

# Studie zur regionalen Demografiefähigkeit



LANDKREIS OSTERHOLZ

## LOS 2

### Fallstudie

# Demografischer Wandel in der **GEMEINDE GRASBERG**

### Endfassung

#### Verfasser:

FORUM GmbH, Oldenburg  
Oktober 2007

## Gliederung

<b>1</b>	<b>Konzeption der Fallstudie .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Demografischer Wandel in Deutschland .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Die Gemeinde Grasberg im Überblick .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>8</b>
4.1	Das Demografieprofil der Gemeinde Grasberg.....	8
4.2	Bevölkerungsentwicklung.....	10
4.3	Altersstruktur der Gemeinde Grasberg .....	13
4.4	Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg .....	15
4.5	Demografische Perspektiven der Gemeinde Grasberg .....	25
<b>5</b>	<b>Potenziale, Problemlagen und Herausforderungen im demografischen Wandel .....</b>	<b>28</b>
5.1	Wohnungs- und Immobilienmarkt.....	28
5.2	Soziale Infrastruktur .....	34
5.2.1	Kinderbetreuung.....	34
5.2.2	Allgemeinbildende Schulen.....	36
5.2.3	Jugendliche in Grasberg .....	38
5.2.4	Seniorenbezogene Infrastruktur.....	39
<b>6</b>	<b>Gute Ansätze und Handlungsoptionen .....</b>	<b>42</b>
6.1	Übergreifende Strategie- und Leitbildentwicklung.....	43
6.2	Verbesserung der Informationsgrundlagen.....	44
6.3	Handlungsoptionen für Zielgruppen .....	45
6.4	Siedlungsentwicklung.....	48
6.5	Anpassung sozialer Infrastruktur.....	50

## 1 Konzeption der Fallstudie

Die Fallstudie ‚Demografischer Wandel in der Gemeinde Grasberg‘ ist Teil eines Auftrages des Landkreis Osterholz an die FORUM GmbH unter dem Titel ‚Studie zur regionalen Demografiefähigkeit‘. Das Konzept der Fallstudie baut auf einer ‚Praxisstudie zum demografischen Wandel in der Region Bremen‘ auf, die die FORUM GmbH im Auftrag des Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. im Jahr 2006 erstellt hat. Die Einordnung der demografischen Strukturen und Entwicklungen Grasbergs in den nationalen und gesamtregionalen Zusammenhang lässt sich sowohl über den allgemeinen Teil der Studie zur regionalen Demografiefähigkeit, wie auch aus der Praxisstudie erschließen und sind daher nicht Gegenstand dieser Fallstudie.

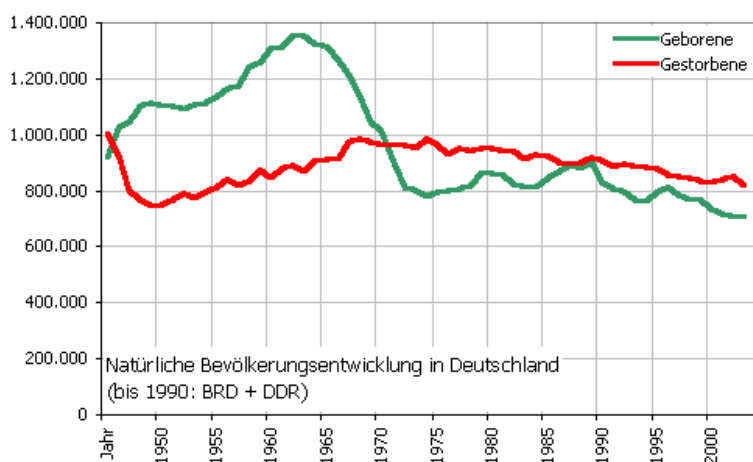
Die Fallstudie ist in sechs Kapitel gegliedert. Nach der Darstellung der räumlichen Strukturen der Stadt (Kapitel 3) wird in Kapitel 4 auf die demografische Ausgangslage eingegangen, bevor in Kapitel 5 die Potenziale, Problemlagen und Herausforderungen thematisiert werden. Anschließend werden ‚Gute Beispiele‘ herausgearbeitet sowie Handlungsoptionen in Bezug auf Wohnungsmarkt, Baulandentwicklung und sozialer Infrastrukturplanung skizziert. Um angesichts der Fülle des zugrunde liegenden Daten- und Informationsmaterials eine möglichst übersichtliche und anschauliche Darstellung zu erreichen, werden die wichtigsten Informationen zur besseren Lesbarkeit zu prägnanten Aussagen verdichtet und mit Graphiken hinterlegt.

In die Fallstudien für die Kommunen des Landkreises Osterholz sind neben ausführlichen Auftakt- und Koordinationsgesprächen mit Vertretern der kreisangehörigen Kommunen (‚BürgermeisterInnengespräche‘) und Auswertungen umfangreichen Datenmaterials (speziell Niedersächsisches Landesamt für Statistik sowie Daten des kommunalen Meldamts) auch Gespräche mit Experten aus der Region eingeflossen, u.a. mit Vertretern der Bereiche Immobilien-/Wohnungsmarkt, Senioren (z.B. Seniorenbeiräte), Familie und Jugend.

## 2 Demografischer Wandel in Deutschland

Die demografische Struktur Deutschlands und seiner Teilräume war auch in der Geschichte niemals über längere Zeiträume konstant. Seit jeher haben sich markante historische Einschnitte wie Seuchen, Kriege oder aber soziale bzw. wirtschaftliche Innovationen auch in der Entwicklung und Zusammensetzung der Bevölkerung niedergeschlagen.

Die oftmals als Idealbild für einen ‚gesunden Bevölkerungsaufbau‘ herangezogene Bevölkerungspyramide, existierte in Deutschland zuletzt vor etwa 100 Jahren. Schon zuvor hatte jedoch ein Prozess eingesetzt, dessen Folgen uns im 21. Jahrhundert vor zunehmende Probleme stellt: der Geburtenrückgang. Mit Ausnahme einer kurzen Erholung in den 1930er Jahren sind die Kinder je Frau stetig zurückgegangen, lagen aber zunächst noch deutlich über der sog. Bestandserhaltungsrate von 2,1.

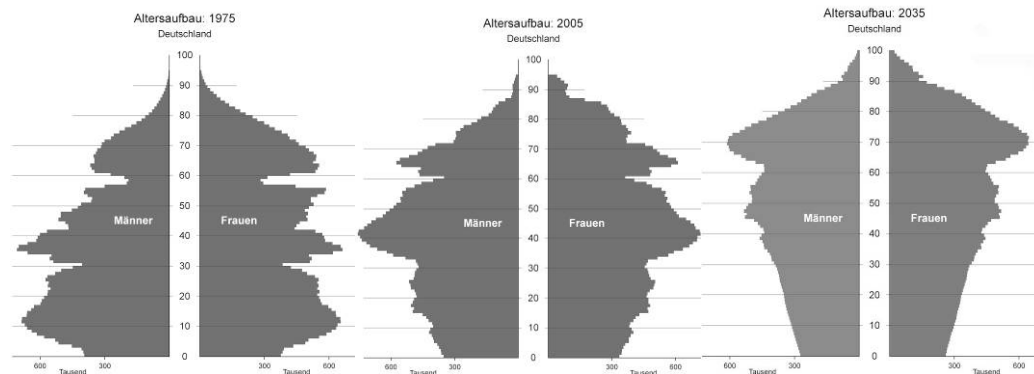


**Abb. 1: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Deutschland nach dem 2. Weltkrieg**  
(Quelle: wikipedia)

Charakteristisch war daher in Deutschland wie in den meisten westlichen Staaten der starke Anstieg der Bevölkerungszahlen speziell seit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert, der in Deutschland bis in die 1970er Jahre angehalten hat. Eine über dem Bestandserhaltungsniveau liegende Geburtenrate bei langsam sinkender Sterberate war verantwortlich für diese Entwicklung. Vor etwa 35 Jahren jedoch hat sich das Verhältnis schlagartig umgekehrt und in Deutschland konnte sich eine zuvor ungekannte Entwicklung verfestigen: Im Gefolge der unter der Bezeichnung ‚Pillenknicke‘ subsumierten Umwälzungen ist die Geburtenrate innerhalb weniger Jahre signifikant um nochmals mehr als ein Drittel deutlich gesunken und hat das Bestandserhaltungsniveau deutlich unterschritten auf etwa 1,4 Kinder je Frau.

*In der Konsequenz bedeutet dies, dass jede Elterngeneration im Vergleich zur vorigen seither um ein Drittel abnimmt, sofern keine Zuwanderungsgewinne erfolgen!*

Die nachstehenden Graphiken bilden die Altersstruktur Deutschlands im Abstand von jeweils 30 Jahren ab, zeigen also etwa drei Generationenschritte auf<sup>1</sup>. Besonders gut ist das ‚Durchwachsen‘ der geburtenstarken 1960er-Jahrgänge zu erkennen, die vor allem dem Immobilienmarkt im Umland der Ballungsräume in den vergangenen Jahren spürbaren Auftrieb verschafft haben.



**Abb. 2: Altersaufbau der deutschen Bevölkerung 1975, 2005 und 2035 (Vorausberechnung)**

(Quelle: Statistisches Bundesamt 2006)

*Bereits seit Anfang der 1970er Jahre verzeichnet Deutschland einen negativen natürlichen Saldo mit weniger Geburten als Sterbefällen und ist daher auf internationale Zuwanderung angewiesen, um Bevölkerungsrückgang zu vermeiden (vgl. Abb. 1).*

Dass gerade heute das Thema ‚Demografischer Wandel‘ in aller Munde ist, ist beileibe kein Zufall: Weil nunmehr die Jahrgänge ‚vor dem Pickenknick‘ aus dem Alter herauswachsen, in dem üblicherweise Nachwuchs zu erwarten ist, der Geburtenschwund nun also immer stärker die zweite Generation erfasst, gehen die Geburtenzahlen derzeit besonders stark zurück. Im Zusammenspiel mit der unverändert wachsenden Lebenserwartung und aktuell sehr niedriger internationaler Zuwanderung schlägt sich der sog. ‚Demografische Wandel‘ in zunehmendem Maße in folgenden Tendenzen nieder (Details vgl. Langfassung der Praxisstudie):

- **Bevölkerungsrückgang** – etwa seit der Jahrtausendwende reicht die stagnierende internationale Zuwanderung nach Deutschland nicht mehr aus, um die wachsende Lücke zwischen Geburten und Sterbefällen auszufüllen. Es ist anzunehmen, dass 2002 ein historisches Bevölkerungsmaximum erreicht wurde.
- **Alterung** – Der Anteil der älteren und hochbetagten Menschen an der Gesamtbevölkerung nimmt kontinuierlich zu und wird erst nach 2050 seinen Höhepunkt erreichen. Der Anteil der Kinder nimmt sukzessive ab.
- **Internationalisierung**: Der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund steigt aufgrund der wachsenden Bedeutung der Zuwanderung für die Bevölkerungsentwicklung.
- **Veränderte Haushaltsstrukturen**: Der bis in die 1970er Jahre hinein klassische Familienhaushalt mit vier bis fünf Personen verliert immer mehr an Bedeutung, während die 1- und 2-Personen-Haushalte sowohl prozentual wie auch absolut zulegen.

<sup>1</sup> Zahlen für 2040: auf Basis der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes, [Variante 1: positiver internationaler Wanderungssaldo von 100.000 Personen], 2006

Diese übergeordneten Tendenzen schlagen sich auch im Großraum Bremen und im Landkreis Osterholz nieder. Je kleinräumiger der betrachtete Raum ist, desto stärker wirken sich jedoch zusätzlich spezielle Sonderentwicklungen wie beispielsweise Baulandausweisungen, Unternehmensansiedlungen bzw. –aufgaben usw. aus. Durch das Fortschreiben bisheriger Trends können diese Entwicklungen im kommunalen Maßstab daher nur sehr bedingt erfasst und vorhergesehen werden. Diese Fallstudie hat das Ziel, die Entscheidungsträger der Gemeinde dabei zu unterstützen, entsprechende Trends in wesentlichen Feldern kommunalen Handelns frühzeitig zu erkennen und die bisherigen Entwicklungsstrategien kritisch auf ihre Zukunftsfähigkeit zu überprüfen.

Mit Blick auf die besonderen Verantwortlichkeiten der Kommunen sind im Auftrag des Landkreises an die FORUM GmbH die Bereiche ‚Grundstücks- und Immobilienmarkt‘ sowie ‚soziale Infrastruktur‘ als Schwerpunktthemen dieser Fallstudie festgelegt worden.

### 3 Die Gemeinde Grasberg im Überblick

Die am Rande des Teufelsmoors an der in die Wümme mündenden Wörpe gelegene Gemeinde Grasberg ist die östlichste Kommune des Landkreises Osterholz. Im Nordwesten grenzt Grasberg an die Gemeinde Woppswede, im Südwesten an die Stadtrandgemeinde Lilienthal. Die Samtgemeinde Tarmstedt im Osten (Landkreis Rotenburg/Wümme) sowie im Süden der Flecken Ottersberg (Landkreis Verden) sind weitere Nachbarkommunen der Gemeinde Grasberg.

Grasberg ist die nach Einwohnern kleinste Gemeinde des Landkreises, besitzt mit 55 km<sup>2</sup> aber eine wesentlich größere Gemeindefläche als Ritterhude. Abgesehen von der Ortschaft Grasberg selber weist die Gemeinde kaum Verdichtungsansätze auf. Mit 139 Einwohner je km<sup>2</sup> ist die Einwohnerdichte Grasbergs deutlich niedriger als im Landkreis-Durchschnitt (173 Einw./km<sup>2</sup>), sie liegt aber über den Werten der Samtgemeinde Hambergen und Woppswedens.

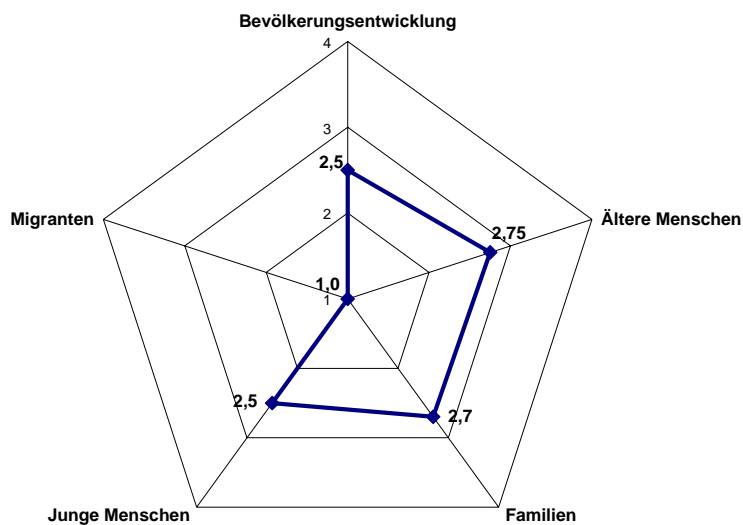
Das Gemeindegebiet ist außerhalb des Ortes Grasberg durch landwirtschaftliche Nutzung (Landwirtschaftsfläche: 85 %) sowie durch die charakteristischen Findorff-Dörfer geprägt, die auf die Moorkolonialisierung seit Mitte des 18. Jahrhunderts zurückgehen und noch heute einen hohen Anteil an Gebäuden mit zumindest ehemals landwirtschaftlichem Bezug aufweisen. Die namensgebende Ortschaft Grasberg stellt den siedlungshistorisch jüngsten Ort dar, denn sie ging erst 1831 aus der damaligen Gemeinde Eickedorf hervor. Eickedorf und Wörpedorf – die heute zum Siedlungsbereich des Ortskerns Grasberg gehören – waren 1752 bzw. 1753 die ersten Dorfgründungen im Zuge der Kolonialisierung des Teufelsmoors durch Johann-Christian Findorff. Die Siedlungsstrukturen Findorffscher Prägung sind noch heute von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde Grasberg, denn die langgezogenen Dörfer mit geringer Siedlungsdichte machen eine Konzentration der wesentlichen Infrastruktureinrichtungen im Ortskern Grasbergs notwendig. Zudem erschweren die Straßendörfer die Mobilität ihrer Bewohner; Ver- und Entsorgung, Straßenerhaltung und Schülerbeförderung sind weitaus aufwendiger zu bewerkstelligen als in kompakten Siedlungsstrukturen.

Grasberg verfügt über eine vergleichsweise ungünstige Anbindung an die überörtlich bedeutsamen Verkehrsachsen und damit an die Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Versorgungszentren in der Stadtregion Bremen. Als wichtigste Verkehrsachse führt die L133 in südwest-nordöstlicher Richtung durch die Gemeinde und verbindet Grasberg mit Lilienthal und der Samtgemeinde Tarmstedt. Über die L133 verläuft auch das Gros des Pendlerverkehrs mit dem Oberzentrum Bremen; eine Anbindung an den Schienennah- und -fernverkehr besteht nicht. Mit lediglich ca. 1000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt Grasberg als Arbeitsplatzstandort im Landkreis lediglich eine untergeordnete Funktion; über 60 % der Beschäftigten am Wohnort Grasberg haben einen Arbeitgeber außerhalb der Gemeinde.

## 4 Ausgangslage

### 4.1 Das Demografieprofil der Gemeinde Grasberg

**Grasbergs Demografieprofil:**  
**Überwiegend durchschnittliche Demografie-Indikatoren im Regionsvergleich, aber sehr geringer Anteil ausländischer Einwohner.**



**Abb. 3: Mittelwerte der Demografie-Indikatoren für die Gemeinde Grasberg**  
 Lesehilfe: Je geringer der Wert des einzelnen Indikators, desto geringer ist die relative ‚Betroffenheit‘ der Gemeinde Grasberg in diesem Bereich  
 (Quelle: Eigene Berechnung & Darstellung auf Basis von Daten der Bertelsmann-Stiftung 2006)

Beim Vergleich der fünf demografischen Faktoren (Bevölkerungsentwicklung, Ältere Menschen, Familien, Junge Menschen und Migration) mit den übrigen Gemeinden des Landkreises weist die Gemeinde Grasberg nach Osterholz-Scharmbeck und Worswede die drittgrößte Betroffenheit vom demografischen Wandel auf; der Mittelwert der Indikatoren liegt auf der Skala von 1 bis 4 bei 2,5.

Es ist daher aus aktueller Perspektive im regionalen Vergleich **eine durchschnittliche Betroffenheit vom Demografischen Wandel** festzustellen.

Positiv sind die im Regionsvergleich recht hohen Anteile jüngerer Menschen sowie die bisher eher geringen Seniorenanteile in die Bewertung eingegangen. Allerdings werden in diesen Bereichen bereits bis 2020 auf Grundlage der Daten der Bertelsmann-Stiftung auch erhebliche Verschiebungen erwartet: Die Anzahl der 60 – 79-Jährigen würde sich danach um ein Drittel erhöhen, die der über 80-Jährigen sogar annähernd verdoppeln. Im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich war der Wanderungssaldo bei den Familien-Altersgruppen, was bereits auf einen in Kapitel 4 noch näher zu behandelnden Attraktiv-



tätsverlust der Gemeinde als Wohnstandort hindeutet. Bis 2020 ist nach der Prognose der Bertelsmann-Stiftung aus dem Projekt ‚Wegweiser Demografie‘ ein Wachstum der Einwohnerzahl Grasbergs um 3,3 % (Basis 2005) zu erwarten – ein Wert, der leicht über der Prognose für den Landkreis liegt und nach den jüngsten Entwicklungen als sehr optimistisch eingeschätzt werden muss (vgl. Kapitel 4.5).

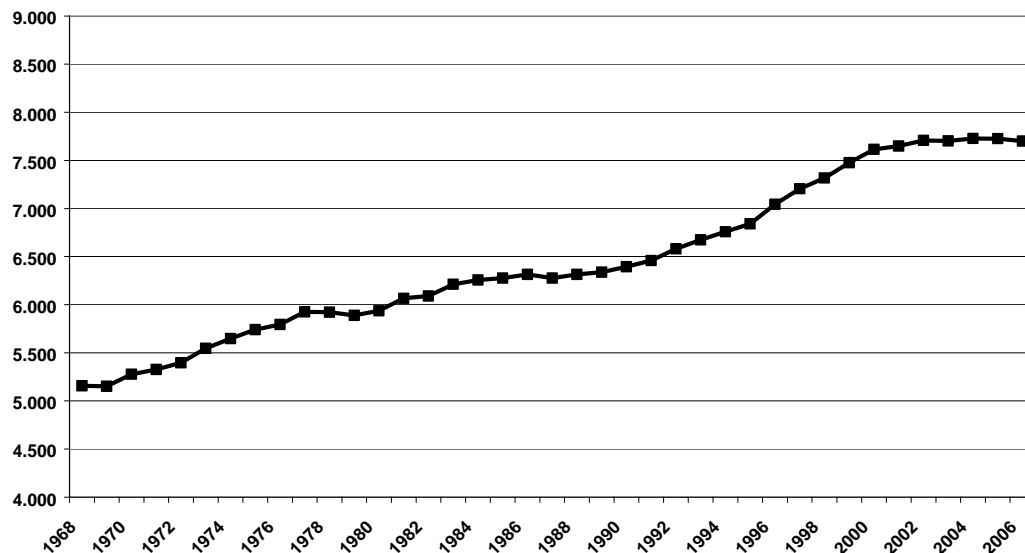
Da sich in den vergangenen drei Jahren regionsweit markante Strukturverschiebungen bei den Wanderungsverflechtungen vollzogen haben (siehe z.B. Kapitel 4.4) und die Bevölkerungsentwicklung zuletzt regionsweit deutlich hinter den Prognosen zurückgeblieben ist, sind speziell die auf erwarteten zukünftigen Entwicklungen basierenden Bewertungen mit einem nicht unerheblichen Unsicherheitsfaktor behaftet. In den folgenden Kapiteln wird daher der Versuch unternommen, Strukturen und Zusammenhänge hinter den jüngsten demografischen Entwicklungen aufzudecken, um auf diese Weise weitergehende Hinweise auf die zu erwartenden Entwicklungen und die daraus resultierenden Handlungserfordernisse zu erhalten.

Bei der Typisierung der Gemeinden im Gebiet der Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten (vgl. <http://www.forum-oldenburg.de/demografie-nw.htm>) wird Grasberg als ‚Suburbane Kommune mit zumindest stabiler Entwicklung‘ charakterisiert.

## 4.2 Bevölkerungsentwicklung

**Grasbergs Einwohnerzahl ist in den zurückliegenden Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen. Ausschlaggebend waren in erster Linie erhebliche Wanderungsgewinne, lediglich bis Anfang der 1970er Jahre und in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre hat sich auch ein nennenswerter Geburtenüberschuss eingestellt. Seit 2002 stagniert die Bevölkerungszahl jedoch bei etwa 7.700 Personen.**

Die Gemeinde Grasberg hat mit etwa 50 % Einwohnerzuwachs in den vergangenen knapp vierzig Jahren die dynamischste Entwicklung im Landkreis Osterholz vollzogen. Vor allem in den 1970er und 1990er Jahren konnten teilweise jährliche Zuwächse von über 2 % (Maximum: + 2,95 % im Jahr 1996) erzielt werden. Kurz nach der Jahrtausendwende ist diese Entwicklung jedoch abrupt zu Ende gegangen, und die Einwohnerzahl stagniert bei etwa 7.700; der höchste Wert wurde mit 7727 Personen im Jahr 2004 erreicht; in drei der vergangenen vier Jahre stand ein leichter Bevölkerungsrückgang zu Buche.

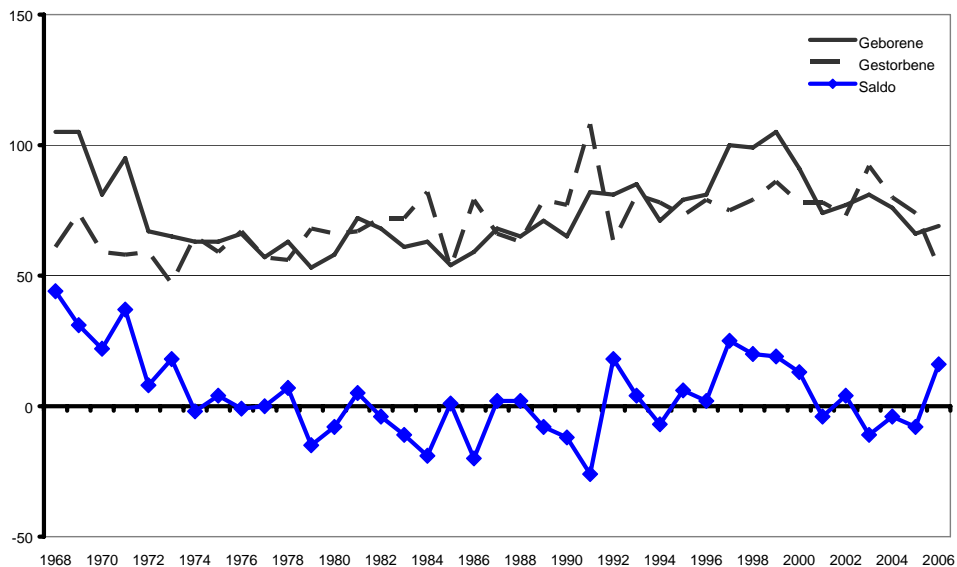


**Abb. 4: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Grasberg seit 1968**

(Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Bevölkerungsfortschreibung)

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist zu 94 % auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, denn in den meisten Jahren fiel der natürliche Saldo negativ aus oder lag lediglich leicht im positiven Bereich. Wanderungsgewinnen von 2.281 Personen seit 1968 stand ein natürlicher Zuwachs von lediglich 148 Personen gegenüber.

Die Anzahl der Geburten lag zur Mitte der 1990er Jahre teilweise bei über 100 jährlich, ist seither aber wieder deutlich abgesunken auf ein Niveau von unter 70. Die Sterbefälle sind im betrachteten Zeitraum dagegen leicht angestiegen: In den 1970er Jahren lagen sie bei durchschnittlich 60 im Jahr, in den 1980ern bei 70, in den 1990ern bei 80 und seit 2000 bei etwa 75.

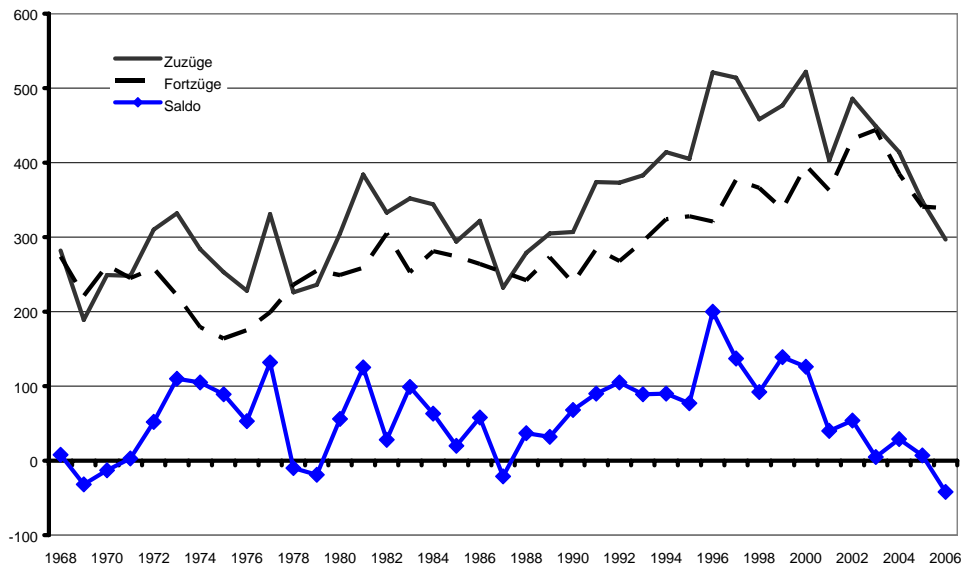


**Abb. 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Grasberg**  
(Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Bevölkerungsfortschreibung)

**2006 wurde mit einem Defizit von 42 Personen die schlechteste Wanderungsbilanz Grasbergs seit 1968 erzielt.**

Beim Wanderungsgeschehen lassen sich in den vergangenen vier Jahrzehnten drei markante Phasen unterscheiden:

- Bis Mitte der 1980er Jahre lagen die Zuzüge etwa bei 300 Personen jährlich, und damit zumeist um etwa 50 – 100 Personen über den Fortzügen, wobei jeweils eine leicht steigende Entwicklung stattgefunden hat.
- Ab Ende der 1980er Jahre kam es zu einem sprunghaften und dynamischen Anstieg vor allem bei den Zuzügen, die zeitweise die Marke von jährlich 500 überschritten. Die Fortzüge zogen mit leichter Verzögerung ebenfalls merklich an; ließen im Jahr 1996 aber noch einen Wanderungsgewinn von 200 Personen zu.
- Nach 1996 stagnierten die Zuzüge zunächst und brachen dann nach der Jahrtausendwende deutlich ein. Im Jahr 2006 zogen lediglich 297 Personen nach Grasberg – lediglich drei Jahre seit 1980 wiesen noch niedrigere Zuzüge auf. Die Fortzüge aus Grasberg erreichten ihren bisherigen Höhepunkt im Jahr 2003 mit 444 Personen, danach gingen auch sie erheblich zurück und lagen 2005 und 2006 um etwa ein Viertel niedriger bei etwa 340.  
Der Wanderungsverlust von 42 Personen im Jahr 2006 ist der mit Abstand schlechteste Wert in der gesamten Zeitreihe seit 1968!



**Abb. 6: Wanderungsgeschehen der Gemeinde Grasberg seit 1968**

(Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Wanderungsstatistik)

Die folgenden Analysen sollen Aufschluss darüber geben, inwiefern sich die auch in der Region Bremen/Osterholz immer stärker spürbaren Folgen des fortgesetzten demografischen Wandels bereits in den jüngsten Entwicklungen Grasbergs niederschlagen.

### 4.3 Altersstruktur der Gemeinde Grasberg

***Obgleich Grasberg im regionalen Vergleich mit einem Durchschnittsalter von 40,7 Jahren als relativ jung anzusehen ist, hat sich das ‚Ungleichgewicht‘ beim Altersaufbau der Bevölkerung der Gemeinde Grasberg in den vergangenen Jahren verstärkt. Überproportional sind vor allem die Menschen in den 40ern vertreten, während es an Kindern unter 10 Jahren und jungen Erwachsenen unter 30 mangelt.***

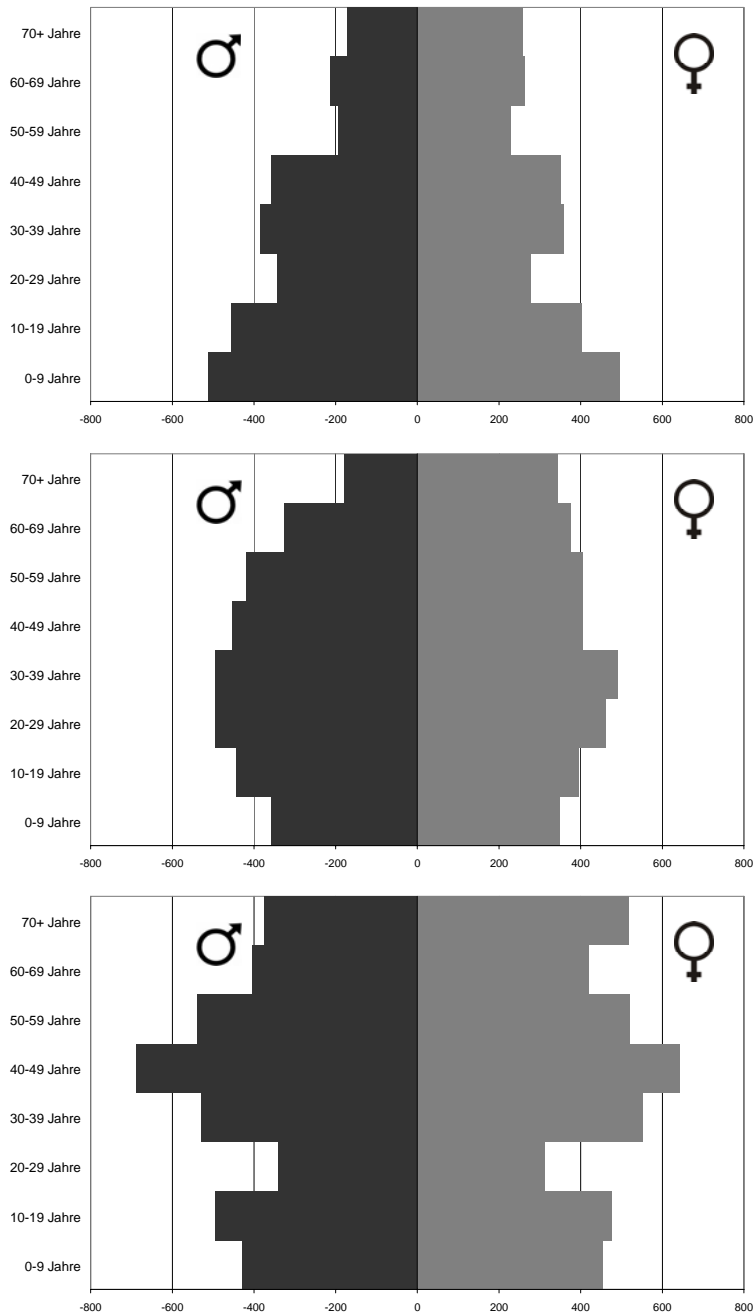
Der altersstrukturelle Aufbau der Bevölkerung und die zu erwartenden Entwicklungen der Altersstruktur stellen wesentliche Einflussgrößen im Hinblick auf die Betroffenheit einer Kommune vom demografischen Wandel dar. Daher sollen im Folgenden die Altersstrukturen Grasbergs näher betrachtet werden. Um den Einfluss der Wanderungsverflechtungen der vergangenen Dekaden zu beleuchten, werden neben den aktuellen Strukturen auch die Veränderungen seit 1970 dargestellt.

Grasbergs Bevölkerung ist mit einem Durchschnittsalter von 40,7 Jahren (Stand: 31.12.2006) im regionalen Vergleich vergleichsweise jung. Keine andere Kommune im Landkreis Osterholz weist heute einen Wert von unter 41 Jahren auf. Seit 1990 ist das Durchschnittsalter nur moderat um ca. drei Jahre gestiegen – auch dies ist ein vergleichsweise geringes Plus.

Wie stark sich der Altersaufbau der Grasberger Bevölkerung seit 1970, der Phase des deutschlandweiten Einbruchs der Geburtenzahlen, trotzdem gewandelt hat, zeigen die nachstehenden Grafiken: Die noch annähernd als ‚Bevölkerungspyramide‘ zu bezeichnenden Strukturen von 1970 haben sich bis zum Jahr 1990 zu einer eher ovalen Form entwickelt, mit geringeren Anteilen an Senioren wie Kindern und vielen Erwachsenen zwischen 20 und 40. Bis 2006 hat sich die Figur weiter signifikant verändert: Vor allem die 40- bis 49-Jährigen sind deutlich überrepräsentiert, während junge Erwachsene unter 30 Jahren fehlen.

Heute wohnen in Grasberg zwar etwas mehr Jugendliche bzw. junge Erwachsene zwischen 10 und 19 Jahren als noch 1970, trotz des Wachstums der Gesamtzahl der Einwohner um 50 % liegt dagegen die Anzahl der Kinder im Alter von unter 10 Jahren heute etwa 10 % unter der von 1970. Damals betrug der Anteil der Menschen unter 40 an der Gesamtbevölkerung noch 61 %, seither ist er kontinuierlich auf inzwischen 47 % gesunken (1990: 55 %).

Dass sich diese Verschiebungen aller Voraussicht nach auch künftig weiter fortsetzen werden, macht der Blick auf die aktuelle ‚Bevölkerungspyramide‘ recht schnell deutlich. Die derzeit stärksten Altersgruppen werden in den kommenden zwanzig Jahren erst in das Senioren-Alter ‚hereinwachsen‘ und den Altersdurchschnitt weiter anheben. Auf der anderen Seite drohen in den kommenden Jahren weiter rückläufige Geburten, weil die potenziellen künftigen Eltern (20- bis 29-Jährige) in der Altersstruktur Grasbergs außerordentlich schwach besetzt sind – gegenüber 1990 fehlt heute fast als ein Drittel dieser Altersgruppe (- 32 %)! Diese Trends können lediglich durch markante Wanderungsimpulse maßgeblich beeinflusst werden, daher werden die Wanderungsverflechtungen Grasbergs im Folgenden eingehend analysiert.



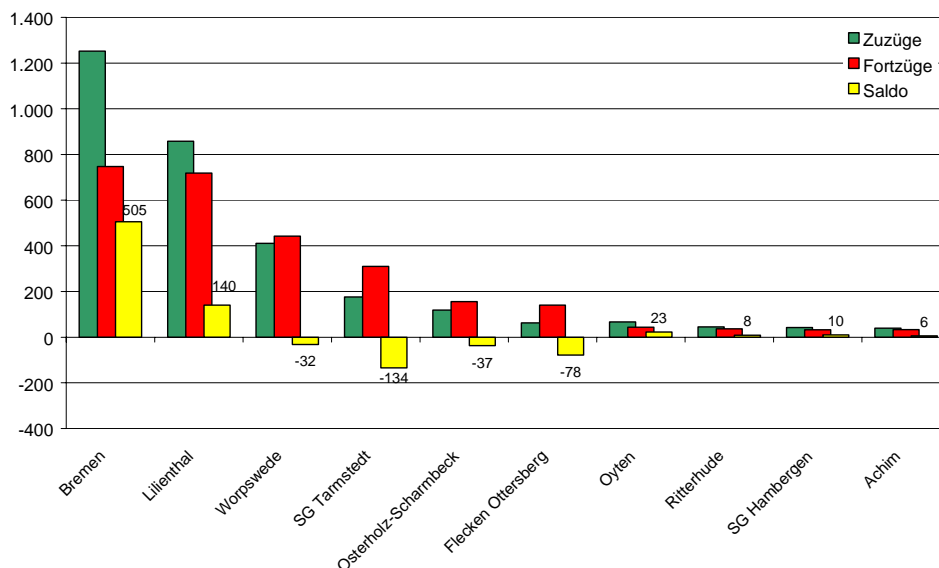
**Abb. 7: Altersstruktur der Gemeinde Grasberg 1970 (oben), 1990 (Mitte) und 2006 (unten)**  
 (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Bevölkerungsfortschreibung)

#### 4.4 Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg

Die herausragende Bedeutung des Wanderungsgeschehens für die Bevölkerungsentwicklung Grasbergs ist bereits mehrfach angesprochen worden. Im Folgenden sollen die Strukturen und Entwicklungen der Wanderungsverflechtungen weitergehend untersucht werden. Dabei werden eigene Auswertungen sowohl der Meldeamtsdaten der Gemeinde als auch von Daten der amtlichen Landesstatistik aus Bremen und Niedersachsen herangezogen.

**Das Gros der Wanderungsgewinne Grasbergs seit 1997 resultiert aus Zuzügen aus dem Oberzentrum Bremen. Zweitwichtigster Zuzugsort für Grasberg ist die Nachbargemeinde Lilienthal. Mit anderen Kommunen verzeichnet Grasberg entweder Wanderungsverluste oder nur leichte Wanderungsgewinne.**

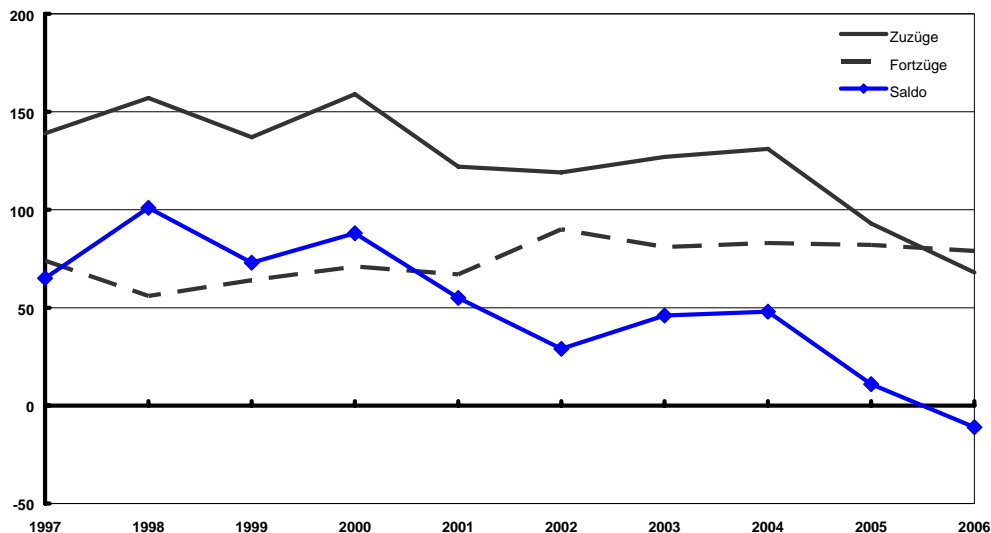
Ein Blick auf die Ranglisten der Zu- und Fortzüge im Zeitraum zwischen 1997 und 2007 zeigt sehr deutlich auf, dass Wanderungsverflechtungen in erster Linie mit Bremen und den übrigen Städten und Gemeinden der Region bestehen (vgl. Abb. 8). Die intensivsten Wanderungsverflechtungen hat Grasberg mit dem Oberzentrum: Aus 1.252 Zuzügen und 747 Fortzügen seit 1997 resultiert ein Wanderungsüberschuss von 505 Personen alleine aus Bremen. Deutlich weniger Zuzüge (858) aber ähnlich hohe Fortzüge (718) verzeichnet Grasberg mit Lilienthal, das somit im Saldo 140 Personen an Grasberg verloren hat. Etwa halb so hoch wie das Wanderungsaufkommen mit Lilienthal ist die Verflechtung mit Worpswede, der zweiten Nachbargemeinde aus dem Landkreis. 411 Zuzüge und 443 Fortzüge resultieren jedoch in einem leichten Wanderungsverlust von 32 Personen. Deutlich höhere Verluste (-143) bei in der Addition aus Zuzügen aus Fortzügen wesentlich niedrigerem Wanderungsaufkommen weist Grasberg mit der Samtgemeinde Tarmstedt aus dem Landkreis Rotenburg/Wümme aus. Auch mit dem Flecken Ottersberg (-78) und der Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck (-37) hat Grasberg im betrachteten Zeitraum leichte Einwohnerverluste zu verzeichnen.



**Abb. 8: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg**  
(Quelle: Eigene Berechnungen, Meldeamtsdaten der Gemeinde Grasberg)

Dass sich die beschriebenen Verflechtungsmuster sich in den vergangenen Jahren nicht stabil und gleichmäßig entwickelt haben und sich daher nicht ohne weiteres in die Zukunft fortschreiben lassen wird deutlich, wenn die Zu- und Fortzüge im Zeitverlauf betrachtet werden<sup>2</sup>.

Bei Bremen, dem wichtigsten Herkunftsort Grasberger Neubürger fällt zunächst ein sukzessiver Rückgang der Zuzüge aus dem Oberzentrum im betrachteten 10-Jahres-Zeitraum auf: Zogen zunächst noch jährlich etwa 150 Bremer nach Grasberg, waren es zwischen 2000 und 2004 nur noch etwa 120 bis 130. 2005 und 2006 ist der Zuzug rasch weiter zurückgegangen, auf zuletzt nur noch 68 Personen im Jahr 2006. Im selben Zeitraum war die Anzahl der aus Grasberg nach Bremen verziehenden Personen vergleichsweise stabil: In den ersten fünf Jahren zogen durchschnittlich etwa 70 Personen nach Bremen um, zwischen 2002 und 2006 waren es ungefähr 80. Der Trend bei den Wanderungsverflechtungen Grasbergs mit Bremen wird daher in erster Linie von der Entwicklung der Zuzüge bestimmt. Durch ihren Rückgang sinkt auch das Wanderungsplus Grasbergs mit Bremen von 100 im Jahr 1998 immer weiter ab, bis 2006 die Fortzüge erstmals die Zuzüge übersteigen und der Saldo leicht in den negativen Bereich stößt (-11).



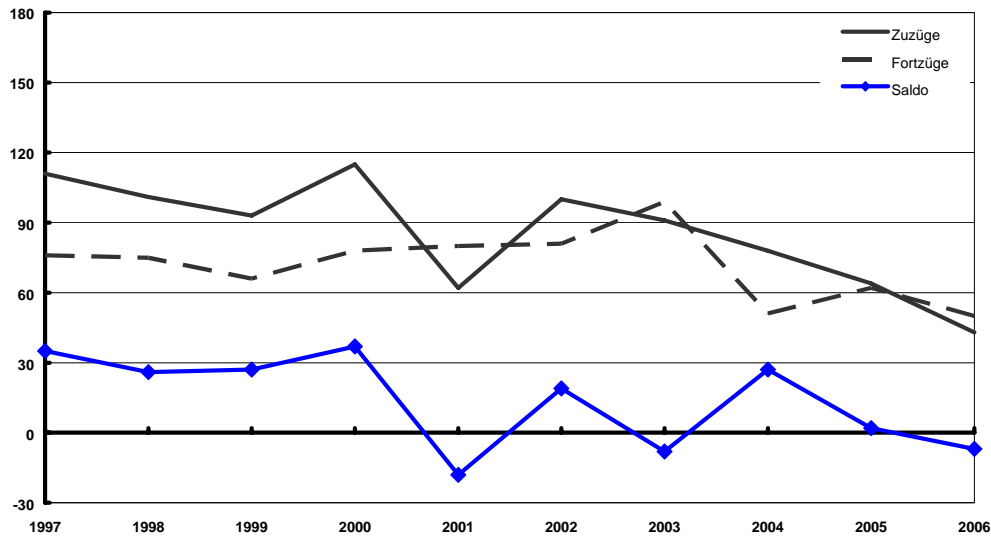
**Abb. 9: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg mit Bremen 1997 - 2006**

(Quelle: Meldeamtsdaten der Gemeinde Grasberg, eigene Berechnungen)

Das Bild der Struktur und Entwicklung der Wanderungen mit der Nachbargemeinde Lilienthal, Grasbergs zweitwichtigster Zuzugsgemeinde, ähnelt dem zuvor beschriebenen Verhältnis mit Bremen recht stark. Auch der Zuzug aus Lilienthal geht zunächst langsam zurück, nach 2003 beschleunigt sich dieser Trend. Gemessen am höchsten Wert aus dem Jahr 2000 (115) betrug der Zuzug 2006 nur noch etwas mehr als ein Drittel (43 Personen / 37 %). Auffallend ist aber, dass nach 2003 auch die Umzüge nach Lilienthal nachlassen, von zunächst 70 – 85 Personen jährlich auf 50 im Jahr 2006, sonst wäre der Saldo noch stärker unter 0 gesunken.

<sup>2</sup> Da die vorliegenden Meldeamtsdaten im Zeitraum 1990 bis 1996 Lücken hinsichtlich der Quell- und Zielorte der Umzüge aufweisen, wird lediglich der 10-Jahres-Zeitraum 1997 bis 2006 dargestellt.





**Abb. 10: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg mit der Gemeinde Lilienthal 1997 - 2006**

(Quelle: Meldeamtsdaten der Gemeinde Grasberg, eigene Berechnungen)

Festzuhalten bleibt, dass Grasberg aus den beiden wichtigsten Zuzugsorten des letzten Jahrzehnts zuletzt keine Einwohner mehr hinzugewinnen konnte, teilweise sogar Wanderungsverluste verzeichnete. Dies deutet auf einen markanten Einschnitt in den bisherigen Strukturen der regionalen Wanderungsverflechtungen hin, zumal eine ähnliche Entwicklung auch in anderen Kommunen beobachtet werden kann.

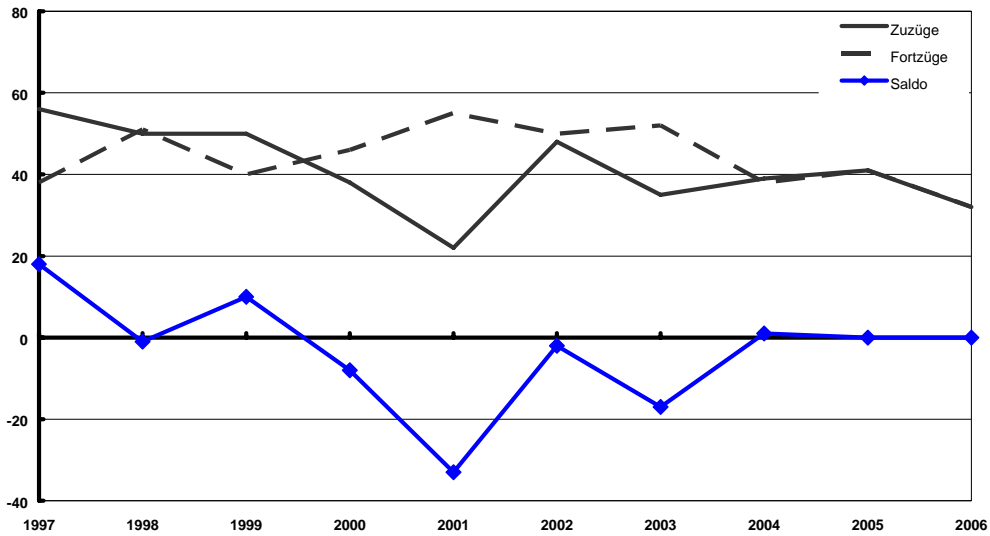
**Grasberg hat in den letzten Jahren zunehmend Einwohner an die zuvor wichtigsten Zuzugskommunen Bremen und Lilienthal verloren.**

Des Weiteren werden nachstehend in den Abbildungen 11 bis 14 die Wanderungsbeziehungen mit Worpswede, der Samtgemeinde Tarmstedt, Osterholz-Scharmbeck und Ottersberg näher dargestellt.

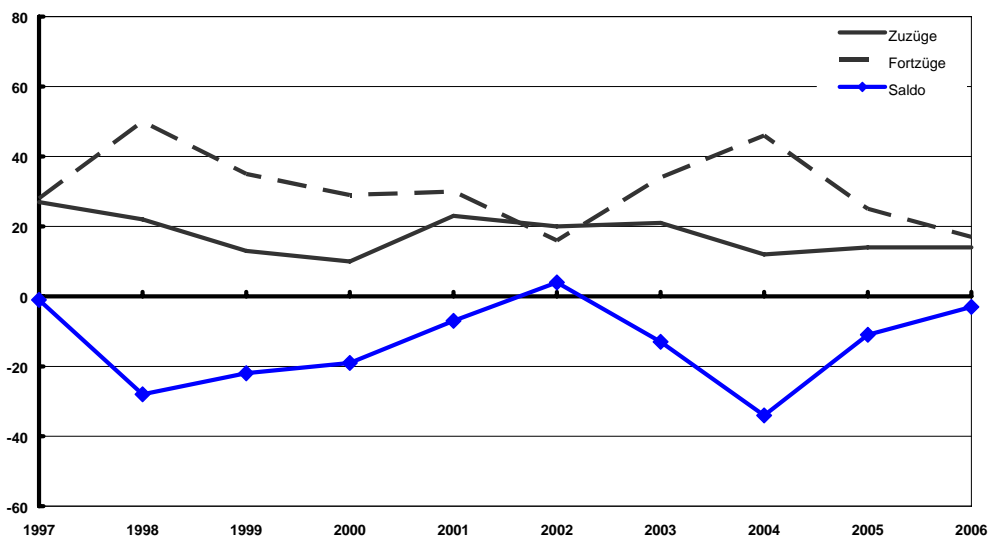
Bei den Wanderungen der Bürger Grasbergs und Worpswedes sind keine klaren Entwicklungen auszumachen. Überwiegend lagen die Zuzüge aus Worpswede leicht unter den Fortzügen; in den vergangenen drei Jahren war das Verhältnis jedoch praktisch ausgeglichen.

Wie erwähnt weist Grasberg im betrachteten Zeitraum recht hohe Einwohnerverluste an die Samtgemeinde Tarmstedt aus. Mit der Samtgemeinde besitzt Grasberg in den meisten Jahren negative Bilanzen auf, allerdings sind die Verluste in den letzten beiden Jahren deutlich zurückgegangen; 2006 betrug der Saldo lediglich -3 Personen.

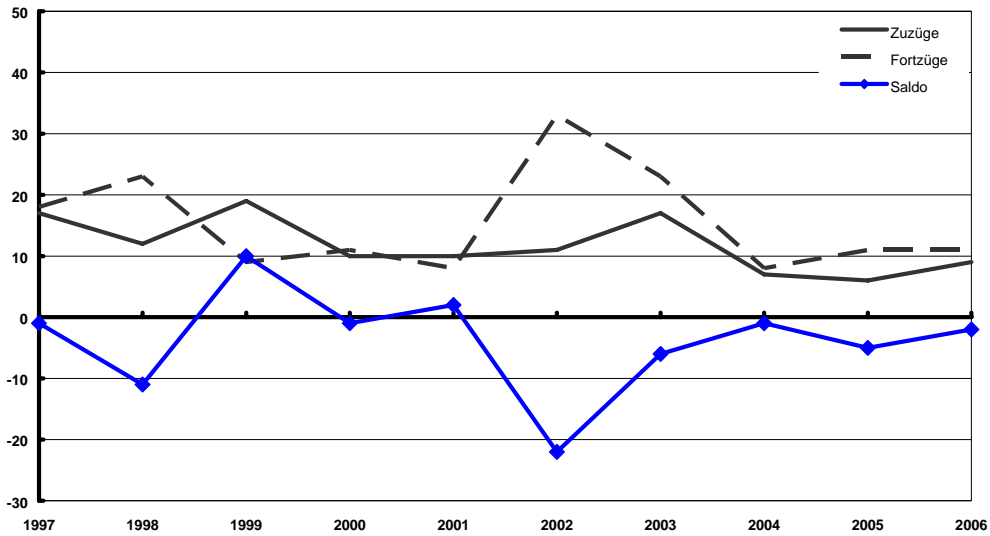
Während sich die Wanderungsverluste an die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck aufgrund von gesunkenen Fortzügen deutlich abgeschwächt haben, ist bisher keine markante Veränderung des Zuzug-/Fortzugverhältnisses mit Ottersberg zu erkennen. In sämtlichen betrachteten zehn Jahren hat Grasberg in geringfügigem Umfang Einwohner an den Flecken abgegeben.



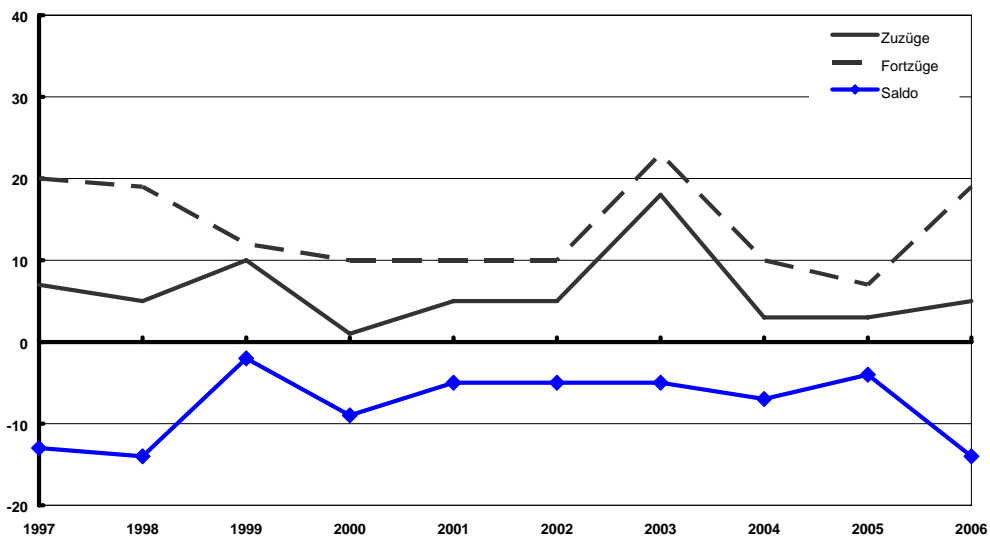
**Abb. 11: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg mit der Gemeinde Worpswede 1997 - 2006**  
(Quelle: Meldeamtsdaten der Gemeinde Grasberg, eigene Berechnungen)



**Abb. 12: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg mit der Samtgemeinde Tarmstedt 1997 - 2006**  
(Quelle: Meldeamtsdaten der Gemeinde Grasberg, eigene Berechnungen)



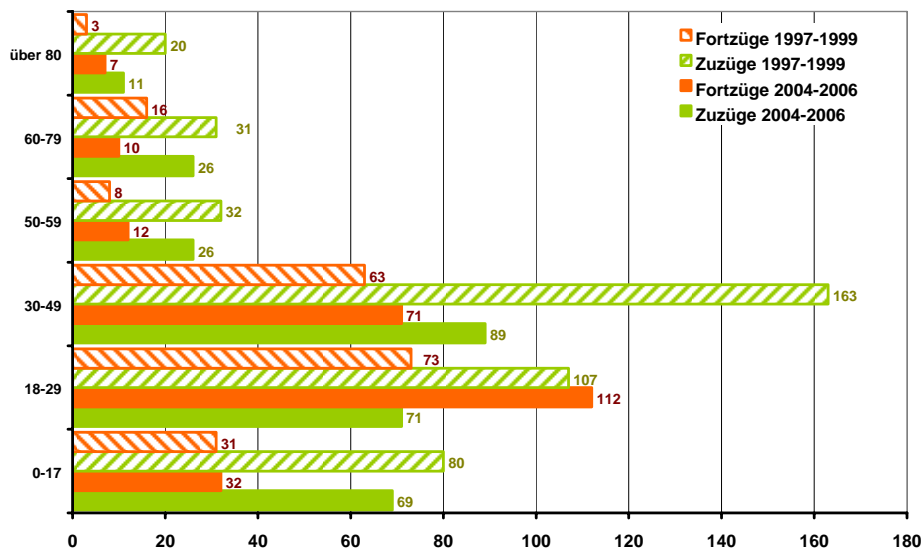
**Abb. 13: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg mit der Stadt Osterholz-Scharmbeck 1997 - 2006**  
 (Quelle: Meldeamtsdaten der Gemeinde Grasberg, eigene Berechnungen)



**Abb. 14: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg mit dem Flecken Ottersberg 1997 - 2006**  
 (Quelle: Meldeamtsdaten der Gemeinde Grasberg, eigene Berechnungen)

Weitergehende Hinweise auf Wanderungstendenzen, –motive und –perspektiven liefern die altersbezogenen Auswertungen der vorliegenden Daten. Hierzu werden die zuvor beschriebenen Wanderungsbeziehungen nunmehr spezifiziert nach Altersgruppen in zwei 3-Jahres-Zeiträumen, beispielhaft betrachtet. Der erste Zeitraum 1997 – 1999 liegt am Ende der letzten Phase starker Wanderungsüberschüsse Grasbergs, im zweiten Zeitraum zwischen 2004 und 2006 hat Grasberg bereits Einwohnerverluste durch einen Überschuss bei den Fortzügen verzeichnet.

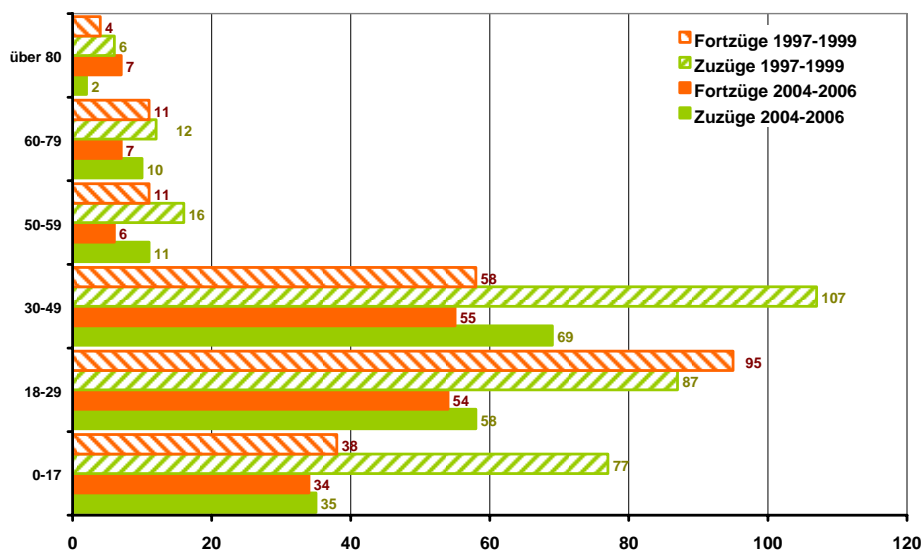
Die im Betrachtungszeitraum zunächst noch realisierten Wanderungsgewinne aus der Stadt Bremen beruhen erwartungsgemäß in erster Linie auf Familienwanderungen; d.h. es zogen wesentlich mehr Menschen in den Altersgruppen 0 -17 und 30 – 49 aus Bremen zu als aus Bremen abwanderten. Innerhalb des 3-Jahres-Zeitraumes 1997 – 1999 betrug Ritterhudes Bilanz alleine bei diesen Altersgruppen +149 Personen. Zwischen 2004 und 2006 bestand zwar immer noch eine positive Wanderungsbilanz bei den Familien, doch ist der Überschuss markant um fast zwei Drittel auf 55 Personen gefallen. Auffallend ist dabei jedoch der Aspekt, dass sich die Zuzüge Erwachsener zwischen 30 – und 49 (d.h. potenzieller Eltern) zwar fast halbiert haben, die Anzahl der zuziehenden Kinder und Jugendlichen aus Bremen nur geringfügig zurückgegangen ist (-14 %). Offenbar konzentrieren sich die Zuzüge also immer stärker auf Familien mit Kindern – das Verhältnis zuziehender Erwachsener / zuziehender Kinder und Jugendlicher ist von ungefähr 2:1 auf 1,3:1 gesunken. Beim Vergleich der beiden Zeiträume sind die jungen Erwachsenen zwischen 18 und 29 anzusprechen; das relative Fehlen dieser Altersgruppe in Altersprofil Grasbergs wurde bereits mehrfach erwähnt. Während Grasberg zum Ende der 1990er Jahre noch ein deutliches Wanderungsplus bei diesen generell außerordentlich mobilen Personen erzielte, hat sich das Verhältnis inzwischen fast exakt umgekehrt und aus einem Zugewinn von 34 Personen ist ein Abwanderungsüberschuss von 41 geworden. In beiden betrachteten Zeiträumen gewinnt Grasberg im Übrigen ehemalige Bremer Bürger in allen Altersklassen ab 50 Jahren hinzu, so dass derzeit bei den Senioren wie auch bei den sog. ‚jungen Alten‘ keine Reurbanisierungstendenzen auszumachen sind.



**Abb. 15: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg mit der Stadt Bremen nach Altersgruppen**  
(Quelle: Eigene Berechnungen, Meldeamtsdaten der Gemeinde Grasberg)

**Noch Ende der 1990er Jahre hat Grasberg in erheblichem Umfang Familien-Zuzüge aus Bremen und Lilienthal realisiert – zuletzt ist der Zuzug dieser Personengruppen markant eingebrochen. Zudem sind offenbar die Zeiten der Wanderungsgewinne bei den Erwachsenen unter 30 aus Bremen vorbei – inzwischen verliert Grasberg im Saldo Personen dieser Altersgruppe an Bremen.**

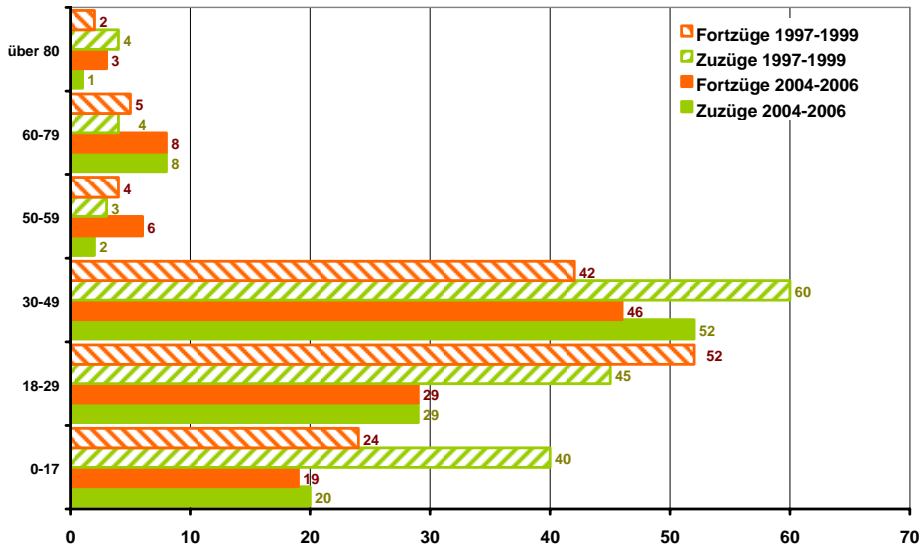
Ganz ähnlich wie mit Bremen haben sich die altersspezifischen Wanderungen mit Lilienthal entwickelt. Die erheblichen Wanderungsgewinne zwischen 1997 und 1999 in den Familien-Altersgruppen (+88) sind auf zuletzt + 15 eingebrochen. Anders als aus Bremen ziehen aber auch deutlich weniger Kinder aus Lilienthal zu als zuvor – das Erwachsenen-Kinder-Verhältnis ist von 1,4: 1 auf 2:1 gesunken. Grasberg gewinnt im Saldo zwischen 2004 und 2006 keine Kinder mehr aus Lilienthal hinzu. Die Wanderungsverflechtungen mit Lilienthal bei den jungen Erwachsenen sind im Vergleich der beiden 3-Jahres-Zeiträume insgesamt deutlich gesunken, aber weiterhin recht ausgeglichen.



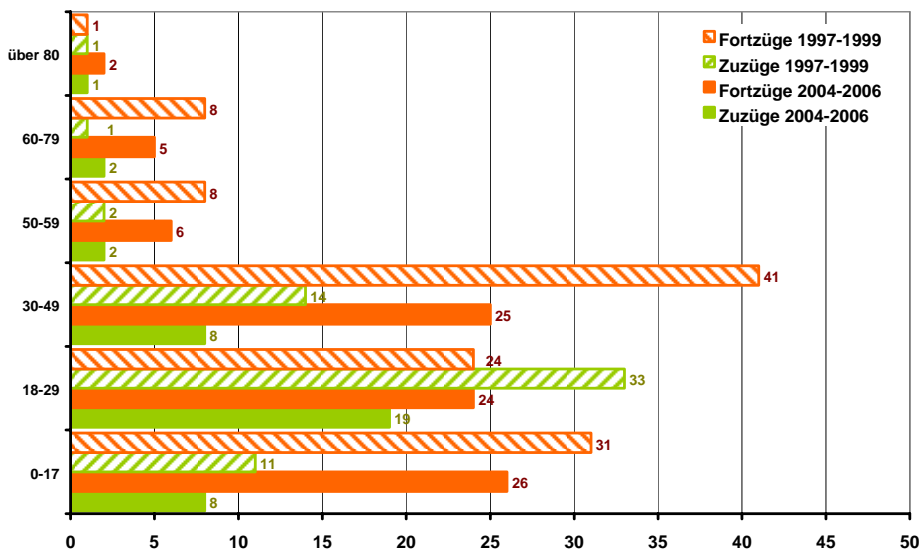
**Abb. 16: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg mit der Gemeinde Lilienthal nach Altersgruppen**

(Quelle: Eigene Berechnungen, Meldeamtsdaten der Gemeinde Grasberg)

Auch die Wanderungsstrukturen zwischen Grasberg und Worpsswede (vgl. Abb. 17) weisen ein teilweise ähnliches Profil auf wie mit Bremen und Lilienthal. Zwischen 1997 und 1999 gewann Grasberg immerhin 34 Personen aus den Familien-Altersgruppen aus Worpsswede hinzu, zuletzt zwischen 2004 und 2006 waren es nur noch 7. Bei allen anderen Altersgruppen waren und sind keine markanten Gewinne bzw. Verluste mit/an Worpsswede zu verzeichnen.

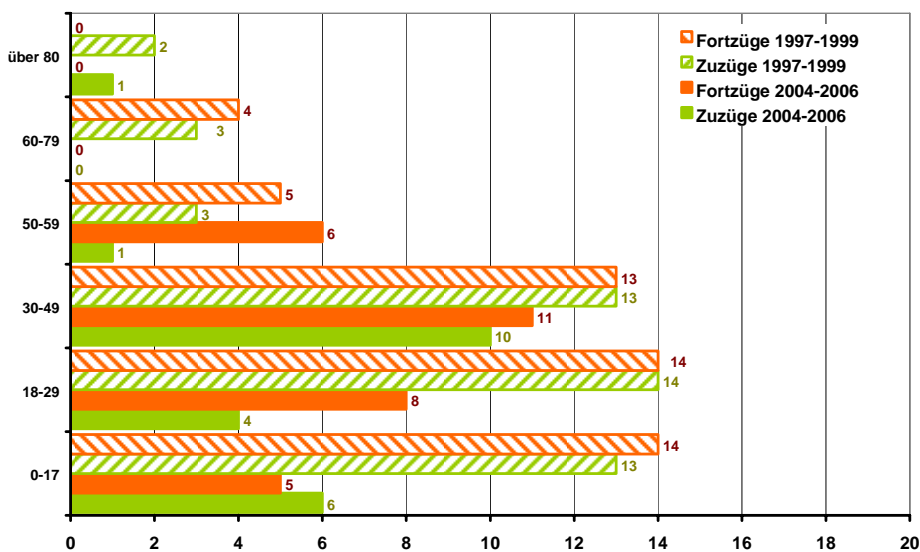


**Abb. 17: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg mit der Gemeinde Worpswede nach Altersgruppen**  
(Quelle: Eigene Berechnungen, Meldeamtsdaten der Gemeinde Grasberg)

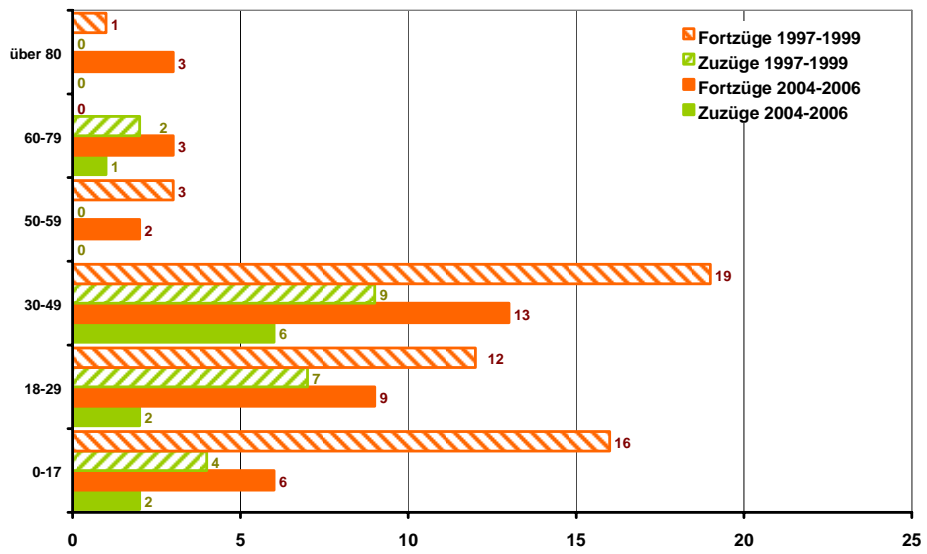


**Abb. 18: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg mit der Samtgemeinde Tarmstedt nach Altersgruppen**  
(Quelle: Eigene Berechnungen, Meldeamtsdaten der Gemeinde Grasberg)

Während mit der Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck unverändert ein sehr ausgeglichenes Wanderungsverhältnis über alle Lebensphasen besteht, zeigen die Altersstrukturen der Wanderungen mit der Samtgemeinde Tarmstedt (Abb. 18) und dem Flecken Ottersberg (Abb. 20) interessante Sachverhalte auf: Für alle Altersgruppen, speziell aber auch für Familien besitzt Tarmstedt offenbar eine deutlich höhere Attraktivität als Grasberg, denn die Anzahl der Fortzüge der betreffenden Altersgruppen liegt beispielsweise bei den 30- bis 49-Jährigen und den unter 18-Jährigen in beiden betrachteten 3-Jahres-Zeiträumen dreimal so hoch wie die Zuzüge. Ein ähnlich negatives Bild ergeben die Wanderungsverflechtungen Grasbergs mit Ottersberg (Abb. 20), allerdings auf einem insgesamt deutlich niedrigeren Niveau.



**Abb. 19: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg mit der Stadt Osterholz-Scharmbeck nach Altersgruppen**  
(Quelle: Eigene Berechnungen, Meldeamtsdaten der Gemeinde Grasberg)



**Abb. 20: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Grasberg mit dem Flecken Ottersberg nach Altersgruppen**  
 (Quelle: Eigene Berechnungen, Meldeamtsdaten der Gemeinde Grasberg)



#### 4.5 Demografische Perspektiven der Gemeinde Grasberg

Wie lassen sich die beschriebenen Prozesse und Strukturen bei den demografischen Prozessen der Gemeinde Grasberg im Hinblick auf die künftig zu erwartenden Entwicklungen interpretieren?

An dieser Stelle wird bewusst auf den (alleinigen) Verweis auf existierende Prognosen verzichtet, denn die jüngsten Entwicklungstendenzen zeigen sehr deutlich die Grenzen und Unsicherheiten prognostischer Modelle auf, wenn sie in einer sehr kleinräumigen räumlichen Auflösung angewendet werden. Speziell Veränderungen bei den Wanderungsverflechtungen – die gerade für die Stadt-Umland-Verflechtungen zentrale Bedeutung besitzen – sind aufgrund ihrer äußerst vielschichtigen und komplexen Ursachen und Wirkungszusammenhänge kaum zu operationalisieren.

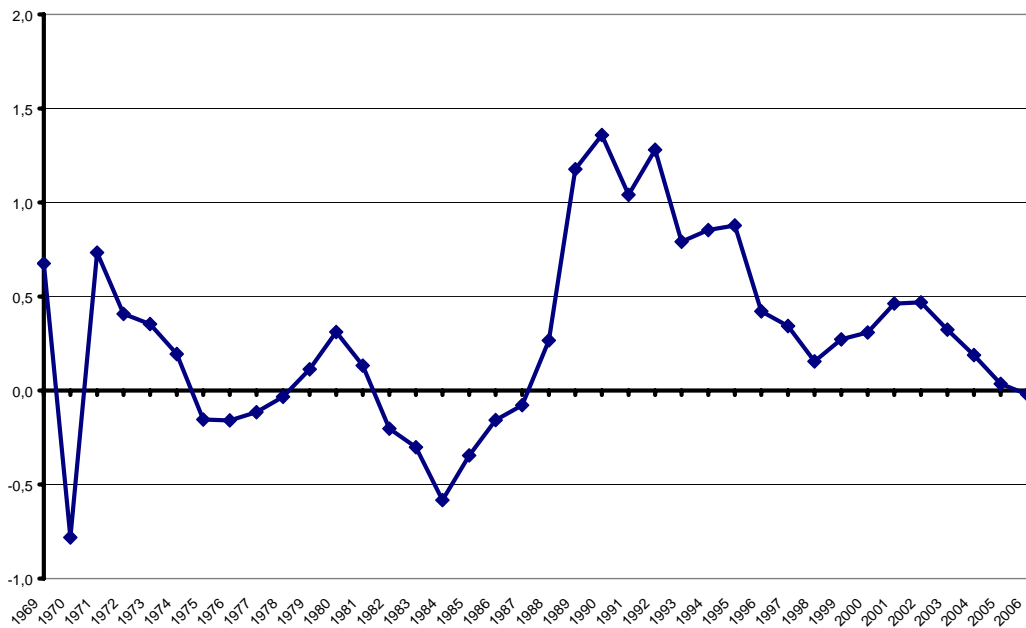
Im Folgenden sollen daher aufbauend auf den bisherigen Ergebnissen vielmehr die wichtigsten qualitativen Trends herausgestellt werden:

Vieles deutet darauf hin, dass der vor allem in den 1990er Jahren zu beobachtende Exodus vor allem der jungen Familien aus den zentralen Bereichen der Ballungsräume derzeit zu Ende geht und sich stattdessen eine Entwicklung fortsetzen wird, die nach der Jahrtausendwende eingesetzt hat.

- Orientierung der Familien auf die Stadtrandlagen
- Zunehmender Fortzug/Rückzug der jungen Erwachsenen in die (Nähe der) Arbeitsplatzzentren
- Tendenzen bei den Senioren zum Umzug in zentrale Ortslagen (teilweise auch in die Oberzentren)

***Das Wachstum der Region ist nach 20 Jahren zum Stillstand gekommen. Ein gleichzeitig ausreichendes Angebot an günstigen Immobilien und Baugrundstücken in allen Lagequalitäten hat den Suburbanisierungsdruck deutlich abgeschwächt.***

Mit der Abschaffung der Eigenheimzulage, der Kürzung der Entfernungspauschale und dem Konjunkturereinbruch nach der Jahrtausendwende sind wesentliche Push-Faktoren der weit in die Region hineinreichenden Suburbanisierungswelle der letzten fünfzehn Jahre fortgefallen. Zudem haben sich die Impulse der Wohnungs- und Immobilienmärkte deutlich verändert. In den 1990er Jahren konnte die Nachfrage vor allem nach Wohnungen wie auch nach Bauland in zentraleren Lagen kaum befriedigt werden: Einerseits drängten zehntausende Bürgerkriegsflüchtlinge und Aussiedler nach Deutschland, es befand sich aber auch die im Altersaufbau Deutschlands deutlich herausstechende letzte Babyboomer-Generation der in den 1960ern Gebürtigen in der Familiengründungsphase, wodurch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern einen zusätzlichen Impuls erhielt. Viele Bewohner der Stadtregion sind in dieser Phase mangels Alternativen weit in das Stadtumland hinausgezogen.



**Abb. 21: Bevölkerungsentwicklung im Gebiet der heutigen Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten seit 1968 (jährliche %-Entwicklung)**  
 (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Bevölkerungsfortschreibung)

Ein Blick auf die gesamtregionale Entwicklung veranschaulicht die veränderten Rahmenbedingungen: Die Bevölkerung im Gebiet der heutigen Metropolregion Bremen-Oldenburg ist aus den genannten Gründen in den 1990ern dynamisch gewachsen – in Spitzen mit Raten von bis zu 1,4 % jährlich. Seit etwa zehn bis zwölf Jahren ist dieses Wachstum aber deutlich rückläufig, im Jahr 2006 sind die Einwohnerzahlen im Gebiet der heutigen Metropolregion sogar erstmals seit zwanzig Jahren wieder leicht zurückgegangen. Angesichts der bestehenden demografischen Strukturen und nur geringer Aussicht auf einen deutlich anziehenden Zuzug in die Region ist nicht zu erwarten, dass sich dieser Trend in absehbarer Zeit wieder verändern könnte. Da zudem fast alle Kommunen, insbesondere aber auch die Stadt Bremen, inzwischen ein respektables Wohnungs-, Immobilien- und Baulandangebot bereithalten, fällt ein wesentliches Suburbanisierungsmotiv fort.

***Sämtliche ehemals relevanten Faktoren für die Wanderung aus dem engeren Verflechtungsraum in den zweiten Ring um Bremen sind heute nicht mehr in dieser Form gegeben und werden aller Voraussicht auch in absehbarer Zeit nicht wieder eintreten. Daher erscheint es plausibel, dass die jüngsten Veränderungen im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklungen und Wanderungsverflechtungen charakteristisch für die zu erwartenden Entwicklungen sein können.***

Grasberg muss sich aufgrund der beschriebenen Entwicklungen, verglichen mit den zurückliegenden Boom-Jahren, auf grundsätzlich neue Rahmenbedingungen einstellen. Aufgrund der vergleichsweise großen Entfernung zu den Arbeitsplatzzentren und der fehlenden leistungsfähigen Verkehrsanbindung (ÖV/Fernstraße) werden viele Prozesse des demografischen Wandels im regionalen Vergleich vermutlich eher noch etwas stärker ausfallen als beispielsweise in den unmittelbaren Stadtrandgemeinden Lilienthal, Schwanewede und Ritterhude.

#### Wanderungen:

- Ob es Grasberg künftig wieder gelingen kann, erhebliche Wanderungsgewinne zu generieren ist außerordentlich ungewiss, denn mit den beiden wichtigsten Zuzugskommunen (Bremen, Lilienthal) und in den bedeutendsten ‚Zielgruppen‘ (Familien) besteht inzwischen ein recht ausgeglichener Wanderungssaldo. Impulse bei den Familien sind höchstens als Nachholeffekte bei weiterhin günstiger Wirtschaftsentwicklung zu erwarten, mit hoher Sicherheit werden sie aber deutlich geringer ausfallen als in der Vergangenheit. Vor allem die steigende Zahl nach Bremen abwandernder junger Menschen ist als problematisch anzusehen.

#### Bevölkerungsentwicklung:

- Die Ergebnisse der aktuellen Prognoserechnungen des NLS wie auch der Bertelsmann-Stiftung deuten auf ein fortgesetztes leichtes Wachstum der Einwohnerzahlen Grasbergs hin (Bertelsmann: ca. 8000 Einw. im Jahr 2020, NLS: 7.800 in 2016). In der Gemeinde hat jedoch bereits in den vergangenen Jahren ein Stagnations- bzw. leichter Schrumpfungsprozess eingesetzt; die tatsächlichen Entwicklungen weichen zunehmend von den Prognosepfaden ab. Die dargestellten jüngsten Strukturverschiebungen bei den regionalen Wanderungen deuten darauf hin, dass die Fortschreibung auf Grundlage der bisherigen Entwicklungen tatsächlich nicht zur Beschreibung der künftigen Wanderungsverflechtungen geeignet ist. Es ist vielmehr damit zu rechnen, dass sich die Trends der letzten Jahre verfestigen, und sich somit ein fortgesetzter, sich beschleunigender Bevölkerungsrückgang vollzieht.
- Grundsätzlich dürften die infrastrukturell am besten ausgestatteten Teilräume der Gemeinde – also speziell die Ortschaft Grasberg, gegenüber den ländlichen Straßendörfern Findorffscher Prägung im Vorteil sein, sowohl als Standort für Familien als auch durch den Zuzug älterer Menschen aus den anderen Ortschaften der Gemeinde.

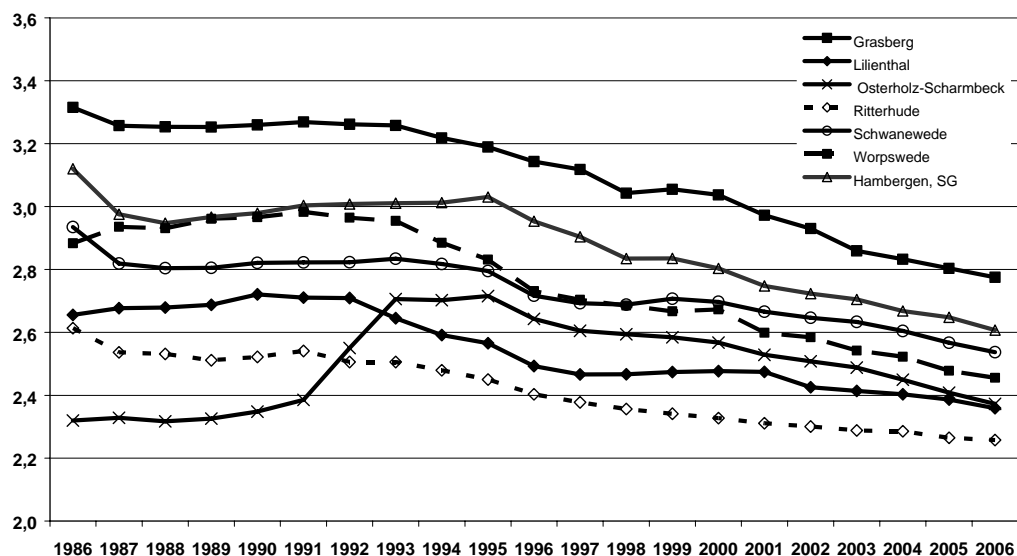
#### Altersstrukturen:

- Aufgrund des ausbleibenden Zuzugs junger Menschen und der rückläufigen Geburtenzahlen werden voraussichtlich vor allem die peripheren Ortsteile beschleunigt altern. Hier droht ein besonders drastischer Rückgang bei den jüngsten Altersgruppen.
- Generell ist mit einem weiteren starken Rückgang der Geburtenzahlen zu rechnen, da die Altersgruppe der 20- bis 29-Jährigen, also die der potenziell aktuellen und künftigen Eltern, außerordentlich schwach besetzt ist.
- Die Zunahme der Zahl und des Anteils der Senioren über 60 wird auf Grundlage der aktuellen Altersstrukturen erst nach 2020 langsam nachlassen. Erst nach 2040 wird die Zahl der Hochbetagten über 80 ihren Höhepunkt erreichen.

## 5 Potenziale, Problemlagen und Herausforderungen im demografischen Wandel

### 5.1 Wohnungs- und Immobilienmarkt

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt Grasbergs weist die typischen Strukturen einer ländlichen Gemeinde mit oberzentralen Einflüssen auf. Die weitaus dominierende Hausform stellt mit 77 % das Einfamilienhaus dar; nur etwa jede achte Wohnung (12,6 %) befand sich am 31.12.2006 in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen (Quelle: Niedersächsisches Landesamt f. Statistik, Gebäude- und Wohnungsfortschreibung in Niedersachsen). In der mit 2,8 Personen mit bei weitem höchsten durchschnittlichen Haushaltsgröße des Landkreises (vgl. Abb. 22) spiegelt sich der vergleichsweise hohe Kinderanteil an den Einwohnern der Gemeinde Grasberg wider.



**Abb. 22: Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner je Wohnung) in den Kommunen des Landkreises Osterholz**

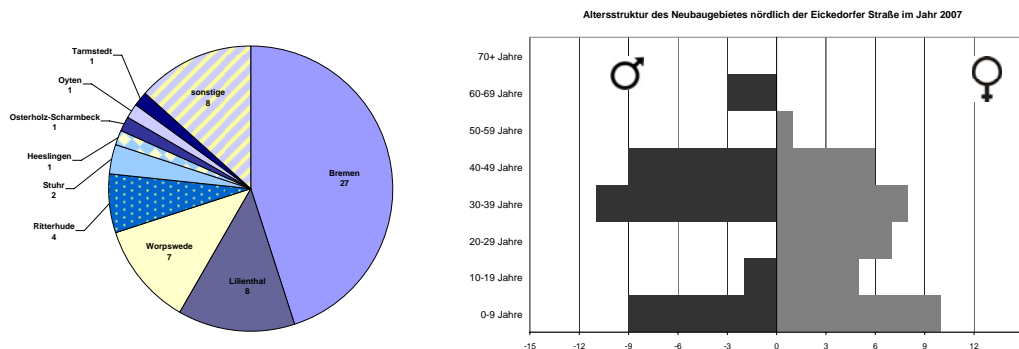
(Quelle: Eigene Darstellung, Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Bevölkerungsfortschreibung; Wohnungs- und Gebäudefortschreibung)

Die Grundstückspreise in Grasberg liegen auf einem vergleichbaren Niveau wie in anderen Kommunen in ähnlicher Entfernung zum Oberzentrum Bremen und unter den Durchschnittswerten des Landkreises Osterholz. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland (individueller Wohnungsbau) betragen lt. Grundstücksmarktbericht im Jahr 2006 zwischen 80 EUR/m<sup>2</sup> (Ortschaft Grasberg) und 40 EUR/m<sup>2</sup> (kleinere Siedlungen, z.B. Adolphsdorf). Zum Vergleich: Der Bodenrichtwert für Lilienthal liegt bei EUR 135, für Worpswede bei EUR 75 und für Hambergen bei EUR 60.

Bebauungsplan	rechtsverbindlich	Grundstücke	davon bebaut
Baugebiet Huxfeld-Nord	08/96	50 (teils DHH)	50
Siedlungsgebiet Grasberg-Nord	07/00	22	22
Nördlich Eickedorfer Straße	12/02	39	20
Huxfelder Damm	12/05	14	2
Am Wilstedtermoor	12/05	5	2

**Tab. 1: Aufstellung Bebauungspläne in der Gemeinde Grasberg seit 2006**  
(Quelle: Gemeinde Grasberg)

Die Gemeinde Grasberg hat in den vergangenen Jahren aktiv auf die starke Nachfrage nach Wohnbauland aus dem Ballungsraum reagiert. So sind alleine seit 1996 fünf größere Bebauungspläne mit insgesamt etwa 130 Grundstücken für Wohngebäude aufgestellt worden. Wie Tabelle 1 zeigt, konnten insbesondere die Grundstücke in den ‚frühen‘ Baugebieten sehr gut vermarktet werden – sie sind heute zu 100 % bebaut. In den drei später entwickelten Arealen macht sich jedoch eine deutliche Zurückhaltung nachfrageseitig bemerkbar, so konnten bisher lediglich etwa 50 % der Grundstücke des Baugebiets ‚Nördlich Eickedorfer Straße‘ (Bebauungsaufstellung 12/2002) vermarktet werden. Das Profil und die Vermarktungshemmnisse dieses Baugebiets spiegeln sehr deutlich den Sachverhalt wider, dass Familien mit Kindern, vielfach aus Bremen zugezogen, die Träger des Einwohnerbooms der Gemeinde waren – aber die Nachfrage dieser Zielgruppe rückläufig ist: Sehr hohe Anteile Erwachsener im Alter von etwa 30 bis 49 Jahren und Kindern unter 10 Jahren prägen heute die Einwohnerstruktur (vgl. Abb. 23). 27 Personen – das entspricht 38 % der heutigen 71 Einwohner des Baugebiets – sind alleine aus Bremen zugezogen, weitere 22 aus anderen Gemeinden des Landkreises oder aus der benachbarten Samtgemeinde Tarmstedt.



**Abb. 23: Herkunft der Zugezogenen in das Neubaugebiet ‚Nördlich Eickedorfer Straße‘ und Altersstruktur aller Bewohner des Gebietes 2007**  
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage von Meldeamtsdaten der Gemeinde Grasberg)

Größtes Siedlungsentwicklungsprojekt in der Gemeinde Grasberg bis voraussichtlich über 2020 hinaus ist das Baugebiet „Nördlich des Grasberger Schiffgraben“; auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplans existieren ansonsten nur noch in geringem Umfang realisierbare Bauflächenpotenziale. Am Rande des Siedlungskerns der Ortschaft Grasberg, unweit des Findorffhofs, einer aus alten Fachwerkhäusern errichteten musealen bäuerlichen Hofanlage, und des Baugebietes ‚Nördlich der Eickedorfer Straße‘ sind etwa 80 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise geplant. Die Vermarktung und Erschließung des Areals ist ab Anfang 2008 vorgesehen; je



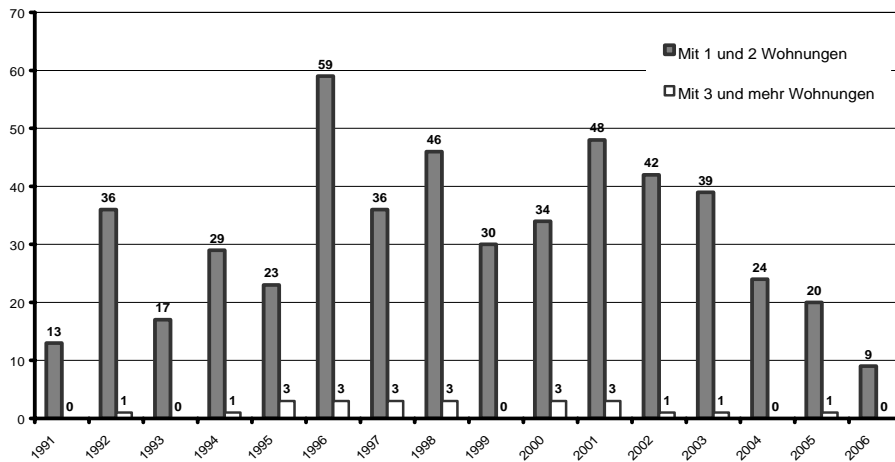
nach Vermarktungserfolg (von Bauträger und Gemeinde erwartet werden fünf bis zehn Grundstücke/a) wäre das Baugebiet spätestens im Jahr 2023 voll belegt. Die Planungen zum Baugebiet „Nördlich des Grasberger Schiffgraben“ sehen vergleichsweise kleine, individuelle Grundstücke von jeweils etwa 550 – 600 qm vor. Die strikte Ausrichtung nach Süden soll zukunftsfähige Energiekonzepte durch den Einsatz von Solartechnik begünstigen.



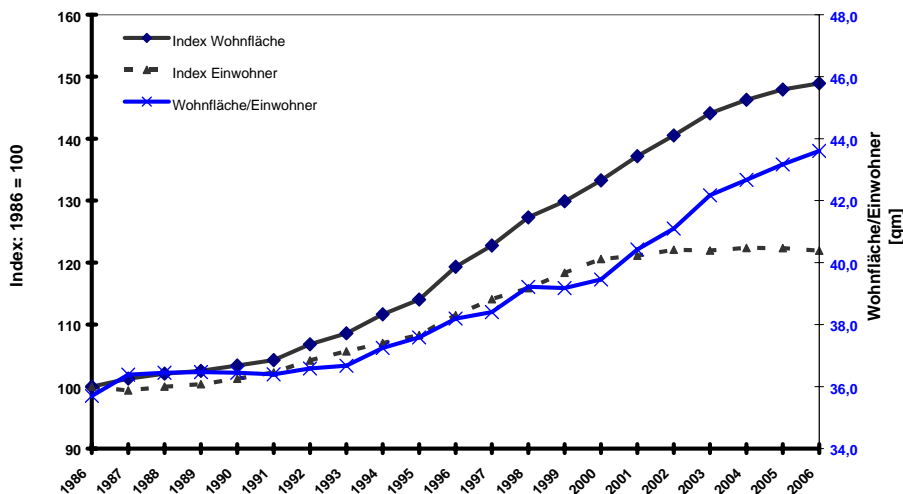
**Abb. 24: Lage des Baugebiets „Nördlich des Grasberger Schiffgraben“**  
(Quelle: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan, Gemeinde Grasberg)

Bisher noch als Zukunftsperspektive ist dagegen das Vorhaben der Gemeinde zu bezeichnen, in zentraler Lage im Ortskern (zwischen der Wörpe und der L133 an der Speckmannstraße) dichtere Bebauung in 2,5-geschossiger Bauweise und in Nachbarschaft zu kleinteiligen Gewerbeflächen zu ermöglichen. Diese Idee ist unter Bürgerbeteiligung entwickelt worden und in die aktuelle Dorferneuerungsplanung eingeflossen; Entwürfe von Studenten der Universität Bremen liegen ebenfalls vor. Eine Umsetzung dürfte allerdings frühestens in etwa zehn Jahren möglich sein.

Die Auswertung der Baufertigstellungsstatistik (Abb. 25) belegt, dass die Neubautätigkeit vor allem nach 2001 eine deutlich rückläufige Tendenz aufweist, mit zuletzt lediglich neun Fertigstellungen im Jahr 2006. Während zwischen 1996 und 2003 jährlich etwa 40 Baufertigstellungen erfolgten, halbierte sich dieser Wert in den vergangenen drei Jahren auf nicht einmal 20, mit weiter abnehmender Tendenz. Auffällig ist zudem die außerordentliche Dominanz von 1- und 2-Familienhäusern: Lediglich ca. 4 % beträgt der Anteil der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen an den Fertigstellungen.



**Abb. 25: Neue Wohngebäude in Grasberg 1991 – 2006**  
 (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Gebäude- und Wohnungsfortschreibung)



**Abb. 26: Wohnflächenentwicklung 1986 – 2005 in der Gemeinde Grasberg**  
 (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Gebäude- und Wohnungsfortschreibung)

Vor dem Hintergrund der angesprochenen Nachfrageschwäche ist es interessant, dass sich der Zuwachs an Wohnfläche in Grasberg vor allem nach 2000 deutlich von der Einwohnerentwicklung der Gemeinde abgekoppelt hat (vgl. Abb. 26). Die rechnerisch jedem Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche ist innerhalb von 20 Jahren um etwa 8 qm auf fast 44 qm gestiegen. Während die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum etwa um 22 % angewachsen ist, hat die Wohnfläche einen Zuwachs von fast 50 % vollzogen. Angesichts deutschlandweit sinkender Haushaltsgrößen bzw. steigender Wohnflächen je Person (allein schon durch altersstrukturelle Verschiebungen) weist diese Entwicklung zwar nicht automatisch auf eine Schieflage hin; sie ist aber angesichts der beschriebenen

nen, zeitlich parallel verlaufenden ungünstigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt durchaus ernst zu nehmen.

Die beschriebenen Ausgangsbedingungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt lassen im Hinblick auf die beschriebenen Prozesse des demografischen Wandels in der Gemeinde Grasberg folgende Schlussfolgerungen zu:

#### ***Dem Grasberger Erfolgsmodell gehen die Zielgruppen aus***

Grasberg hat in den vergangenen Jahren in erheblichem Umfang von der regionsweit hohen Nachfrage (junger) Familien nach günstigen Baugrundstücken profitiert. Inzwischen übersteigt das Baulandangebot in der Region jedoch die Nachfrage deutlich, in nahezu allen Umlandkommunen Bremens treten Vermarktungsprobleme bei Baugrundstücken auf. Ein wichtiger Einflussfaktor ist das demografisch bedingte Wegbrechen der aktuellen und künftigen Elterngenerungen. Im Saldo verliert Grasberg heute Einwohner an die bisher wichtigsten Familien-Zuzugskommunen Bremen und Lilienthal.

#### ***Bei Bestandsimmobilien drohen zunehmende Leerstände und Preisverfall***

Einschätzungen regionaler Immobilienexperten deuten darauf hin, dass der Immobilienmarkt außerhalb der unmittelbaren Randlagen zu Bremen unter zunehmender Nachfrageschwäche leidet. Bereits heute hat sich ein erheblicher und weiter wachsender Bestand an angebotenen Objekten aufgebaut, der – auch bedingt durch vielfach überzogene Preisvorstellungen der Verkäufer – keine Interessenten findet. Gebrauchte Immobilien sind heute weitaus schwieriger zu vermarkten als noch bis Mitte der 1990er Jahre. Besonders betroffen sind Objekte ohne besondere Standortqualität bzw. mit beeinträchtigendem Umfeld (z.B. Verkehrsbelastung) wie auch ältere, große (z.B. landwirtschaftliche) Immobilien mit hohem Renovierungsbedarf. Lt. Grundstücksmarktbericht ist die Zahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Osterholz seit 2003 um mittlerweile etwa ein Drittel zurückgegangen. Da in den kommenden Jahren und Jahrzehnten aufgrund des anstehenden Generationenwechsels immer mehr Eigenheime auf den Markt kommen werden, andererseits aber die Nachfrage von Familiengründern durch die schrumpfenden Elterngenerationen unweigerlich stetig zurückgehen wird, drohen vor allem mittel- bis langfristig erhebliche Leerstände sowie Ortsbild beeinträchtigende Entwicklungen durch Sanierungsrückstände und Gebäudeverfall.

#### ***Infrastrukturdefizite außerhalb der Ortschaft Grasberg werden zunehmend zum Standortnachteil***

Speziell im Hinblick auf die rasch wachsende Zahl hochbetagter Menschen und die ausbleibenden Zuzüge junger Familien in diesen Bereichen ist zu befürchten, dass die Siedlungsbänder der kleineren Ortschaften und Gemarkungen aufgrund ihrer Infrastrukturdefizite von einer Abwärtsspirale aus Preisverfall und weiterem Attraktivitätsrückgang erfasst werden könnten.

#### ***Vom Familien-Eigenheim abweichende Wohnwünsche können in Grasberg nur bedingt erfüllt werden***

Durch die außerordentliche Konzentration auf den Neubau von Familien-Eigenheimen, die in der Vergangenheit auch die Nachfrage bestimmt haben, ist der Wohnungs- und Immobilienmarkt in der Gemeinde Grasberg aktuell nur unzureichend auf abweichende Wohnwünsche eingestellt. Obgleich die Gemeinde noch vergleichsweise hohe durchschnittliche Haushaltsgrößen aufweist, geht der Trend auch hier nicht zuletzt durch die Alterung der Bevölkerung eindeutig in Richtung kleinerer Haushalte mit ein oder zwei Personen. Landkreisweit liegt bereits heute der Anteil der Haushalte mit mehr als zwei



Personen nur noch wenig über 30 %; mit weiter abnehmender Tendenz. In Grasberg existiert beispielsweise nur ein geringes Angebot an gut ausgestatteten, modern geschnittenen Miet- und Eigentumswohnungen für Alleinstehende oder Paare. Auch moderne ebenerdige Häuser mit kleinerem Grundstück in zentraler Ortslage für Menschen in der zweiten Lebenshälfte fehlen bisher weitestgehend.

### **Die Generation 50+ könnte dem Wohnungs- und Immobilienmarkt neue Impulse geben**

Die heute 40- bis 49-Jährigen stellen die mit Abstand größte Altersgruppe der Gemeinde Grasberg. Diese Menschen haben vielfach in den 1990er Jahren als Familiengründer familientaugliche Eigenheime mit großem Grundstück erworben. Spätestens mit dem nahenden oder bereits vollzogenen Auszug der Kinder aus dem elterlichen Haus erfüllt die bisherige Immobilie jedoch die veränderten Anforderungen der Bewohner zumeist nur noch suboptimal, sowohl im Hinblick auf die Lage wie auch auf den Zuschnitt und die Größe von Haus und Grundstück.

Immer mehr Menschen in der zweiten Lebenshälfte, vor allem aus der Generation 50+, sind daher bereit zu einem Wohnortwechsel, und damit potenziell zu einem neuerlichen Immobilienerwerb, wobei ausdrücklich nicht das altengerechte Wohnen im Mittelpunkt steht. Vielmehr wird eine passende Immobilie für die neuen Vorstellungen von einem aktiven Leben und neuen Freizeitmöglichkeiten, aber weniger Lasten beispielsweise durch die Pflege eines überdimensionierten Gartens gesucht. Da immer mehr Bürger aus Grasberg und der Region in das betreffende Alter ‚hineinwachsen‘, könnte sich in den kommenden Jahren ein entsprechendes Nachfragepotenzial entwickeln. Andererseits dürfte sich aus dem gleichen Grunde jedoch auch das Angebot an gebrauchten Eigenheimen in Grasberg weiter erhöhen, und in vielen Fällen dürfte der angestrebte Wohnortwechsel scheitern, weil sich die Bestandsimmobilien nicht zum erwarteten Preis verkaufen lassen.

## 5.2 Soziale Infrastruktur

### 5.2.1 Kinderbetreuung

Die Gemeinde Grasberg verfügt über fünf Kindertageseinrichtungen – zwei in der Ortschaft Grasberg und jeweils eine in den Gemarkungen Wörpedorf, Huxfeld und Seehausen. Abgesehen vom Kommunalen Kindergarten Grasberg und dem Spielkreis Hof Langenmoor, der von einer privaten Initiative getragen wird, befinden sich die Einrichtungen in der Trägerschaft des Deutschen Roten Kreuz (DRK). Derzeit sind in den fünf Einrichtungen 282 der 301 Betreuungsplätze belegt (entspricht einer Auslastungsquote von 94 %), davon 222 Vormittags-Kindergartenplätze, 11 Ganztags-Plätze, 20 Hortplätze, 10 Krippenplätze und 19 Nachmittags-Plätze.

Rechnerisch nutzen demnach knapp zwei Drittel (63 %) der zum 01.08.2007 in Grasberg gemeldeten 441 Kinder unter sechs Jahren Kindertageseinrichtungen. Nach Aussagen der Verantwortlichen aus der Gemeindeverwaltung können derzeit annähernd allen Kindern Plätze in den gewünschten Einrichtungen angeboten werden.

Kindergarten	04/05		05/06		06/07		07/08	
	Plätze	belegt	Plätze	belegt	Plätze	belegt	Plätze	belegt
<b>Speckmannstraße</b>								
vormittags	111	111	111	109	111	109	111	110
nachmittags	25	25	20	14	20	16	20	12
<b>DRK Gefkensweg</b>								
vormittags	25	24	25	12		9		12
ganztags	25	20	25	11	25	14	25	11
Hort	0	0	20	14	20	14	20	20
Krippe	0	0	0	0	10	10	10	10
<b>Huxfeld</b>								
vormittags	50	47	50	43	50	40	50	45
nachmittags	10	4	10	10	10	7	10	7
<b>Seehausen</b>								
vormittags	50	37	35	30	35	28	35	35
<b>Hof Langenmoor (Spielkreis)</b>								
Vormittags	20	20	20	20	20	20	20	20

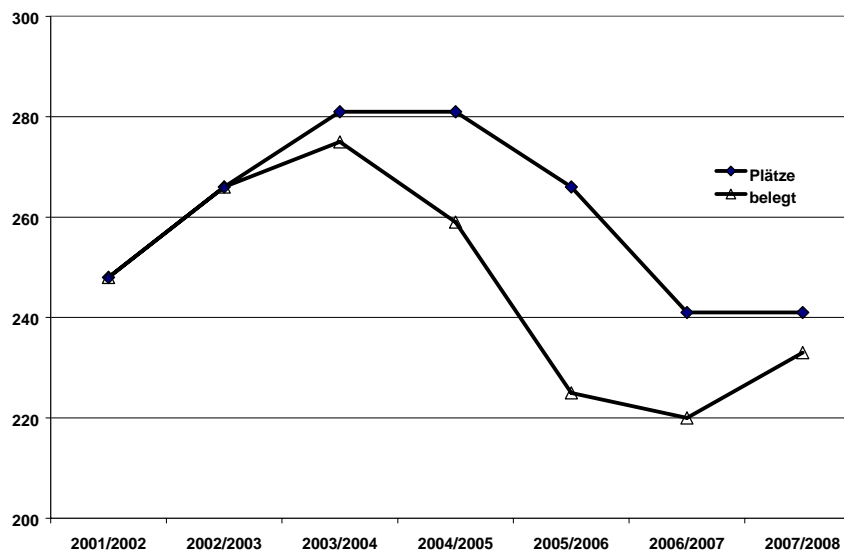
**Tab. 2: Kindertageseinrichtungen in Grasberg**  
(Quelle: Gemeinde Grasberg)

Für Kinder im Alter von unter drei Jahren besteht allerdings bisher nur ein rudimentäres Angebot. Im Kindergarten Gefkensweg (DRK) existiert seit dem Kindergartenjahr 2006/2007 eine Krippengruppe mit inzwischen 10 Kindern, in den übrigen Einrichtungen werden teilweise zweijährige Kinder in die Kindergartengruppen aufgenommen.

**Aktuell und mittelfristig sind keine Kindergartenstandorte gefährdet. Es muss aber mit weiterhin deutlich rückläufigen Auslastungszahlen gerechnet werden.**

Die Belegung der Grasberger Kindertagesstätten ist in den vergangenen Jahren gegenüber dem bisherigen Höhepunkt 2003/2004 wieder leicht rückläufig gewesen (vgl. Abb. 28). In den kommenden Jahren ist mit einem weiteren deutlichen Rückgang der Nachfrage nach Kindergartenplätzen zu rechnen: Zum einen weisen bereits die jüngsten Geburtsjahrgänge eine deutlich rückläufige Tendenz auf: Die aktuellen Kindergartenjahrgänge lassen sich näherungsweise über die Geburtsjahrgänge 2002 – 2004 erfassen. In diesem Zeitraum sind in Grasberg noch 234 Kinder geboren worden. Zum Ver-

gleich: Gegenüber den stärksten Geburtsjahrgängen Grasbergs (304; 1997 - 1999) ist dies bereits ein Rückgang um über 20 %. Die jüngsten drei Geburtsjahrgänge fallen bereits um weitere 10 % niedriger aus, und diese Entwicklung dürfte sich weiter fortsetzen. Gerade die nachrückenden potenziellen Elternjahrgänge<sup>3</sup> fallen in Grasberg außerordentlich schwach aus, zudem verliert die Gemeinde anders als noch in den 1990er Jahren inzwischen durch Fortzüge zunehmend Menschen aus der betreffenden Altersklasse. Die Entwicklung dürfte zwar durch eine voraussichtlich weiter wachsende Nachfrage nach Krippenplätzen sowie längere Verweilzeiten der Kinder abgefedert werden; der rückläufige Trend erscheint aber sicher. Aufgrund der ausbleibenden Siedlungsentwicklungen ist anzunehmen, dass vor allem die Kindergärten in Huxfeld und Seehausen langfristig deutliche Nachfragerückgänge verzeichnen werden.



**Abb. 27: Entwicklung der Betreuungsplätze und der Belegung der Grasberger Kindertageseinrichtungen (Ganztags- und Vormittagsplätze)**  
(Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung; Daten: Gemeinde Grasberg)

***Jenseits der Kinderbetreuungseinrichtungen besteht eine große Nachfrage nach flexiblen Betreuungsmöglichkeiten, die bisher nicht in vollem Umfang gedeckt werden kann. Besondere Plätze vor allem für Kleinkinder im Alter von unter zwei Jahren.***

Weitere Betreuungsangebote jenseits der Kindertagesstätten versucht derzeit das ‚Lokale Bündnis für Familie in Grasberg‘ zu initiieren, das sich Ende 2006 als Netzwerk zur Förderung der Familienfreundlichkeit in der Gemeinde gegründet hat und einen Mangel speziell bei flexiblen Kinderbetreuungsmöglichkeiten ausgemacht hat. Unter anderem wurde ein ‚Wunschgroßelternservice Omamia‘ eingerichtet, der Grasberger Eltern mit Senioren zusammenbringen soll, die bereit sind und Interesse haben, Kinder zu betreuen. Bisher übersteigt die Nachfrage seitens der Eltern die seniorenseitige Bereitschaft jedoch bei weitem, so dass in Kürze eine Promotorin gezielt interessierte Senioren anwerben soll. Auch Babysitterkurse sollen dazu beitragen, das Betreuungsangebot in der Gemeinde auszubauen.

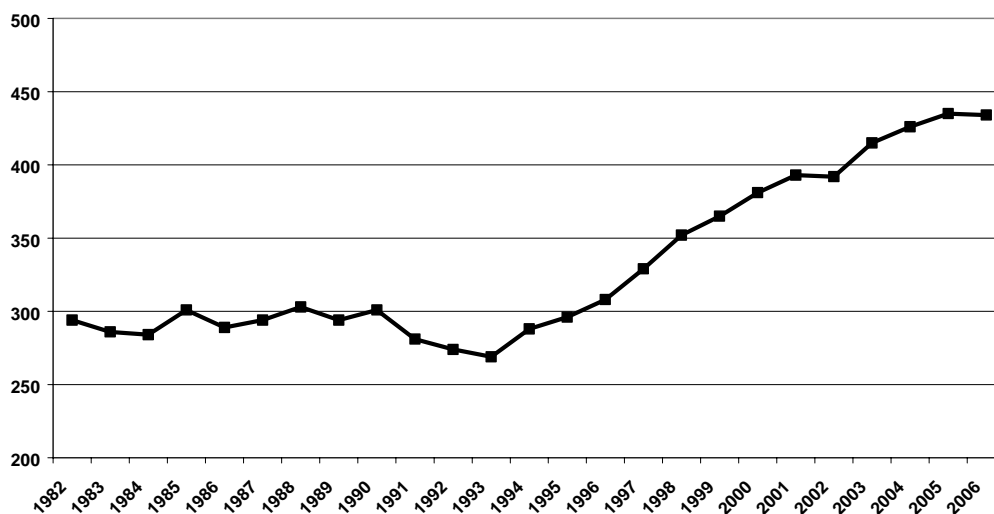
<sup>3</sup> Etwa 50 % aller Kinder sind 2006 von Frauen im Alter von 26 bis 33 Jahren geboren worden (Quelle: NLS 2006, Natürliche Bevölkerungsbewegung).

## 5.2.2 Allgemeinbildende Schulen

Aufgrund des Fokus dieser Fallstudie auf die Betroffenheit der Kommune Grasberg von den Prozessen des demografischen Wandels werden hier in erster Linie die in der Trägerschaft der Gemeinde befindlichen Grundschulen betrachtet. Die Gemeinde Grasberg ist Träger zweier Grundschulstandorte, sowie Standort der in der Trägerschaft des Landkreises befindlichen ‚Findorffschule‘ mit Haupt- und Realschulzweig.

Die Grundschule Grasberg im Ortskern ist nach mehreren Erweiterungen inzwischen dreizügig ausgelegt, bei der Grundschule Rautendorf handelt es sich um eine Grundschule im äußersten Süden der Gemeinde, nahe der Gemeinde- und Landkreisgrenze zur Gemeinde Ottersberg (Landkreis Verden), die durch eine mobile Erweiterung zur Zweizügigkeit ausgebaut worden ist. Der Mobilbau soll nach den derzeitigen Planungen möglicherweise ab dem Schuljahr 2010/2011 zur Grundschule Grasberg verlagert werden.

Der Einzugsbereich der Grundschule Grasberg umfasst neben dem Ortskern auch das gesamte nördliche Gemeindegebiet, d.h. Adolphsdorf, Otterstein/Neu-Otterstein, Tüschendorf, Eickedorf und Wörpedorf, wobei die Mehrzahl der Schüler aus dem Ortskern stammt (etwa 43 % der erwarteten Einschulungen 2007 – 2012). Die Grundschule Rautendorf wird demnach von Kindern aus dem Südbereich der Gemeinde besucht, zu dem neben Rautendorf / Neu Rautendorf die Bereiche Dannenberg / Neu Dannenberg, Weinkaufsmoor, Schmalenbeck, Mittelsmoor, Huxfeld, Meinershausen und Grasdorf gehören.



**Abb. 28: Schülerzahlen der Grasberger Grundschulen 1982 - 2006**

(Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Allgemeinbildende Schulen)

Wie Abb. 29 zeigt, sind die bis 1992 zunächst von knapp 300 auf etwa 270 leicht rückläufigen Schülerzahlen der beiden Grasberger Grundschulen als Folge des demografisch bedingten Geburtenanstiegs wie auch der Zuzüge junger Familien innerhalb der darauf folgenden 12 Jahre bis 2005 kontinuierlich um über 60 % auf 436 angestiegen.

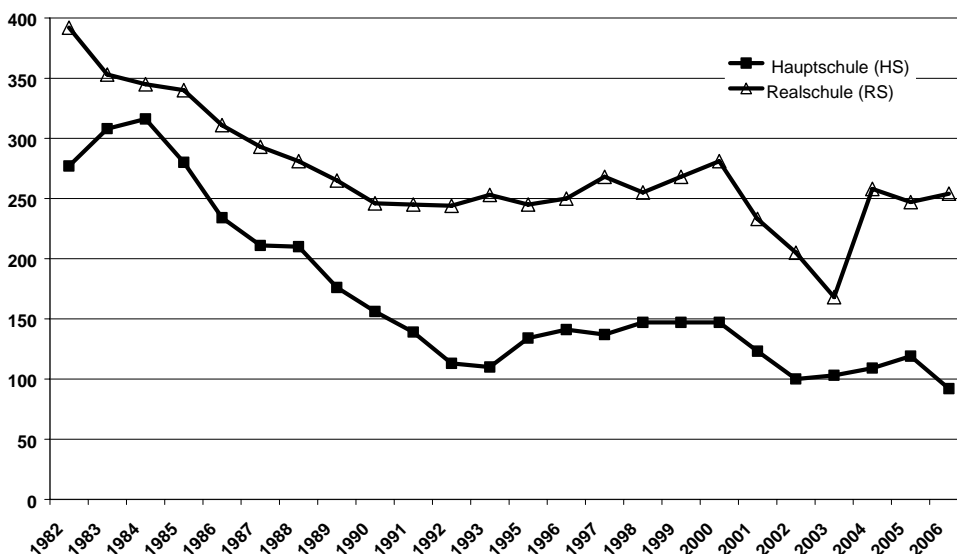
**Bereits mittelfristig ist wieder mit einem Rückgang der Grundschülerzahlen und der Zügigkeit beider Schulen auf das Niveau der 1980er Jahre zu rechnen. Langfris-**

**tig ist aufgrund der ausbleibenden Impulse für die Grundschule Rautendorf auch eine Gefährdung des Standorts nicht auszuschließen.**

Diese Entwicklung wird sich jedoch aller Voraussicht nach künftig nicht weiter fortsetzen, vielmehr ist mittel- bis langfristig wieder mit einem deutlichen Rückgang der Schülerzahlen zu rechnen. Darauf deuten bereits die aktuellen Meldeamtsdaten und Geburtenentwicklungen hin. Die geburtenstärksten Jahrgänge 1997 – 1999 wachsen inzwischen wieder aus dem Grundschulalter heraus, und auch die Einschulungen könnten auf dieser Grundlage und bei Beibehaltung der aktuellen Einzugsbereiche im Mittel der beiden Schuljahre 2011/2012 (69 Einschulungen) und 2012/2013 (73) gegenüber den Schuljahren 2007/2008 (87) und 2008/2009 (69) bereits um 9 % zurückgehen. Bei angenommenen 70 Einschulungen jährlich über 2013 hinaus wäre bereits innerhalb der kommenden 10 bis 15 Jahre ein Rückgang der Schülerzahlen der Grundschulen wieder auf das Niveau der 1980er Jahre vollzogen, der sich aufgrund der ungünstigen Altersstrukturen auch danach, wenn auch leicht gebremst fortsetzen dürfte.

**Die Auslastungsrückgänge der Grundschulen eröffnen mittelfristig Möglichkeiten, qualitative Angebotserweiterungen (z.B. Projekte) und Kooperationen mit anderen (kinderaffinen) Einrichtungen und Anbietern einzugehen.**

Das Schulzentrum Grasberg („Findorffschule“) wird von demografisch bedingten Auslastungsrückgängen erst mit dem entsprechenden zeitlichen Verzug betroffen sein; zunächst profitiert das Schulzentrum jedoch noch von den geburtenstarken Jahrgängen zum Ende des letzten Jahrtausends. Speziell der ohnehin lediglich einzügige Hauptschulzweig vermeldet jedoch schon seit geraumer Zeit deutlich rückläufige Anmeldungen – der landesweit zu beobachtende Bedeutungsrückgang der Hauptschule macht sich auch in Grasberg immer stärker bemerkbar.



### 5.2.3 Jugendliche in Grasberg

Die Jugendlichen stellen in Grasberg derzeit – vor allem aufgrund der Zuzüge in den 1990ern – eine der bedeutendsten Altersgruppen. Für Grasberg ist es eine große Herausforderung, sich diesen jungen Menschen als in allen Lebensphasen lebenswerte Kommune zu präsentieren, um bei künftigen Wohnstandort-Entscheidungen in späteren Lebensphasen nicht gegenüber anderen Standorten im Nachteil zu sein.

**Über die Einbindung von Jugendlichen in die Gemeindeentwicklung ergibt sich die Möglichkeit, die Identifikation mit der Gemeinde zu fördern und somit nicht zuletzt auch potenzielle künftige Familiengründer an die Gemeinde zu binden.**

Gerade die (noch) nicht mobilen Jugendlichen im Alter von etwa 12 – 16 Jahren erleben den Alltag in den ländlichen Kommunen vielfach als nicht erfüllend, da Rahmenbedingungen und Infrastrukturausstattung, vielfach auch ÖV-Anbindung ihres Wohnortes ihnen in dieser Lebensphase rasch wachsenden Ansprüchen kaum gerecht werden können. Viele Gemeinden, so auch Grasberg, haben daher in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, das Angebotsspektrum für junge Menschen zu erweitern und Belange Jugendlicher bei der Gemeindeentwicklung stärker zu berücksichtigen. Nicht selten war allerdings auch zunehmender Problemdruck, u.a. auch durch den Zuzug sozialer Randgruppen mit ausschlaggebend für die Ausweitung der Aktivitäten.

Das Jugendzentrum „Neo Tokio“ stellt die wichtigste außerschulische jugendbezogene Einrichtung in Grasberg dar. Als offener Treffpunkt bietet das Neo Tokio den Jugendlichen unterschiedlichste Möglichkeiten, vom PC / Internet über Filmabende, Hilfestellung und Informationen zu unterschiedlichsten Themen und Problemen bis hin zum Musizieren oder lediglich als Treff- und Anlaufpunkt außerhalb der unmittelbaren elterlichen Aufsicht.

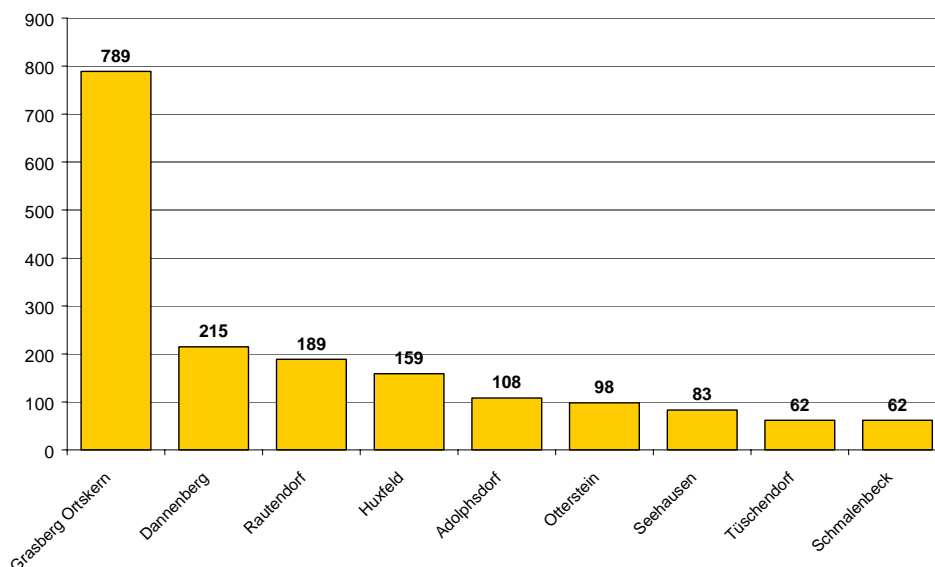
Im September 2007 hatten die Jugendlichen in Grasberg über die Wahl eines sog. Jugendparlaments zudem die Möglichkeit erstmals eine eigene Vertretung auf kommunaler Ebene zu bestimmen. Über das Jugendparlament sollen die Grasberger Jugendlichen künftig gezielt an jugendbezogenen Planungen und Vorhaben beteiligt werden.

#### 5.2.4 Seniorenbezogene Infrastruktur

Die Gemeinde Grasberg besitzt derzeit im regionalen Vergleich eine noch recht ‚junge‘ Bevölkerung. Die Anzahl wie auch der Anteil an Senioren und Hochbetagten wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten jedoch deutlich ansteigen und vermutlich erst nach 2035 seinen Höhepunkt erreichen. Nach den Prognosen der Bertelsmann-Stiftung für 2020 ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der 60- bis 79-Jährigen in Grasberg bereits gegenüber 2005 um etwa ein Drittel erhöht (+33 %), die Zahl der über 80-Jährigen sogar fast verdoppelt (+96 %). Die Anforderungen an eine seniorenrechtliche Infrastruktur werden demnach in den kommenden Jahrzehnten ständig steigen. Zudem werden auch immer mehr ‚Zugezogene‘ in das Seniorenalter vorrücken, und entsprechend dürften sich auch die Anforderungen und Wünsche der Senioren ändern, denn zurzeit befinden sich noch in erster Linie ‚Ur-Grasberger‘ in den betreffenden Altersgruppen.

***Künftige Senioren und Hochbetagte in Grasberg werden zu einem erheblichen Anteil ehemals aus Bremen Zugezogene sein – mit potenziell höheren Anforderungen an eine seniorenrechtliche Infrastruktur und einer größeren Wahrscheinlichkeit, im fortgeschrittenen Alter in die Stadt zurückzukehren.***

Angesichts der bisher noch vergleichsweise geringen Betroffenheit ist es nicht verwunderlich, dass Grasberg erst beginnt, sich auf die Herausforderungen einer alternden Bevölkerung einzustellen. So ist im laufenden Jahr 2007 erstmals ein mit neun Personen besetzter Seniorenbeirat gewählt worden, der sich nach Aussage der Beiratsvorsitzenden im Herbst 2007 noch in der Sondierungsphase bzgl. der künftigen Aktivitäten und der wesentlichen Herausforderungen und Problemlagen im Zusammenhang mit älteren Menschen befindet.



**Abb. 29: Zahl der Senioren ab dem vollendeten 60. Lebensjahr in den Grasberger Gemeindeteilen**

(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Gemeinde Grasberg)

***Speziell in den Außenbereichen wird sich die Organisation des Alltags für Senioren aufgrund der Infrastrukturdefizite weiter erschweren.***



Ein wesentliches künftiges Handlungsfeld dürfte die Versorgungssituation der älteren Menschen sein, speziell der Senioren in den lang gestreckten Findorffschen Straßendörfern. Bereits heute leben in den ländlich strukturierten Gemeindeteilen annähernd 1000 Menschen im Alter von über 60 Jahren (vgl. Abb. 30). Angesichts einer über Jahrzehnte hinweg andauernden Tendenz des Abbaus der Versorgungsinfrastruktur und der in der Auflösung befindlichen groß-familiären Wohnsituationen auf dem Lande wird es trotz zunehmender (Auto-)Mobilität für die älteren Menschen immer schwieriger, sich selbst zu versorgen. Hier ist sowohl die Versorgung z.B. mit Gütern des täglichen Bedarfs angesprochen, wie auch die Möglichkeit, bei zunehmenden altersbedingten oder gesundheitlichen Problemen familiäre oder nachbarschaftliche Unterstützung zu erhalten. Auch werden zunehmend Angehörige pflegebedürftiger bzw. dementer hochbetagter Menschen externe Unterstützung nachfragen müssen.

***Durch die steigende Zahl von Senioren eröffnen sich wachsende Chancen, die Gemeindeentwicklung durch ehrenamtliches Engagement zu fördern.***

Grasberg verfügt noch heute über ein außerordentlich aktives Vereinsleben und bürgerschaftliche Netzwerke, die in erheblichem Umfang vom Engagement der Senioren getragen werden und einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung Grasbergs und zur Identifikation mit der Gemeinde leisten. Zu nennen sind in erster Linie Dorfgemeinschaften, Schützenvereine und der Findorff-Heimatverein, aber auch AWO und DRK. Die enorm ansteigenden Seniorenzahlen könnten gezielt für einen weiteren Ausbau des bürgerschaftlichen und ehrenamtlichen Engagements in Grasberg genutzt werden.

***Attraktive Wohnungen oder kleinere Häuser in zentraler, integrierter Lage für Menschen in der zweiten Lebenshälfte, vor allem im Alter 50+ dürften künftig zunehmend nachgefragt werden.***

Spezielle Wohnangebote für ältere Personen werden in Grasberg bisher in erster Linie in einer Seniorenwohnanlage und zwei Altenpflegeheimen vorgehalten:

- Die kommunale Seniorenwohnanlage Grasberg bietet 40 Mietwohnungen für Alleinstehende oder Paare in zentraler Lage im Ortskern.
- Das Altenpflegeheim Haus Eichengrund mit 66 Pflegeplätzen, am Siedlungsrand gelegen in der Straße Kuhdamm in Eickedorf.
- Das Haus Koppelblick an der Wörpedorfer Straße mit 35 Pflegeplätzen.

Nachfragepotenzial dürfte sich in den kommenden Jahrzehnten speziell an Wohnangeboten an integrierten, attraktiven Standorten im Ortskern ergeben, wenn sich die Wohnanforderungen der derzeit bedeutendsten Grasberger Altersgruppe (40 – 49 Jahre) mit dem zunehmenden Auszug der erwachsenen Kinder ändern.





**Abb. 30: Altenpflegeheim ‚Haus Koppelblick‘ in Grasberg (links),  
Seniorenwohnanlage Grasberg (rechts)**  
(Fotos: FORUM GmbH, Juli 2007)

## 6 Gute Ansätze und Handlungsoptionen

Die Gemeinde Grasberg befindet sich mitten im demografischen Wandel – diese Folgerung lässt sich aus den Analysen dieser Fallstudie ziehen. Die Bevölkerungsstruktur und –entwicklung in Grasberg lassen schon heute weit reichende Herausforderungen erkennen, eröffnen aber auch neue Potenziale für die Gemeindeentwicklung:

- Klärung des künftigen **Grasberger Leitbilds**: Wie soll sich die Gemeinde in den kommenden Jahren entwickeln, welches Leitbild führt Grasberg durch den demografischen Wandel? Ein querschnittsorientierter Prozess unter Beteiligung von Bürgern, Politik und Verwaltung könnte für den demografischen Wandel und seine Herausforderungen sensibilisieren und Potenziale entwickeln helfen;
  - das Augenmerk künftig generell stärker auf die qualitative **Weiterentwicklung des Bestandes** zu richten (sowohl im Hinblick auf die Bevölkerung, als auch auf den Grundstücks- und Immobilienmarkt). Es wird zunehmend darauf ankommen, nicht nur die junge sondern auch die ältere Bevölkerung am Ort zu halten und eine Abwärtsspirale bei den Altimmobilien zu verhindern;
  - die Bevölkerungsentwicklung sowie den Grundstücks- und Immobilienmarkt kontinuierlich und **systematisch zu beobachten**, um möglichst passgenaue Infrastrukturplanungen zu ermöglichen;
  - daraus resultierend eine **Anpassung des Wohnungs- und Immobilienmarkts** an sich verändernde Wohnanforderungen der (alternden) Gesellschaft einzuleiten. Bereits heute sind deutliche Nachfrageverschiebungen spürbar; auch Nischenprodukte besitzen Marktpotenziale;
  - die **weichen Standortvorteile Grasbergs speziell durch ihre kulturhistorischen und landschaftlichen Reize** strategisch aber behutsam für die Weiterentwicklung des Wohnstandortes zu nutzen;
  - realistische und nachhaltige Organisations- und Standortstrukturen der **sozialen Infrastruktur** zu entwickeln,;
  - sich auf das in den kommenden Jahrzehnten kontinuierlich fortsetzende Wachstum der Bevölkerungsgruppe der **Senioren und Hochbetagten** und die damit verbundenen veränderten Anforderungen (Wohnen, Versorgung, Mobilität, Pflege) einzustellen
- und
- die Potenziale der Gemeinde vor allem in der Bevölkerungsgruppe der Senioren, beispielsweise im Bereich **ehrenamtlichen /bürgerschaftlichen Engagements** zu nutzen.

## 6.1 Übergreifende Strategie- und Leitbildentwicklung

Die Fallstudie hat deutlich aufgezeigt, dass die sich demografischen Ausgangslage für die Grasberger Gemeindeentwicklung in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten kontinuierlich verändert hat. Die gesamte Region hat zudem einen stark ausgeprägten Strukturbruch bei den Wanderungsverflechtungen erlebt, immer weniger Bremer Familien(gründer) zieht es in die ländlichen Gemeinden der benachbarten Landkreise. In den 1980er und 1990er Jahren scheinbar erfolgreiche Konzepte und Strategien sind daher nicht ohne weiteres dazu geeignet, als Leitlinien für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde im 21. Jahrhundert zu dienen.

Die Relevanz dieses Befunds sollte zum Anlass genommen werden, alle **künftigen Gemeindeplanungen und -entwicklungen auf ihre Demografieverträglichkeit zu überprüfen**. Leitprojekte könnten dabei unterstützen, in der Verwaltung, aber auch in der lokalen Wirtschaft und in der Bevölkerung ein Bewusstsein für die Herausforderungen und Chancen Grasbergs im demografischen Wandel zu entwickeln. Als hilfreich könnte sich dabei die beteiligungsorientierte Entwicklung eines neuen, angepassten und stimmigen kommunales Leitbild der Gemeinde Grasberg im demografischen Wandel erweisen.

Als interessanter und durch seinen übergreifenden Charakter wegweisender Ansatz ist das **„Bündnis für Familie“ in Grasberg** zu werten, das in besonderem Maße auch durch die Gemeinde und persönlich durch die Gemeindegemeindermeisterin gestützt wird. Grasberg ist die einzige Gemeinde des Landkreises, in der sich ein derartiges Bündnis gebildet hat. Mit dem Bündnis für Familie sollen nicht nur die bestehenden Familien in Grasberg gestärkt werden, vorbildlich ist insbesondere auch der Ansatz, zu einem besseren Verständnis der Generationen und Bevölkerungsgruppen untereinander beizutragen. So werden beispielsweise durch die Einbindung von Jugendlichen, teilweise mit Migrationshintergrund, Internet- /PC-Kurse für Senioren angeboten; das bereits angesprochene Projekt ‚Omamia‘ zielt in eine ähnliche Richtung. Gerade angesichts der unvermeidbaren, da demografisch bedingt rückläufigen Zahl von Familien in Grasberg ist es von besonderer Bedeutung, die Integration der Einwohner zu fördern und auf diese Weise das Gemeinschaftsgefühl und den Zusammenhalt der Grasberger zu fördern und damit letztlich auch die Identifikation der Grasberger Bürger mit ihrer Gemeinde zu unterstützen.

## 6.2 Verbesserung der Informationsgrundlagen

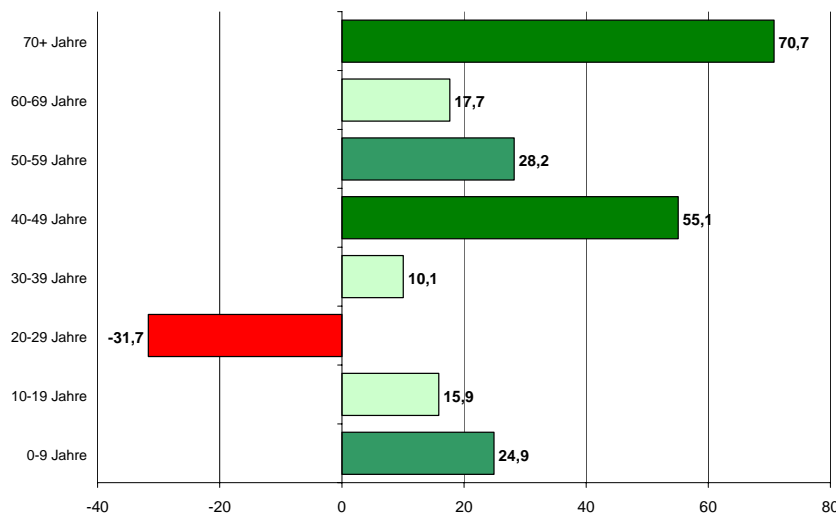
Angesichts der markanten Auswirkungen der demografischen Umbrüche erscheint es ratsam, ein systematisches **Demografie-Monitoring** für Grasberg zu entwickeln und zu implementieren. Ziel dieses Monitoring-Systems sollte es sein, kontinuierlich die kleinräumigen Veränderungsprozesse der wesentlichen, demografisch relevanten Aspekte verfolgen zu können, um in der Lage zu sein, regelmäßig und rechtzeitig die kommunalen Entwicklungsstrategien und -planungen anpassen zu können. Viele der benötigten Daten liegen der Gemeinde ohnehin vor bzw. können mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden und bedürfen lediglich einer systematischen Zusammenführung. Anlass könnte z.B. ein im jährlichen Turnus zu erstellender Demografiebericht sein. Einbezogen werden sollten insbesondere folgende Informationen im Idealfall auf Ebene der Ortschaften der Gemeinde:

- Bevölkerungsentwicklung,
- Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen und Wanderungszielen bzw. -herkunft,
- Schülerzahlen nach Schulzweigen,
- Kindergarten- und Krippenkinder (incl. Quoten und Auslastungen),
- hilfebedürftige Senioren,
- Bauland- und Immobilienumsatz,
- Alleinstehende ältere Menschen,
- Leerstände bei Wohnimmobilien.

Zur Informationsgewinnung ist es empfehlenswert, regelmäßigen Kontakt auch zu den externen relevanten Akteuren (z.B. ambulante Pflegedienste, Immobilienfachleuten) zu pflegen, beispielsweise ein ein- oder zweimal jährlich stattfindender **Erfahrungsaustausch mit Marktakteuren im Immobilienbereich** (Makler, Bauträger, Immobilieneigentümer) zu organisieren, um deren aktuellen Marktkenntnisse unmittelbar in die Weiterentwicklung kommunalpolitischer Strategien einfließen lassen zu können. Empfohlen wird auch ein regelmäßiger Austausch mit benachbarten Kommunen, z.B. auf Ebene des Landkreises, des Kommunalverbands oder der Metropolregion.

### 6.3 Handlungsoptionen für Zielgruppen

**Junge Erwachsene** in Grasberg halten: Trotz des Einwohnerwachstums um 20 % seit 1990 ist eine Altersgruppe in Grasberg heute deutlich geringer vertreten als noch zum Beginn der letzten Boomphase: Die jungen Erwachsenen zwischen 21 und 30 Jahren – ihre Zahl lag Ende 2006 als einzige Altersgruppe unter der von 1990 – und das gleich um fast ein Drittel! Dies ist zum einen im demografischen Aufbau der Bevölkerung in der Region und Deutschland begründet (die auf den Babyboom der 1960er Jahrgänge folgenden Altersgruppen fallen deutlich geringer aus), zusätzlich besitzt Grasberg aber derzeit auch ein deutliches Wanderungsdefizit in dieser für die künftige Dynamik der Gemeindeentwicklung so bedeutenden Altersgruppe.



**Abb. 31: Prozentuale Entwicklung der Altersgruppen in Grasberg 1990 – 2006**  
(Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Bevölkerungsfortschreibung)

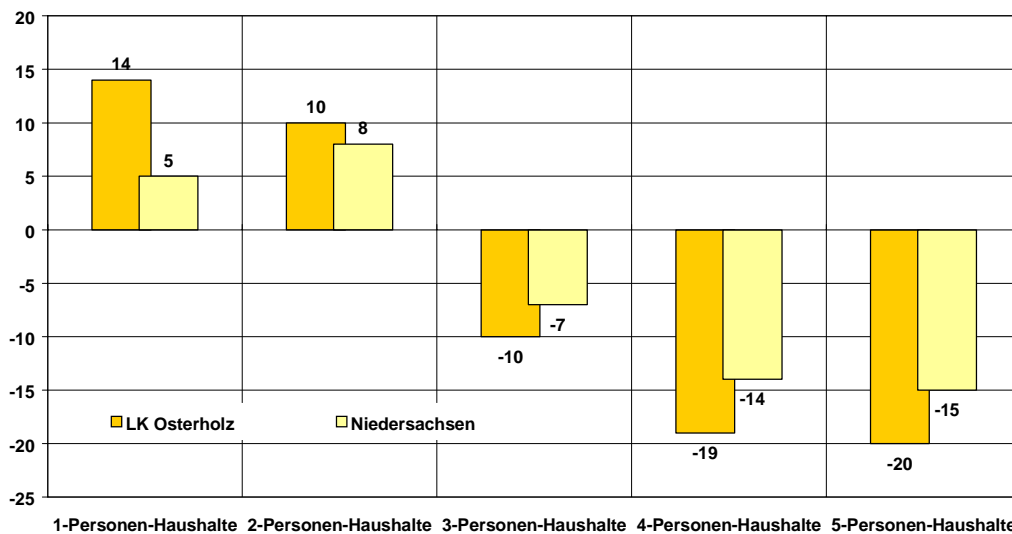
Mit der großen Zahl an Jugendlichen als Folge der Wanderungsgewinne der vergangenen zwei Dekaden verfügt Grasberg aber (noch) über ein bedeutendes Zukunftspotenzial zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl. Nicht nur als potenzielle künftige Familiengründer, generell als Impulsgeber für eine zukunftsfähige, lebendige und lebenswerte Gemeinde sollten die Jugendlichen und jungen Erwachsenen noch stärker in den Fokus der Aufmerksamkeit rücken. Die Aktivitäten des Grasberger Familien-Bündnisses wie auch das neu gewählte Jugendparlament bieten eine hervorragende Basis um die Attraktivität Grasbergs für junge Menschen weiter auszubauen. Ansätze könnten z.B. die Schaffung von zusätzlichen Treffpunkten oder modernen Wohnangeboten für kleinere Haushalte bzw. neuen Wohnformen (z.B. auch Wohngemeinschaften in Einfamilienhausgebieten) sein. Hilfreich wäre beispielsweise auch die weitere Einbindung der jungen Menschen in verantwortlichen Positionen der örtlichen Netzwerke (Vereine, Parteien usw.).

Darüber hinaus sollte auch bei **Ausbildungsabwanderern**, also den jungen Menschen, die Grasberg verlassen um andernorts einen Ausbildungs- oder Studienplatz anzutreten, nach Möglichkeiten gesucht werden, den Kontakt zur ‚alten Heimat‘ zu halten und auf diese Weise die Chance für eine spätere Rückkehr zu erhöhen. Denkbar wären z.B. Unterstützungsangebote bei der Organisation von Klassentreffen oder der regelmäßige Versand von geeigneten Medien (E-Mail-Newsletter, sonstige Publikationen) mit interes-

santen Informationen für diese Altersgruppe. Voraussetzung hierfür wäre die systematische Sammlung bzw. Aufbereitung von Anschriften und E-Mail- Adressen. Auch eignen sich besondere lokale oder jährliche Ereignisse/Festivitäten, die üblicherweise viele fortgezogene junge Menschen mit ihren Familien und/oder Freunden in der Heimat verleben (Feiertage, Schützenfest) für besondere Werbeaktionen (z.B. Haushalts-Wurfsendungen, Infostände, -veranstaltungen usw.).

Ein Blick auf die derzeitigen Altersstrukturen in der Region verdeutlicht, dass zusätzliche Nachfrageimpulse künftig in erster Linie von der **Altersgruppe 50+** ausgehen werden, zumal eine wachsende Wohnmobilität auch im fortgeschrittenen Lebensalter zu beobachten ist. Die wachsende Zielgruppe der ‚jungen Alten‘ (50 – 59 Jahre) wie auch der Senioren könnte daher – wenn auch angesichts der Stagnation des Gesamtmarktes in stark abgeschwächter Form – Potenzial für einen neuerlichen Boom auf dem Wohnungsmarkt bieten. Grasberg hat für diese Zielgruppen allerdings aufgrund seiner mäßigen Infrastrukturausstattung, vor allem bedingt durch die im Vergleich mit vielen anderen Kommunen schlechtere Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (ÖV/IV), keine überdurchschnittliche Attraktivität. Als Pluspunkte sind dagegen beispielsweise die landschaftlichen und kulturhistorischen Anziehungspunkte der Region, die günstigen Grundstücks- und Immobilienpreise sowie die Übersichtlichkeit der Gemeinde und das Engagement der Akteure für die Gemeindeentwicklung zu werten. Sowohl attraktive, kleinere Bestandsimmobilien in bevorzugter Lage, aber auch besondere Neubaubestandorte bieten sich für diese Zielgruppe an, die mit geeigneten Ansätzen beworben werden sollten (Annoncen, Pressemitteilungen, Kooperationen mit den Anbietern im Tourismus-/Naherholungsbereich usw.).

Die Erfahrungen der letzten Jahren zeigen darüber hinaus, dass sich der Immobilienmarkt für **junge Familien** stark gewandelt hat: Einerseits nimmt der Zuzug aus dem engeren Bremer Ballungsraum deutlich ab, andererseits werden zunehmend auch Bestandsimmobilien von Familien nachgefragt. Grasberg sollte daher nach Möglichkeiten suchen, Familien mit Bereitschaft zur Eigentumbildung bei der Realisierung ihrer Wünsche zu unterstützen. Denkbar wären beispielsweise regelmäßige Informationsveranstaltungen in Kooperation mit der Immobilienwirtschaft, wobei ausdrücklich auch Bestandsimmobilien einen besonderen Schwerpunkt bilden sollten. Auch Konzepte des kostengünstigen Wohnungsbaus könnten ein Thema darstellen, da in vielen Fällen nach Auffassung der Immobilienexperten auch fehlende finanzielle Leistungsfähigkeit durch restriktivere Kreditvergabe und den Wegfall der Eigenheimzulage zu einer Abkehr vom Neubau führt. Angesichts mittel- bis langfristig deutlich sinkender Nachfrage nach Wohnflächen in Deutschland sollten jedoch gleichzeitig qualitativ hochwertige Ansätze, möglichst auch flexible, an sich verändernde Wohnanforderungen anpassbare Immobilien beim Neubau im Mittelpunkt stehen. Die Ausweisung weiteren Baulands sollten angesichts der äußerst entspannten Nachfragesituation auf absehbare Zeit nur sehr zurückhaltend, d.h. an geeigneten Standorten und in verträglichen Dimensionen vorgenommen werden; Potenzial für große Baugebiete für junge Familien ist auf längere Sicht derzeit nicht erkennbar.



**Abb. 32: Prozentuale Entwicklung der Haushaltsgrößen 2005 – 2020**

(Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Prognosedaten der Wohnungsmarktbeobachtung 2006 der Niedersächsischen Landestreuhandstelle )

**Zielgruppenspezifische ‚Testballons‘** anbieten: Der Grasberger Immobilienmarkt, speziell der Neubau der vergangenen zehn Jahre wird von Einfamilienhäusern und Zeifamilienhäusern bestimmt – Wohnprodukte, die sich vornehmlich an Familien mit Kindern richten. Dieses Marktsegment hat jedoch seinen Nachfragehöhepunkt bereits überschritten – die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen wird sinken, bei mittelfristig zunächst noch zunehmenden Ein- und Zwei-Personen-Haushalten (vgl. Abb. 33). Es erscheint daher angebracht, ‚Testballons‘ neuer Wohnprodukte für spezielle Zielgruppen in Grasberg zu platzieren. Dabei ist durchaus nicht (nur) an Seniorenheime oder altersgerechtes, barrierefreies Wohnen zu denken, auch die bereits angesprochenen Angebote für die Generation 50+, für junge Erwachsene sowie Alleinstehende dürften angesichts der bisherigen Konzentration auf familiengerechte Wohnprodukte durchaus Potenzial besitzen, also beispielsweise kleinere, eingeschossige Häuser und attraktive Wohnungen mit weniger weitläufigen Garten(-anteilen) in attraktiver zentraler wie dezentraler Lage. Erfahrungen eines Investors, der in den vergangenen Jahren eine größere Zahl an Mehrfamilienhäusern mit Eigentums- und Mietwohnungen erfolgreich am Markt platziert hat, unterstützen die These, dass sich gerade mit der wachsenden Zahl der jungen Alten Nachfrageimpulse verbinden könnten. Auch in den klassischen Einfamilienhaus- und Neubaugebieten kann die derzeitige Nachfrageschwäche möglicherweise dazu genutzt werden, bewusst eine stärkere soziale und altersstrukturelle Mischung der Quartiere durch spezielle Nischenprodukte zu erreichen. Die Gemeinde hat hier nicht nur über die Bauleitplanung Steuerungsmöglichkeiten, sie wird künftig auch ihre Rolle als Moderatorin und Initiatorin von Entwicklungen und Prozessen im Immobilienbereich verstärkt nutzen müssen.



## 6.4 Siedlungsentwicklung

**Fiskalische Folgen der Siedlungsentwicklung** berücksichtigen: Angesichts der dramatischen Situation bei der Entwicklung der Kommunalfinanzen in den vergangenen Jahren hat eine Fachdiskussion zur Fragestellung eingesetzt, ob sich der kommunale Wettbewerb um Einwohner über die offensive Ausweisung von Bauland für die Städte und Gemeinden lohnt. Dabei wurde deutlich, dass die (positive) finanzielle Auswirkung von Neubaugebieten erheblich überschätzt wird. Die sehr vielschichtigen Einflussgrößen der Kommunalfinanzen, nicht zuletzt der kommunale Finanzausgleich, erschweren eine realistische Abschätzung ungemein, so dass vielfach sehr vereinfacht davon ausgegangen wird, dass sich die Ausweitung der Siedlungsflächen als Investition in die Zukunft ‚schon rentieren wird‘. Generell führen speziell disperse Siedlungen (durch technische und soziale Infrastruktur) zu hohen Belastungen der Kommunen; vorübergehend auftretende Spitzen bei der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur (vor allem Grundschulen) haben vielfach mittel- bis langfristig erhebliche Kostenremanenzen zur Folge, da sich die Infrastruktur(-kosten) nicht entsprechend dem Nachfragerückgang reduzieren lässt. Selbstverständlich kann die kommunale Siedlungsentwicklung nicht einzig Rentabilitätsbewertungen folgen – aber zumindest sollten Bauland-Ausweisungen nicht im Gegenteil ungeprüft als Möglichkeit der Haushaltssanierung betrieben werden. Verschiedene Fachveröffentlichungen geben nützliche Hinweise bei der Abschätzung der fiskalischen Folgen der Siedlungsentwicklung.

**Leerstand und Verfall bei Altimmobilien** begegnen: Künftig wird es immer mehr von älteren, allein stehenden Personen bewohnte Immobilien geben werden – mit der Folge, dass Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsrückstände drohen, bei nicht marktfähigen Wohnhäusern im weiteren Verlauf auch Leerstand. Diese Gebäude entfalten vielfach erhebliche negative Ausstrahlungseffekte. Schon heute sind derartige problematische Entwicklungen an der Speckmannstraße, der Hauptstraße durch den Grasberger Ortskern zu erkennen. Es ist daher zu empfehlen, systematisch und möglichst frühzeitig zu reagieren, um eine Abwärtsspirale der betroffenen Siedlungsbereiche zu verhindern.

Eine mehrphasige Vorgehensweise könnte wie folgt aussehen:

1. Analysephase – Gefährdungsabschätzung: Systematische Erfassung aller aktuellen ‚Problem-Immobilien‘. Zudem Analyse der Meldedaten bzgl. allein stehender Menschen höheren Alters, um Aufschluss zu erhalten, bei welchen Gebäuden möglicherweise in absehbarer Zeit ein Nutzerwechsel bevorsteht.
2. Vorbereitungsphase: Für den Fall, dass in bestimmten Zentren eine Konzentration von jetzigen und/oder künftigen Problemgebäuden erkennbar ist, könnte ein lokales Bündnis aus Eigentümern, Kommune, Bau-, Kredit- und Immobilienwirtschaft über Lösungsansätze für Aufwertungsstrategien beraten. Mögliche Instrumente wären u.a. kommunale Förderprogramme, spezifische Beratungsangebote für Fördermittel oder zinsgünstige Kredite und spezifische Angebote für Modernisierungsstrategien durch die Bauwirtschaft.
3. Umsetzungsphase: Schrittweise Umsetzung der erarbeiteten Instrumente.



**Qualität und Zukunftsfähigkeit im Neubau** sichern: Die Gemeinde sollte jetzt angesichts des langfristig zu erwartenden markanten Nachfragerückgangs und veränderter Bedarfe auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt generell die Zukunftsfähigkeit aller Projekte der Siedlungsentwicklung kritisch prüfen („Demografiecheck“). Dabei sollte auch die Alterung der Bewohner und damit bspw. Fragen der verkehrlichen Anbindung und der Entwicklungsperspektiven der Versorgungsinfrastruktur eine Rolle spielen, um bei künftigen Siedlungsentwicklungen den Leerstand bzw. die sozialen Brennpunkte von übermorgen zu vermeiden.

Grundsätzlich ist der Gemeinde anzuraten, die Siedlungsentwicklung kleinteilig voranzutreiben, z.B. durch die gezielte (Weiter-)Entwicklung in Baulücken bzw. Brachflächen in zentraler Ortslage oder die Durchmischung und Aufwertung bestehender Wohngebiete.

Vor diesem Hintergrund ist das künftige Baugebiet ‚Nördlich des Grasberger Schiffgrabens‘ vor allem hinsichtlich seiner Lage (attraktive, recht zentrale Ortslage), seiner Aufteilung (flexible, aber vergleichsweise kleine Grundstücksgrößen) und seiner Zielgruppen – es richtet sich ausdrücklich nicht nur an Familien mit Kindern sondern auch an die Generation 50+ – als zukunftsweisend zu bezeichnen. Die Dimensionen des Projekts sind allerdings zweifellos ambitioniert, wie auch angesichts der zu erwartenden Nachfrageverschiebungen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten, speziell dem weiteren Zuwachs der 1- und 2-Personenhaushalte zulasten der größeren Haushalte – abzuwarten sein wird, ob die ausschließliche Festlegung auf Einfamilien- und Doppelhäuser (EFH/DH) marktgerecht ist.

Nicht nur durch seine strategische Ausrichtung, auch angesichts seiner Einbindung in die Dorferneuerungsprozesse unter Beteiligung der Grasberger Bürgerinnen und Bürger stellt das Vorhaben der Gemeinde, in zentraler Lage dichtere Wohnbebauung – u.a. auch eine Wohnanlage mit kleineren, altengerechten Wohnungen –, gemischt mit kleinteiligen Gewerbeflächen zu entwickeln, ein interessantes, potenzielles Leitprojekt im demografischen Wandel dar.

## 6.5 Anpassung sozialer Infrastruktur

Grundsätzlich sind insbesondere die Bemühungen der jüngsten Zeit, alle Generationen in Grasberg im Sinne eines ‚Bündnisses für Familie‘ zu unterstützen und zu integrieren als wegweisender Ansatz für die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur hervorzuheben. Die Identifikation der Bürger mit ihrer Kommune und die Motivation, sich u.a. **ehrenamtlich und bürgerschaftlich zu engagieren** wird angesichts sinkender finanzieller Spielräume der öffentlichen Hand in zunehmendem Maße eine wichtige Stütze der Gemeindeentwicklung darstellen.

Im **Kindergarten- und Krippenbereich** sollten etwaige vorübergehende Nachfragespitzen im Zweifelsfall möglichst über flexible, temporäre Lösungen aufgefangen werden, bevor an bauliche Erweiterungen gedacht wird. Auf Grundlage der jüngsten Entwicklungen und insbesondere der derzeitigen Bemühungen, mehr Plätze für Kleinkinder unter drei Jahren anzubieten, erscheint aber derzeit kein Standort akut gefährdet.

Derzeit ist kein akuter Problemdruck in Form bedrohter **Grundschulstandorte** zu erkennen, nicht zuletzt, da trotz des starken Zuwachses an Schülern und Schülerinnen in den vergangenen zwei Jahrzehnten kein neuer Schulstandort begründet worden ist. Allerdings sind schon heute markante Auslastungsrückgänge beider Schulen absehbar, so dass angesichts der jüngsten Erweiterungen (baulich in Grasberg bzw. durch Mobilbauklassen in Rautendorf) vermutlich bald Kapazitäten freiwerden dürften. Im Falle Rautendorfs lassen sie sich recht einfach durch die Rückgabe der gemieteten Mobilbauklassen abbauen; die neu entstandenen Raumkapazitäten der Grundschule Grasberg werden dagegen vermutlich bereits mittelfristig nicht mehr in vollem Umfang benötigt werden.

Die skizzierten Entwicklungen eröffnen Handlungsoptionen, die zu einer **qualitativen bzw. effizienzorientierten Weiterentwicklung der derzeitigen Strukturen** beitragen können: Auslastungsrückgänge der Schulgebäude bieten nicht nur die Möglichkeit für Angebotserweiterungen (z.B. auch Projekt- oder Rückzugsräume), es könnte auch über die Einbindung externer Nutzer nachgedacht werden, mit denen sich im Idealfall noch Standortsynergien erreichen lassen. Möglicherweise kommt speziell für den Standort Rautendorf langfristig auch eine Kooperation mit dem benachbarten Flecken Ottersberg in Frage.

Angesichts der besonderen Bedeutung der jüngeren Generationen für die Zukunft Grasbergs sollte weiterhin großer Wert auf die Weiterentwicklung der Angebote im Bereich der **Jugendarbeit** gelegt werden. Wichtige Impulse dürften sich u.a. aus der künftigen Arbeit des Jugendparlaments ergeben. Möglicherweise ergeben sich durch Leerstände privater oder kommunaler Räumlichkeiten/Immobilien und unter weiterer Einbeziehung ehrenamtlichen Engagements sogar Chancen, zu einem weiteren qualitativen wie quantitativen Ausbau der Treffpunkte und Angebote zu kommen. Aber auch die ‚weichen Standortfaktoren‘ sollten nicht vergessen werden: Den jungen Menschen sollte deutlich werden, dass ihnen gerade auch in einer alternden Gemeinde eine gewichtige Rolle bei der zukünftigen Entwicklung zukommen kann – wenn sie selber bereit sind, sich zu engagieren. Die vergleichsweise übersichtliche Gemeindegröße, die Bürgernähe der Verwaltungsspitze und die bereits eingeleiteten bzw. bestehenden Aktivitäten und Netzwerke stellen gute Voraussetzungen für diesen Ansatz dar.

Im Hinblick auf die stetig wachsende Personengruppe der **älteren Bürgerinnen und Bürger** Grasbergs wird vor allem langfristig eine besondere Herausforderung darin bestehen, häusliche Pflege, beispielsweise auch dementer Menschen im familiären Umfeld zu fördern. Die Gemeinde und der Landkreis könnten den Angehörigen durch die Organisation geeigneter Dienstleistungs- und Unterstützungsangebote Hilfestellung leisten. Auf dem Ehrenamt bzw. den bestehenden Netzwerken (Dorfgemeinschaften, Vereine,

Kirchen usw.) aufbauende Angebote, die gerade auch den Senioren in den Ortsteilen den Alltag erleichtern und bereichern (Seniorentreffpunkte, eigenes ehrenamtliches Engagement, Besuchsdienste) sollten zudem weiter unterstützt und gefördert werden.

Darüber hinaus bietet sich das ‚Bündnis für Familie‘, das immer mehr zu einem ‚Bündnis für Grasberg‘ ausgebaut werden könnte, als Plattform für weitere beispielsweise, projektorientierte Initiativen (vergleichbar Omamia) an, um ehrenamtliches Engagement der Senioren selber, aber auch Engagement anderer Bevölkerungsgruppen zum Nutzen der Senioren zu organisieren.

Auch seniorenaffine privatwirtschaftliche Initiativen, wie z.B. Bringdienste gilt es zu befördern, gerade wenn sie Infrastrukturdefizite in den Grasberger Findorff-Siedlungen auszugleichen helfen.