

## Strategiepapier Gemeinde Algermissen

### Ausrichtung der Gemeindeentwicklung - Baugebiete, Wohnungsmarkt, Innenentwicklung 2017 bis 2026

Entwurf

Eine positive Entwicklung der Gemeinde Algermissen ist wesentlich von der Entwicklung der Bevölkerung und des Immobilienmarktes abhängig. Hier ist eine strategische Ausrichtung der Gemeindeentwicklungspolitik durch den Rat der Gemeinde Algermissen gemeinsam mit der ABEG Baulandentwicklung Beteiligungsgesellschaft mbH, die die Gemeinde Algermissen (52%) gemeinsam mit der Volksbank e.G. Hildesheim-Lehrte-Pattensen (48%) betreibt, notwendig.

Das im Jahr 2013 durch die CIMA GmbH gefertigte Gemeindeentwicklungskonzept und die erst kürzlich vorgelegte Untersuchung des Pestel Institutes „Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Algermissen“ (November 2016) geben verschiedene Hinweise und Anregungen für die zukünftige Ausrichtung von Gemeindeentwicklungspolitik.

Für die 2005 gegründete ABEG Baulandentwicklung Beteiligungsgesellschaft mbH Algermissen ist der Gesellschaftszweck letztmalig am 16.12.2015 durch den Rat der Gemeinde Algermissen wie folgt geändert worden:

#### *Gegenstand der Gesellschaft*

*Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung an der/und die Übernahme der Geschäftsführung der ABEG Baulandentwicklungsgesellschaft mbH Algermissen GmbH & Co. KG, deren Zweck wiederum der Erwerb, die Erschließung, die Bebauung, die Veräußerung und die Verwaltung von bebauten und unbebauten Grundstücken in der Gemeinde Algermissen ist sowie der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken oder entsprechende Beteiligungen, die mittelbar der Baulandentwicklung dienen (Ersatzlandgestellung).*

Einer inhaltlich gleichlautenden Änderung des Gesellschaftsvertrages der ABEG Baulandentwicklungsgesellschaft mbH Algermissen GmbH & Co. KG wurde ebenfalls zugestimmt.

Am 24. Oktober 2012 haben die Gesellschafter in ihrer Gesellschafterversammlung einstimmig grundsätzliche Beschlüsse zu den weiteren Projekten und der Ausrichtung der Gesellschaft gefasst. Dazu gehören insbesondere:

*1. Baulandentwicklung wird in allen Ortschaften angestrebt, in folgenden, gleichrangigen Bereichen als besonders wichtig erachtet:*

- *II. Bauabschnitt Baugebiet Mühlenberg II (Realisierung 2013)*
- *Angemessenes Baugebiet für die Ortschaft Bledeln (Realisierung 2014)*

- *Entwicklung eines Baugebietes für die Ortschaft Algermissen*
- *Projekte zur Entwicklung der Ortsmitte Algermissen*

*2. In der Vergangenheit wurde nach Ersatzland lediglich projektbezogen gesucht. Zur Verbesserung der Flexibilität werden Ankäufe als Vorratsflächen über die gesamte Region angestrebt.*

*3. Bei der Geschäftstätigkeit ist die Ressourcenentwicklung (Personal, Kosten-/ Ertragsituation, Eigenkapitalausstattung) der Gesellschaft zu berücksichtigen. Eine positive Ertrags- und Kapitalentwicklung muss angestrebt werden. Eine Gewinnmaximierung ist aber nicht Gesellschaftszweck. Eine Ausschüttung wird auf Dauer nicht vorgesehen.*

...

Die Punkte 1 und 2 sind durch die erfolgreiche Erschließung und Vermarktung der Baugebiete in Bledeln (13 Bauplätze), Lühnde (34 Bauplätze) und Algermissen (52 Bauplätze) sowie der Baumaßnahme für das neue sOfA in der Jahnstraße in Algermissen und den Kauf der AVEG erfolgreich abgearbeitet worden.

In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass die Gründung der ABEG ein richtiger und wichtiger Schritt für die positive Entwicklung der Gemeinde Algermissen war und dass es eine sehr gute, verlässliche und tragfähige Partnerschaft mit der Volksbank Hildesheim-Lehrte-Pattensen eG gibt.

Notwendig ist jetzt eine weitergehende Diskussion und ein Strategiebeschluss für die weitere Ausrichtung der Gemeindeentwicklungspolitik der Gemeinde Algermissen. Als realistischer Zeitraum werden die nächsten 10 Jahre von 2017 bis 2026 in den Fokus genommen. Die Festlegungen in diesem Papier sind laufend, spätestens aber alle 2 bis 3 Jahre, zu überprüfen und fortzuschreiben.

## **Allgemeines**

Die Gemeinde Algermissen verfügt über hohe Potentiale für eine weitere positive Entwicklung.

- Eine sehr gute Infrastruktur (S-Bahn),
- die sehr gute Lage im Ballungsraum zwischen Hannover, Hildesheim und Braunschweig,
- ein anerkannt sehr hohes Niveau an Kinder- und Familienfreundlichkeit (Siegel „Kinderfreundliche Kommune“),
- eine vergleichsweise sehr gute Ausstattung mit Breitbandverbindungen,
- eine engagierte Bevölkerung mit hoher Bereitschaft zu ehrenamtlichem Engagement,
- Angebote für alle Altersgruppen (Mehrgenerationenhaus sOfA) und
- eine innovative geschlossen auftretende Gemeindepolitik

sind nur die Wichtigsten einer Vielzahl von Argumenten, die der Gemeinde Algermissen auch weiterhin eine sehr gute Gemeindeentwicklung ermöglichen wird.

Angestrebt wird daher, möglichst ein moderates Wachstum der Gemeinde Algermissen zu erreichen. Zumindest aber ist erklärtes Ziel, der demographischen Entwicklung so entgegen zu wirken, dass es zu einer mittelfristig gleichbleibenden Bevölkerungszahl kommt.

Hierfür müssen vor allem die Abwanderungsbewegungen innerhalb des Landkreises Hildesheim gestoppt werden. Dafür ist Wohnraum für alle Gruppen der Bevölkerung zu entwickeln.

Aufgrund der sich verändernden Wohnraumanforderungen ist eine erhöhte Bautätigkeit erforderlich.

### **Baulandentwicklung**

Der Schwung der letzten Jahre und die positiven Potentiale in der Entwicklung der Gemeinde Algermissen sollen weiter genutzt werden. In allen Ortschaften soll nach weiteren Bauflächen gesucht werden. Die höchsten Begehrlichkeiten der Bauwilligen bzw. der interessierten Käufer richten sich auf die Ortschaft Algermissen, nachfolgend auf Lühnde und die anderen Ortschaften. In allen, insbesondere aber in den kleineren Ortschaften können und sollen diese Potentialflächen auch Flächen innerhalb der Ortschaften sein.

Perspektivisch wird angestrebt, zu einem Gebiet, das aktuell im Verkauf steht,

- in der Ortschaft Algermissen bereits zu zwei weiteren Flächen und
- in der Ortschaft Lühnde bereits zu einer weiteren Fläche

die eigentumsrechtlichen Fragen geklärt zu haben. Darüber hinaus sollen in allen Ortschaften Grundstücke vorgehalten werden. Dabei sind die Eigenbedarfsregelungen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hildesheim zu beachten.

Zusammengefasst heißt das: Nach dem RROP des Landkreises Hildesheim soll sich Baulandentwicklung vor allem in der Ortschaft Algermissen abspielen. Alle anderen Ortschaften sollen nicht mehr wachsen als es der eigene Bedarf rechtfertigt („Eigenentwicklung“). Der Landkreis Hildesheim nimmt als Richtgröße für Eigenentwicklung einen Wert von 3 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohner an. Auf Grund einer Sonderregelung ist für Lühnde eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung möglich.

Zurzeit steht lediglich das Baugebiet „Am See“ in der Ortschaft Algermissen „baureif“ zur Verfügung. Hier sollen die Erschließung und der Hochbau im Jahr 2018 erfolgen.

### **Gewerbliche Innenentwicklung**

Die Innenentwicklung der Ortschaften Algermissen und Lühnde im gewerblichen Bereich ist planerisch voranzutreiben. Eine gute und umfangreiche Infrastruktur ist für die Attraktivität der Ortszentren unerlässlich.

Eine Umsetzung soll durch weitere Partner und Investoren forciert werden. Eine Beteiligung der ABEG erfolgt nur im Ausnahmefall.

### **Wohnungsbau**

In der Gemeinde Algermissen, insbesondere in der Ortschaft Algermissen, besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum. Insbesondere besteht ein hoher Bedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen und damit gleichzeitig auch altengerechten Wohnungen. Dieser Bedarf wird derzeit und wohl auch in Zukunft vom privaten Markt bedient. So sind zurzeit in der Ortschaft Algermissen (per 30.11.2016) 27 Wohnungen im Bau. In konkreter Planung und kurz vor der Umsetzung stehend sind 24 weitere Wohnungen in der Ortschaft Algermissen speziell für ältere Menschen (Kreiswohnbau Hildesheim „argentum“ 16 Wohnungen, im Nachgang zur Erweiterung der Seniorenresidenz Algermissen 8 Wohnungen durch Herrn Schneider).

Mit weiteren Interessenten für den Geschosswohnungsbau werden bereits Gespräche durch die Gemeindeverwaltung geführt.

Eine Umsetzung soll durch weitere Partner und Investoren forciert werden. Eine Beteiligung der ABEG erfolgt nur im Ausnahmefall.

### **Sozialer Wohnungsbau**

In der Ortschaft Algermissen besteht für eine ausgewogene Struktur auch ein Bedarf an sozialem Wohnungsbau. Preis- und belegungsgebundener Wohnraum ist für alle Altersgruppen notwendig. Zur Realisierung wird in gewissem Umfang ein finanzielles Engagement der Gemeinde Algermissen notwendig sein.

Auch hier werden bereits von der Gemeindeverwaltung Gespräche mit möglichen Investoren geführt.

Eine Umsetzung soll durch weitere Partner und Investoren erfolgen. Eine Beteiligung der ABEG erfolgt nur im Ausnahmefall.

### **Finanzen**

Entsprechend der bisherigen Beschlusslage ist darauf zu achten, dass ausreichend Eigenkapital in der Gesellschaft vorhanden ist. Hierfür ist eine Liquiditätsplanung durch die Geschäftsführung zu erstellen. Ggf. ist das Eigenkapital aufzustocken.

Steuerlich muss darauf geachtet werden, die Ausgaben und Einnahmen der ABEG möglichst gleichmäßig auf die Kalenderjahre zu verteilen.

## **AVEG**

Die ABEG hat die AVEG als 100%ige Tochter übernommen, um mit den einliegenden Flächen (78,2 ha) die Baulanderschließung vorrangig in der Gemeinde Algermissen forcieren bzw. ermöglichen zu können. Die Flächen liegen zum überwiegenden Teil in der Gemeinde Nordstemmen, in geringem Umfang auch im Bereich der Stadt Pattensen.

Nach intensiver Diskussion im Gesellschafterkreis der ABEG wird Folgendes festgehalten:

### ***Strategische Ausrichtung und Selbstverständnis der AVEG GmbH & Co. KG***

*Die AVEG hat Ackerland für den eigenen Bestand erworben. Es befinden sich 78,2 ha Ackerlandflächen in den Gemeinden Nordstemmen und Pattensen im Eigentum der Gesellschaft. Diese Flächen können sowohl als künftiges Bauland wie auch als Ersatzland dienen. Es ist grundsätzliches Ziel der AVEG, die Flächen in Nordstemmen und Pattensen in die Gemeinde Algermissen zu tauschen, insoweit keine Baulandentwicklung in der Gemeinde Nordstemmen eingeschränkt wird.*

*In der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft sollen die Ersatzlandflächen vorrangig für mögliche Baugebiete in der Gemeinde Algermissen genutzt werden. Darüber hinaus können auch Flächen für die Volksbank Immobilien- und Baulandentwicklungsgesellschaft Hildesheim-Lehrte-Pattensen mbH und deren Töchter im Geschäftsgebiet der Volksbank eG Hildesheim-Lehrte-Pattensen nach individueller Vereinbarung eingesetzt werden. Die Entscheidung der Sätze 1 und 2 wird je nach Bedarf situativ und einstimmig getroffen. Dabei sind die Bedingungen der abgeschlossenen Pachtverträge einzuhalten. Beim Weiterverkauf sind Nebenkosten und Beträge einer möglichen Pachtunterdeckung zu berücksichtigen. Eine vorweggenommene Aufteilung der Gesamtfläche ist nicht vorgesehen.*

*Die AVEG verlagert ihren Geschäftssitz in die Gemeinde Algermissen.*