

5 Fallstudie Dötlingen

5.1 Konzeption der Fallstudie

Die Fallstudie der Gemeinde Dötlingen im Rahmen der o. g. Praxisstudie ist gegliedert in vier Bausteine: Sie startet mit der Beschreibung der Ausgangslage, formuliert anschließend die Problemlagen und Herausforderungen, hebt Gute Beispiele in einem dritten Baustein hervor und schließt ab mit Handlungsoptionen in Bezug auf Wohnungsmarkt, Baulandentwicklung und soziale Infrastrukturplanung. Angesichts der Fülle des zugrunde liegenden Daten- und Informationsmaterials und zur besseren Lesbarkeit werden die wichtigen Informationen zu prägnanten Aussagen verdichtet und mit Text und Grafik belegt.

5.2 Ortsteile in der Übersicht

Die Gemeinde Dötlingen mit ihren 6.067 Einwohnern Ende 2006 ist eine ländlich geprägte Kommune mit vielen kleinen dörflichen Strukturen. Unter den 22 statistisch erfassten Ortsteilen sind 14 kleine Ortsteile mit unter 5 % Anteil an der Gesamtbevölkerung. sieben Ortsteile verfügen über einen Anteil zwischen 8,1 und 15,7% an allen Einwohnern Dötlingens. Die Gesamtgemeinde hat speziell in den 1990er Jahren hohe Bevölkerungszuwächse verzeichnet, die sich am stärksten niedergeschlagen haben in Zuwächsen in Aschenstedt, Brettorf und Neerstedt II. Dieses Wachstum ist zurückzuführen auf starke Zuwanderungsgewinne aus den Nachbarkommunen Wildeshausen, Ganderkesee und Delmenhorst, in geringem Maß auch aus der Kernstadt Bremen.

Abbildung 5.1: Einwohner der Gemeinde Dötlingen nach Ortsteilen 2006 (größere Ortsteile mit über 8 % Anteil an der Gesamtbevölkerung sind dunkel unterlegt)

	Einwohner absolut	Anteil an Gesamtbevölkerung in %
Altona	14	0,2
Aschenstedt	696	11,5
Barel	110	1,8
Brettorf	839	13,9
Busch	113	1,9
Dötlingen I	731	12,1
Dötlingen II	625	10,4
Geveshausen	95	1,6
Grad	45	0,75
Haidhäuser	26	0,43
Hockensberg	487	8,1
Iserloy	21	0,3
Klattenhof	150	2,5
Neerstedt	0	0
Neerstedt I	511	8,5
Neerstedt II	945	15,7
Nuttel	94	1,6
Ohe	36	0,6

Ostrittrum	265	4,4
Rhade	100	1,7
Uhlhorn	44	1,5
Wehe	88	1,5
Gesamt Dötlingen	6035	100

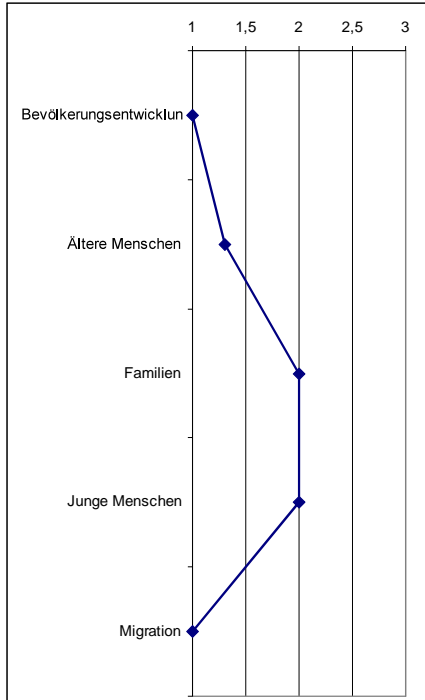
Quelle: Gemeinde Dötlingen, 2006

5.3 Ausgangslage

Dötlingens Demographieprofil ist: vergleichsweise günstige Bevölkerungsdynamik bei moderaten Alterungsprozessen

Im regionalen Vergleich der Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2003 und der Bevölkerungsprognose für 2020 fällt Dötlingen mit seiner besonders günstigen Dynamik auf. Diese Aussage ist heute zu relativieren, da Dötlingen seit 2002 einen Entwicklungsbruch verzeichnet, der in der Prognose noch keine Berücksichtigung hat finden können. Trotz dieses Entwicklungsbruchs, der der Gemeinde trotz offensiver Baulandvermarktung stark zurückgehende Zuzüge und eine Stagnation des Einwohnerbestands 2004 bis 2006 beschert hat, ist die Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich noch als günstig zu erwarten. Gleichzeitig sind die absehbaren Alterungsprozesse mit vergleichsweise geringen Anteilen und Zuwächsen über 60-Jähriger und geringen Rückgängen der unter 18-Jährigen als moderat zu bezeichnen.

Abbildung 5.2: Mittelwerte der Demographie-Indikatoren - Dötlingen

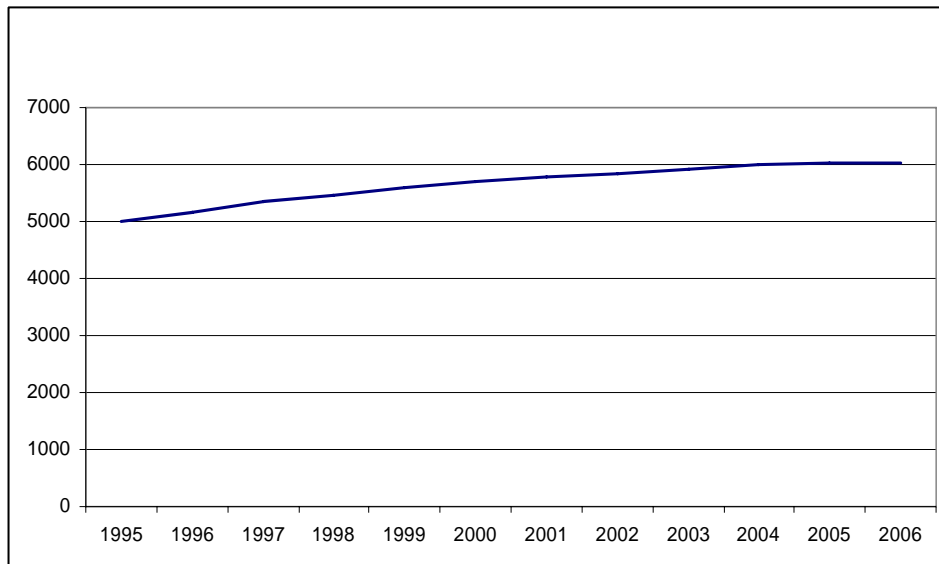


Quelle: eigene Berechnungen

Auf Wachstumssprung in den 1990er Jahren folgt Stagnation der Bevölkerungsentwicklung seit 2004.

Dötlingen verzeichnet seit den 1970er Jahren grundsätzlich Einwohnerzuwächse. Nur Ende der 1980er Jahre waren geringfügige Rückgänge zu konstatieren, die dann ab 1990 durch starke Zuwächse abgelöst wurden. Alleine zwischen 1990 und 2003 betrug der Einwohnerzuwachs fast 30 %. Seit 2004 ist aber ein Entwicklungsbruch zu verzeichnen, der bis einschließlich 2006 als Stagnation des Einwohnerbestandes zu charakterisieren ist.

Abbildung 5.3: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dötlingen 1995-2006



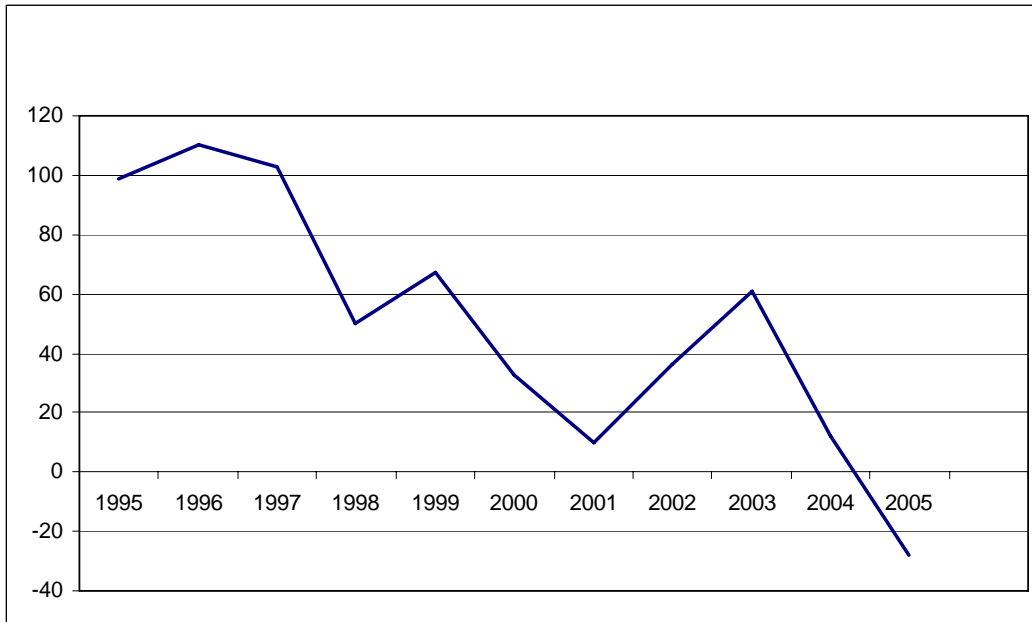
Quelle: Gemeinde Dötlingen, 2006

Wanderungsgewinne sind verantwortlich für die Einwohnerzuwächse. Wanderungsgewinne in den Jahren mit hohem Einwohnerwachstum stammen insbesondere aus Delmenhorst und Ganderkesee.

Die Gemeinde Dötlingen verzeichnet durchgehend bis heute Geburtenüberschüsse: eine Seltenheit bei Gemeinden in Deutschland. Dieser natürliche Bevölkerungsgewinn ist aber geringfügig (z. B. 2005: +11%). In den Zeiten des höchsten Einwohnerwachstums der 1990er Jahre hatten die Geburtenüberschüsse einen Anteil von um die 10 % am Gesamtzuwachs, 90 % wurden durch Wanderungsgewinne getragen. Die Wanderungsgewinne sind seit Mitte der 1990er Jahre, besonders seit 2003 zurückgegangen, 2005 hat Dötlingen sogar einen Wanderungsverlust zu beklagen. Der Vergleich der Wanderungssalden der Hauptzuzugs- und Fortzugsgemeinden weist auf strukturelle Veränderungen seit Mitte der 1990er Jahre hin: Das Hauptwachstum der 1990er Jahre wurde gespeist durch Wanderungsgewinne aus Delmenhorst und Ganderkesee, während zu diesem Zeitpunkt Wanderungsverluste gegenüber Wildeshausen vorlagen. Seit 2000 haben die Wanderungsgewinne gegenüber Delmenhorst und Ganderkesee deutlich abgenommen und in zwei Jahrgängen ist es sogar zu Wanderungsverlusten gekommen, während sich die Wanderungsbilanz gegenüber Wildeshausen tendenziell günstiger entwickelt. Die Wanderungsbilanz

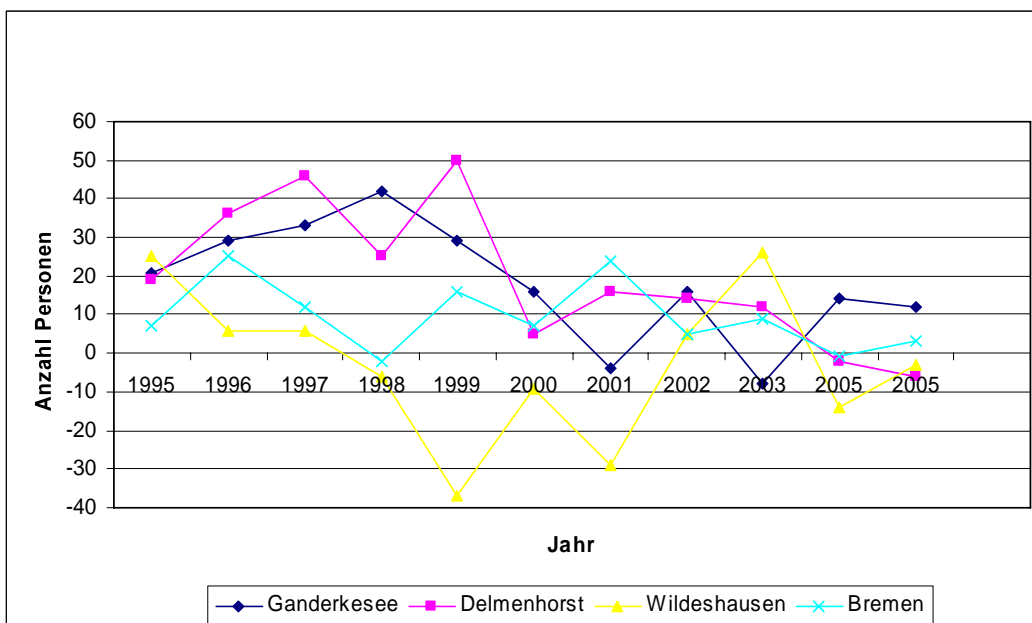
gegenüber Bremen ist tendenziell positiv, spielt aber quantitativ nur eine untergeordnete Rolle.

Abbildung 5.4: Wanderungssaldo insgesamt für Dötlingen 1995-2005



Quelle: Gemeinde Dötlingen, 2006

Abbildung 5.5: Wanderungen im Städtevergleich 1995-2005

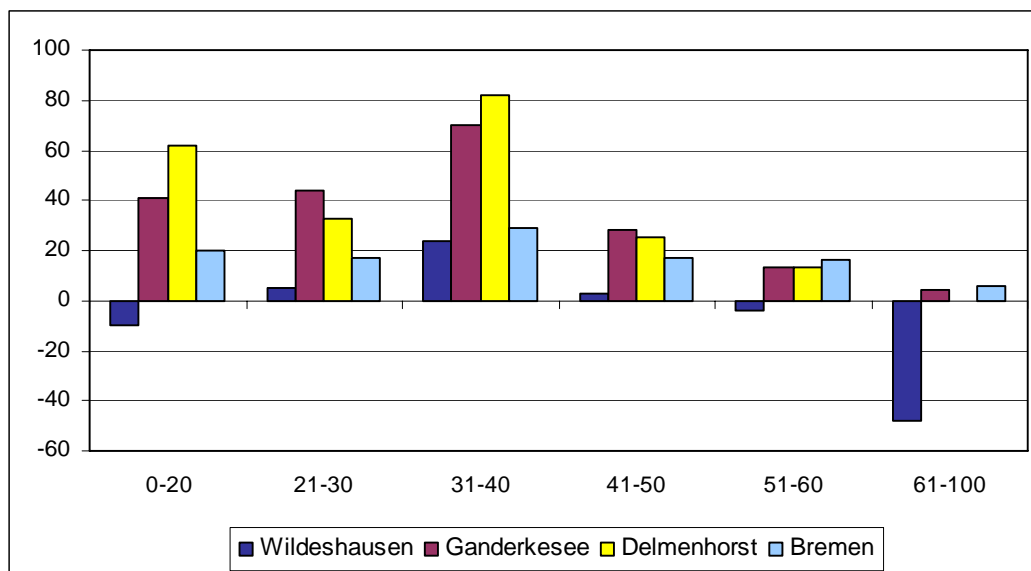


Quelle: Gemeinde Dötlingen, 2006

Höchste Wanderungsgewinne der letzten 10 Jahre sind bei Familien mit Kindern zu verzeichnen.

Dötlingen war bis Anfang 2000 Ziel von Zuwanderungen vieler junger Familien mit Kindern aus Delmenhorst, Ganderkesee und Wildeshausen, die sich ihren „Traum“ vom Einfamilienhaus verwirklicht haben. Die Analyse der Wanderungssalden gegenüber Delmenhorst, Ganderkesee, Wildeshausen und Bremen der letzten 10 Jahre bestätigt diesen Eindruck, weil unter 20-Jährige und 31-40-Jährige die Altersgruppen mit den Hauptwanderungsgewinnen darstellten.

Abbildung 5.6: Wanderungssaldo insgesamt der Gemeinde Dötlingen nach Altersgruppen 1995-2005

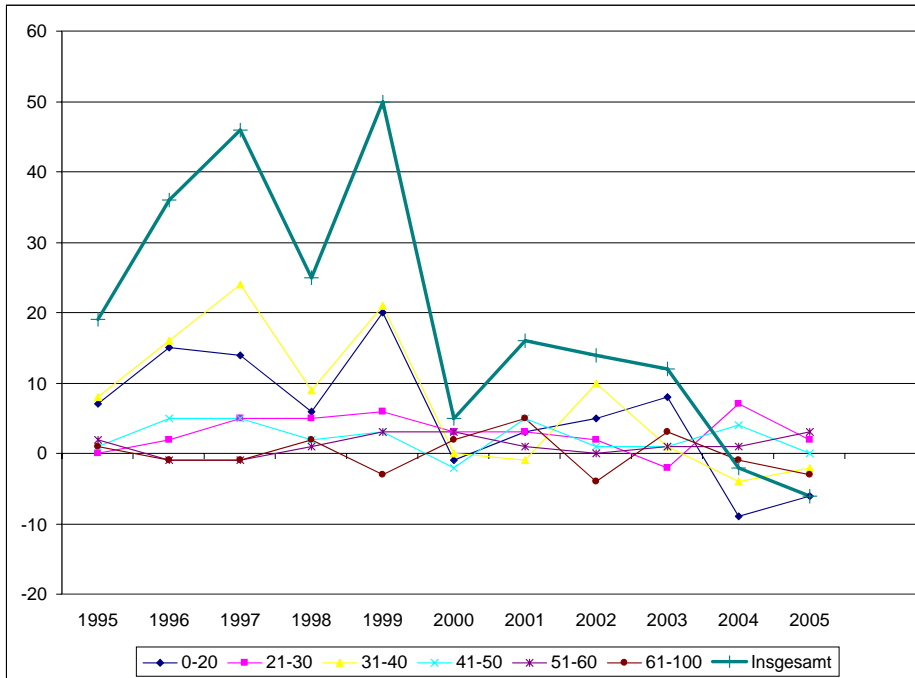


Quelle: Gemeinde Dötlingen, 2006

Die Wanderungsgewinne bei Familien gegenüber Delmenhorst und Ganderkesee haben sich in den letzten Jahren zu Wanderungsverlusten umgekehrt, während sich mehrjährige Wanderungsverluste bei Familien gegenüber Wildeshausen zu Wanderungsgewinnen umgekehrt haben.

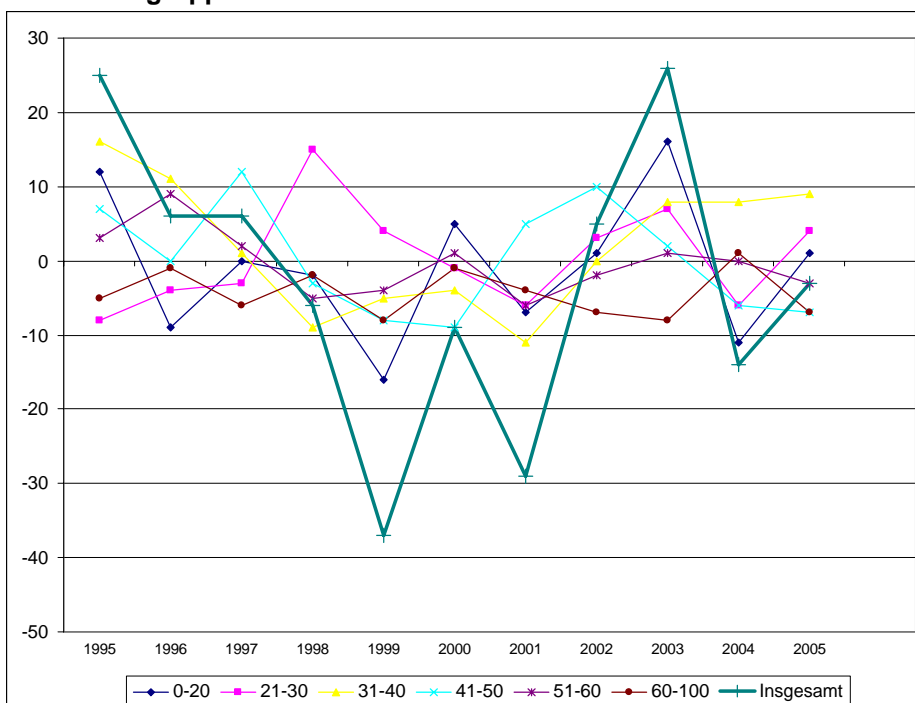
In den Jahren des Hauptwachstums waren die Wanderungsgewinne unter 20-Jähriger und 31-40-Jähriger aus Delmenhorst und Ganderkesee mitverantwortlich für den Einwohnergewinn von Dötlingen. Dies hat sich seit 2000 verändert, indem dieser Wanderungsgewinn deutlich zurückging und in diesen Altersgruppen in den letzten Jahren sogar Verluste aufwies. Gegenüber Wildeshausen wiederum gab es zwischen 1997 und 2002 tendenziell Wanderungsverluste in diesen Altersgruppen, die sich in den letzten Jahren zu geringfügigen Gewinnen verkehrt haben.

Abbildung 5.7: Wanderungssaldo zwischen Dötlingen und Delmenhorst 1995-2005 nach Altersgruppen



Quelle: Gemeinde Dötlingen, 2006

Abbildung 5.8: Wanderungssaldo zwischen Dötlingen und Wildeshausen 1995-2005 nach Altersgruppen



Quelle: Gemeinde Dötlingen, 2006

Der massive Rückgang der Zuzüge aus Delmenhorst und Ganderkesee macht den Entwicklungsbruch der letzten drei Jahre aus. Der Zuzug aus Wildeshausen ist anhaltend hoch.

Trotz offensiver Baulandvermarktung - einschließlich Anzeigen in Presseorganen mit Einzugsbereich Delmenhorst und Ganderkesee in den letzten Jahren - sind die Zuzüge aus diesen Gemeinde eingebrochen. Zogen zwischen 1995 und 1999 aus Delmenhorst und Ganderkesee durchschnittlich 52 bzw. 41,8 Personen pro Jahr nach Dötlingen, so liegen diese jährlichen Durchschnittswerte in den Jahren 2003 bis 2005 nur noch bei 19,6 bzw. 18,3 Personen. Die Fortzugszahlen gegenüber diesen Gemeinden sind annähernd stabil geblieben.

Demgegenüber bleiben die Zuzüge gegenüber Wildeshausen einigermaßen stabil: Lag der jährliche Zuzug zwischen 1995 und 1999 bei durchschnittlich 106,6 Personen, so ist der in den letzten drei Jahren nur geringfügig auf 98 Personen zurückgegangen. Die Vermutung liegt nahe, dass sich der Zuzug aus Wildeshausen nicht nur durch Eigenheimbau speist, sondern auch andere Marktsegmente betrifft. Welche das sind, kann aus dem Datenmaterial nicht interpretiert werden.

Abbildung 5.9: Zuzüge und Fortzüge nach/aus Dötlingen 2003-2005

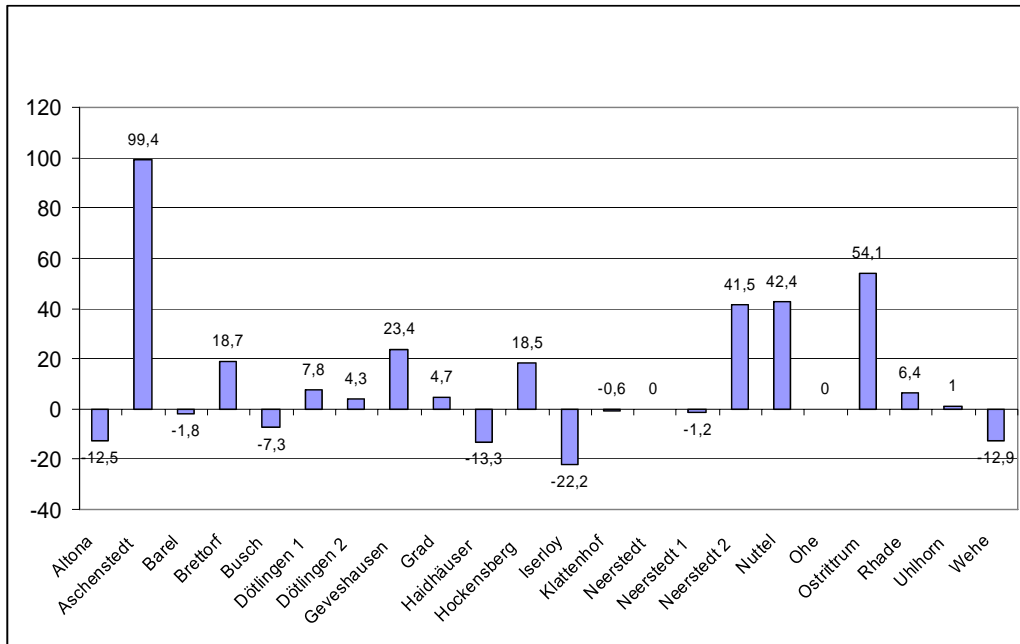
	Zuzüge 03 bis 05 absolut (pro Jahr in Klammern)	Fortzüge 03 bis 05 (pro Jahr in Klammern)
Bremen	47 (15,6)	36 (12)
Delmenhorst	59 (19,6)	55 (18,3)
Ganderkesee	55 (18,3)	37 (12,3)
Wildeshausen	267 (98)	258 (86)
	Zuzüge 95 bis 99	Fortzüge 95 bis 99
Bremen	134 (26,8)	76 (15,2)
Delmenhorst	260 (52)	84 (16,8)
Ganderkesee	209 (41,8)	55 (11)
Wildeshausen	533 (106,6)	539 (107,8)

Quelle: Gemeinde Dötlingen, 2006

Die Ortsteile Aschenstedt, Neerstedt und Brettorf waren in der Vergangenheit die Wachstumsmotoren.

Die Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre nach Ortsteilen legt offen, dass sich hinter dem Einwohnerwachstum von Dötlingen Ortsteile mit Wachstum und solche mit Schrumpfung verbergen. Bevölkerungsrückgang betrifft allerdings nur sehr kleine Dörfer. Für das Wachstum verantwortlich sind die großen Ortsteile Brettorf, Neerstedt und Aschenstedt. Der Ortsteil Aschenstedt hat seine Einwohnerzahl durch ein großes Baugebiet auf fast 700 Einwohner verdoppelt.

Abbildung 5.10: Entwicklung der Ortsteile Dötlingens 1995-2005

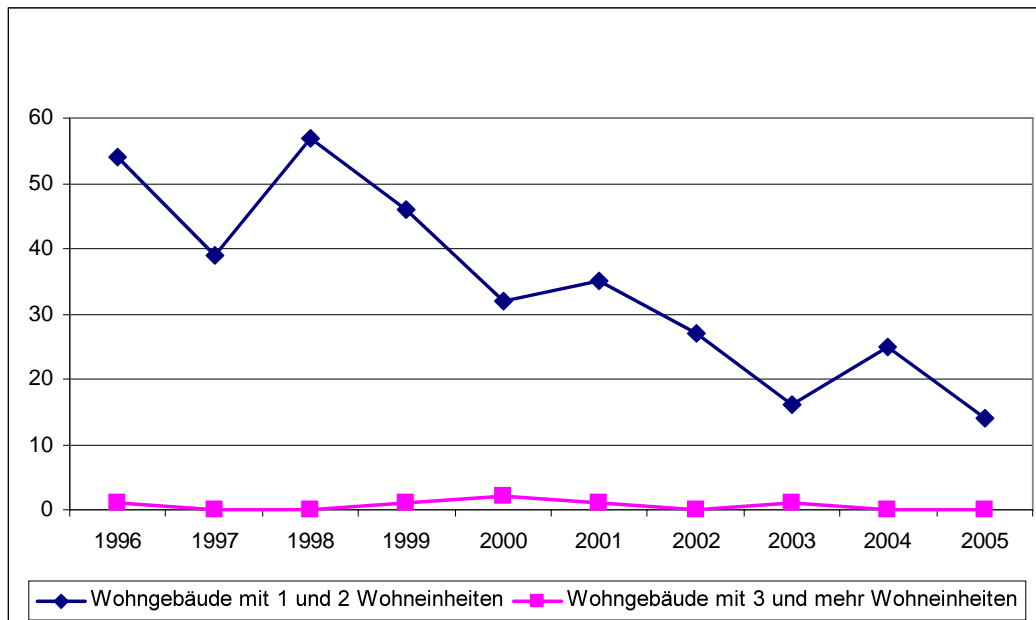


Quelle: Gemeinde Dötlingen, 2006

Der Eigenheimbau ist seit 1998 auf unter ein Viertel zurückgegangen, Mehrfamilienhausbau spielt in Dötlingen keine Rolle.

Die Baufertigstellungsstatistik bestätigt die Trendwende, die die Auswertung der Einwohnerentwicklung und der Wanderungen schon gezeigt hat. Viele Zuzüge nach Dötlingen sind mit dem Bau eines Einfamilienhauses verbunden. Die Anzahl der Baufertigstellungen von Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohneinheiten ist von 58 im Jahre 1998 kontinuierlich auf 14 im Jahr 2005 zurückgegangen.

Abbildung 5.11: Fertigstellung von Wohngebäuden in Dötlingen 1996-2005



Quelle: Gemeinde Dötlingen, 2006

Die Einwohnerzuwächse in Aschenstedt und Neerstedt haben die Integrationsfähigkeit der Dorfgemeinschaft (über)strapaziert.

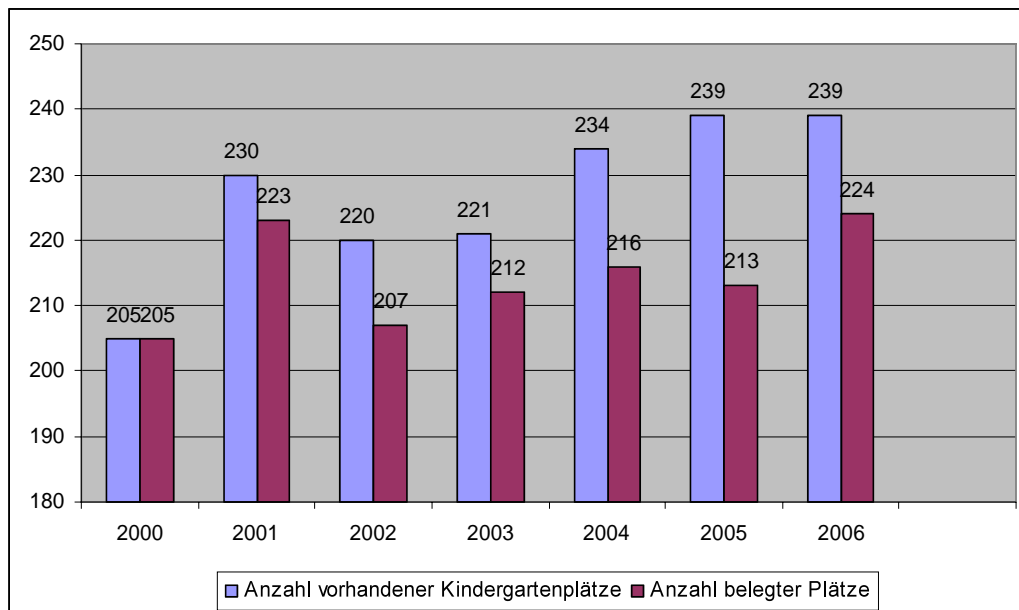
Die Ortsteile Aschenstedt und Neerstedt sind Mitte bis Ende der 1990er Jahre enorm gewachsen. Aschenstedt hat im Rahmen der Vermarktung eines großen Baugebiets an Einfamilienhäusern beispielsweise seine Einwohnerschaft verdoppelt. Nach Angaben von Ortskundigen sind Erwerber der Grundstücke vielfach Familien mit Kindern aus Delmenhorst und Ganderkesee, die wegen des günstigen Grundstückspreises die Schwelle der Eigentumbildung überschreiten konnten. Zur Finanzierung des Eigenheims ist doppelte Berufstätigkeit der Eltern notwendig, viele Eltern sind daher größere Teile des Tages nicht zu Hause und manche Kinder nach der Schule unbetreut. Aus dieser Situation heraus haben sich Problemlagen mit Jugendlichen entwickelt, die die Gemeinde veranlasst haben, ein Jugendhaus mit Mittagstisch und sozialpädagogischer Betreuung in Neerstedt zu gründen, eine Ausweitung des Angebots auf Aschenstedt ist für 2007 geplant. Eine Integration der zugezogenen Eltern wie Jugendlichen ist bislang nur ansatzweise gelungen.



Die Nachfrage nach Kindergartenplätzen und Grundschulen hat bislang angehalten. Ein deutlicher Rückgang wird ab 2010 vermutet.

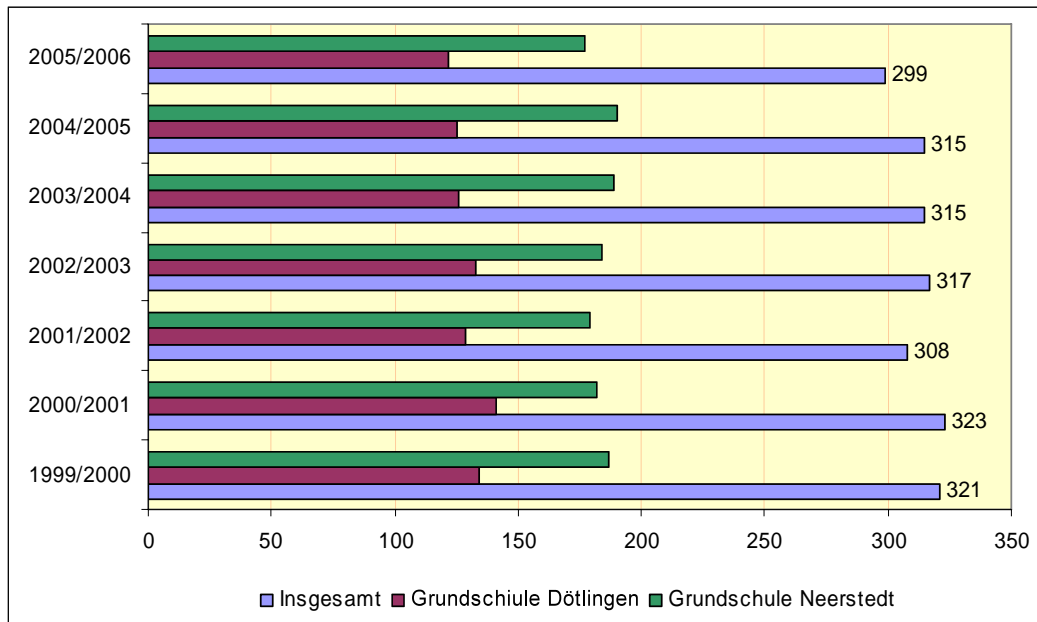
Die Gemeinde ermittelt jährlich die Schülerzahl in den Grundschulen Dötlingen und Neerstedt und die Anzahl vorhandener sowie die der belegten Kindergartenplätze. Die Auswertung der letzten sechs Jahre zeigt, dass die Anzahl der Grundschüler und der Kinder im Kindergarten Schwankungen von um die 10 % unterliegt, eine systematisch zurückgehende oder steigende Nachfrage ist aber nicht erkennbar. Eine Fortschreibung dieser Zahlen für die nächsten Jahre auf der Basis der vorliegenden Altersangaben im Einwohnermelderegister liegt nicht vor, weshalb eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung nicht möglich ist. Zurückgreifend auf ein Gutachten zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung von 1999 kann vermutet werden, dass maßgebliche Rückgänge der Schul- und Kindergartennachfrage ab 2010 in Dötlingen zu erwarten sind.

Abbildung 5.12: Anzahl an Kindergartenplätzen in Dötlingen 2000-2006



Quelle: Gemeinde Dötlingen, 2006

Abbildung 5.13: Anzahl der Grundschüler in Dötlingen 1999/2000 bis 2005/2006



Quelle: Gemeinde Dötlingen, 2006

5.4 Problemlage und Herausforderungen

Die demographische Entwicklung der Gemeinde Dötlingen im Zeitraum der letzten 15 Jahre ist durch eine Trendwende um 2003 / 2004 geprägt. Nach langjährigen Einwohnerzuwächsen seit den 1970er Jahren, besonders aber seit den 1990er Jahren durch zuwandernde Familien mit Kindern in Neubaugebiete für Einfamilienhäuser hat dieser Zuzug und die damit zusammenhängende Bautätigkeit stark abgenommen. Der deutliche Nachfragerückgang geht insbesondere auf reduzierte Zuzüge aus Delmenhorst und Ganderkesee zurück, die quantitativ bedeutsameren Zuzüge aus Wildeshausen sind allerdings nur geringfügig zurückgegangen. Der Rückgang der Zuzüge aus Delmenhorst und Ganderkesee erfolgte trotz offensiver Baulandvermarktung in Presseorganen des Einzugsbereichs dieser Gemeinden, trotz günstigen und großen Baulandangebotes und trotz Kinderrabatts beim Baulandverkauf.

Da die Trendwende erst seit drei Jahren erkennbar ist, sind Auswirkungen auf die Nachfrage nach kinder- und jugendbezogener sozialer Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen (noch) nicht erkennbar. Grundschülerzahlen haben sich nur geringfügig verringert, die Anzahl belegter Kindergartenplätze liegt 2006 auf dem Niveau von 2001.

Eine Interpretation des Einbruchs der Zuzüge an jungen Familien mit Kindern aus Delmenhorst und Ganderkesee ist auf der Basis des vorliegenden Zahlenmaterials der Gemeinde nicht möglich. Die Erkenntnis aus anderen Fallstudien in der Region Bremen im Auftrag des Kommunalverbundes legen aber den Schluss nahe, dass mehrere Faktoren für die deutliche Nachfrageabnahme verantwortlich sind:

- Regionsweiter Rückgang der Anzahl von Personen in der Altersgruppe der Familiengründer, die die Eigentumsbildner in der Vergangenheit in Dötlingen ausmachten;
- Verstärktes Angebot an preisgünstigem Bauland in Delmenhorst und Ganderkesee;
- Erhöhtes Angebot an Altimmobilien von älteren Eigenheimbesitzern, die die Nähe von Infrastruktur und barrierefreien Wohnraum bevorzugen;

- Änderung der Nachfragequalität dahingehend, dass Bauland-Nachfrager in einem Angebotsmarkt die Standorte präferieren, die eine gute Versorgungsinfrastruktur (z. B. Lebensmittelvollsortimenter, Discounter) aufweisen;
- Konjunkturell bedingte Nachfrageschwäche.

Angesichts des zurückliegenden Wachstums von Dötlingen, das sich auf wenige Standorte konzentriert hat, das dörfliche Leben überformt und die Integrationsleistung der Dorfgemeinschaft strapaziert hat, stellt sich die Frage, ob und warum der Rückgang der massiven Einwohnerzuwächse ein Problem für Dötlingen darstellen muss. Die Dötlinger Erfahrungen offensiver Baulandvermarktung zeigen, dass sich die Nachfrage und die Nachfrager deutlich gewandelt haben. Die Wahrscheinlichkeit, dass auch bei konjunktureller Belegung eine Baulandvermarktung an Familien aus Delmenhorst und Ganderkesee nicht in vergleichbarem Maße wie Mitte / Ende der 1990er Jahre gelingen wird, ist hoch, weil in erheblichem Maße nicht konjunkturelle, sondern strukturelle demographische Faktoren dafür verantwortlich sein werden. Aber ist das ein Problem?

Angesichts des strukturellen Wandels der Nachfragesituation steht Dötlingen vor folgenden Herausforderungen:

- Zukunftsleitbild klären:
Die Gemeinde muss vor dem Hintergrund der beschriebenen Veränderung der Rahmenbedingungen ihr Zukunftsleitbild gemeindlicher Entwicklung klären. Zur Klärung dürften folgende Fragestellungen bedeutsam sein:

Ist weiteres quantitatives Einwohnerwachstum das Ziel?

Dann wird eine aufwändige Vermarktungsoffensive notwendig sein, die mögliche Alleinstellungsmerkmale des Wohnstandortes Dötlingen herausstellt und damit versucht vom erheblich kleineren „Kuchen“ der Eigentumsbildner der Region größere Stücke abzubekommen. Ob dies gelingen kann ist offen, in jedem Fall müsste Zuzügen aus Wildeshausen eine größere Aufmerksamkeit geschenkt werden als denen aus Delmenhorst und Ganderkesee.

Gibt es als Alternative einen Weg des qualitativen Wachstums?

Das zurückliegende quantitative Wachstum beinhaltet auch „Wachstumsschmerzen“ in Form von Integrationsproblemen, Erscheinungen der sozialen Verwahrlosung Jugendlicher, aber auch baukulturelle Defizite wie „billige“ Eigenheime. All dies dürften Folgen der offensiven Vermarktung von Bauland an Familiengründer sein, die nur mit Risiko die Finanzierungshürde der Eigentumsbildung überspringen. Denkbare Alternative zur Vermarktung von Menge ist die Vermarktung besonderer Qualitäten. So könnten z. B. mit Gestaltungsanforderungen bei Neubauten oder mit Anreizen für die Aufwertung von Altimmobilien andere Zielgruppen angesprochen werden. Auch könnten durch noch gezieltere Ansprache der eigenen Bürger mit besonderen Anreizen die Anzahl von Abwanderern – auch solchen nach Delmenhorst, Ganderkesee und Wildeshausen – reduziert werden.

- Marktkenntnisse weiter verbessern:
Die Kommune verfügt über gute Kenntnisse von Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt. Diese Informationslage reicht aber nicht aus, um z. B. zu klären, warum die Zuzüge aus Delmenhorst und Ganderkesee stark eingebrochen sind, dies aber für Wildeshausen für dieselben Zielgruppen nicht zutrifft. Gibt es einen relevanten Mietmarkt, der von Wildeshausenern genutzt wird? Welche Bedeutung spielt für welche Zuzügler der Gebrauchtimobilienmarkt? Um die oben beschriebene Leitbildfrage klären zu können, wird es notwendig sein, diese Themenstellungen zu vertiefen. Auch wird es in Zukunft notwendig sein, kontinuierlich und systematisch die

Auslastung von Grundschulen und Kindergärten zu beobachten. Das Gutachten zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung aus dem Jahre 1999 reicht dafür nicht aus, zumal sich die realen Entwicklungen unterhalb eines damals beschriebenen Passivszenarios bewegen.

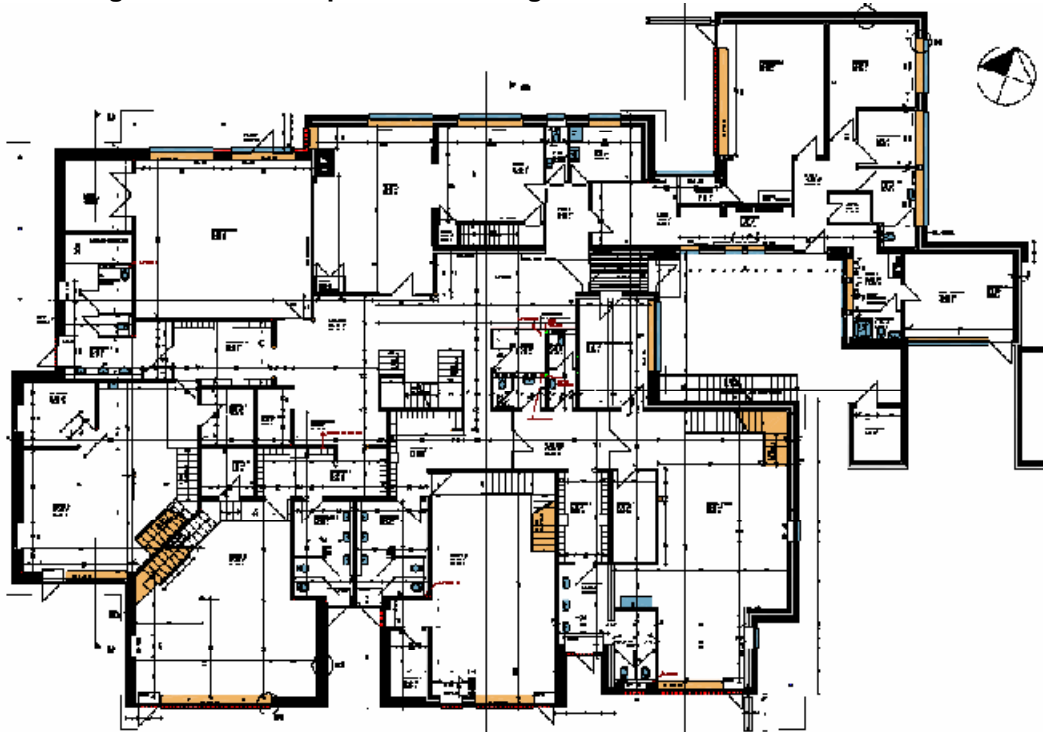
- Anpassung sozialer Infrastrukturen: Aufgrund des Entwicklungsbruchs werden sich die Auslastungen von Kindergärten und Schulen ab 2010 deutlich verringern. Eine vorausschauende Anpassungspolitik dieser Infrastrukturen stellt daher eine besondere Herausforderung dar.

5.5 Gute Ansätze

Die Gemeinde Dötlingen hat beispielhafte Lösungen für die Angebotsentwicklung sozialer Infrastrukturen für Kinder und Jugendliche entwickelt:

- Sanierung des Kindergartens in Neerstedt:
Der Kindergarten in Neerstedt bedurfte einer grundlegenden Sanierung. Die Sanierung mit Umbau soll im Frühjahr 2007 abgeschlossen sein. Angesichts der Kenntnisse um die abzusehenden Schwankungen und Verringerung der Nachfrage wurde der Umbau so flexibel konzipiert, dass die Räume für unterschiedliche Nutzungen von Kindergarten, Kindertagesstätte und Krippe, aber auch als Wohnung oder Büro nutzbar sind. Hier wurde vorausschauend gehandelt, um u. U. notwendige Anpassungsprozesse mit den räumlichen Rahmenbedingungen in Einklang bringen zu können.

Abbildung 5.14: Grundrissplan des Kindergartens in Neerstedt



Quelle: Gemeinde Dötlingen, 2006

- **Jugendhaus Neerstedt:**
In der Ausgangslage wurde beschrieben, dass der hohe Zuzug von jungen Familien mit Kindern in Einfamilienhausgebiete in Aschenstedt und Neerstedt zu sozialen Integrationsproblemen, besonders bei Jugendlichen geführt hat. Dabei spielt die defizitäre familiäre Betreuungssituation vieler Jugendlicher eine entscheidende Rolle. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde die Initiative ergriffen und mit dem Verein Pro Jugend e. V. ein sozialpädagogisch betreutes Jugendhaus in Neerstedt eingerichtet, das einen Mittagstisch anbietet und ein Freizeitangebot vorhält. Aufgrund der guten Erfahrungen und der anhaltenden Notwendigkeit soll ein weiteres Jugendhaus in Aschenstedt entstehen.

5.6 Handlungsoptionen

Bei der Bewältigung des demographischen Wandels gibt es nicht „den Königsweg“ kommunalen Handelns. Die Kommunen müssen ihre demographische Struktur und die zu erwartende Entwicklung analysieren und auf der Basis dieser Analyse Handlungsziele für die Zukunft formulieren. So ist beispielsweise bei einem demographischen Strukturbruch wie in Dötlingen sowohl eine Anpassung der offensiven Vermarktung preiswerten Baulandes denkbar wie ein Strategiewechsel in Richtung eines qualitativen Wachstums. Vor dem Hintergrund unterschiedlicher Handlungsmöglichkeiten werden an dieser Stelle Handlungsoptionen formuliert, über deren Einsatz als Einzelmaßnahme oder auch in Kombination mehrerer Ansätze die kommunalen Entscheidungsträger im Sinne des aus ihrer Sicht richtigen Rezeptes beraten müssen.

Die Handlungsoptionen für die Gemeinde Dötlingen betreffen die vier Ebenen „Informationsgrundlagen“, „Zielgruppen“, „Siedlungstypen“ und „soziale Infrastruktureinrichtungen“ und werden im Folgenden getrennt dargestellt:

Informationsgrundlagen:

- **Monitoring-System aufbauen:** Die Ergebnisse zeigen, dass sich zahlreiche Aspekte demographischer Entwicklung kurzfristig durch strukturelle Nachfrage- oder Angebotsverschiebungen ändern können und sich gleichzeitig sehr kleinräumig differenzieren. Aus diesem Grund scheint es wichtig, kleinräumig demographische Daten in mindestens jährlichem Turnus aufzubereiten, um allgemeine Änderungen des Marktes wahrnehmen und die Wirkung kommunaler Strategien überprüfen zu können. Viele dieser Daten liegen der Gemeinde vor und müssten nur systematisch zusammengeführt werden oder aber mit geringem Aufwand vom Status der Rohdaten in eine Auswertungsroutine überführt werden. Ein jährlicher „Demographiebericht“ könnte Anlass sein, diese Daten systematisch aufzubereiten und zu interpretieren.
- **Netzwerk lokaler Grundstücks- und Immobilienexperten aufbauen:** Die Kommune ist selbst Akteur im Grundstückmarkt durch Verkauf von Bauland, in anderen Märkten wie z. B. dem Gebrauchtimmobiliemarkt besitzt sie nur wenig Kenntnisse. Um die Erfahrungen anderer Marktakteure (z. B. Makler, Bauträger) und deren unmittelbare Marktkenntnisse in kommunalpolitische Strategien einbinden zu können, erscheint es sinnvoll, die lokalen Experten z. B. zweimal jährlich zu einem systematisch vorbereiteten Erfahrungsaustausch einzuladen. Ein solches Netzwerk dient der Bestandsaufnahme aktueller Entwicklungen und der Weiterentwicklung von Strategien in Zusammenarbeit mit privaten Akteuren. Denkbar ist auch, gelegentlich verkaufsinteressierte Grundstückseigentümer größerer Gelände (wie z. B. Landwirte) in den Erfahrungsaustausch einzubeziehen.

Zielgruppen:

- **Ausbildungsabwanderer umwerben:** Die Gemeinde kann in Ermangelung von Ausbildungseinrichtungen nur geringen Einfluss auf die Abwanderung der ca. 18-30-Jährigen nehmen. Diese Gruppe, die in der Regel eine hohe Bindung an Dötlingen hat, kann aber als potenzielle Rückwanderungsgruppe in späteren Lebensphasen betrachtet werden. Indem diese Abwanderungsgruppe nach Abmeldung beim Einwohnermeldeamt z. B. ein Schreiben des Bürgermeisters bekommt, in dem dokumentiert wird, dass sich die Gemeinde über eine Rückkehr in einer späteren Lebensphase freuen würde, könnte die Rückkehr erleichtert werden. Auch die Unterstützung bei Klassentreffen o. ä. kann die Verbindung der Kommune zu „ihren“ Kindern halten und deren Rückkehr erleichtern.
- **Zielgruppenspezifische Wohnprodukte anbieten:** Das Wachstum Dötlingens war maßgeblich geprägt durch größere Baugebiete günstiger Einfamilienhäuser. In diesen Baugebieten haben sich viele Familien angesiedelt, die mit großen Anstrengungen ihren Eigenheimbau finanzieren. Demgegenüber ist die Gemeinde Dötlingen, speziell auch der Gemeindeteil Dötlingen selbst, von kaufkräftigen Bewohnern gefragt. Dies wird u. a. auch daran deutlich, dass in jüngerer Zeit nach Aussagen der Gemeinde mehrere Grundstücke von Dötlinger Bürgern erworben wurden, die ihre Immobilie verkaufen und sich für den letzten Lebensabschnitt ein großzügiges, barrierefreies Wohnhaus bauen. Hier wird erkennbar, dass eine Ausweitung der Variationsbreite von Wohnprodukten im Sinne der Erreichung vieler Zielgruppen sinnvoll erscheint. Nun kann die Kommune den Immobilienmarkt formell nur über ihre Bauleitplanung beeinflussen. In Zeiten der Nachfrageschwächung nimmt aber die Rolle der Kommune als Moderatorin und Initiatorin von Immobilienprozessen zu. Da unklar ist, welche Wohnprodukte an einem Standort Interesse wecken könnten, dürfte es Sinn machen, eine Arbeitsgruppe potenzieller Bauträger für neue Wohnprodukte zu initiieren, um als Kommune zusammen mit Marktpartnern Handlungsoptionen auszuloten.
- **Familien mit Bauland umwerben:** Das Leitbild des Einfamilienhauses im Grünen hat – nicht nur für Familiengründer – in Deutschland nach wie vor eine hohe Anziehungskraft. Untersuchungen in anderen Regionen, aber auch die vorliegende Studie weisen darauf hin, dass von der insbesondere aus demographischen Gründen abnehmenden Nachfragergruppe der Familiengründer bei anhaltendem Baulandangebot tendenziell Standorte mit guter infrastruktureller Ausstattung bevorzugt werden. Bei der Baulandpolitik gilt es zu berücksichtigen, dass der schon in den letzten Jahren zu beobachtende gesamtregionale Nachfragerückgang nach Einfamilienhausgrundstücken anhalten bzw. sich weiter reduzieren wird. Eine behutsame Angebotspolitik erscheint angeraten, um nicht den lokalen Immobilienmarkt angesichts des zu erwartenden Anstiegs des Verkaufs von Einfamilienhäusern aus den 1960er und 1970er Jahren unter Druck zu bringen. Besonderes Augenmerk könnte bei der Dötlinger Baulandpolitik auf Familiengründer aus Wildeshausen gelegt werden. Denkbar wäre aber auch der Versuch, durch Baulandangebot mit Alleinstellungsmerkmalen wie besonderem landschaftlichem Reiz oder hohem gestalterischem Anspruch kaufkräftigere Zielgruppen anzuziehen.
- **Ortsansässige von der Abwanderung abhalten:** Aus der Wanderungsstatistik ist erkennbar, dass nicht wenige Fortzüge in unmittelbare Nachbargemeinden erfolgen und dies nicht nur von Altersgruppen, die ausbildungsbedingt ihren Standort verändern müssen. Es liegen keine Informationen darüber vor, welche Gründe diese Dötlinger Bürger zur Abwanderung in den Nahraum bewegt haben. Möglicherweise könnten diese Bürger durch gezielte Angebote speziell für Bewohner der Gemeinde von der Abwanderung abgehalten werden. Besonderer Vorteil liegt darin, dass eine Vermarktung solcher Angebote die Zielgruppe mit geringen Mitteln durch Direktmarketing ohne Streuverlust erreichen kann.

5.6.1 Handlungsoptionen für Siedlungstypen

- Höhere Qualität im Neubau absichern:
Die Gemeinde Dötlingen hat Ende der 1990er Jahre mit ihren Baugebieten in Aschenstedt und Neerstedt die Erfahrung gemacht, dass besonders günstige Baulandpreise in Verbindung mit relativ kleinen Grundstücken Eigentumsbildner anziehen können, die für die ländlich geprägte Zuzugsgemeinde Integrationsprobleme mit sich bringen. Für die Kommune stellt sich die Frage, ob sich nicht günstige Eigentumsbildung in Gebrauchtimmobilen realisieren lässt, während sich ihre Baulandstrategie auf Angebote mit Alleinstellungsmerkmalen konzentriert. Denkbar sind ausgewählte Einzelgrundstücke mit besonderem landschaftlichen Reiz oder auch kleine Baufelder mit spezifischen baulichen oder energetischen Wohnkonzepten. Eine solche Strategie kann nicht nur soziale Folgeprobleme mindern, sondern auch mögliche bauliche Abwertungsprozesse von Einfamilienhausgebieten im Einfachstandard verhindern helfen.

5.6.2 Handlungsoptionen zur Verbesserung der Versorgungslage und zur Anpassung sozialer Infrastruktur

Die Analyse der Einwohner- und Nachfrageentwicklung im Rahmen der vier Fallstudien legt die Vermutung nahe, dass in jüngerer Zeit die Bedeutung der Einzelhandelsversorgung bei der Wohnstandortwahl außerhalb von Kernstädten eine zunehmende Bedeutung erlangt. Seit einigen Jahren scheint sich die verringerte Nachfrage gerade auf Lagen mit guter Versorgungslage, mindestens aber mit guter Erreichbarkeit eines Lebensmittelvollsortimenters oder eines Lebensmitteldiscounters zu konzentrieren. Vor diesem Hintergrund erscheinen Anstrengungen lohnenswert, einen größeren Lebensmittelmarkt in Dötlingen anzusiedeln, der zusätzliche Anziehungskraft für ansässige wie auch neue Bürger entfaltet. Die Standortwahl und Größendimension sollte von einem Fachgutachter geprüft werden.

Die Auslastung von Kindergärten und Schulen wird erst in einigen Jahren in Teilräumen Dötlingens abnehmen. Die Gemeinde wird innerhalb der nächsten 10 Jahre nicht umhinkommen, auf der Basis vorliegender Auslastungszahlen und der Entwicklung der Nachfrager in den jeweiligen Einzugsbereichen Standorte von Kindergärten und Schulen auf ihre Zukunftsfähigkeit zu überprüfen. Ziel sollte ein mittelfristig angelegtes Standortsicherungskonzept für Kindergärten und Schulen sein, das folgende Aspekte berücksichtigt:

- Es gilt zu prüfen, ob tendenziell ein wohnortnahes Angebotssystem kleinerer Einrichtungen oder ein zentralisierteres System größerer Einrichtungen mit Angebotsvielfalt verfolgt werden soll.
- Es gilt zu prüfen, ob die räumliche Veränderung des Angebotssystems einschließlich der Aufgabe von Standorten mit einer inhaltlichen Verbesserung der Angebotsqualität verbunden werden kann. Im Rahmen von Standortsicherungskonzepten sollte die Mehrfachnutzung von Gebäuden, die Flexibilisierung von Raumangeboten (wie soeben bei der Sanierung des Kindergartens in Neerstedt geschehen), Angebotssynergien und die Zusammenarbeit mit privaten Anbietern Berücksichtigung finden.
- Die Auslastung von Kinderkrippen und Kindergärten steht in großer Abhängigkeit des Zuzugs von Familien mit Kindern in bestimmten Siedlungsgebieten und unterliegt daher großen Schwankungen. Es gilt zu prüfen, inwieweit durch Förderung privater Einrichtungen oder Tagesmütter diese Schwankungen einfacher zu bewältigen sind als durch Angebote in kommunaler Trägerschaft. Dies gilt z. B. auch für den mittelfristig geplanten Ausbau der Krippenplätze durch die Änderung des Tagesbetreuungsausbaugesetzes (TAG).