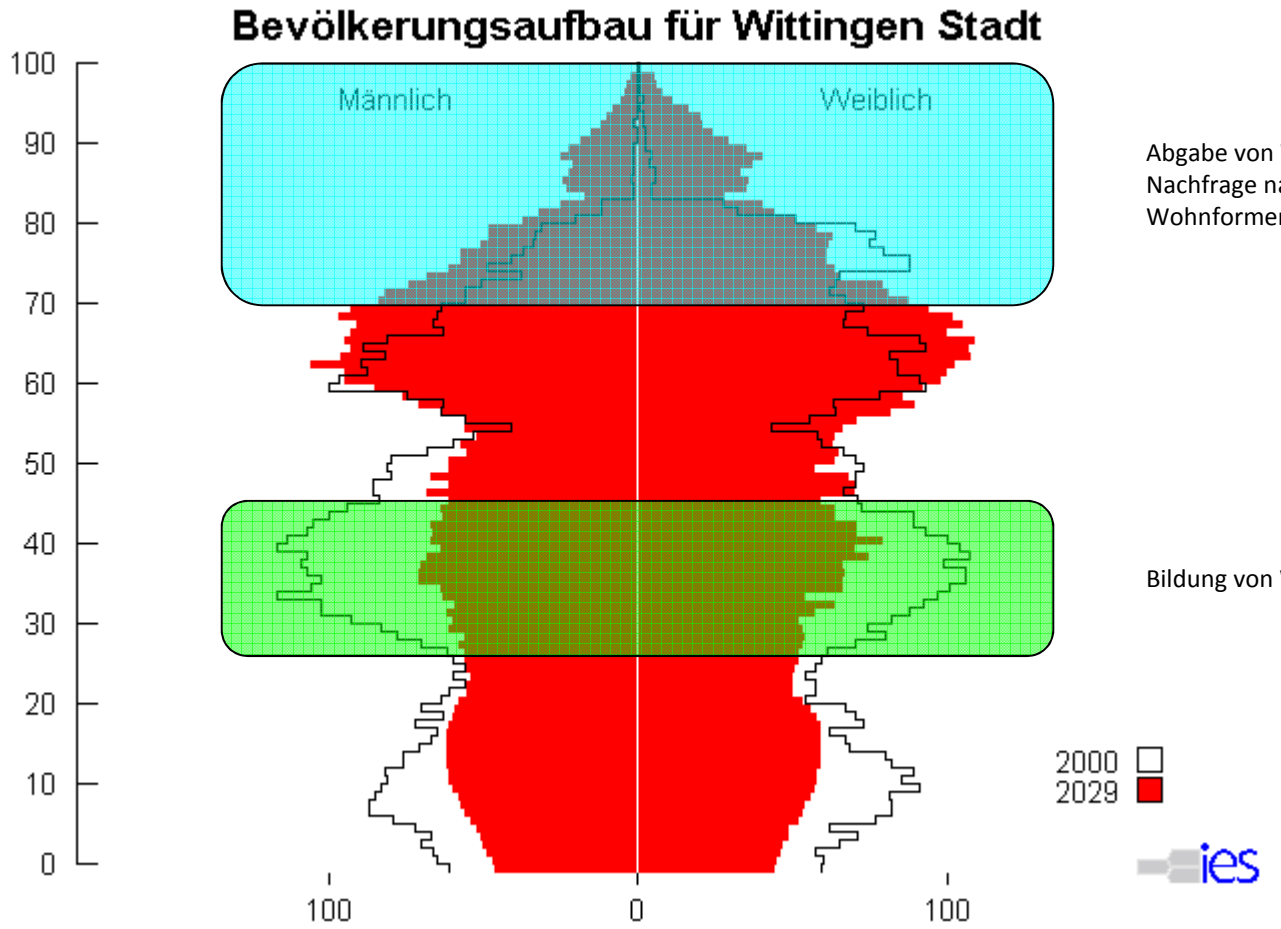
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

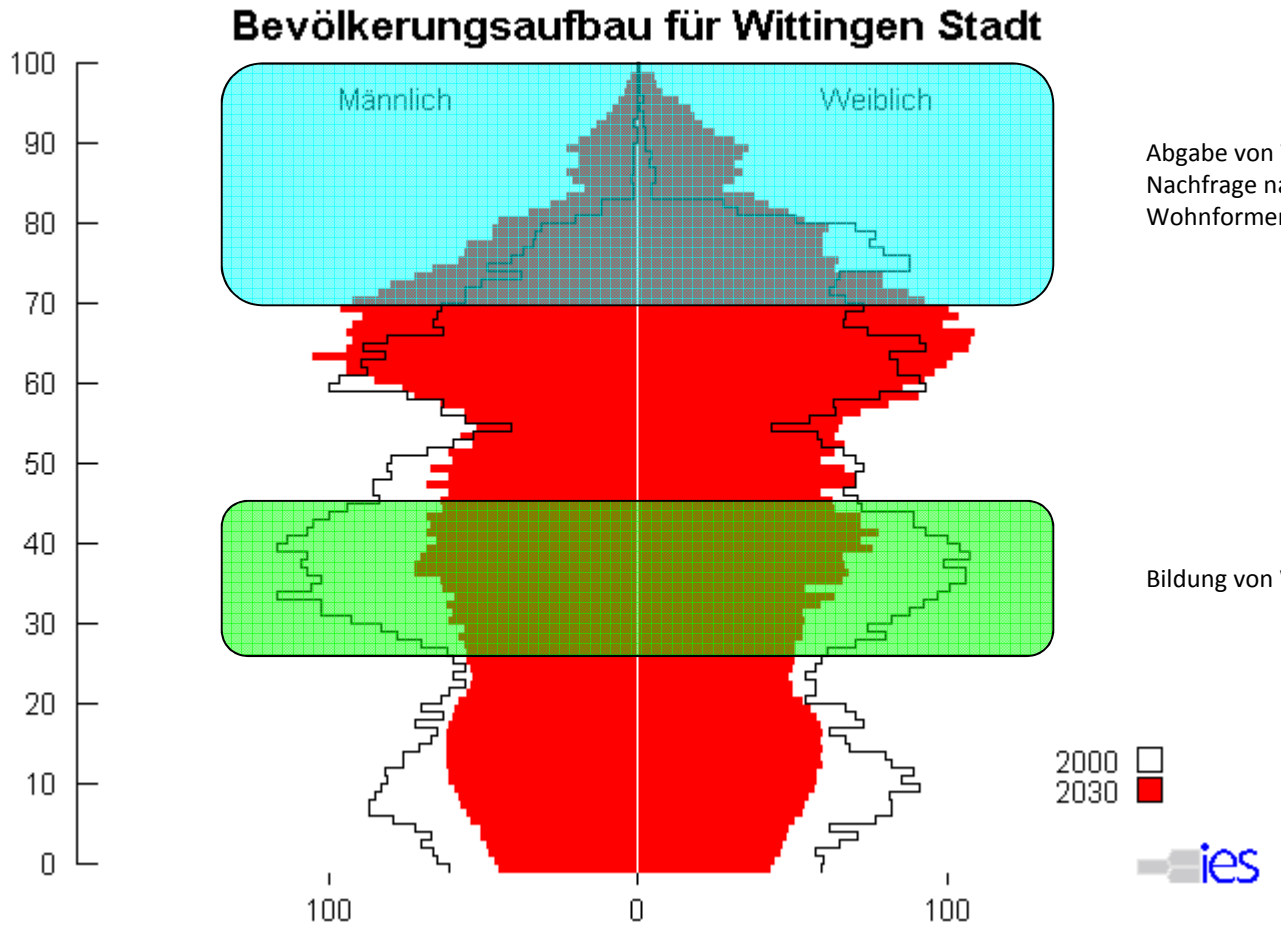
Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

Zweckverband
Großraum
Braunschweig



Abgabe von Wohnraum/
Nachfrage nach spezifischen
Wohnformen

Bildung von Wohneigentum

Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Herausforderung Demographischer Wandel – Fragen / Thesen / Was kommt auf uns zu:

- Die Häuslebauer-Generation der 30- bis 40-jährigen sinkt überproportional
- Der Anteil der 60+ Generation steigt deutlich
- Bereitstellung von Bauland ist kein Instrument der Bevölkerungsentwicklung mehr (Baulandausweisung am Ortsrand sorgt für Leerstand in der Mitte!)
- Die Erschließung neuer Bauflächen verursacht häufig unterschätze Folgekosten
- Es mangelt zunehmend an der Wirtschaftlichkeit vieler Investitionen im Bestand
- Immobilienpreise vielerorts im freien Fall?!

Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Herausforderung Demographischer Wandel – Fragen / Thesen / Was kommt auf uns zu:

- Gefahr des (weiteren) Ausdünnens von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge
  + das betrifft sowohl die öffentliche als auch private Infrastrukturen
- Gefahr des Unterschreitens von Tragfähigkeitsgrenzen von Einrichtungen der Ver- und Entsorgung
- Verschlechterung der Einnahmesituation durch weniger Gebührenzahler
- Wie können die Kosten für Rück- und Umbaumaßnahmen geschultert werden?
- Verschlechterung von Erreichbarkeiten / Wege werden länger

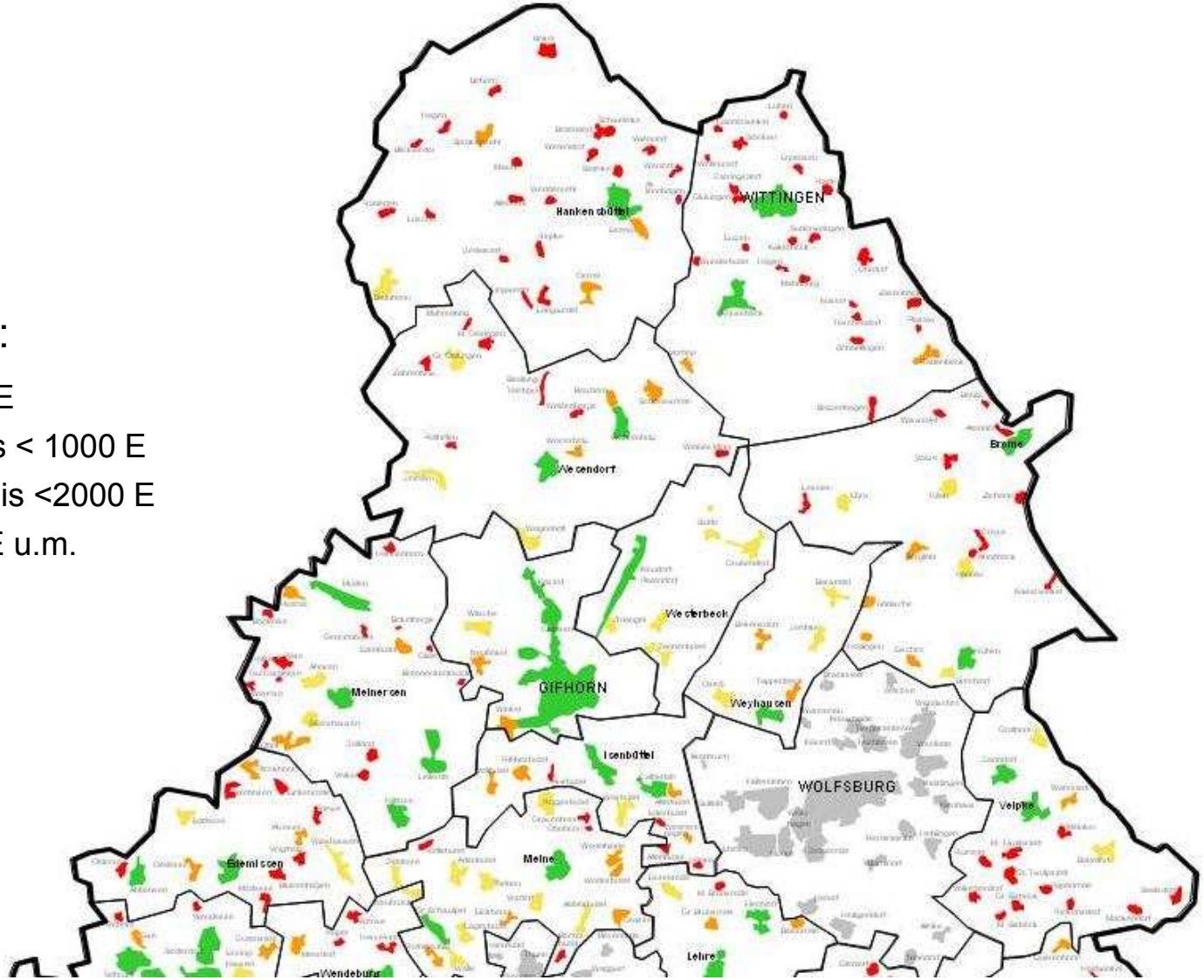
Auch diese Frage sollte erlaubt sein: Haben alle Orte / Dörfer eine Zukunft?!

- **Ja, aktive Dörfer haben eine Chance!**

Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Orte mit:

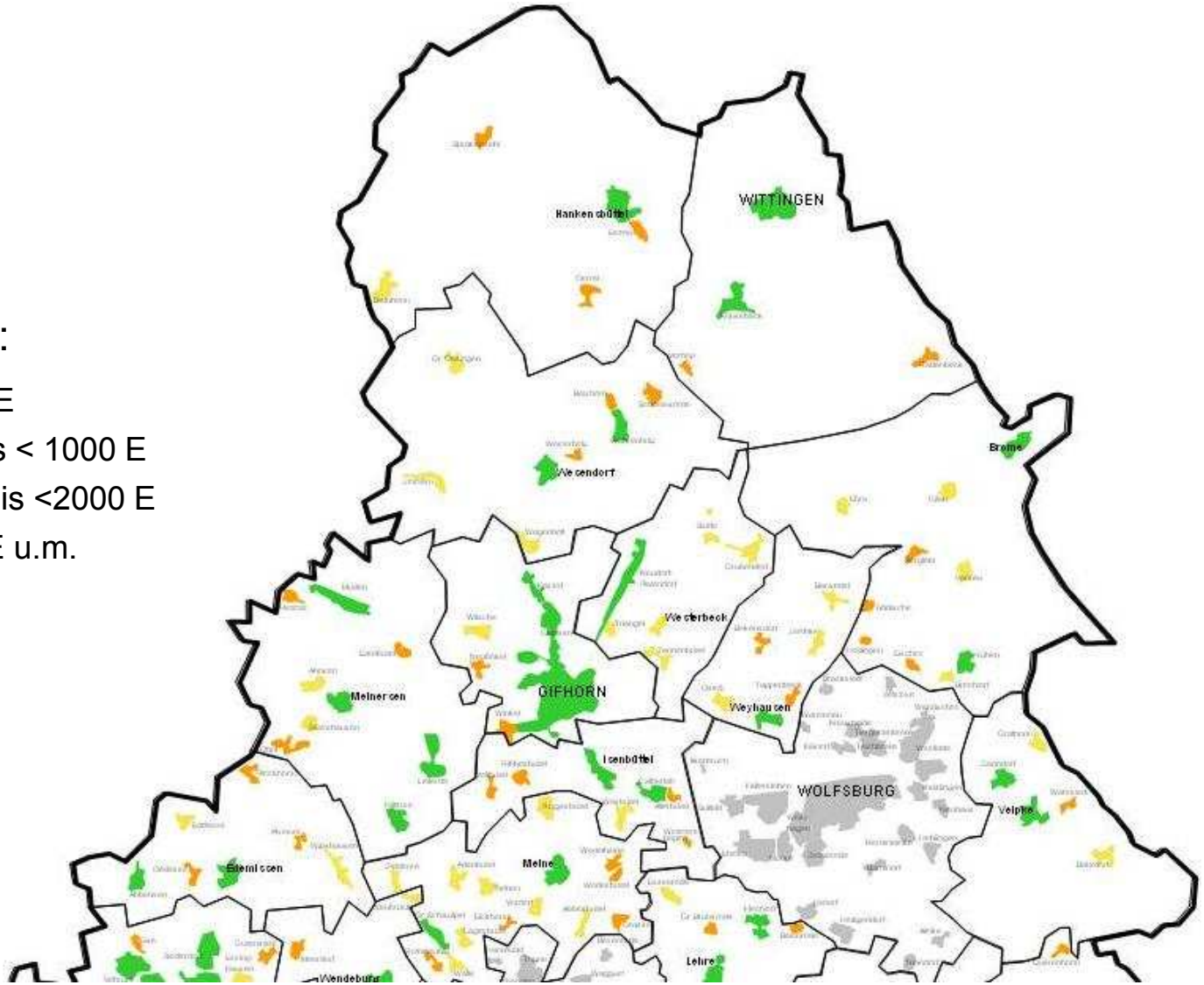
- < 500 E
- 500 bis < 1000 E
- 1000 bis <2000 E
- 2000 E u.m.



Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Orte mit:

- < 500 E
- 500 bis < 1000 E
- 1000 bis <2000 E
- 2000 E u.m.

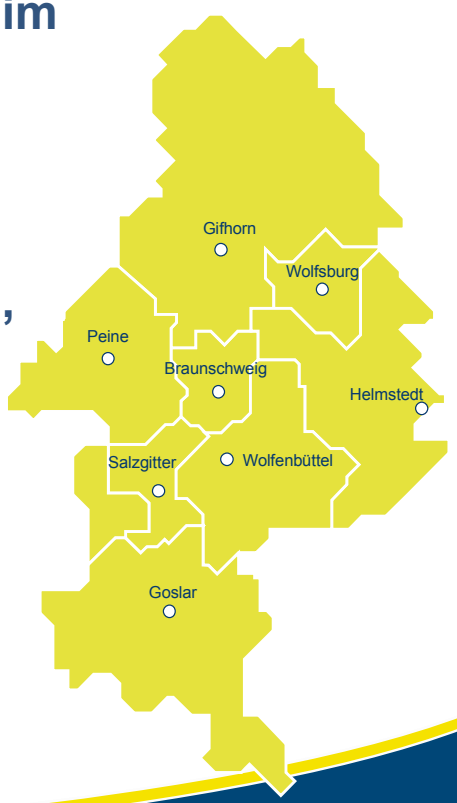


Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Herausforderung demographischer Wandel

Beiträge zur aktiven Gestaltung von Schrumpfungs- und Alterungsprozessen - Entwicklung einer Regionalstrategie

- Forschungsvorhaben „Stadt-Um-Land 2030“ (2003)
- Modellprojekt „Weg(e)weiser demographischer Wandel im Großraum Braunschweig“ (2011)
- ILEKs, REMs, AEP, Modellregionen
- Projekte / Initiativen in den Landkreisen und Kommunen, Handlungsdruck zur Gestaltung / Anpassung



„Masterplan Daseinsvorsorge für den Großraum Braunschweig“ – Erarbeitung von Stabilisierungs- und Anpassungsstrategien im regionalen Kontext (2012 – 2014)

Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Bestandteil der Projektinitiative -Ansatz:

Durchführung eines Projektes mit der NBank zur „Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung“ (KomWob)

als Grundlage für Handlungskonzepte zur Gestaltung der Auswirkungen des demographischen Wandels im Großraum Braunschweig

u.a. Einwohnerentwicklung, Immobilienpreisentwicklung, Frühwarnsystem Leerstandsentwicklung

Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Ansatz

Masterplan Daseinsvorsorge für den Großraum Braunschweig

Ziel:
„Sich innovativ den infrastrukturellen Herausforderungen des demographischen Wandels stellen, Infrastrukturanpassungen vorausschauend und kooperativ gestalten“

Zweckverband Großraum Braunschweig

Infrastrukturbereich im gesamten Großraum Braunschweig:

–**Mobilität: ÖPNV / Individualverkehr**

Infrastrukturbereiche in den Teil-Regionen LK Wolfenbüttel und LK Goslar:

- **Gesundheitsversorgung**
- **Ortsentwicklung u. Gestaltung v. Wohnsituationen unter starken Schrumpfungs-bedingungen**
- **Frühkindliche und Grundschul-Infrastruktur**

Bisherige Projektkonstellation „Masterplan Daseinsvorsorge für den Großraum Braunschweig“ (Stand Mai 2012)

In Planung: Erweiterung des Projektgebietes um den Landkreis Helmstedt und die Stadt Salzgitter

Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Es gilt, die Entwicklungen nicht tatenlos hinzunehmen, sondern:

- **Aktivierung erforderlich!! Wir haben es in der Hand, Entwicklungen aktiv, kreativ und mutig zu gestalten und zu organisieren!**
- **Weg kommen von Wachstumsphilosophien hin zur Konzentration auf Stabilisierungs-, Um- und auch (!) Rückbaustrategien („Gesundschrumpfen“)**
- **Neue Handlungsspielräume schaffen durch interkommunale und regionale Zusammenarbeit (mehr Gewicht bei Förderentscheidungen)**
- **Auf Innenentwicklung als Zukunftsaufgabe setzen, in den Dörfern mitunter (wieder) dezentrale Ver-/Entsorgungssysteme entwickeln**
- **Sich in eine Vermarktungsstrategie der Region einbetten**
- **Kräfte – wo nötig - bündeln, das Grundzentrum als Anker im Raum stärken**

Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Sicherung der Daseinsvorsorge – Regionale und lokale Beiträge verknüpfen

Gemeinsame Anstrengungen unternehmen und so den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort eine Perspektive bieten!!

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!