

Ökonomie?

Soziales?



Ökologie?

# Ergebnisse zur Nachnutzung der Liegenschaft in der Celler Straße 2

Maren Ohlhoff

*Vorstellung der Ergebnisse aus der Masterarbeit: Szenarioentwicklung für die Um-/Nachnutzung einer Liegenschaft in der Mitgliedsgemeinde Wesendorf hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung unter Berücksichtigung komplexitätstheoretischer Erkenntnisse.*

Studiengang „Geographien ländlicher Räume – Wandel durch Globalisierung“ an der Universität Vechta

# Agenda



1. Bisherige und zukünftige Entwicklungen der Gemeinde



2. Ermittelte Handlungsfelder



3. Ergebnisse des Fragebogens



4. (Mögliche) Szenarien und Handlungsempfehlungen



# **1. Bisherige und zukünftige Entwicklungen der Gemeinde**



# 1.1 Bisherige Entwicklung/Status Quo

## **Infrastruktur**

Insgesamt gut ausgestattet in den Bereichen Gesundheit (Apotheke, Ärztehaus etc.); Versorgung (Discounter) und Bildung (Schulen); gute PKW-Verkehrsanbindung, ländliche Lage im Grünen

## **Wohnstruktur**

Hoher Anteil an Einfamilienhäusern

## **Wirtschaft**

- Rückgang der Arbeitslosenzahlen
- Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist gestiegen
- Anzahl an Arbeitsplätzen vor Ort ist gestiegen
- Sehr hoher PendlerInnenanteil (89% Mitgliedsgemeinde, Stadt Gifhorn 47%)



# 1.1 Bisherige Entwicklung/Status Quo

## **Bevölkerungswachstum:**

- Insgesamt Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum (durch Zuzüge) (Vergleichszeitraum 2011/2018; Vergleich Landkreis, Samtgemeinde)
- Wachstum der Altersgruppe der unter 14-Jährigen

## **Wanderungsbewegungen:**

- Abwanderung junger Erwachsener (18-25-jährige) (Bildungswanderung)
- Wachstum durch Zuzug (30-50-jährigen und unter 18-jährige - Familien)



# 1.1 Bisherige Entwicklung/Status Quo

**Aktuelle und zukünftige Herausforderung: Demographischer Wandel**

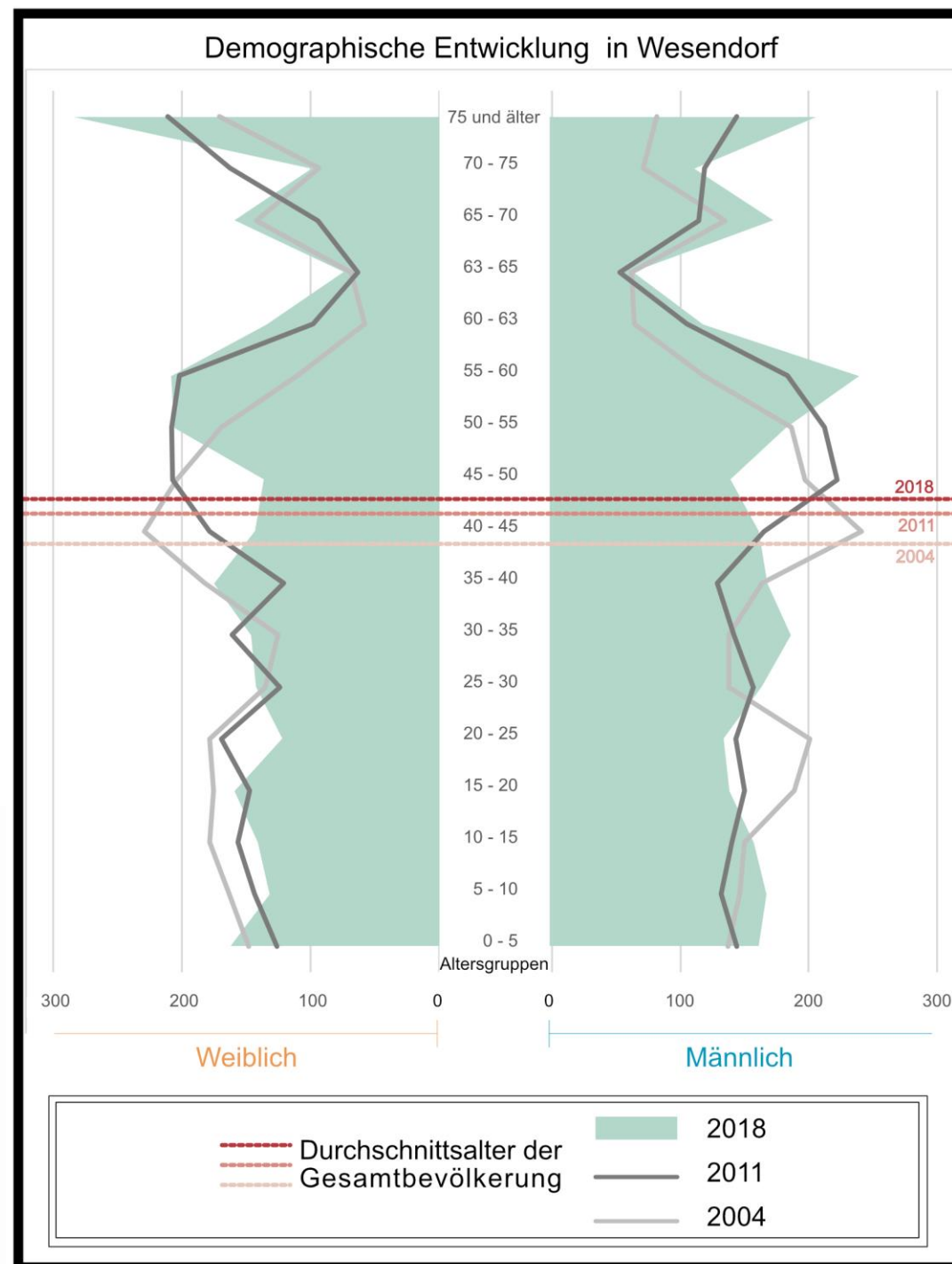


Durchschnittsalter  
ist gestiegen:

2004: (ca.) 37 Jahre

2011: 41,4 Jahre

2018: 42,4 Jahre





# 1.2 Mögliche (!) zukünftige Entwicklungen







## 2. Ermittelte Handlungsfelder



## 2. Ermittelte Handlungsfelder

### 1. Bindung durch Förderung des sozialen Lebens und der Wohnortattraktivität:

- Ehrenamt und Vereinsleben fördern
- Orte der Begegnung/Dorfmittelpunkt schaffen
- Teilhabe und Inklusion für alle Generationen fördern
- Ortsidentifikation fördern

### 2. Wohnraumangebot diversifizieren:

- Angebote für jüngere und ältere Generation
- Mietwohnungen (große Mietwohnungen für Familien, Singlewohnungen, barrierefrei und altengerecht etc.)

### 3. Maßnahmen, um die PendlerInnenquote zu reduzieren, Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort



## 3. Ergebnisse des Fragebogens



## 3.1 Allgemeine Verbesserungswünsche

**Großteil der Befragten wohnt sehr gerne in der Gemeinde**

- 1. Angebot an Ausgehmöglichkeiten** (insbesondere Eisdiele)
- 2. Wohnraum** (barrierefrei/altersgerecht , Mehrgenerationenwohnen, Mietwohnungen)
- 3. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen** (Drogerie und Wochenmarkt)



## 3.2 Gestaltungswünsche zur Liegenschaft

1. **Erhalt der Bäume** (ästhetische und ökologische Gründe)
2. **Gebäudegestaltung dem „alten Ortskern“** entsprechend



## 3.3 Engagement

- **Mehrheit der Befragten ist bereits ehrenamtlich aktiv**
- **Höhere Bereitschaft sich in einzelnen Projekten zu engagieren als in Vereinen**



# Top 15 Ideen

1. Grüne Lunge (mit gastronomischer Einrichtung)
2. Wochenmarkt
3. Mehrgenerationenwohnen
4. Feuerwehrhaus
5. Veranstaltungsgelände
6. Mehrgenerationenhaus
7. Tagespflege für Hilfsbedürftige Menschen
8. Betreutes Wohnen in einer Wohnanlage
9. Allgemein günstige Mietwohnungen
10. Kinderbauernhof
11. Haus der Vereine
12. Pflegeheim + Kita
13. Indoorspielplatz
14. Bunte Blühwiese
15. Wohnungen für junge Leute



## Top 15 Ideen

Ideen zur Förderung  
sozialer Kontakte  
stehen im  
Vordergrund ,...

1. Grüne Lunge (mit gastronomischer Einrichtung)
2. Wochenmarkt
3. Mehrgenerationenwohnen
4. Feuerwehrhaus
5. Veranstaltungsgelände
6. Mehrgenerationenhaus
7. Tagespflege für Hilfsbedürftige Menschen
8. Betreutes Wohnen in einer Wohnanlage
9. Allgemein günstige Mietwohnungen
10. Kinderbauernhof
11. Haus der Vereine
12. Pflegeheim + Kita
13. Indoorspielplatz
14. Bunte Blühwiese
15. Wohnungen für junge Leute





## Top 15 Ideen

...gefolgt von Ideen  
zur Schaffung von  
Wohnraum.

1. Grüne Lunge (mit gastronomischer Einrichtung)
2. Wochenmarkt
3. **Mehrgenerationenwohnen**
4. Feuerwehrhaus
5. Veranstaltungsgelände
6. Mehrgenerationenhaus
7. Tagespflege für hilfsbedürftige Menschen
8. **Betreutes Wohnen in einer Wohnanlage**
9. **Allgemein günstige Mietwohnungen**
10. Kinderbauernhof
11. Haus der Vereine
12. **Pflegeheim + Kita**
13. Indoorspielplatz
14. Bunte Blühwiese
15. **Wohnungen für junge Leute**



## Top 15 Ideen

Auch im Vordergrund:  
Ideen für Kinder  
(Erlebnisorte)

1. Grüne Lunge (mit gastronomischer Einrichtung)
2. Wochenmarkt
3. Mehrgenerationenwohnen
4. Feuerwehrhaus
5. Veranstaltungsgelände
6. Mehrgenerationenhaus
7. Tagespflege für hilfsbedürftige Menschen
8. Betreutes Wohnen in einer Wohnanlage
9. Allgemein günstige Mietwohnungen
10. Kinderbauernhof
11. Haus der Vereine
12. Pflegeheim + Kita
13. Indoorspielplatz
14. Bunte Blühwiese
15. Wohnungen für junge Leute



# Top 15 Ideen

Ebenso wichtig:

1. Grüne Lunge (mit gastronomischer Einrichtung)
2. Wochenmarkt
3. Mehrgenerationenwohnen
4. Feuerwehrhaus
5. Veranstaltungsgelände
6. Mehrgenerationenhaus
7. Tagespflege für hilfsbedürftige Menschen
8. Betreutes Wohnen in einer Wohnanlage
9. Allgemein günstige Mietwohnungen
10. Kinderbauernhof
11. Haus der Vereine
12. Pflegeheim + Kita
13. Indoorspielplatz
14. Bunte Blühwiese
15. Wohnungen für junge Leute



## **4. (Mögliche) Szenarien und Handlungsempfehlungen**



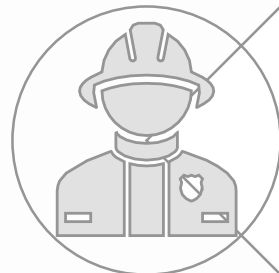
# 4.1 Mögliche Nachnutzungsszenarien



Dorfmittelpunkt



Wohnen (2 Szenarien)



Feuerwehr



# Szenario 1: Dorfmittelpunkt

**Ziel:** Repräsentativer Ort – Identitätssteigerung, Wohnortattraktivität und Lebensqualität erhöhen

**Schwerpunkt-Idee:** Grüne Lunge mit Anbindung an eine gastronomische Einrichtung

**Anknüpfungspunkte:** Wochenmarkt und Veranstaltungsgelände, Vereinshaus, bunte Blühwiese, kleiner Indoorspielplatz etc.

**Vorteil:** Variable Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten, Begegnungsort für Alle EinwohnerInnen, Fördermöglichkeiten



## Szenario 2: Pflege und Wohnen im Ortskern

**Ziel:** Dem demographischen Wandel gerecht werden, Verknüpfung der jüngeren und älteren Generation

**Schwerpunkt-Idee:** Pflegeheim + Kita

**Alternativ:** Pflegeheim + Kita + Kinderbauernhof

**Anknüpfungspunkte:** Tagespflege (ggf. auch Mensa für Alle, Mehrgenerationenhaus)

**Vorteil:** Innovativer Charakter



## Szenario 3: Mehrgenerationenpark

**Ziel:** Wohnraumangebot diversifizieren; neuen Wohnansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht werden; Wohnfunktion + Schaffung von Begegnungsorten für die BewohnerInnen; selbstbestimmtes Wohnen im Alter

**Schwerpunkt-Idee:** Mehrgenerationenwohnen (allgemein günstige Mietwohnungen, Wohnungen für junge Menschen)

**Anknüpfungspunkte:** Begegnungsstätte für Ältere, betreutes Wohnen in einer Wohnanlage, Mehrgenerationenhaus (ggf. Mensa für alle im Dorf)

**Vorteil:** Wohnraumanforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht werden





## 4.2 Handlungsempfehlungen

- **Allgemein: Potenziale zur Steigerung der Wohnortattraktivität nutzen**
  - Förderung von Engagement in Projekten
  - Digitalisierung des Arbeitsmarktes nutzen
  - Innovationen und Leuchtturmprojekte forcieren
  - Hervorhebung der Gemeinde als „ländliches Dorf“ mit städtischer Infrastruktur
- **Fokus auf die „Soziale Dorfentwicklung“**
- **Demographischer Wandel:** Fokussierung der älteren **und** jüngeren Generation gleichermaßen
- **Gestaltung:** Erhalt des „alten Ortsteils“, „nachhaltige Bauweise“, Erhalt von Freiflächen (ökologischer Aspekt), Wettbewerbsausschreibungen
- **Weitere Bevölkerungsbeteiligung und AnwohnerInnenbeteiligung**



Ökonomie?

Soziales?

Ökologie?

# Vielen Dank, für Ihre Aufmerksamkeit!

Maren Ohlhoff

Vorstellung der Ergebnisse aus der Masterarbeit: *Szenarioentwicklung für die Um-/Nachnutzung einer Liegenschaft in der Mitgliedsgemeinde Wesendorf hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung unter Berücksichtigung komplexitätstheoretischer Erkenntnisse.*

Studiengang „Geographien ländlicher Räume – Wandel durch Globalisierung“ an der Universität Vechta