BürgerStiftung Ganderkesee

Bürgersinn stiften!

Präambel

BürgerStiftung Ganderkesee

Ziel der BürgerStiftung ist es, Bürgersinn zu entwickeln und die Ziele der Stiftung mit Know-how, Zeit und finanziellen Mitteln zu unterstützen. Bürgersinn entsteht in der heute vielfach schmerzlich empfundenen Lücke zwischen Familienstrukturen auf der einen Seite und hoheitlichen Strukturen in Gemeinde, Bundesland und Staat auf der anderen Seite. Bürgersinn bedeutet Verantwortung zu übernehmen, Identifikation mit den örtlichen Strukturen zu unterstützen und gegenseitiges Verständnis herzustellen.

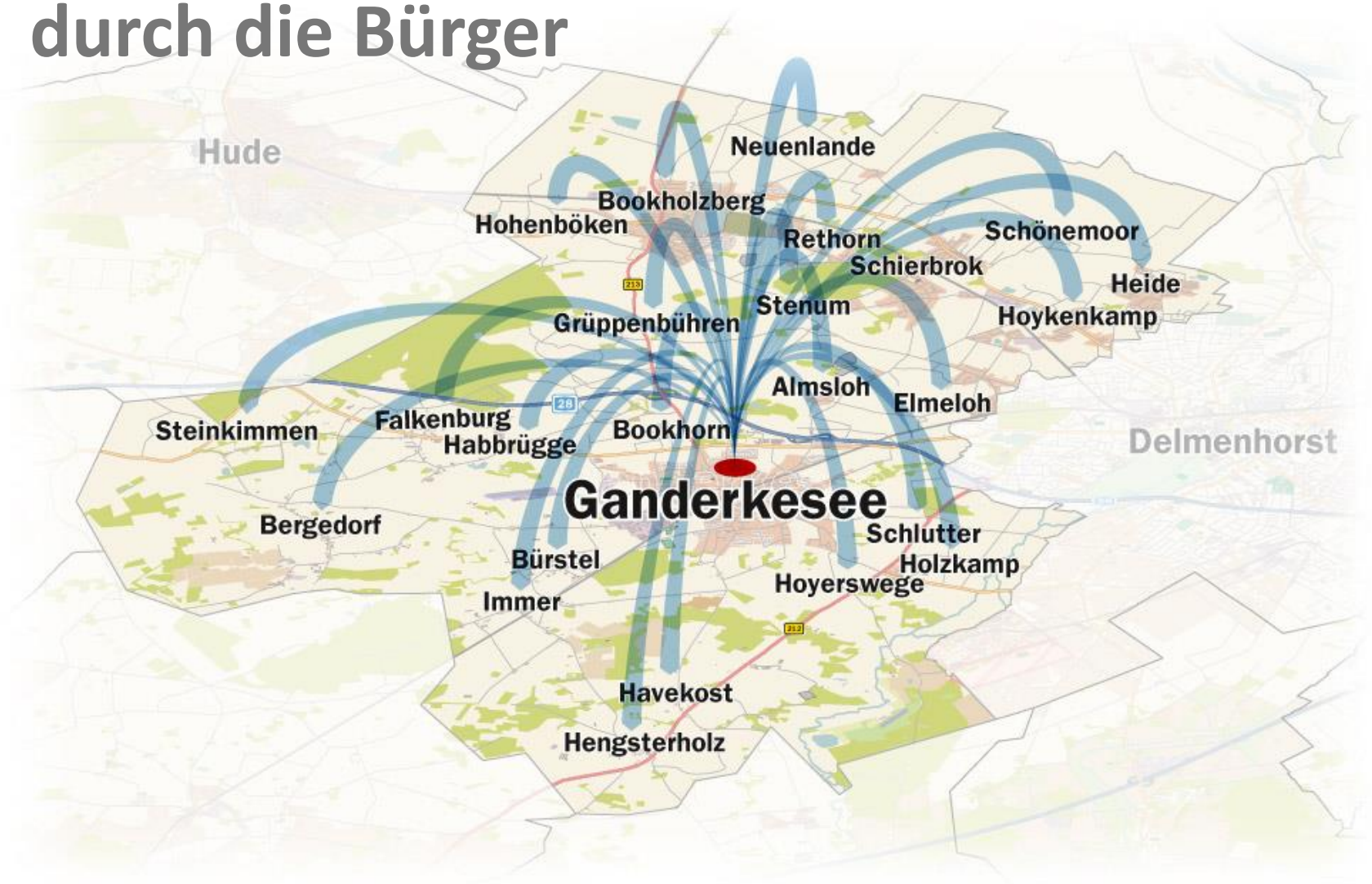
Die Bürgerstiftung ist überparteilich und nicht konfessionell gebunden. Sie will dazu beitragen, dass Ganderkesee eine lebenswerte Gemeinde bleibt und sich nachhaltig und zukunftsorientiert weiterentwickelt. Die Lebensqualität in der Gemeinde, das positive und solidarische Miteinander, die Verantwortung füreinander und die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Gemeinde sollen gefördert und weiterentwickelt werden.

Die Bürgerstiftung bietet den Ganderkeseer Bürgerinnen und Bürgern einen Rahmen, für das Erreichen dieser Ziele Verantwortung zu übernehmen. Die auf vielen Gebieten schon vorhandenen Initiativen in der Gemeinde sollen durch Pilotprojekte mit Ausrichtung auf die Ziele der Stiftung vernetzt werden. Hierbei ist der gemeindeübergreifende und überregionale Austausch ausdrücklich gewünscht.

In diesem Kontext will die Bürgerstiftung Ganderkesee eine Plattform für neue Ideen und Initiativen sein und zur Stärkung des Bürgersinns Menschen zusammenführen, die sich aktiv als Stifter, Spender oder ehrenamtliche Mitarbeiter für die Ziele und Projekte der Bürgerstiftung einsetzen und damit die Voraussetzungen schaffen, in bürgerlicher Eigen Verantwortung die Zukunft der Gesellschaft in Ganderkesee mit zu gestalten.

Für die Bürger, durch die Bürger

BürgerStiftung Ganderkesee



Zielstruktur

BürgerStiftung Ganderkesee

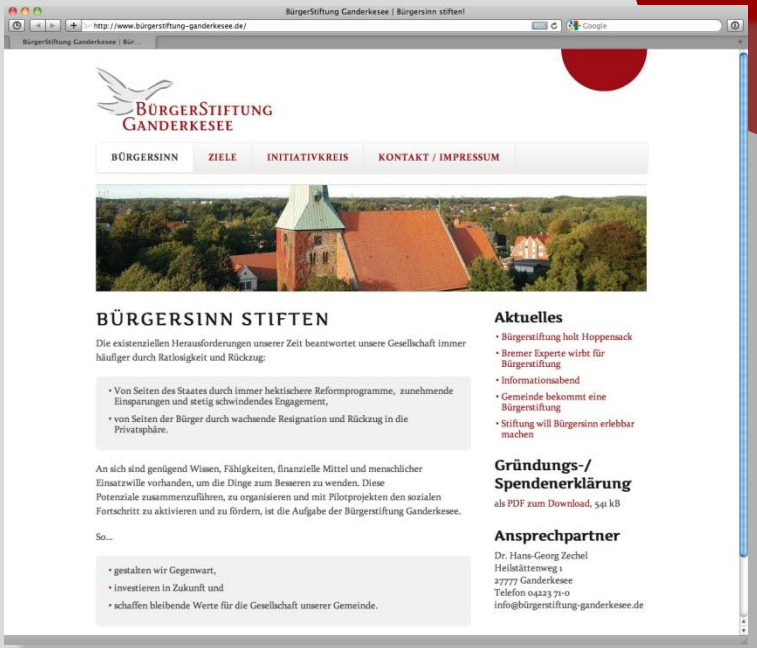
Zukunftsfähige lebenswerte Gemeinde

Mit Innovation die Zukunft gestalten

BÜRGERSINN	BILDUNG	FAMILIEN-FREUNDLICH-KEIT	LÄNDLICHE STRUKTUREN	BÜRGER-VERNETZUNG
Verantwortung übernehmen Begründet handeln Bürgersinn stiften	Es braucht ein ganzes Dorf um ein Kind zu erziehen. Bürger in Verantwortung am Bildungsgeschehen für alle Bürger, auch für Flüchtlinge.	Kinder sind unsere Zukunft. Familie, das Zentrum jeder Gemeinschaft Hilfe für die Eltern	Die demografische Entwicklung in unserer ländlichen Struktur entscheidet die Zukunft der Gemeinde: Smarte Konzepte für Dörfer und Bauernschaften	Mittel und Kompetenzen aller Generationen und sozialer Schichten zum erfolgreichen Engagement bei Pilotvorhaben und Projekten

© BürgerStiftung Ganderkesee

BürgerStiftung Ganderkesee



Ansprechpartner:
Dr. Hans-Georg Zechel
Rathausstraße 24 · 27777 Ganderkesee
Telefon 04222-94 79 687
E-Mail info@bürgerstiftung-ganderkesee.de

www.bürgerstiftung-ganderkesee.de

BürgerStiftung Ganderkesee

Wohin geht die Reise?

„Demografischer Wandel und seine Chancen für die Entwicklung der Gemeinde Ganderkesee“

Jade Hochschule Oldenburg Prof. Klaus Rademacher

JADE HOCHSCHULE
Wilhelmshaven Oldenburg Elsfleth

Wohin geht die Reise?

1. Überblick
2. Ist – Zustand, Prognosen
3. Probleme
4. Ideen, Möglichkeiten
5. Handlungsvorschläge
6. Kurzfristig Umsetzbares
7. Gedankenaustausch

Facility Management und Immobilienwirtschaft

- **Facility Management**
  - Analyse /Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge
  - Lebenszykluskostenrechnung (Life-Cycle-Cost)

- **Ziel**
  - höchstmögliche Wertschöpfung im Lebenszyklus
  - durch nachhaltige Bewirtschaftung, Werterhaltung
  - transparente Kostenstrukturen und
  - Berücksichtigung der menschlichen Bedürfnisse und Maßstäbe

Lebenszyklus Gebäude / Infrastrukturen

Lebenszykluskosten

Investitionskosten

Nutzungskosten

Betriebskosten

Ver– Entsorgung

Reinigung und Pflege von

Gebäuden, Außenanlagen

Inspektion und Wartung

Sicherheitsdienste

Abgaben und Beiträge

Instandsetzungskosten

Verhältnis zwischen Investitions- und Nutzungskosten

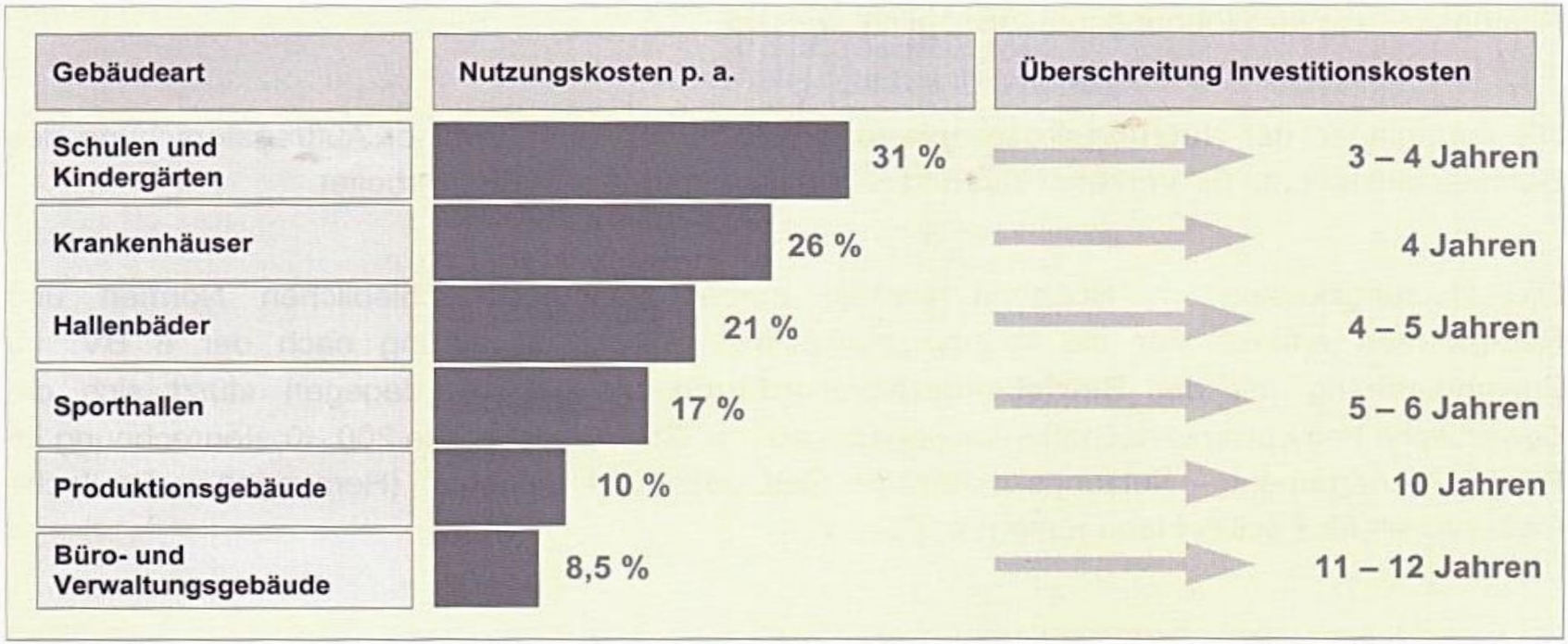


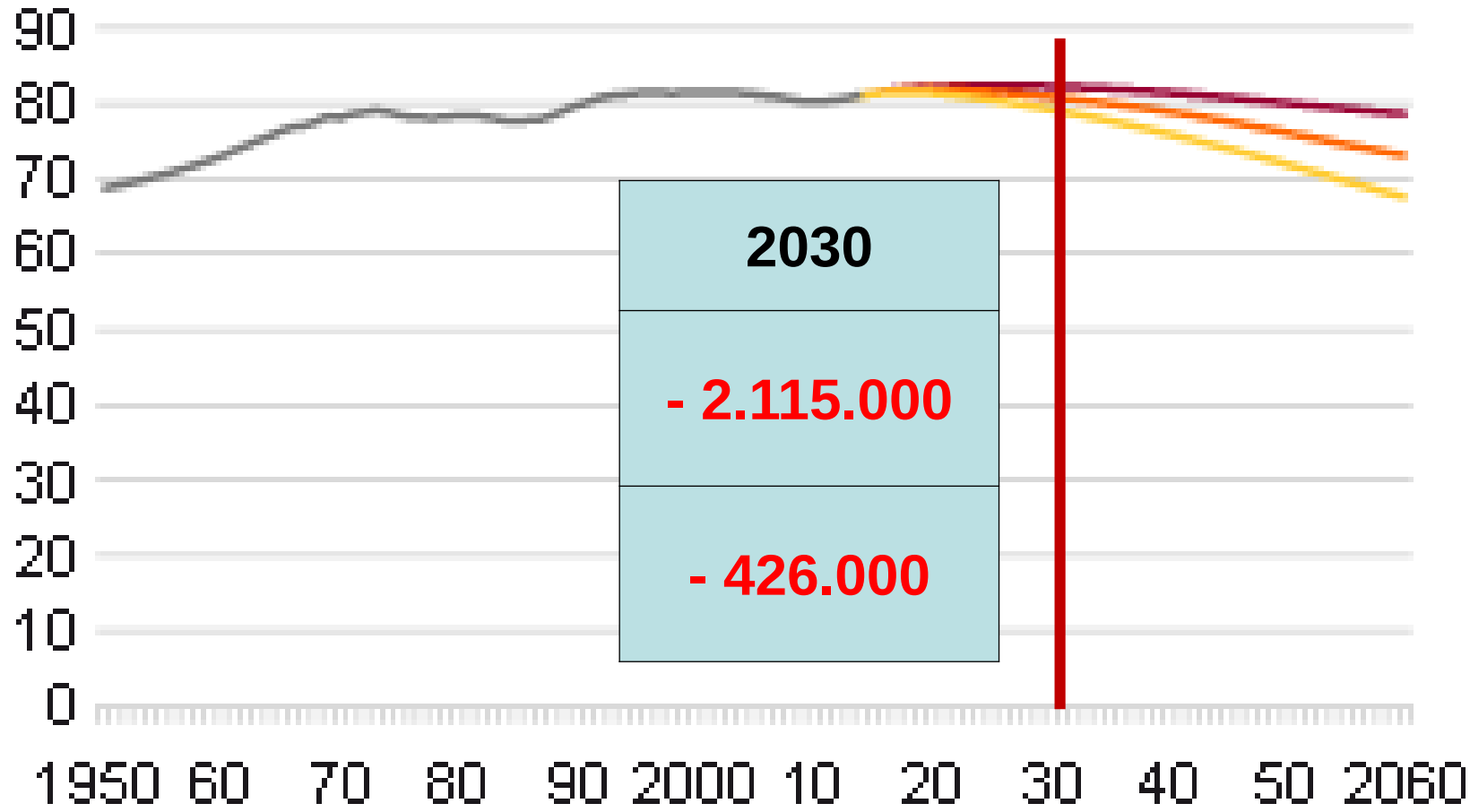
Abb. 6: Nutzungskosten im Verhältnis zu Investitionskosten bei gewerblichen und öffentlichen Bauten (Quelle: Zimmermann, Anja; Flächenmanagement – Grundflächen als Einflussfaktoren auf die Nutzungskosten, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung, 2003; Grafik: IFB 2006)

Herausforderungen

- **Gesellschaftliche Veränderungen**
  - In erster Linie durch: Veränderungen im Zusammenleben, die „mobilen“ Menschen, Tele- Arbeiter (Home-Office) und Flüchtlinge
- **Demografischen Wandel**
- **Zunahme der Mobilität**
  - Änderungen in der Wirtschafts- und Arbeitswelt
  - Die Globalisierung und die Arbeitsnomaden, Wanderungen, Auswanderungen….
  - Auflösung der Verbindung von Wohnort und Arbeitswelt, Mobilitätsfolge
- **Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen** (Nachhaltigkeit)
  - Treibhauseffekt, globale Erwärmung, Energieeinsparung (ENEV)..
- **Die Wohnung ist als Rückzugsort und Heimat erforderlich.**
  - Erholung, Entspannung, Regenerierung, Entschleunigung ….

Karriere weltweit: Die Arbeitsnomaden

Bevölkerungszahl



Ab 2014: Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungs-vorausberechnung.

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

Einwohnerschwund und Völkerwanderung in Niedersachsen

- 2001 = 7.956.416 Einwohner
- 2011 = 7.925.968 Einwohner (Verlust ~ 30.448 bezogen auf 2001)
- 2014 = 7.827.000 Einwohner (Verlust **~ 129.416** bezogen auf 2001)
- 2030 = 7.640.000 Einwohner (Verlust ~ 316.416 bezogen auf 2001)

- **Völkerwanderung von Süden nach Nordwesten**
- Im Nordwesten Bevölkerungszunahme um 51.796 Einwohner
- Im Süden Niedersachsens eine Abnahme um 82.244 Einwohner

- **Ehemaliger Regierungsbezirk Weser-Ems**
- Bevölkerungszunahme um 43.372 Einwohner
- Hier wohnt inzwischen jeder dritte Niedersachse.

- zum Vergleich: 2015 ~**100.000** Flüchtlinge in Niedersachsen

Quelle (LSKN) Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Wanderungsmuster - Schwarmverhalten

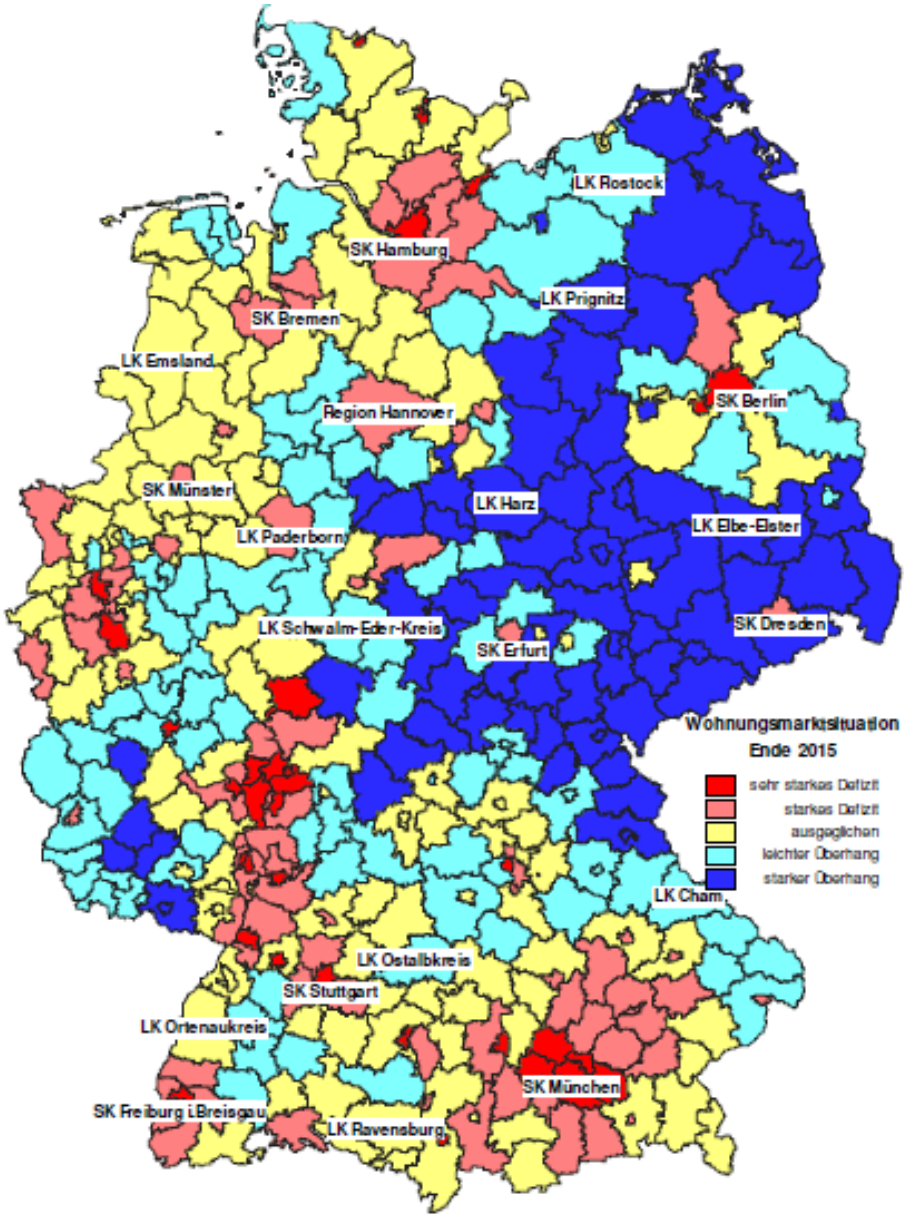
- Der Begriff soll ausdrücken, dass die Bevölkerung wie Zugvögel aus vielen Regionen Deutschlands aufsteigen,
  als Schwarm in vergleichsweise wenige „Schwarmstädte“ einfallen und dort für knappen Wohnraum sorgen.

  Dieses gilt auch innerhalb der Städte und Gemeinden.

„ Die Menschen kaufen in Schwarmstädten heute genau so begeistert Wohnungen und Häuser, wie einst die Menschen in den Niederlanden Tulpenzwiebeln. In der Geschichte der Menschheit gab es schon immer solche hysterischen Phasen. Wenn die Blase platzt: (siehe Kalifornien) halbieren sich die Preise oder gehen auf ein Drittel zurück.“

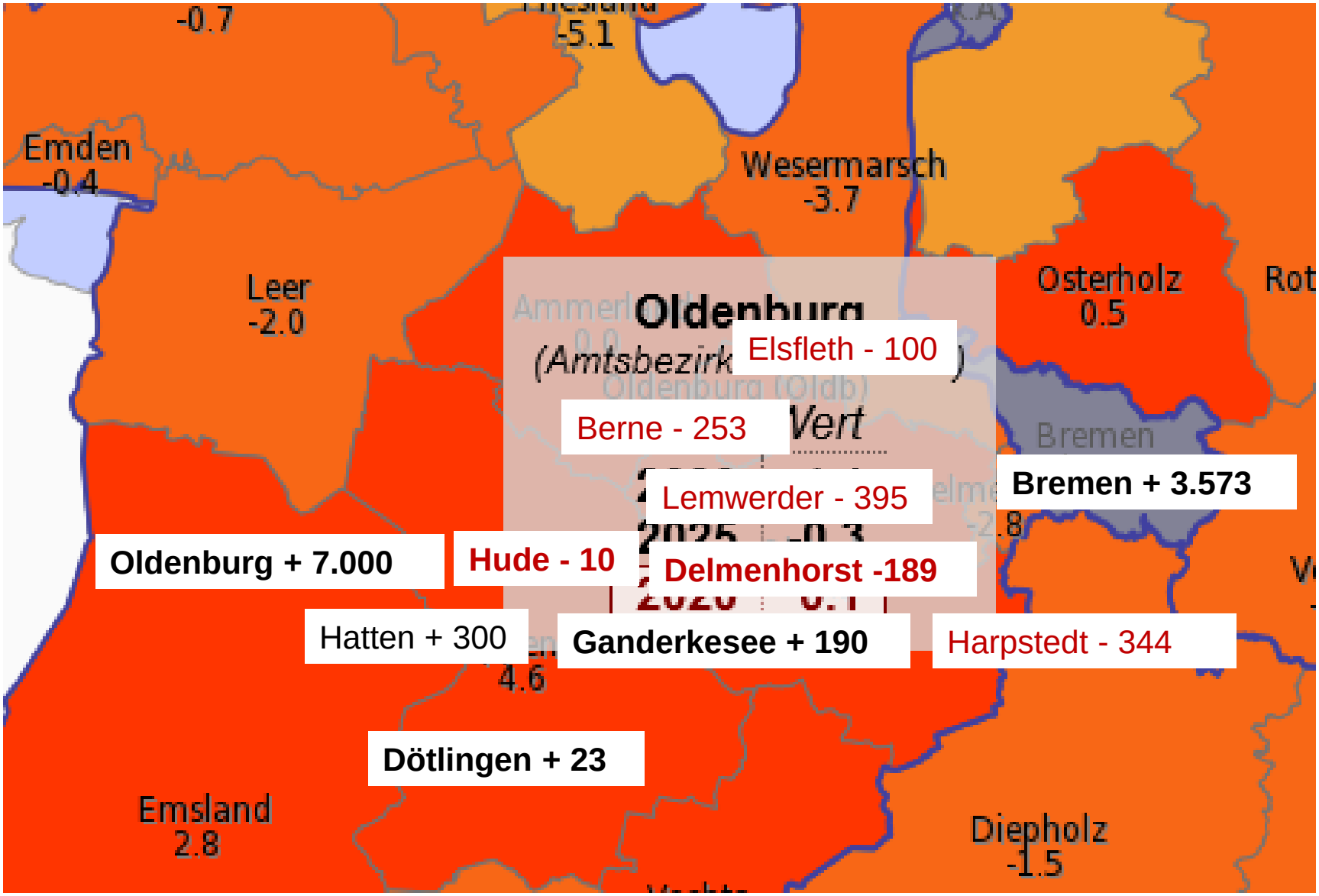
„ Quelle Die Zeit Dossier 17.12.2015

Wohnungsmarktsituation in Deutschland Ende 2015

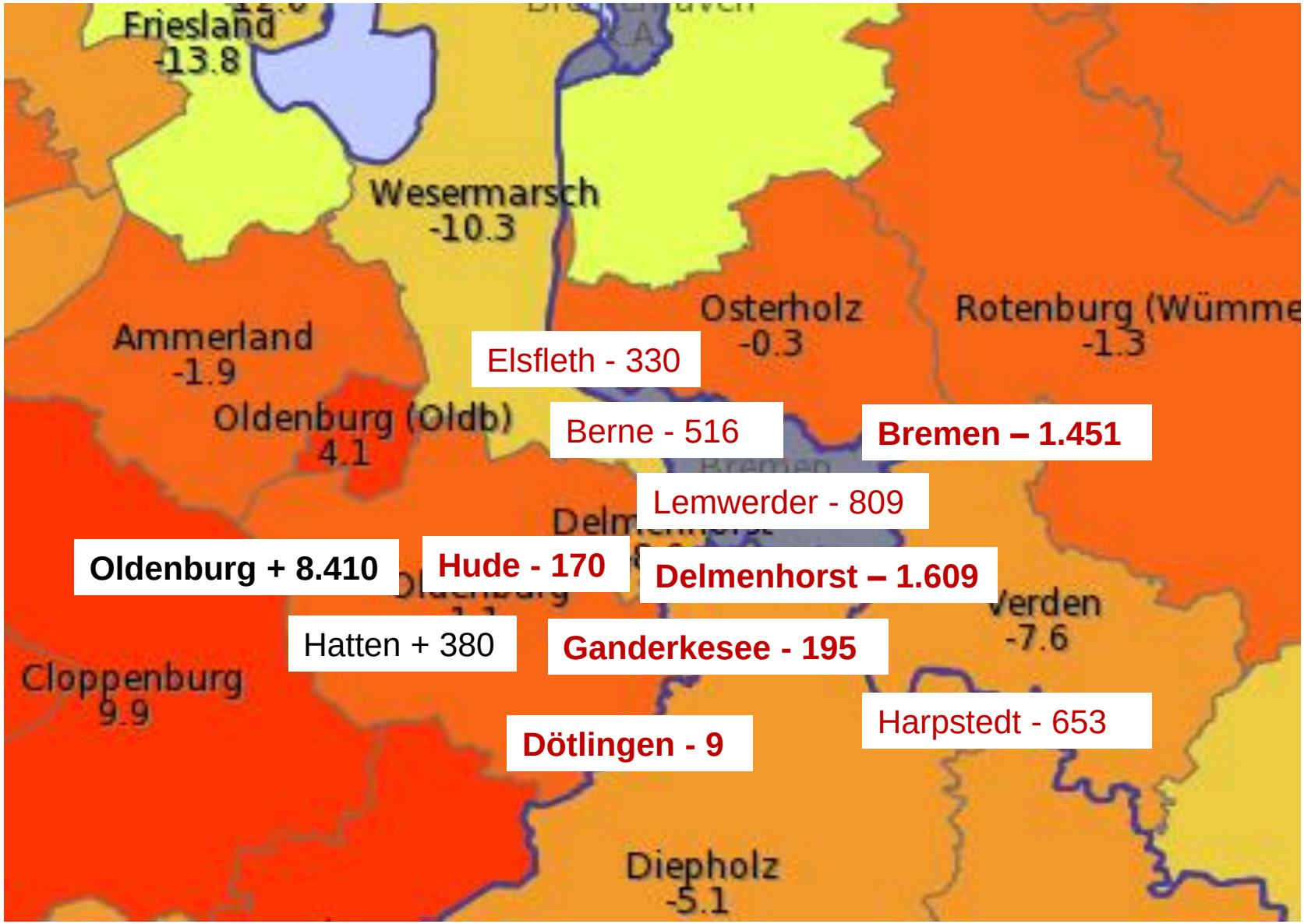


Folge des Wandels und des Schwarmverhaltens

Bevölkerungsstand Veränderungen 2013 - 2020



Bevölkerungsstand Veränderungen 2013 - 2030



Bevölkerungsentwicklung in Ganderkesee 2005 - 2014

2005 30.954 Einwohner

2014 31.034 Einwohner

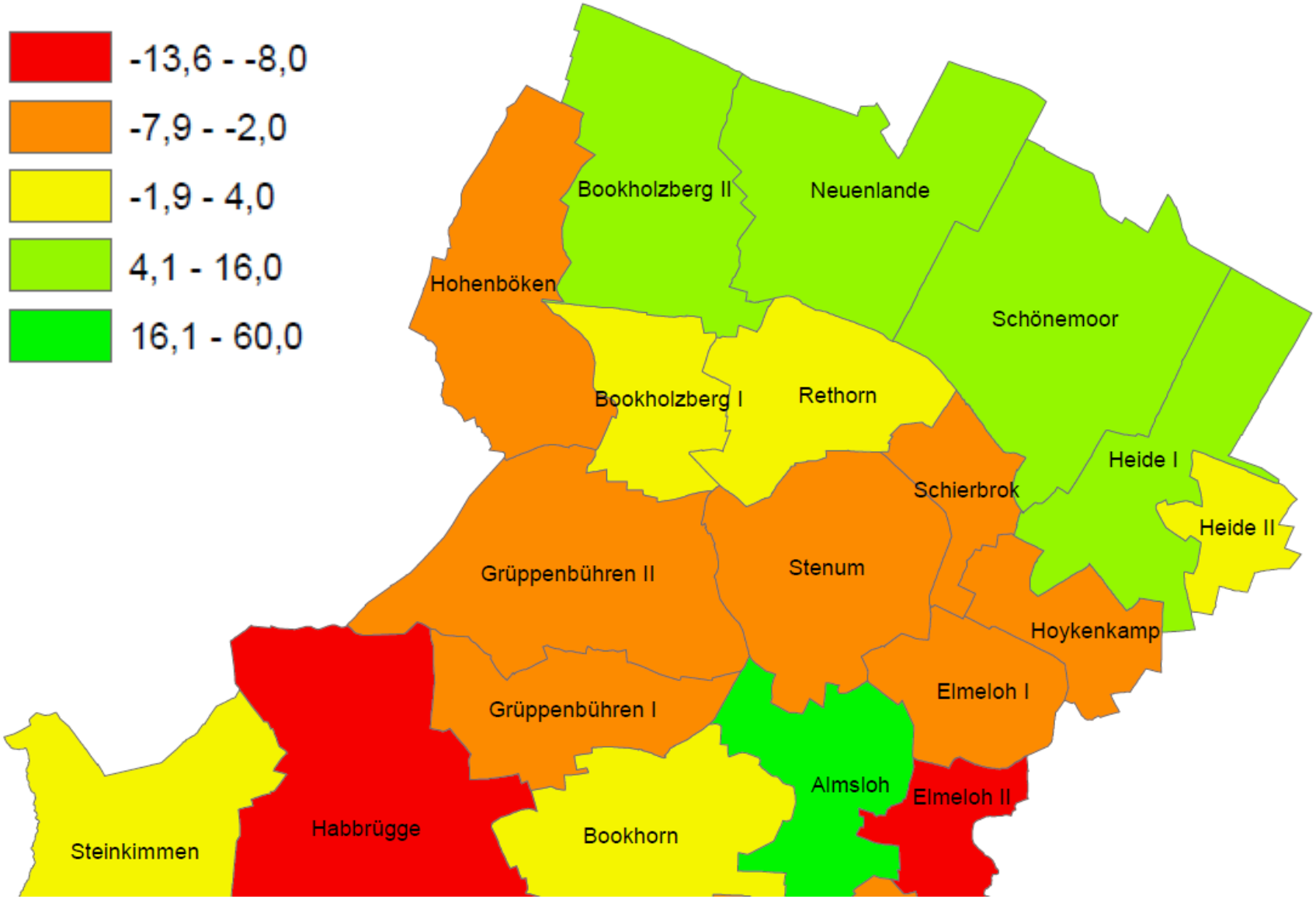
Entwicklung in den Bauernschaften sehr unterschiedlich

Gesamt + 797 Einwohner

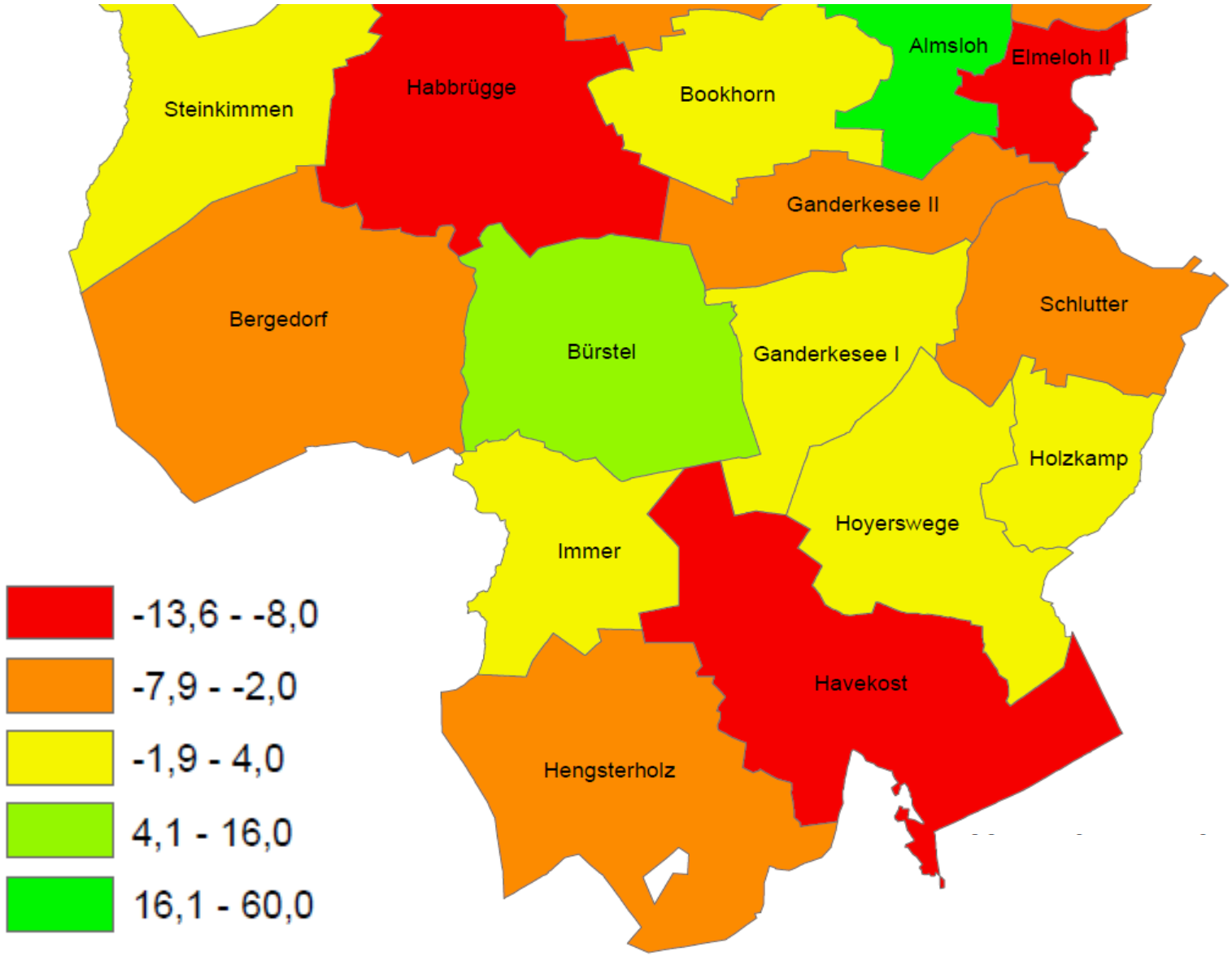
Verlust - 717 Einwohner

Gesamt= + 80 Einwohner

Ganderkesee nördlich



Ganderkesee südlich



Immobilien Wert

- **Sachwert**
  - Wertermittlung von Immobilien nach ImmoWertV
  - losgelöst vom Marktwert (der „Materialwert“ der Immobilie)

- **Marktwert oder Verkehrswert**
  - der aktuelle Wert einer Immobilie
- **Einwohnerrückgang**
  - Im Regelfall koppelt der Marktwert sich vom Sachwert ab.
  - Der **Marktwert** sinkt parallel zum Einwohnerrückgang.

Folgen

- **Der Beleihungswert sinkt.**
- **Die Immobilie müsste unter Wert verkauft werden,**
- **bzw. findet keinen Käufer.**

Auswirkungen- Gemeindehaushalt, Infrastruktur und Immobilenpreise

Landkreis Goslar - „Herrenlose Grundstücke nehmen zu“
Thorsten Henneberg Landkreis Goslar (NDR 1 Niedersachsen 10/2014)

Rund 70 Gebäude stehen allein hier leer und sind marode.
Trend: steigend

….. wir haben es zunehmend auch mit herrenlosen Grundstücken zu tun, das heißt, der Eigentümer hat das Grundstück aufgegeben oder wir haben nach einem Tod keine Erben gefunden.

In diesen Fällen muss die Kommune für die Kosten aufkommen
(in erster Linie Verkehrssicherheit, Abbruch…)
…die 180.000€ im Haushalt reichen nicht aus.

Reaktionen

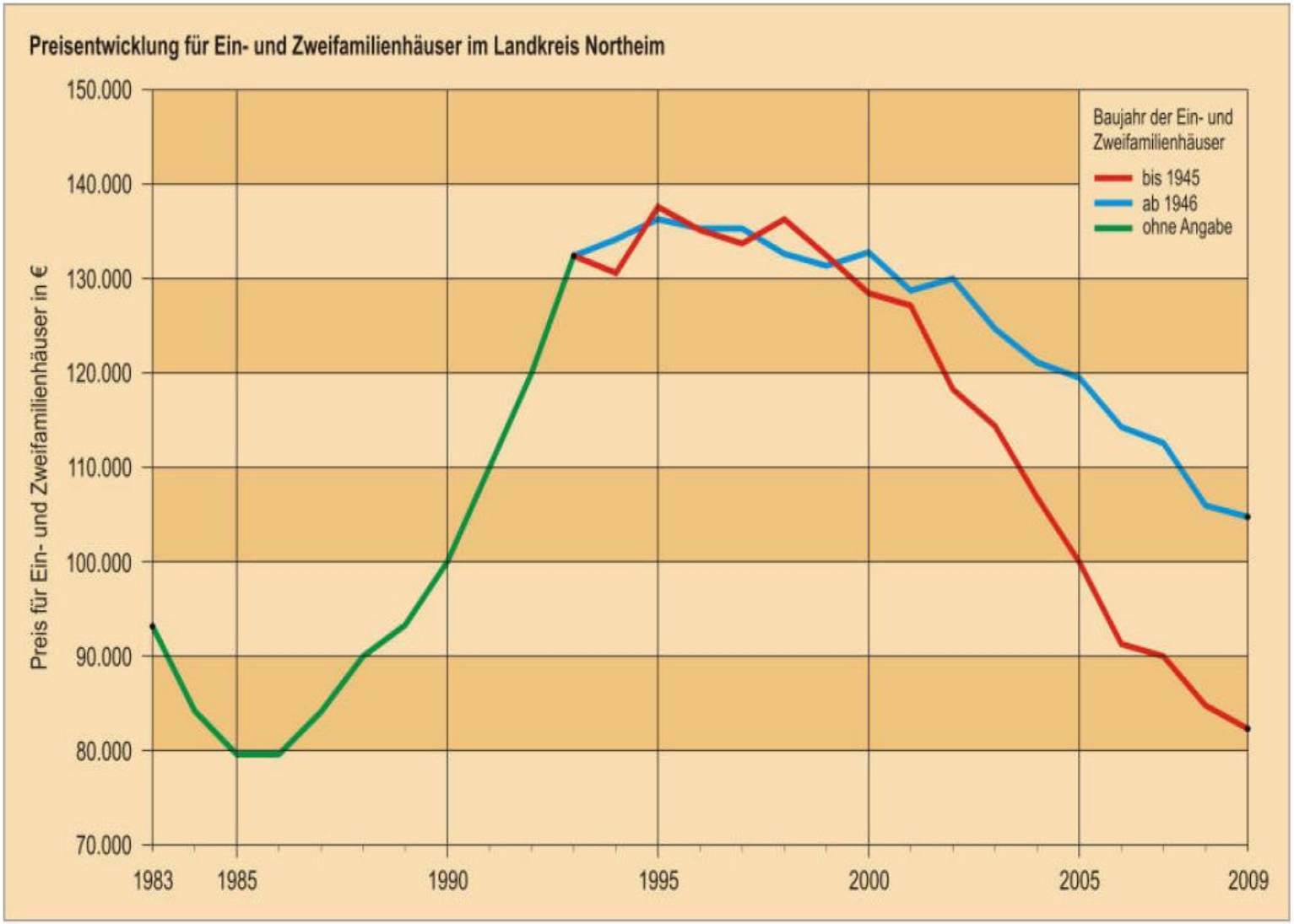
Schrumpfende Orte

Aber was passiert mit der Infrastruktur, Gebäuden
…..
Wenn keiner sich kümmert?

UNSER DORF HAT ZUKUNFT

Herausforderungen für Politik und Gesellschaft in Südniedersachsen

Preisentwicklung Northeim



Quelle: Ingo Gerloff: Tendenzen auf dem südniedersächsischen Grundstücksmarkt, Vortrag in Northeim am 24.08.2010

Demografie Pakt 2008

Bearbeitung:

FORUM GmbH

Martin Karsten
Regine Kleinert

Auftraggeber:

Landkreis Oldenburg in Kooperation mit den Gemeinden Dötlingen, Ganderkesee, Großenkneten, Hatten, Hude, Wardenburg, Stadt Wildeshausen und Samtgemeinde Harpstedt
mit finanzieller Unterstützung durch das Land Niedersachsen

Demografie Pakt 2008

Familienpakt

Ziele:

- Familien halten
- Familien anziehen
- Familien unterstützen

Jugendpakt

Ziele:

- Jugendliche halten
- Mit abgewanderten Jugendlichen in Kontakt bleiben

Seniorenpakt

Ziele:

- Senioren längstmöglichen Aufenthalt in ihren Wohnungen ermöglichen
- Senioren anziehen

Familienpakete:

- Schulpakete
- Pakete „Famili
- Paket Ärztliche Versorgung
- Mobil-Paket Familie
- Paket „Sport & Freizeit“

Jugendpakete:

- Mobil-Paket Jugend
- Paket „Sport & Freizeit“

Seniorenpakete:

- bstständigkeits-Paket
- terstützungs-Paket
- Paket Barrierefreiheit
- Paket Ärztliche Versorgung
- Mobil-Paket Senioren
- Paket „Sport & Freizeit“

Was wurde realisiert?

Arbeits- und Wirtschaftspakt

Ziel: durch interkommunale Zusammenarbeit sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze im Landkreis schaffen

Abb. 22: Der Demografie-Pakt für den Landkreis Oldenburg
(Quelle: Eigene Darstellung)

Zukunftskonzept Wohnen 2012 - Leitsatz

- Die Gemeinde Ganderkesee ist bestrebt, **in allen ihren Gemeindeteilen** auch zukünftig ein lebenswerter und attraktiver Wohnstandort zu bleiben, sowohl für bereits Ortsansässige als auch für Zuwanderer.
- Besonderes Augenmerk ... soll auf junge Familien und auf gesellschaftliche Eliten gelegt werden aber auch auf ältere Menschen, die innerhalb der Gemeinde in eine Wohnung umziehen wollen.
- **Schlussfolgerung** (Auszug)
- ..Neuausweisung für ca. **50 Wohneinheiten jährlich** anstreben
- d.h. rund 2,0 bis 2,5 Hektar Rohbauland jährlich beplanen
- **klare Schwerpunktsetzung zugunsten der „Hauptorte“ ….**

Folgerung

Es fehlen zur Zeit und in naher Zukunft:

- **Hochwertige Wohnungen**

- **Bezahlbare Wohnungen**
  - für junge Familien
  - Geringverdiener
  - „Grundsicherungsgefährdete“
  - Flüchtlinge

  Maximal kann gezahlt werden:
  - für Flüchtlinge 5,00€/m² Wohnfläche
  - im Sozialen Wohnungsbau 5,50€/m² Wohnfläche

Vergleich: Miethöhe / Haushaltsbelastung

Bremen Innenstadt

Miete +
Nebenkosten

+ ÖPNV

Ganderkesee Kernort

Miete +
Nebenkosten

+ ÖPNV

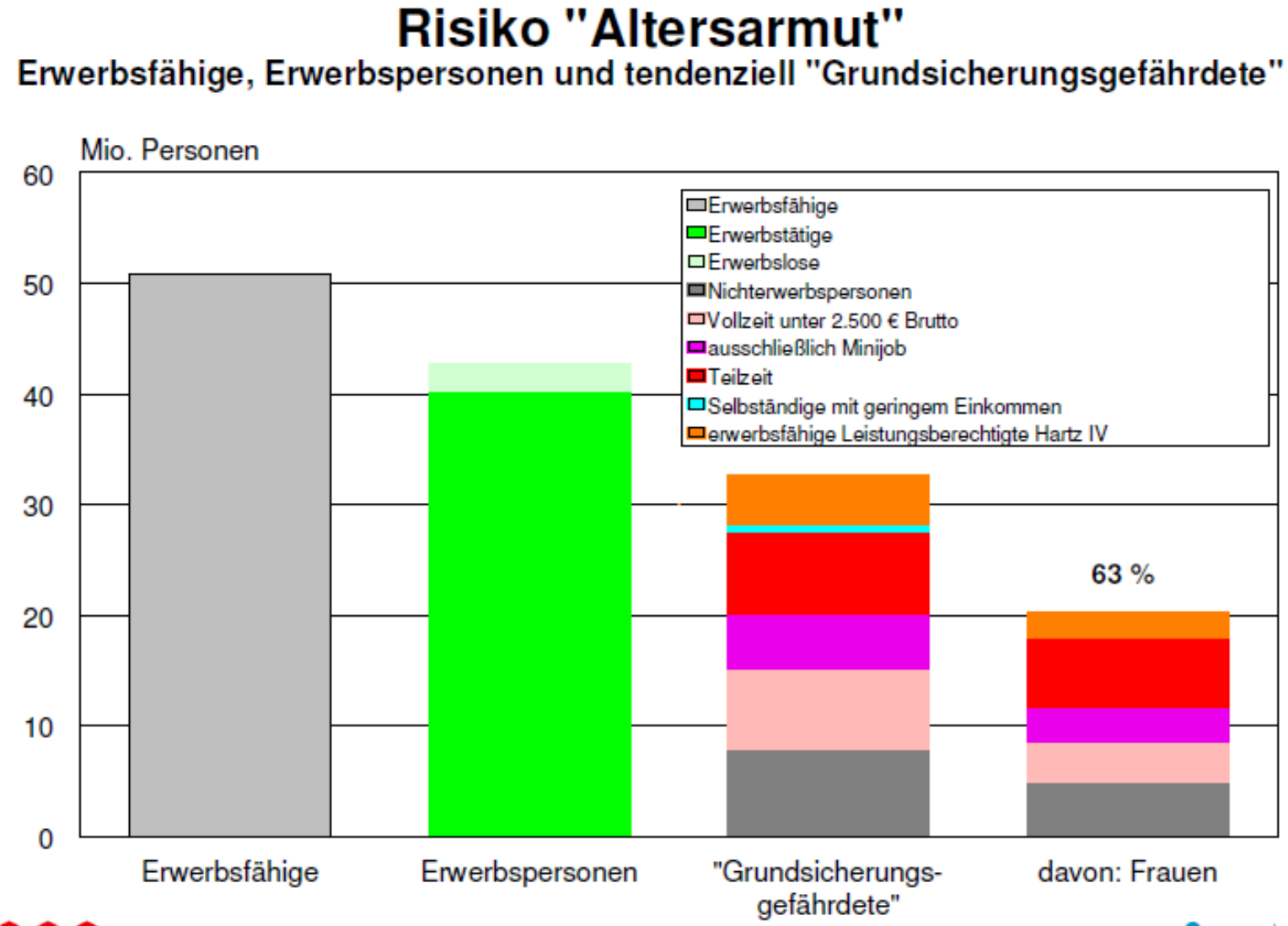
Bauernschaften

Miete+
Nebenkosten

+ Mobilitäts-
kosten

+ Kosten der
Nahversorgung
Lebensmittel
Arzt usw.

Risiko „Altersarmut“



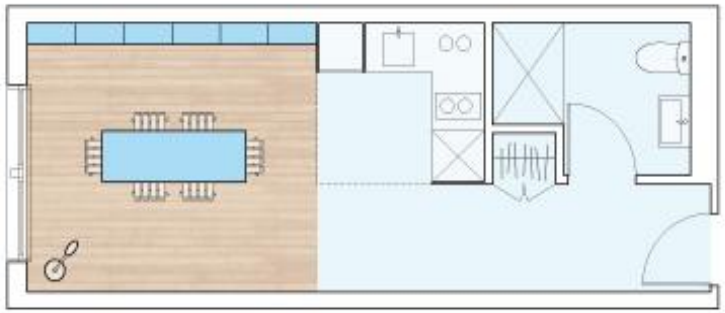
Grundbedürfnis Wohnen

- Verfügbare Wohnfläche **je Einwohner** Gemeinde Ganderkesee Anstieg von **~ 40m² 1987 auf ~ 53m² 2014.**
- Diese Wohnfläche wird für den größten Teil der Bevölkerung in Zukunft nicht mehr bezahlbar sein. (Altersarmut/Grundsicherungsgefährdete)
- Es besteht ein Bedarf an „Schlichtwohnungen“ und „Kleinstwohnungen“ mit geringer Wohnfläche und einfacher, zweckmäßiger Ausstattung.

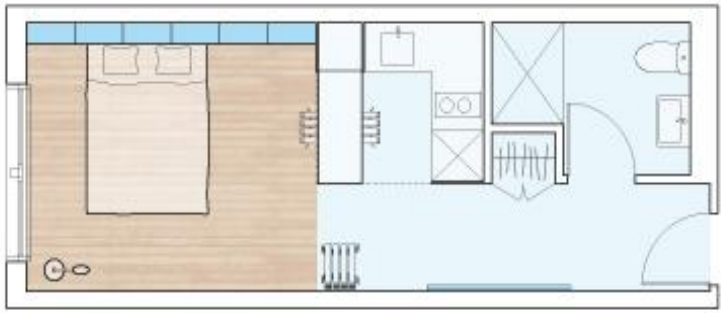
- **Baukosten**: z.B. durch die Verschärfung der ENEV im Januar 2016 erhöhten sich die Baupreise für Wohnungen um 8%.
- Diese Kosten können letztlich nur durch weitere Reduzierungen besonders der Wohnfläche aufgefangen werden.

Miete und Wohnfläche

- **Soziale Wohnraumförderung** in Niedersachsen – Mietwohnungen
  - für Alleinstehende bis 50 m²,
  - für zwei Haushaltsmitglieder bis 60 m²,
  - für drei Haushaltsmitglieder bis 75 m²,
  - für vier Haushaltsmitglieder bis 85 m²;
  - für jedes weitere Haushaltsmitglied bis 10 m² zusätzlich
- **Kleinstwohnungen** (Wettbewerb Deutschland1930)
  4 Personen ~ 40m²
- **New York Kleinwohnungen** „Manhattans Mauselöcher“ 2015
- 25 bis 28 m² (2 Personen)



Apt. #4D: Tag



Apt. #4D: Nacht

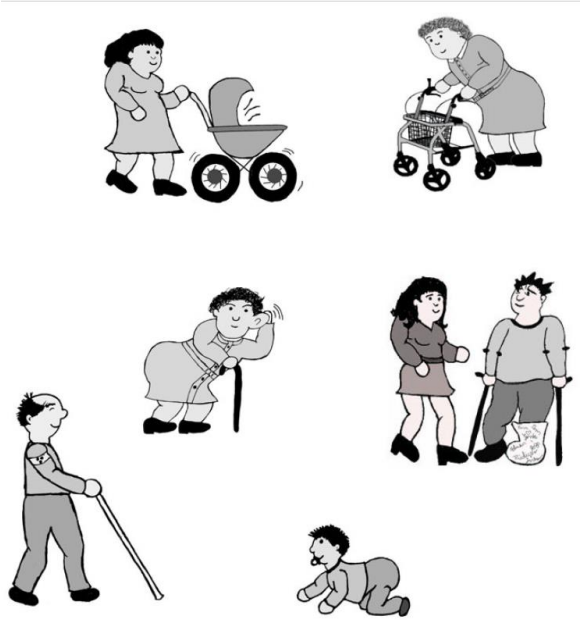
Reaktionen

Sinnvoll zur Werterhaltung bei Neubauten:

- Teilbarkeit einplanen (Einliegerwohnung)
- Barrierefreiheit planen (schwellenlos, breite Türen)
- Bodenbündige Duschen vorsehen
- Leerrohrnetz installieren (digitale Vernetzung, Smart Home)

Vorteile für

- Familien mit Kindern
- Geh- und Sehbehinderte
- Kinderwagen, Rollstuhlfahrer usw.



- Mehrkosten gering im Promillebereich

Wie plant man das Gegenteil von Wachstum?

- **Gemeinde Ganderkesee ~ 31.000 Einwohner in 25 Ortsteilen**
- ~ 2/3 der Einwohner leben in den drei Hauptorten
- In 14 Bauernschaften leben 4.255 Einwohner (zwischen 114 und 463 E.)
- „**Die Fläche**“ ist die Herausforderung
- Für vergleichsweise wenige Menschen sollte - im Rahmen der **öffentlichen Daseinsvorsorge** - sichergestellt werden

  - **Mobilität** (die Infrastruktur, Verkehr, Straßen usw.)
  - **Ver- und Entsorgung** (Energie, Wasser, Abwasser)
  - **Soziale Infrastrukturen** (Soziale Dienstleistungen)

  (Schulbildung, Hausärztliche Versorgung, Nahversorgung, usw.

Öffentliche Daseinsvorsorge des Staates und der Kommunen

- Gewährleistungs- und/oder Erbringungsverantwortung für die **flächendeckende Versorgung**
  - mit den, von den politisch Verantwortlichen als lebenswichtig eingestuften Gütern und Dienstleistungen

- **zu allgemein tragbaren Preisen**(= sozial verträglichen) **und in zumutbaren Entfernungen**

- Aufgabenfelder der öffentlichen Daseinsvorsorge
  - **Technische Dienstleistungen**
  - Versorgung mit Energie, Wasser, Telekommunikation, öffentlichem Nah- und Fernverkehr, Post, Abfall- und Abwasserentsorgung,
  - **Grundversorgung mit sozialen Dienstleistungen**
  - Kulturangebote, Gesundheitsdienste, Kinderbetreuung, Schulausbildung und Altenpflege oder Rettungsdienst, Katastrophenschutz und Brandschutz usw.

Quelle: „Regionalstrategie Daseinsvorsorge“ BMVI April 2016

Bevölkerungsrückgang = dünne Besiedlung und hohe Kosten

- die Erwerbstätigkeit nimmt ab, die Steuereinnahmen sinken
- die Wirtschaftskraft sinkt, die Bedürftigkeit nimmt zu, die Kosten steigen
- Infrastrukturen sind wirtschaftlich nicht mehr tragfähig
- z. B. **Wasser**
  - Der abnehmende Trinkwasserverbrauch führt zu geringeren Strömungsgeschwindigkeiten. Die Gefahr der Geruchs- und gesundheitsgefährdenden Keimbildung steigt. Querschnittsverringerungen, Spülungen usw. erhöhen die Kosten.
  - Zentrale Abwassersysteme sind auf eine bestimmte Anzahl von Nutzern ausgelegt. Kapital-, Material- und Energiekosten sinken nicht mit abnehmender Nutzerzahl, sondern sie bleiben gleich hoch oder erhöhen sich sogar.
- Die verbleibenden Bewohner müssen für dieselbe Leistung mehr bezahlen.
- **Dieses gilt auch für den Betrieb von Schulen, Arztpraxen, Supermärkten, Krankenhäusern usw.**

Infrastruktur: Abwasserkosten 2016

- Abwasserkosten - Bevölkerungsentwicklung
- Ganderkesee 1,45 €/m³
- Hude 2,02 €/m³
- Lemwerder 2,39 €/m³
- Butjadingen 2,93 €/m³
- Ovelgönne / Berne 3,90 €/m³

Wie plant man das Gegenteil von Wachstum?

Die entscheidende Frage:

- Ist es sinnvoll / wirtschaftlich (Investitions – und Nutzungskosten) **alle** Bauernschaften zu erhalten?
- Wenn **Ja** wie?
- Wenn **Nein** auf welche soll verzichtet werden?

Die Bauernschaften

- sind eine Grundlage für die Lebensqualität des Gemeinwesens
- sind Lebens- und Wirtschaftsraum, Kulturlandschaft, Natur- und Erholungsgebiet
- sind die Basis für die Lebensmittel- und Energieversorgung

Handlungsfelder

1. **Wohnen**
2. **Gewerbe**
3. **Infrastruktur**

   Mobilität (Verkehr, Straßen usw.)

   Ver- und Entsorgung (Energie, Wasser, Abwasser)

4. **Soziale Infrastrukturen** (Soziale Dienstleistungen)

   Schulbildung,

   Hausärztliche Versorgung, Telemedizin, Medizinische Zentren,

   Nahversorgung, Dorfläden,

   Mobile Versorgung.

Cuxhavener Wohnlotsen

Cuxhaven „Wohnlotsen am Wattenmeer“

Cuxhaven hat ein Problem:

Schon in wenigen Jahren könnte dort jedes vierte Haus leer stehen.

Jetzt versucht die Stadt an der Nordsee gegenzusteuern.

Neubürger werden kaum kommen, aber es soll zumindest der Bestand gesichert werden.

Projekt:

Aktivierungsstrategie zur Bestandsentwicklung von alternden Ein- und Zweifamilienhausgebieten

Niedersächsisches Ministerium
für Umwelt, Energie und Klimaschutz

Ideen

- **Dorf in Niedersachsen verschenkt Grundstücke**
- **Ottenstein im Landkreis Holzminden**„ 800 bis 1000 Quadratmeter groß sind die Grundstücke", sagt der Bürgermeister der 950-Seelen-Gemeinde im schönen Weserbergland, Manfred Weimer (CDU).
- Wert gut **10.000 Euro** pro Grundstück (~13 Euro m²)
- Die Kosten für die Erschließung müssten die Interessenten aber selbst zahlen.
- Quelle 11.07.2015, 08:04 Uhr | t-online.de, dpa

- **Eigentümer verschenken ihr Haus in Lengenfeld unterm Stein**
- Weil sich in Lengenfeld/Stein für das Haus in der Hauptstraße 66 kein Käufer finden will, entschloss sich Peter Steinwachs jetzt im Auftrag der Erbengemeinschaft, die Immobilie zu verschenken.
  "Wir wollen nur Grund und Boden bezahlt haben." Selbst hierüber ließe sich noch verhandeln.
- Quelle: Unstrut-Hainich-Kreis (Thüringen) Thüringer Zeitung 7.02.2014

Ideen

Italiens schönstes Dorf verschenkt seine Häuser

Der 7000-Einwohner-Ort Gangi in Sizilien verschenkt mehr als 30 Häuser.

Der Haken:

Der Erwerber muss innerhalb von drei Jahren renovieren und einziehen. Zusätzlich muss der Erwerber eine Bürgschaft in Höhe von 5000 Euro bei der Kommune hinterlegen. Renoviert dieser das Haus nicht innerhalb der vorgeschriebenen drei Jahre, darf Gangi das Geld behalten.

Digitale Dörfer in der Testphase

- **Bereich Logistik erfolgreich abgeschlossen**
- ältere Menschen und Menschen mit Behinderung erhalten Unterstützung bei ihren Wegen zum Einkaufen, zum Arzt oder bei anfallenden Arbeiten
- Pendler die auf ihren täglichen Routen zur Arbeit oder nach Hause Pakete ohne merklichen Mehraufwand mitbefördern und zustellen können, wird klar, dass im Verborgenen ein kleines Wunderwerk geschieht:
- „Durch Software vernetzen sich Mobilitäts- und Logistiksysteme, kombinieren sich Dienste aus unterschiedlichen Bereichen und schaffen für alle einen großen Mehrwert."
- Projekt des Fraunhofer-Instituts siehe www.digitale-doerfer.de

Im Alter vernetzt

Eine Bielefelder Wohnungsgesellschaft zeigt (seit ~1990) wie man älteren Menschen mithilfe smarter Technologien den Umzug ins Altersheim erspart.

- Videokamera an der Eingangstür
- Öffnung der Tür vom Sessel aus
- Licht- und Jalousieschalter schnurlos
- Terrassentüren, Fenster per Sensor überwacht
- Signalisierung ob alle Fenster verschlossen sind
- Heizkörperventil schließt automatisch
- Automatische Herd Abstellung
- Beaufsichtigungs-Szenarien mit Präsenzmelder
- z. B. niemand in der Küche - der Herd schaltet ab

Entgegen den häufig angeführten Argumenten, dass ältere Menschen moderne Technik ablehnen würden, wurden positive Erfahrungen gemacht. Skeptisch sind hier in der Regel die jüngeren Angehörigen.

Ver- und Entsorgungsbox

Sicherheit bei der Ver- und Entsorgung

- Medikamente, Lebensmittel
- Getränke
- Post, Pakete

Größe > 2 Bierkästen

Öffnen

- Schlüsselchip
- Tastenfeld

Überwachung

- z. B. Meldeeinrichtung
- „Es wurde geliefert“

Gemeinde Ganderkesee Ist - Zustand – Handlungsfeld Wohnen

- Ist ein Baulücken- und Leerstandskataster oder ein Leerstandsmanagement der gesamten Gemeinde vorhanden?
  - Grundlage z. B. für das für Projekt „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“
- Ist ein Flächenmanagement vorhanden?
- Ist eine Sozialraumanalyse (Vergleichbarkeit von Wohnorten) vorhanden?
- Ist ein Wohnraumversorgungskonzept vorhanden?
- Ist ein Wohn-, Gewerbeflächenmanagement vorhanden?
- Wie ist die Einwohnerverteilung in der gesamten Gemeinde?
  - Grundlage z. B. für ein Modellbauvorhaben „Familien- und Altersgerechte Infrastruktur und Quartiere“
  - Voraussetzung für Tele –Arbeit (Home-Office), Tele Medizin,
- Wie ist der Zustand der Netze in der gesamtem Gemeinde?
  - Digitale Dörfer usw.

Die Bebauungspläne der Gemeinde Ganderkesee

Flächennutzungs- und Bebauungspläne

- Werden die vorhandenen Bebauungspläne vor der Ausweisung neuer Baugebiete geprüft bzw. überarbeitet?
- Mögliche Prüfungskriterien:
  - Entsprechen diese Pläne noch der Bevölkerungsentwicklung?
  - Ist eine Nachverdichtung der Bebauung möglich?
  - Ist eine beidseitige Bebauung von Straßen möglich?
  - Kann man wenig genutzte Straßen stilllegen?
  - Sind die Straßenbreiten ausreichend oder wären Einbahnstraßen sinnvoller?
  - Ist es wirtschaftlich Abwasserstränge stillzulegen und dafür Sickergruben anzulegen?
  - usw.

Gemeinde Ganderkesee – Handlungsfeld Wohnen

- **Besteht überhaupt ein Bedarf an „Neuem“ Wohnraum in Ganderkesee?**
  (Nachdem der vorhandene Wohnraum optimal genutzt wird?)
- **Lassen sich Leerstände durch politische Maßnahmen vermeiden?**
  (z.B. durch finanzielle Anreize: Reduzierung der Grundsteuer usw.)
- **Wo in der Gemeinde ist preiswerter Wohnraum erforderlich?**
  (dafür wäre die Sozialraumanalyse hilfreich, Wohnraumversorgungskonzept)
- **Lässt sich die Nachfrage nach Wohnraum politisch steuern?**
  (z. B. durch Anreize „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“)
- **Gettobildungen vermeiden (z.B. keine reinen Flüchtlingsheime).**
  (in B- Plänen aufnehmen)
- **Wirtschaftlichkeit durch Lebenszyklusbetrachtung der Infrastrukturkosten**
  (Kosten dem Verursacher /dem Baugebiet /der Bauernschaft zuordnen)
- **Welche Maßnahmen lassen sich kurzfristig umsetzen?**
  (Festlegung von Zielen, Fortschreibung des Leitbildes,
  Überarbeitung der B-Pläne, Werbung für die Gemeinde / Bauernschaften,
  Nachteile von Boom Städten aufzeigen, usw.)

Fragebogen als eine Grundlage

- **z. B. zur Bürgerversammlung am ……..**

- **Wir bitten um Beantwortung der nachstehenden Fragen:**
- Was ist am jetzigen Zustand in …….. **positiv**?
- Was ist am jetzigen Zustand in ……. **negativ**?

- Lassen Sie Ihrer Phantasie freien Lauf, ohne an Kosten oder andere Hemmnisse zu denken.

  Es wäre schön, wenn …….
- Was könnte ohne großen Aufwand schon bald realisiert werden?

Handlungsfelder

1. **Wohnen**
2. **Gewerbe**
3. **Infrastruktur**

   Mobilität (Verkehr, Straßen usw.)

   Ver- und Entsorgung (Energie, Wasser, Abwasser)

4. **Soziale Infrastrukturen** (Soziale Dienstleistungen)

   Schulbildung,

   Hausärztliche Versorgung, Telemedizin, Medizinische Zentren,

   Nahversorgung, Dorfläden,

   Mobile Versorgung.

Motto

»Wer Entscheidungen nicht plant,

sondern sich erst darum kümmert,

wenn die Entscheidung fallen muss,

der handelt zu spät.«

Konfuzius