



# Gemeindeentwicklungskonzept Algermissen





## Gemeinde Algermissen

Rathaus  
Marktstraße 7  
31191 Algermissen  
Telefon: 05126/91 00-0  
Telefax: 05126/91 00-91  
E-Mail: [gemeinde@algermissen.de](mailto:gemeinde@algermissen.de)

## Kurzfassung

Der Gemeinde Algermissen ist es insbesondere mit der Sanierung des Kommunalhaushaltes, der Etablierung des S-Bahnhaltepunktes und der Ansiedlung eines hochmodernen Vollsortimenters im Herzen der Ortsmitte in den vergangenen Jahren gelungen, entscheidende Weichen für die künftige Entwicklung zu stellen. Die hieraus entstandene Dynamik gilt es in den kommenden Jahren an die richtigen Stellen zu lenken und möglichst viele Mitstreiter für die Realisierung einer gemeinsamen Zielvorstellung zu gewinnen.

Diese Zielvorstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes wird getragen von einer qualitativen Wachstumsstrategie. Der heute schon attraktive, familiengerechte Wohnstandort Algermissen soll sich in den kommenden 20 Jahren zu einer ganzheitlichen Gemeinde weiterentwickeln, in der Jung und Alt ihre alltäglichen Bedarfe decken können und die Ortschaften sich mit ihren ganz eigenen Stärken wiederfinden.

Zeitgleich muss diese Entwicklung die schwierigen Rahmenbedingungen des demografischen Wandels bewältigen, die nicht nur die Gemeinde Algermissen, sondern auch das Umland betreffen. Auch wenn die existierenden Bevölkerungsprognosen als zu pessimistisch eingestuft werden müssen, zeigt sich: **Algermissen wird künftig schrumpfen, altern und zunehmend kleinere Haushalte aufweisen.** Wie deutlich diese Prozesse ausfallen, wird davon abhängen, in wieweit es gelingt, erfolgreiche Gegenmaßnahmen einzuleiten. Ohne erfolgreiche Gegenmaßnahmen sind Wechselwirkungen zu fast allen anderen Themenbereichen der Gemeindeentwicklung zu erwarten. Das Gemeindeentwicklungskonzept offenbart, dass es erfolgversprechende Maßnahmen gibt, um die Wandlungsprozesse auf einem verträglichen Niveau zu gestalten.

Die erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen kann allerdings nur gelingen, wenn alle Akteursgruppen sich aktiv auf den Entwicklungsprozess einlassen und Verantwortung für die Gesamtgemeinde übernehmen. Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzept wurden daher Wege einer breiteren Beteiligung gesucht. Das vorliegende Konzept sollte in diesem Sinne nicht als Produkt, sondern als Prozess verstanden werden, den es auch nach Abgabe des Endberichtes weiter zu verfolgen gilt. Die prozessbegleitende Lenkungsgruppe hat sich hierbei als handlungsfähiges Gremium erwiesen, das auch im Umsetzungsprozess dem Gemeinderat wichtige Zuarbeiten leisten kann und Bürgern, Gewerbetreibenden sowie allen übrigen am Wohle der Gemeinde Interessierten als Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Der Aufbau des Gemeindeentwicklungskonzeptes lässt sich grob in die vier Bereiche „Rahmenbedingungen“, „Stärken und Herausforderungen“, „Leitbild und Ziele“ sowie „Handlungsprogramm“ gliedern.

Im Bereich „Rahmenbedingungen“ werden zunächst die maßgeblichen Charakteristika der einzelnen Ortschaften der Gemeinde herausgearbeitet. Diese gilt es bei künftigen Handlungen zu berücksichtigen und passgenau weiterzuentwickeln. Im Kapitel „soziodemografische Entwicklung“ werden die bereits benannten Komponenten der demografischen Entwicklung sowie wichtige sozioökonomische Rahmendaten erläutert und hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Gemeindeentwicklung eingestuft. Weiterhin werden die zentralen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung benannt, auf die die Ziele der Gemeindeentwicklung abstimmt wurden. Mit dem ILEK Börderegio und dem Dorferneuerungskonzept Algermissen existieren integrierte Konzepte, deren Ziele durch das Gemeindeentwicklung aufgegriffen, unterstützt und ergänzt werden. Durch die Inhalte der vorliegenden Konzepte ist es möglich, das Gemeindeentwicklungskonzept auf die Handlungsfelder „Einzelhandel“, „Wohnen und Soziales“ sowie „Gesundheit“ und ihre Wechselwirkungen zu anderen Themenbereichen zu konzentrieren, ohne die Tür für die Erarbeitung weiterer Handlungsfelder zu verschließen.

Im Analysekapitel „Stärken und Herausforderungen“ werden für jedes bearbeitete Handlungsfeld die zentralen Stärken, die es zu erhalten, weiterzuentwickeln und vor allem zu betonen gilt sowie Herausforderungen, denen sich die Gemeinde stellen muss und deren Risiken durch gemeinsames Handeln minimiert werden müssen, benannt. Im Handlungsfeld Einzelhandel fällt hierbei bspw. die positive Entwicklung der letzten Jahre mit dem Rewe-Verbrauchermarkt im Zentrum, aber auch weiterhin bestehende Leerstandprobleme, Versorgungslücken im Bereich Gesundheits- und Drogeriewaren ins Gewicht. Im Handlungsfeld Wohnen und Soziales stellt sich insbesondere die zeitnahe Bereitstellung von Wohnbau land zu einem konkurrenzfähigem Preisniveau, sowohl im Bestand als auch durch Neuausweisung, als eine der zentralen Herausforderungen heraus, um die eigentlich vorhandenen und nachgefragten Wohnstandortqualitäten auch nutzen zu können. Im Handlungsfeld Gesundheit wird sehr deutlich, dass Algermissen bereits über ein gutes Basisangebot an Infrastruktur verfügt. Dieses Angebot gilt es zu stärken und die einzelnen Angebote besser miteinander zu vernetzen. Insbesondere bei der Bereitstellung von differenzierten, altengerechten Wohnformen auch ohne Pflege sowie der Ergänzung des heute

familiengerechten Wohnumfeldes um generationengerechte Komponenten zeigt sich ein Handlungsbedarf innerhalb der Gemeinde. Als Querschnittsthema durch alle Handlungsfelder zieht sich die Herausforderung, die vorhandenen Qualitäten nach innen und nach außen besser zu kommunizieren.

Zu Beginn des konzeptionellen Teils werden auf Basis der Leitlinien:

- ein generationengerechtes Grundzentrum mit Service nach Maß zu sein,
- der Wohnort für Familien zu bleiben und die attraktive Alternative für Jung und Alt zu werden sowie
- dem Anspruch Lebensqualität bis ins hohe Alter, im geschätzten Wohnumfeld zu bieten

Ober- und Unterziele für jedes Handlungsfeld abgeleitet.

Im räumlichen Leitbild wird abstrahiert dargestellt, welche räumlich-funktionalen Entwicklungen erfolgen müssen, damit der Schritt zu einer ganzheitlich entwickelten Ortschaft gelingt. Sowohl die Leitlinien und Ziele als auch das räumlich-funktionale Leitbild dienen Politik und Verwaltung künftig als wichtiges Instrument zur Beurteilung von Maßnahmen, auch derer, die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung noch gar nicht bekannt sind. Abweichungen von den Zielen der Gemeindeentwicklung sollten künftig gut begründet sein.

Den einzelnen Zielen werden im Handlungsprogramm Maßnahmen zugeordnet. Diese Maßnahmen werden nach Themenbereichen strukturiert, die auf der Systematik der Förderdatenbank des Bundes beruhen. Hierdurch können nicht nur aktuelle Förderhinweise gegeben werden, sondern es besteht auch die Möglichkeit, in regelmäßigen Abständen nach neuen Fördermöglichkeiten Ausschau zu halten. Weiterhin wurden die einzelnen Maßnahmen basierend auf den Einschätzungen der Lenkungsgruppe hinsichtlich ihrer Priorität gewichtet und kenntlich gemacht, ob die jeweilige Maßnahme sich für ein optional auf den Weg zu bringendes Sofortmaßnahmenprogramm anbieten würde. Um die Umsetzung weiter zu unterstützen und auch das erforderliche Miteinander im Entwicklungsprozess nochmalig zu unterstreichen wird unterschieden, ob die Kosten einer Maßnahme eher öffentlich, privat oder auf beiden Seiten zu sehen sind und welche Akteursgruppen sich künftig verstärkt in eine Umsetzung einbringen sollten. Die zahlreichen Maßnahmen aus dem öffentlichen Workshop sind nach Legitimation durch die Lenkungsgruppe nahezu vollständig in das Handlungsprogramm mit eingeflossen.

Entsprechend der Priorisierung im Handlungsprogramm werden für jedes Handlungsfeld „Schwerpunktthemen“ vertieft dargestellt.

Einzelhandel: Im Schlüsselthema „Sicherung und Stärkung der Ortsmitte (Einzelhandelskonzept)“ werden mit den hier enthaltenen Bausteinen „Algermisser Sortimentsliste, „Zentrale Versorgungsbereiche“ und „Leitlinien“ sowie die vorausgegangene Analyse aller erforderlichen Instrumentarien geschaffen, um rechtssichere Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Algermissen zu gewährleisten. Die erforderlichen Umsetzungsschritte werden im anschließenden Schlüsselthema „Planungs- und Investitionssicherheit schaffen“ behandelt.

Wohnen und Soziales: Im Schlüsselthema „Baulandpotenziale schaffen“ wird auf Basis einer Wohnungs- und Wohnbaulandnachfrageprognose Angebots- und Nachfragesituation gegenübergestellt. Es wird verdeutlicht, wie eine Strategie aussehen könnte, um das Dilemma, nicht ausreichend Bauland zu marktfähigen Preisen zeitnah bereitstellen zu können, für die Gemeindeentwicklung zu lösen. Im Schlüsselthema „Erweiterung der Zielgruppenansprache“ wird untersucht, welche Zielgruppen neben der Kernzielgruppe Familien durch die Gemeinde Algermissen angesprochen werden können.

Gesundheit: Im Schlüsselthema „Ausweitung und Differenzierung der altengerechten Wohnraumangebote“ wird aufgezeigt, dass ein Bedarf an altengerechten Wohnformen sowohl mit als auch ohne Pflegeleistungen innerhalb der Gemeinde besteht, der künftig noch zunehmen wird. Darüber hinaus wird vertieft, was in Algermissen zum „Ausbau eines generationengerechten Wohnumfeldes“ gehören sollte und wie die guten Rahmenbedingungen in Algermissen hierfür bestmöglich genutzt werden können.

Wege und Formate vorhandene Qualitäten besser zu kommunizieren werden im Querschnittsthema „Vermarktung vorhandener Angebote“ untersucht und hinsichtlich ihrer Tauglichkeit für Algermissen eingestuft.

Im letzten Teil des Handlungsprogramms „Evaluierung und Erfolgskontrolle“ wird ein möglicher Weg aufgezeigt, den begonnenen Prozess mit Leben zu erfüllen, aktuell zu halten, den Erfolg zu überprüfen und ggf. Korrekturen einfließen zu lassen.

the  $\mathbb{R}^n$  is a linear space over  $\mathbb{R}$  with the usual addition and scalar multiplication. The inner product is defined by

$$(x, y) = x_1 y_1 + x_2 y_2 + \dots + x_n y_n \quad (1)$$

where  $x = (x_1, x_2, \dots, x_n)$  and  $y = (y_1, y_2, \dots, y_n)$  are vectors in  $\mathbb{R}^n$ . The norm of a vector  $x$  is defined by

$$\|x\| = \sqrt{(x, x)} = \sqrt{x_1^2 + x_2^2 + \dots + x_n^2} \quad (2)$$

The distance between two vectors  $x$  and  $y$  is defined by

$$d(x, y) = \|x - y\| = \sqrt{(x - y, x - y)} \quad (3)$$

The angle between two vectors  $x$  and  $y$  is defined by

$$\cos \theta = \frac{(x, y)}{\|x\| \|y\|} \quad (4)$$

The orthogonal projection of a vector  $x$  onto a vector  $y$  is defined by

$$\text{proj}_y x = \frac{(x, y)}{(y, y)} y \quad (5)$$

The orthogonal distance from a vector  $x$  to a vector  $y$  is defined by

$$d(x, y) = \|x - \text{proj}_y x\| \quad (6)$$

The orthogonal distance from a vector  $x$  to a subspace  $S$  is defined by

$$d(x, S) = \inf_{y \in S} \|x - y\| \quad (7)$$

The orthogonal distance from a point  $x$  to a line  $L$  is defined by

$$d(x, L) = \inf_{y \in L} \|x - y\| \quad (8)$$

The orthogonal distance from a point  $x$  to a plane  $P$  is defined by

$$d(x, P) = \inf_{y \in P} \|x - y\| \quad (9)$$

The orthogonal distance from a point  $x$  to a hyperplane  $H$  is defined by

$$d(x, H) = \inf_{y \in H} \|x - y\| \quad (10)$$

# Inhalt

## 1. Aufgabe und Rahmenbedingungen

1.1	Aufgabe des Gemeindeentwicklungskonzeptes	2
1.2	Prozessaufbau	3
1.3	Die Gemeinde Algermissen und ihre Ortschaften	4
1.4	Soziodemografische Entwicklung	11
1.5	Vorhandene und übergeordnete Planungen	14

## 2. Stärken und Herausforderungen

2.1	Einzelhandel	18
2.2	Wohnen und Soziales	23
2.3	Gesundheit	29

## 3. Leitbild und Ziele

3.1	Leitlinien und Ziele	33
3.2	Räumlich-funktionales Leitbild	37

## 4. Handlungsprogramm

4.1	Maßnahmenkatalog	40
4.2	Schwerpunktthemen	47
4.2.1	Sicherung und Stärkung der Ortsmitte (Einzelhandelskonzept)	48
4.2.2	Planungs- und Investitionssicherheit schaffen	56
4.2.3	Baulandpotenziale schaffen	58
4.2.4	Erweiterung der Zielgruppenansprache	62
4.2.5	Ausweitung und Differenzierung der altengerechten Wohnraumangebote	64
4.2.6	Ausbau eines generationengerechten Wohnumfeldes	69
4.2.7	Vermarktung vorhandener Angebote	71
4.3	Evaluierung und Erfolgskontrolle	80

## 1 S-Bahnanschluss Algermissen



## 2 Neuer Vollsortimenter in der Ortsmitte



## 1. Aufgabe und Rahmenbedingungen

### 1.1 Aufgabe des Gemeindeentwicklungskonzeptes

#### Entwicklungsvoraussetzungen geschaffen

In der Gemeinde Algermissen wurden in den vergangenen Jahren wichtige Weichen für eine erfolgreiche Zukunft gestellt. Hierzu gehört zu allererst die erfolgreiche Sanierung des kommunalen Haushaltes als Grundlage für die Handlungsfähigkeit der Gemeinde. Mit der Etablierung des S-Bahnhaltepunktes der Linie S 3 zwischen Hildesheim und Hannover im Jahr 2008 und der kontinuierlichen Verbesserung der Andienung hat die Gemeinde ein infrastrukturelles Rückgrat geschaffen, das den vielfach vorhandenen Standortnachteil peripherer Kommunen, die mangelnde Erreichbarkeit, für Algermissen deutlich reduziert. Auf der strategischen Ebene wurde mit dem integrierten ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) Börderegion die Basis geschaffen, um wichtige interkommunale Themen im Verbund zu lösen. Mitten im Ortskern ist es gelungen, einen hochmodernen Vollsortimenter anzusiedeln, der Entwicklungsimpulse auf das gesamte Grundzentrum ausstrahlt.

#### Leitlinie für die entstandene Dynamik

Durch diese Meilensteine ist eine Entwicklungsdynamik entstanden, deren Effekte es an die richtigen Stellen zu lenken und zu kommunizieren gilt, so dass sie den größtmöglichen Nutzen für die Zukunft Algermissens entfalten. Das Gemeindeentwicklungskonzept setzt genau an diesem Punkt an und dient als Leitlinie für die künftige Entwicklung.

#### Demografiefest werden

Der Gemeinde Algermissen ist es gelungen, sich zu einem hervorragenden Wohnstandort für Familien mit Kindern zu entwickeln. Wie andere Kommunen Deutschlands, muss sich aber auch Algermissen mit den Konsequenzen des Demografischen Wandels auseinandersetzen. Das Gemeindeentwicklungskonzept zeigt Wege auf, wie die vorhandenen Qualitäten gesichert und neue für eine alternde Gesellschaft geschaffen werden können.

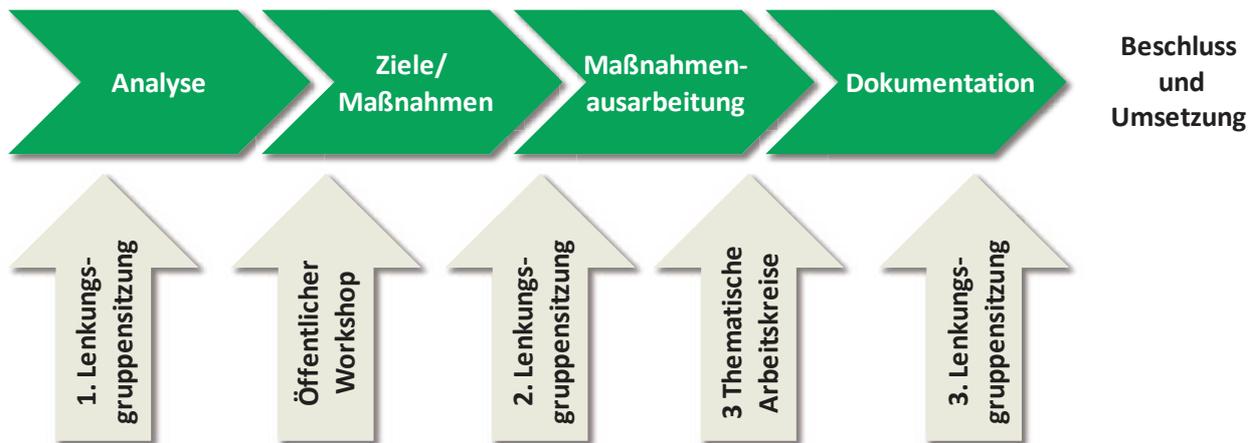
#### Beteiligung als Chance begreifen

Eine Stärke die kleinere Kommunen gegenüber den großen Städten besitzen, sind die ausgeprägten sozialen Netzwerke. Sie sind Informationsquelle aber auch Universalwerkzeug, um Lücken im Ausstattungskatalog zu schließen. Das Gemeindeentwicklungskonzept bedient sich dieser Voraussetzungen, indem es die Ideen der lokalen Akteure integriert aber auch Handlungsaufforderungen ausspricht.

#### Das Projektende ist der Beginn, nicht der Abschluss

Mit der Vorlage des Gemeindeentwicklungskonzeptes ist die Arbeit nicht abgeschlossen. In der Folge gilt es für Politik, Verwaltung, Bürger und Unternehmen, entsprechend der ausgearbeiteten Leitlinien, das Handlungsprogramm mit Leben zu erfüllen.

## 3 Prozessaufbau schematisch



## 1.2 Prozessaufbau

Der Aufbau des Prozesses lässt sich grob in die vier Arbeitsschritte Analyse, Ziele/ Maßnahmen, Ausarbeitung von Schlüsselthemen sowie Dokumentation gliedern. Hierbei wurden schwerpunktmäßig die von der Gemeinde bestimmten Handlungsfelder Einzelhandel, Wohnen und Soziales sowie Gesundheit bearbeitet.

Wichtigstes Legitimations- und Steuerungsgremium für die Konzeptentwicklung war die prozessbegleitende Lenkungsgruppe. Sie wurde besetzt mit Mitgliedern aus Politik, Verwaltung sowie den örtlichen Unternehmen. Namentlich gehörten folgende Personen der Lenkungsgruppe an: Herr Bürgermeister Moegerle, Herr Preissner, Herr Timpe, Herr Herbst, Herr Eierund jr., Frau Wirries, Herr Schmidt, Herr Voges und Frau Seifert.

Neben den Ergebnissen aus einem Auftaktworkshop mit der Lenkungsgruppe flossen umfangreiche Auswertungen von bereits vorhandenen Sekundärmaterialien aber auch eigene Erhebungen der CIMA in die Analysephase ein. Die Ergebnisse mündeten in eine Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Bewertung (SWOT-Analyse) für jedes Handlungsfeld.

Über 50 Beteiligte nutzten im Anschluss in einem öffentlichen Workshop die Gelegenheit, die Analyse zu vervollständigen und direkt zu Beginn der Ziele- und Maßnahmenphase ihre Ideen mit in den Prozess einzubringen. Zusammen mit den Maßnahmenvorschlägen der CIMA entstand hierdurch ein Maßnahmenkatalog mit über 100 Maßnahmen.

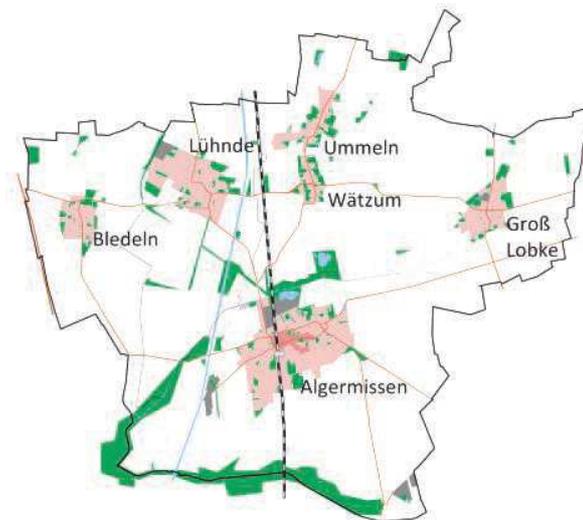
Es war Aufgabe der Lenkungsgruppe, die Schwerpunkte auszuwählen, denen im Rahmen der weiteren Ausarbeitung eine besondere Priorität zukommen sollte. Diese wurden anschließend in Arbeitskreisen mit Akteursgruppen, die eine hohe Bedeutung für die Umsetzung besitzen (Politik, Verwaltung, Eigentümer, Betreiber), vertiefend betrachtet.

Die Ergebnisse wurden in der vorliegenden Dokumentation zusammengefasst und durch die Lenkungsgruppe legitimiert.

Darüber hinaus gab es prozessbegleitend zu ausgewählten Fragestellungen ergänzende Umfragen und Expertengespräche, z. B. um die Attraktivität des Wohnstandortes für Studenten oder für Wohnungsunternehmen/ Investoren einzustufen.

### 4 Workshop und Arbeitskreise





### 1.3 Die Gemeinde Algermissen und ihre Ortschaften

#### Gute Lage im zentral-örtlichen System

Die rund 8.400 Einwohner zählende Gemeinde Algermissen besteht aus den Ortschaften Algermissen, Bledeln, Groß Lobke, Lühnde, Ummeln und Wätzum. Sie liegt strategisch günstig an der nördlichen Grenze des Landkreises Hildesheim im Dreieck der Oberzentren Hildesheim (ca. 10 km), Hannover (ca. 20 km) und Braunschweig (ca. 45 km). Innerhalb dieses Netzes befinden sich zudem die Mittelzentren Sarstedt, Laatzten, Lehrte und Peine.

#### Funktionale Verknüpfung mit den höher-rangigen Zentren

Die Landesstraße L 479 sowie die Kreisstraßen K 517 bis K 523 binden die Gemeinde gut in das überörtliche Verkehrsnetz ein. Mit den Anschlussstellen Hildesheim-Drissenstedt und Laatzten sind gleich zwei Anknüpfungspunkte an die Autobahn A 7 in weniger als 10 km verfügbar. Die A 2 als Ost-West-Autobahn ist in ca. 20 km zu erreichen. Durch die Buslinien 23 (Groß Lobke - Algermissen - Hildesheim und zurück), 211 (Groß Lobke - Algermissen - Sarstedt und zurück) sowie 330 (Lühnde - Bemerode und zurück) und insbesondere die Anbindung an die S-Bahn-Linie S 3 (Hannover - Algermissen - Hildesheim) ist Algermissen vergleichsweise gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Im westlichen Teil der Gemeinde verläuft mit dem Stichkanal (Mittellandkanal nach Hildesheim) eine Wasserstraße, die durch einen kleinen Hafen infrastrukturell erschlossen ist.

#### Landwirtschaft vielschichtiger Standortfaktor

Bedingt durch die fruchtbare Hildesheimer Bördelandschaft spielt die Landwirtschaft auch heute noch in allen Ortschaften der Gemeinde eine große Rolle. Diese spiegelt sich nicht nur in der Nutzungsstruktur des Außenbereichs wider, sondern auch in ortsbildprägenden Strukturen innerhalb der Ortschaften.

#### Buntes Arbeitsplatzangebot

Neben einer bunten Mischung aus klein- und mittelständischer Unternehmen — vom Handwerk bis zur Kreativwirtschaft — befindet sich mit der Landhandel Weiterer GmbH eines der bedeutendsten Landhandelsunternehmen Norddeutschlands in der Gemeinde. Die Arbeitslosigkeit in der Gemeinde liegt unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt.

#### Eine Gemeinde mit sechs Ortschaften

Die hohe Wohnqualität, die ausgeprägte Kinder- und Familienfreundlichkeit, sowie das nachbarschaftliche Miteinander in der Dorfgemeinschaft sind Attribute, die für jede Ortschaft in der Gemeinde stehen. Darüber hinaus gibt es spezifische Merkmale der Standortstruktur, die bei der künftigen Gemeindeentwicklung ihre Berücksichtigung finden sollten. Im Folgenden werden die sechs Ortschaften daher kurz charakterisiert.

6 St. Mauritius Kapelle aus dem 14. Jahrhundert

7 Moderne Architektur: Arch. Bienefeld



### 1.3.1 Ortschaft Algermissen



Die erstmalig im Jahr 985 erwähnte Ortschaft lässt sich in die zwei Siedlungskerne Groß und Klein Algermissen gliedern, die heute allerdings fließend ineinander übergehen.

Nach einer bewegten Phase im Mittelalter, hinterließ vor allem die Industrialisierung u.a. in Form der Eisenbahnstrecke, einer Ziegelei, einer Molkereigenossenschaft und einer Zuckerfabrik ihre Spuren. Ein rasantes Wachstum war die Konsequenz.

Mit über 4.800 Einwohnern leben rund 58 % der Gesamtbevölkerung in der Ortschaft Algermissen. Der Jugendquotient (Verhältnis der unter 18-jährigen zu den 18 bis 65-jährigen) ist mit 0,29 (Landesdurchschnitt 0,28) der höchste in ganz Algermissen. Der Altenquotient (Verhältnis der Einwohner mit 65 und mehr Jahren zu den 15 bis 65-jährigen) ist mit 0,26 (Landesdurchschnitt 0,32) zudem der zweitniedrigste in der Gemeinde, so dass der Ortschaft Algermissen eher eine junge demografische Struktur zugeordnet werden muss. Dabei ist allerdings zu beachten, dass mit rund 850 Einwohnern über die Hälfte (ca. 55 %) der Einwohner mit 65 und mehr Jahren in der Ortschaft Algermissen lebt.

Die Ortschaft Algermissen besitzt die größte Ortsmitte mit dem umfangreichsten Besatz der Gemeinde. Neben Einzelhandelsunternehmen finden sich hier ergänzende Dienstleister, der S-Bahn-Haltepunkt und ein umfassendes Angebot an sozialer Infrastruktur. Hierzu zählen u. a. eine kommunale und eine katholische Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie eine Seniorenresidenz und ein ambulanter Pflegedienst. Vier zeitgemäße Spielplätze sowie eine große Freizeitanlage am Ortsausgang Richtung Lühnde stehen stellvertretend für das kinder- und familiengerechte Wohnumfeld innerhalb der Ortschaft Algermissen, das durch mehrere überdachte und unüberdachte Sportanlagen komplettiert wird.

Im Ortsbild der Ortschaft Algermissen treffen Tradition und Moderne aufeinander. Dies spiegelt sich bspw. in der St. Mauritius-Kapelle aus dem 14. Jahrhundert, dem Domküsternhof (erbaut 1629), einem der ältesten Bauernhöfe im Landkreis Hildesheim, oder der örtlichen Bauvorschrift für die Ortsmitte wider. Ebenso sind aber auch moderne Architektur (bspw. Arch. Heinz Bienefeld) und kleinere Mehrfamilienhäuser Bestandteil des Ortsbildes.

**Bewegte Geschichte  
seit 985**

**Rasantes Wachstum  
mit der Industrialisierung**

**Größte Ortschaft mit  
vergleichsweise junger  
demografischer Struktur**

**Lebendige Ortsmitte  
und umfangreiches  
Infrastrukturangebot**

**Im Ortsbild treffen  
Tradition und Moderne  
aufeinander**



### 1.3.2 Ortschaft Bledeln

**Ort wird 1205 erstmalig genannt**

**Landwirtschaft prägt in weiten Teilen die Geschichte**

**Drittgrößte Ortschaft mit leicht alternder Bevölkerungsstruktur**

**Intakte Mitte für das dörfliche Miteinander**

**Ortsentwicklung unter Wahrung der eigenen Identität**



Der Ort Bledeln wird erstmalig im Jahr 1205 im Verzeichnis der Zinseinkünfte des Michaelisklosters in Hildesheim genannt.

Bis in die 1950er Jahre hinein bestimmte die Landwirtschaft die Geschehnisse des Ortes, ehe auch hier die Auswirkungen des deutschen Wirtschaftswunders den Alltag der Bevölkerung veränderten. Insbesondere nach dem 2. Weltkrieg bot Bledeln vielen Familien eine neue Heimat.

Mit rund 700 Einwohnern ist Bledeln die drittgrößte Ortschaft der Gemeinde Algermissen. Sie beheimatet ca. 8 % der Gesamtbevölkerung. Während der Jugendquotient (Verhältnis der unter 18-jährigen zu den 18 bis 65-jährigen) mit 0,22 (Landesdurchschnitt 0,28) deutlich unter dem Gemeindedurchschnitt (0,27) liegt, ist der Altenquotient (Verhältnis der Einwohner mit 65 und mehr Jahren zu den 15 bis 65-jährigen) der Ortschaft Bledeln mit 0,27 (Landesdurchschnitt 0,32) eher durchschnittlich. Nimmt man allerdings die Bürger in einem Alter von 60 und mehr Jahren hinzu, sind rund 29 % der Bledelner in einem gesetzteren Alter, so dass die Ortschaft eine leicht alternde Bevölkerungsstruktur ausweist.

In der Ortsmitte von Bledeln ist es gelungen, zentrale Einrichtungen für das dörfliche Leben, wie Bushaltestelle, Feuerwehr und Gastronomie um einen Platz zu gruppieren und diesen mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu versehen. Darüber hinaus sind gleich zwei Gemeinschaftssäle und eine Sporthalle Ausdruck des sehr aktiven Vereinslebens. Drei gepflegte Spielplätze unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit.

Das Ortsbild Bledelns ist charakterisiert durch einen intakten, historischen Kern mit ortsbildprägenden Höfen und eher standardisiertem Ein- und Zweifamilienhausbau an den Rändern. Besonders erwähnenswert sind die Bledelner Kirche mit der ältesten Glocke im Landkreis Hildesheim und ein bewaldeter Hügel, der Hassel, auf dem schon zu altsächsischer Zeit Gericht gehalten wurde. In der Chronik „Geschichte und Geschichten aus Bledeln“ formulieren die Bledelner auch für ihre Zukunft, dass Siedlungsentwicklung nur im Rahmen des Eigenbedarfes stattfinden soll. Rund um die Ortschaft wurden große Gebiete renaturiert, so dass Innen- und Außenbereich ein harmonisches Ganzes ergeben.



### 1.3.3 Ortschaft Groß Lobke



Die Landwirtschaft prägt bis heute die Ortschaft Groß Lobke, deren älteste urkundliche Erwähnung wegen wechselnder Namensschreibungen unsicher ist. Die Pfarrei Groß Lobke wurde 1178 von Lühnde gelöst. Im Jahr darauf wurde die St.-Andreas-Kirche geweiht.

Intensiver Flachsabbau und die Leinweberei sorgten bis ins 19. Jahrhundert für Wohlstand.

Mit rund 630 Einwohnern leben ca. 8 % der Gesamtbevölkerung in der Ortschaft Groß Lobke. Der Jugendquotient (Verhältnis der unter 18-jährigen zu den 18 bis 65-jährigen) liegt mit 0,25 (Landesdurchschnitt 0,28) leicht unter dem Durchschnitt der Gesamtgemeinde (0,27), der Altenquotient (Verhältnis der Einwohner mit 65 und mehr Jahren zu den 15 bis 65-jährigen) ist mit 0,31 (Landesdurchschnitt 0,32) zudem der zweithöchste. Im Vergleich mit den anderen Ortschaften muss Groß Lobke daher eher eine ältere demografische Struktur zugeordnet werden.

Die Ortsmitte in Groß Lobke befindet sich am Kreuzungsbereich der beiden Verkehrsachsen Leinweberstraße/ Wätzumer Straße. Sie ist Kennzeichen des hohen gesellschaftlichen Engagements der Bürger (hoher Anteil von Eigenleistungen) und besitzt Potenzial künftig eine noch stärkere Rolle zu spielen. Groß Lobke verfügt neben einem kleinen Nahversorger, einem interkommunalen evangelischen Kindergarten und einer großen Sportanlage über einige Angebote, die nicht nur für die Ortschaft selbst von Bedeutung sind. Hierzu zählt u. a. das Grammophonmuseum, der Groß Lobker Hof als Veranstaltungs- und Tagungsort, die Systemzentrale eines der führenden Wein- und Feinkosthersteller in Deutschland sowie einige attraktive Übernachtungsmöglichkeiten.

Vom Grundsatz her gilt auch für Groß Lobke, dass im Ortsbild ein Wechselspiel von eher standardisierter Bebauung jüngeren Baualters und historischen Hofstellen stattfindet. Gerade im Vergleich zu Bledeln ist allerdings die städtebauliche Geschlossenheit des Ortskerns weitaus weniger gegeben. Die teilweise imposanten Hofstellen prägen hierbei das Ortsbild deutlich.

**Geprägt durch die Landwirtschaft mit den Besonderheiten Flachsabbau und Leinweberei**

**Im Vergleich eher ältere demografische Struktur**

**Beachtlicher Infrastruktur- und Unternehmensbesatz und eine Mitte mit Potenzial**

**Im Ortsbild ein Wechselspiel von Tradition und Moderne**

12 Ortsmitte „Alex“



13 Ev.-luth. Kirche St. Martin



14 Seilscheibe ehemalige Schachtanlage



### 1.3.4 Ortschaft Lühnde

#### Ausgangspunkt aller späteren Pfarreien



In Lühnde entstand die Mutterkirche aller späteren Pfarreien ringsum und der Sitz eines geistlichen Gerichts (altsächsischer Gau Astfala). Die kreuzförmige romanische Archidiakonatskirche St. Martin aus Bruchstein wird 1117 erstmals erwähnt. Das Martins-Patronat deutet auf eine Gründung durch fränkische Missionare, vielleicht auch auf hier nach den Sachsenkriegen angesiedelte fränkische Bevölkerungsteile. Im Mittelalter war Lühnde durch einen Wall mit Graben geschützt.

#### Heimat von Jung und Alt

Lühnde ist mit rund 1.400 Einwohnern die zweitgrößte Ortschaft der Gemeinde Algermissen. Sie beheimatet ca. 17 % der Gesamtbevölkerung. Der Jugendquotient mit 0,28 (Landesdurchschnitt 0,28) wird nur noch von der Ortschaft Algermissen übertroffen. Allerdings besitzt die Ortschaft mit 0,32 auch den höchsten Altenquotient aller Ortschaften (Landesdurchschnitt 0,32). Lühnde ist also die Ortschaft innerhalb der Gemeinde, in der Jung und Alt verstärkt aufeinandertreffen.

#### Gutes Basisangebot an Infrastruktur

Aufgrund der Größe und Historie verfügt Lühnde über ein größeres Infrastruktur- und Unternehmensangebot als kleinere Ortschaften der Gemeinde. Hierzu gehören u. a. ein Lebensmittelmarkt, eine Arztpraxis, eine Bank, eine Grundschule, ein kommunaler und ein ev. Kindergarten sowie eine Krippe. Ein Dorfgemeinschaftshaus, zwei Spielplätze sowie diverse Sportmöglichkeiten sind Ausdruck der aktiven Dorfgemeinschaft und einer hohen Familienfreundlichkeit.

#### Viele Nutzungen eher am Ortsrand

Die Ortsmitte Lühndes leidet ein wenig unter der Trennung von historischer Mitte (rund um die Kirche), verkehrlicher Mitte („Alex“) und zentrumsbildender Nutzungen. Die umfangreichen sozialen Nutzungen finden sich bspw. gebündelt am nördlichen Rand der Ortschaft und durch die räumliche Nähe (ca. 1,5 km) entfalteten Einzelhandels- und Freizeitnutzungen am Ortsrand von Algermissen auch ihre Wirkung für Lühnde.

#### Fachwerkgeprägter Ortskern

Insbesondere rund um die Kirche befinden sich einige ortsbildprägende Fachwerkhäuser und am westlichen Ortsrand liegt ein brachgefallenes Salz- und Kaliwerk. Darüber hinaus profitiert auch Lühnde von attraktiven Hofstellen und der Nähe zur umgebenden Natur.



### 1.3.5 Ortschaft Ummeln



Die zum Pfarrbereich Lühnde gehörende Ortschaft Ummeln wurde 1209 erstmals schriftlich erwähnt. Die Tonindustrie war bis Mitte 1969 Motor der Siedlungsentwicklung.

Mit der Stilllegung der Tonröhrenfabrik hat sich der Ort zu einem Wohnort mit starker, dörflicher Prägung entwickelt. Den Dorfmittelpunkt bildet die aus dem 14. Jahrhundert stammende gotische Bruchsteinkapelle.

Mit rund 550 Einwohnern leben ca. 7 % der Gesamtbevölkerung in der Ortschaft Ummeln. Der Jugendquotient (Verhältnis der unter 18-jährigen zu den 18 bis 65-jährigen) liegt mit 0,24 (Landesdurchschnitt 0,28) unter dem Durchschnitt der Gesamtgemeinde (0,27), der Altenquotient (Verhältnis der Einwohner mit 65 und mehr Jahren zu den 15 bis 65-jährigen) ist mit 0,25 (Landesdurchschnitt 0,32) allerdings auch der niedrigste im gesamten Gemeindegebiet. Die Altersstruktur der Ortschaft Ummeln ist also vergleichsweise stark durch Einwohner im erwerbsfähigem Alter geprägt.

Die Kapelle ist zwar so etwas wie der Dorfmittelpunkt, allerdings kann von einer ausgeprägten Ortsmitte in Ummeln nicht gesprochen werden. Die Siedlungsstruktur orientiert sich eher straßenbegleitend und das Gemeinschaftsleben wird eher auf privaten Flächen bzw. im Dorfgemeinschaftshaus organisiert. Darüber hinaus verfügt Ummeln allerdings auch über einen Sport- und Tennisplatz, eine Gymnastikhalle sowie drei Spielplätze. Der Eigeninitiative einer Bürgerin ist es zu verdanken, dass sich inzwischen auch ein kleiner Nachbarschaftsladen im Ort etablieren konnte.

Besonderheiten innerhalb der Ortschaft sind zum einen das Messehotel mit 100 Zimmern und zum anderen der Reitverein Cham Badi e.V. Letzterer bietet neben dem Vereinsleben, auch eine Reitschule, eine Pensionspferdehaltung sowie einen Zuchtbetrieb und wirkt sich imagefördernd auf die gesamte Gemeinde aus.

Das Ortsbild der Ortschaft Ummeln ist geprägt durch imposante Hofstellen auf der einen und eher standardisiertem Ein- und Zweifamilienhausbau auf der anderen Seite.

**Tonindustrie als Motor der Siedlungsentwicklung, heute dörflich geprägt**

**Vergleichsweise viele Einwohner im erwerbsfähigem Alter**

**Familienfreundliches Wohnumfeld auch ohne öffentlichen Platz**

**Messehotel und Reitverein als Besonderheiten**

**Imposante Hofstelle im Ortsbild**



### 1.3.6 Ortschaft Wätzum

**Ort wird 1274 erstmalig genannt**



Die Ortschaft Wätzum wird in einer Urkunde aus dem Jahr 1274 von Papst Gregor X. in Form des Besitzes des Sülteklosters in "Wetcende" bestätigt. In altsächsischer Zeit war Wätzum eine Siedlung des Gerichtsortes Hassel und später kirchlich am Pfarrbereich Lühnde orientiert.

Im 14. Jahrhundert bauten die Bauern im Dorf eine eigene Kapelle, die noch heute den Ortsmittelpunkt bildet.

**Eines der kleinsten Dörfer im Landkreis mit leicht alternder Bevölkerungsstruktur**

Wätzum ist mit rund 210 Einwohnern die mit Abstand kleinste Ortschaft der Gemeinde. Hier lebt ca. 3 % der Gesamtbevölkerung. Der Jugendquotient (Verhältnis der unter 18-jährigen zu den 18 bis 65-jährigen) ist mit 0,20 (Landesdurchschnitt 0,28) der niedrigste in der gesamten Gemeinde (0,27), allerdings liegt auch der Altenquotient (Verhältnis der Einwohner mit 65 und mehr Jahren zu den 15 bis 65-jährigen) mit 0,28 (Landesdurchschnitt 0,32) nur leicht über dem Gemeindedurchschnitt (0,27). Nimmt man allerdings die Bürger in einem Alter von 60 und mehr Jahren hinzu, sind rund 28 % der Wätzumer in einem gesetzteren Alter, so dass die Ortschaft insgesamt einen leicht alternden Demografietypus besitzt.

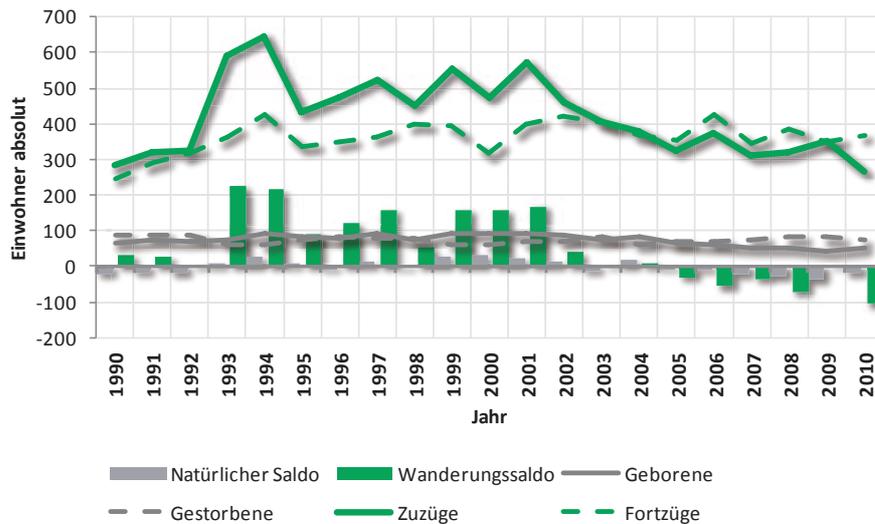
**Miteinander auch ohne zentralen Platz**

Einen öffentlichen Platz als ablesbare Ortsmitte gibt es in Wätzum nicht. Das dörfliche Miteinander wird eher auf privaten Flächen oder im Feuerwehrhaus, das gleichzeitig Dorfgemeinschaftshaus ist, gepflegt. Für die kleinen Wätzumer steht ein Spielplatz zur Verfügung. Ein großes Kaltlager für landwirtschaftliche Erzeugnisse am östlichen Ortsausgang steht stellvertretend für die weiterhin hohe Bedeutung der Landwirtschaft.

**Intaktes Ortsbild in attraktiver landschaftlicher Umgebung**

Entlang der Hauptverkehrsachse, der Wattekumstraße, ergibt sich eine relativ geschlossene Abfolge von prägnanten Hofstellen. Ergänzende Ein- und Zweifamilienhausbebauung wurde eher rückwärtig im Westen der Ortschaft entwickelt, so dass ein harmonisches Nebeneinander von Alt und Neu entsteht. Eine Besonderheit stellt das südlich der Ortschaft liegende Naturschutzgebiet „Wätzumer Tonkuhle“ dar. Die aufgelassene Tongrube mit zwei Teichen und den daran anschließenden Uferbereichen mit Verlandung bietet eine attraktive Abwechslung im intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Umfeld.

19 Einwohnerentwicklung zwischen 1990 und 2010



## 1.4 Soziodemografische Entwicklung

Zum Stichtag 19.03.2012 lebten 8.335 Einwohner in der Gemeinde Algermissen (Gemeinde Algermissen). Hierbei war der Anteil der männlichen und weiblichen Bevölkerung nahezu ausgeglichen und der Anteil der Nicht-Deutschen Einwohner mit 2,6 % vergleichsweise niedrig.

Im Zeitraum von 1990 bis 2010 ist die Einwohnerzahl in Algermissen sehr rasant um 17 % (1.150 Einwohner, LSKN) gestiegen. Zum Vergleich, im gleichen Zeitraum wuchs die Einwohnerzahl im Landesdurchschnitt lediglich um ca. 7 %, im Landkreis Hildesheim war sie sogar rückläufig (ca. -1 %).

Dieses vor allem durch Zuwanderungsgewinne bedingte Wachstum fand allerdings maßgeblich im Zeitraum bis 2002 statt. Nach einer kurzen Phase der Stagnation waren die Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren sogar leicht rückläufig. Verantwortlich hierfür waren der Sterbeüberschuss und primär der negative Wanderungssaldo.

Betrachtet man die Zielorte der Abwandernden fällt auf, dass sich nur knapp 20 % aus der Region entfernen, über 50 % bleiben sogar innerhalb der Kreisgrenzen. Hieraus ergeben sich gute Rahmenbedingungen für die Gemeinde, das Wanderungsgeschehen zu beeinflussen, da die geringen Distanzen prinzipiell auch vom Wohnstandort Algermissen zu bewältigen wären.

Für die Abwanderung aus Algermissen sind, wie in vielen anderen kleinen Kommunen auch, maßgeblich die bildungsaffinen Altersgruppen verantwortlich. Also diejenigen, die im Rahmen einer Ausbildung oder eines Studiums den Wohnstandort verlassen. Durch die Nähe zu den Oberzentren Hannover und Hildesheim stehen hierfür auch Angebote innerhalb der Region zur Verfügung. Diese Wanderungsverluste sind von einer kleinen Kommune nur sehr begrenzt, z. B. durch attraktive Ausbildungsplätze, eine gute ÖPNV-Anbindung oder ein Basisangebot an Kleinwohnungen zu beeinflussen. Ziel für Algermissen muss es sein, die dann ausgebildeten jungen Menschen wieder für den Standort zu begeistern. Darüber hinaus wanderten zwischen 2005 und 2009 aber auch verstärkt Einwohner aus den Altersgruppen zwischen 40 und 55 Jahren sowie zwischen 65 und 75 Jahren ab. Hier deuten sich Handlungsbedarfe für den Wohnstandort Algermissen an.

**8.335 Einwohner am 19.03.2012**

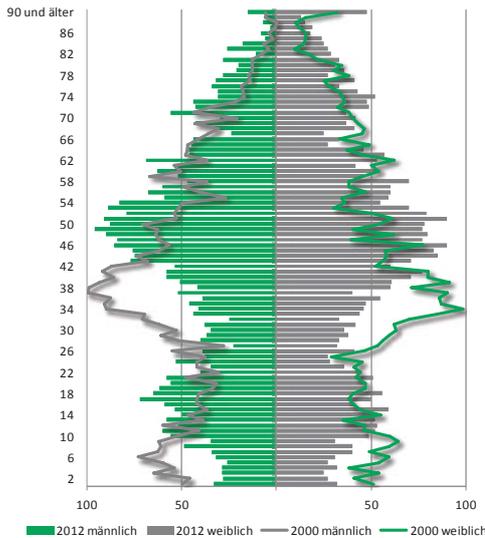
**Seit 1990 Wachstum deutlich oberhalb des Landesdurchschnitts**

**Ab 2005 erste Schrumpfungstendenzen**

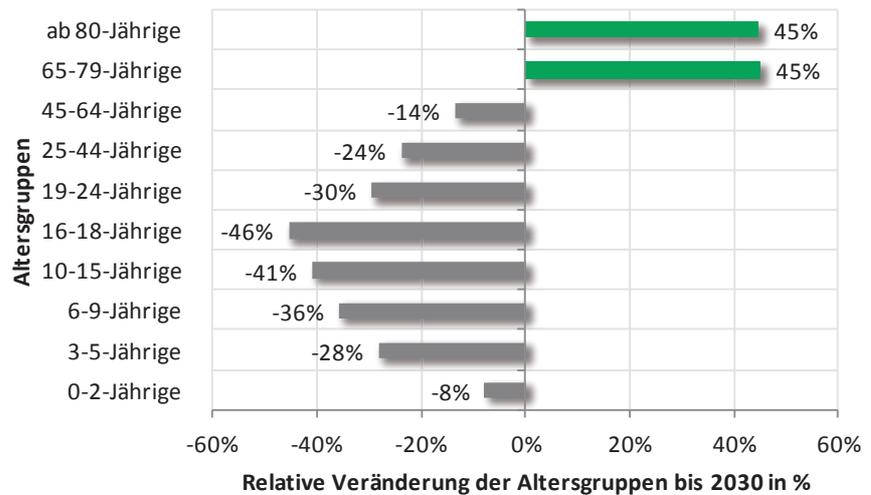
**Abwanderung zu 80 % innerhalb der Region**

**Vor allem bildungsaffine Gruppen wandern ab, aber auch Ältere**

20 Alterspyramiden 2000 und 2012



21 Prognose der Einwohnerentwicklung nach Altersklassen bis 2030



**Ältere Familien heute besonders stark am Standort vertreten**

Ein Vergleich des Anteil der verschiedenen Altersklassen im niedersächsischen Landesdurchschnitt mit den Anteilen in Algermissen zeigt, dass Algermissen heute über vergleichsweise wenig junge Erwachsene (20 bis 35 Jahre), Kleinkinder (0 bis 5 Jahre) und ältere Menschen (65 und mehr Jahre) verfügt. Deutlich überrepräsentiert sind hingegen vor allem die 6- bis 18-Jährigen und die 40- bis 60-Jährigen. Hier spiegelt sich zu großen Teilen das starke Wachstum zwischen 1990 und 2002 wieder.

**Algermissen muss sich auf Alterungsprozesse vorbereiten**

In der Alterspyramide (Abb. 20) wird deutlich, dass der Anteil der alten und hochaltrigen Menschen in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat, während die jüngeren Altersgruppen abgenommen haben. Es wird aber auch sichtbar, dass die geburtenstarken Jahrgänge vor dem so genannten Pillenknick (Einführung der Antibabypille Mitte der 60er Jahre) noch vor dem Eintritt ins Rentenalter stehen und die Gemeinde in den nächsten 20 bis 30 Jahren vor große Herausforderungen stellen werden. Die Einwohnerprognose der Bertelsmann-Stiftung (Abb. 21) für das Jahr 2030 geht davon aus, dass sowohl die Anzahl der Alten als auch der Hochaltrigen um 45 % zunehmen wird. Hingegen wird die Anzahl der Einwohner in allen anderen Altersklassen abnehmen, besonders deutlich bei den 6- bis 24-Jährigen. Etwas moderater, jedoch mit gleicher Tendenz, fallen die Prognosen des NIW für den Landkreis Hildesheim aus. Auch hier werden die über 60-Jährigen deutlich zunehmen, die über 74-Jährigen sogar um 31 %, während alle anderen Altersklassen an Bedeutung verlieren.

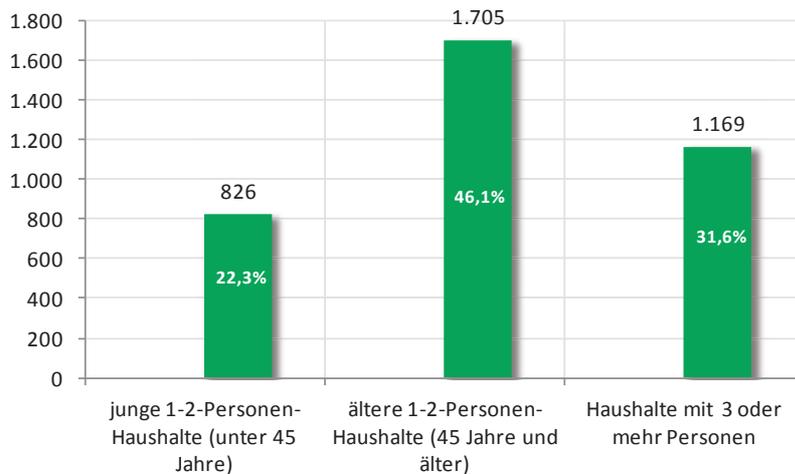
**Einwohnerprognosen sind negativ**

Hinsichtlich der Einwohnerentwicklung insgesamt zeigen die Prognosen für die Gemeinde Algermissen und für den Landkreis Hildesheim eine sehr eindeutige Tendenz: Schrumpfung. Die Spannweite der prognostizierten Verluste reicht von -10% (LSKN) bis -22% (NIW).

**Prognosewerte aufgrund veränderter Rahmenbedingungen zu negativ**

Diese Prognosewerte sind allerdings hinsichtlich ihrer Aussagekraft zu hinterfragen. So beruhen sie auf der amtlichen Landesstatistik, die mit mehr als 300 Einwohnern weniger erheblich vom Melderegister der Gemeinde Algermissen abweicht. Desweiteren bedienen sich diese Prognosen der Trendfortschreibung. So werden bspw. Einwohnerentwicklungen der letzten 10 Jahre mit Hilfe diverser Anpassungsgrößen in die Zukunft übertragen. In Algermissen haben sich in den letzten Jahren insbesondere durch den S-Bahn-Anschluss und den sanierten Kommunalhaushalt die Rahmenbedingungen aber zu Gunsten der Gemeinde verändert. Die Effekte dieser Veränderungen werden tlw. erst mit einem gewissen Zeitverzug wirksam werden und sich auch erst dann in der Einwohnerstatistik niederschlagen.

## 22 Haushaltsstruktur in Algermissen



Aus diesen Gründen sollte die Gemeindeentwicklung auf etwas optimistischeren Werten beruhen, zumal aktive Gegenmaßnahmen die Entwicklung weiter positiv beeinflussen können. Dennoch muss sich die Gemeinde Algermissen und der Landkreis Hildesheim künftig auf Schrumpfungsprozesse einrichten, die, je nach Art und Umfang der Gegenmaßnahmen, in einem im Korridor zwischen 300 und 1.200 Einwohner liegen dürften.

Insbesondere für Fragen des Wohnungsmarktes ist allerdings die Zahl der Haushalte in Algermissen viel maßgeblicher, als die Einwohnerzahl, da nicht der einzelne Bürger, sondern immer ein Haushalt als Nachfrager auf dem Markt in Aktion tritt. Mit durchschnittlich 2,24 Einwohnern je Haushalt (Berechnungen der CIMA auf Basis des IÖR-Modells sowie Vergleichszahlen für den Landkreis und Niedersachsen) verfügt Algermissen im Vergleich zu anderen Kommunen noch über relativ große Haushalte. Hier spiegelt sich u. a. der hohe Anteil älterer Familien in der Statistik wider. Diese Ausgangsstruktur wird gleich in mehrfacher Hinsicht für das Gemeindeentwicklungskonzept relevant. So sind die ausgeprägten familiären Strukturen bei der Beurteilung von altengerechten Wohn- und Infrastrukturbedarfen zu berücksichtigen und wirken sich bedarfsmindernd aus. Auf der anderen Seite wird deutlich, dass sich Algermissen künftig verstärkt Singularisierungsprozessen stellen muss. Das statistische Landesamt des Bundes und der Länder geht für die alten Bundesländer bis 2030 bspw. davon aus, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,1 Personen je Haushalt auf 1,9 Personen je Haushalt sinkt. Dies führt dazu, dass in Algermissen, trotz sinkender Einwohnerzahlen, auch künftig eine Nachfrage am Wohnungsmarkt ausgelöst wird, sich die Nachfragegruppen dabei allerdings verschieben.

Sozioökonomische Daten sind wichtige Indikatoren zur Einstufung des Arbeitsmarkt- und Einzelhandelsstandortes Algermissen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach dem Arbeitsortprinzip unterlag in den letzten Jahren deutlichen Schwankungen, hat sich mit 713 Beschäftigten am 30.06.2011 gegenüber 1990 allerdings kaum verändert. Der Pendlersaldo unterstreicht hierbei mit einem Auspendlerüberschuss von ca. 2.100 Pendlern (LSKN) die Bedeutung als Wohnstandort. Die Zahl der Arbeitslosen ist zwischen Juli 2011 und Juli 2012 um 13 % gesunken und lag im Juli 2012 bei 167 Arbeitslosen (Bundesagentur für Arbeit). Die Messogemeinden Algermissen, Harsum, Sarstedt, Giesen, Nordstemmen erwirtschaften durch Übernachtungen (60.000) und Tagesreisen (900.000) einen Bruttoumsatz von 5,9 Mio. €. Insbesondere durch die Bemühungen im ILEK könnte die Bedeutung des Tourismus künftig, wenn auch moderat, weiter wachsen.

**Gegenmaßnahmen können Schrumpfung weiter mindern**

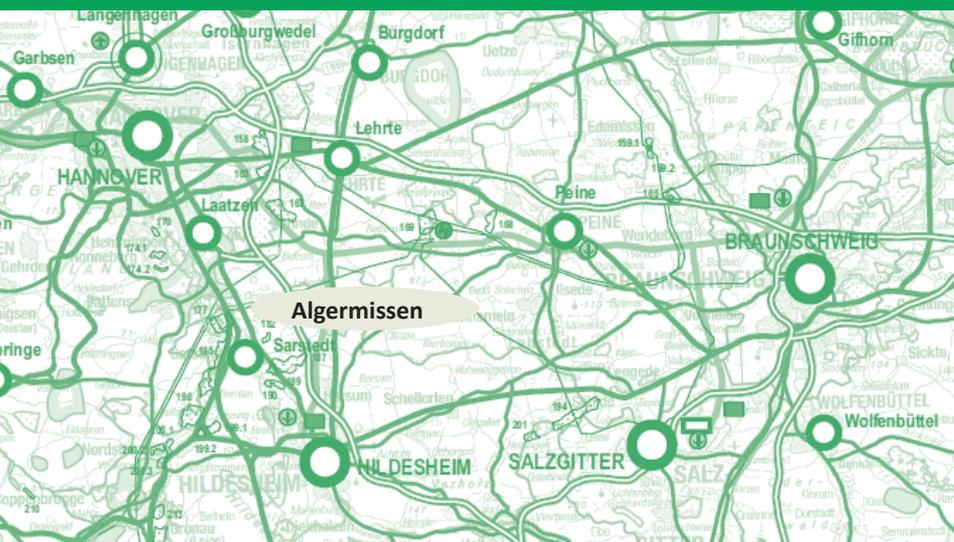
**2,24 Einwohner je Haushalt**

**Haushaltsverkleinerungen zu erwarten**

**Sozioökonomische Daten sind sehr stabil und bestätigen Bedeutung als Wohnstandort**

**Wirtschaftsfaktor Tourismus mit Ausbaupotenzialen**

## 23 Auszug aus den zeichnerischen Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen



## 1.5 Vorhandene und übergeordnete Planungen

Nachstehend werden zum einen übergeordnete Planungen und zum anderen auch gleichrangige informelle Planungen vorgestellt. Aus ihnen lassen sich wichtige Rahmenbedingungen für das Gemeindeentwicklungskonzept ableiten. Weiterhin sind die vorhandenen Konzepte wichtige, integriert zu behandelnde, inhaltliche Ergänzungen für die im Gemeindeentwicklungskonzept nachrangig behandelten Themen der Gemeindeentwicklung und verdeutlichen die erfolgte Schwerpunktsetzungen der Gemeinde.

### 1.5.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2008 in Kombination mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hildesheim 2001 stuft Algermissen als Grundzentrum ein.

#### Versorgungsauftrag für das eigene Gemeindegebiet

Gemäß LROP Niedersachsen haben Grundzentren einen auf die Gemeinde ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine, tägliche Grundversorgung. Hierfür sollen sie über ein standortgebundenes Eigenpotenzial an Bevölkerung und Arbeitsplätzen, öffentlichen Einrichtungen und Diensten, Geschäften und Betrieben, Angeboten der schulischen, medizinischen und sozialen Grundversorgung und ÖPNV-Anbindungen zu den nächst gelegenen größeren Zentren verfügen.

#### Versorgungsauftrag bleibt unter Schrumpfbedingungen bestehen

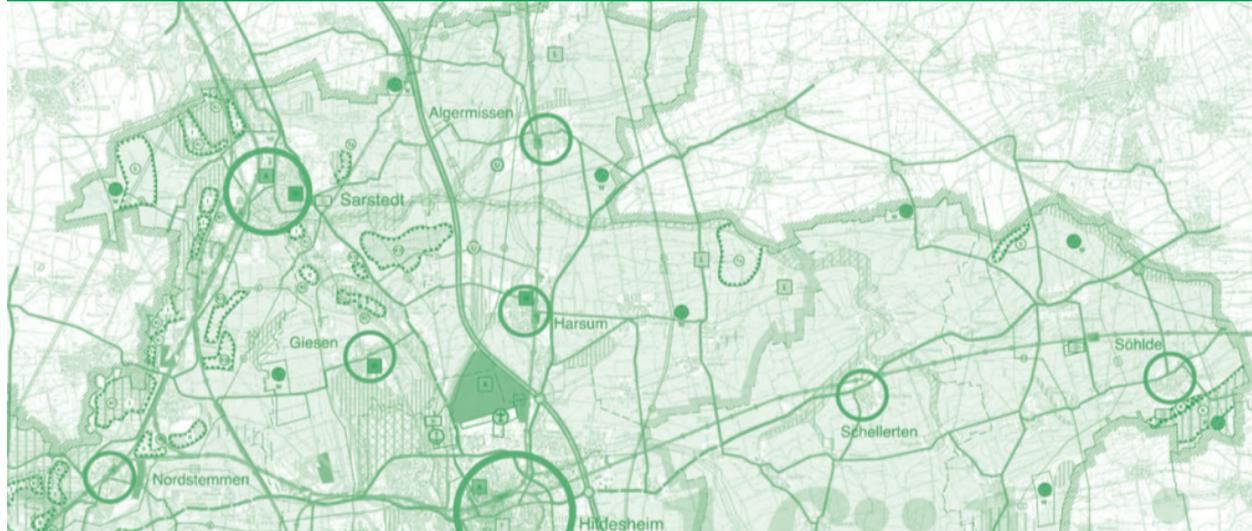
Es ist kommunale Aufgabe, die Voraussetzungen einer ausreichenden, kostengünstigen und möglichst wohnortnahen Grundversorgung in allen Gemeinden auch bei abnehmendem Bevölkerungspotenzial und disperser Siedlungsstruktur zu sichern und zu verbessern. Die Möglichkeiten, die Tragfähigkeit der gemeindlichen Versorgungsstrukturen durch Anpassung der Standort- und Angebotsstruktur und deren Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen zu stärken, sollen konsequent genutzt werden.

#### Ziele der Regionalplanung innerhalb derer sich das Gemeindeentwicklungskonzept bewegt

Das RROP für den Landkreis Hildesheim vertieft weiterhin folgende Ziele für die Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung im ländlichen Raum:

- Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung von Städten und Dörfern sowie Funktionsstärkung der Mittel- und Grundzentren,

## 24 Auszug der zeichnerischen Darstellungen aus dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim



- funktionale Arbeitsteilung durch Sicherung und Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der Mittel- und Grundzentren sowie die flächendeckende Grundversorgung in allen Lebensbereichen möglichst wohnortnah und eine ausreichende Wohnraumversorgung im funktionalen Zusammenhang zu Versorgungseinrichtungen,
- eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung, insbesondere im Bildungs- und Kulturbereich, im Erholungs- und Freizeitbereich, bei der Versorgung mit neuen Informations- und Kommunikationstechniken, der Verkehrserschließung und -bedienung - vor allem durch Verbesserung im öffentlichen Personennahverkehr - sowie der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie Möglichkeiten der Weiterqualifizierung, insbesondere für Frauen, unter anderem durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Unterstützung der Existenzfähigkeit einer bäuerlich strukturierten Landwirtschaft, durch Sicherung der dafür erforderlichen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen und Gewährleistung einer umweltverträglichen Landbewirtschaftung,
- Sicherung der Naturraumpotenziale und der umwelt- und sozialverträglichen Nutzung der natürlichen Ressourcen,
- Erhaltung und Verbesserung der Erholungsfunktion sowie umwelt- und sozialverträgliche Entwicklung des Fremdenverkehrs in seiner regionalen Bedeutung als Erwerbsgrundlage,
- Ermöglichung und Sicherung einer nachhaltigen Forstwirtschaft,
- Sicherung der für das Land bedeutsamen Freiräume,
- Erhaltung wesentlicher kultur- und landschaftshistorischer Werte sowie kultureller Identifikationsräume für heutige und nachfolgende Generationen.

## 25 Auszug Maßnahmenübersicht ILEK Börderegion

## Zeichenerklärung:

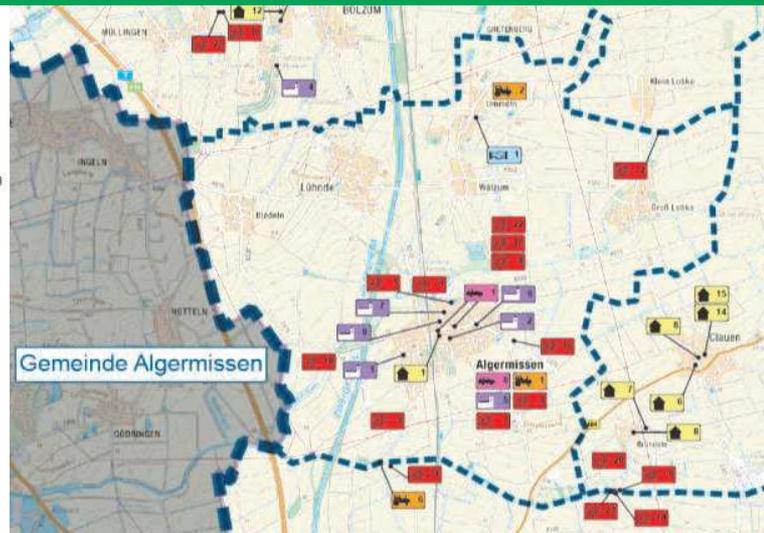
## Projekt-Kategorien:

-  10 Verkehrswege / ÖPNV
-  10 Dorferneuerung / Dorfentwicklung
-  10 Dienstleistungs- / Gemeinschaftseinrichtungen
-  10 Kultur / Baukultur
-  10 Naherholung / Tourismus
-  10 Natur / Umwelt
-  10 Landwirtschaft / ländlicher Wegebau
-  10 Sonstiges

## Sonstiges:

-  Gebietskulisse ILEK Börderegion
-  Gemeindegrenzen

Stand der Informationen: Dezember 2011



## 1.5.2 ILEK Börderegion

**ILEK setzt konkrete Projekte um und legt Basis für vertiefte interkommunale Kooperation**

Auf der Grundlage eines Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) arbeiten seit 2008 Gemeinden Algermissen, Harsum und Hohenhameln sowie die Stadt Sehnde als „Börderegion“ zusammen. Durch die bewilligte Förderung des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML) konnten zahlreiche Projekte und Maßnahmen initiiert und umgesetzt werden. Hiervon profitiert nicht nur die Gemeindeentwicklung in Algermissen, sondern es wurde auch eine Basis für weitere Kooperationen gelegt.

**Säulen der regionalen Entwicklung**

Als Säulen der Entwicklungsstrategie für die Region wurden die Erprobung neuer Formen regionaler Kooperation, die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung, die Sicherung und Verbesserung der Lebensqualität, die Aufwertung der Kulturlandschaft sowie die Steigerung der wirtschaftlichen Attraktivität definiert.

**An die ILEK-Projekte kann im Rahmen der Gemeindeentwicklung angeknüpft werden**

Zu den in Algermissen im Rahmen des ILEK umgesetzten Projekten gehören:

- ÖPNV-Untersuchung für die gesamte ILEK-Region
- Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses in Ummeln
- Kulturfahrplan für die Gesamtregion
- Errichtung eines Wanderweges mit Naturlehrpfad
- Radwegeverbindung zwischen Groß Lobke und Klein Lobke (Anschlussstück zu einer neu errichteten Brücke)
- Freizeitkarte für die Gesamtregion
- Rastplätze Wätzumer Tonkuhle, Ortsausgang Süd, Ortsausgang Richtung Bründeln und Bruchgraben
- Landschaftsfenster Wätzumer Tonkuhle und Hottelner Brücke
- Infotafel zum Naturschutzgebiet Wätzumer Tonkuhle
- Ländlicher Wegebau durch Flurbereinigungen in Algermissen und Ummeln

Darüber hinaus ergaben sich wertvolle Synergie durch im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführte Projekt. Hierzu zählen insbesondere die Umgestaltung der Marktstraße, die Gestaltung des Rathausvorplatzes, die Sanierung von Prozessionsdenkmälern und des Heimatmuseums sowie die Gestaltung des Dorfteiches „Tränke“.

26 Sanierung Dorfteich Tränke und Umfeldgestaltung



27 Neugestaltung Freiflächen vor dem Rathaus



### 1.5.3 Dorferneuerung

Die Dorferneuerung dient der Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität im ländlichen Raum. Zu diesem Zwecke hat die Gemeinde für die Ortschaft Algermissen im Jahr 2007 ein Dorferneuerungskonzept unter intensiver Bürgerbeteiligung entwickelt. Im Rahmen des Konzeptes wurden umfassende Analysen zu den Handlungsfeldern „Landwirtschaft“, „Grünordnung“, „Ortsbild und Bausubstanz“, „Verkehr“, „Infrastruktur und Versorgung“ sowie „Naherholung und Dorftourismus“ durchgeführt.

Aus den Entwicklungszielen zu den einzelnen Handlungsfeldern wurde folgender öffentlicher Maßnahmenkatalog abgeleitet (bereits abgeschlossen = x):

- Gestaltung des Fußweges in der Marktstraße (x)
- Gestaltung von Teilbereichen in der zentralen Verkehrsfläche der Marktstraße (x)
- Wiederherstellung der Allee im durchgehenden Straßenzug Heerstraße/ Marktstraße/ Hildesheimer Straße
- Gestaltung der Freiflächen am Rathaus (x)
- Neugestaltung der Straße „Im Knick“
- Sanierung des Heimatmuseums (x)
- Gestaltung des ehemaligen Schulhofes am Heimatmuseum
- Sanierung des Teiches „Tränke“ und Neugestaltung des Umfeldes (x)
- Neugestaltung des Fußweges in Verlängerung der Schlesischen Straße
- Neugestaltung der Schlesischen Straße
- Neugestaltung der Gartenstraße
- Umnutzung des ehemaligen Wasserwerkes (Bürgercafé)
- Sanierung von Prozessionsdenkmälern (x)
- Dorfbegrünung allgemein

Mittel für fachgerechte Renovierungs- und Umbaumaßnahmen von privater ortsbildprägender Bausubstanz wurden als gleichberechtigtes Ziel in der Konzeption verankert. Zahlreiche privat umgesetzte Maßnahmen sind seither die Konsequenz.

Auch hierzu wurden umfangreiche Empfehlungen für die Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes und der Dorfökologie entwickelt und eine örtliche Bauvorschrift für die Ortsmitte Algermissen erlassen.

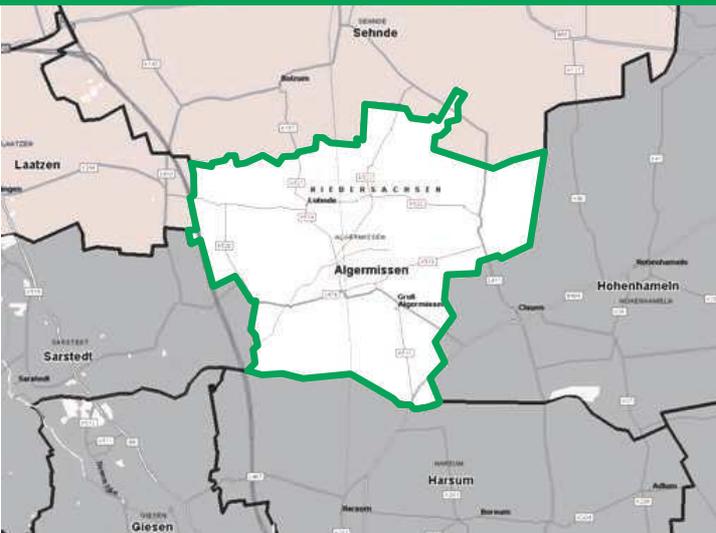
**Dorferneuerungsprozess seit 2007**

**Umfangreiche Analysen als Basis**

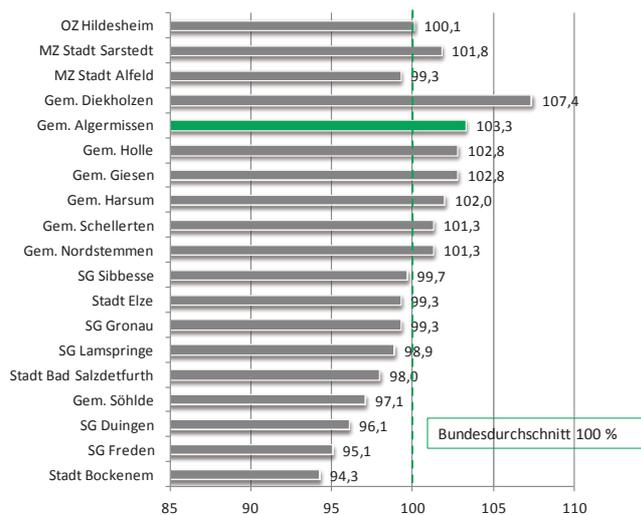
**Maßnahmenkatalog steigert Wohnumfeldqualitäten in Algermissen weiter**

**Mittel für private Umbau- und Renovierungsarbeiten wurden bereitgestellt und eine Orientierung für die Gestaltung geschaffen**

## 28 Marktgebiet der Gemeinde ALgermissen



## 29 Kaufkraftkennziffern im Vergleich



## 2. Stärken und Herausforderungen

### 2.1 Einzelhandel

#### Hinweis

Um die Lesbarkeit des Gemeindeentwicklungskonzeptes zu erhöhen, wurden die umfangreichen Analysen und Definition für den Baustein Einzelhandel in einem gesonderten Analyseband zusammengefasst. Die Ergebnisse können auf Wunsch bei der Gemeinde Algermissen eingesehen werden.

#### Marktgebiet entsprechend der grundzentralen Versorgungsfunktionen

Entsprechend der grundzentralen Versorgungsfunktion deckt sich das Marktgebiet der Gemeinde Algermissen mit dem Gemeindegebiet. Verflechtungen bestehen insbesondere mit Kunden aus dem näheren Umland. Hier wirken sich die Nähe zum direkt angrenzenden Mittelzentrum Sarstedt und zum Oberzentrum Hildesheim aus. Desweiteren finden sich in vielen Nachbargemeinden alternative Nahversorgungsmöglichkeiten. Durchgangsverkehre und die ausbaufähige touristische Bedeutung vor allem für Tagesausflügler wirken sich bisher kaum nachfragesteigernd aus.

#### Kaufkraft deutlich über den Bundesdurchschnitt

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Algermissen liegt mit 103,3 % deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 100 %. Im Vergleich zu den anderen Kommunen in der Region weist lediglich die Gemeinde Diekholzen eine höhere Kaufkraftkennziffer auf.

Der zur Verfügung stehende Ausgabesatz im Einzelhandel pro Einwohner und Jahr liegt in der Gemeinde Algermissen für 2011 bei 5.687,70 €. Bundesweit lag dieser Wert im Jahr 2011 durchschnittlich bei nur 5.506 € pro Einwohner.

#### Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial in Höhe von 47,4 Mio. €

Anhand der Einwohnerzahl aus der Meldestatistik der Gemeinde Algermissen ergibt sich hieraus einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Algermissener Bevölkerung in Höhe von 47,4 Mio. €. Davon entfallen rund 25,5 Mio. € auf den für das Grundzentrum besonders wichtigen periodischen Bedarf (Produkte der alltäglichen Grundversorgung) und 21,9 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf (mittel- und langfristige Versorgung).

#### Einzelhandelsumsatz in der Gemeinde ca. 22,8 Mio. €

Dieser Nachfragesituation stehen auf der Angebotsseite 29 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.800 m<sup>2</sup> gegenüber (Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Friseure oder Kreditinstitute zählen nicht zum Einzelhandel). Der von der CIMA errechnete Einzelhandelsumsatz dieser Betriebe liegt bei rund 22,8 Mio. € (brutto p.a.).

## 30 Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial nach Warengruppen in der Gemeinde Algermissen

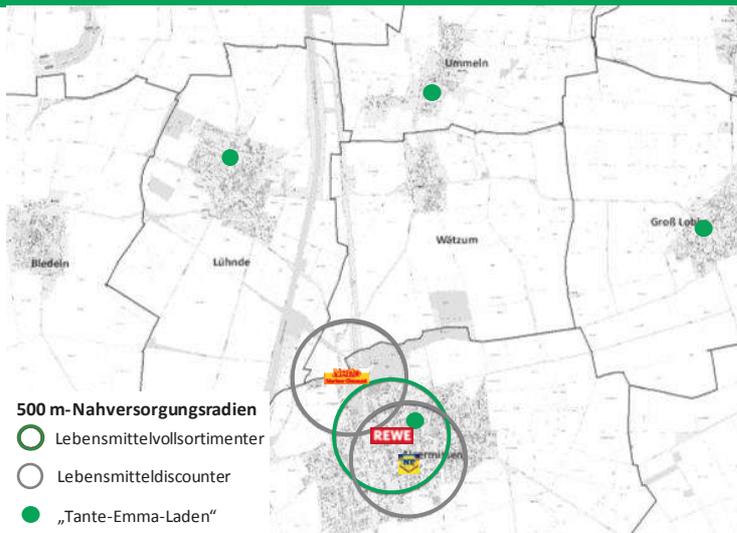
CIMA Warengruppen	Gemeinde Algermissen in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>25,5</b>
Lebensmittel, Reformwaren	17,6
Gesundheit und Körperpflege	7,2
übriger periodischer Bedarf (Schnittblumen, Zeitschriften, etc.)	0,8
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>6,4</b>
Bekleidung, Wäsche	4,1
Schuhe, Lederwaren	1,2
Uhren, Schmuck, Optik, Hörgeräte	1,0
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>5,4</b>
Bücher, Schreibwaren	1,1
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, Computer und Zubehör, Neue Medien	4,3
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>1,9</b>
Sportartikel	0,9
Spielwaren	0,5
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien, etc.)	0,6
<b>Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	<b>0,8</b>
<b>Einrichtungsbedarf</b>	<b>3,4</b>
Möbel, Antiquitäten	2,7
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf	0,7
<b>Baumarktspezifische Sortimente</b>	<b>4,1</b>
<b>SUMME</b>	<b>47,4</b>

## 31 Angebotsstruktur (Betriebe, Verkaufsflächen, Umsatz) in der Gemeinde Algermissen (Stand April 2012)

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe *	VKF in qm	Anteil der VKF in %	Umsatz in Mio. €	Anteil des Umsatzes in %
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>14</b>	<b>4.100</b>	<b>60,3</b>	<b>17,7</b>	<b>77,4</b>
Lebensmittel, Reformwaren	12	3.463	50,9	12,9	56,3
Gesundheits- und Körperpflege	2	500	7,4	4,3	18,8
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)	0	137	2,0	0,5	2,2
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>15</b>	<b>2.700</b>	<b>39,7</b>	<b>5,2</b>	<b>22,6</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>5</b>	<b>1.060</b>	<b>15,6</b>	<b>2,5</b>	<b>10,9</b>
Bekleidung, Wäsche	3	1.010	14,9	2,3	9,9
Schuhe, Lederwaren	1	20	0,3	0,1	0,3
Uhren, Schmuck, Optik	1	30	0,4	0,2	0,7
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>6</b>	<b>285</b>	<b>4,2</b>	<b>0,8</b>	<b>3,7</b>
Bücher, Schreibwaren	2	145	2,1	0,4	1,8
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	4	140	2,1	0,4	1,9
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>0,9</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>
Sportartikel	0	0	0,0	0,0	0,0
Spielwaren	0	20	0,3	0,0	0,1
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien etc.)	0	40	0,6	0,1	0,4
<b>Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	<b>1</b>	<b>290</b>	<b>4,3</b>	<b>0,5</b>	<b>2,0</b>
<b>Einrichtungsbedarf</b>	<b>1</b>	<b>180</b>	<b>2,6</b>	<b>0,3</b>	<b>1,2</b>
Möbel, Antiquitäten	0	0	0,0	0,0	0,0
Gardinen, Teppiche, Heimtextilien	1	180	2,6	0,3	1,2
<b>Baumarktspezifische Sortimente</b>	<b>2</b>	<b>825</b>	<b>12,1</b>	<b>1,0</b>	<b>4,3</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>29</b>	<b>6.800</b>	<b>100,0</b>	<b>22,8</b>	<b>100,0</b>

\* = Klassifizierung der Einzelhandelsunternehmen nach erhobenem Hauptsortiment

## 32 Nahversorgungsangebote in der Gemeinde Algermissen



### Größtes Angebot im periodischen Bedarfsbereich

Der Schwerpunkt der Umsätze liegt im periodischen Bedarfsbereich. Hier werden insgesamt 17,7 Mio. € erwirtschaftet, das sind 77 % des gesamten Umsatzes. Die Warengruppe Lebensmittel und Reformwaren erwirtschaftet alleine 12,9 Mio. € (56 % Umsatzanteil bei 51 % Verkaufsflächenanteil). Im aperiodischen Bedarfsbereich verzeichnen die Warengruppe Bekleidung und Wäsche sowie baumarktspezifischen Sortimente (hier vor allem Pflanzen und Gartenbedarf, weniger Heimwerkerbedarf) die höchsten Verkaufsflächen- und Umsatzanteile.

### Gute Raumleistungen, keine großflächigen Fach- und Restpostenmärkte

Die durchschnittliche Raumleistung liegt branchenübergreifend bei rund 3.357 €/m<sup>2</sup>. Damit bewegt man sich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 3.062 €/m<sup>2</sup>. Dies lässt sich vor allem durch die Abwesenheit flächenintensiver Fachmärkte (z.B. Bau-, Garten- oder Restpostenmärkte) aus dem aperiodischen Bedarfsbereich erklären.

### Konzentration der Nahversorger in Algermissen, ergänzende Angebote in den Ortschaften

Die Nahversorgung am Standort wird im Kern durch zwei Lebensmitteldiscounter und einen Vollsortimenter gewährleistet. Sie befinden sich, ebenso wie ein hochwertiger Hofladen, in der Ortschaft Algermissen. In den übrigen Ortschaften wird das Fehlen eines „klassischen“ Nahversorgers tlw. durch inhabergeführte „Tante-Emma-Läden“ (in Lühnde, Ummeln und Groß Lobke) und einen Bringdienst des Vollsortimenters kompensiert. Diese ergänzenden Ansätze der Nahversorgung gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln.

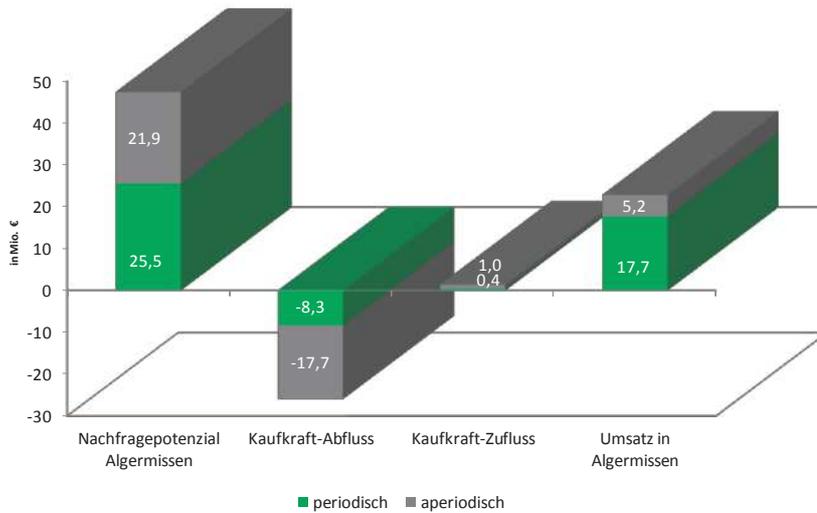
### Kaufkraftabflüsse im periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich

In der Kaufkraftstromanalyse (Abb. 33) wird deutlich, dass im Saldo Kaufkraft aus Algermissen abfließt. Besonders deutlich werden die Abflüsse im aperiodischen Bereich. Hier liegt der Versorgungsauftrag allerdings auch schwerpunktmäßig bei Mittel- und Oberzentren. Im periodischen Bedarfsbereich wird es hingegen Aufgabe der Gemeindeentwicklung sein, Kaufkraft, die aus der Gemeinde abfließt, künftig besser zu binden.

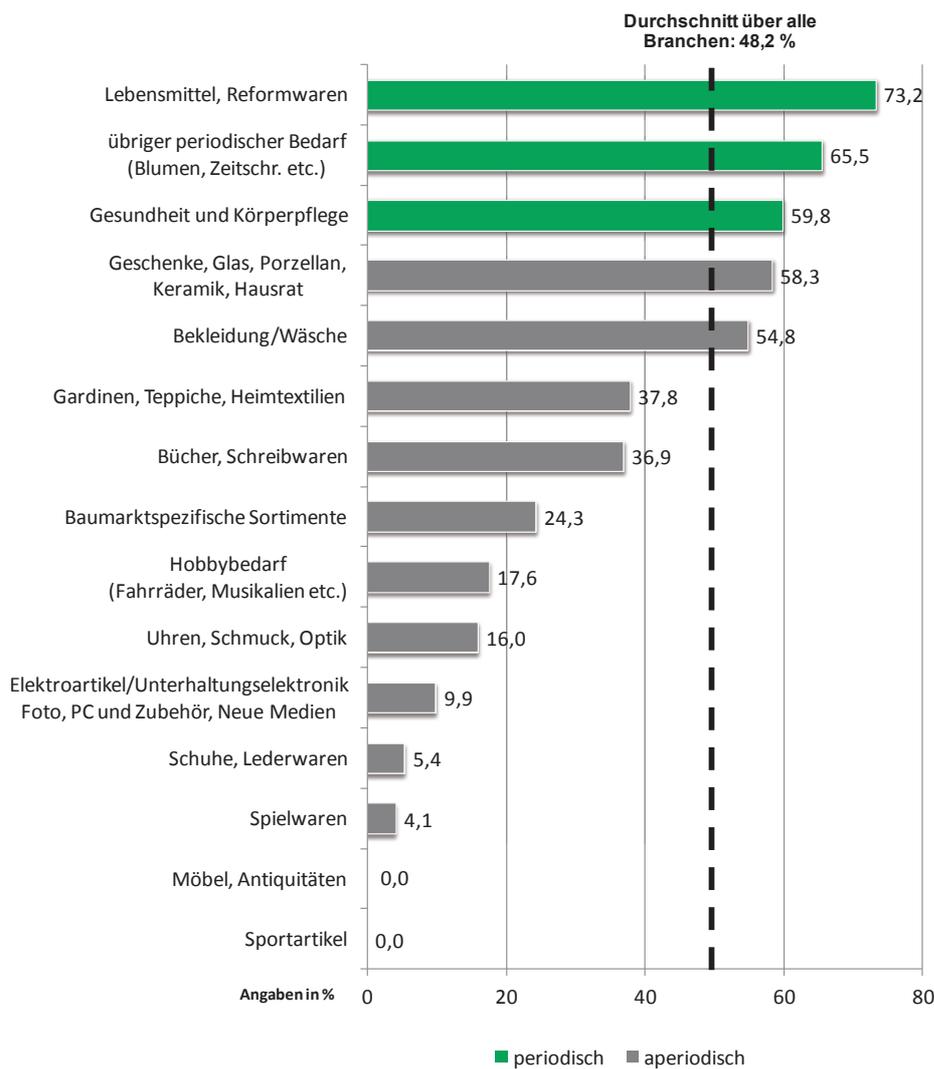
### Einzelhandelszentralität, das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage, ausreichend aber ausbaufähig

Die Einzelhandelszentralitäten nach Warengruppen (Abb. 34) verdeutlicht, dass in keiner der Warengruppen Werte über 100 % erzielt werden. Das bedeutet, dass per Saldo in keiner der Warengruppen Kaufkraft aus dem Umland zufließt. Im für ein Grundzentrum besonders relevanten periodischen Bedarfsbereich sind die Werte in der Warengruppe Lebensmittel und Reformwaren auch aufgrund des moderaten Durchgangsverkehrs als ordentlich zu bewerten. Hingegen deuten sich in der Warengruppe übriger periodischer Bedarf Ergänzungsbedarfe und in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege, insbesondere nach der Schlecker-Insolvenz, sogar Nachholbedarfe an.

33 Kaufkraftstromanalyse



34 Einzelhandelszentralität in der Gemeinde Algermissen nach Warengruppen



Einzelhandelszentralität von 48,2 %

Ordentliche Werte bei Lebensmitteln und Reformwaren, Nachholbedarf bei Gesundheit und Körperpflege

Im aperiodischen Bedarfsbereich vergleichsweise gute Werte bei Bekleidung und Wäsche sowie Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat

## Stärken

- Überdurchschnittliche Kaufkraft
- Positive Entwicklung des Einzelhandels insgesamt in den letzten Jahren
- Besondere Dynamik durch Rewe-Verlagerung
- Einzelhandelsangebot mit Magneten in der Ortsmitte Algermissen
- Hochwertiges Angebot in der Warengruppe Bekleidung
- Angemessenes Parkraumangebot
- Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistungen
- Trends im Einzelhandel aufgreifbar: Regionale Produkte, Bio
- Umbau- und Nachverdichtungspotenziale in der Ortsmitte Algermissen
- Nähe zum Kunden, Serviceleistungen der Anbieter
- Engagement für kleinteilige Angebote in den Ortschaften
- Gestaltungsimpulse durch Dorferneuerung



35



36



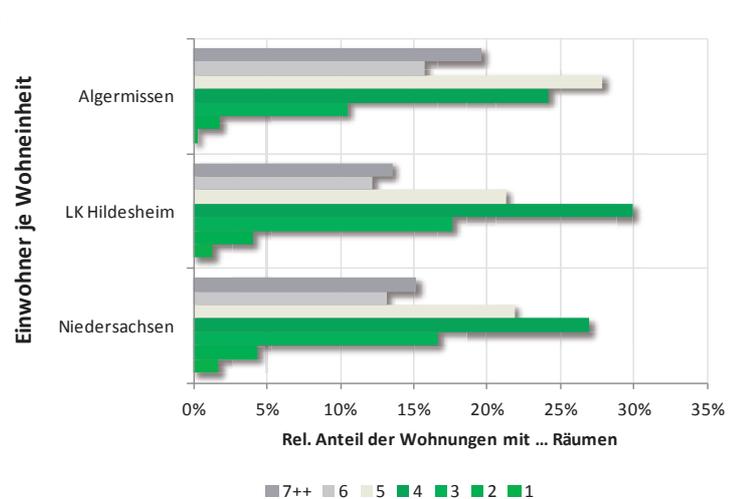
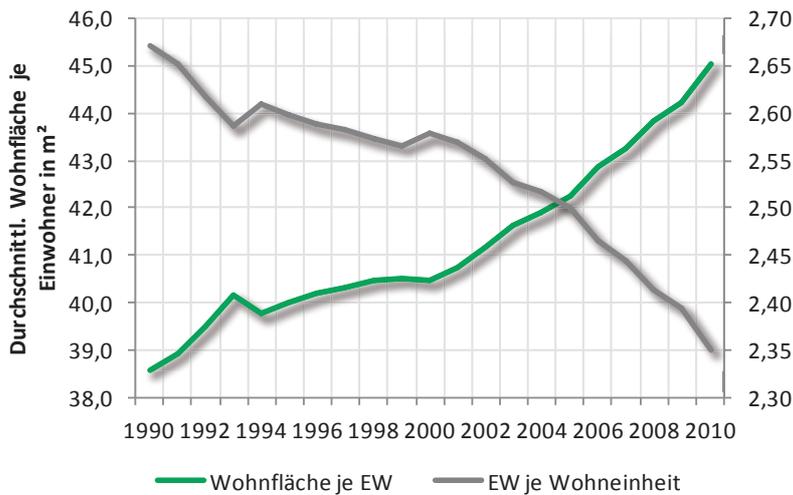
37



38

## Herausforderungen

- Versorgungslücke im Bereich Gesundheit und Körperpflege schließen
- Leerstände reduzieren
- Ladengestaltung optimieren
- Aufenthaltsqualitäten in der Ortsmitte Algermissen weiter erhöhen
- Besondere Orte/ Plätze in ihrer Funktion stärken
- Kleinteilige Nutzungen und Ortsmitten in den Ortschaften erhalten und stärken
- Serviceleistungen für alle Ortschaften etablieren
- Angebot von Frischeprodukte (z.B. fliegende Händler) optimieren
- Profilierung gegenüber anderen Grundzentren ausarbeiten
- Existierende Angebote besser vermarkten
- Zusammenarbeit der Einzelhändler und Dienstleister erhöhen
- Erreichbarkeit der mittel- und oberzentralen Angebote weiter optimieren, besonders für die Ortschaften



## 2.2 Wohnen und Soziales

Das deutliche Bevölkerungswachstum in den 90er Jahren ging auch mit einer erhöhten Bautätigkeit in der Gemeinde Algermissen einher. Die durchschnittliche jährliche Neubaurate zwischen 1990 und 2010 lag in Algermissen bei 1,37 %. Zum Vergleich, im Landesdurchschnitt lag die jährliche Neubaurate bei 1,12 % und im Landkreis Hildesheim sogar nur bei 0,8 %. Dieses starke Wachstum hat dafür gesorgt, dass sich in Algermissen neben zahlreichen historischen Gebäuden auch ein hoher Anteil relativ junger Bebauung (ca. 25 % nach 1990) findet, für den bspw. die Notwendigkeiten einer energetischer Erneuerung deutlich geringer ausfallen. Auf der anderen Seite bestehen gerade für die erhaltenswerte, ortsbildprägende Bebauung besondere Anforderungen, die Belange des Denkmalschutzes und der zeitgemäßen Gebäudenutzung zu harmonisieren.

Mit 85 % der Wohnungen liegt ein extrem hoher, meist eigengenutzter Anteil der Wohnungen in Algermissen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der liegt 25 % über dem Landesdurchschnitt und sogar 30 % über dem Kreisdurchschnitt.

Die hohe Einfamilienhausquote spiegelt sich auch in der Wohnraumstruktur wider. Die Anteile von Ein-, Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen sind tlw. deutlich unterdurchschnittlich, während Wohnungen mit fünf und mehr Räumen überproportional vorhanden sind. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt in Algermissen bei 105,9 m². Es ist davon auszugehen, dass diese Knappheit im Teilmarkt kleine (Miet-)Wohnungen, zumindest teilweise, für die Abwanderungen von Jugendlichen in der Ausbildung und älteren Menschen, die nach seniorengerechten Wohnraum suchen, verantwortlich ist.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen, während die Zahl der Einwohner je Wohnung abgenommen hat. Diese Trends des Wohnflächenwachstums und der Haushaltsgrößenverkleinerung sind kein Algermissen spezifisches Phänomen. Allerdings bleibt festzuhalten, dass die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner mit 45,1 m² im Jahr 2010 unterhalb des Landes- und Kreisdurchschnittes (46,1 bzw. 45,7) und die Belegungsdichte mit 2,35 Einwohnern je Wohneinheit sehr deutlich über dem Landes- und Kreisdurchschnitt (2,08 bzw. 2,01) lag. Hierdurch bestätigten sich zum einen die prognostizierten, vergleichsweise großen Haushalte und zum anderen zeichnen sich weitere Singularisierungsprozesse ab.

**Starke Neubautätigkeit in den 90er Jahren**

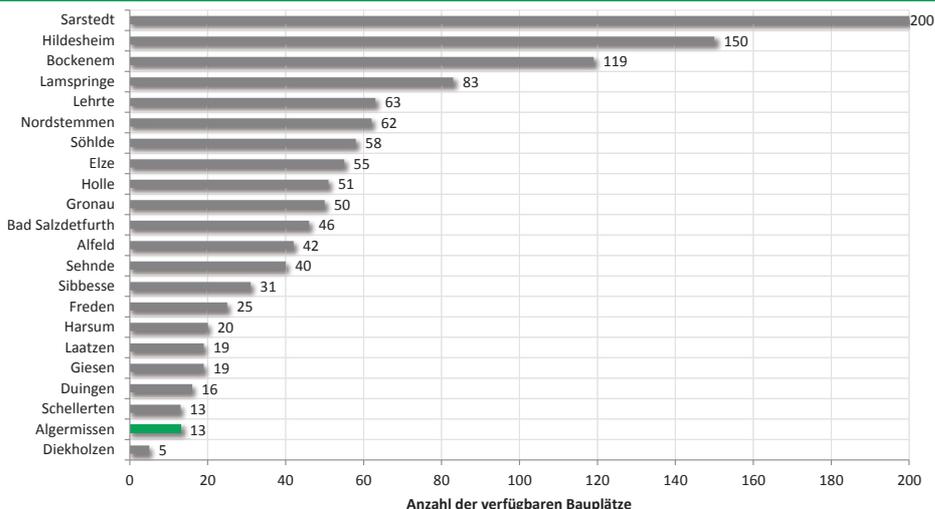
**Nebeneinander von sehr junger und sehr alter Bebauung**

**Sehr hoher Ein- und Zweifamilienhausanteil**

**Vergleichsweise große Wohnungen**

**Haushaltsverkleinerungen und Wohnflächenwachstum als Trends für die Zukunft**

## 41 Angebot an verfügbaren Bauplätzen in der Region



### „Remanenzeffekt“ von besonderer Bedeutung

Für Algermissen dürfte hierbei insbesondere der so genannte „Remanenzeffekt“ von Bedeutung sein und künftig auch noch an Relevanz zunehmen. Damit ist gemeint, dass insbesondere ältere Menschen, trotz starker Veränderungen der familiären Strukturen, in ihren objektiv viel zu großen und für sie kaum mehr unterhaltbaren Domizil verbleiben. Ein typisches Beispiel wäre verwitwete Senioren im großen Einfamilienhaus, in dem mal die ganze Familie lebte.

### Familiengerechter Wohnraum als herausragende Qualität

Der familiengerechte Wohnraum im kinderfreundlichen Wohnumfeld ist eine herausragende Qualität der Gemeinde Algermissen. Zu dieser Qualität gehört u.a. ein ausreichendes Angebot an Bauland, auf dem die Algermissener ihre ganz individuellen Wohnwünsche realisieren können, denn nicht jeder findet sich in Bestandsimmobilien wieder. Darüber hinaus deutet die Entwicklung der Zahl der Haushalte auch quantitativ auf künftige Bedarfe hin, denen sich die Gemeinde stellen muss.

### Baulandbereitstellung zentrale Aufgabe für die Gemeindeentwicklung

Ein Vergleich der zur Verfügung stehenden Bauplätze in der Region zeigt, dass Algermissen hinter Diekholzen das geringste Angebot an zur Verfügung stehenden Bauplätzen vorhält. Das Preisniveau für diese Bauplätze, bei geringer Streuung, ist im Vergleich zu den südlicheren Kommunen der Region eher hoch gegenüber nördlicheren jedoch konkurrenzfähig. Die Binnenumzugsquote (Umzüge innerhalb der Gemeinde) ist ebenfalls ein Indikator für die Anspannung von Märkten. Die Binnenumzugsquote erreichte in den 90er Jahren ihre Spitzenwerte, was auf eine Entspannung des Wohnungsmarktes zu dieser Zeit hindeutet. In den letzten Jahren nahm die Quote allerdings stufenweise ab.

### Konkurrenzfähiges Mietpreisniveau

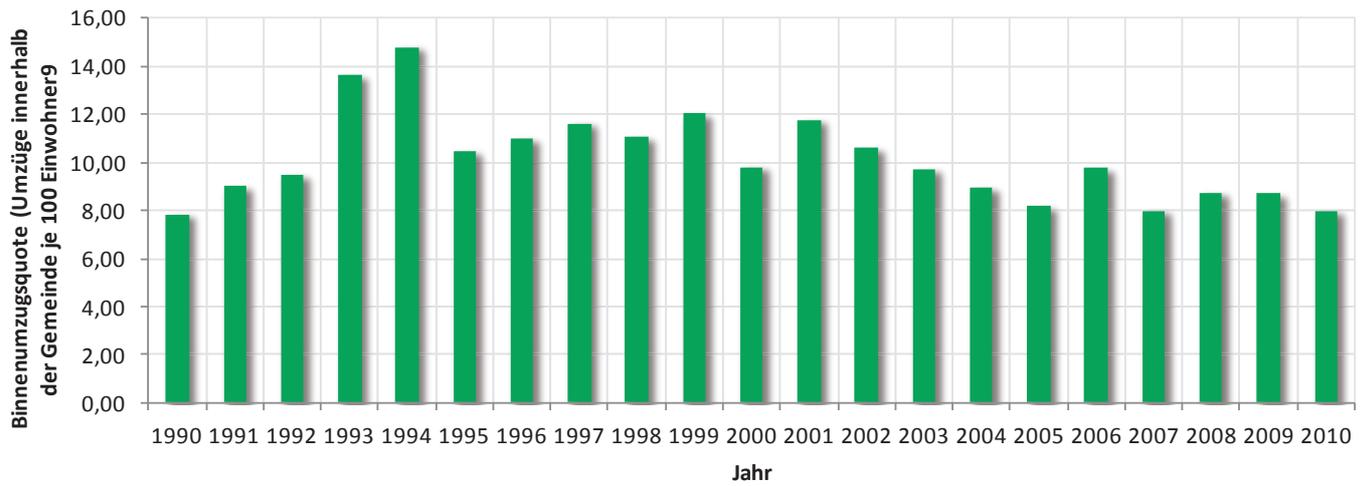
Die Nettokaltmieten sowohl für kleine als auch für größere Wohnungen befinden sich hingegen auf einem vergleichbaren Niveau mit anderen Kommunen der Region und weisen eine akzeptable Streuung auf. Hier wirkt sich eher die Quantität des Angebotes reglementierend aus. Das Angebot an sozialem Wohnraum und Notunterkünften ist bedarfsdeckend.

### Entwicklungsbedarfe auf mehreren Teilmärkten vorhanden

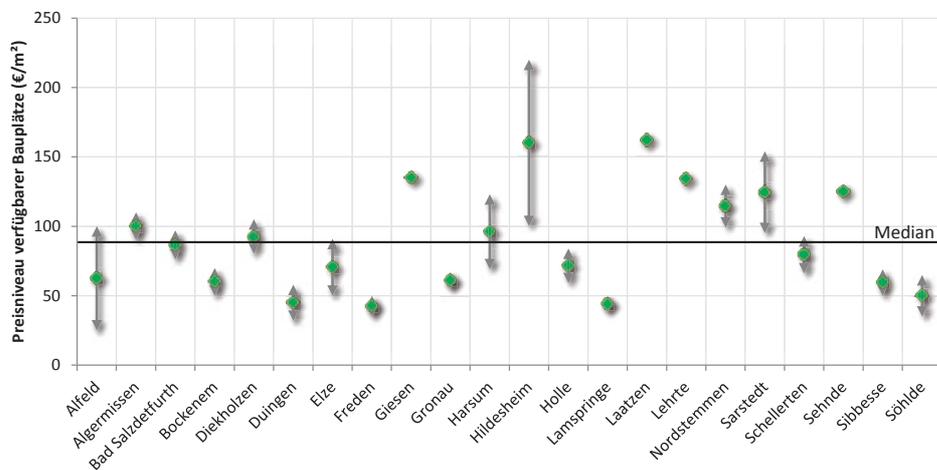
Insgesamt lassen sich vor allem in folgenden Teilmärkten Entwicklungsbedarfe ableiten:

- Kleine Mietwohnungen für Jung und Alt
- Altengerechter Wohnraum im Bestand und im Neubau
- Familiengerechter Wohnraum im Bestand und im Neubau

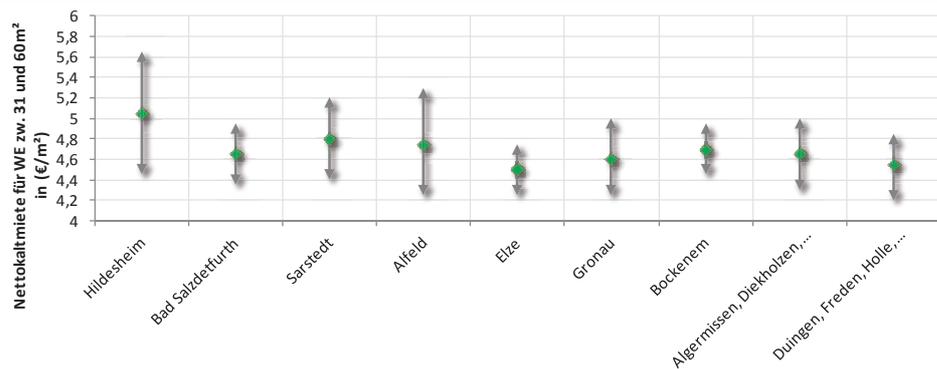
42 Entwicklung der Binnenumszugsquote in der Gemeinde Algermissen



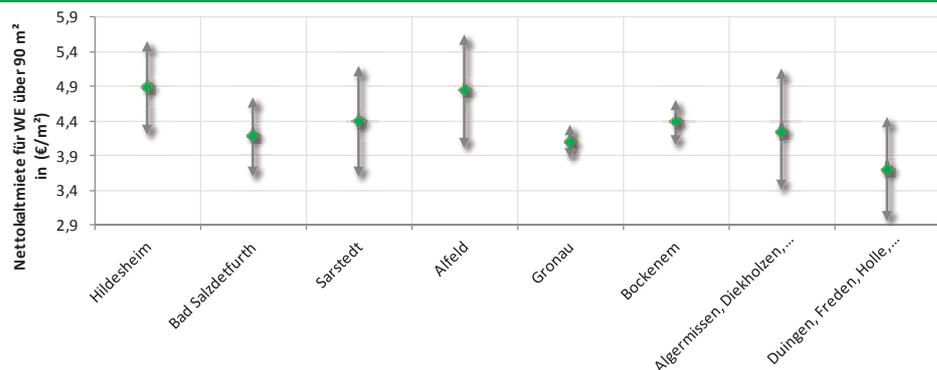
43 Preisniveau für verfügbare Bauplätze im Vergleich



44 Nettokaltmieten für kleine Wohnungen im Vergleich



45 Nettokaltmieten für große Wohnungen im Vergleich



## 46 Kindertagesstätten/ Kindergärten und Grundschulen in Algermissen

Kindertagesstätten/ Kindergärten	Plätze (ca.)
Kath. Kindertagesstätte St. Matthäus, Algermissen	60
Kommunale Kindertagesstätte "Die kleinen Strolche,, , Algermissen	36
Ev. Kindergarten, Groß Lobke (Kooperation Kirchengemeinde, Verein Lobker Kindertreff und Stadt Sehnde)	15 (5 außerhalb der Gemeinde)
Ev. Kindergarten St. Martin, Lühnde	32
Kommunale Kindertagesstätte, Lühnde	30
<b>GESAMT</b>	<b>173</b>

Grundschulen	Schüler (Klassen)
Grundschule Algermissen	215 (10)
Grundschule Lühnde (Einzugsbereich Ortschaften)	129 (7)
<b>GESAMT</b>	<b>344 (17)</b>

### Sehr gutes Infrastrukturangebot

Das sehr gute Infrastrukturangebot für Kinder ist ein absoluter Standortfaktor der Gemeinde Algermissen und ein maßgeblicher Faktor für das familienfreundliche Wohnumfeld.

### Krippenplätze und private Angebote für Kleinkinder

Dies drückt sich für Kleinkinder in einem Angebot von 60 Krippenplätzen in Kindertagesstätten sowie den ergänzenden Angeboten des Kinderclubs Kleine Geister e.V. in Bledeln (Vormittagsbetreuung an ausgewählten Wochentagen), den Leistungen von sechs Tagesmüttern mit 25-30 Plätzen (Information durch das Familienservicebüro), dem Spielkreis Spielmäuse in Groß Lobke und zwei offiziell gemeldeten Babysitterinnen mit Ausbildung der VHS-Hildesheim aus. Die Gemeinde ist weiterhin bestrebt, die Anzahl der Krippenplätze zu erhöhen, um eine weitgehende Bedarfsdeckung für die Zukunft zu erzielen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates werden parallel zum Gemeindeentwicklungskonzept erarbeitet. (Anteil der 0 bis 3-Jährigen wird bis zum Jahr 2030 um ca. 8 % abnehmen).

### Gutes Angebot an Kindergartenplätzen, einzelne Erweiterungen noch geplant

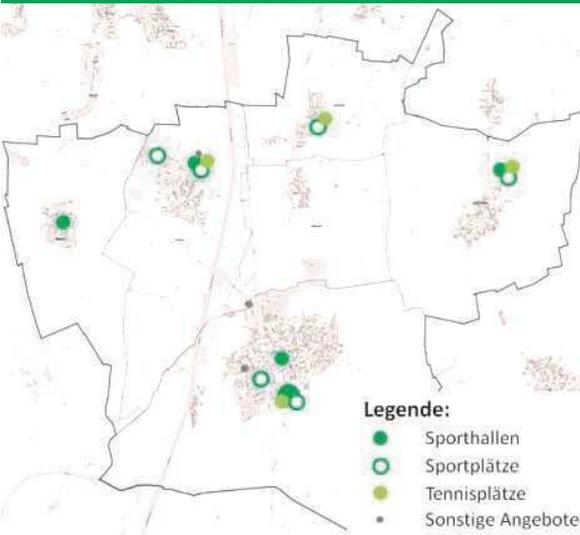
Die Gemeinde verfügt über fünf Kindertagesstätten/ Kindergärten mit zusammen 173 Plätzen, die teilweise öffentlich, teilweise durch das Engagement der Kirchen und teilweise sogar in interkommunaler Kooperation betrieben werden. Die hohen qualitativen Ansprüche der Gemeinde drücken sich u.a. in dem Beschluss aus, in jeder Kindergartengruppe maximal 20 Kinder zu betreuen. Selbst unter dieser Prämisse ist das Angebot in Algermissen nahe an der Bedarfsdeckung. Die Kindertagesstättenbedarfsplanung der Gemeinde sieht lediglich in der Ortschaft Algermissen weiteren Ausbaubedarf. Langfristig können sich, ohne Gegenmaßnahmen der Gemeindeentwicklung, Anpassungsbedarfe (z. B. Reduzierung, Multifunktionalisierung) ergeben. Die Bertelsmann-Stiftung prognostiziert einen Rückgang der Kinderzahlen im kindergartenfähigen Alter von rund 28 %.

### Zwei zweizügige Grundschulen am Standort

Die beiden Grundschulen der Gemeinde befinden sich in den Ortschaften Algermissen und Lühnde. Die Schulen entwickeln sich in der Tendenz zur Zweizügigkeit, 2011 wurden 344 Schüler unterrichtet. Vor dem Hintergrund der ungünstigen Prognosen für Entwicklung der 6 bis 10-Jährigen (-36 % bis 2030 ohne Gegenmaßnahmen) wird es in Zukunft darum gehen, dieses Angebot zu sichern und die Vernetzung der Ortschaften weiter zu optimieren.

### Ergänzende Angebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Ergänzend zu diesem Basisinfrastrukturangebot gibt es in den kommunalen Kindertagesstätten Hortangebote für die Nachmittagsstunden. Aktuell werden hier 76 Kinder betreut. In der Ferienzeit betreuen die Hortgruppen an allen unterrichtsfreien Tagen, mit Ausnahme der Schließzeiten der Kindertagesstätten (3 Wochen in den Sommerferien sowie zwi-



Ortschaft	Spielplätze
Algermissen (968 EW je Spielplatz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In den Dorfäckern</li> <li>▪ Pestalozzistraße</li> <li>▪ Reihwiesenweg</li> <li>▪ Bischofskamp</li> <li>▪ Freizeitpark am Ortsausgang Richtung Lühnde</li> </ul>
Bledeln (233 EW je Spielplatz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hühnerwinkel</li> <li>▪ Osterberg</li> <li>▪ Wiesenhof</li> </ul>
Groß Lobke (632 EW je Spielplatz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkstraße</li> </ul>
Lühnde (704 EW je Spielplatz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hangeräthsweg</li> <li>▪ Steigerweg</li> </ul>
Ummeln (183 EW je Spielplatz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Am Sportplatz</li> <li>▪ Birkenhof</li> <li>▪ Voßbergstraße</li> </ul>
Wätzum (210 EW je Spielplatz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wattekumstraße</li> </ul>

schen Weihnachten und Neujahr), aktuell rd. 44 Kinder. Darüber hinaus existiert ein Betreuungsangebot für Schulkinder in den Sommerferien und ein interkommunaler Ferienpass zur Gestaltung der Ferienfreizeit.

Die Gemeinde Algermissen verfügt insgesamt über 14 gepflegte, räumlich gut verteilte Spielplätze sowie den großen „Freizeitpark an der Alpe“ am Ortsausgang der Ortschaft Algermissen Richtung Lühnde.

Eine Sport- und Freizeitinfrastruktur mit insgesamt fünf Sporthallen, sechs Sportplätzen, vier Tennisplätzen sowie sonstigen Angeboten (u.a. zwei Kegelbahnen, eine Beachvolleyballanlage, drei Schießstände, Rad- und Reitsportmöglichkeiten) verteilt über alle Ortschaften und dennoch modern gekoppelt komplettiert das Bild.

Bei der Beurteilung der sozialen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Algermissen sollte sowohl die „harte“ Infrastrukturausstattung im Sinne des Versorgungsauftrages einer Kommune als auch die darüber hinaus gehenden Angeboten, die vor allem auf einem aktiven Verein- und Verbandsleben fußen und für die Gemeinde wichtige ergänzende Funktionen übernehmen, betrachtet werden. Insgesamt 76 Vereine und Verbände sind in Algermissen die Basis für soziale Netzwerke, kulturelle Angebote und tlw. auch Infrastruktur. Neben der Sportinfrastruktur stehen hierzu in jeder Ortschaft Gemeinschaftssäle bzw. Dorfgemeinschaftshäuser zur Verfügung, die im Maximum bis zu 100 Personen aufnehmen können. Hierzu zählen das Mehrzweckgebäude in Algermissen, der Gemeinschaftsraum Gymnastikhalle und der Klugsche Saal in Bledeln, das Hermann-Busche-Haus in Lühnde, das Feuerwehrhaus in Wätzum sowie das Dorfgemeinschaftshaus in Ummeln. Privat angebotene Veranstaltungs- und Seminarräume ergänzen das gute Angebot.

Die Aktivitäten der Vereine und Verbände spiegeln sich auch im Veranstaltungsspektrum wider. Die Bandbreite, meist mit lokalem Bezug, reicht über Brauchtum, Kunst, Musik, Volks- und Schützenfeste, Exkursionen bis hin zum Weihnachtsmarkt. Ohne Mitgliederversammlungen und Gottesdienste beinhaltet der Veranstaltungskalender der Gemeinde über 120 Termine im Jahr, mit einer guten Verteilung im Jahresverlauf und mit Angeboten für alle Altersgruppen. Ausgewählte Veranstaltungen sollten in Zukunft in ihrer Werbewirksamkeit weiter geschärft werden. Auf der Homepage der Gemeinde steht ein Onlineveranstaltungskalender zur Verfügung, den alle Anbieter nutzen können.

**Gutes und gut gepflegtes Spielplatzangebot**

**Vielfältige überdachte und unüberdachte Sportmöglichkeiten**

**76 Vereine und Verbände bereichern Algermissen**

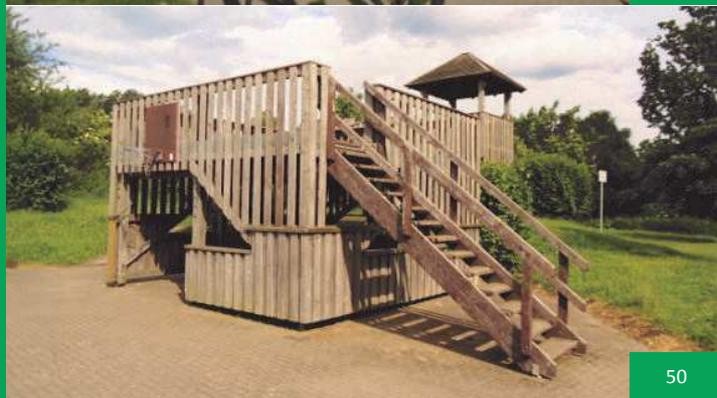
**Über 120 Veranstaltungen im Jahr mit Angeboten für jede Altersgruppe**

## Stärken

- Hoher Anteil neuerer Wohnungen
- Identitätsstiftende Bebauung in den Ortsmitten
- Sehr gute Infrastruktur (IFS) für Familien mit Kindern
- Familiengerechtes, gepflegtes Wohnumfeld
- Konkurrenzfähiges Mietpreisniveau
- Vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- Gute Erreichbarkeit der Oberzentren
- S-Bahn-Anschluss
- Reges Vereins- und Verbandsleben
- Große Haushalte (familiäre Netzwerke)
- Große Wohnungen
- Angebote zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf



49



50



51



52

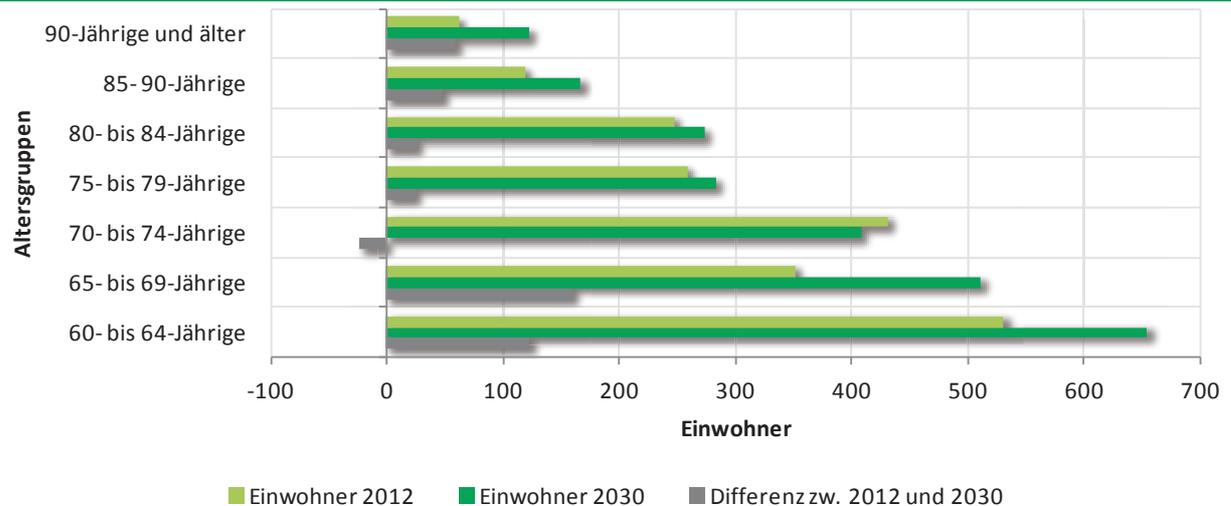


53

## Herausforderungen

- Wohnbauland mit konkurrenzfähigen Preisen schaffen
- Umbau im Bestand
- Angebot an altengerechten Wohnungen erhöhen
- Angebot an Kleinwohnungen erhöhen
- Optimierung der Anbindung der Ortschaften an die Infrastruktur
- Kommunikation der Angebote verbessern, insbesondere im Betreuungsbereich
- Veranstaltungen stärker profilieren
- Neue Medien stärker einbinden
- Vereinbarkeit von Familien und Beruf weiter fördern
- Unternehmen stärker in die Bereitstellung von Infrastruktur einbinden
- Vernetzung von Vereinen, Verbänden und Unternehmen verbessern
- Strategien für die demografische Entwicklung bereit halten

## 54 Entwicklung der älteren Altersgruppen zwischen 2012 und 2030 in Algermissen



## 2.3 Gesundheit

Leben heute noch rund 2.070 Einwohner im Alter von 60 und mehr Jahren in Algermissen, werden es 2030 bereits rund 2.500 Einwohner sein. Besonders zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Zahl der Hochaltrigen mit 85 und mehr Jahren deutlich (+60 %) zunehmen wird. Hieraus resultieren erhöhte Anforderungen an ein seniorengerechtes Wohnumfeld und an die Pflegeinfrastruktur, da die Pflegefallwahrscheinlichkeit für diese Altersgruppen deutlich höher anzusiedeln ist. Aber auch die Zunahme der „jungen Alten“ (+17 %) stellt die Gemeindeentwicklung vor Herausforderungen, z. B. im Rahmen der Bereitstellung von seniorengerechtem Wohnraum, auch ohne Pflegeangebote.

Neben der zunehmenden Zahl an älteren Menschen, gehören vor allem folgende Trends zu den Einflussfaktoren auf die sich (nicht nur) die Gemeinde Algermissen einstellen muss:

- Durch die großen Haushaltsstrukturen ist die familiäre, häusliche Pflege ein wichtiger Standortfaktor der Gemeinde. Wachsende Ansprüche an die berufliche Mobilität/ Flexibilität und zunehmend geringere Familiengrößen werden aber auch in Algermissen die Aufrechterhaltung dieses Potenzials erschweren.
- Die Zahl an gerontopsychiatrischen Erkrankungen (Demenz, Delir, Schizophrenie, Depressionen) nimmt gesamtgesellschaftlich zu. Damit geht häufig auch eine Überforderung der pflegenden Angehörigen einher.
- Die stationären Einrichtungen müssen sich zum einen auf Kunden mit einem höheren Eintrittsalter, bei denen die Pflegebedürftigkeit steigt, die Verweildauer jedoch abnimmt und zum anderen auf eine steigende Anzahl von Kunden mit gerontopsychiatrischen Erkrankungen mit einer längerer Verweildauer einstellen. Häufig sind die beiden Gruppen nur begrenzt gemeinschaftlich zu betreuen.
- Integrative und dezentralere Ansätze, die den Erhalt der Selbstständigkeit im Alter maximal fördern, gewinnen an Bedeutung. Neben den bedarfsgerechten Dienstleistungen spielen hierbei die Faktoren gesellschaftliches Umfeld, soziale Infrastruktur, bedarfsgerechte Wohnangebote, generationengerechte räumliche Infrastruktur sowie Beratung und Begleitung eine Rolle.

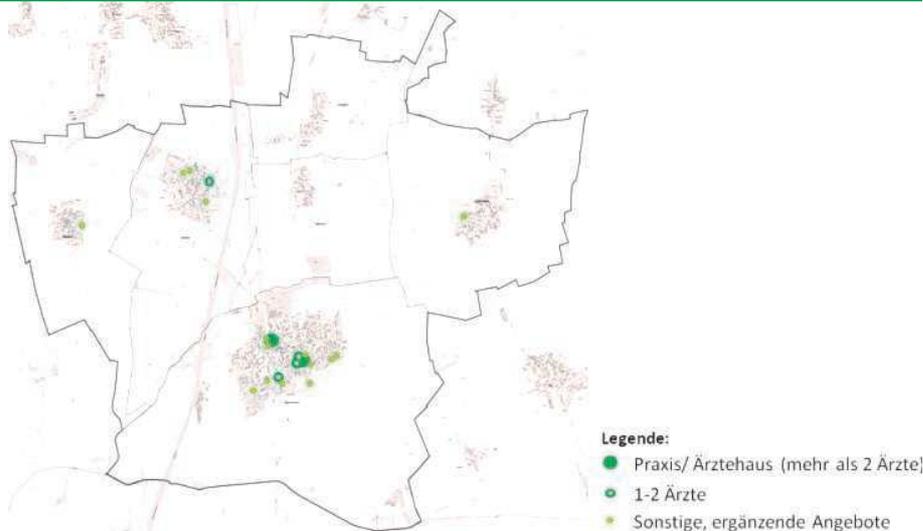
**Insbesondere Zunahme der Hochaltrigen erfordert Entwicklungsstrategien**

**Häusliche Pflegepotenziale nehmen ab**

**Zunahme der gerontopsychiatrischen Erkrankungen**

**Sich ausdifferenzierende Anforderungen an Pflegeeinrichtungen**

**Steigende Bedeutung integrativer und dezentraler Ansätze**



### Basisangebot an Dienst- und Pflegeleistungen auf dem aufgebaut werden kann

Zur Bewältigung dieser Aufgaben stehen vor allem in der Ortschaft Algermissen gute Rahmenbedingungen zur Verfügung. Mit der Landresidenz Algermissen GmbH ist bereits ein stationäres Pflegeheim mit 49 Plätzen in der Gemeinde beheimatet. Darüber hinaus existieren ein ambulanter Pflegedienst sowie eine gut organisierte Nachbarschaftshilfe. Auch ein Teil der Einzelhändler und Dienstleister hält inzwischen Angebote (z. B. Bringdienste oder Beratung zu Haus) für ältere Menschen bereit, die allerdings zu wenig kommuniziert werden. Vor allem die Vernetzung der unterschiedlichen Angebote muss weiter verbessert werden. Einige Akteure (z. B. die Landresidenz, das Deutsche Rote Kreuz oder die Volkshochschule Hildesheim) haben bereits ihre Bereitschaft signalisiert, sich noch mehr in die Gemeindeentwicklung mit einzubringen.

### Medizinisches Angebot entspricht Versorgungsauftrag, muss aber für die Zukunft gesichert werden

Die medizinische Versorgung in Algermissen ist heute den grundzentralen Funktionen und der Gemeindegröße entsprechend. Neben drei allgemeinmedizinischen (Hausärzten) existieren drei zahnmedizinische Praxen in der Gemeinde. Für eine fachärztliche Versorgung ist Algermissen laut Versorgungsplanung der kassenärztlichen Vereinigung Niedersachsen (KVN) gesperrt. Selbige prognostiziert bereits für das Jahr 2020 ein Versorgungsdefizit mit Allgemeinmedizinern für den Landkreis Hildesheim. Die Bündelung der vorhandenen Mediziner, teilweise auch mit ergänzenden Leistungen, in den Ortschaften Algermissen und Lühnde, meist in Form kleinerer Ärztehäuser, muss vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Wettbewerbspositionierung daher als Weg in die richtige Richtung beurteilt werden. Gleichwohl ergeben sich hieraus steigende Anforderungen an die Vernetzung insbesondere mobil eingeschränkter Bevölkerungsgruppen.

### Zahlreiche ergänzende Angebote zur Schulmedizin

Über die Schulmediziner hinaus gibt es aber eine Reihe weiterer ergänzender Angebote in der Gemeinde. Zu benennen sind hier Angebote für Alternativmedizin (fünfmal), Geburtshilfe (zweimal), Ergotherapie (einmal), Logopädie (zweimal), Massagepraxen/ Krankengymnastik (viermal), Augenoptik (einmal) und Apotheken (zweimal).

### Altengerechte Wohnangebote (auch ohne Pflege) ein zentrales Handlungsfeld

Defizite sind vor allem bei der Bereitstellung altengerechter Wohnangebote (auch ohne Pflege) zu konstatieren. Es existieren lediglich einige individuell umgebaute Privathäuser. Durch die Schlecker-Insolvenz verfügt Algermissen über keinen klassischen Drogeriemarkt mehr, jedoch kann der modern aufgestellte Vollsortimenter (Rewe) hiervon vieles kompensieren. Ein Grundangebot an Sanitätswaren sollte zudem das Bestreben der Gemeindeentwicklung sein.

## 56 Übersicht zum medizinischen Versorgungsgrad in Algermissen und im Landkreis Hildesheim

	Arztpraxen in Algermissen	Praxen je Einwohner (Ärzte je Einwohner)	Vergleichswert normalverdichtete Kreise	Soll-Besatz	Versorgungsgrad LK Hildesheim (12/2007)**	Versorgungs- planung KVN (01/2012)	Fiktiver Versorgungsgrad 2020 bei Altersabgängen ab 68
Hausärzte	3	2.778 (1.389)	1.659	5,0	105,6	gesperrt	63,2
Anästhesisten			63.546	0,1	252,8	gesperrt	218,9
Augenärzte			22.154	0,4	138,0	gesperrt	72,3
Chirurgen			46.649	0,2	226,0	gesperrt	169,2
Fachärztlich tätige Internisten			31.071	0,3	301,0	gesperrt	225,4
Frauenärzte			12.525	0,7	130,0	gesperrt	72,7
HNO-Ärzte			34.822	0,2	120,5	gesperrt	63,1
Hautärzte			41.069	0,2	113,7	gesperrt	74,5
Kinderärzte			20.399	0,4	112,9	gesperrt	74,0
Nervenärzte			28.883	0,3	139,9	gesperrt	62,8
Orthopäden			26.358	0,3	118,6	gesperrt	95,6
Psychotherapeuten			8.389	1,0	92,9	gesperrt	60,8
Radiologen			82.413	0,1	171,1	gesperrt	149,4
Urologen			52.604	0,2	127,4	gesperrt	114,5
Zahnärzte	3	2.778 (1.667)					

## 57 Leistungsübersicht der Anbieter seniorengerechter Dienstleistungen

Leistungen	Landresidenz Algermissen GmbH (49 Plätze)	Ambulante Kranken- und Altenpflege Rochlitz-Furich	Nachbarschaftshilfe Algermissen e.V.
Behandlungspflege	x	x	
Grundpflege	x	x	
Hauswirtschaftliche Versorgung	x	x	
Familienpflege			
Essen auf Rädern	x (in Kooperation mit ambulanten Pflegedienst, nur Selbstabholung)		
Fahr-, Hol- u. Bringdienste	(x ?) individuell	x	x (Fahrzeug muss gestellt werden)
Behindertenfahrdienst			
Hilfe zur Aufrechterhaltung u. Erweiterung von Kontakten zur Umwelt	x	x (Besuche)	x
umfassende Beratung über Hilfsangebote	x	x	
Anleitung Hilfesuchender u. Ihrer Angehörigen	x	x	
Individuelle Schwerstbehinderung	x		
Hausnotruf	x (hausintern)		
Gerontopsychiatrische Fachpflege u. Betreuung	x		
Sterbebegleitung	x		
Gesprächskreis für pflegende Angehörige	x unregelmäßig, aber ständig im Gespräch		x (in Kooperation mit Landresidenz)
Aktivierung von Selbsthilfe u. Ehrenamt	x	x (Ehrenamt)	x (Ehrenamt)
Sonstige Angebote	x Stammtischgedächtnistraining, Friseur, Ausflüge, Kontakte zu Schulen etc.		x (diverse Services, Haustierbetreuung, einmalige Haushaltsunterstützung)
Pflegehilfsmittelverleih			

## Stärken

- Stationäres Alten- und Pflegeheim am Standort
- Ambulanter Kranken- und Pflegedienst am Standort
- Engagement der Vereine und Verbände, insbesondere Nachbarschaftshilfe
- Bedarfsgerechte Ausstattung mit Allgemein- und Zahnmedizinern
- Zeitgemäße Bündelung der medizinischen Angebote
- Gutes, ergänzendes Angebot an Leistungen im Gesundheitssektor
- Anschluss an die Infrastruktur der Ober- und Mittelzentren
- Familiäre Strukturen zur häuslichen Pflege
- Erste Serviceleistungen der Unternehmen etabliert
- Weitere Investitionen am Standort deuten sich an



58



59



60



61

## Herausforderungen

- Erweiterung der stationären Pflegeplätze
- Entwicklung eines bedarfsgerechten Angebotes an altengerechten Wohnformen (im Neubau und im Bestand)
- Ausbau der Infrastruktur zur Sicherung der Eigenständigkeit im Alter
- Versorgung und Anbindung der kleineren Ortschaften
- Sicherung der hausärztlichen Versorgung auch für die Zukunft
- Ausbau präventiver Leistungen und von Beratungsleistungen
- Verbesserte Vernetzung der Vereine, Verbände, Infrastrukturanbieter, Dienstleister und Einzelhändler
- Sensibilisierung weiterer Unternehmen
- Angebotserweiterungen Sanitätshaus- und Drogeriewaren
- Generationengerechte Gestaltung des öffentlichen Raums
- Einbindung Älterer auch nach dem Erwerbsleben fördern

## 3. Leitbild und Ziele

Im Folgenden werden basierend auf der Ausgangssituation Leitlinien und Ziele für die drei Schwerpunktbereiche „Einzelhandel“, „Wohnen und Soziales“ sowie „Gesundheit“ des Gemeindeentwicklungskonzeptes dargestellt. Im Leitbild wird anschließend dargestellt, wie sich die künftige räumlich-funktionale Struktur im Sinne des Gemeindeentwicklungskonzeptes zusammenfassen lässt.

### 3.1 Leitlinien und Ziele

Es liegt im Wesen der integrierten Betrachtung, dass die sektoralen Ziele trotzdem eine Querschnittswirkung für die gesamte Gemeindeentwicklung entfalten.

Neben den Zielen des Gemeindeentwicklungskonzeptes existieren bestehende Ziele der unter den Rahmenbedingungen dargestellten existierenden Planungen. Die Ziele des Gemeindeentwicklungskonzeptes wurden mit den dort formulierten Zielen abgestimmt und bauen integrativ darauf auf.

Sowohl die Leitlinien und Ziele als auch das räumliche Leitbild wurden hierbei bewusst sehr plakativ gehalten. Im Gegensatz zu einzelnen Maßnahmen, die aus unterschiedlichen Gründen (Finanzierung, Grundstücksverfügbarkeit, alternative Umsetzungsmöglichkeiten, neue Investorenanfrage...) verworfen werden können, haben Ziele einen langlebigen Charakter. Und selbst wenn eine Maßnahme noch nicht im Handlungsprogramm des Gemeindeentwicklungskonzeptes verhaftet ist, liefert es eben durch diese Art von Zielformulierung die Leitlinien anhand derer die Gemeinde entscheiden kann, ob eine Planung im Sinne ihrer künftigen Entwicklung ist.

Der dargestellte Zielkatalog ist nicht als abschließend zu betrachten. Die Gemeinde Algermissen hat die Möglichkeit, das Gemeindeentwicklungskonzept künftig durch weitere Schwerpunktbereiche zu ergänzen und den hier festgelegten Zielkatalog fortzuschreiben.

**Lesehilfe**

**Ziele haben Querschnittswirkung**

**Integrative Einbeziehung vorhandener Ziele**

**Anspruch einer langlebigen Vision für die Gemeindeentwicklung**

**Möglichkeit der Ergänzung und Fortschreibung**

## Leitlinie Einzelhandel:

### *Generationengerechtes Grundzentrum mit Service nach Maß*

#### Oberziel

##### Das Grundzentrum Algermissen sichern und stärken

Gemäß Landes- und Regionalplanung kommt der Gemeinde Algermissen ein Versorgungsauftrag für die allgemeine, tägliche Grundversorgung der eigenen Bevölkerung zu. Um dieser Aufgabe nachzukommen muss der Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandort Algermissen, unter steigenden Konkurrenzbedingungen, gesichert und gestärkt werden.

#### Unterziele

##### Sicherung und Stärkung der Ortsmitte in Algermissen

Die Ortsmitte in Algermissen ist die Visitenkarte der Gemeinde Algermissen. Sie dient nicht nur der Versorgung, sondern ist auch Ort der Sozialisation, der Kommunikation, Treffpunkt und Plattform für kulturelle Aktivitäten. Diese Qualitäten gilt es in Zukunft zu sichern und weiter zu entwickeln.

##### Sicherung und Schaffung von Versorgungsmöglichkeiten für die Ortschaften

Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist es Ziel der Gemeindeentwicklung, auch für die Ortschaften Versorgungsmöglichkeiten zu sichern und zu schaffen. Diese sollten insbesondere die Ortsmitte beleben, sind aber auch durch optimierte Verknüpfung und mehr Serviceleistungen seitens der Unternehmen zu erbringen.

##### Sicherung, Erhöhung, Vernetzung und Kommunikation der Angebotsvielfalt

Algermissen verfügt über eine Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, die einen Service nach Maß anbieten. Diese Qualitäten müssen nach außen kommuniziert und noch mehr miteinander vernetzt werden. Darüber hinaus sollte im Rahmen des Versorgungsauftrages eine attraktive Angebotsmischung gesichert und entwickelt werden.

##### Planungs- und Investitionssicherheit schaffen und kommunizieren

Es ist Ziel der Gemeindeentwicklung, für Unternehmen, Eigentümer und Investoren verlässliche und raumordnungskonforme Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Standortes Algermissen zu schaffen. Dies gilt für die Ortsmitte aber auch alle übrigen Standorte im Gemeindegebiet.

## Leitlinie Wohnen und Soziales:

### *Der Wohnort für Familien und die attraktive Alternative für Jung und Alt*

#### Sicherung des Wohnstandortes Algermissen

Die Einwohnerprognosen zeigen, dass sich Algermissen dem demografischen Wandel in all seinen Facetten stellen muss. Es ist daher Ziel der Gemeindeentwicklung die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren durch aktive Gegenmaßnahmen zu halten und den Wohnungsmarkt auf die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung vorzubereiten.

#### Oberziel

#### Energetisch zeitgemäße und ortsbildgerechte Wohnbauentwicklung im Bestand

Neben einem hohen Anteil neuerer Wohnbebauung verfügt Algermissen über zahlreiche ältere, teilweise ortsbildprägende Wohn- und Nichtwohngebäude. Diese bieten zeitgemäß und fachgerecht modernisiert oder auch umgenutzt ein großes Potenzial, um den Wohnstandort Algermissen auch künftig attraktiv zu halten.

#### Unterziele

#### Baulandpotenziale schaffen

Die fruchtbaren Böden und das imageprägende Landschaftsbild sind besondere Qualitäten Algermissens. Durch eine prioritäre Innenentwicklung aber auch die behutsame Ausweisung von Neubauland gilt es, maßgebliche Rahmenbedingungen zur Sicherung der Einwohnerzahl zu schaffen und gleichzeitig den Charakter der Ortskerne zu erhalten.

#### Erweiterung der Zielgruppenansprache

Algermissen besitzt herausragende Qualitäten als Wohnstandort für Familien. Diese gilt es auch für die Zukunft zu sichern. Darüber hinaus ist es Ziel der Gemeindeentwicklung, mit den besonderen Qualitäten wie den funktionierenden Netzwerken oder dem guten Infrastrukturbasisangebot auch andere Zielgruppen verstärkt anzusprechen.

#### Wohnumfeldqualitäten sichern, ausbauen und kommunizieren

Algermissen hat in den letzten Jahren geschafft, den Haushalt zu konsolidieren und gleichzeitig die Wohnumfeldqualitäten beträchtlich aufzuwerten. Es ist das Ziel der Gemeindeentwicklung, diesen Weg gemeinschaftlich weiter zu beschreiten, geschaffene Angebote zu erhalten, maßvoll zu ergänzen und die vorhandenen Stärken besser zu kommunizieren.

## Leitlinie Gesundheit:

### *Lebensqualität bis ins hohe Alter und im geschätzten Wohnumfeld*

#### Oberziel

##### **Bedarfsgerechte Lebensbedingungen bis ins hohe Alter sichern**

Alterungsprozesse werden künftig auch in Algermissen eine gewichtige Rolle für die Gemeindeentwicklung spielen. Damit gehen ganz unterschiedliche Bedürfnisse des Einzelnen einher, um die Selbstständigkeit bis ins hohe Alter lange zu erhalten. Es ist Ziel der Gemeinde, basierend auf den eigenen Stärken, hierfür die Rahmenbedingungen zu bieten.

#### Unterziele

##### **Ausweitung und Differenzierung des Wohnraumangebotes**

Die Gemeinde verfügt mit der Landresidenz im Ortskern bereits über ein Grundangebot an altengerechtem Wohnraum. Diesen gilt es zu sichern, auszubauen und zu differenzieren. Hierzu sind insbesondere Konzepte, die den Verbleib in der gewohnten Umgebung sichern, zu unterstützen.

##### **Ausbau eines generationengerechten Wohnumfeldes**

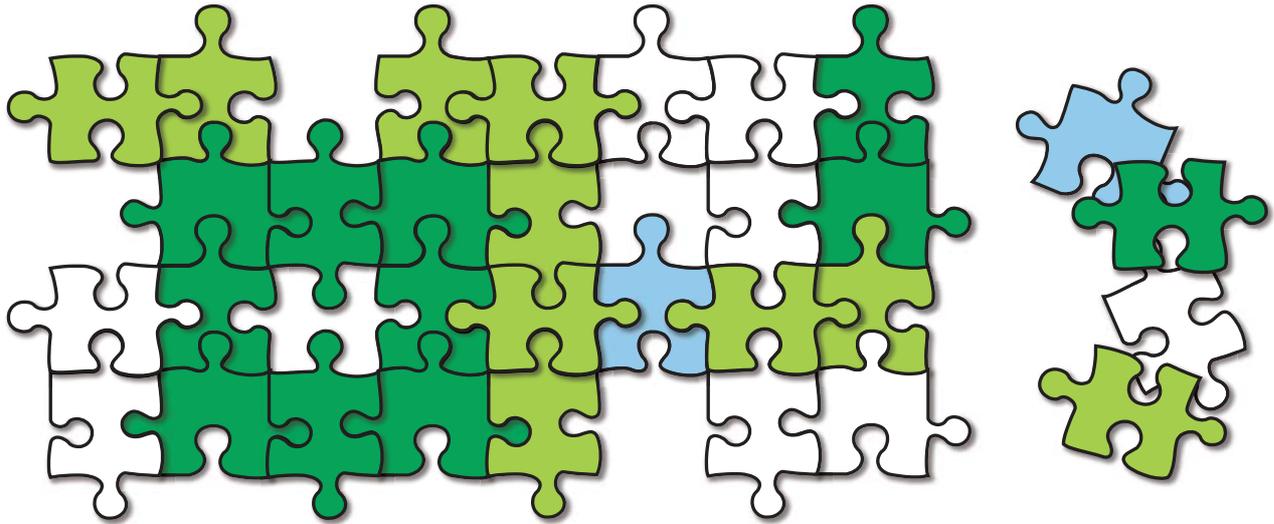
Eine generationengerechte Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums, eine tragende soziale Infrastruktur, die sich der aktiven Netzwerke in der Gemeinde bedient, ein bedarfsgerechtes, erreichbares Angebot an Dienstleistungen, Produkten sowie Beratungen in einem wertschätzenden Umfeld, sind Ziele der Gemeindeentwicklung.

##### **Sicherung der medizinischen Infrastruktur**

Algermissen verfügt über eine gemeindegerechte medizinische Infrastruktur, die es durch regionale Kooperationen, eine wettbewerbsfähige Weiterentwicklung der bestehenden Angebote und eine optimierte Vernetzung aller Leistungsanbieter, auch außerhalb des medizinischen Sektors, zu sichern gilt.

##### **Ausbau präventiver Maßnahmen**

Eine gute Gesundheit ist Grundvoraussetzung für die Lebensqualität jedes einzelnen Einwohners und schont infrastrukturelle Ressourcen. Ein attraktives Angebot an Maßnahmen zur Beratung, Vorbeugung, Früherkennung in einem attraktiven, durch Bürger mit gestaltetem Lebensumfeld sind daher Ziele der Gemeindeentwicklung für alle Altersgruppen.



### 3.2 Räumliches Leitbild

Um die Zielbotschaft des räumlichen Leitbildes zu verdeutlichen, wird auf den zwei folgenden Seiten das räumliche Strukturkonzept 2012, dem angestrebten Strukturkonzept 2030 gegenübergestellt. Hierbei wird deutlich, dass Algermissen bereits heute ein attraktiver Wohnstandort für Familien ist und eine sehr geordnete räumliche Grundstruktur aufweist.

Für die Zukunft wird es für den Wohnstandort vor allem darum gehen durch Nachverdichtungen im Innenbereich, Umnutzungen und eine behutsame Baulandausweisung zur Eigenentwicklung das vorhandene Angebot zu erhöhen und auszudifferenzieren.

Die familiengerechten Freiraumangebote werden in Zukunft um generationengerechte Elemente zu ergänzen sein und zu einem Gesamtsystem mit Prioritätensetzung weiterentwickelt werden müssen. Die vorhandenen Profilierungsansätze der einzelnen Ortschaften werden unter dem Dach der Gemeinde geschärft. Die Gestaltung der Ortsmitten ist hierbei individuell an die Bedürfnisse der Ortschaften anzupassen. In der Landwirtschaft wird es zu einem Nebeneinander von nicht störenden Hofstellen in den Orten, neuen landwirtschaftlichen Produktions- und Vermarktungszentren an den Ortsrändern aber auch Betriebsaufgaben kommen, die es zu gestalten gilt.

Um die heute vorhandene Grundversorgung zu sichern, werden zeitgemäße Rahmenbedingungen geschaffen und eine klare Aufgabenteilung innerhalb der Gemeinde definiert, unter der sich Ladenlokale optimal entwickeln können. Ergänzend zur Aufrechterhaltung eines guten, familiengerechten Infrastrukturangebotes, gilt es, das seniorengerechte Angebot unter der Berücksichtigung der Belange aller Ortschaften auszuweiten.

Die vor allem im Verkehrsnetz gedachten Verknüpfungen der Ortschaften werden zunehmend auch zu einem Infrastruktur- und Dienstleistungsnetzwerk, in dem Unternehmen aber auch soziale Einrichtungen verstärkt miteinander kooperieren. Es muss das Ziel sein, das Angebot rund um den S-Bahn-Anschluss weiter zu optimieren und die begonnenen, interkommunalen Kooperationen zu intensivieren.

Im Ergebnis soll Algermissen ein ganzheitliches Grundzentrum mit attraktiven Ortschaften für Jung und Alt werden.

**Entwicklung setzt auf einem guten Niveau an**

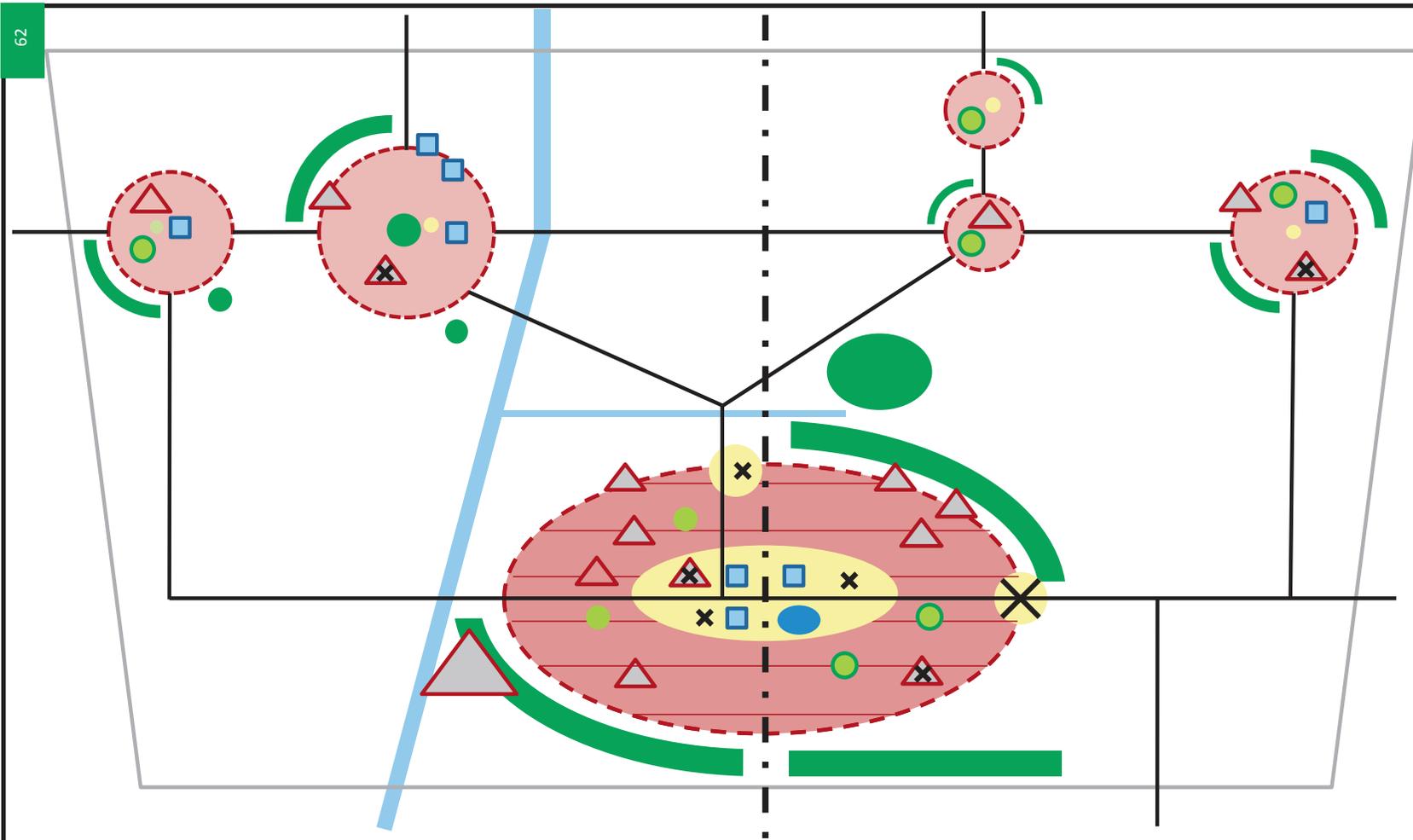
**Baulandentwicklung im Bestand und im Neubau**

**Weiterentwicklung der öffentlichen Räume und der Landwirtschaft**

**Formulierung eines Einzelhandelskonzeptes und Sicherung und Ausbau des Infrastrukturangebotes**

**Ausbau der Netzwerke in der Gemeinde und der Region**

**Ganzheitliche Entwicklung als Ziel**



## GEMEINDE ALGERMISSEN 2012

### Der attraktive Wohnstandort für Familien

#### Wohnen

- Familiengerechter aber auch monostrukturierter Wohnbestand mit Baulücken
- Ortsbildprägende (△) aber auch leer stehende und untergenutzte Hofstelle (△)
- Begrenzte Baulandpotenziale

#### Wohnumfeld + Soziales

- Aktive Landwirtschaft im Ort
- Ortsbildprägende tlw. aber auch abgeschottete Grünflächen (○)
- Familiengerechte Freiräume
- Sukzessive Ergänzung der Freiraumangebote
- Ortschaften mit Profilierungsansätzen

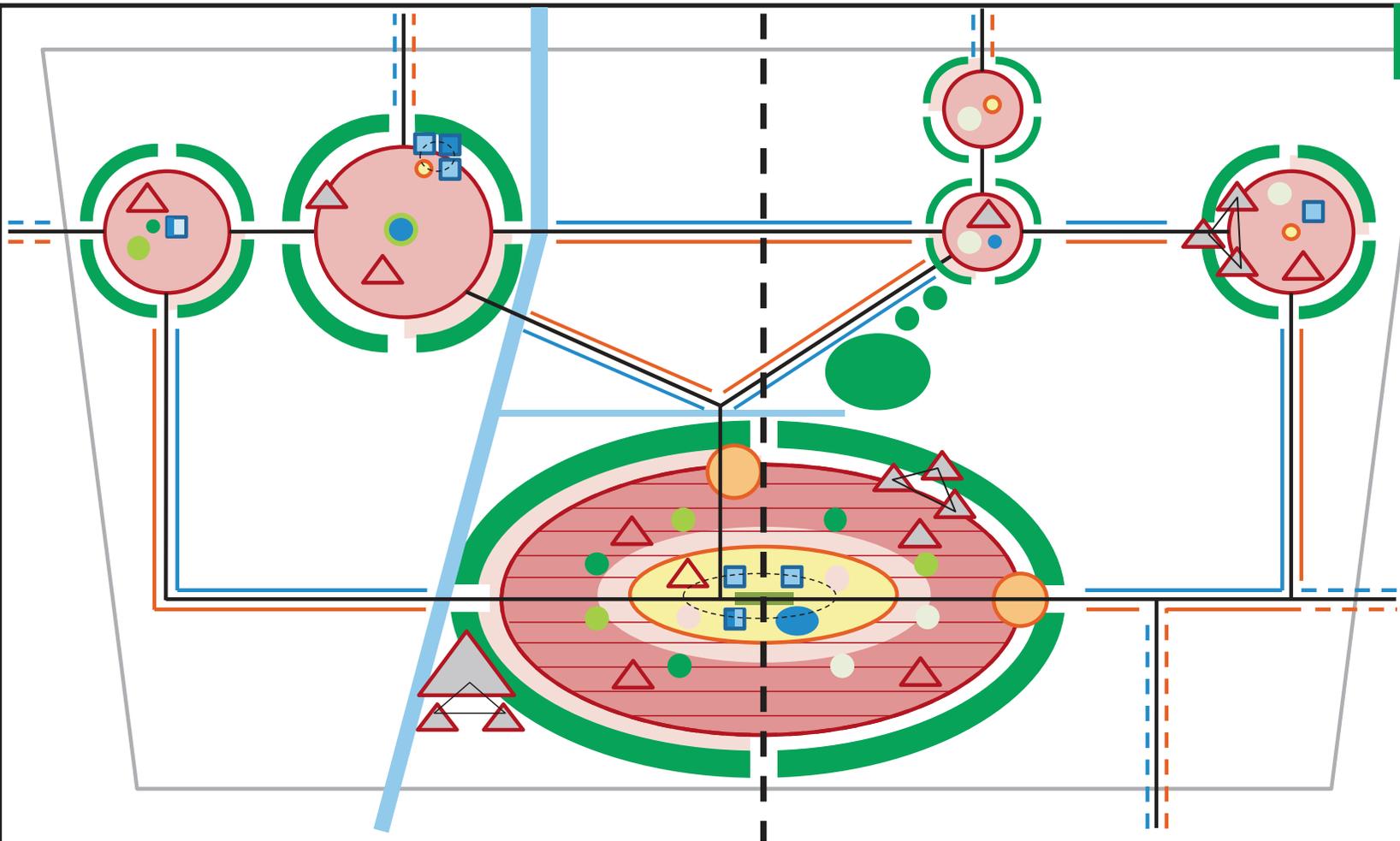
#### Versorgung

- Grundversorgung in der Ortsmitte
- Keine klare Rahmumgebung für den Einzelhandel
- Ladenlokalleerstände (x) in der Ortsmitte und am Ortsrand
- Konzentration von Dienstleistungen, Gesundheits- und Pflegeinfrastruktur

#### Vernetzung

- Vernetzung der Ortschaften eher im Verkehrsnetz gedacht
- Erste Ansätze der Kooperation von Unternehmen aber auch mit soz. Infrastruktur
- Etablierter S-Bahn-Anschluss mit optimierbarer Andienung
- Interkommunale Kooperation beginnt zu wachsen (z.B. ILEK)

## GEMEINDE ALGERMISSEN 2030 Ganzheitliches Grundzentrum für Jung und Alt mit attraktiven Ortschaften



### Wohnen

- Nachverdichtung im Innenbereich
- Differenzierung des Wohnraumangebotes (auch kleine, altengerechte Angebote)
- Umnutzung oder Abriss veralteter Hofstelle im Innenbereich
- Behutsame Baulandausweisung zur Eigenentwicklung

### Wohnumfeld + Soziales

- Nicht störende Hofstellen im Ort
- Neue landwirt. Produktions- und Vermarktungszentren am Rand
- Differenzierte Freiraumangebote für Jung und Alt im Innenbereich
- Vernetztes Freiraumsystem
- Ortschaften mit klarem Profil und individueller Mitte

### Versorgung

- Einzelhandelskonzept mit Zentrum, Ortsmitten, Fachmärkten und Kleinanbietern (○)
- Nach- und umgenutzte Ladenlokale
- Aufrechterhaltung der familien-gerechten und Ergänzung einer senioren-gerechten Infrastruktur für alle Ortschaften

### Vernetzung

- Vernetzung der Ortschaften durch Dienstleistungen und Infrastruktur
- Kooperation von Unternehmen und sozialer Infrastruktur
- Optimierte Andienung des S-Bahn-Anschlusses
- Intensivierte interkommunale, kreisübergreifende Kooperation

## 4. Handlungsprogramm

### 4.1 Maßnahmenkatalog

#### Lesehilfe

Im Handlungsprogramm werden unterschiedliche Maßnahmen und Projekte den Zielen der Gemeindeentwicklung zugeordnet.

Aufgrund der integrierten Betrachtung besitzen einige der Maßnahmen eine deutliche Querschnittswirkung. So lassen sich bspw. Projekte, die der Ausweitung und Differenzierung des altengerechten Wohnungsbestandes dienen sowohl Zielen im Handlungsfeld Wohnen als auch Gesundheit zuordnen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden diese Maßnahmen jeweils nur einem Handlungsfeld zugeordnet und ggf. ein Verweis auf das andere Handlungsfeld eingefügt.

Das Handlungsprogramm gliedert sich in acht Spalten. In den ersten beiden Spalten werden die Maßnahmen anhand einer fortlaufenden Nummer je Handlungsfeld den einzelnen Zielen zugeordnet und benannt. Die Nummerierung stellt hierbei keine Gewichtung dar, sondern dient lediglich der leichteren Orientierung. In der dritten Spalte erfolgt eine Einordnung der Maßnahmen in Themenbereiche. Diese Themenbereiche orientieren sich an der Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (Übersicht aller Förderprogramme des Bundes, der Länder und der EU) und sollen eine Zuordnung der Maßnahmen zu Fördertöpfen auch über die aktuell existierenden Programme hinaus gewährleisten. In der Spalte Förderung/ Finanzierung wird ein Hinweis auf ausgewählte Förderprogramme/ Förderbereiche sowie privater Finanzierungsmöglichkeiten, die sich im Prozess angedeutet haben gegeben. Die Einstufung der Spalte Priorität basiert auf der Empfehlung der Lenkungsgruppe und gibt an, für welche Projekte zum Stand der Konzepterarbeitung ein vordringlicher Handlungsbedarf gesehen wird. In der Spalte Sofortmaßnahmenpotenzial (SMP) sind die Maßnahmen gekennzeichnet, die in einem Aktionsprogramm relativ kurzfristig angegangen werden können. In den letzten beiden Spalten erfolgt eine Einschätzung, ob die Kosten der Maßnahme eher öffentlich, privat oder in Kooperation anfallen und es werden Kümmerer benannt, die für eine Weiterverfolgung der Maßnahmen verantwortlich sind und als Ansprechpartner zur Verfügung stehen.

Aus dem Handlungsprogramm wurden durch die Lenkungsgruppe Schlüsselthemen ausgewählt, die im Rahmen von Arbeitskreisen vertieft betrachtet wurden. Die Ergebnisse zu diesen Schlüsselprojekten, werden im Anschluss an das Handlungsprogramm dargestellt.

# Handlungsfeld Einzelhandel

Nr.	Projekt/ Maßnahme	Themenbereich											Förderung/Finanzierung	Priorität			SMP	Kosten		Kümmerergruppen
		Existenzgründung & -festigung	Unternehmensfinanzierung	Arbeit, Forschung & Innovation	Aus- & Weiterbildung	Strategie/ Beratung	Energieeffizienz & Erneuerbare Energien	Gesundheit & Soziales	Kultur, Medien & Sport	Infrastruktur & Verkehr	Landwirtschaft	Regionalförderung		Städtebau & Stadt-/ Dorferneuerung	Umwelt- & Naturschutz	Wohnungsbau & Wohnungsmodernisierung		+++	++	

## 1 Sicherung und Stärkung der Ortsmitte (Einzelhandelskonzept)

1.1	Definition zentraler Versorgungsbereiche																			Verwaltung
1.2	Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste																			Verwaltung
1.3	Aufwertung Bahnhof und Bahnhofumfeld																			Eigent., Verw., Bahn
1.4	Nutzungskopplung für Gastronomie prüfen																			Gastro., Verwaltung
1.5	Kommunale Leerstandsdatenbank schaffen																			Verwaltung
1.6	Nutzung regionaler Gewerbeimmobilien-Portale																			Eigent., Bürgerserv.
1.7	Zwischennutzung, Gestaltung von Leerständen																			Verw., Wifö, Künstler
1.8	Förderfibel und Beratung bzgl. Förderprogrammen																			Bürgerserv., Dienstl.
1.9	Gestaltungsleitfaden für Ladenlokale in der Ortsmitte																			Verwaltung
1.10	Wettbewerb zur Umsetzung des Gestaltungsleitfadens																			Händler
1.11	Checkliste zur Selbstberurteilung Einzelhandel																			Händler
1.12	Nutzung verschiedener Nachfolgebörsen bewerben																			Untern., Bürgerserv.
1.13	Parkraumkonzept (u.a. Angestelltenparken)																			Verwaltung, Untern.
1.14	Anzahl der Spielelemente erhöhen																			Unternehmen
1.15	Ortsmitte durch Straßenbelag akzentuieren																			Land/ Verwaltung
1.16	Gestaltungskonzept für Gastronomieflächen																			Dienstl.

## 2 Schaffung und Sicherung der Versorgungsmöglichkeiten für die Ortschaften

2.1	Identifizierung mit lokalem Handel fördern																			Unternehmen
2.2	Kooperation zwischen Ortsmitte und Ortschaften																			Unternehmen
2.3	Arbeitskreis Liefer- und Bringservice																			Unternehmen
2.4	Machbarkeitsstudie kooperative Hofläden																			Verwaltung
2.5	Förder- und Modellberatung für kl. Läden anbieten																			Bürgerserv., Verw.

Handlungsfeld Einzelhandel																						
Nr.	Projekt/ Maßnahme	Themenbereich										Förderung/Finanzierung	Priorität			SMP	Kosten		Kümmerergruppen			
		Existenzgründung & -festigung	Unternehmensfinanzierung	Arbeit, Forschung & Innovation	Aus- & Weiterbildung	Strategie/ Beratung	Energieeffizienz & Erneuerbare Energien	Gesundheit & Soziales	Kultur, Medien & Sport	Infrastruktur & Verkehr	Landwirtschaft		Regionalförderung	Städtebau & Stadt-/ Dorferneuerung	Umwelt- & Naturschutz		Wohnungsbau & Wohnungsmodernisierung	++		++	+	öffentlich
<b>3 Sicherung, Erhöhung, Vernetzung und Kommunikation der Angebotsvielfalt</b>																						
3.1	Örtlicher Branchenführer																			Untern., Händler		
3.2	Handlungskonzept Wochenmarkt ->Fliegende Händler																			Verw., Flieg. Händler		
3.3	Sortimentslücken an Handel kommunizieren																			Bürger, Verw., Händler		
3.4	Flächenpotenziale entwickeln und vorhalten																			Eigent., Verwaltung		
3.5	Standortexpose Drogeriemarkt																			Verwaltung		
3.6	Gewerbebefragung -> Datenbank mit allen Services																			Unternehmen		
3.7	Marketingkonzept für regionale Produkte																			Unternehmen		
3.8	Unternehmerbefragung bezgl. "Marketingverbund"																			Verwaltung		
3.9	Gutscheinheft entwickeln																			Unternehmen		
3.10	Wegweisende Schilder aktualisieren																			Verwaltung, Untern.		
3.11	Großflächige Infotafel am Ortseingang																			Untern., Verwaltung		
3.12	Anzeigenserie "Service in Algermissen"																			Unternehmen		
3.13	Eventkonzept "Tag der Offenen Tür"																			Untern., Verwaltung		
3.14	"Kundencheck" des Einzelhandel entwickeln																			Untern., Berater		
3.15	Franchise-Überblick für potenzielle Existenzgründer																			Bürgerservice, IHK		
<b>4 Planungs- und Investitionssicherheit schaffen</b>																						
4.1	Beschluss des GEK als städtebau. Entwicklungskonzept																			Verwaltung		
4.2	Überführung in die Bauleitplanung																			Verwaltung		
4.3	Kommunikation der Ziele ggü. Investoren																			Politik+Verwaltung		

# Handlungsfeld Wohnen und Soziales

Nr.	Projekt/ Maßnahme	Themenbereich											Förderung/Finanzierung	Priorität			SMP	Kosten		Kümmerergruppen		
		Existenzgründung & -festigung	Unternehmensfinanzierung	Arbeit, Forschung & Innovation	Aus- & Weiterbildung	Strategie/ Beratung	Energieeffizienz & Erneuerbare Energien	Gesundheit & Soziales	Kultur, Medien & Sport	Infrastruktur & Verkehr	Landwirtschaft	Regionalförderung		Städtebau & Stadt-/ Dorferneuerung	Umwelt- & Naturschutz	Wohnungsbau & Wohnungsmodernisierung	+++	++	+			öffentlich
<b>1 Energetisch zeitgemäße und ortsbildgerechte Wohnbauentwicklung im Bestand</b>																						
1.1	Kommunales Förderprogramm Bestandsentwicklung														DorfE, KSUG, WoRFö, EnE	+++	++	+				Verwaltung
1.2	Förderfibel zu Umbaupotenzialen im Bestand														KSUG							Verwaltung
1.3	Musterhaus "Umbau im Bestand", ggf. Modellprojekt														ESF, Bmvbs STUW, DorfE							Verwaltung, IHK
1.4	Beratungsangebote zu Umnutzungsförderung														ASO, STUW							Verwaltung
1.5	Präsent. Umbaupotenziale "Markt der Möglichkeiten"																					Verwaltung
1.6	Flexibilisierung der Angebote																					Eigent., Dienstl., Verw.
<b>2 Baulandpotenziale schaffen</b>																						
2.1	Baulückenkataster erstellen																					Verwaltung, Eigent.
2.2	Eigentümerabfrage zu Nachverdichtungspotenzialen																					Verwaltung
2.3	Testentwürfe für Potenzialflächen														DorfE, KSUG							Verw., Unis, Dienstl., Eigent.
2.4	Flächenausweisung zur Eigenentwicklung														NBank							Verwaltung
2.5	Gestaltungshandbuch für Neubaugebiete (Baukultur)																					Verwaltung
2.6	Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung																					Verwaltung
2.7	Unterstützung bei Gründung von Baugruppen																					Verwaltung, Dienstl.
2.8	Flurbereinigung														LR							Verwaltung, LaWi, ILEK
2.9	Runder Tisch Flächenpotenziale																					Verwaltung, Eigent.
<b>3 Erweiterung der Zielgruppenansprache</b>																						
3.1	Kontaktaufnahme mit Wohnungsunternehmen																					Verwaltung
3.2	Erhöhung des Angebotes an kleinen Mietwohnungen														WoRFö							priv. Invest.
3.3	Altengerechtes Wohnen														GKV Spitzenverband, KfW							priv. Invest., DRK
3.4	Marktuntersuchung besondere Wohnformen																					Dienstl.
3.5	Studentenwettbewerb "Altengerechte Quartiere"														DorfE, KSUG, GKV							Verwaltung/ priv. Inv.
3.6	Studentenwettbewerb "Mehrgenerationenwohngebiet"														DorfE, KSUG, GKV							Verwaltung/ priv. Inv.
3.7	Potenziale als Studentenwohnort kommunizieren																					Verwaltung

Handlungsfeld Wohnen und Soziales																				
Nr.	Projekt/ Maßnahme	Themenbereich										Förderung/Finanzierung	Priorität			SMP	Kosten		Kümmerergruppen	
		Existenzgründung & -festigung	Unternehmensfinanzierung	Arbeit, Forschung & Innovation	Aus- & Weiterbildung	Strategie/ Beratung	Energieeffizienz & Erneuerbare Energien	Gesundheit & Soziales	Kultur, Medien & Sport	Infrastruktur & Verkehr	Landwirtschaft		Regionalförderung	Städtebau & Stadt-/ Dorferneuerung	Umwelt- & Naturschutz		Wohnungsbau & Wohnungsmodernisierung	+++		++
<b>4 Wohnumfeldqualitäten sicher, ausbauen und kommunizieren</b>																				
4.1	Aufenthaltsqualität öffentlicher Treffpunkte erhöhen													KSUG, Dorfe						Verwaltung
4.2	Jugendliche in Gestaltungsmaßnahmen einbinden													KSUG, Dorfe, Land.JuRing						priv. D./Verwaltung
4.3	Zusammenführung der priv. Betreuungsangebote																			Dienstl. Verwaltung
4.4	Infoveranstaltung zu kulturellem und soz. Angebot																			Vereine, Verwaltung
4.5	Online-Veranstaltungskalender der Vereine optimieren																			Vereine, Verwaltung
4.6	Durchtarifizierung für den Zubringer-ÖPNV zur S-Bahn																			GVH
4.7	Kopplung von Services bedarfsgesteuerter Angebote																			Dienstl./Untern./NBSH
4.8	Machbarkeitsstudie zu div. Car-Sharing-Formaten																			Verwaltung
4.9	Jobtickets mit ÖPNV-Angeboten ausgleichen																			GVH
4.10	Bedarfsgesteuerte Angebote, zu der RVHI-Linie 2231																			Verwaltung
4.11	Fortführung und Weiterentwicklung Bürgerbrunch																			Bürgerstiftung
4.12	Aufnahme in der Verkehrsband der Region Hannover																			Verwaltung, DB
4.13	Parkplatzangebot am Bahnhof erhöhen																			Verwaltung, DB
4.14	Bike+Ride-Angebote am Bahnhof erhöhen																			Verwaltung
4.15	Gemeindebotschafter zur Außerdarstellung gewinnen													NBank						Verwaltung
4.16	Freizeitangebote für Jugendliche "Jugenddisco"													ESF						Eigent., priv. Inv.
4.17	Event "Kinder- und Familienspieltage" konzipieren													NBank						Dienstl.
4.18	Modellprojekt "Kindercafe"													ESF, MS NI						Dienstl.
4.19	Vermittlung von Haustieren an Rentner																			NBSH/Tierheime
4.20	Vorhandene Wegstrukturen aufwerten																			Verwaltung, ILEK
4.21	Neubürgerpakete																			Verwaltung
4.22	Kommunale Schultüte																			Verwaltung, Untern.
4.23	Finanzielle Anreize für Neubürger (Jung & Alt)																			Verwaltung
4.24	Kulturelle Veranstaltungen nach Algermissen holen																			Vereine, Untern.

# Handlungsfeld Gesundheit

Nr.	Projekt/ Maßnahme	Themenbereich										Förderung/Finanzierung	Priorität			SMP	Kosten		Kümmerergruppen			
		Existenzgründung & -festigung	Unternehmensfinanzierung	Arbeit, Forschung & Innovation	Aus- & Weiterbildung	Strategie/ Beratung	Energieeffizienz & Erneuerbare Energien	Gesundheit & Soziales	Kultur, Medien & Sport	Infrastruktur & Verkehr	Landwirtschaft		Regionalförderung	Städtebau & Stadt-/ Dorferneuerung	Umwelt- & Naturschutz		Wohnungsbau & Wohnungsmodernisierung	+++		++	+	öffentlich
<b>1 Ausweitung und Differenzierung der altengerechten Wohnangebote</b>																						
1.1	Modellprojekt "dezentrale Pflegeinfrastruktur"														priv. Anbieter, Bmfsfj, GKV							Verwaltung
1.2	Abstimmung dezentraler Leistungsangebote																					Dienstl.
1.3	Austausch mit Vergleichsprojekten																					Verwaltung
1.4	Ausweitung des Wohnangebotes (Bestand und Neubau)	siehe Baustein Wohnen und Soziales																priv. Inv., Verwaltung				
<b>2 Ausbau eines generationengerechten Wohnumfeldes</b>																						
2.1	Ausbau Nachbarschaftshilfe														GKV							NBSH, Dienstl.
2.2	Schwachstellenanalyse in der Ortsmitte														DorfE., KSUG							Verwaltung, Senioren
2.3	Ausreichend Sitzmöglichkeiten für Ältere																					Verwaltung, Senioren
2.4	Schaffung zentraler Orte, generationsübergreifend														KSUG, DorfE							Verwaltung
2.5	Etablierung einer Sozialstation														DRK							DRK
2.6	Mobile Dienstleistung ausweiten (z.B. Friseure)																					Dienstl.
2.7	"Sprechstunde"/Beratung für z.B. demenziell Erkrankte														GKV, DRK							VHS, DRK
2.8	Ruftaxi bzw. Rufbus/ Bürgertaxi/ Sammeltransport														LNVG, VBN							Dienstl., Verwaltung
2.9	Seniorentreffs stärker bewerben																					Dienstl., Senioren
2.10	Prüfhandbuch generationenfreundliches Einkaufen																					Verwaltung, Untern.
2.11	Brachenverzeichnis für Ältere entwickeln																					Untern.
2.12	Leistungsbörse für Ältere (z.B. Nachhilfe)														ESF							IHK, NBSH, Untern.
2.13	Schulgartenprojekt (Jung + Alt pflegen einen Garten)																					Schulen, NBSH

Handlungsfeld Gesundheit																						
Nr.	Projekt/ Maßnahme	Themenbereich										Förderung/Finanzierung	Priorität			SMP	Kosten		Kümmerergruppen			
		Existenzgründung & -festigung	Unternehmensfinanzierung	Arbeit, Forschung & Innovation	Aus- & Weiterbildung	Strategie/ Beratung	Energieeffizienz & Erneuerbare Energien	Gesundheit & Soziales	Kultur, Medien & Sport	Infrastruktur & Verkehr	Landwirtschaft		Regionalförderung	Städtebau & Stadt-/ Dorferneuerung	Umwelt- & Naturschutz		Wohnungsbau & Wohnungsmodernisierung	+++		++	+	öffentlich
<b>3 Sicherung der med. Infrastruktur</b>																						
3.1	Gemeindeschwester-Pflegestützpunkte														GKV							Verwaltung Dienstl., soz. Einr.
3.2	Weiterentwicklung Ärztehäuser/med. Versorgungsz.														GKV							Verwaltung Dienstl., soz. Einr.
3.3	Kontaktaufnahme mit kassenärztlicher Vereinigung														BMG, GKV							Verwaltung Dienstl., soz. Einr.
3.4	Modellprojekt "mobiler Facharzt" (Regional)														BMG, GKV							Verwaltung Dienstl., soz. Einr.
3.5	Broschüre mit Angebotsübersicht (inkl. alternative H.)														BMG, GKV							Verwaltung Dienstl., soz. Einr.
<b>4 Ausbau präventiver Maßnahmen</b>																						
4.1	FSJler in Grundschulen für Sport- und Musikunterricht														BVA, BMI							Schulen
4.2	Seniorenportgeräte im öffentlichen Raum														Bmfsfj, DorfE., KSUG							Verwaltung, Senioren
4.3	Präventionssport in Grundschulen														Bmfsfj, DorfE., KSUG							Schulen, Dienstl.
4.4	Ernährungskurse für Jung und Alt														Bmfsfj, DorfE., KSUG							Dienstl.
4.5	Kontaktbörse "Kochgemeinschaften"														Krankenkassen							NBSH, Bürger

**Abkürzungsverzeichnis für den Maßnahmenkatalog:**

**Förderung/ Finanzierung:** ■ ASO – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ■ BAFA – Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle ■ BLE – Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung ■ Bmfsfj - Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend ■ BMG - Bundesministerium für Gesundheit ■ BMI – Bundesministerium des Inneren ■ Bmvbs - Bundesbehörde für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ■ BVA - Bundesverwaltungsamt ■ DorfE – Dorfentwicklung ■ EFRE – Europäischer Fond für regionale Entwicklung ■ ESF – Europäischer Sozialfond ■ GKV– Gesetzliche Krankenversicherungen Spitzenverband ■ KfW Bankengruppe - Kreditanstalt für Wiederaufbau ■ KSUG – kleinere Städte und Gemeinden ■ LandJuRing. – Landesjugendring Niedersachsen ■ LNVG – Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen ■ MS NI - Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration ■ NBank - Investitions- und Förderbank Niedersachsen ■ STUW – Steuer und Wirtschaft ■ VBN – Verkehrsbund Bremen Niedersachsen ■ WoRFö – Wohnraumförderung

**Kümmerer:** ■ ABEG - Baulandentwicklungsgesellschaft mbH Algermissen GmbH & Co. KG ■ Bürgerserv. - Bürgerservice Büro ■ Dienstl. – Dienstleister ■ DRK – Deutsches Rotes Kreuz ■ Eigent. - Eigentümer ■ Flieg. Händler - Fliegende Händler ■ NBSH - Nachbarschaftshilfe ■ Priv. Inv. - Private Investoren ■ Soz. Einr. - Soziale Einrichtungen, ■ Wifö - Wirtschaftsförderung

## 4.2 Schwerpunktthemen

Entsprechend der Prioritätensetzung in den Handlungsfeldern wurden je Handlungsfeld folgende Schwerpunktthemen vertieft in den Arbeitskreisen behandelt:

### Handlungsfeld Einzelhandel

- 4.2.1 Sicherung und Stärkung der Ortsmitte (Einzelhandelskonzept)
- 4.2.2 Planungs- und Investitionssicherheit schaffen

### Handlungsfeld Wohnen und Soziales

- 4.2.3 Baulandpotenziale schaffen
- 4.2.4 Erweiterung der Zielgruppenansprache

### Handlungsfeld Gesundheit

- 4.2.5 Ausweitung und Differenzierung der altengerechten Wohnraumangebote
- 4.2.6 Ausbau eines generationengerechten Wohnumfeldes

Darüber hinaus hat sich insbesondere im öffentlichen Workshop gezeigt, dass die bessere Kommunikation und Vermarktung bereits vorhandener Angebote ein besonderes Querschnittsthema für alle Handlungsfelder ist und daher gesondert behandelt wird.

### Querschnittsthema

- 4.2.7 Vermarktung vorhandener Angebote





65



66



67



68

Betriebe als auch anhand planerischer Zielsetzungen der Gemeinde festgesetzt werden.

In Algermissen ist das Ortszentrum relativ weitläufig und verwinkelt mit vergleichsweise großen Lücken im Besatz, was eine Wahrnehmung als geschlossene Ortsmitte erschwert. Aufgrund der hohen Bedeutung der einzelnen Betriebe für das Gesamtangebot in Algermissen wird der Zentrale Versorgungsbereich dennoch eher großzügig ausgelegt. Den Kern bilden dabei die Marktstraße sowie die beiden Nahversorger, welche durch die Bereiche Im Knick, Neue Straße, Jahnstraße und Teile der Kolpingstraße ergänzt werden.

Der Bereich der Marktstraße zwischen Bahnhof und Rewe mit einer hohen Besatzdichte in Verbindung mit einer einheitlichen Gestaltung des Straßenraums weist eine gewisse Flanierqualität auf. Die ausgeprägte Funktionsmischung mit Dienstleistungen verschiedenster Art und das Vorhandensein mehrerer Objekte mit Unternutzung oder gar Leerstand wirken hier aktuell einschränkend. Insbesondere der letztgenannte Punkt sowie die Inwertsetzung der Potenzialflächen bietet dabei Angriffspunkte zur Weiterentwicklung und damit Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes.

Im östlichen Bereich der Marktstraße zwischen Rewe und Stadtweg ist die Nutzungsintensität durch mehrere Abschnitte mit überwiegender Wohnnutzung deutlich geringer. Der östlichste Bereich, der zwischenzeitlich stark von Leerstand geprägt war, soll auch künftig für Einzelhandel und ergänzende Angebote zur Verfügung stehen. Die Nachnutzung des ehemaligen Penny-Marktes ist ein erster wichtiger Schritt zur Revitalisierung dieses Teils des Zentralen Versorgungsbereiches.

Die Bereiche Im Knick, Neue Straße, Jahnstraße und Kolpingstraße zeigen ebenfalls eine vergleichsweise geringe Besatzdichte, tragen in Summe jedoch maßgeblich zur Attraktivität und Angebotsvielfalt der Algermissener Ortsmitte bei.

**Weite Abgrenzung, um der Bedeutung der einzelnen Betriebe gerecht zu werden**

**Große Ausdehnung für möglichst viel Entwicklungsspielräume**

**Einzelhandel findet nicht nur in der Ortsmitte statt**

Damit profitiert ein relativ großer Teil der Algermissener Betriebe vom Schutzstatus des Zentralen Versorgungsbereiches. Gleichzeitig kommt damit der planerische Wille zum Ausdruck, die Hauptgeschäftslage weiter zu entwickeln und insgesamt—auch in weniger frequentierten Randbereichen—zu stärken. Eine Chance hierfür bieten nicht zuletzt die durchaus vorhandenen Potenzialflächen, die bisher unter- oder ungenutzt sind.

### Weitere Bereiche mit Einzelhandelsbedeutung

Neben der Ortsmitte existieren weitere Bereiche, denen in der Einzelhandelslandschaft Algermissens eine hohe Bedeutung zukommt bzw. zukam. Die Fachmarkttagglomeration um Netto spielt für die Nahversorgung nach wie vor eine wichtige Rolle, auch wenn es im Zuge der Schlecker-Insolvenz zur Schließung des Drogerie-Fachmarktes kam. Der Standort bietet vergleichsweise große Geschäftseinheiten, die derzeit überwiegend für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente genutzt werden.

Mit der Eröffnung des neuen REWE-Marktes in der Ortsmitte, die grundsätzlich als sehr positiv zu bewerten ist, stellt sich nun jedoch die Frage der Nachnutzung des Alt-Standortes. Im Spannungsfeld zwischen geltendem Baurecht, Ansprüchen der Betreiber und den Rahmenbedingungen, die durch die Regionalplanung vorgegeben sind, gestaltet sich dies nicht unproblematisch. Die Einzelhandelsnutzung sollte—auch im Sinne des Schutzes des Zentralen Versorgungsbereiches—in erster Linie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten fortgeführt werden.

Jeder einzelne Algermissener Einzelhandelsbetrieb, auch wenn er sich außerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches und der Fachmarkttagglomeration Netto befindet, trägt seinen Teil zum Angebot der Gemeinde bei. Neben dem geltenden Bestandsschutz sollten auch Maßnahmen zur Standortsicherung und -weiterentwicklung unterstützt werden.

### Algermissener Sortimentsliste

Laut aktueller Rechtsprechung (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02.NE) kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen. Der Ausschluss kann alle Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in der Innenstadt bzw. dem Ortszentrum erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für diese von erheblicher Bedeutung ist. Laut Oberverwaltungsgericht müssen für einen solchen Ausschluss städtebauliche Gründe vorliegen. Die Maßstäbe, die an eine solche Einzelhandelssteuerung von den Oberverwaltungsgerichten gestellt werden, bedeuten jedoch auch, dass eine Begründung ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept nicht rechtssicher denkbar ist. Dies umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf den jeweiligen Ort angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten zu berücksichtigen.

#### Rechtliche Rahmenbedingungen

#### Besonderheiten in Algermissen

Für Algermissen bedeutet dies, dass vergleichsweise viele Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden. Hierzu zählen auch viele Sortimente, die grundsätzlich aufgrund ihrer Eigenschaften durchaus auch als nicht zentrenrelevant gelten könnten. Zu nennen sind hier z.B. Fahrräder, Zoobedarf oder Sanitärwaren. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sich bereits heute die maßgeblichen Betriebe bzw. der überwiegende Teil der entsprechenden Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich befinden.

## 69 Allgemeine Unterscheidungskriterien der Sortimente und Algermissener Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Werden täglich oder wöchentlich nachgefragt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ erfüllen am Standort eine Funktion als Frequenzbringer</li> <li>▪ können vom Kunden i.d.R. ohne Probleme transportiert werden</li> <li>▪ bedürfen i.d.R. einer zentralen Lage, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind</li> <li>▪ benötigen Konkurrenz, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen</li> <li>▪ werden vorwiegend in der Innenstadt bzw. der Ortsmitte angeboten und sind prägend für diese</li> <li>▪ werden typischerweise als zentrenrelevant eingestuft</li> <li>▪ ziehen i.d.R. Erlebniseinkauf nach sich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sind aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet</li> <li>▪ sind i.d.R. nur schwer zu transportieren / bedürfen eines zusätzlichen Transportmittels</li> <li>▪ werden überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten</li> <li>▪ die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, verfügen auf den jeweiligen Verkaufsflächen nur über eine vergleichsweise geringe Flächenproduktivität</li> <li>▪ eher Versorgungs- als „Erlebniseinkauf“</li> </ul>
		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren</li> <li>▪ Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Kioskbedarf/ Zeitschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Computer, Telekommunikation</li> <li>▪ Elektrokleingeräte, Leuchten</li> <li>▪ Fahrräder</li> <li>▪ Foto, Film</li> <li>▪ Geschenkartikel</li> <li>▪ Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat</li> <li>▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf</li> <li>▪ Lederwaren</li> <li>▪ Musikinstrumente</li> <li>▪ Optik, Hörakustik</li> <li>▪ Sanitärwaren</li> <li>▪ Schuhe</li> <li>▪ Sportartikel (inkl. Schuhe und Bekleidung)</li> <li>▪ Schreibwaren</li> <li>▪ Spielwaren</li> <li>▪ Uhren und Schmuck</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik</li> <li>▪ Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung</li> <li>▪ Zoobedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antiquitäten</li> <li>▪ Baustoffe, Baumarktartikel</li> <li>▪ Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)</li> <li>▪ Büromaschinen</li> <li>▪ Campingartikel</li> <li>▪ Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)</li> <li>▪ Großelektro (weiße Ware)</li> <li>▪ Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen</li> <li>▪ Kfz-Zubehör</li> <li>▪ Möbel (inkl. Matratzen)</li> <li>▪ Sanitärwaren</li> <li>▪ Werkzeuge, Eisenwaren</li> </ul>

## Ansiedlungsstrategien

Aufbauend auf der Sortimentsliste werden nachfolgend Richtlinien für die zukünftige Ansiedlung der drei verschiedenen Sortimentstypen dargestellt. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe genießen selbstverständlich Bestandsschutz.

### Richtlinien für zentrenrelevante Hauptsortimente

Die Ortsmitte stellt den Schwerpunkt der Entwicklung im Einzelhandel bei den zentrenrelevanten Sortimenten dar. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, Betriebe die eine großflächig wirkende Agglomeration erstellen oder Betriebe, die in Größe und Sortimentsstruktur schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte erwarten lassen (ggf. Verträglichkeitsanalyse erforderlich) sollten deshalb zukünftig ausschließlich in der Ortsmitte angesiedelt werden. Darüber hinaus sollten Unternehmen mit kleinflächigen Entwicklungen zumindest informell hinsichtlich der Entwicklungschancen in der Ortsmitte beraten werden. In der Konsequenz bedeutet dies, dass diese Betriebe zukünftig verstärkt auf den Zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden, um diesen durch ein gestärktes und vielfältigeres Angebot attraktiver aufzustellen.

Auch wenn Algermissen als Grundzentrum seinen Bürger in erster Linie Angebote der allgemeinen, täglichen Grundversorgung zur Verfügung stellen soll, sind Angebotsergänzungen mit Gütern des mittelfristigen Bedarfsbereiches im Zentralen Versorgungsbereich sinnvoll. Empfehlenswert sind Sortimente, die wichtige Agglomerationseffekte erzeugen und bisher Einzelhandelszentralitäten von z.T. deutlich unter 50 % aufweisen. Dazu zählen Schuhe und Lederwaren, Sportartikel, Spielwaren, Schreibwaren und Bücher.

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sollen zentrenrelevante Sortimente insbesondere in großflächigen Betrieben, in Agglomerationen oder in Betrieben die in Größe und Sortimentsstruktur maßgeblich schädlich auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte wirken, nur noch in Form von Randsortimenten angesiedelt werden können. In Anlehnung an das LROP sollten diese auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens begrenzt werden und insgesamt 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei größeren Einzelhandelsbetrieben können Randsortimente auf 10 % der Gesamtfläche dennoch erhebliche Kaufkraftabflüsse aus der Ortsmitte induzieren, so dass damit noch keine ausreichende Obergrenze festgelegt wird. Deshalb empfiehlt sich in Anlehnung an das LROP, eine zusätzliche absolute Verkaufsflächenbeschränkung für zentrenrelevante Sortimente auf 800 m<sup>2</sup> vorzunehmen.

### Richtlinien für nahversorgungsrelevante Hauptsortimente

Zur Sicherung der Nahversorgung im Allgemeinen und des Zentralen Versorgungsbereiches, der durch die Verlagerung des REWE eine enorme Aufwertung erfahren hat, im Besonderen, sollte gewährleistet werden, dass außerhalb der Ortsmitte keine großflächigen Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mehr erfolgen können. Bei der Schließung der Versorgungslücke in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege sollte der Zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte im Zentrum der Bemühungen stehen. Verschiedene Potenzialflächen bieten auch für die heute gängigen Betriebsgrößen von Drogeriefachmärkten ausreichend Raum.

Der Netto trägt trotz seiner Lage am Ortsrand nicht unwesentlich zu einer ausgewogenen Nahversorgung zumindest im Kernort Algermissen bei. Auch für ihn gilt zunächst Bestandsschutz. Dieser Standort sollte auch für die Zukunft gesichert werden, indem eine moderate Erweiterung im Rahmen der Marktanpassung zulässig bleibt. Weitere Neuansiedlungen sollten hier aber vermieden werden.

Die Ansiedlung von kleineren Lebensmittelmärkten, Lebensmittelhandwerk und vergleichbaren Anbietern zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung (Hofläden, Obsthänd-

70 Fachmarktstandort Heerstraße



ler, Apotheken) in Wohn- und Mischgebieten sowohl in Algermissen als auch in den Ortschaften ist ausdrücklich erwünscht. Nur so kann in einem Umfeld, dass aufgrund zu geringer Einwohnerzahlen keine ausreichendes Kaufkraftpotenzial für die Ansiedlung eines klassischen Nahversorgers (Supermarkt, Discounter) aufweist, eine gewisse Grundversorgung auch für die weniger mobilen Teile der Bevölkerung sicher gestellt werden. Auf eine siedlungsstrukturell integrierte Lage sollte bei den kleinteiligen Angeboten geachtet werden. Den vorhandenen Betrieben sollten Maßnahmen der Bestandsicherung bspw. Marktanpassung ohne maßgebliche Flächenerweiterung, die Aufwertung von Bausubstanz und Straßenraum, Verbesserung der Verkehrsanbindung oder die Schaffung von attraktivem Parkraum an diesen Standorten ermöglicht werden.

Darüber kann in den unterversorgten Ortschaften sowie für die Versorgung der weniger mobilen Teile der Bevölkerung die Realisierung alternativer Nahversorgungskonzepte (z.B. der neu eingerichtete Bringdienst des REWE-Marktes oder mobile Verkaufsstellen) einen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung leisten.

Nicht zentrenrelevante Hauptsortimente können prinzipiell überall angesiedelt werden. Häufig haben entsprechende Betriebe jedoch einen vergleichsweise großen Flächenbedarf, dem in der Ortsmitte oft kein adäquates Angebot gegenübersteht. Für die größeren Leerstände im Zentralen Versorgungsbereich können nicht zentrenrelevante Sortimente durchaus eine Nutzungsoption sein.

Prioritär sollte die Ansiedlung, vor allem wenn es sich um großflächige Betriebe handelt, aber eher in oder in der Nähe der Fachmarkttagglomeration Netto erfolgen. Durch die Konzentration an einem bestehenden Einzelhandelsstandort können zum einen überflüssige Verkehrsströme verhindert werden und zum anderen positive Agglomerationseffekte entstehen. Darüber hinaus soll die Ansiedlung aber auch in anderen nicht integrierten Lagen einschließlich Gewerbegebieten möglich sein.

Da der Alt-Standort des REWE aus heutiger Sicht für eine Nachnutzung mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht geeignet ist, stellen die nicht zentrenrelevanten Sortimente eine mögliche Alternative dar.

Mit großflächigen Ansiedlungen sind in der Regel entsprechende Verkehrsaufkommen und

#### **Richtlinien für nicht zentrenrelevante Hauptsortimente**

Parkplatzbedarfe verbunden. Daher sollte in Wohn- und Mischgebieten eine Ansiedlung lediglich im Bereich der Kleinflächigkeit erfolgen.

#### **Umgang mit kleinflächigen Betrieben**

Unabhängig vom Sortimentstyp sind Verkaufseinrichtungen in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb ein (Direktvermarktung) grundsätzlich unproblematisch, solange diese gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.

### **Ergänzende Maßnahmen**

#### **Begleitende aktive Maßnahmen erforderlich**

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung über Zentrenkonzept und Sortimentsliste schafft zwar positive Rahmenbedingungen. Eine nachhaltige Entwicklung der Ortsmitte kann jedoch nur gelingen, wenn diese Elemente durch weitere Maßnahmen flankiert werden. Das Handlungsprogramm zeigt hierzu verschiedenste Ansätze auf, von denen einige hier kurz vorgestellt werden sollen.

#### **Zwischennutzungen und Kaschierung im Umgang mit Leerständen**

Die dauerhafte Reduzierung von Leerständen ist in der Regel eine langfristige Aufgabe. Mit einigen wenigen Maßnahmen, die auch mit überschaubaren finanziellen und organisatorischem Aufwand verbunden sind, lassen sich jedoch auch kurzfristig positive Effekte für das Gesamterscheinungsbild der Ortsmitte erzielen. Im Vordergrund steht hierbei zunächst die Kaschierung und Zwischennutzung der Objekte, bevor durch entsprechende Vermarktungstätigkeiten eine möglichst stabile Nachnutzung angestrebt werden kann.

#### **Warenpräsentation verbessern**

Zu einer Attraktivierung der Ortsmitte trägt auch eine Anpassung der Waren- und Dienstleistungspräsentation an moderne Kundenwünsche bei. Gerade für das äußere Erscheinungsbild können in einem Gestaltungsleitfaden Anregungen für individuelle Maßnahmen in den Bereiche Werbeanlagen, Außenmobiliar und Warenpräsentation gegeben werden.

#### **Bahnhof und Bahnhofsumfeld birgt unausgenutzte Potenziale**

Der Bahnhof mit seiner zentralen Lage ist das Aushängeschild Algermissens und Schnittstelle zwischen den verschiedenen Verkehrsmitteln. Im Bereich Bike + Ride ist Algermissen mit der Einrichtung abschließbarer Fahrradboxen und der geplanten Ladestation für Elektrofahrräder bereits sehr gut aufgestellt, während die Park + Ride Anlage weiter ausgebaut werden sollte. Neben der Einrichtung zusätzlicher Stellplätze sollte dabei eine den stetig wachsenden Fahrzeuggrößen angepasste Stellplatzgröße sowie eine großzügige Beleuchtung und Barrierefreiheit Eingang in die Planungen finden.

Eine Steigerung der Aufenthaltsqualität und damit die Entwicklung zu einem attraktiven Empfangs- und Kommunikationsraum kann durch ein qualitativ hochwertiges gastronomisches Angebot (nicht zwangsläufig auch hochpreisig), durchaus auch in Verbindung mit Kunst und Kultur, unterstützt werden. Hinzu kommen verschiedene gestalterische Maßnahmen, die sowohl den Bahnhofsvorplatz, aber auch das Bahnhofsgebäude selbst, ansprechend in Szene setzen. Mögliche Ansatzpunkte sind hier beispielsweise die Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes durch Ausweitung der Begrünung und Einrichtung einladender Sitzgelegenheiten, die Gestaltung der Außenbereiche des Bahnhofsgebäudes (auf der den Gleisen zugewandten Seite) und die Illumination der Fassade. Ein hohes Maß an Ordnung und Sauberkeit sollte angestrebt werden, auch wenn die Gemeinde dabei stark von der Kooperationsbereitschaft der Deutschen Bahn AG, des Eigentümers und des Pächters abhängig ist.

71 Zwischennutzung von Leerständen



71a



71b



71c

72 Gelungenen Geschäftsauftritte im Innen- und Außenbereich



72a



72b

73 Best Practice Beispiel Bahnhofnutzung und Umfeldgestaltung in Reken



## 4.2.2 Planungs- und Investitionssicherheit schaffen

### Beschluss in den politischen Gremien erforderlich

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Algermissen mittel- bis langfristig zu gewährleisten, ist es notwendig, das vorgelegte Einzelhandelskonzept in den zuständigen Gremien der Gemeinde Algermissen auch als städtebauliches Entwicklungskonzept (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zu beschließen. Gesondert sollten die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches und die Algermissener Sortimentsliste als Grundlage der Bauleitplanung beschlossen werden. Damit wird die Bedeutung dieser beiden Elemente hervorgehoben.

### Einzelfallprüfungen sind weiterhin möglich

Durch den Beschluss des Konzeptes wird nicht ausgeschlossen, dass einzelne Projekte auch weiterhin einer Einzelfallbetrachtung unterzogen werden können. Allerdings ist festzuhalten, dass die „Hürde“ für solche Projekte mit dem Beschluss des Konzeptes höher geworden ist und ein Abweichen vom Konzept nur mit einem erhöhten Begründungsaufwand erfolgen kann. Die Beurteilung von Einzelfällen erfolgt auf der Grundlage der Kriterien und Ziele des Konzeptes. Eine dauerhafte Nichtbeachtung der Regelungen und Ziele des Konzeptes kann dazu führen, dass das Konzept nicht mehr abwägungsrelevant ist.

### Überführung in die Bauleitplanung muss sich anschließen

Das Einzelhandelskonzept ist die notwendige Grundlage für rechtssichere B-Plan-Festsetzungen hinsichtlich der Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen an bestimmten Standorten. Als „informelles“ Planungsinstrument kann es jedoch lediglich den Entwicklungsrahmen und die notwendigen Begründungen vorgeben und ersetzt nicht die baurechtliche Steuerung von Vorhaben. Es muss eine Umsetzung der standortbezogenen Empfehlungen durch Überarbeitung der entsprechenden Bebauungspläne bzw. die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen erfolgen.

Der Ausschluss sämtlicher Einzelhandelsansiedlungen im Gemeindegebiet, die laut Branchen- und Zentrenkonzept nicht möglich sein sollten, durch Änderungen der Bebauungspläne ist u.U. nicht vollständig möglich und auch personell und finanziell nicht leistbar. Insbesondere in Mischgebieten (aber auch darüber hinaus) sind kleinflächige Einzelhandelsansiedlungen laut BauNVO grundsätzlich erst einmal erlaubt.

Es empfiehlt sich, gefährdete Bereiche, d.h. Bereiche die einem akuten Handlungsdruck unterliegen, genau zu bestimmen und prioritär zu bearbeiten. Dies können vom Grundsatz her Gebiete im beplanten Innenbereich (gemäß §§ 30, 31 BauGB) und im unbeplanten

Innenbereich (§-34-Gebiete) sein. Bei §-34-Gebieten sind die Aufstellung von B-Plänen zu überprüfen (§ 9 (2a) BauGB). Allerdings weist auch der novellierte § 34 (3) BauGB Möglichkeiten auf, ungewünschte Einzelhandelsansiedlungen in diesen Bereichen bei Anfrage auszuschließen. Bei der Überarbeitung der Bebauungspläne ist generell zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen. Ferner bezieht sich der Ausschluss nicht auf den Handel mit Kfz (der Handel mit Kfz ist nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zuzurechnen.). Darüber hinaus sollten Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Produktions- und Handwerksbetrieben (z.B. Installateure, Direktverkauf) weiterhin zulässig sein, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.

Notwendig beim Ausschluss einzelner Sortimente im Bebauungsplan ist der Bezug auf das Einzelhandelsgutachten bzw. auf die Algermissener Sortimentsliste, die auch gleichzeitig Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes sein sollte. Dabei besteht auch in Mischgebieten die Möglichkeit, zum Schutz und zur Stärkung der Ortsmitte zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen. Bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen empfiehlt sich darüber hinaus eine auf den Einzelfall bezogene Verträglichkeitsuntersuchungen (nach § 11, 3 BauNVO). Für einen akuten Fall stehen im Baurecht auch die Möglichkeiten „Veränderungssperre“ (§ 14 BauGB) und „Zurückstellung von Baugesuchen“ (§ 15 BauGB) zur Verfügung.

Mit der Orientierung am vorgelegten Gutachten sollen unternehmerische Initiativen nicht aus der Gemeinde Algermissen getrieben werden und Konkurrenzen eingedämmt oder vermieden werden. Vielmehr soll es aber zur Konkurrenz der Unternehmen untereinander kommen und nicht zu einer Konkurrenz der Standorte. Wenn es der Gemeinde Algermissen gelingt, sich (auch politisch) auf das Einzelhandelskonzept festzulegen, bedeutet dies auch Planungs- und Investitionssicherheit für (gewünschte) Entwicklungen von der Ortsmitte bis zu den nicht integrierten Lagen.

Betriebsformen, Sortimente, Kundenerwartungen – alles ist im Fluss. Nach ein paar Jahren muss ein Einzelhandelskonzept aktualisiert werden. Wenn man dann den Erfolg des Konzeptes bilanzieren will, muss man es auch eingehalten und umgesetzt haben. Im Optimalfall bewegt man sich hierbei in einem Turnus von 5 bis 7 Jahren. Die frühzeitige Einbindung der politischen Entscheidungsträger in den Fortschreibungsprozess wird dringend empfohlen.

**Ausschluss einzelner Sortimente mit Sortimentsliste möglich**

**Konkurrenz der Unternehmen erwünscht, jedoch nicht Konkurrenz der Standorte**

## 74 Übersicht Einflussgrößen der Wohnungsbedarfsprognose



### 4.2.3 Baulandpotenziale schaffen

#### Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage erforderlich

Um die Frage des Baulandbedarfes zu klären, ist eine Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfrageseite unerlässlich. Hierzu wurde basierend auf dem in Kapitel 1.4 dargestellten soziodemografischen Entwicklungen eine Wohnungsbedarfsprognose für die Gemeinde errechnet. Im Kern gehen drei Einflussgrößen in die Prognose ein:

#### Nachholbedarf in der Gemeinde Algermissen

- Der Nachholbedarf: Hier werden basierend auf dem Haushaltsansatz die heute tatsächlich am Markt aktiven Nachfrager, also bspw. auch die Bevölkerung mit Nebenwohnungen, jedoch nicht die Einwohner in Gemeinschaftsunterkünften zuzüglich einer gesunden Mobilitätsreserve von ca. 3 % des Wohnungsbestandes, dem heute verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt.

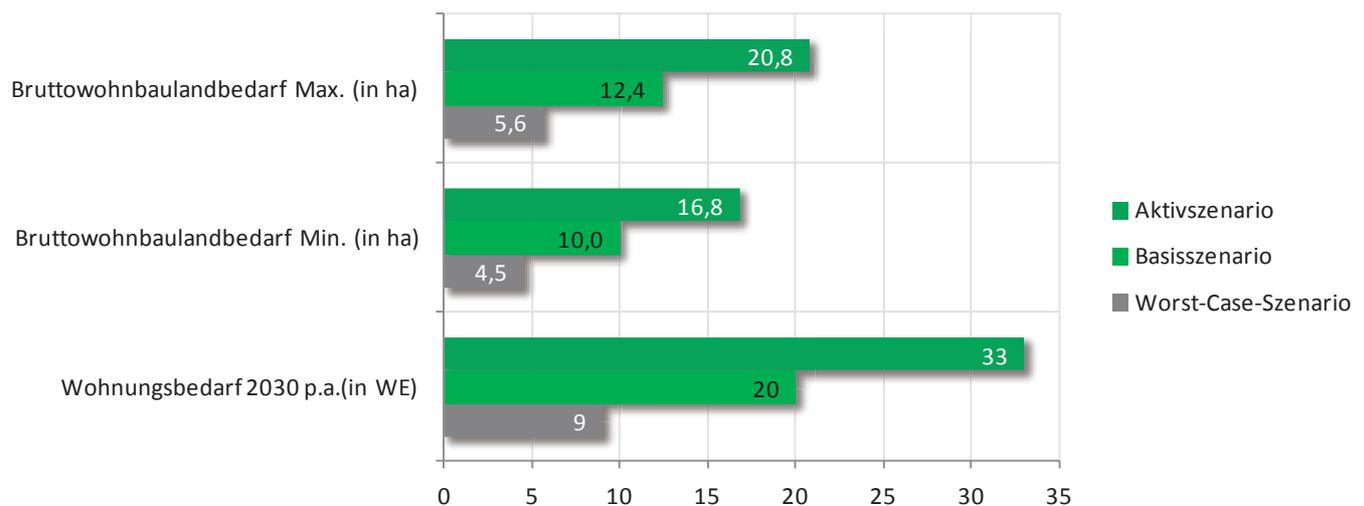
#### Moderater Ersatzbedarf

- Der Ersatzbedarf: Es ist davon auszugehen, dass ein gewisser Anteil des Wohnungsbestandes (ca. 0,2 %) aufgrund verfallener oder nicht mehr zeitgemäßer Bausubstanz vom Markt genommen wird. Ein Teil der frei werdenden Grundstücke kann durch Wohnbebauung wiedergenutzt werden. Jedoch sorgen bspw. die Vergrößerung der Wohnfläche je Haushalt oder Umnutzungen dafür, dass dies nicht im Verhältnis 1:1 geschieht.

#### Zusatzbedarf in drei Szenarien

- Der Zusatzbedarf: Die Bevölkerungsprognosen in Algermissen zeigen, dass nicht das Bevölkerungswachstum, sondern Haushaltsverkleinerungen für eine steigende Zahl der Nachfrager in Zukunft verantwortlich sind. Als Basis für die künftige Bevölkerungsentwicklung wurde daher von drei Szenarien ausgegangen
  - 1) Der Worst-Case beschreibt das Ausbleiben jeglicher Gegenmaßnahmen. Im Ergebnis würde der Bevölkerungsverlust mit ca. 1.200 Einwohnern relativ deutlich ausfallen.
  - 2) Das Basisszenario unterstellt, dass es der Gemeinde, vergleichbar zu Nachbarkommunen, gelingt Gegenmaßnahmen einzuleiten, die der Schrumpfung entgegen wirken. Als Resultat würde die Schrumpfung bei ca. 800 Einwohnern liegen.
  - 3) Das Aktiv-Szenario geht davon aus, dass es durch Zusammenarbeit aller Beteiligten gelingt, die guten Rahmenbedingungen am Standort optimal auszunutzen und so die Schrumpfung auf lediglich 300 Einwohner zu begrenzen.
 Hinsichtlich der Haushaltsgröße wird aufgrund des auch künftig familiär geprägten

## 75 Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose 2030 für die Gemeinde Algermissen



Umfeldes ein moderater Rückgang von heute 2,24 auf 2,1 Einwohner je Haushalt erwartet. Damit würde die Haushaltsgröße weiterhin deutlich über dem Kreisdurchschnitt (1,72 Einwohner je Haushalt, NBank 2011) liegen.

**Haushaltsgröße auch künftig familiengeprägt, aber kleiner**

Um die Zahl der Wohneinheiten in Bauland umzurechnen wurden zwei Varianten gebildet:

- Variante 1 geht davon von einem unverändert hohen Anteil (85 %) an Wohnungen in Einfamilienhäusern aus. Aufgrund des höheren Flächenverbrauchs von Einfamilienhausbebauung errechnet sich hierdurch das obere Limit des Baulandbedarfes.
- Variante 2 trägt durch einen um 10 % verringerten Einfamilienhausanteil, den Alterungsprozessen in der Gemeinde Rechnung und bildet die untere Grenze.

**Demografische Entwicklung wird sich auch auf die Wohnungsdichte auswirken**

Im Ergebnis ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Wohnungsbedarfsrate bis zum Jahr 2030, die zwischen 9 Wohneinheiten pro Jahr im Worst-Case und 33 Wohneinheiten pro Jahr im Aktiv-Szenario liegt. Zum Vergleich, die durchschnittliche Neubaurate in den eher moderat einzustufenden Jahren 2000 bis 2010 lag in Algermissen bei 24 Wohneinheiten.

**Wohnungsbedarf in der Größenordnung der letzten Jahre realistisch**

Aus diesem Wohnungsbedarf resultiert ein Bruttowohnbaulandbedarf in einer Größenordnung von 4,5 ha im Worst-Case und 20,8 ha im Aktiv-Szenario ohne flächensparendere Bauweisen. Aufgrund der sich deutlich abzeichnenden Alterungsprozesse sollten allerdings eher die prognostizierten 16,8 ha (verringertes Einfamilienhausanteil) als realistische Obergrenze anvisiert werden.

**Bruttowohnbaulandbedarf in Bereich 4,5 bis 16,8 ha**

Die Prognose des Wohnbaulandbedarfes gibt allerdings zunächst einen Eindruck über die erforderlichen Quantitäten und nicht darüber, wie das Bauland zur Verfügung gestellt werden kann. Prinzipiell stehen hierfür zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

- Im Bestand, z. B. durch Modernisierung heute leer stehender Wohngebäude, durch Umnutzung ehemals gewerblich oder landwirtschaftlich genutzter Gebäude, durch Nachverdichtung oder Abriss und Neubau.
- Durch die Nutzung und Ausweisung von Bauland.

**Flächen im Bestand oder durch Neubauland zu entwickeln**

In Arbeitskreis „Wohnen und Soziales“ wurden rund 59 ha Flächenpotenziale diskutiert, die eine Neuausweisungen bedeuten würden und ca. 19 ha, die durch Entwicklungen im

### Kaum Veräußerungsbereitschaft seitens der Eigentümer

Bestand realisiert werden könnten. Selbst unter Berücksichtigung von Erschließungs- und Ausgleichsflächen sowie einem hohen Anteil von Einfamilienhausbebauung könnten auf diesen Flächen die Bedarfe der Gemeinde Algermissen mehr als gedeckt werden. Im Arbeitskreis wurde allerdings sehr deutlich, dass die umfangreichen Flächenpotenziale zunächst eher theoretischer Natur sind, da vielfach keine Veräußerungsbereitschaft besteht.

### Landwirte nehmen besondere Rolle ein

Eine bedeutende Rolle spielen hierbei die Landwirte am Standort, da sie sowohl im Innen- als auch im Außenbereich über maßgebliche Flächenpotenziale verfügen. Die fruchtbaren Böden, die Absicht eine Erwerbsgrundlage für kommende Generationen zu erhalten, der Wunsch nach Erhalt des historischen Erbes aber auch wirtschaftliche bzw. steuerliche Nachteile beim Verkauf von Teilflächen, wenn der Hof gleichzeitig weiterbetrieben wird, sind Motive, die es den Landwirten erschweren, ihre Flächen aufzugeben.

### Gemeinde verfügt über keine nennenswerten Potenzialflächen, ggf. Brachflächenrevitalisierung

Die Gemeinde Algermissen verfügt ihrerseits über keine nennenswerten Flächenpotenziale. Mit den Flächen der Zuckerfabrik (tlw. gewerblich genutzt), der alten Ziegelei und des Schachtes bestehen größere Industriebrachen im Gemeindegebiet, die eine Lösung von Altlastenfragen vorausgesetzt, zumindest in Teilen genutzt werden könnten. Jedoch setzt dies, ebenso wie die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen, ein zu den Umlandkommunen konkurrenzfähiges Preisniveau für Bauland voraus.

### Komplexe Strategie erforderlich, um ausreichend und preislich konkurrenzfähiges Bauland bereitzustellen

Um ein ausreichendes und konkurrenzfähiges Baulandangebot bereitzustellen, wird die Gemeindeentwicklung auf mehrere Strategien zurückgreifen müssen. Hierzu zählen u. a.:

- Die Ausarbeitung und Diskussion von Testentwürfen mit Eigentümern und Investoren, um gerade im Bereich der Bestandsentwicklung Entwicklungs- und Verkaufserlöse zu optimieren. Die nebenstehenden Beispiele verdeutlichen nur einen kleinen Teil des denkbaren Spektrums.
- Die Entwicklung von Flächentauschpotenzialen für die Landwirte, z. B. durch die Konzentration von Altlastenflächen auf Energiewaldflächen, die durch Landwirte bewirtschaftet werden können.
- Die Berücksichtigung der zeitlichen Komponente. Der Wohnbaulandbedarf fällt nicht auf einmal an und auch in Algermissen wird es zu weiteren Betriebsaufgaben innerhalb der Landwirtschaft kommen. Hier kann die Gemeinde gewinnbringender Vermittler zwischen allen Parteien sein.
- Der Mut zu verdichteten, spezialisierten Wohnformen, ob durch einen erhöhten Mehrfamilienhausanteil, oder besondere Ein- und Zweifamilienhaustypen.
- Die Einrichtung von Serviceleistungen für Baugruppen, um die ggf. entstehenden Mehrkosten für das Bauland durch Einsparungen in der Bauphase aufzufangen.
- Die Entwicklung von Konzepten zur Sicherung und Betonung (z.B. durch eine Route der Hofstellen) der eigentlichen Hofstellen als ortbildprägende Gebäude und die würdige städtebauliche Weiterentwicklung des Umfeldes.
- Das Aufzeigen von Beschäftigungsalternativen für kommende Generationen, ob nun in landwirtschaftsnahen Betrieben (z. B. Vermarktungszentren) oder in vollkommen anderen Wirtschaftszweigen.

### Gemeinsames Problemverständnis von elementarer Bedeutung

Über allem steht ein gemeinsames Problembewusstsein, das die Bedeutung von ausreichend Baulandpotenzialen zu marktfähigen Preisen honoriert. Denn derartige Flächenangebote tragen nicht nur dazu bei, die Einwohnerzahl zu stabilisieren, sondern ziehen eine Reihe von Folgeeffekten für die Gemeindeentwicklung nach sich. So fällt bspw. das Erfordernis, die familiengerechte Infrastruktur zu sichern und die altengerechte Infrastruktur aufzubauen geringer aus und die Gemeinde erhält mehr Zeit und durch die stabilere Einwohnerzahl auch mehr Mittel (Schlüsselzuweisungen des Landes), um die Anpassungsprozesse zu vollziehen.

76 Beispiel für einen Testentwurf zur Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern



77 Beispiel für einen Testentwurf zur Nachverdichtung mit flexiblen Haustypen



78 Beispiel für flächensparende, identitätsstiftende Einfamilienhausbebauung im Innenbereich (Siedlung Merschcamp in Münster)



## 80 Beispiele für verdichtete Ensembles mit Mehrwert für den Einzelnen



#### 4.2.4 Erweiterung der Zielgruppenansprache

Die Analyse zeigt, dass vor allem in den Segmenten altengerechter Wohnraum, kleine Mietwohnungen und familiengerechter Wohnraum Entwicklungsbedarfe bestehen.

##### Altengerechte Wohnformen von zentraler Bedeutung

Das Erfordernis eines differenzierten und ausgeweiteten Angebotes an altengerechten Wohnformen wurde von allen Seiten im Rahmen der Gespräche bestätigt. Aufgrund seiner Querschnittsbedeutung zum Handlungsfeld Gesundheit, erfolgt eine gesonderte Betrachtung in nachstehendem Kapitel.

##### Studenten eher Nischengruppe

Darüber hinaus wurde die Bedeutung als Wohnstandort für Studenten näher untersucht, da allein an den Universitäten Hannover und Hildesheim über 28.000 Bildungshungrige studieren und die Verkehrsverknüpfung zum Standort Algermissen gut ist. Eine Umfrage unter den Studenten ergab allerdings, dass nur ca. 1 % von Ihnen sich vorstellen kann, in Algermissen zu wohnen. Auf Interesse stießen hierbei vor allem Angebote für kleinere Wohngemeinschaften (z. B. im Einfamilienhaus), die günstigeren Wohnraum bei mehr Wohnfläche bieten und bei denen die Nähe zum S-Bahn-Anschluss gegeben ist. Hier sollte daher nur bei vorheriger Bestätigung eines Nachfragekreises am Standort entwickelt werden.

##### Mietwohnungsangebot für junge Algermissener zu knapp

Ergänzend sollte allerdings auch die Situation junger Algermissener betrachtet werden, die gerade eine Ausbildung beginnen, flügge werden und relativ offen hinsichtlich der Wohnstandortwahl sind. Aufgrund der Knappheit von kleineren Mietwohnungen, die in Algermissen vielfach gar nicht mehr auf dem Markt erscheinen, sondern direkt unter der Hand vermittelt werden, sind sie vielfach gezwungen, sich gegen ihre Heimatgemeinde zu entscheiden. Zumindest im Rahmen der Bereitstellung kleinerer Mietwohnung sollten die Belange dieser Zielgruppe daher mitgedacht werden (Flexibilisierung der Wohnformen).

##### Mehrgenerationenprojekte mit begrenztem Markt

Sowohl in Gesprächen mit Vertretern jüngerer Altersgruppen, älterer Altersgruppen als auch auf Investorensseite (Wohnungsunternehmen der Region) wurden generationenübergreifenden Wohnformen außerhalb der eigenen Familie in Algermissen wenig Entwicklungsspielräume eingeräumt. Dies gilt sowohl für Mehrgenerationenwohnprojekte als auch kleinteiligeren Formen, wie dem Wohnen gegen Hilfe. Hier wohnt bspw. ein Student mit einem älteren Menschen weitgehend kostenfrei in einem Einfamilienhaus und unter-

## 80 Beispiele für den Mehrwert in der Ausstattung



81a



81b

stützt diesen, vertraglich geregelt, bei der Bewältigung des Alltages (keine Pflege). Entsprechende Vorhaben sollten daher, nur bei vorheriger Bestätigung eines Nachfragekreises am Standort entwickelt werden.

Familien sind bereits heute die Kernzielgruppe des Wohnstandortes Algermissen, dies wird sich trotz Alterungsprozessen auch künftig nicht ändern. Das Einfamilienhaus, gerade in Algermissen, wird hierbei das unangefochtene Idealbild der Wohnform sein.

**Familien bleiben Kernzielgruppe**

Allerdings werden Megatrends, wie die weiter zunehmende Berufstätigkeit beider Elternteile, die steigenden Anforderungen an die Mobilität im Berufsleben, die fortschreitende digitale Vernetzung (z. B. auch Telearbeit), das Umsteuern bei Energie und Ressourcen oder ein stark zunehmendes Gesundheitsbewusstsein die Anforderungen an den Einfamilienhausbau in Algermissen verändern. Kombiniert mit den Fragestellungen der Potenzialflächenbereitstellung lassen sich hieraus diverse Trends unter Beibehaltung des Grundstandards im Einfamilienhausbau (Garten, Stellplätze, Lärmdämmung...) ableiten:

**Ansprüche an die Wohnwelt werden sich wandeln, Wohnungsmarkt muss reagieren**

- Zunehmende Akzeptanz kleinerer Grundstücksgrößen und flächensparender Einfamilienhaustypen (z. B. Kettenhausbebauung). Hierbei sollte allerdings auch weiterhin die Qualität des ländlichen Raumes erkennbar bleiben. Kleine Reihenhäuser mit Handtuchgrundstücken sollten daher eher den stärker verdichteten Kommunen vorbehalten bleiben.
- Steigende Ansprüche an den energetischen Standard, die Küche und das Bad. Die Nasszelle wird hierbei zum generationengerechten Wohlfühlbad mit Wohnraumtendenz und Designanforderungen.
- Gebäude die einen Mehrwert, ohne deutlich mehr zu kosten, vermitteln, gewinnen an Marktfähigkeit. Dieser Mehrwert kann sich bspw. in einem zusätzlichen Arbeitsraum, Smart-Home-Komponenten oder einer seniorengerechte Ausstattung ausdrücken. Aber auch ein besonderes städtebauliches Umfeld/ Ensemble (vgl. Baukulturportal des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe) oder Dienstleistungen (z. B. Treppenhausreinigung oder Gartenpflege) kann diesen Mehrwert bedeuten.
- Nischenprodukte gewinnen an Bedeutung, sollten aber authentisch sein. In Algermissen wären umgebaute Hofstellen, Öko-Häuser, besondere Ziegelensemble (z. B. auf dem Gelände der alten Ziegelei) oder auch spezielle Angebote zum Wohnen mit Pferd (z.B. in Ummeln rund um den Reitverein) denkbare Varianten.

## 81 Übersicht über die Vielschichtigkeit der Generation 50+ in Algermissen

Milieus der Generation 50+	Anteil im Bundesschnitt	Bedeutung in Algermissen
<b>Traditionelle:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Genügsame und zurückgezogen lebende ältere Menschen</li> <li>▪ Sicherheit und Ordnung liebende Kriegs-/ Nachkriegsgeneration</li> </ul>	30 %	↗
<b>Bürgerliche:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bürgerliche Mainstream</li> <li>▪ Leistungsbereit, etablierungsorientiert</li> </ul>	21 %	↑
<b>Konservativ-etablierte:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verantwortungs- und Erfolgsethik</li> <li>▪ Exklusivitätsansprüche u. Standesbewusstsein</li> </ul>	11 %	↘
<b>Prekäre:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zukunftsängste, mittelstandsorientiert</li> <li>▪ Soziale Benachteiligung, Geringe Aufstiegsperspektive</li> </ul>	11 %	↘
<b>Sozioökologische:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normative Vorstellung vom „richtigen Leben“</li> <li>▪ Ausgeprägtes soziales und ökologisches Gewissen</li> </ul>	7 %	→
<b>Liberal-intellektuelle:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgeklärte Bildungselite</li> <li>▪ Selbstbestimmt, vielfältig interessiert</li> </ul>	6 %	↘
<b>Sonstige:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ U.a. Hedonistische (spaßorientiert), Performer (effizienzorientiert mit Avantgarde-Anspruch)</li> </ul>	14 %	↓

## 4.2.5 Ausweitung und Differenzierung der altengerechten Wohnraumangebote

### Individualisierung auch bei Älteren berücksichtigen

Als Grundvoraussetzung zur Beurteilung des Bedarfes altengerechter Wohnraumangebote und der Anforderungen an ein generationengerechtes Wohnumfeldes ist es wichtig, zu akzeptieren, dass mit der Alterung kein Verlust an Individualität einhergeht. Die Bedürfnisse älterer Menschen mögen andere sein als in jungen Jahren, sind jedoch keineswegs über einen Kamm zu scheren. Dies gilt auch für die Wohnansprüche und das Wohnumfeld.

### Hoher Anteil traditioneller und bürgerlicher Milieus in der Generation 50+ in Algermissen, wenige Experimentierfreude zu erwarten

Ein Abgleich der Ergebnisse der Sinus Milieuforschung der Generation 50+ mit den soziodemografischen Rahmendaten der Gemeinde zeigt, dass die Wohnansprüche der Älteren in Algermissen sich vor allem in traditionellen und bürgerlichen Milieus wiederfinden. Besonders experimentierfreudige Milieus (z. B. die sozioökologischen Milieus) sind im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt eher unterrepräsentiert, wodurch sich auch erklären lässt, warum bspw. Mehrgenerationenprojekten eine relativ geringe Bedeutung beigemessen wird. Es ist zu erwarten, dass sich an diesem Bild erst mit der Abnahme der Kriegs- und Nachkriegsgenerationen etwas zu Gunsten der weniger tradierten Milieus verändern wird.

### Differenzierung der Teilmärkte dennoch erforderlich

Im Rahmen der Analyse und des Arbeitskreises haben sich insbesondere folgende Wohnformen für ältere Menschen als besonders relevant für die Gemeindeentwicklung herausgestellt:

- Das Angebot an vollstationären Pflegeplätzen
- Betreute Wohnformen/ Mehrfamilienhausangebote
- Das eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhaus (ggf. kombiniert mit häuslicher Pflege)

### Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen wird steigen

Mit der Landresidenz besteht bereits ein vollstationäres Pflegeheim mit 49 Plätzen in der Gemeinde. Allerdings leben heute auch schon rd. 2.000 Einwohner im Alter von 60 und mehr Jahren in der Gemeinde. Mit zunehmenden Alter steigt auch die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit. Liegt die Pflegefallwahrscheinlichkeit für einen Menschen im Alter von 75 bis 84 Jahren noch bei rd. 16 %, so ist nur noch jeder Dritte über 90 Jahren nicht pflegebedürftig (vgl. Pflegestatistik des Bundes). Selbst wenn man unterstellt, dass die Quote von rd. 31 % der Pflegebedürftigen, die auf vollstationäre Pflege angewiesen sind, in

## 82 Entwicklung der Pflegefallwahrscheinlichkeit mit zunehmendem Alter

Unter 74 Jahre	75 bis 84 Jahre	85 bis 89 Jahre	90 und mehr Jahre
1,0 %	15,8 %	41,9 %	64,2 %

## 83 Prognoseergebnisse für unterschiedliche Betreuungsformen für ältere Menschen

Prognosewerte	2012	2030
Vollstationäre Dauerpflegeplätze	69	85
Einwohner die durch ambulante Pflegedienste mit versorgt werden	64	79
Betreutes Wohnen (Wohneinheiten)	45	69

Algermissen aufgrund erhöhter häuslicher Pflegepotenziale (familiäre Strukturen) niedriger ist, ergibt sich bereits heute immer noch ein rein rechnerischer vollstationärer Pflegebedarf von rund 69 Plätzen. Aufgrund der Alterungsprozesse wird sich dieser Bedarf bis zum Jahr 2030 auf ca. 85 Plätze erhöhen. Der Betreiber der Landresidenz hat bereits im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes seine Gesprächsbereitschaft zur Ausweitung des Angebotes signalisiert. Die entsprechenden Rahmenbedingungen (insbesondere Entwicklungsflächen) für diese Entwicklung sollten gesichert werden.

**Rahmenbedingung für Investitionsbereitschaft sichern**

Ca. 25 % der Pflegebedürftigen werden laut Pflegestatistik durch ambulante Angebote mit gepflegt. Hieraus resultiert für Algermissen ein Grundnachfrage von rund 64 ambulant Pflegebedürftigen, die bis 2030 auf 79 ambulant Pflegebedürftige zunehmen wird. Im Gegensatz zum vollstationären Angebot ist bei der ambulanten Pflege in Algermissen von einem vergleichsweise etwas höheren Bedarf als im Durchschnitt auszugehen, da die verstärkt häusliche Pflege auch eine erhöhte Nachfrage nach Unterstützungsleistungen nach sich zieht. Mit dem ambulanten Pflegedienst Rochlitz-Furich besteht bereits ein Sockelangebot in der Gemeinde, das es zu sichern und zu entwickeln gilt. Vertreter des DRK haben im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes zudem ihre Bereitschaft erklärt, bspw. durch eine Sozialstation ergänzende Angebote (z.B. für die Tagespflege oder Beratungsleistungen) bereitzustellen. Auch hierfür sollten unterstützende Entwicklungsleistungen bereitgestellt werden.

**Bedarf an ambulanten Leistungen steigt**

**Unterstützende Entwicklungsleistungen für die Akteure vor Ort**

Ein deutlicher Nachholbedarf besteht in Algermissen hinsichtlich betreuter Wohnformen außerhalb vollstationärer Einrichtungen. Hier existiert heute kein Angebot. Die Bandbreite der Wohnformen reicht von der Kopplung mit niederschweligen Unterstützungsleistungen bis hin zur ständigen Pflegepräsenz. Als Zielgruppe kommen sowohl ältere Einwohner, die nicht in einer Pflegeeinrichtung leben wollen, denen aber das Einfamilienhaus zu groß geworden ist als auch Einwohner mit Pflegestufen in Betracht. Lediglich Menschen mit besonders schweren gerontopsychiatrischen Erkrankungen sollten sinnvoller Weise in einer vollstationären Einrichtung versorgt werden. Darüber hinaus sind diese Angebote gerade in kleineren Kommunen gut geeignet um ein Sockelangebot an Wohnungen für jüngere Menschen, die die Voraussetzungen nach dem Schwerbehindertengesetz (u.a. Unfall- oder MS-Betroffene) erfüllen, bereit zu halten.

**Deutlicher Nachhol- und Erweiterungsbedarf bei betreuten Wohnformen jeglicher Art**

Die wenigen existierenden Evaluierungen zu betreuten Wohnformen gehen von Quoten

## 84 Impressionen aus einer Hausgemeinschaft in Münster-Nienberge (2 Hausgemeinschaften und Seniorenwohnungen)



von 2 % bis 5 % der über 64-Jährigen aus, die sich für den Umzug in einer betreute Wohnform entscheiden. Im Mittelpunkt dieser Entscheidung stehen meist Serviceleistungen, Barrierefreiheit, Sicherheitsaspekte sowie ein gesicherter Bezug zum Gemeinwesen. Selbst wenn man für Algermissen einen besonders starken Remanenzeffekt aufgrund des unterstützenden familiären Umfeldes unterstellt, ergibt sich bereits ein Grundbedarf von ca. 45 Wohnungen im betreuten Wohnen, davon der überwiegende Teil in Singlewohneinheiten. Dieser Bedarf wird bis zum Jahr 2030 auf fast 70 Wohneinheiten zunehmen. Im Rahmen der Gemeindeentwicklung gilt es, Investoren und Entwicklungsflächen für derartige Wohnprojekte zusammenzubringen. Flächen/ Bestandsimmobilien mit einer zentralen Lage sind hierbei bevorzugt zu behandeln.

**Trend zu dezentralen Hausgemeinschaften, um Verbleib im gewohnten Wohnumfeld zu sichern**

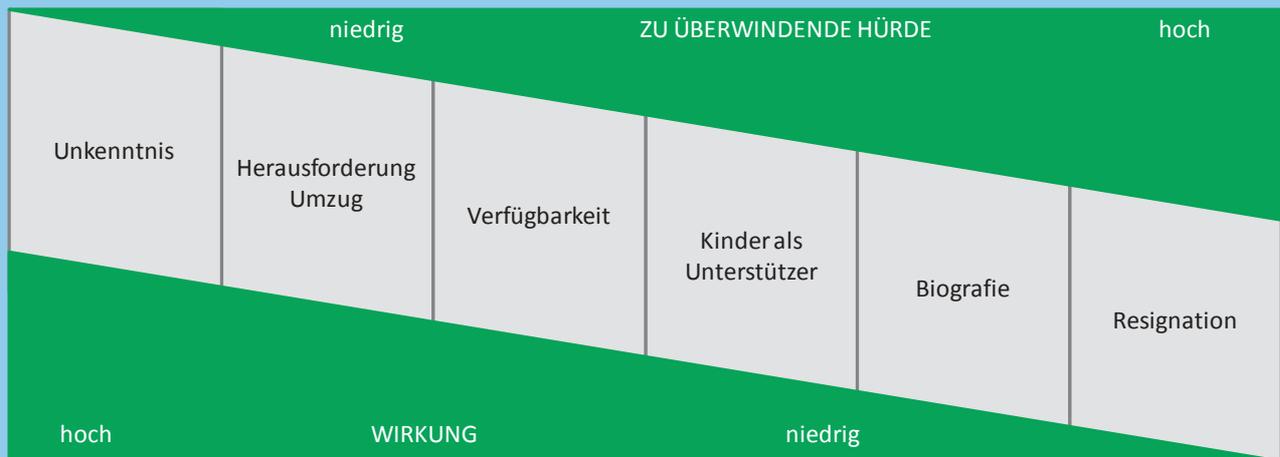
Eine besondere qualitative Entwicklung sowohl im Bereich der vollstationären Einrichtungen als auch im Bereich des betreuten Wohnens sind Hausgemeinschaften. Eine Hausgemeinschaft ist eine überschaubare Gruppe von ca. 12 Personen, die in einer barrierefreien, weitgehend normal ausgestatteten Wohnungen zusammenleben und über einen wohnungsinternen Gemeinschaftsbereich verfügen. Diese Hausgemeinschaften können sowohl als Außenstelle eines Pflegeheim (für Menschen bis zu einem gewissen Pflegegrad) durch eine ständige Präsenzkraft betrieben werden als auch ambulant durch Unterstützungsleistungen eines ambulanten Pflegedienstes. Eine Hausfrau/ Hausmann ist als Bezugsperson jedoch immer vor Ort (vgl. KDA).

**Insbesondere in der ambulanten Variante für die Versorgung der Ortschaften prüfungswert**

Der besondere Charme für Algermissen, insbesondere für die ambulante Variante, liegt hierbei in der dezentralen Bereitstellung von Pflegeleistungen und altengerechten Wohnangeboten (so genannte Quartiershäuser) von denen alle Ortschaften profitieren könnten. Für die älteren Menschen ergibt sich als zentrale Verbesserung, der Verbleib im geschätzten Wohnumfeld. Allerdings sollte selbst bei der relativ kleinen Größe der Hausgemeinschaften nicht davon ausgegangen werden, dass in jedem Ort ein entsprechendes Angebot vorgehalten werden kann. Hier sollte zunächst ein Pilotprojekt außerhalb der Ortschaft Algermissen initiiert werden, dass die Versorgung für alle übrigen Ortschaften mit übernimmt. Die Ortschaften Lühnde oder Groß Lobke wären aufgrund der demografischen Struktur und Größe mögliche Standorte.

Auch für das Umzugsverhalten von älteren Menschen gilt, dass jeder sich sehr individuell verhält. In Algermissen würde dies meist die bewusste Entscheidung, das Eigenheim zu

## 85 Beeinflussbarkeit von Umzugshemmnissen nach Friese, Reuschke, Schiener



verlassen und in eine kleinere Wohnung (Miete oder Kauf) zu ziehen, bedeuten. Grundsätzlich lassen sich hierbei drei Typen von älteren Menschen unterscheiden (vgl. Friese u. a.):

- Die Vorsorgenden: Die Gruppe zieht vorsorgend zum Erhalt ihrer Selbstständigkeit in eine seniorengerechte Wohnform ihrer Wahl. Ein Beispielprojekt in der Nähe, Gespräche mit Bekannten, Medienberichte und das Bewusstwerden der negativen körperlichen Begleiterscheinungen der Alterung sind häufig Einflussfaktoren für diese Entscheidung.
- Die Nachsorgenden: eine nicht seniorengerechte Wohnausstattung oder eine nicht mehr handhabbare Größe der Wohnung/ des Hauses gepaart mit der abnehmen den körperlichen Leistungsfähigkeit sind bei dieser Gruppe meist die Auslöser, die „Notbremse“ zu ziehen. Häufig bedarf es hierfür der Initiative durch die Kinder. Soziale Aspekte und die Nähe zum gewohnten Umfeld sind für diese Gruppe ganz entscheidend, damit der objektiv richtige Wechsel auch emotional akzeptiert wird.
- Die Sesshaften: Diese Gruppe bleibt trotz kaum noch aufrechtzuerhaltender Selbstständigkeit in der angestammten Wohnung verharren. Die Hauptgründe sind monetäre und nicht monetäre Kosten des Umzuges, Unkenntnis, fehlende Wohnraumangebote, persönliche Bindungen (Kinder), Wohneigentum, Biografie und Resignation. Von entscheidender Bedeutung für die Gemeindeentwicklung ist hierbei, dass die Motive mit der stärksten Bedeutung, nämlich Unkenntnis, die Herausforderung Umzug sowie die Verfügbarkeit eines entsprechenden Wohnraumangebotes planerisch beeinflusst werden können.

In Algermissen stehen für die Beratung zur Bewusstseinsbildung über alternative Angebote, die Entwicklung der eigenen körperlichen Fähigkeiten tlw. aber auch für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel (z. B. Umzug) mit der Nachbarschaftshilfe, dem ambulanten Pflegedienst und den zu entwickelnden Angeboten des DRK und der VHS gute Basisangebote zur Verfügung, die koordiniert und besser kommuniziert werden müssen. Allerdings hat diese Bewusstseinsbildung nur dann einen Sinn, wenn alternative Angebote attraktiv bereitgestellt werden können.

### Drei Typen des Umzugsverhaltens

#### Die Vorsorgenden

#### Die Nachsorgenden

#### Die Sesshaften

**Gute Rahmenbedingungen für die Umzugsbegleitung auf die aufgebaut werden kann, Erfolg braucht allerdings Wohnraumangebote**

## 86 Beispiele für flexible Grundrisse



86a



86b

### Altengerechte Wohnformen mit Zusatznutzen für die gesamte Gemeindeentwicklung

Aus Sicht der Gemeindeentwicklung sollte hierbei berücksichtigt werden, dass ein attraktives Angebot an altengerechten Wohnformen nicht nur für die älteren Menschen in Algermissen positive Effekte entfaltet. Da diese Wohnformen in der Regel flächensparender entwickelt werden können als Einfamilienhausgebiete, bedarf es weniger Bauland und gleichzeitig wird, zumindest für die Familien, die nicht zwingend einen Neubau zur Realisierung ihrer Wohnwünsche bedürfen, familiengerechter Wohnraum frei.

### Unterstützende Leistungen für den altengerechten Umbau des Einfamilienhauses vorhalten

Für diejenigen, die trotz aller negativen Auswirkungen auf die Selbstständigkeit im Einfamilienhaus verharren möchten oder eben noch die erforderlichen Fähigkeiten mitbringen, sollte ebenfalls beratende Leistungen ausgebaut, vernetzt und kommuniziert werden. Das Spektrum reicht von umfänglichen Bauleistungen durch Architekten am Standort bis hin zu kleinteilige Verbesserungen auf die das DRK oder die Nachbarschaftshilfe hinweisen können, bspw. ein zusätzlicher Griff im Bad. Neben den baulichen Aspekten der Barrierefreiheit, eines seniorengerechten Bades, der Treppenbewältigung, stehen auch ergänzende Serviceleistungen, Pflegeleistungen und ein 24h-Notruf und eine Kontaktbörse für Untermieter, Wohnen gegen Hilfe, häusliche Pflegekräfte im Kern des Beratungsangebotes.

### Flexiblere Grundrisse bei der Neuplanung unterstützen

Im Neubau sollten die Anforderungen an die Grundrissgestaltung erhöht werden. Durch flexible Grundrisse, die eine Aufteilung eines Hauses, oft gegen geringen Mehraufwand, ermöglichen, entstehen bspw. Möglichkeiten, eine eigenständige Wohnung abzutrennen oder eine Einfamilienhauswohnung in mehrere altengerechte Wohnungen zu teilen. Aber auch die Einplanung eines Aufzugschachtes, der zunächst vielleicht als Abstellkammer genutzt wird, kann ein Gebäude demografiefest machen. Im Idealfall gelingt es sogar, etwai-ge Ansätze auf Quartierebene zu denken, so dass ein Austausch an Wohnformen im gewohnten Wohnumfeld stattfinden kann.

### Maßnahmen zur intensivierten Beratung und Netzwerkbildung, möglichst wohnortnah

Zu den Maßnahmen, die eine weitere Netzwerkbildung unter den Akteuren in der Gemeinde fördern können, gehört bspw. ein Runder Tisch mit allen Leistungsanbietern, die Bereitstellung von Räumlichkeiten für eine feste Sprechstunde, der Aufbau einer Vortragsreihe mit allen Akteuren zu unterschiedlichen Aspekten oder die Bestimmung eines Kümmerers unter diesen Akteuren, der sicherstellt, dass der Informationsaustausch kontinuierlich weiterverfolgt wird. Die gute Streuung von Dorfgemeinschaftseinrichtungen unter den Ortschaften sollte bspw. auch dazu genutzt werden, dass Beratungsleistungen näher an die älteren Menschen heranrücken und wohnortnah vermittelt werden können.



### Bedarfsgerechte Wohnangebote

Wohnortnahe Beratung und Begleitung

Bedarfsgerechte Dienstleistungen und Angebote

Generationengerechte räumliche Infrastruktur

Tragende soziale Infrastruktur

Wertschätzendes gesellschaftliches Umfeld

## 4.2.6 Ausbau eines generationengerechten Wohnumfeldes

Um ein Verständnis für die Aufgabenstellung zu entwickeln, ist es zunächst unerlässlich sich darüber zu verständigen, was zu einem generationengerechten Wohnumfeld gehört.

- Dies ist zu allererst ein wertschätzendes gesellschaftliches Umfeld, in dem die Bürger füreinander im Quartier Verantwortung übernehmen und in dem Persönlichkeiten, Erfahrungen und Talente der Älteren auch nach dem Erwerbsleben eine Rolle spielen. Die familiären Strukturen und die intakten sozialen Netzwerke sorgen in Algermissen dafür, dass dieses Umfeld in einem hohen Maße geboten wird. Die aktive Einbindung älterer Menschen, die dieses auch wünschen, erfolgt meist im Rahmen der familiären Strukturen (z. B. durch Unterstützung bei der Bewirtschaftung der Hofstelle). Eine darüber hinausgehende Einbindung (Ehrenamt Börse etc.) findet bisher nur teilweise statt, wenngleich mit der Nachbarschaftshilfe auch hierfür prinzipiell Vermittlungspartner zur Verfügung stehen.
- Eine tragende soziale Infrastruktur bzw. funktionierende Sozialbeziehungen. Hier stellt die Nachbarschaftshilfe bereits eine weitgehende Form der nachbarschaftlichen Unterstützung dar, die es zu sichern, auszubauen und mit anderen Angeboten zu vernetzen gilt.
- Die generationengerechte räumliche Infrastruktur ist sicherlich das, was die meisten zunächst mit einem generationengerechten Wohnumfeld verbinden. Hierzu gehören die barrierefreie Gestaltung von öffentlichen Räumen und Gebäuden oder das Angebot an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten

Im Rahmen der Beteiligung wurde deutlich, dass der vordringliche Handlungsbedarf sich hierbei auf zwei Themenbereiche konzentriert.

1) Der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Freiraum- und Wegesystems rund um die Ortschaften unter Berücksichtigung einer generationengerechten Möblierung. Hierbei steht vor allem ein ausreichend dichtes und auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmtes Angebot an Sitzmöglichkeiten.

**Wohnumfeld ist mehr als öffentlicher Raum**

**Wertschätzendes Umfeld in Algermissen vorhanden, aktive Einbindung vor allem innerhalb der Familie**

**Tragendes soziale Infrastruktur ausbauen und vernetzen**

**Generationengerechte räumliche Infrastruktur ausbauen**

**Zwei Schwerpunkte**

**Weiterentwicklung Freiraum- und Wegesystem mit altengerechtem Mobiliar**

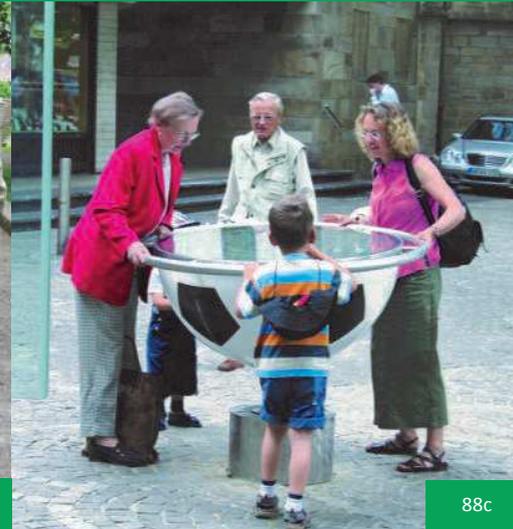
## 88 Beispiele für generationengerechte Spielmöglichkeiten im öffentlichen Raum



88a



88b



88c

### Ausweitung generationengerechter Gestaltung in den Ortsmitten

2) Die Ergänzung von generationengerechten Sitz- und Spiel- und Kommunikationsmöglichkeiten an Orten in der Gemeinde, die eine hohe Zentralität besitzen und sich durch eine erhöhte Zahl von Kontaktmöglichkeiten auszeichnen. Als derartige Fokusräume wurden vor allem folgende identifiziert (vgl. auch Potenzialflächenkarte: Fokusräume zur Aufwertung öffentlicher Plätze):

- Ortschaft Algermissen: Marktstraße und Bahnhofsumfeld.
- Ortschaft Bledeln: Bereich am Thie.
- Ortschaft Groß Lobke: Umfeld alte Bücherei.
- In der Ortschaft Lühnde besteht durch die Trennung von räumlichen Mitten am „Alex“ und an der Kirche sowie der zentralen Nutzungen im Bereich der Grundschule die Schwierigkeit, den passenden Ort für derartige Aufwertungen zu lokalisieren. Im Bereich des Alex muss die Aufenthalts- und Kommunikationsqualität und damit die Nachhaltigkeit einer Investition hinterfragt werden, zumal dieser Bereich erst durch Fördermittel umgestaltet wurde.
- In den Ortschaften Ummeln und Wätzum ist heute kein Ort erkennbar, der als zentraler öffentlicher Platz angenommen wird. Investitionen sollten hier erst nach klarer Positionierung der Ortschaften getätigt werden.

### Engagement der Bürgerschaft unterstützen

Viele dieser Räume wurden und werden durch die Bürgerschaft (mit-)gestaltet. Dieses Engagement muss aufgegriffen, unterstützt und wo gewünscht ergänzt werden.

### Bedarfsgerechtes Angebot an Dienstleistungen und Angeboten auch außerhalb der Pflege sichern und ausbauen

- Ein weiterer Faktor für ein generationengerechtes Wohnumfeld ist ein bedarfsgerechtes Angebot an Dienstleistungen und Angeboten. Hier bestehen insbesondere durch die Leistungsträger im pflegerischen Bereich gute Ausgangsbedingungen, die es weiter auszubauen gilt. Neben dem reinen Mehr an Leistungen, gilt es auch zunehmend Unternehmen mit in die Services (z. B. Bring- und Fahrdienste) einzubinden und die vorhandenen Angebote besser zu kommunizieren. Die Vernetzungen der Ortschaften ist ein weiteres zentrales Thema.

### Vorhandene Beratungsleistungen koordinieren und wohnortnah anbieten

- Zu guter Letzt gehört die wohnortnahe Beratung und Begleitung zu einem generationengerechten Wohnumfeld. Ihre Aufgabe ist es die Vielzahl an vorhandenen Leistungen zu koordinieren und für Transparenz sowohl bei den Bürgern als auch bei den Anbietern zu sorgen.

## 4.2.7 Vermarktung vorhandener Angebote

Die Untersuchungsergebnisse haben gezeigt, dass Algermissen über ein vielfältiges Angebot in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gesundheit und Soziales und durchaus auch im Bereich Wohnen verfügt. Im Zuge der öffentlichen Diskussion hat sich jedoch herausgestellt, dass es ein nicht zu unterschätzendes Informationsdefizit gibt, da viele Angebote nicht bekannt sind. Daraus ergibt sich praktisch zwingend die Notwendigkeit, über geeignete Maßnahmen den Bekanntheitsgrad sowohl der vorhandenen als auch der zu entwickelnden Qualitäten in den verschiedenen Themenfelder zu erhöhen.

Zwar scheint die Konzentration insbesondere auf Einzelhandelsangebote naheliegend, greift jedoch insgesamt zu kurz. Erst durch die Vernetzung und das Ineinandergreifen der Themenfelder kann eine Wirkung erzielt werden, die geeignet ist, Algermissen als lebens- und liebenswerte Gemeinde weiter zu entwickeln und zu präsentieren.

Die Zusammenarbeit und der Austausch zwischen den Unternehmen ist dabei einerseits im Sinne des Allgemeinwohls der Gemeinde Algermissen. Andererseits profitieren aber auch die Unternehmen selbst von sich daraus ergebenden Synergieeffekten. So haben sich bereits im Verlaufe des Prozesses unter einzelnen Beteiligten neue Anknüpfungspunkte für die Zusammenarbeit, wie beispielsweise zwischen Nachbarschaftshilfe und DRK, ergeben. Dies gilt es auch in anderen Bereichen fortzusetzen und auszubauen.

Zu betonen ist, dass Aktivitäten zur Vermarktung und stärkeren Vernetzung der vorhandenen Angebote nicht allein im Verantwortungsbereich der Gemeindeverwaltung liegen. Tatsächlich steht und fällt der Erfolg in erster Linie mit der Bereitschaft der Privaten, sich aktiv einzubringen, gerade auch in Aktivitäten, die über den Wirkungskreis des eigenen Betriebes hinausgehen.

Im Idealfall mündet dies in einen intensiven Austausch zwischen öffentlichen und privaten Akteuren, in dem gemeinsam ein speziell auf die Bedürfnisse vor Ort ausgerichtetes Vermarktungskonzept entwickelt wird. Sinnvoll ist hierbei auch eine Organisation der privatwirtschaftlichen Akteure, beispielsweise in einer Werbegemeinschaft oder eines Gewerbevereins.

**Kommunikationserfordernis als Querschnittsthema**

**Für Einzelhandel, Dienstleistungen aller Art und Infrastruktur von Bedeutung**

**Vorteile fürs Allgemeinwohl aber auch den einzelnen Betrieb**

**Verantwortung nicht allein bei der öffentlichen Hand zu suchen**

**Im Idealfall ergeben sich enge Kooperationsformen**

### Schilder weisen den Weg

#### Information im Öffentlichen Raum

Als erster und dringlicher Schritt sollte eine Erneuerung der derzeitigen Beschilderung unter der Maßgabe „einfach, sachgerecht und aktuell“ erfolgen. Veraltete und alte, d.h. unansehnliche, Schilder sollten entfernt und durch neue Schilder in einem einheitlichen Design ersetzt werden. In diesem Zusammenhang ist zu überlegen, inwieweit neue Ziele in das Beschilderungssystem aufgenommen werden sollen. Letztlich ist deren Zahl im Sinne der Übersichtlichkeit jedoch begrenzt. Die Standpunkte müssen sorgfältig ausgewählt werden, damit die Beschilderung—im Wortsinn—auch tatsächlich zielführend ist.

Deutlich aufwendiger, aber auch werbewirksamer und wertiger als ein einfaches Beschilderungssystem ist die Errichtung von Stelen an markanten Punkten im Ort. Die damit verbundenen höheren Kosten stellen jedoch ein gewissen Anspruch an den Finanzierungsprozess. Auch die Aktualisierungsmöglichkeit steht gegenüber dem einfachen Beschilderungssystem zurück.

#### Information in analoger oder digitaler Form

### Von einfach bis komplex, auf Papier oder im Internet: die Algermissener müssen das für sie geeignete Medium finden

Hierbei handelt es sich um klassische Marketinginstrumente, die neben der Papierform auch das Internet, für sich eingenommen haben. Die einfachste Form ist das Faltblatt, welches allerdings über die reine Nennung und Verortung der jeweiligen Angebote hinaus keine weiterführenden Informationen liefern kann. Im Gegenzug ermöglichen der geringe Arbeitsaufwand und die überschaubaren Kosten die Gewährleistung einer hohen Aktualität. Insgesamt ist ein solcher Flyer für einen ersten Überblick über die Angebote der verschiedenen Bereiche. Auf den Seiten 76 bis 79 ist exemplarisch dargestellt, wie eine etwaige Übersicht für die Gemeinde Algermissen auf einem Klappflyer, der mit überschaubaren Kostenaufwand zu erstellen und zu aktualisieren ist, aussehen könnte.

Informativer, aber auch deutlich aufwendiger sowohl im Hinblick auf den Arbeits– als auch den Finanzierungsaufwand, ist die Broschürenform. Das Format kann nicht nur als reiner Einkaufsführer sondern auch als branchenübergreifendes Informationsmedium dienen. Dabei ist auch die spezielle Ausrichtung auf einzelne Zielgruppen (z.B. junge Familien oder Ältere) möglich. Neben der reinen Nennung des Angebotes können hier auch kurze Beschreibungen, Öffnungszeiten und ggf. auch Fotos enthalten sein.

Die Online-Variante bietet die umfangreichste und dabei dennoch am leichtesten zu aktualisierende Informationsmöglichkeit. Die Ausgestaltung kann dabei von einer reinen Auflistung mit einem gewissen Mindestmaß an Informationen, wie z.B. aktuell auf der Internetseite der Gemeinde Algermissen, bis hin zu umfassenderen Darstellung der einzelnen Unternehmen in Verbindung mit Karte und Bild– oder Videomaterial reichen. Im Zuge der stärkeren Ausbreitung der Smartphones gibt es bereits erste Umsetzungen als App, die über erweiterte Funktionalitäten wie Direktanwahl von Telefonnummer oder Internetadresse, Email-Kontakt oder Navigation zum Standort verfügen.

### Der Erfolg steht und fällt mit der Beteiligungsbereitschaft der Anbieter

Unabhängig von der Ausprägung ist die Akzeptanz und Nutzungsintensität einer solchen Plattform in hohem Maße abhängig von Vollständigkeit und Qualität der enthaltenen Informationen. Je mehr Angebote enthalten sind, desto höher ist der tatsächliche Nutzen für den potenziellen Kunden und damit letztlich auch wieder für den einzelnen Anbieter. Ob als Branchenführer in Papierform, Internetseite oder als App: für den Erfolg eines solchen Systems ist es unabdingbar, das sich möglichst viele Algermissener Anbieter aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gesundheit und Soziales, Vereinswesen und ggf. auch öffentliche Einrichtungen und Bildungsstätten daran beteiligen.

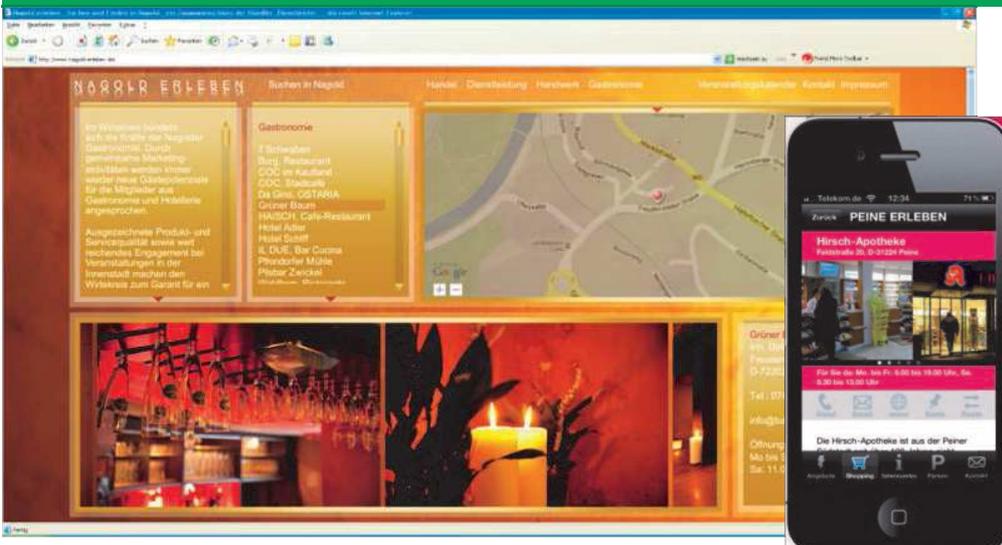
89 Eignung verschiedener Medien für Algermissen

Informations-/Werbeform:	Eignung für Algermissen
Aktualisierung bisheriger Beschilderung	++
Info-Stelen an markanten Punkten	+
Flyer (Faltblatt)	+++
Branchen- oder Einkaufsführer (Broschüre)	+
Online-Information	++
Schautag im Einzelhandel	+
Gewerbeschau, eigenständig oder Integration in bestehende Veranstaltungen	+++
Informationsveranstaltungen für bestimmte Zielgruppen	++

90 Auswahl verschiedener Beschilderungssystemen



91 Online-Branchenfürer und App



## Einzelhandel/Gastronomie

- 1 Kik
- 2 Blumen Ingelmann
- 3 Hirsch Apotheke
- 4 Buchhandlung Schütte
- 5 GPK Krone
- 6 Linkogel Unterhaltungselektronik
- 7 Goldbeck Brillenstudio
- 8 Elektro Weber
- 9 Bäckerei Wucherpfennig
- 10 Schreibwaren Bieneck
- 11 T-Punkt
- 12 Elektro Schlageter
- 13 REWE + Bäckerei Schäfers
- 14 Eier- und Modehaus
- 15 Schuhhaus Algermissen
- 16 Eier- und Modehaus XXL

- 17 Wirries Landhandel
- 18 NP
- 19 Kolping Apotheke
- 20 Algermissener Farbenhaus
- 21 Bistro Algermissen
- 22 Bäckerei Engelke

## Einzelhandelsnahe Dienstleistungen

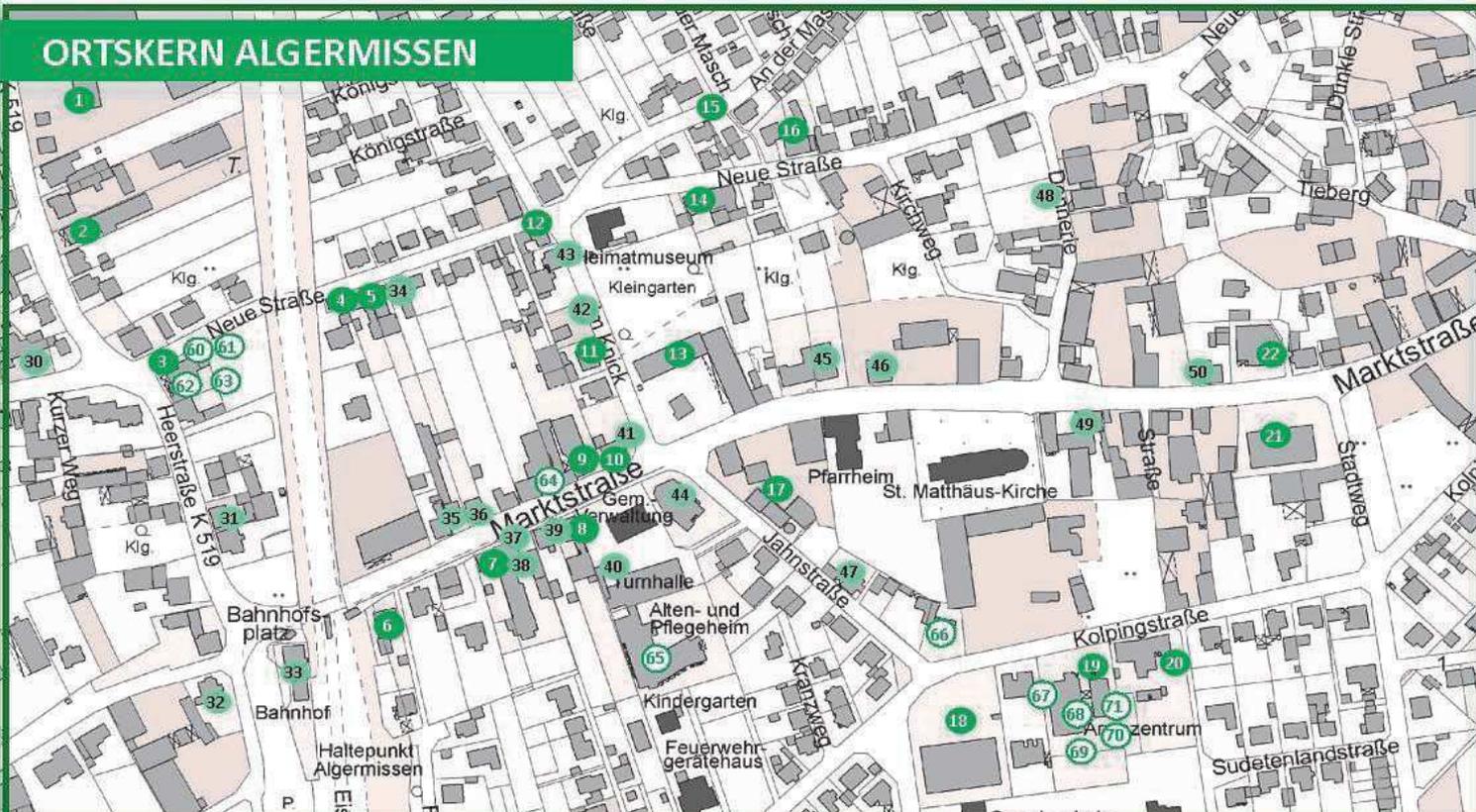
- 30 Tankstelle Mielenz
- 31 Raumausstatter Friedrischak
- 32 SB Waschanlage
- 33 Gaststätte Jim Knopf
- 34 Deutsche Post Filiale
- 35 Eiscafé Gondola
- 36 Vanessa's Schnitt Stelle
- 37 Reinigung Peter
- 38 Bistro Izmir

- 39 Änderungsschneiderei
- 40 Reisebüro Kaufhold
- 41 Hermes Paket Shop
- 42 Kohne Bestattung
- 43 Haarstudio Laute
- 44 Sparkasse
- 45 Volksbank, Kosmetik Brandes
- 46 Kosmetik Blickfang
- 47 Alles fürs Haus
- 48 Schlachters Hius
- 49 Gasthaus Weiterer
- 50 Pick-Motorgeräte

## Gesundheit

- 60 Dräger Allg. Medizin
- 61 Amrou Frauenheilkunde
- 62 Dr. Schütte Allg. Medizin
- 63 Dr. med. Speer Allg. Medizin
- 64 Pflegedienst Rochlitz-Furich
- 65 Alten- und Pflegeheim Landresidenz
- 66 Scholz & Kirchhoff Ergotherapie
- 67 Nikravi Zahnarzt
- 68 Dr. Kaune u. Lenk Zahnärzte
- 69 Dr. Ludwig u. Steiner Allg. Medizin
- 70 Dr. med. Korr Allg. Medizin
- 71 Dr. Stern Zahnarzt

## ORTSKERN ALGERMISSEN



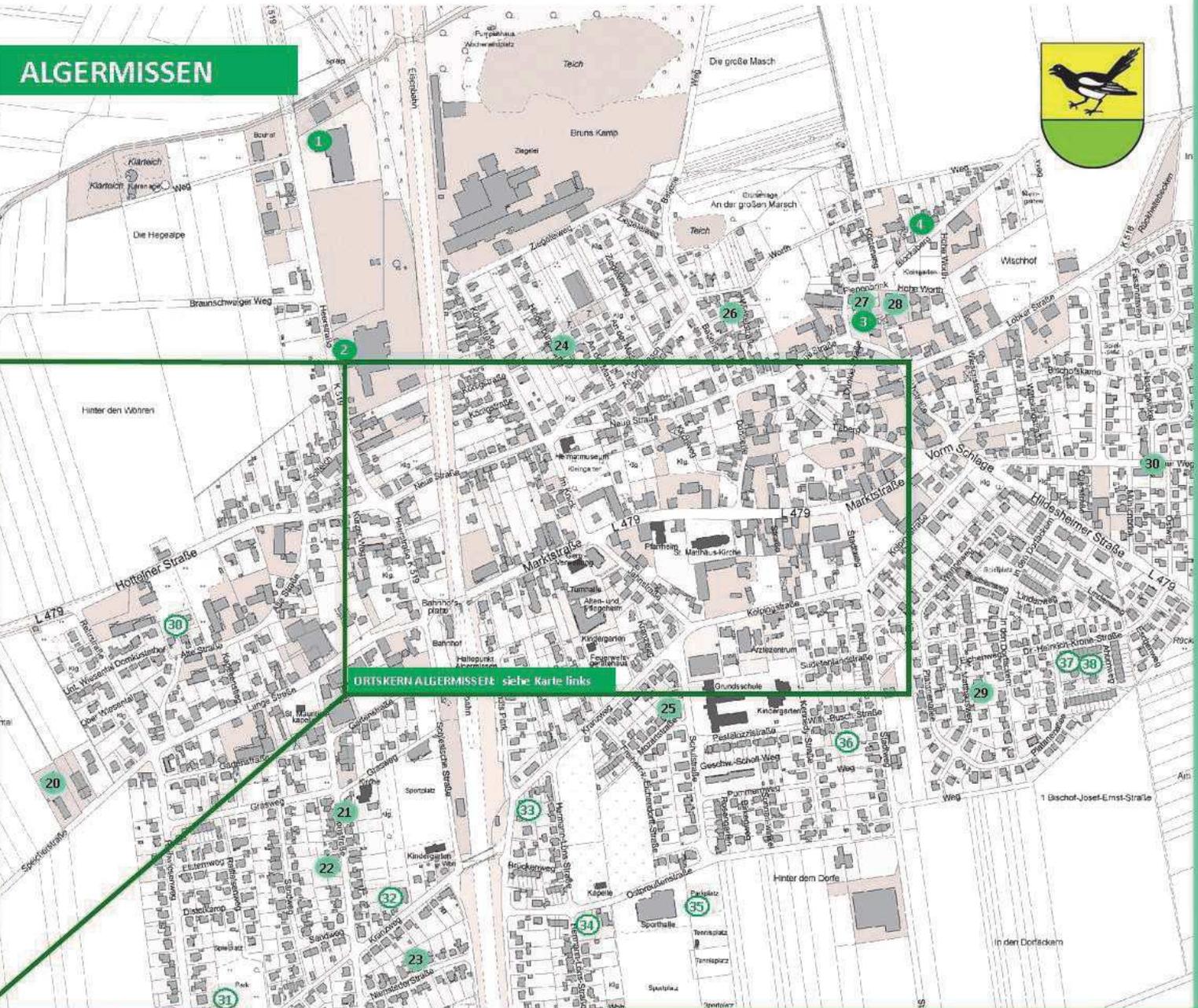
Wussten Sie schon, dass der Optiker in Algermissen auch zu Ihnen nach Haus kommt oder kennen Sie den Lieferdienst des REWE-Marktes?

Mit dem vorliegenden Flyer möchten wir Ihnen die Vielfalt der Einzelhandels-, (einzelhandelsnahen) Dienstleistungs- und Gesundheitsangebote unserer Gemeinde etwas näherbringen. Sie erhalten eine räumliche

Übersicht, wo Sie welchen Anbieter finden. Die Unternehmen in der Gemeinde freuen sich auf Ihren unverbindlichen Besuch und stellen Ihnen gerne Ihre Leistungen persönlich vor.

Sollten Sie allgemeine Fragen zum Angebot in der Gemeinde haben, steht Ihnen das Bürgerbüro unter der Rufnummer: 05126 - 91 00-33 gerne zur Verfügung.

# ALGERMISSEN



ORTSKERN ALGERMISSEN siehe Karte links

**Einzelhandel/Gastronomie**

- 1 Autohaus Siewert
- 2 Netto
- 3 Hofladen Köhlers Hof
- 4 Abel Blumen

**Einzelhandel/naher Dienstleistungen**

- 20 Sonnenparadies Meisner
- 21 Mosterei Weiterer
- 22 Polsterei Mader
- 23 NCT Computertechnik
- 24 Kruse Zimmervermietung
- 25 PC Techservice
- 26 Heißmangel Beuleke

- 27 Landgasthof Altes Haus
- 28 Tankstelle Deppe
- 29 HUK Versicherungen
- 30 Hanko Zimmervermietung

**Gesundheit**

- 30 Vivesco Relax- und Vitalcenter
- 31 Krankengymnastik Hummer
- 32 Heilpraxis Tuchscherer
- 33 Dr. med. dent. Beike Zahnarzt
- 34 Brodchel Krankengymnastik
- 35 Physioland Lemke
- 36 Hebamme Brönnecke
- 37 Heilpraktikerin Welc

Gemeinde Algermissen  
**EINZELHANDEL**  
**DIENTSTLEISTUNG**  
**GESUNDHEIT**

**Einzelhandel/Gastronomie**

- 1 Barrique Wein- und Feinkosthandel
- 2 Mästerei Wöhleke
- 3 Manfred Klages, Lebensmittel
- 4 Groß Lobker Hof

**Einzelhandelsnahe Dienstleistungen**

- 20 Freizeitheim
- 21 Eucken Zimmervermietung

**Gesundheit**

- 30 Fieber Heilpraktikerin
- 31 Hebamme Brönnecke

**Einzelhandel/Gastronomie**

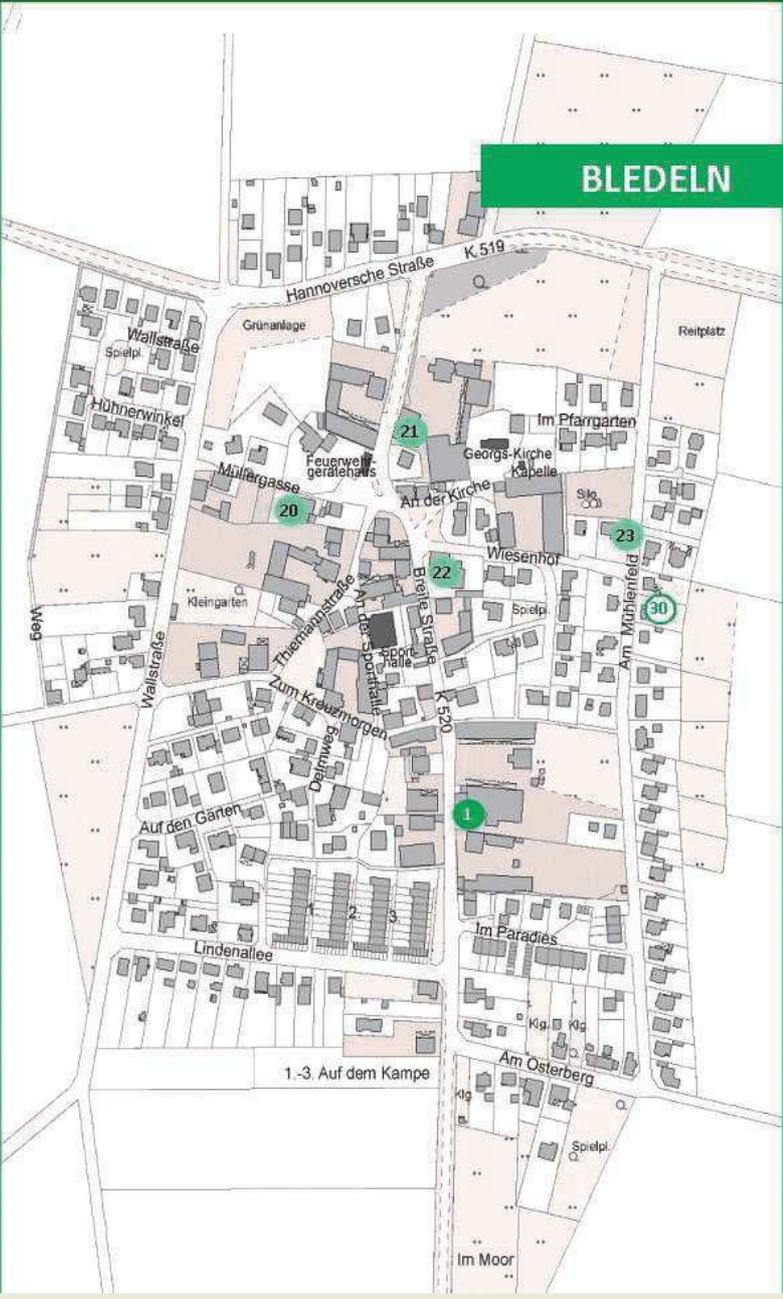
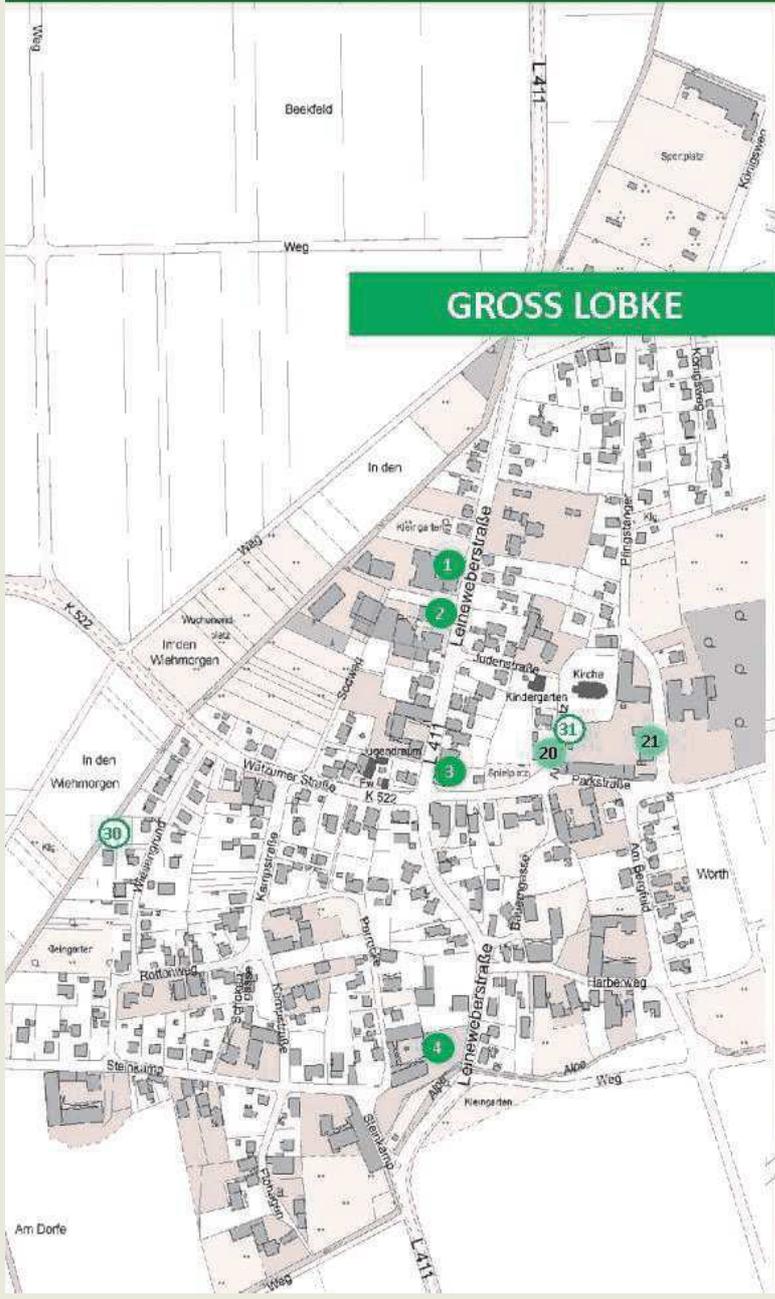
- 1 Bed&Breakfast Hof Hapke

**Einzelhandelsnahe Dienstleistungen**

- 20 Restaurant am Thie Time
- 21 Gästehaus Schrader
- 22 Sundermann KFZ-Werkstatt
- 23 Cocktailservice The Mixxer

**Gesundheit**

- 30 Ziesenis Heilpädagogik



Einzelhandel/Gastronomie

1 Dorfladen

Einzelhandelsnahe Dienstleistungen

20 Ben Said Elektrotechnik  
 21 Änderungsschneiderei  
 22 Hotel Messehof  
 23 Softwarestube Albert

Einzelhandel/Gastronomie

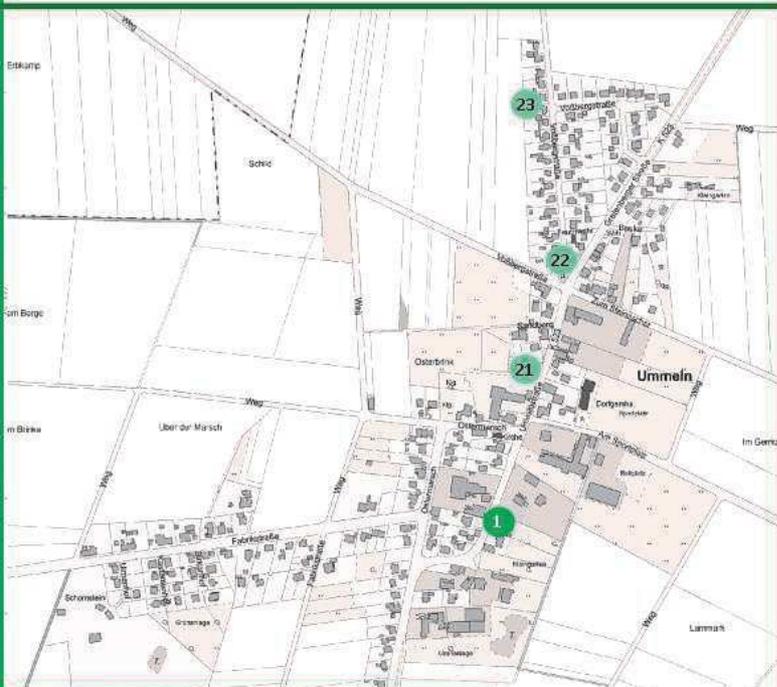
1 Lädchen  
 2 Opel Schmidt  
 3 Elektro Witteck

Einzelhandelsnahe Dienstleistungen

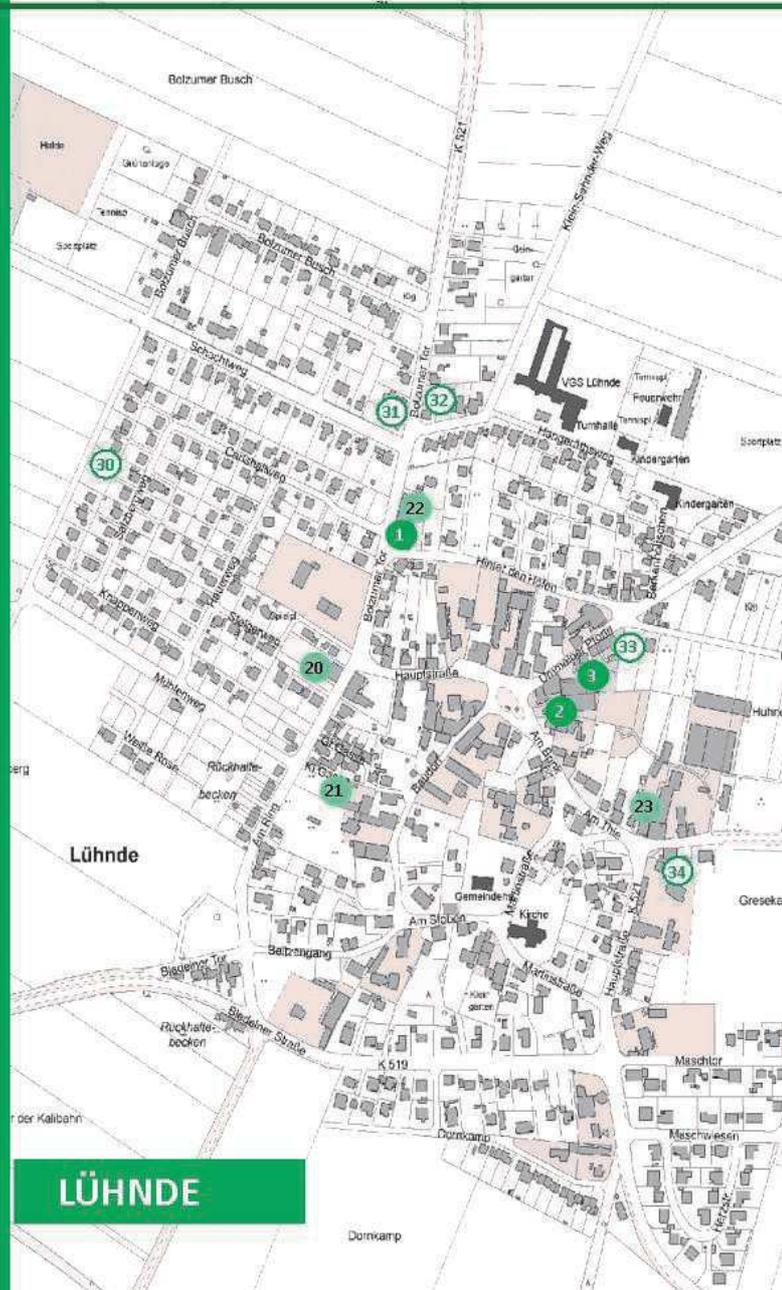
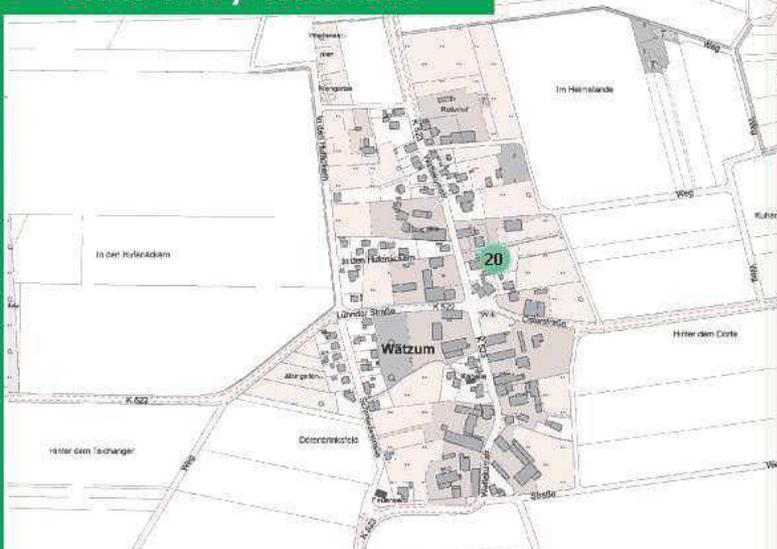
20 Gaststätte Kate Lulende  
 21 Frisör Weitzel  
 22 Gasthaus Platz  
 23 Volksbank Hildesheim

Gesundheit

30 Heilpraktikerin Grunert  
 31 Zoll Massagepraxis  
 32 Hennies Heilpraktiker  
 33 Dr. med. Heitmann Allg. Medizin  
 34 Hempler-Gödeke Physiotherapeutin



UMMELN / WÄTZUM



LÜHNDE

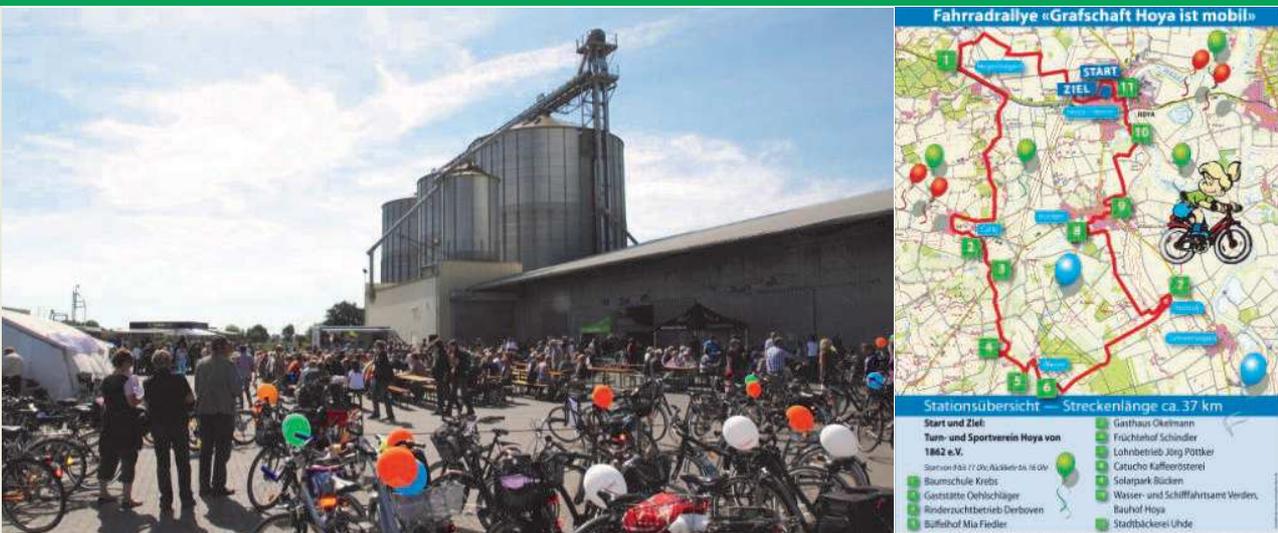


### Information durch Events

**Sehen, Hören, Riechen  
Fühlen—Angebote  
nicht nur kommunizie-  
ren, sondern erlebbar  
machen**

Gewerbeschauen bieten die Möglichkeit, im direkten Dialog mit den Kunden die Angebote und Leistungen der Unternehmen und Einrichtungen umfassend zu präsentieren. Klassische Gewerbeschauen auf einem abgeschlossenen Ausstellungsgelände finden zunehmend Ergänzung durch ungewöhnliche Formen, die den Bürgern neben der Information auch einen Erlebniswert bieten. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass das Unternehmen sich nicht an einem mehr oder weniger interessant gestalteten Stand präsentiert, sondern die Bürger direkt am Ort des Geschehens einen Blick hinter die Kulissen werfen können. So besteht nicht nur für Einzelhändler, sondern gerade auch für Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe sowie Dienstleister die Chance, durch das direkte Ansprechen der Sinne ihr Angebot erlebbar zu machen.

Durch die verteilten und von Jahr zu Jahr wechselnden Standorte bleiben die Veranstaltung interessant und abwechslungsreich. Gleichzeitig können in diesem Rahmen auch die Ortschaften stärker in den Fokus gerückt und so eine Ausweitung der Vernetzung auf verschiedenen Ebenen gefördert werden.



## 96 Live-Frisieren beim chinesischen Sommerfest in der Lübecker Huxstraße



In kleineren Städten und Gemeinden, die durch einen eher familiären Charakter („Jeder kennt Jeden“) geprägt sind, sehen sich Einzelhändler und Anbieter einzelhandelsnaher Dienstleistungen einem besonderen Phänomen ausgesetzt. In der Anonymität und der Kundenmasse in größeren Städten ist es dem Kunden in der Regel nicht unangenehm, ein Geschäft auch ohne Kauf wieder zu verlassen. Dagegen kann im bekannten Umfeld durchaus ein gewisser Kaufzwang empfunden werden, so dass sich Kunden ohne konkrete Kaufabsicht scheuen, das Geschäft überhaupt zu betreten. Durch die Schaffung einer angenehmen, serviceorientierten Einkaufsatmosphäre, die ausdrücklich zum „nur mal umschauen“ einlädt, kann diese Barriere reduziert werden. Unterstützend können Einkaufsnächte, Feste oder Motto-Veranstaltungen wirken, die diesen Aspekt aufgreifen zum zwanglosen Stöbern im unterhaltsamen Rahmen einladen.

Eine Möglichkeit, bestimmten Zielgruppen passgenaue Informationen zu Angeboten aus verschiedenen Themenbereichen zu vermitteln, stellen Informationsveranstaltungen dar. So ist beispielsweise Informationsnachmittage oder -abende für die zunehmende Zahl älterer Mitbürger oder auch für junge Familien denkbar, an dem ein umfassender Überblick über besonders relevante Angebote gegeben wird:

- Beratungsmöglichkeiten
- Gesundheitsleistungen
- Möglichkeiten der Nachbarschaftshilfe
- Spezielle Serviceleistungen des Einzelhandels

Darüber hinaus sollten Potenziale für ausgewählte Veranstaltungen mit einem größeren Zielradius geprüft werden, um die Gemeinde Algermissen auch regional stärker zu präsentieren. Als thematischer Rahmen eignen sich hierfür beispielsweise die vielfältigen landwirtschaftlichen Erzeugnisse, insbesondere die Zuckerrübe. Ein professionelles Eventkonzept ist für den Erfolg einer solchen Veranstaltung allerdings unabdingbar.

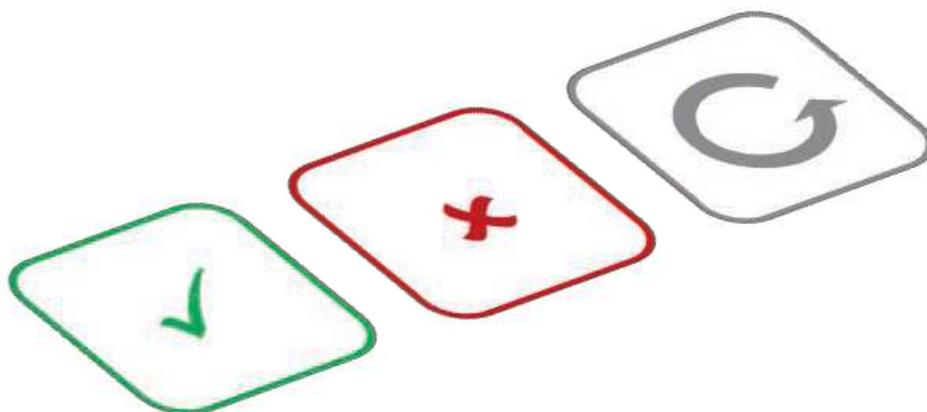
Allen Veranstaltungen—von der Rentenberatung bis zum Schützenfest—ist gemein, dass sie nur besuchen kann, wer auch von ihnen weiß. Deshalb sei allen Veranstaltern und Organisatoren eindringlich ans Herz gelegt, die zur Verfügung stehenden Informationsplattformen tatsächlich zu nutzen. Die Festlegung von Verantwortlichen in den Ortschaften, die auf die Eintragungen in den (Online-)Veranstaltungskalender achten bzw. diese selbst vornehmen, ist der Vollständigkeit sicher förderlich.

**Die Förderung von Bummelqualitäten trägt zur langfristigen Kundenbindung bei**

**Zielgruppengerechte Informationen aus verschiedenen Themenbereichen tragen zur Vernetzung der Angebote bei**

**Veranstaltungen mit größerer Strahlkraft präsentieren die Gemeinde auch regional**

**Veranstaltungskalender intensiver nutzen, mehr Eigeninitiative ist gefragt**



**Kontinuierliche Überprüfung erforderlich, um Prozess im Gang zu halten**

**Aufgabe der Kümmerergruppen**

### 4.3 Evaluierung und Erfolgskontrolle

Das Gemeindeentwicklungskonzept hat den Anspruch, den handlungsstrategischen Rahmen für die Gemeinde in den nächsten 20 Jahre zu stellen. Innerhalb dieses Rahmen gibt es eine Reihe von Maßnahmen, die einer kontinuierlichen Überprüfung und ggf. Fortschreibung bedürfen.

Im Rahmen des Handlungsprogrammes wurden den einzelnen Maßnahmen Kümmerergruppen zugeordnet. Ihre Aufgabe wird es sein:

- die vorgeschlagenen Maßnahmen oder andere Maßnahmen, die im Sinne der darüber stehenden Ziele sind, voranzutreiben.
- über wichtige Erfolge aber auch Misserfolge gegenüber der Lenkungsgruppe zu berichten.
- Gründe für ein Gelingen oder Scheitern bei den Beteiligten zu hinterfragen, um anschließend eine Entscheidungsgrundlage zu haben, ob eine wiederholte oder veränderte Vorgehensweise einen Mehrwert ergeben würde.
- anhand der vorgeschlagen Fördermöglichkeiten, Finanzierungsmöglichkeiten zu überprüfen und die Augen nach neuen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten offen zu halten. Dies schließt mögliche Initiativen privater Investoren mit ein. Die erfolgte Strukturierung der einzelnen Maßnahmen nach Themenbereichen, kann hierbei die Suche erleichtern.

**Verfahren der Erfolgskontrolle**

Als Verfahren empfiehlt sich, dass die Kümmerergruppen bei jeder wichtigen Entwicklung, positiv wie negativ, mindestens eines der Lenkungsgruppenmitglieder zeitnah informieren, sofern sie nicht selbst Bestandteil der Lenkungsgruppe sind. Dem Lenkungsgruppenmitglied obliegt im Anschluss die Aufgabe, alle anderen Lenkungsgruppenmitglieder zu informieren und ggf. eine Lenkungsgruppensitzung zur Gemeindeentwicklung anzuberaumen.

**Zwischenbilanz durch Lenkungsgruppe**

Darüber hinaus sollte jedes Jahr eine turnusmäßige Lenkungsgruppensitzung stattfinden, in der Zwischenbilanz zu allen Projekten gezogen, Maßnahmen ggf. modifiziert oder er-

gänzt werden. Es ist Aufgabe der Lenkungsgruppenmitglieder, die erforderlichen Informationen bei den Kümmerergruppen zu erfragen. Als Gradmesser für die Erfolgskontrolle sollten die Ziele und das räumliche Leitbild der Gemeindeentwicklung angesetzt werden. Darüber hinaus sollte kontinuierlich überprüft werden, ob das Gemeindeentwicklungskonzept um weitere Handlungsfelder ergänzt werden muss und ggf. eine Empfehlung an den Rat gegeben werden. Sollten Informationslücken bei der Evaluierung auftreten, ist es Aufgabe der Lenkungsgruppe, innerhalb der Kümmerergruppen gezielt nachzuhaken.

**Ziele und räumliches Leitbild als Gradmesser, Ergänzung weiterer Handlungsfelder als Prüfauftrag**

Aufgrund der Prognoseunsicherheiten hinsichtlich der Einwohnerentwicklung empfiehlt es sich im Rahmen der turnusmäßigen Lenkungsgruppensitzungen auch einen kurzen Sachstand zum Wohnungsmarkt zu erfragen. Anhand der Entwicklung der Zahl der Verfügung stehenden Wohnungen kann so relativ unkompliziert eine vereinfachte kommunale Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen, bei der aber auch die Teilmärkte kleine und altengerechte Wohnungen sowie Mietwohnungsbau mit berücksichtigt werden sollten.

**Etablierung einer Wohnungsmarktbeobachtung für Teilmärkte und alle Ortschaften**

Nach ca. fünf bis zehn Jahren (abhängig von der Geschwindigkeit der Entwicklungen und der Abarbeitung des Handlungsprogramms) empfiehlt es sich das Gemeindeentwicklungskonzept insgesamt fortzuschreiben.

**Fortschreibung nach 5 bis 10 Jahren**

Im Rahmen des Handlungsprogramms wurden bereits Maßnahmen mit Sofortmaßnahmenpotenzial erarbeitet. Es ist Aufgabe des Gemeinderates zu entscheiden, ob und mit welchen Maßnahmen hieraus ein Sofortmaßnahmenprogramm erarbeitet werden soll.

**Sofortmaßnahmenprogramm möglich**

Die Ergebnisse des Gemeindeentwicklungskonzeptes zeigen, dass der Informationsaustausch eine grundlegende Basis für die Gemeindeentwicklung ist. Die Erkenntnisse der turnusmäßigen Lenkungsgruppensitzungen sollten daher auch nach außen kommuniziert werden, um so mögliche Multiplikatoreffekte wie bspw. Folgeinvestitionen oder Netzwerkbildungen auszulösen oder bei Misserfolgen neue Ideen oder Verbündete zu finden.

**Kommunikation der Erkenntnisse nach Außen, um Multiplikatoreffekte auszulösen**

Allen Bürgern der Gemeinde Algermessen sollte klar sein, dass Sie aufgefordert sind, sich auch nach Abschluss des Konzeptes mit in den Prozess einzubringen. Sie können zum Gelingen der Projekte beitragen und auch neue Ideen mit in den Prozess einbringen. Als Ansprechpartner stehen Herr Bürgermeister Moegerle aber auch alle anderen Mitglieder der Lenkungsgruppe zur Verfügung!

**Auch künftig alle Bürger aktiv in die Gemeindeentwicklung mit einbeziehen**

# Impressum

## Herausgeber

Gemeinde Algermissen  
Marktstraße 7  
31191 Algermissen  
Telefon: 05126/91 00-0  
Telefax: 05126/91 00-91  
E-Mail: [gemeinde@algermissen.de](mailto:gemeinde@algermissen.de)

## Projektsteuerung und Redaktion

Gemeinde Algermissen:  
Wolfgang Moegerle, Frank Schmidt, Godehard Voges  
Lenkungsgruppe:  
Heinrich Eierund, Dietmar Herbst, Werner Preissner, Marianne Seifert, Ulrich Timpe, Silke Wirries  
CIMA Beratung + Management GmbH:  
Martin Hellriegel, Carita Pech (Projektbearbeitung)  
Martin Kremming (Projektleitung)  
Roxanna Hartig, Deike Schröter (Projektassistenz)  
Stefan Urbanski (Flyer Angebotsübersicht)

## Erarbeitung



CIMA Beratung + Management GmbH  
Glashüttenweg 34  
D- 23568 Lübeck  
Tel.: 0451-389 68 0  
Fax: 0451-389 68 28  
Mail: [Kremming@cima.de](mailto:Kremming@cima.de)

## Layout und Satz

CIMA Beratung + Management GmbH

### Bildnachweis

CIMA GmbH: Titel, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71a, 71b, 74, 75, 81, 82, 83, 85, 87, 89, 90, 91, 92, 93

Gemeinde Algermissen: 1, Wappen, Kartengrundlagen

Sonstige Dritte: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): 23 (bearbeitet durch CIMA GmbH) ■ Landkreis Hildesheim: 24 (bearbeitet durch CIMA GmbH) ■ Grontmij GmbH: 25 ■ MapPoint 2006 Kartengrundlage: 28 ■ St. Matthäus Kindergarten Algermissen: 37 ■ BauKulturPortal: Prof. Spital-Frenking, Schwarz Architekten, Fotografin Eva Schwarz 51, Hille Eichengrund, Andreas Hildenberg 52, Darius Djahanschah 79a, 79b, 79c, 79e, 79f, Fotograf Axel Webers 80d ■ SZ Lühnde: 53 ■ GWV Ketzin: 60 ■ Demografie Brandenburg: 61 ■ The Hansel Blog: 71c ■ Hüdderather Hofladen: 72a ■ Die Chocolaterie: 72b ■ Bahnhof Reken: 73 ■ Brigitte Woman: 80a ■ Stadt Borken: 76 ■ BKR Essen, Martin Hellriegel, Michael Happe: 77 ■ Baukunst NRW, Ortner und Ortner Gesellschaft von Architekten mbH: 79 ■ Badideen im Norden: 80b ■ Caritas Münster: 84 ■ Fischer Haus Generation X: 86a ■ Architekturbüro Dirk Ludwig: 86b ■ Cobra SOR: 88a ■ Wochenblatt: 88b ■ Conlastic: 88c ■ Schwarzwälder Bote und Gewerbeverein Nagold: 94 ■ Stadt Hoya: 95 ■ Lübecker Huxstraße: 96

### Quellenverzeichnis (Datengrundlage in Abbildungen)

Bertelsmann-Stiftung: Wegweiser Kommune(21) ■ Destatis: Pflegestatistik 2009 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, 2. Bericht Ländervergleich - Pflegebedürftige (83) ■ Friese, Reuschke, Scheiner: Umzüge älterer Menschen in altengerechte Wohnungen in Raumplanung 163 / 4-2012 ■ Gemeinde Algermissen: Kommunalstatistik (20, 46, 47, 48) ■ Gemeinsamer Bundesausschuss: Richtlinie des Gemeinsamen Bundesausschusses über die Bedarfsplanung sowie die Maßstäbe zur Feststellung von Überversorgung und Unterversorgung in der vertragsärztlichen Versorgung (56) ■ GFL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH: Dorferneuerungsplan Algermissen ■ Grontmij GmbH: ILEK Börderegion ■ Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln: Grundstücksmarktbericht 2012 (41, 43, 44, 45) ■ Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover: Grundstücksmarktbericht 2011 (41, 43) ■ IöR Rechenprogramm zur Erstellung einer kommunalen Haushaltsprognose (22) ■ KDA: Die 5. Generation: KDA-Quartiershäuser ■ KVN: Prognose zur Entwicklung der Arztzahlen für das Jahr 2020 (56) ■ Landkreis Hildesheim Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim ■ MB Research: Kaufkraftkennziffern (29) ■ NBank: Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030 ■ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): Landesraumordnungsprogramm ■ NIW: Wohnungsmarktprognosen für Niedersachsen bis 2030 (54) ■ Website der Ortschaft Bledeln: Chronik der Ortschaft Bledeln ■ Website LSKN Regionaldatenbank (19, 39, 40, 42)

### Haftungserklärung

Dieser Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Es wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der CIMA können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Dieser Bericht darf ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA und ihrer Mitarbeiter.

