

**Fallstudie**

**Demografischer Wandel  
in der  
GEMEINDE  
LEMWERDER**

**Abschlussbericht**

**Verfasser:**

**FORUM GmbH, Oldenburg  
Mai 2008**

## Gliederung

<b>1</b>	<b>Konzeption der Fallstudie .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Demografischer Wandel in Deutschland .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Die Gemeinde Lemwerder in der Übersicht .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>8</b>
4.1	Das Demografieprofil der Gemeinde Lemwerder.....	8
4.2	Bevölkerungsentwicklung.....	9
4.3	Altersstruktur der Gemeinde Lemwerder und ihrer Ortsteile .....	14
4.4	Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Lemwerder .....	18
4.5	Demografische Perspektiven der Gemeinde Lemwerder .....	24
<b>5</b>	<b>Potenziale, Problemlagen und Handlungsoptionen im demografischen Wandel .....</b>	<b>28</b>
5.1	Wohnen .....	28
5.2	Soziale Infrastruktur .....	36
5.2.1	Kinderbetreuung.....	36
5.2.2	Allgemeinbildende Schulen.....	39
5.2.3	Seniorenbezogene Infrastruktur.....	41
5.3	Querschnittsthemen .....	45

## 1 Konzeption der Fallstudie

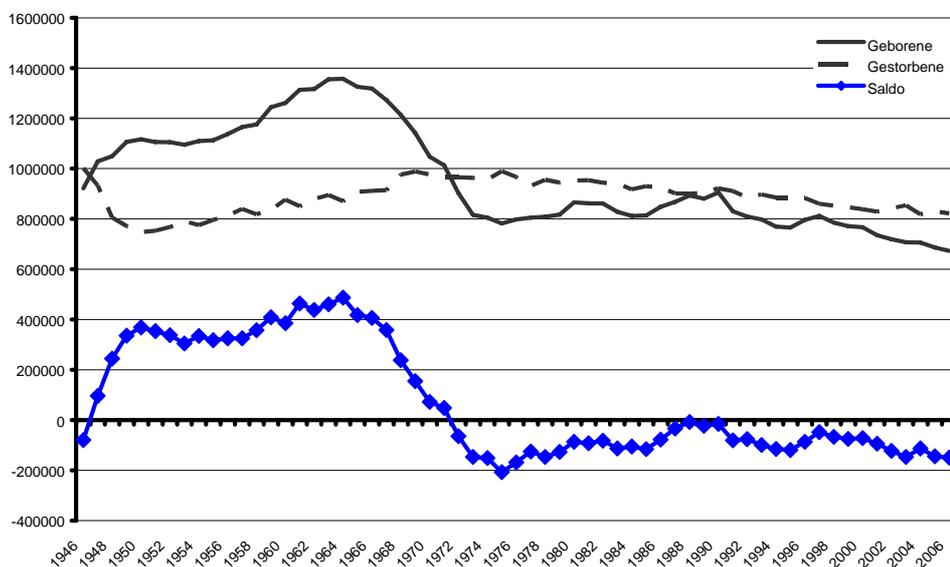
Die Fallstudie für die Gemeinde Lemwerder baut auf einer ‚Praxisstudie zum demografischen Wandel in der Region Bremen‘ auf, die die FORUM GmbH im Auftrag des Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. im Jahr 2006 erstellt hat. Die Einordnung der demografischen Strukturen und Entwicklungen Lemwerders in den nationalen und gesamtregionalen Zusammenhang lassen sich weitestgehend über diese Praxisstudie erschließen und sind daher nicht Gegenstand dieser Fallstudie.

Die Fallstudie für die Gemeinde Lemwerder ist in drei Bausteine gegliedert. Nach der Darstellung der demografischen Ausgangslage in Deutschland wird auf die konkreten Entwicklungen Lemwerders eingegangen, bevor Problemlagen, Potenziale und Handlungsoptionen in Bezug auf Wohnungsmarkt, Baulandentwicklung und sozialer Infrastrukturplanung skizziert werden. Um angesichts der Fülle des zugrunde liegenden Daten- und Informationsmaterials eine möglichst übersichtliche und anschauliche Darstellung zu erreichen, werden die wichtigsten Informationen zur besseren Lesbarkeit zu prägnanten Aussagen verdichtet und mit Graphiken hinterlegt.

## 2 Demografischer Wandel in Deutschland

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

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



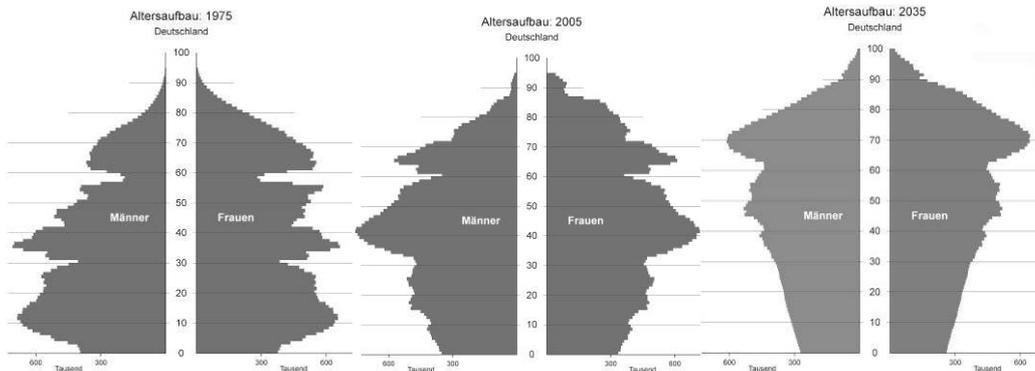
**Abb. 1: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Deutschland nach dem 2. Weltkrieg**

(Quelle: eigene Darstellung, Daten: Statistisches Bundesamt)

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

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

Die nachstehenden Graphiken bilden die Altersstruktur Deutschlands im Abstand von jeweils 30 Jahren ab, zeigen also etwa drei Generationenschritte auf<sup>1</sup>. Besonders gut ist das ‚Durchwachsen‘ der geburtenstarken 1960er-Jahrgänge zu erkennen, die vor allem dem Immobilienmarkt im Umland der Ballungsräume in den vergangenen Jahren spürbaren Auftrieb verschafft haben. Selbst im Jahr 2035 werden die dann etwa 70-Jährigen voraussichtlich von keinem anderen Altersjahrgang übertroffen werden!



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

(Quelle: Statistisches Bundesamt 2006)

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

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

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

Diese übergeordneten Tendenzen schlagen sich auch im Großraum Bremen, im Landkreis Wesermarsch und in der Gemeinde Lemwerder nieder. Je kleinräumiger der be-

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

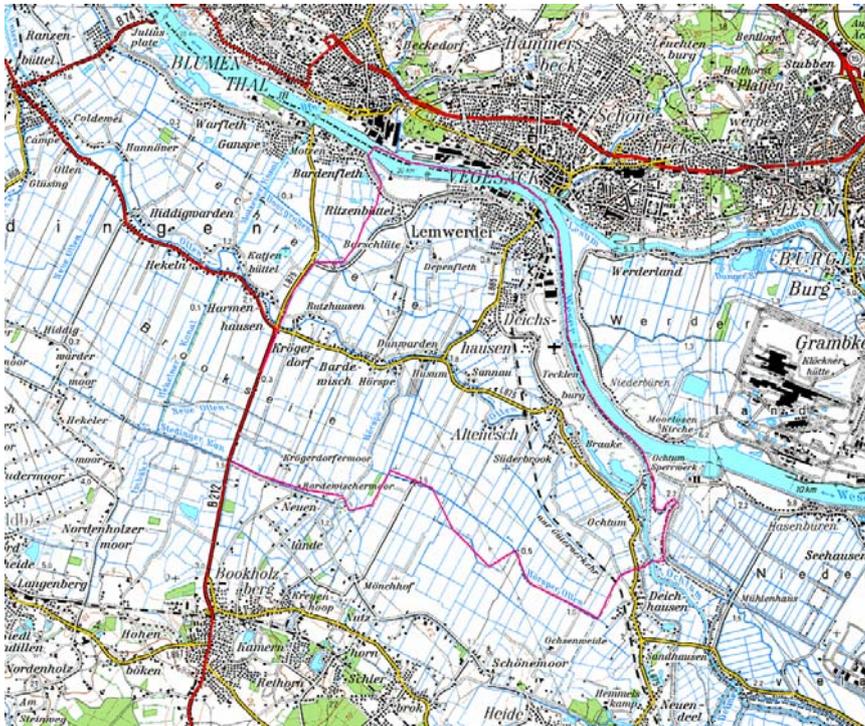
trachtete Raum ist, desto stärker wirken sich jedoch zusätzlich spezielle Sonderentwicklungen wie beispielsweise Baulandausweisungen, Unternehmensansiedlungen bzw. –aufgaben usw. aus. Durch das Fortschreiben bisheriger Trends können diese Entwicklungen im kommunalen Maßstab daher nur sehr bedingt erfasst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

Auftraggeber und Auftragnehmer sind übereingekommen, mit Blick auf die besonderen Verantwortlichkeiten der Kommunen diese Fallstudie auf die Bereiche ‚Wohnen‘ sowie ‚soziale Infrastruktur‘ zu konzentrieren.

### 3 Die Gemeinde Lemwerder in der Übersicht

Die Gemeinde Lemwerder ist südlich der Unterweser, angrenzend an die Stadt Bremen, die Gemeinden Berne und Ganderkesee und die Stadt Delmenhorst gelegen. Die Siedlungsschwerpunkte Lemwerders befinden sich in Wesernähe im Norden der Gemeinde. Der namensgebende Ortsteil Lemwerder ist mit 4.916 Einwohnern (Stand: 31.12.2006; Datenquelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Lemwerder) gleichzeitig größter Ortsteil der Gemeinde. Die Siedlungsentwicklung im Hauptort hat erst in den 1930er Jahren in größerem Umfang eingesetzt, als Folge der florierenden Industriebetriebe entlang der Weser, insbesondere im Flugzeug- und Schiffbau.

Alle weiteren Ortsteile der Gemeinde besitzen weitaus geringere Einwohnerzahlen. Deichshausen (südlich des Siedlungskerns) Lemwerder ist mit 881 Einwohnern der zeitstärkste Siedlungsbereich. Es folgen Süderbrook (314 Einwohner) im Süden der Gemeinde, Barschlüte (299, nordwestlich des Ortskerns) und Altenesch (zwischen Deichshausen und Süderbrook gelegen). Teilweise umfassen die Bauerschaften lediglich wenige Gebäude; zehn der 19 Ortsteile haben weniger als 100 gemeldete Einwohner.



**Abb. 3: Lage der Gemeinde Lemwerder und ihrer Ortsteile**  
(Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen)

Verflechtungen mit dem benachbarten Oberzentrum bestehen vorrangig mit den Stadtteilen in Bremen-Nord, die über die Weserfähre Lemwerder-Vegesack erreicht werden können. Die straßenseitige Erreichbarkeit der übrigen, stadtbremischen Bereiche leidet derzeit unter dem Fehlen einer leistungsfähigen Fernstraßenverbindung. Mit der geplanten Neutrassierung der B212 („B212 neu“), die im Stadtteil Bremen-Strom auf die neue B281 treffen wird, dürfte sich die Anbindung jedoch mittelfristig weitaus verbessern.

Das Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Lemwerder, d.h. Güter des täglichen Bedarfs und wesentliche personenbezogene Dienstleistungen konzentriert sich, soweit vorhanden, in hohem Maße auf den Ortskern.

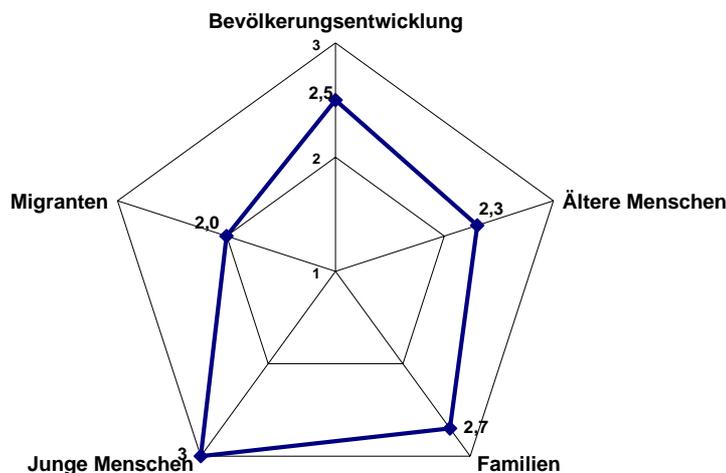
## 4 Ausgangslage

### 4.1 Das Demografieprofil der Gemeinde Lemwerder

#### **Lemwerders Demografieprofil:**

**Überdurchschnittlich hohe Betroffenheit von den wesentlichen Prozessen des demografischen Wandels, besonders hohe Betroffenheit im Bereich ‚junge Menschen‘.**

**Aber: Erhebliche Beeinflussung durch die (wirtschafts-)strukturellen Besonderheiten der Gemeinde.**



**Abb. 4: Mittelwerte der Demografie-Indikatoren für die Gemeinde Lemwerder**

Lesehilfe: Je geringer der Wert des einzelnen Indikators, desto geringer ist die relative ‚Betroffenheit‘ der Gemeinde in diesem Bereich

(Quelle: Eigene Berechnung & Darstellung auf Basis von Daten der Bertelsmann-Stiftung 2006)

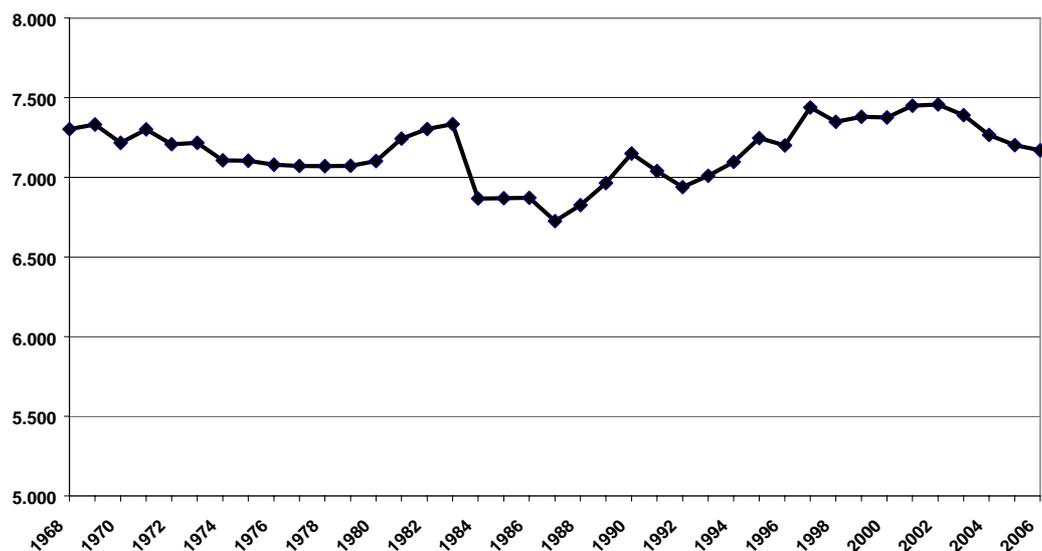
Beim Vergleich der fünf demografischen Faktoren (Bevölkerungsentwicklung, Ältere Menschen, Familien, Junge Menschen und Migration) mit allen Städten und Gemeinden des Kommunalverbundes nimmt die Gemeinde Lemwerder die letzte Position in der Ranking-Reihenfolge ein, mit einem Durchschnittswert von 2,5. Es ist daher aus aktueller Perspektive im regionalen Vergleich **bereits eine recht weit fortgeschrittene, überdurchschnittliche Betroffenheit vom Demografischen Wandel** festzustellen.

Eine besondere Betroffenheit der Gemeinde Lemwerder von den demografie-relevanten Prozessen lässt sich insbesondere bei den Indikatoren ‚Junge Menschen‘ und ‚Familien‘ identifizieren. So hat Lemwerder schon heute (2005) besonders niedrige Anteile an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren (18,6 %); bis 2020 könnte der Anteil nach den im Auftrag der Bertelsmann-Stiftung durchgeführten Berechnungen sogar auf 13,6 % fallen – ein Wert, der im gesamten Raum der Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten von lediglich 5 der ca. 100 Kommunen leicht unterboten werden würde. Im Bereich ‚Familien‘ macht sich neben dem auf der Ebene des Kommunalverbunds mit Abstand geringsten Frauenanteil bei den jungen Erwachsenen (45,9 %) auch der äußerst verhaltenen Zuzug von Familien in die Gemeinde bemerkbar. Es ist jedoch bereits an dieser Stelle festzustellen, dass die problematischen Indikatoren in hohem Maße auch durch die strukturellen Besonderheiten der Gemeinde, insbesondere die hohe Bedeutung industrieller Arbeitgeber vor Ort, beeinflusst sind.

## 4.2 Bevölkerungsentwicklung

**Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Lemwerder sind zwischen 1987 und 2002 zwar deutlich, aber in weitaus geringerem Umfang als in anderen Bremer Umlandkommunen gestiegen.**

**Nach 2002 hat sich ein Rückgang um inzwischen 4 % vollzogen.**

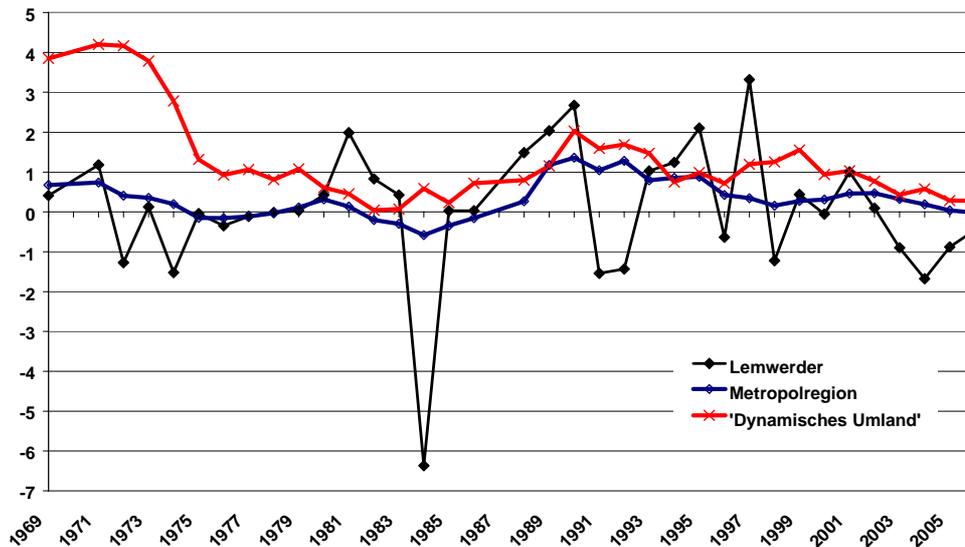


**Abb. 5: Einwohnerentwicklung der heutigen Gemeinde Lemwerder seit 1968**

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

Obgleich im unmittelbaren Bremer Umland gelegen, hat die Gemeinde Lemwerder in den vergangenen Jahrzehnten nicht das typische Muster der Bevölkerungsentwicklung aufgewiesen wie das Gros der klassischen Suburbanisierungsgemeinden im 1. Ring um das Oberzentrum. Anders als in diesen Gemeinden, zu denen z.B. Weyhe, Stuhr, Lilienthal, Ritterhude und Oyten gehören, hatte Lemwerder in den vergangenen vierzig Jahren insgesamt eine stagnierende Einwohnerentwicklung zu verzeichnen; wobei sich Wachstums- und Schrumpfungsphasen mehrfach abgewechselt haben.

Zum einen dürfte diese Abweichung vom regionalen Trend in hohem Maße durch die bereits angesprochene erschwerte verkehrliche Anbindung an das Oberzentrum bedingt sein; des Weiteren schlägt sich aber auch die ausgesprochen starke Konjunkturabhängigkeit der großen lokalen Industriebetriebe nieder. Einbrüche oder abrupte Anstiege bei der in Lemwerder gemeldeten Bevölkerung stehen vielfach in engem Zusammenhang mit stattgefundenem Arbeitsplatzabbau bzw. -zuwachs der bedeutenden Arbeitgeber in Lemwerder.



**Abb. 6: Jährliche prozentuale Einwohnerentwicklung der heutigen Gemeinde Lemwerder seit 1968 im regionalen Vergleich**

(„Dynamisches Umland“ = Stuhr, Weyhe, Ritterhude, Lilienthal, Oyten;

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

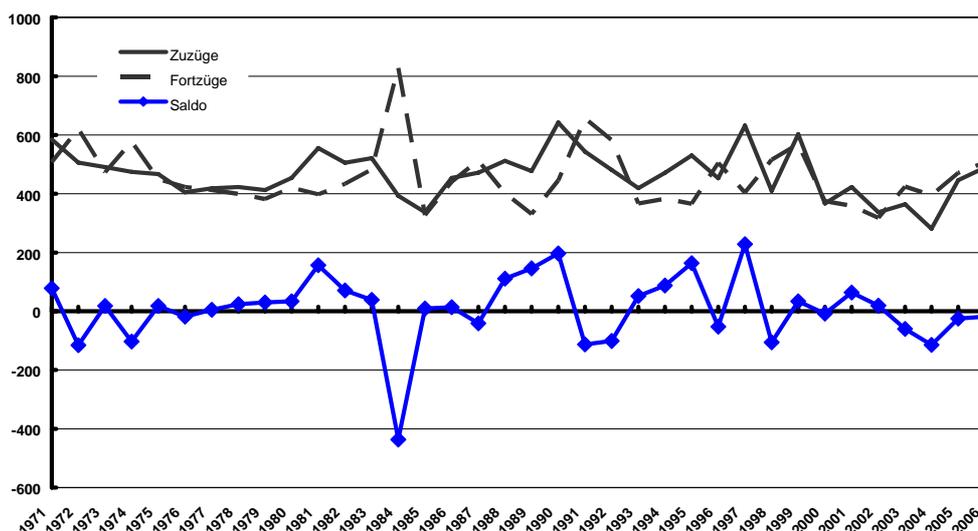
Abb. 6 veranschaulicht, dass die Veränderungsdaten der Einwohner Lemwerders auffällig häufig und stark zwischen positiven und negativen Werten pendelten und somit eine weitaus sprunghaftere Entwicklung als in anderen Teilräumen der Region stattgefunden hat. Selbst in der dynamischen regionalen Wachstumsphase in den 1990er Jahren verzeichnete Lemwerder in vier Jahren rückläufige Einwohnerzahlen.

Die höchste Einwohnerzahl Lemwerders in den heutigen Gemeindegrenzen innerhalb der zurückliegenden 40 Jahren wurde im Jahr 2002 mit 7.457 (Datenquelle: Bevölkerungsfortschreibung des NLS) erreicht. Binnen 15 Jahren hatte zuvor ein deutliches Wachstum von etwa 11 % stattgefunden, das in etwa auf dem Niveau des Wachstums in der Metropolregion lag. Gegenüber den Einwohnerzahlen Ende der 1960er Jahre bedeutete dies hingegen nur einen leichten Zuwachs, denn in den 1970er und vor allem Anfang der 1980er Jahre gab es teilweise erhebliche Rückgänge. In den vier Jahren zwischen 2003 und 2006 hat sich erneut ein markanter Einwohnerverlust von fast vier Prozent eingestellt – die Metropolregion insgesamt ist im selben Zeitraum noch leicht um 0,2 % gewachsen. Im Jahr 2007 hat sich wieder – die Vergleichsdaten des Landesamtes für Statistik für das Jahresende 2007 lagen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Studie noch nicht vor – hat sich wieder ein leichter Bevölkerungsanstieg eingestellt, der in erster Linie im Zusammenhang mit der dynamischen Arbeitsplatzentwicklung im ortsansässigen Schiffbau und im Windenergiebereich stehen dürfte.

**Mit wenigen Ausnahmen in den 1990er Jahren hatte Lemwerder in den vergangenen Jahrzehnten ein Geburtendefizit. Ausschlaggebend für Einwohnerzuwächse waren in erster Linie Wanderungsgewinne, die ihr Maximum zwischen 1988 und 1997 erreicht haben. Seit 2003 besitzt Lemwerder eine negative Wanderungsbilanz.**

Das Wanderungsgeschehen war in der Vergangenheit weitaus bedeutender für die Einwohnerentwicklung der Gemeinde als das Geburten-/Sterbefälle-Verhältnis. So schwankten die Wanderungssalden in den vergangenen Jahren zwischen +228 (1997) und -436 (1984), während der natürliche Saldo sich lediglich zwischen +22 (1972) und -39 (2005) bewegte. Bedeutsam ist jedoch, dass sich die Entwicklungen vielfach überschneiden, d.h. Geburtenüberschüsse wurden zumeist in Phasen hoher Wanderungsgewinne erzielt, während z.B. die Wanderungsverluste in den vergangenen Jahren mit Sterbeüberschüssen einhergingen. Teilweise lassen sich diese Entwicklungen durch die beteiligten Altersgruppen erklären, denn an Zu- und Fortzügen sind erfahrungsgemäß vor allem junge Menschen – potenzielle Eltern – beteiligt; teilweise sind die Parallelen aber auch durch die (zufällige) zeitliche Überlagerung von geburtenstarken Jahrgängen in der Familiengründungsphase einerseits und hoher internationaler Zuwanderung nach Deutschland andererseits verursacht.

Wanderungsgewinne hat Lemwerder vor allem zwischen 1988 und 1997 erzielt – alleine in diesem 10-Jahres-Zeitraum betrug die summierte Wanderungsbilanz + 720 Personen. Auffallend im Vergleich mit anderen Kommunen der Region ist jedoch der eher verhaltene Anstieg der Zuzüge in dieser dynamischen Wachstumsphase der Region. Anschließend wurden nur noch in einzelnen Jahren leichte Zuzugsüberschüsse erreicht; seit 2003 ist der Wanderungssaldo durchweg negativ, mit einer summierten Abwanderung von 217 Personen. Ausschlaggebend für die Wanderungsverluste ist in erster Linie der Rückgang der Zuzüge, die zwischen 2003 und 2006 um ein Viertel unter dem noch Ende der 1990er Jahre registrierten Niveau lagen. Dass auch die Fortzüge rückläufig sind – wenngleich nur um 10 % - weist darauf hin, dass die Umzugsbereitschaft der Bevölkerung generell leicht rückläufig ist.

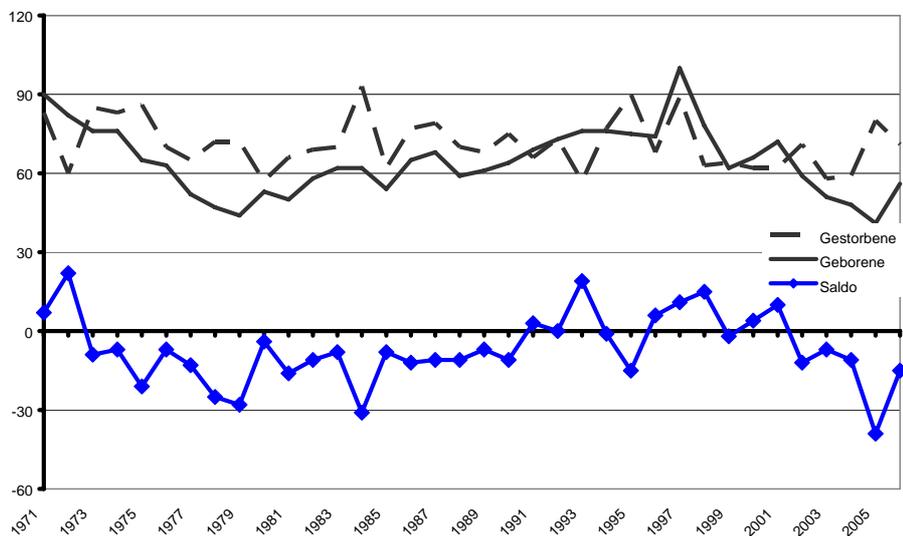


**Abb. 7: Wanderungsgeschehen der Gemeinde Lemwerder**

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

**Die markanten Geburtenrückgänge in den letzten Jahren sind primär auf die mit dem demografischen Wandel im Zusammenhang stehenden altersstrukturellen Verschiebungen zurückzuführen, denn die potenziellen Elternjahrgänge brechen aktuell deutschlandweit ein.**

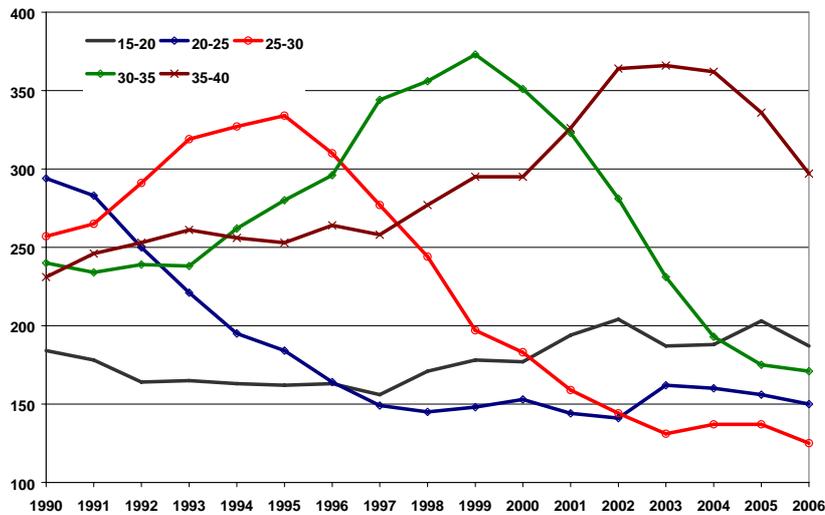
Mit Ausnahme weniger Jahre mit Geburtenüberschüssen vor allem in den 1990er Jahren lag der natürliche Saldo der Gemeinde Lemwerder meist zwischen Null und -30 Personen. Die Sterbefälle waren dabei recht stabil mit jährlichen Werten zwischen 60 und 90, wohingegen die Geburtenzahlen recht deutliche Entwicklungen vollzogen haben. Innerhalb von etwa zwanzig Jahren sind die jährlichen Geburten zunächst um mehr als 50 % gestiegen (1975 – 1979: Durchschnittswert 54; 1995-1999: 78), seither ist aber wieder ein ebenso deutlicher Rückgang zu konstatieren, sogar unter das Ausgangsniveau der 1970er Jahre (2002-2006: 51). Im Jahr 2005 wurde mit lediglich 41 gar die niedrigste Geburtenzahl der gesamten Zeitreihe registriert.



**Abb. 8: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lemwerder**

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

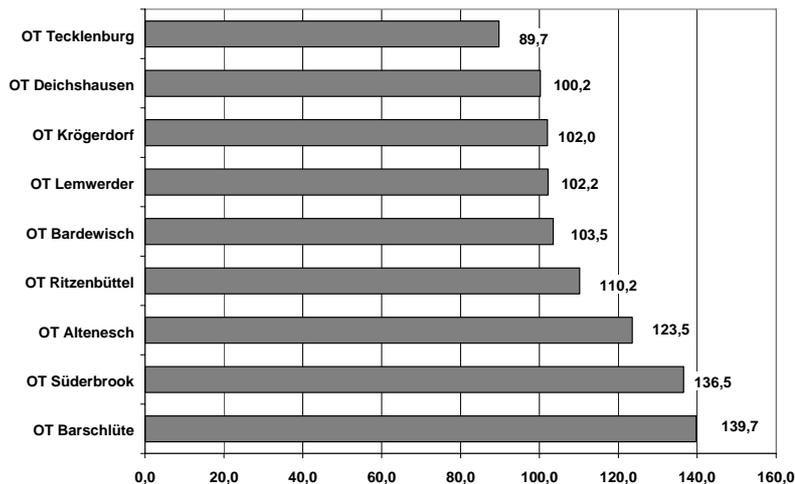
Diese Geburtenrückgänge sind in engem Zusammenhang mit dem altersstrukturellen Aufbau der Bevölkerung zu sehen: In der Gemeinde Lemwerder – wie auch deutschlandweit – treten seit einigen Jahren weitaus geburtenschwächere Jahrgänge in die Familiengründungsphase ein. Gegenüber 1997 besaß Lemwerder im Jahr 2006 – in erster Linie bedingt durch die in Kapitel 2 beschriebenen gesellschaftlichen Prozesse („Pillenknicke“ in den 1970er Jahren), aber auch durch rückläufige Zuzüge der betreffenden Altersgruppen – 52 % weniger Frauen im Alter zwischen 25 und 35, also dem Alter, in dem die meisten Frauen ihre Kinder zur Welt bringen. Wie Abb. 9 zeigt, ist auch in den kommenden Jahren zunächst keine Erholung zu erwarten, denn die Zahl der 25- – 30-Jährigen weist weiterhin eine rückläufige Tendenz auf. Durch die recht starken Geburtenjahrgänge in den 1990ern könnte jedoch nach 2010 eine vorübergehende Stabilisierung eintreten, wenn die heute zwischen 15- und 20-Jährigen in die Familiengründungsphase eintreten.



**Abb. 9: Entwicklung der Altersgruppen (Frauen) zwischen 15 und 40 Jahren in der Gemeinde Lemwerder seit 1990**  
 (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Bevölkerungsfortschreibung)

**Lemwerders Ortsteile haben sich in den vergangenen Jahrzehnten sehr unterschiedlich entwickelt. In den meisten Teilräumen hat lediglich ein verhaltenes Wachstum stattgefunden, während die Einwohnerzahlen vor allem in Barschlüte, Süderbrook und Altenesch um mehr als 20 % gestiegen sind.**

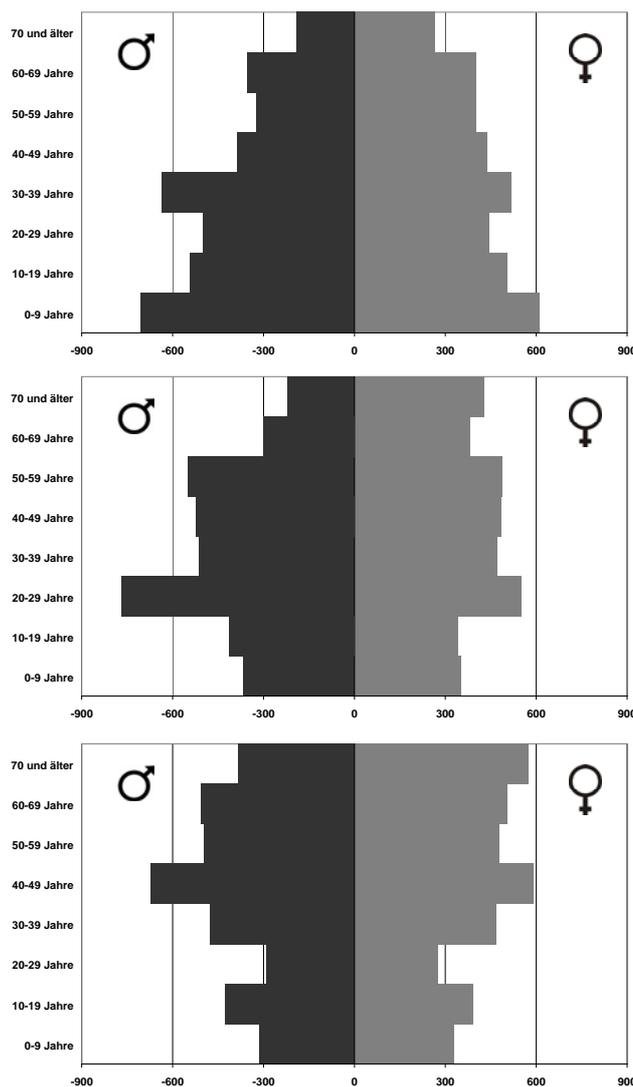
Wird der Blick von der Ebene der Gemeinde auf die Ortsteile gelenkt, fällt auf, dass sich die Entwicklung in Lemwerder auf kleinräumiger Ebene durchaus differenziert vollzogen hat. Insbesondere als Folge von Siedlungsentwicklungen haben Barschlüte, Süderbrook und Altenesch deutliche Einwohnerzuwächse erlebt, während die anderen Teilräume weitgehend stabile Einwohnerzahlen aufweisen und Tecklenburg sogar einen Rückgang um ein Zehntel hinnehmen musste.



**Abb. 10: Einwohnerentwicklung in ausgewählten Ortsteilen der Gemeinde Lemwerder seit 1990 (Index: 1990 = 100)**  
 (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Einwohnermeldeamtsdaten der Gemeinde Lemwerder)

### 4.3 Altersstruktur der Gemeinde Lemwerder und ihrer Ortsteile

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



**Abb. 11: Altersstruktur der Gemeinde Lemwerder 1970 (oben), 1990 (Mitte) und 2006 (unten)**

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

***In den vergangenen vier Jahrzehnten hat sich eine zunehmende ‚Schieflage‘ beim Altersaufbau der Bevölkerung eingestellt. Zunahmen gibt es vor allem bei den Senioren über 60 und den 40-bis 49-Jährigen. Stark zurückgegangen gegenüber 1990 ist vor allem die Gruppe der jungen Erwachsenen zwischen 20 und 29 Jahren.***

Wie stark sich der Altersaufbau der Bevölkerung seit 1970, der Phase des deutschlandweiten Einbruchs der Geburtenzahlen, gewandelt hat, zeigt Abb. 11: Während die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen vor knapp vierzig Jahren noch am stärksten vertreten waren, gibt es heute beispielsweise weniger Kinder zwischen 0 und 9 Jahren als über 70-Jährige. Die Einwohnerzahl Lemwerders ist am Jahresende 2006 fast identisch mit der des Jahres 1970 (-0,6 %); dennoch ist die Zahl der Menschen im Alter von unter 40 Jahren um ein Drittel zurückgegangen, die über 40-Jährigen sind demgegenüber um mehr als die Hälfte gewachsen, die über 70-Jährigen haben sich sogar mehr als verdoppelt (+116 %)!

Diese Zahlen zeigen bereits deutlich, dass der demografische Wandel auch in Lemwerder bereits weit fortgeschritten ist, und nicht etwa gerade erst einsetzt. Zunehmend werden diese Entwicklungen aber zur Problemstellung für die Kommunen, denn die letzte Babyboomgeneration der heute etwa 40-Jährigen verlässt derzeit recht abrupt die besonders aktive Phase im Hinblick auf Geburten und Wohneigentumsbildung. Auf die Folgewirkungen wird in den folgenden Kapiteln noch näher einzugehen sein – festzuhalten bleibt allerdings, dass der sich aktuell regionsweit weiter deutlich verschlechternde natürliche Bevölkerungssaldo in engem Zusammenhang mit den beschriebenen Altersstrukturen steht.

Hinzuweisen ist aber nochmals auch auf zwei Spezifika der heutigen Altersstruktur, die in ähnlicher Ausprägung in nahezu allen Kommunen der Region – mit Ausnahme der Oberzentren – festzustellen sind: Das Fehlen der jungen Erwachsenen (vgl. auch Abb. 9) und der überproportionale Besatz der Altersgruppe in den 40ern. Lemwerder besitzt heute weit mehr als doppelt so viele Menschen in den 40ern wie in den 20ern. Beide Merkmale stehen einerseits mit den generellen demografischen Strukturen Deutschlands im Zusammenhang, sind zudem aber auch als Folge der typischen Stadt-Umland-Wanderungen in den unterschiedlichen Lebensphasen zu interpretieren: So wandern heute gerade junge Menschen aus Gründen der Berufsausbildung, der Arbeitsplatzwahl oder des Studiums in die großen Zentren der Region und darüber hinaus ab. Auf der anderen Seite sind die (teilweise aus den Zentren zugezogenen) Eigentumsbildner der letzten 1990er Jahre aktuell besonders häufig in Lemwerder anzutreffen; dies erklärt den überdurchschnittlich starken Besatz der Altersgruppe 40+, der somit nicht nur auf die 1960er Babyboomer-Jahrgänge zurückzuführen ist.

Das Altersmuster in den Ortsteilen der Gemeinde Lemwerder weist angesichts der unterschiedlichen Entwicklungen, Strukturen und funktionalen Hintergründe ein recht heterogenes Bild auf. Wie Tab. 1 zeigt, existieren sowohl bei den Altersgruppenanteilen der Kinder und Jugendlichen (0-19 Jahre) wie auch bei den Senioren und Hochbetagten bemerkenswerte Unterschiede zwischen den Ortsteilen, die sich zudem auch im jeweiligen Durchschnittsalter ausdrücken. So ist nicht einmal jeder sechste Einwohner (15,9 %) Tecklenburgs – mit einem Durchschnittsalter von über 46 Jahren mit Abstand ältester der dargestellten Ortsteile – unter 20 Jahre alt, während der entsprechende Anteil im jungen Ortsteil Barschlüte (Durchschnittsalter 38,9 Jahre) mehr als doppelt so hoch ist (32,7 %). Die beiden größten Ortsteile – Lemwerder und Deichshausen – gehören mit einem Durchschnittsalter von jeweils über 43 Jahren zu den ältesten. Bereits heute zählt jeder dritte Einwohner in den Ortsteilen Deichshausen, Krögerdorf und Tecklenburg zu den Senioren – in Barschlüte, Altenesch, Süderbrook und Ritzenbüttel liegt der Anteil lediglich bei rund einem Viertel. Auffallend sind zudem auch die hohen Anteile der Altersgruppe

80+ in Süderbrook und Ritzenbüttel; in Ritzenbüttel ist bereits jeder dreizehnte Einwohner (7,6 %) mindestens 80 Jahre alt. Gemeindeweit fällt etwa jeder Zwanzigste in diese Kategorie.

**Zwischen den Ortsteilen bestehen erhebliche altersstrukturelle Unterschiede, die in erster Linie vom Ausmaß der Siedlungsentwicklungen der zurückliegenden Jahre bestimmt werden. In Tecklenburg sind die Prozesse des demografischen Wandels besonders weit fortgeschritten, wohingegen Barschlüte heute noch als vergleichsweise ‚jung‘ charakterisiert werden kann.**

**Der Hauptort Lemwerder besitzt die mit Abstand größte Attraktivität für junge Erwachsene.**

	Anteil U20 [%]	Anteil 60+ [%]	Anteil 80+ [%]	Durchschnittsalter [Jahre]
Lemwerder	21,1	29,0	5,4	43,3
Barschlüte	32,7	24,8	4,3	38,4
Deichshausen	21,9	31,2	4,1	43,4
Altenesch	24,0	25,0	4,2	41,2
Tecklenburg	15,9	33,8	3,2	46,1
Süderbrook	27,7	25,2	6,5	40,9
Bardewisch	24,6	23,9	1,5	40,1
Ritzenbüttel	28,3	26,1	7,6	41,7
Krögerdorf	31,0	32,1	3,6	40,4

**Tab. 1: Altersstrukturen in den Ortsteilen der Gemeinde Lemwerder 2006**

Lesehilfe: Farbige Signaturen geben relative Betroffenheit der jeweiligen Ortsteile vom demografischen Wandel im Hinblick auf diesen Indikator an:

grün: vergleichsweise geringe Betroffenheit,

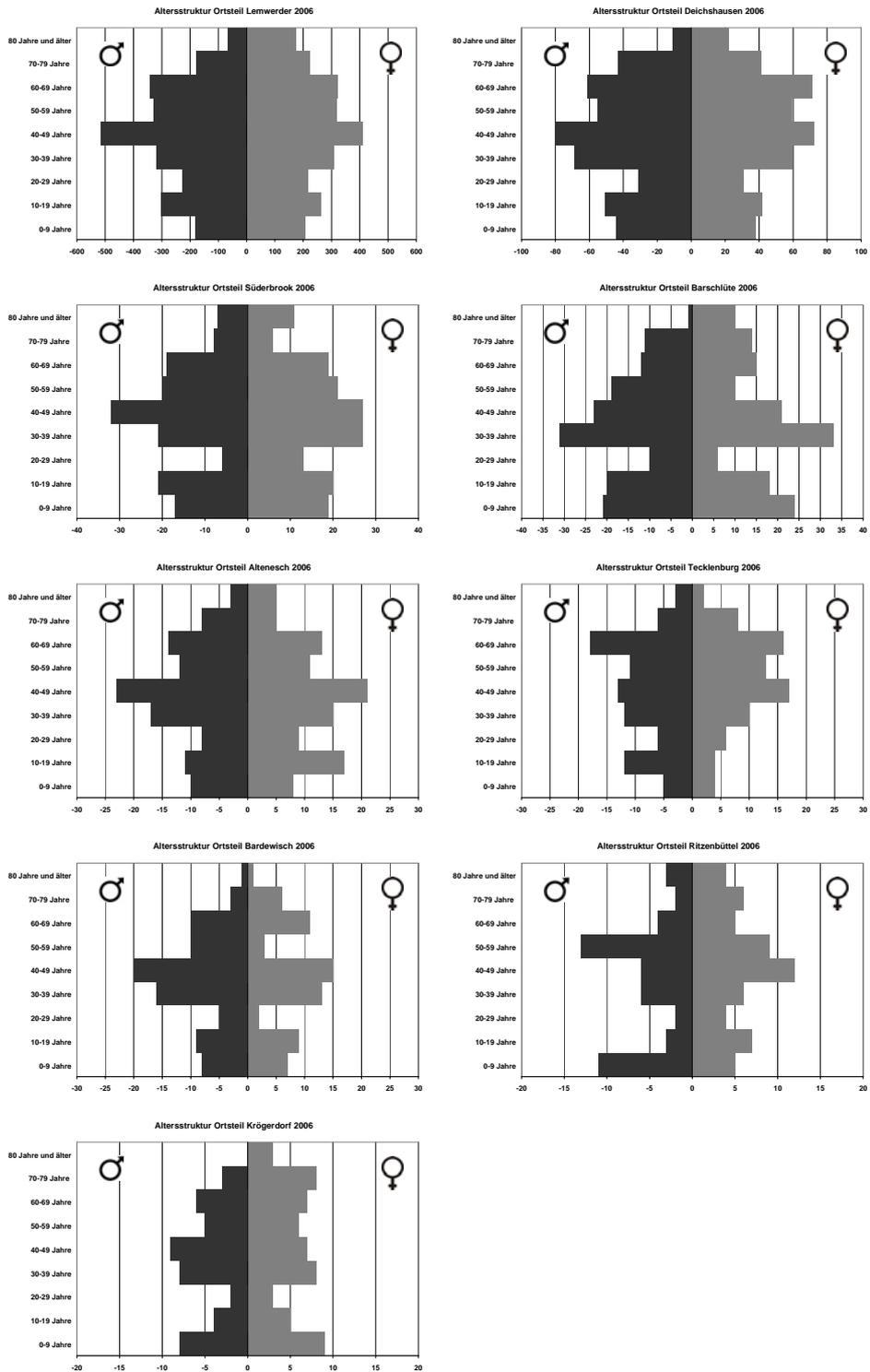
gelb: mittlere Betroffenheit,

rot: hohe Betroffenheit

(Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Einwohnermeldeamtsdaten der Gemeinde Lemwerder)

Sehr anschaulich lassen sich die altersstrukturellen Spezifika der Ortsteile auch durch die sog. Alterspyramiden darstellen (vgl. Abb. 12). Dabei wird deutlich:

- Fast alle Ortsteile sind heute durch hohe Bevölkerungsanteile der Altersgruppe 40 - 49 gekennzeichnet.
- Ebenso klar lässt sich das ‚Fehlen‘ der jungen Erwachsenen in den 20ern erkennen. Speziell die kleineren Ortsteilen in Randlage sind offenbar für diese, für die Ortsentwicklung so bedeutende Altersgruppe unattraktiv, denn hier liegen die Anteilswerte mitunter noch weit unter dem Wert des Hauptortes Lemwerder (9,9 %): Bardewisch: 5,2 %; Krögerdorf: 5,9 %; Ritzenbüttel: 6,5 %.
- Im Hinblick auf die fortgeschrittene Alterung, bzw. das Vorhandensein hoher Anteile älterer Einwohner ist festzuhalten, dass schon heute in Tecklenburg die 60 – 69-Jährigen und in Ritzenbüttel die 50 – 59-Jährigen die größte Altersgruppe darstellen.
- Der Impuls durch das neue Wohngebiet im Ortsteil Barschlüte lässt sich gut an dem hohen Anteil 30 – 39-Jähriger erkennen, der mit 25 % etwa zehn Prozentpunkte über dem gemeindeweiten Durchschnittswert liegt.



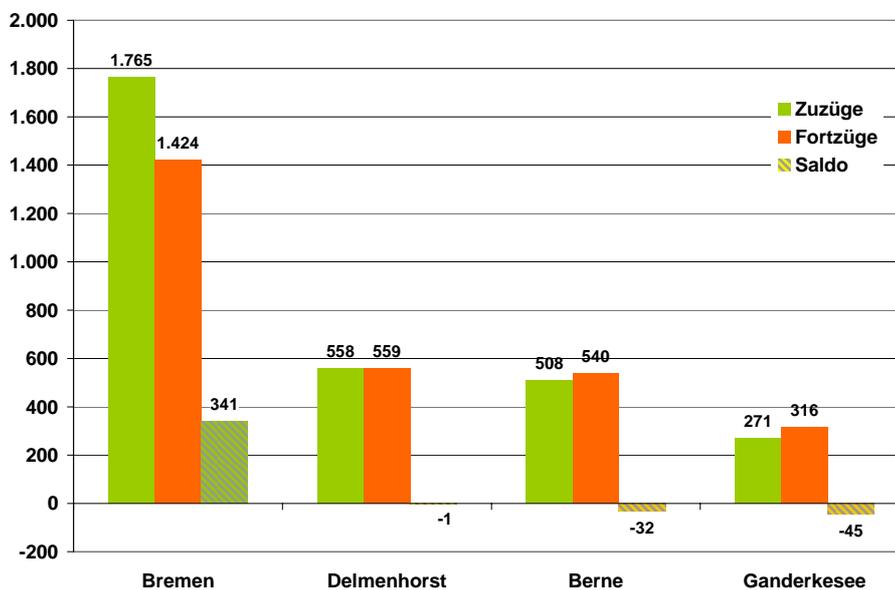
**Abb. 12: Altersstruktur der Ortsteile der Gemeinde Lemwerder mit mehr als 100 Einwohnern am 31.12.2006**  
 (Quelle: Eigene Darstellung, Meldeamtsdaten der Gemeinde Lemwerder)

#### 4.4 Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Lemwerder

Die herausragende Bedeutung des Wanderungsgeschehens für die Bevölkerungsentwicklung Lemwerders ist bereits mehrfach angesprochen worden. Im Folgenden sollen die Strukturen und Entwicklungen der regionalen Wanderungsverflechtungen, die etwa die Hälfte des Wanderungsumfangs der Gemeinde ausmachen, weitergehend untersucht werden. Dabei werden eigene Auswertungen der Einwohnermeldeamtsdaten der Gemeinde herangezogen.

**Das Gros der regionalen Wanderungen Lemwerders findet mit dem Oberzentrum statt, wenngleich der Umfang weit hinter dem anderer Umlandkommunen Bremens zurücksteht. Während Lemwerder aus Bremen im betrachteten Zeitraum 1987 – 2006 einen beträchtlichen Zuzugsplus erzielte, verzeichnet die Gemeinde leichte Wanderungsverluste an Berne und Ganderkese.**

Ein Blick auf die Grafik der Wanderungsverflechtungen mit den Nachbarkommunen, die gleichzeitig die mit Abstand bedeutendsten Wanderungsverflechtungen mit Lemwerder aufweisen, zeigt sehr deutlich die überragende Rolle der Stadt Bremen im Zeitraum zwischen 1989 und 2006 auf. Sowohl bei den Zuzügen als auch bei den Fortzügen ist Bremen bedeutender als die drei übrigen Kommunen zusammen. Zudem ist Bremen die einzige der vier analysierten Kommunen, mit denen Lemwerder Wanderungsgewinne realisieren konnte: Auf sechs Zuzüge aus Bremen kommen lediglich etwa fünf Fortzüge aus Lemwerder in das Oberzentrum. Die Wanderungssalden Lemwerders mit Delmenhorst, Berne und Ganderkese fallen dagegen recht gering aus: Hier lagen Zu- und Fortzüge ungefähr gleichauf, jeweils mit leichten Nachteilen seitens Lemwerder.

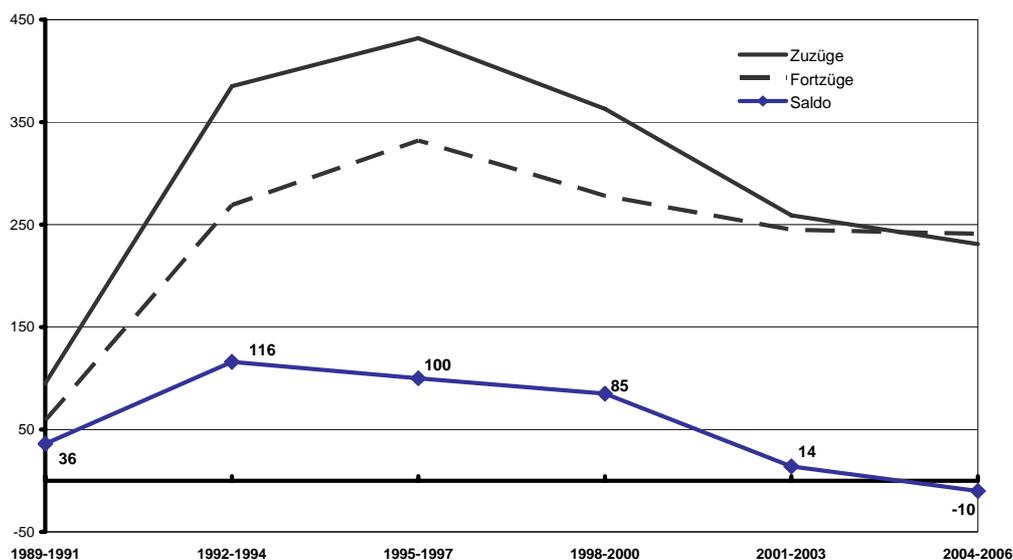


**Abb. 13: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Lemwerder mit den Nachbarkommunen zwischen 1989 und 2006**  
(Quelle: Eigene Berechnungen, Einwohnermeldeamtsdaten der Gemeinde Lemwerder)

Dass sich die beschriebenen Verflechtungsmuster in den vergangenen Jahren nicht stabil und gleichmäßig entwickelt haben und daher nicht ohne weiteres in die Zukunft fortgeschrieben werden können wird deutlich, wenn die Zu- und Fortzüge im Zeitverlauf betrachtet werden.

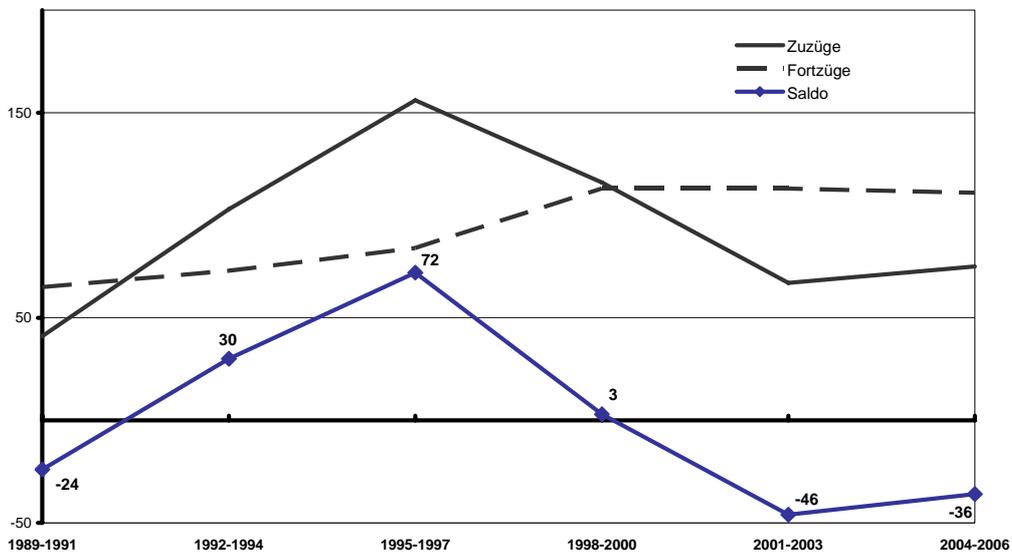
**Die regionalen Wanderungsverflechtungen Lemwerders sind im Umbruch, so erzielte Lemwerder zuletzt keine Wanderungsgewinne mehr mit Bremen und Delmenhorst.**

Die Einwohnerwanderungen zwischen Lemwerder und den regionalen Zentren befinden sich offenbar derzeit in einem markanten strukturellen Umbruch: Noch in den 1990er Jahren konnte Lemwerder zwar rückläufige aber doch beträchtliche Wanderungsgewinne aus Bremen im Umfang von ca. 100 Personen im 3-Jahres-Zeitraum realisieren (vgl. Abb. 14). Zwischen 2001 und 2003 war das Zuzugsplus aus Bremen nur noch minimal (+14); im letzten betrachteten Zeitraum zwischen (2004 und 2006) ist Lemwerders Bilanz sogar negativ ausgefallen. Bemerkenswert ist dabei, dass Zu- wie Fortzüge eine gleichgerichtete Entwicklung vollzogen haben, die Zuzüge jedoch stärkeren Schwankungen unterworfen waren. Ganz ähnlich hat sich die Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Hinblick auf das benachbarte Mittelzentrum Delmenhorst vollzogen; die jüngsten Einwohnerverluste waren sogar noch etwas größer (vgl. Abb. 15).



**Abb. 14: Wanderungsbeziehungen der Gemeinde Lemwerder mit der Stadt Bremen zwischen 1989 und 2006**

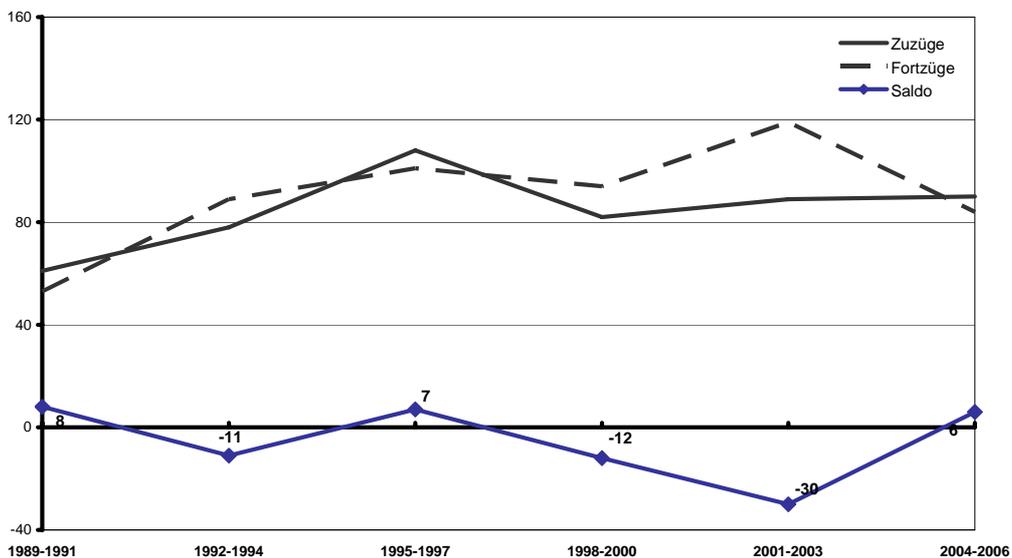
(Quelle: Eigene Berechnungen, Einwohnermeldeamtsdaten der Gemeinde Lemwerder)



**Abb. 15: Wanderungsbeziehungen der Gemeinde Lemwerder mit der Stadt Delmenhorst zwischen 1989 und 2006**

(Quelle: Eigene Berechnungen, Einwohnermeldeamtsdaten der Gemeinde Lemwerder)

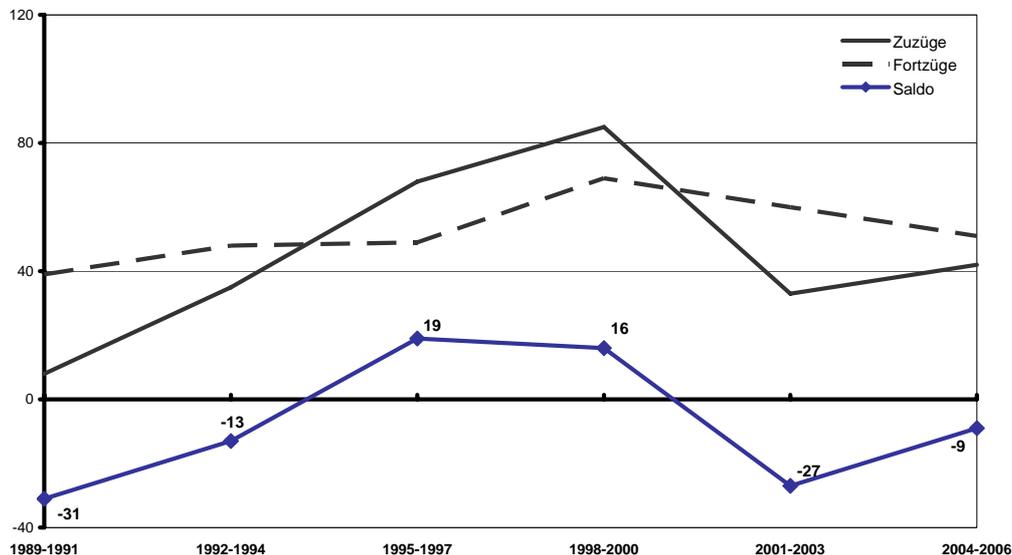
Mit der westlichen Nachbargemeinde Berne weist Lemwerder kein derart klares Entwicklungsmuster bei den Wanderungen auf (vgl. Abb. 16). Allerdings ist festzustellen, dass zwischen 2004 und 2006 eine leicht positive Tendenz nach zuvor zwei 3-Jahres-Zeiträumen mit Wanderungsverlusten registriert wurde.



**Abb. 16: Wanderungsbeziehungen der Gemeinde Lemwerder mit der Gemeinde Berne zwischen 1989 und 2006**

(Quelle: Eigene Berechnungen, Einwohnermeldeamtsdaten der Gemeinde Lemwerder)

Obwohl Ganderkesee deutlich andere strukturelle Gegebenheiten als Bremen und Delmenhorst aufweist, haben die Wanderungsverflechtungen Lemwerders mit der südlichen Nachbargemeinde eine ähnliche Entwicklung wie mit diesen Zentren vollzogen, mit leicht positiven Salden in den 1990er Jahren und Wanderungsverlusten nach 2000.

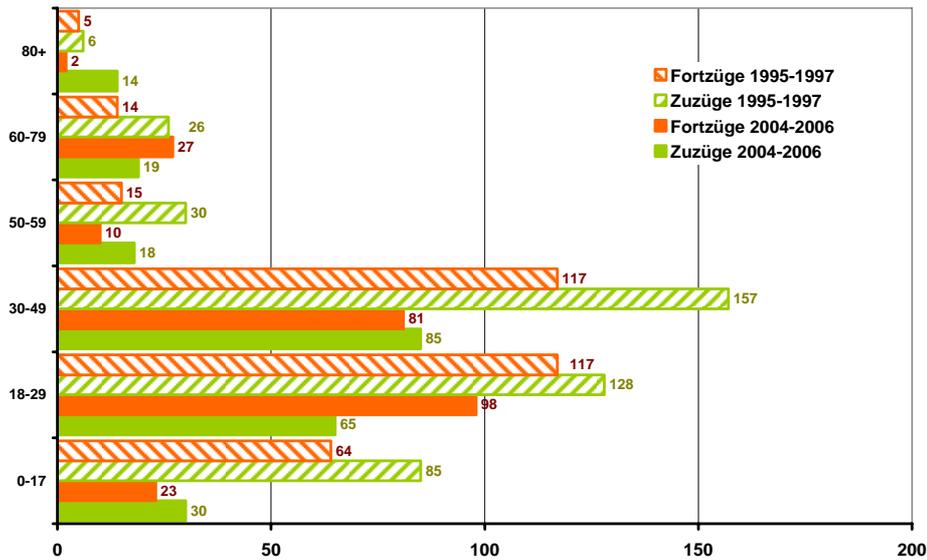


**Abb. 17: Wanderungsbeziehungen der Gemeinde Lemwerder mit der Gemeinde Ganderkesee zwischen 1989 und 2006**  
(Quelle: Eigene Berechnungen, Einwohnermeldeamtsdaten der Gemeinde Lemwerder)

Weitergehende Hinweise auf Wanderungstendenzen, -motive und -perspektiven liefern die altersbezogenen Auswertungen der vorliegenden Daten. Hierzu werden die altersspezifischen Wanderungsbeziehungen mit Bremen, Delmenhorst und Berne, nunmehr spezifiziert nach Altersgruppen, in zwei 3-Jahres-Zeiträumen beispielhaft betrachtet. Zwischen 1995 – 1997 erzielte Lemwerder letztmals hohe Wanderungsgewinne, zwischen 2004 und 2006 hatte sich bereits der Übergang zu Wanderungsverlusten sowie Einwohnerrückgang vollzogen.

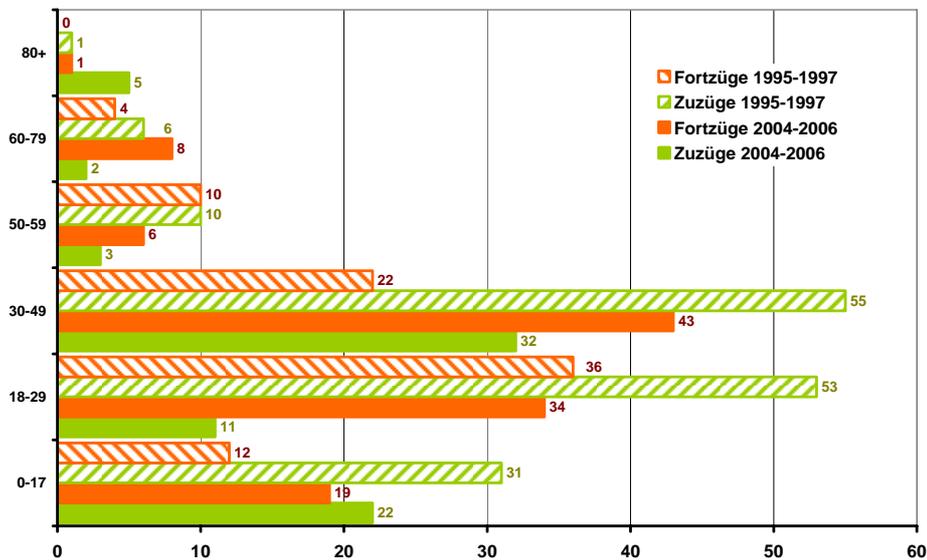
Die Wanderungsgewinne aus der Stadt Bremen in den 1990er Jahren beruhten erwartungsgemäß in erster Linie auf Familienwanderungen; d.h. es zogen wesentlich mehr Menschen in den Altersgruppen 0 -17 und 30 – 49 aus Bremen zu als nach Bremen abwanderten (Saldo: +65). Auch bei anderen Altersgruppen konnte Lemwerder zwischen 1995 und 1997 eine leicht positive Bilanz erzielen, insbesondere bei den jungen Erwachsenen zwischen 18 und 29 Jahren (+ 11 Personen), der aufgrund von Ausbildungs- und Arbeitsplatzsuche wanderungsfreudigsten Altersgruppe. In den letzten drei Jahren präsentieren sich die Verhältnisse jedoch völlig verändert: Bei den Familienaltersgruppen ist das Plus auf einen Bruchteil geschrumpft (+11), das nicht einmal ausreicht, um die inzwischen entstandenen Wanderungsverluste bei den jungen Erwachsenen (-30) zu kompensieren.

**Lemwerder hat für Familien aus Bremen und Delmenhorst deutlich an Attraktivität eingebüßt; zudem verliert Lemwerder inzwischen in erheblichem Umfang junge Erwachsene an die Zentren.**



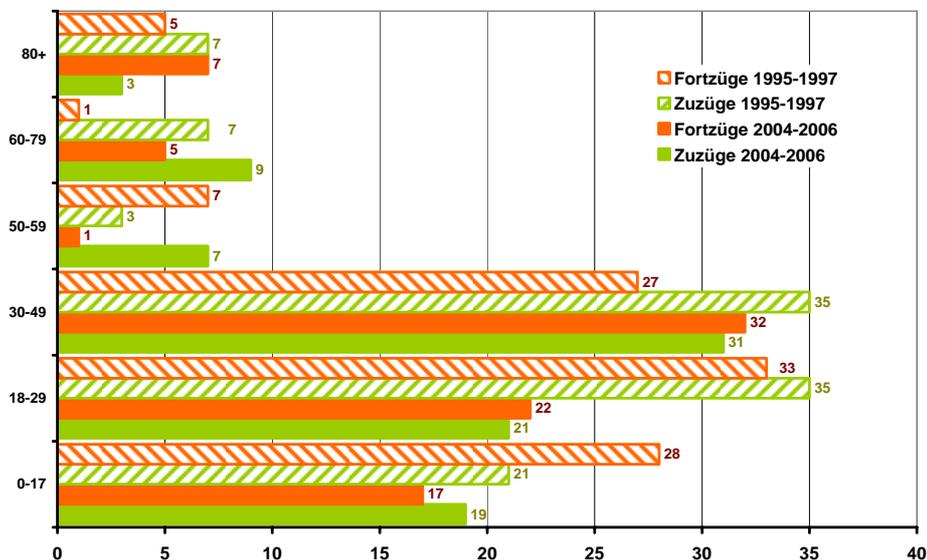
**Abb. 18: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Lemwerder mit der Stadt Bremen nach Altersgruppen**  
 (Quelle: Eigene Berechnungen, Einwohnermeldeamtsdaten der Gemeinde Lemwerder)

Noch markanter ist der Umbruch im Verhältnis Lemwerders mit der Stadt Delmenhorst. Das einstige Wanderungsplus bei den Familien (1995-1997: + 52) ist inzwischen zu einem Verlust geworden (2004 – 2006: -8); gleiches ist bei den jungen Erwachsenen zu konstatieren: (1995 – 1997: +17 / 2004 – 2006: -23).



**Abb. 19: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Lemwerder mit der Stadt Delmenhorst nach Altersgruppen**  
 (Quelle: Eigene Berechnungen, Einwohnermeldeamtsdaten der Gemeinde Lemwerder)

Die altersspezifischen Wanderungsbilanzen mit Berne sind dagegen zwischen 2004 und 2006 weitestgehend ausgeglichen gewesen – dies bedeutet im Vergleich zur Periode 1995 – 1997 jedoch eine abnehmende Attraktivität bei den Erwachsenen mittleren Alters.



**Abb. 20: Wanderungsverflechtungen der Gemeinde Lemwerder mit der Gemeinde Berne nach Altersgruppen**

(Quelle: Eigene Berechnungen, Einwohnermeldeamtsdaten der Gemeinde Lemwerder)

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich die regionalen Wanderungsstrukturen zu Ungunsten der Gemeinde Lemwerder verändert haben. Die früheren Wanderungsgewinne mit den Zentren bei Familien(-gründern) sind auf ein Minimum zusammengeschnitten; stattdessen verlassen in zunehmendem Umfang junge Menschen ab der Ausbildungsphase die Gemeinde.

Mit den beschriebenen Entwicklungen steht Lemwerder in der Großstadtregion Bremen nicht alleine da. Während Kommunen mit stadträumlicher Standortvorteilen wie Stuhr, Weyhe, Ritterhude und Lilienthal – d.h. vor allem unmittelbare Umlandlage, gute Verkehrsanbindung, hochwertiges Infrastruktur- und/oder Arbeitsplatzangebot – größtenteils bis zuletzt noch vergleichsweise stabile Wanderungsgewinne erzielt haben, haben fast alle anderen, vor allem im sog. ‚zweiten Ring‘ gelegene Gemeinden markante Einbrüche im Wanderungsgeschehen erlebt (zu den Gründen siehe Kapitel 4.5).

Die jüngsten Tendenzen deuten daher darauf hin, dass Lemwerders Standortqualitäten im regionalen Vergleich zumindest nicht überdurchschnittlich hoch eingeschätzt werden. Auch der starke lokale Arbeitsmarkt mit einer im Verhältnis zur Einwohnerzahl hohen Arbeitsplatzdichte (315 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1000 Einwohner; Landeswert Niedersachsen: 292) vermag offenbar nicht die (Wohn-) Standortschwächen in anderen Bereichen voll auszugleichen.

#### 4.5 Demografische Perspektiven der Gemeinde Lemwerder

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

An dieser Stelle wird bewusst auf den (alleinigen) Verweis auf existierende Prognosen verzichtet, denn die jüngsten Entwicklungstendenzen zeigen sehr deutlich die Grenzen und Unsicherheiten prognostischer Modelle auf, wenn sie in einer sehr kleinräumigen räumlichen Auflösung angewendet werden. Veränderungen bei den Wanderungsverflechtungen – die gerade für die Stadt-Umland-Verflechtungen zentrale Bedeutung besitzen –, wie auch wirtschaftsstrukturelle Einflüsse sind aufgrund ihrer äußerst vielschichtigen und komplexen Ursachen und Wirkungszusammenhänge kaum zu operationalisieren. Dies trifft im Hinblick auf die Gemeinde Lemwerder in besonderem Maße zu, da von allen Experten eine starke Abhängigkeit der Entwicklungsperspektiven der Gemeinde als Wohnstandort von den Geschäfts- und Arbeitsplatzentwicklung der großen lokalen Arbeitgeber gesehen wird.

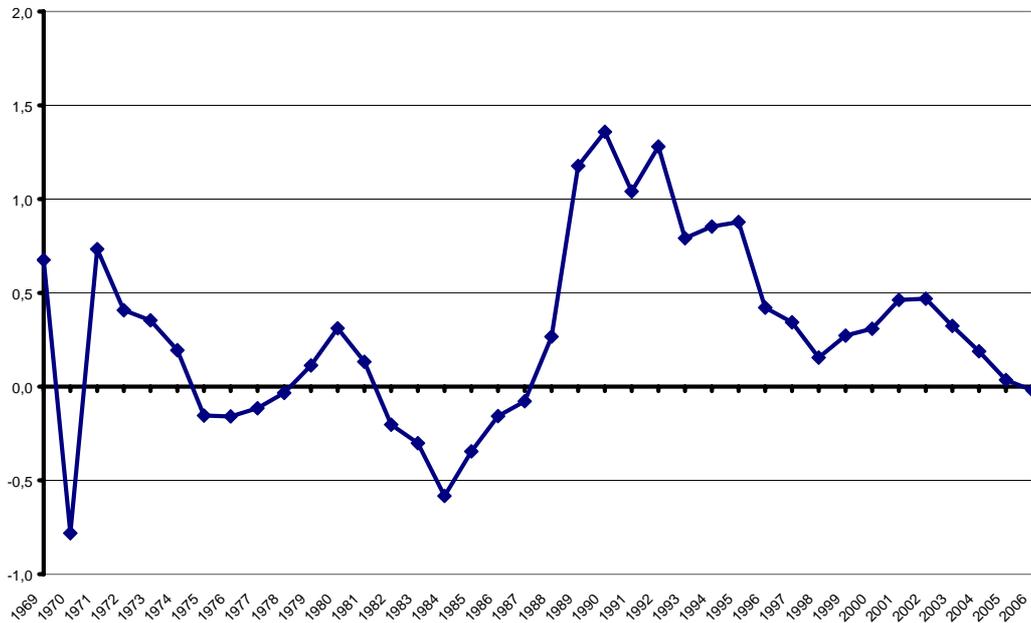
Im Folgenden sollen daher aufbauend auf den bisherigen Ergebnissen vielmehr die wichtigsten qualitativen Trends herausgestellt werden:

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

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

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

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



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

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

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

Obgleich Lemwerder sich geografisch in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum befindet, ist die relative Lagequalität der Gemeinde insbesondere durch die ungünstige Verkehrsanbindung im regionalen Vergleich bisher eher mit einer Kommune im zweiten Ring gleichzusetzen. Das hohe Arbeitsplatzangebot eröffnet jedoch andererseits gute Chancen, in höherem Maße als üblicherweise im Stadtumland möglich endogene Entwicklungspotenziale zu erschließen. Unter Berücksichtigung sämtlicher genannter Einflüsse ist daher von einer durchschnittlichen Betroffenheit Lemwerders von den relevanten Prozessen des demografischen Wandels, verglichen mit anderen Kommunen im Raum der Metropolregion, auszugehen.

#### Wanderungen:

- Es ist nicht davon auszugehen, dass Lemwerder in den kommenden Jahren noch bedeutende Wanderungsgewinne innerhalb der Region realisieren kann, die dem klassischen Muster der Bevölkerungssuburbanisierung folgt. Zum einen hat der Suburbanisierungsdruck der Großstadt deutlich nachgelassen, mit der Folge, dass Lemwerder von den Wanderungsströmen kaum noch erfasst wird. Zum anderen sind die aktuellen Altersstrukturen in Region und Gemeinde mit vergleichsweise vielen Jugendlichen und Senioren, aber wenigen Personen in den Familiengründungs-Altersgruppen als nachteilig für die Wanderungsverflechtungen Lemwerders anzusehen. Voraussichtlich wird ein erheblicher Anteil der jungen Erwachsenen Lemwerders die Gemeinde aus Gründen der Berufsausbildung, des Studiums oder der Arbeitsplatzsuche verlassen, wohingegen bei den klassischen ‚Zuzugsaltersgruppen‘ (d.h. Menschen zwischen 30 und 50 / Familien) in der gesamten Region aktuell ein drastischer, durch den demografischen Wandel verursachter Einbruch stattfindet.
- Schwer abzuschätzen sind jedoch die Auswirkungen der lokalen Arbeitgeber auf die Wanderungsentwicklungen der Zukunft. So dürfte eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung der betreffenden Unternehmen Lemwerder zumindest in eine günstigere Position versetzen als viele andere Kommunen der Region, die kaum über ein nennenswertes Arbeitsplatzangebot verfügen. In wiefern es gelingen wird, neue Arbeitnehmer in Lemwerder auch zum Umzug, möglicherweise sogar zum Eigentumserwerb in der Gemeinde zu bewegen, wird nicht zuletzt von den langfristigen ökonomischen Perspektiven und der Bindung der Arbeitnehmer an die Unternehmen abhängen.  
Stabilisierungspotenziale könnten angesichts der zunehmenden Neigung der industriellen Arbeitgeber, ausländische Arbeitnehmer zu beschäftigen, speziell bei den überregionalen, insbesondere den internationalen Wanderungen bestehen. So hat Lemwerder nach 2000 zwar innerhalb des Landkreises und innerhalb des ehemaligen Regierungsbezirks Wanderungsverluste hinnehmen müssen, dagegen aber vor allem aus dem Ausland Wanderungsgewinne erzielt.

#### Bevölkerungsentwicklung:

- Es ist aller Voraussicht nach auch künftig nicht mit einer dynamischen, positiven Einwohnerentwicklung der Gemeinde zu rechnen – der Übergang zu Einwohnerverlusten ist im regionalen Vergleich bereits recht frühzeitig vollzogen worden (2002). Eine fortgesetzt stabile ökonomische Entwicklung der lokalen Arbeitgeber könnte jedoch dazu beitragen, die zuletzt im Regionsvergleich unterdurchschnittlichen Entwicklungen zu stabilisieren.
- Angesichts der jüngsten Entwicklungen besitzen die zentralen und gut angebotenen Ortslagen –also vor allem der Ortskern bzw. Ortsteil Lemwerder – die besten Entwicklungspotenziale, nicht zuletzt auch wegen ihrer Attraktivität für Menschen in der zweiten Lebenshälfte.

#### Altersstrukturen:

- Aufgrund des Altersaufbaus der Bevölkerung wird sich die ‚Schieflage‘ bei den Altersstrukturen weiter verstärken. Die potenziellen Elternjahrgänge der kommenden Jahre sind außerordentlich schwach besetzt, so dass ein Anziehen der Geburtenzahlen als außerordentlich unwahrscheinlich angesehen werden muss. Dass nochmals bedeutende Wanderungsgewinne bei den Familien-Altersgruppen eintreten könnten, die in nennenswerten Umfang den rückläufigen Geburtentrend ausgleichen könnten, darf angesichts der regionsweit einbrechenden Kinderzahlen ebenfalls bezweifelt werden. Andererseits rücken in den kommenden Jahren massiv einwohnerstarke Geburtsjahrgänge in das Hochbetagten-Alter und erhöhen die Anforderungen an eine altengerechte Anpassung der (u.a. sozialen) Infrastruktur.
- Infrastrukturdefizite drohen zu einer zunehmenden Benachteiligung der ländlich-peripheren Ortsteile zu führen: Ausbleibende Zuzüge junger Menschen und rückläufige Geburtenzahlen werden in diesen Teilräumen voraussichtlich zu einer weiter beschleunigten Alterung führen. Es droht ein besonders deutliches Defizit bei den jüngsten Altersgruppen.

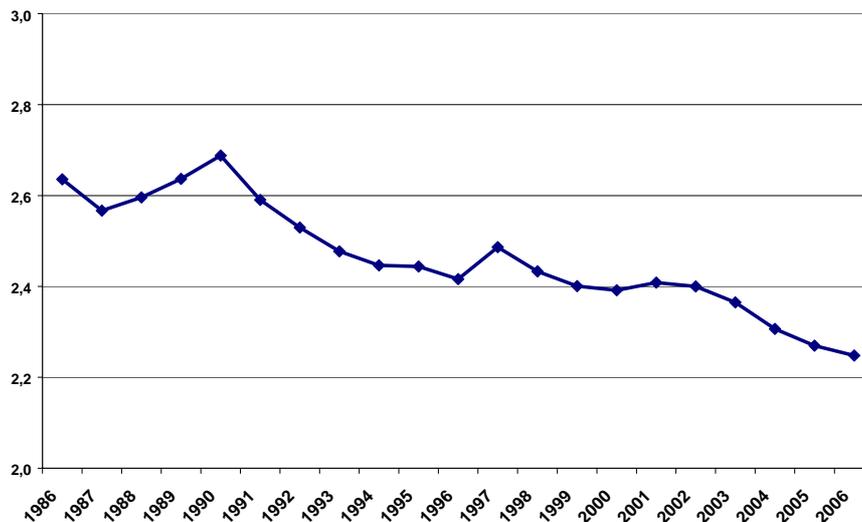
## 5 Potenziale, Problemlagen und Handlungsoptionen im demografischen Wandel

### 5.1 Wohnen

Wie generell in der Region ist auch in Lemwerder das Einfamilienhaus die wichtigste Hausform mit einem seit Jahren konstanten Anteilswert von etwa 77 % (Quelle: NLS, Wohnungs- und Gebäudefortschreibung). Der Anteilswert liegt damit auf dem Niveau des Landkreises (78%). Dass im Landkreis-Vergleich nur die Städte Nordenham, Brake und Elsfleth leicht niedrigere Einfamilienhaus-Anteile aufweisen, deutet jedoch bereits darauf hin, dass sich Lemwerder Wohnungs- und Immobilienmarkt durch die Nähe zu Bremen und den hohen industriellen Arbeitsplatzbesatz deutlich von den meisten anderen, eher ländlich geprägten übrigen Gemeinden des Landkreises abhebt. Immerhin jedes zehnte Wohngebäude in Lemwerder ist ein Mehrfamilienhaus mit mindestens drei Wohnungen – zum Vergleich: die ländliche Nachbargemeinde Berne besitzt einen Anteil von lediglich 3 %, in der Kreisstadt Brake sowie in Nordenham machen die Mehrfamilienhäuser jeweils Anteilswerte von 14 % aus. Selbst im Vergleich aller unmittelbar an das Oberzentrum angrenzenden Nachbarkommunen Bremens besitzt Lemwerder den nach Delmenhorst höchsten Wert.

Anders als beispielsweise in Berne besitzt angesichts der beschriebenen Strukturen auch der Mietmarkt in Lemwerder eine hohe Bedeutung: Nach Einschätzung von Immobilienexperten wird etwa ein Drittel der Wohnungen in Lemwerder vermietet. Die Verfügbarkeit von Mietwohnungen steht in engem Zusammenhang zur industriellen Basis Lemwerders, denn viele Wohnungen werden von Beschäftigten der großen Arbeitsgeber der Gemeinde gemietet, vielfach auch von den Unternehmen selber. Größter Vermieter ist die vor mehr als 70 Jahren gegründete kommunale Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH in Brake. Die mehr als 400 Mietwohnungen der Gesellschaft, die überwiegend einen guten bis sehr guten Erhaltungszustand aufweisen und sich fast ausschließlich im Ortsteil Lemwerder (Rethkampplatz, Bardewischer Ring, St.-Veit-Straße) befinden, werden außerordentlich gut nachgefragt. Neben gewerblichen Mitarbeitern treten vor allem Senioren mit einem Anteil von mehr als 50 % als wichtigste Mietergruppe auf. Höhere Anteile jüngerer Mieter sind vor allem in kleineren Mietwohnungen (z.B. St.-Veit-Straße) anzutreffen. Im Gemeindegebiet Lemwerders gibt es nach Einschätzung der Experten aktuell keinen strukturellen Leerstand im Mietwohnungsbereich.

Siedlungsstruktur, industrielle Prägung wie auch der fortgeschrittene demografische Wandel Lemwerders schlagen sich sehr deutlich in der mit 2,25 Personen vergleichsweise niedrigen durchschnittlichen Haushaltgröße Lemwerders (vgl. Abb. 32) nieder. Unter den Nachbargemeinden Bremens fällt dieser Wert nur in Achim (2,13) und Delmenhorst (2,03) noch höher aus. In den vergangenen Jahren sind die Haushaltsgößen in Lemwerder – wie auch in allen anderen Kommunen der Region – deutlich rückläufig gewesen; noch 1990 bestand jeder Haushalt in Lemwerder – statistisch gesehen – aus 2,7 Personen. Es ist damit zu rechnen, dass sich dieser Trend zunächst weiter fortsetzen wird, vor allem weil in den kommenden fünfzehn bis zwanzig Jahren immer mehr Kinder der starken 1990er Jahrgänge ihre Elternhäuser verlassen und somit zu einer Aufsplitterung dieser Haushalte führen werden. Auf Grundlage der Prognosen des NIW im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung der Landestreuhandstelle (LTS) ist bis 2020 im Landkreis Wesermarsch mit einem Rückgang der Zahl der Haushalte mit mehr als zwei Personen um 17 % zu rechnen, während die Ein- und Zweipersonenhaushalte noch leicht ansteigen dürften (+3 %). Schon heute gibt es landkreisweit mehr Einpersonenhaushalte als klassische Familienhaushalte mit mindestens drei Personen; bis 2020 dürfte deren Anteil unter 25 % liegen.



**Abb. 22: Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einw./Wohnungen) in Lemwerder**

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

Die Grundstückspreise in Lemwerder liegen auf einem für eine Großstadtrandlage in der Stadtregion Bremen eher niedrigen Niveau. Der Bodenrichtwert für Wohnbauland (individueller Wohnungsbau) betrug lt. Grundstücksmarktbericht in Lemwerder im Jahr 2006 zwischen EUR 65 EUR/m<sup>2</sup> (gute Lage) und 30 EUR/m<sup>2</sup> (mäßige Lage) – Werte, die vor allem von den ebenfalls unmittelbar an das Bremer Stadtgebiet angrenzenden Gemeinden im Landkreis Osterholz, Verden und Diepholz bei weitem übertroffen werden. Im Vergleich der Kommunen des Landkreises Wesermarsch sind die Wohnbaulandpreise in Lemwerder dagegen leicht überdurchschnittlich, denn lediglich in den Städten Brake und Nordenham sind höhere Bodenrichtwerte festgestellt worden.

Wie bereits beschrieben, hat Lemwerder in der langfristigen Betrachtung in den vergangenen Jahrzehnten keine Einwohnergewinne erzielen können. Seit Mitte der 1980er Jahre sind jedoch zwischenzeitlich wieder Einwohnerzuwächse im Umfang von etwa mehr als 10 % entstanden (1986 – 2002: +732); die mit beträchtlichen Siedlungserweiterungen insbesondere im Ortskern einhergingen. So ist praktisch der gesamte nordwestliche Siedlungsbereich dieses Ortsteils nach 1977 entstanden; erst kurz vor der Jahrtausendwende sind diese Baugebiete mit überwiegender Einfamilienhausbebauung, die vorübergehend auch über Jahre hinweg stagnierten, abgeschlossen worden. Als Reaktion auf die dynamischen Entwicklungen in der Region und auch in Lemwerder wurde als jüngste Siedlungserweiterung das Baugebiet 'Barschlüte' mit der Kapazität von 120 Grundstücken im Norden des gleichnamigen Ortsteils, in etwa 1,5 – 2 km Entfernung zum Ortskern Lemwerders, geplant, dessen übriger Wohnbaubestand überwiegend aus den 1960er und 1970er Jahren stammt. Mit dieser Entwicklung sollte insbesondere auch der großen Zahl von Einpendlern die Gelegenheit gegeben werden, Wohneigentum in Lemwerder zu erwerben. Nach Start der Vermarktung im Jahr 2003 wurde jedoch relativ schnell deutlich, dass sich die Nachfrage inzwischen deutlich abgeschwächt hatte: Nachdem im Vorfeld noch 150 Anfragen vorlagen, sind bisher erst etwa 30 % der Grundstücke bebaut. Nach Einschätzung der Gemeindeverantwortlichen bestand zuletzt eine höhere Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortskern Lemwerders als in Barschlüte, trotz eines um etwa 50 % höheren Preisniveaus im Zentrum. Den Stillstand im Baugebiet 'Barschlüte' soll künftig über innovative Vermarktungsansätze und mittels einer Zusammenarbeit mit neuen Wirtschaftspartnern entgegengewirkt werden. In geringerem Umfang (12 Baugrundstücke) sind in den vergangenen Jahren auch in den Außenbereichen insbesonde-

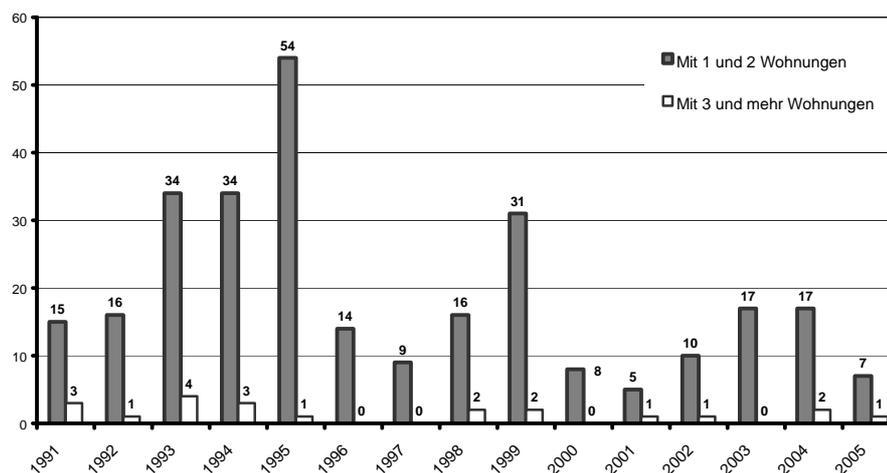
re in den Ortsteilen Süderbrook und Bardewisch durch die Aufstellung städtebaulicher Satzungen Entwicklungen zugelassen worden.

Nach Einschätzung von Immobilienexperten haben sich die Vermarktungschancen für Bestandsimmobilien in den letzten Jahren deutlich erschwert, obgleich längerfristige Leerstände nur sehr vereinzelt auftreten. Das Preisniveau ist – angelehnt an den regionalen Trend – rückläufig. Immer häufiger kommen Immobilienverkäufe nicht zustande, weil die realisierbaren Preise deutlich hinter den Erwartungen der Immobilieneigentümer zurückblieben.

Die Auswertung der Baufertigstellungsstatistik (Abb. 24) zeigt, dass die Neubautätigkeit in Lemwerder seit der Jahrtausendwende deutlich abgefallen ist und – trotz in großem Umfang verfügbarer Baugrundstücke – nicht einmal die Hälfte des Niveaus der 1990er Jahre erreicht. Werden die Bauanträge des Jahres 2006 (49 zugrunde gelegt, dürfte sich im Jahr 2007 ein weiterer deutlicher Rückgang der Baufertigstellungen für Wohngebäude eingestellt haben.

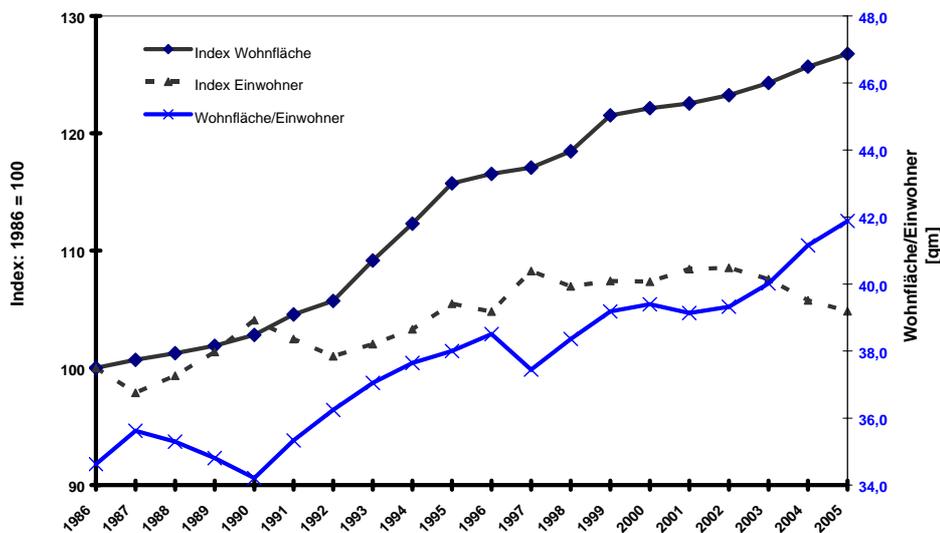


**Abb. 23: Baugebiet ‚Barschlüte‘ in Lemwerder**  
(Karte/Luftbild: www.maps.google.de, Foto: FORUM GmbH, Juni 2007)



**Abb. 24: Neue Wohngebäude in Lemwerder 1991 – 2006**  
(Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Gebäude- und Wohnungsfortschreibung)

Die Entwicklung des zur Verfügung stehenden Wohnraums hat sich in den letzten Jahren zunehmend von der Einwohnerentwicklung abgekoppelt (vgl. Abb. 25). Seit 1986 ist die Wohnfläche mehr als fünfmal so stark gestiegen wie die Einwohnerzahl. Die rechnerisch jedem Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche ist infolgedessen seit 1986 um mehr als 7 qm auf etwas mehr als 42 qm gestiegen – liegt damit aber noch weit unter den Vergleichswerten auf Ebene des Landkreises und des Landes (jeweils 45 qm). Diese Entwicklung ist vor allem als Indiz für die fortschreitende Beeinflussung des Wohnungsmarktes durch den demografischen Wandel zu werten, denn die sich öffnende Schere steht im Zusammenhang mit den sinkenden Haushaltsgrößen und altersstrukturellen Verschiebungen in der Wohnbevölkerung hin.

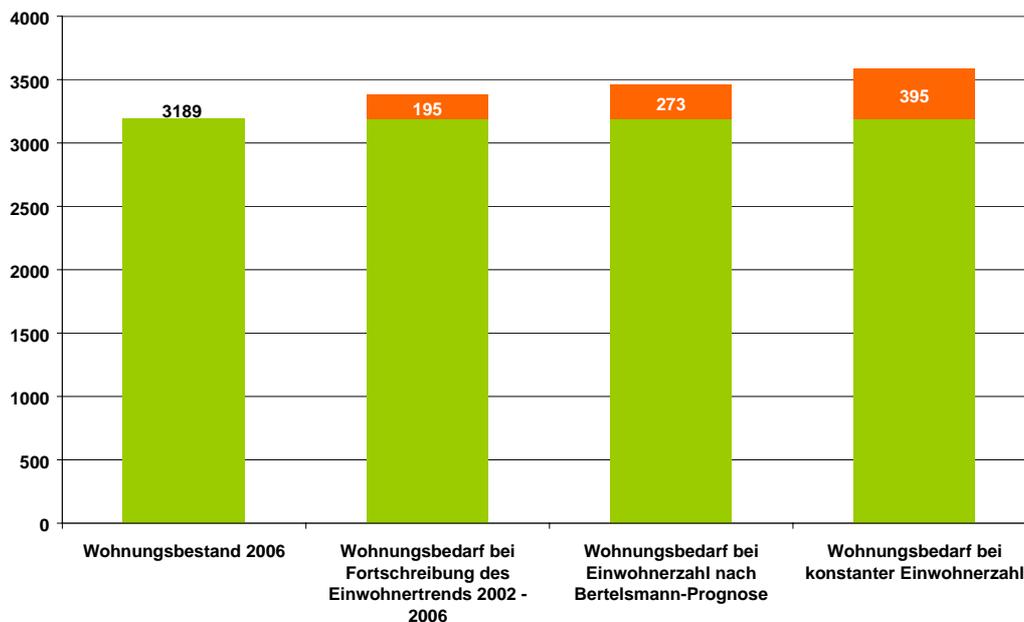


**Abb. 25. Wohnflächenentwicklung in der Gemeinde Lemwerder**

(Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Gebäude- und Wohnungsfortschreibung)

Gleichzeitig machen diese Zahlen aber auch deutlich, dass rückläufige Einwohnerzahlen infolge der Abwärtstendenz bei den Haushaltsgrößen nicht unbedingt auch unmittelbar einen sinkenden Wohnflächenbedarf nach sich ziehen. Diesen Sachverhalt verdeutlicht ein einfaches Rechenexempel (vgl. Abb. 26): Sollte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter in dem Maße verringern wie in den zurückliegenden Jahren und bis zum Jahr 2020 auf 2,0 fallen, so ergäbe sich bei konstanten Einwohnerzahlen gegenüber dem heutigen Bestand ein gemeindewerter zusätzlicher Wohnungsbedarf von etwa 400. Wenn die Einwohnerzahl sich entsprechend der Bertelsmann-Prognosen auf etwa 6.920 verringern sollte, würden bis 2020 immer noch etwa 270 Wohnungen fehlen. Und selbst bei einer Fortschreibung der jüngsten Schrumpfungstendenzen, woraus bis zum Jahr 2020 ein Rückgang bis auf etwa 6.770 Personen resultieren würde, lässt sich ein zusätzlicher Bedarf von etwa 230 Wohnungen errechnen, wenn sich die Haushaltsgrößen entsprechend der Annahme weiter verkleinern. Diese überschlägigen Rechnungen zeigen auf, wie schwierig derzeit der Anpassungsbedarf im Bereich ‚Wohnen‘ zu ermitteln ist – zumal, wie bereits dargelegt, sich bei den (alters-)strukturellen Veränderungen der Bevölkerung Wohnangebote und Wohnnachfrage hinsichtlich Standorten, Ausstattung, Infrastruktur usw. sich künftig voraussichtlich zunehmend auseinander entwickeln könnten. Die jüngsten Entwicklungen deuten ja bereits darauf hin, dass beispielsweise das Neubaugebiet Barschlüte offenbar die Anforderungen vieler Haushalte bisher nicht ideal erfüllte.

Die Gemeinde steht demnach also vor der doppelten Herausforderung, mit künftigen Siedlungsentwicklungen möglichst die Marktfähigkeit der Bestandsimmobilien und damit die Zukunftschancen ganzer Quartiere nicht weiter zu gefährden, die künftig in zunehmendem Maße Generationswechsel bewältigen müssen, andererseits aber auch Abwanderung infolge fehlender Wohnangebote für künftig wachsende Zielgruppen zu verhindern.



**Abb. 26: Wohnungsbedarf in Lemwerder bis 2020 bei verschiedenen Einwohnerentwicklungen**

(Annahme: Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 2,0)

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Gebäude- und Wohnungsfortschreibung

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

**Der klassische Markt für den Familienheim-Neubau kann auch in den kommenden Jahren keine stärkeren Impulse erwarten.**

Die beschriebenen demografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen lassen nicht erwarten, dass sich die Neubautwicklung im Eigenheimbereich in den kommenden Jahren deutlich erholen wird. Aus heutiger Sicht wäre es als Erfolg zu bezeichnen, wenn es mittelfristig gelingen sollte, das Baugebiet Barschlüte zu großen Teilen zu vermarkten. Bessere Perspektiven haben dagegen kleinteiligere Entwicklungen an integrierten Standorten, die unterschiedliche Zielgruppen ansprechen.

**Leerstände und Preisverfall drohen vor allem bei älteren Bestandsimmobilien außerhalb attraktiver Siedlungsbereiche. Infrastrukturdefizite werden zunehmend zum Standortnachteil.**

Der Markt für Bestandsimmobilien leidet unter zunehmender Nachfrageschwäche. Gebrauchte Immobilien sind immer schwieriger zu vermarkten. Besonders betroffen sind Objekte ohne besondere Standortqualität bzw. mit beeinträchtigendem Umfeld (z.B. Ver-

kehrbelastung) wie auch ältere, große (z.B. landwirtschaftliche) Immobilien mit hohem Renovierungsbedarf. Da in den kommenden Jahren und Jahrzehnten aufgrund des anstehenden Generationenwechsels immer mehr Eigenheime auf den Markt kommen werden, andererseits aber die Nachfrage von Familiengründern durch die schrumpfenden Elterngenerationen unweigerlich stetig zurückgehen wird, drohen vor allem mittel- bis langfristig erhebliche Leerstände sowie Ortsbild beeinträchtigende Entwicklungen durch Sanierungsrückstände und Gebäudeverfall.

Speziell im Hinblick auf die rasch wachsende Zahl hochbetagter Menschen und die rückläufigen Zuzüge junger Familien in diese Bereiche ist zu befürchten, dass die kleineren Siedlungen in der gesamten Region aufgrund ihrer Infrastrukturdefizite zunehmenden Attraktivitätsverlust erfahren. Die jüngsten ortsteilspezifischen Entwicklungen in Lemwerder wie auch die Einschätzungen von Immobilienfachleuten deuten darauf hin, dass entsprechende Tendenzen auch in der Gemeinde Lemwerder zunehmend Fuß fassen könnten.

**Lediglich die Generation 50+ könnte künftig stärkere Impulse für den Wohnungs- und Immobilienmarkt auslösen.**

Die heute 40- bis 49-Jährigen stellen in Lemwerder wie auch in der gesamten Region die mit Abstand bedeutendste Altersgruppe. Anders als in der Vergangenheit werden diese Menschen heute als wichtige Zielgruppe der Zukunft für den Wohnungs- und Immobilienmarkt betrachtet. Diese Einschätzung geht auf die beobachtete zunehmende Wohnmobilität der ‚jungen Alten‘ zurück, die immer häufiger bereit sind, vor dem Eintritt in das Seniorenalter noch einmal einen Wohnortwechsel vorzunehmen, durchaus auch verbunden mit einer (erneuten) Eigentumsbildung. Dabei steht jedoch ausdrücklich nicht (nur) das altengerechte Wohnen im Mittelpunkt. Vielmehr wird eine passende Immobilie für die neuen Vorstellungen von einem aktiven Leben und neuen Freizeitmöglichkeiten, aber weniger Lasten beispielsweise durch die Pflege eines überdimensionierten Gartens gesucht. Da immer mehr Bürger der Region in das betreffende Alter ‚hineinwachsen‘, könnte sich in den kommenden Jahren ein entsprechendes Nachfragepotenzial entwickeln. Vor allem attraktive, gewachsene Wohnstandorte mit guter Infrastrukturausstattung besitzen daher für diese Zielgruppen Entwicklungspotenzial.

Die sinkenden Preise für Gebrauchtimmobilen stellen jedoch ein zunehmendes Hemmnis für die Potenziale bei den ‚jungen Alten‘ dar, denn der realisierbare Erlös aus dem Verkauf eines (Familien-)Eigenheims reicht schon heute vielfach nicht zum Erwerb des anvisierten kleineren, modernen Wohneigentums aus, so dass das vorhandene Potenzial auf dem Immobilienmarkt nur teilweise realisiert werden kann.

Bei den meisten Projektentwicklern im Immobilienbereich stehen in erster Linie – aus nachvollziehbaren Gründen – gut situierte, zahlungskräftige Senioren im Fokus. Wohnimmobilien für Senioren sind daher nach Einschätzung vieler Experten oftmals überbeurteilt, was zu Vermarktungsproblemen dieser Immobilien führt. Immer mehr ältere Menschen werden jedoch in Zukunft über ein vergleichsweise geringes Einkommen verfügen. Es ist zu erwarten, dass sich viele Senioren aufgrund der sog. Altersarmut nicht in der Lage sein werden, sich hochpreisige Miet- oder Eigentumsobjekte zu leisten. Speziell mit dem vergleichsweise hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern und gut ausgestatteten Mietwohnungen in zentraler Lage besitzt Lemwerders im Bereich ‚Wohnen‘ eine Profilierung, die bei den zu erwartenden Marktentwicklungen als sehr zukunftsfähig angesehen werden kann. Die vorgesehenen Investitionen (z.B. Fahrstühle) bei vergleichsweise günstigen Mietkonditionen dürften zusätzlich dazu beitragen, die Attraktivität dieser Immobilien zu sichern.

## Handlungsoptionen WOHNEN & SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- **Behutsame, kleinteilige Siedlungsentwicklungen** betreiben:  
Die Entwicklungen der vergangenen Jahre in der gesamten Region zeigen, dass die Zeit der erfolgreichen großen Neubaugebiete mit hoher Wahrscheinlichkeit hinter uns liegt. Nicht zuletzt auch zur Vermeidung jahrelanger Übergangszustände, die sowohl für die Gemeinde als auch für die Eigentümer der Eigenheime unerfreuliche Nebeneffekte mit sich bringen, sollten künftig kleiner dimensionierte Entwicklungen in integrierten Lagen zur Abrundung der bestehenden Siedlungsstrukturen bevorzugt werden.
- **Lokale Verankerung der ortsansässigen Industriebetrieben** nutzen:  
Die großen ortsansässigen industriellen Arbeitgeber klagen in zunehmendem Maße über fehlende qualifizierte Arbeitskräfte. Mit dem fortschreitenden demografischen Wandel und angesichts eines wachsenden Wanderungsdefizits bei jungen, gut gebildeten Menschen dürfte sich die Situation in den kommenden Jahren und Jahrzehnten weiter zuspitzen. Die Arbeitgeber sollten daher ein Interesse daran haben, gute Mitarbeiter langfristig an sich zu binden – ein Anliegen, das beispielsweise durch die Wahl eines Wohnstandorts oder gar den Eigenheimerwerb in der Nähe des Arbeitsplatzes befördert werden könnte. In der Vergangenheit hatte vor allem die Lürssen-Werft ihre Mitarbeiter dabei unterstützt, Eigenheime in unmittelbarer Nachbarschaft zum Werksgelände zu erwerben. Die Gemeinde könnte daher auf die betreffenden Unternehmen zutreten, und mit den Verantwortlichen Möglichkeiten erörtern, wie Betriebe und Kommune gemeinsam den Umzug oder gar die Wohneigentumsbildung von Einpendlern unterstützen können. Dabei sollte das Augenmerk durchaus auch auf Bestandsimmobilien gelegt werden. Die lokale Verankerung der großen Arbeitgeber stellt somit ein großes Zukunftspotenzial auch für die demografische Stabilisierung der Gemeinde dar!
- **Profilierung als altengerechter Wohnstandort:**  
Lemwerder besitzt schon heute nicht nur durch das gute Wohnangebot für Menschen im fortgeschrittenen Alter – auch außerhalb von Pflegeeinrichtungen – eine hohe Attraktivität. Da regionsweit künftig die Altersgruppen 50+ kontinuierlich wachsen werden, könnten die Umwerbung von Senioren und die Realisierung geeigneter Wohnprojekte Erfolg versprechende Bausteine zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung darstellen.
- **Fiskalische Folgen der Siedlungsentwicklung** berücksichtigen:  
Der Wettbewerb um Einwohner in der Region über die offensive Ausweisung von Bauland ist vielfach auch unter der Annahme betrieben worden, Einwohnerzuwächse – vor allem Familien – trügen zur Stabilisierung der Kommunalhaushalte beitragen. Die aktuelle Fachdiskussion zeigt, dass die (positive) finanzielle Auswirkung von Neubaugebieten erheblich überschätzt wird. Vor allem disperse Siedlungen führen (durch technische und soziale Infrastruktur) zu hohen Belastungen der Kommunen; vorübergehend auftretende Spitzen bei der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur (vor allem Grundschulen) haben vielfach mittel- bis langfristig erhebliche Kostenremanenzen zur Folge, da sich die Infrastruktur(-kosten) nicht entsprechend dem Nachfragerückgang reduzieren lässt.  
Die Folgekosten von Siedlungsentwicklungen sollten daher möglichst vorab realistisch abgeschätzt werden, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu vermeiden. Dabei bietet sich auch eine Zusammenarbeit mit den regionalen Kooperationsplattformen (Landkreis / Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V., Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten) an.

- **Leerstand und Verfall bei Altimmobilien** begegnen:  
Künftig wird es immer mehr von älteren, allein stehenden Personen bewohnte Immobilien geben werden – mit der Folge, dass Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsrückstände, angesichts der rückläufigen Nachfrage nach älteren Bestandsimmobilien mit zunehmend auch Leerstände immer häufiger auftreten werden, mit der Folge potenziell erheblicher negativer Ausstrahlungseffekte. Es ist daher zu empfehlen, systematisch und möglichst frühzeitig zu reagieren, um eine Abwärtsspirale der betroffenen Siedlungsbereiche zu verhindern. Auf Grundlage einer systematischen Erfassung der ‚Problem-Immobilien‘ sowie einer Analyse der Meldedaten bzgl. allein stehender Menschen höheren Alters sollte für den Fall, dass in bestimmten Bereichen eine Konzentration von jetzigen und/oder künftigen Problemgebäuden erkennbar ist, über Lösungsansätze für Aufwertungsstrategien beraten werden. Dabei könnte ein lokales Bündnis aus Eigentümern, Kommune, Bau-, Kredit- und Immobilienwirtschaft aktiv werden. Mögliche Instrumente wären u.a. kommunale Förderprogramme, spezifische Beratungsangebote für Fördermittel oder zinsgünstige Kredite und spezifische Angebote für Modernisierungsstrategien durch die Bauwirtschaft.

## 5.2 Soziale Infrastruktur

### 5.2.1 Kinderbetreuung

Die Gemeinde Lemwerder hat sich bereits in der Vergangenheit als innovative und fortschrittliche Gemeinde im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Infrastruktur für Kinder und Jugendliche profiliert. So werden in Lemwerder bereits seit einigen Jahren Betreuungsangebote für unter 3-Jährige bereitgehalten (flexible Angebote in den Kindergartengruppen); als erste Wesermarsch-Gemeinde hat Lemwerder ein Hortangebot aufgebaut, das derzeit etwa 55 Plätze umfasst.

**Die Gemeinde Lemwerder nimmt nicht nur im Landkreis Wesermarsch eine Vorreiterrolle ein bei der Entwicklung von Betreuungsangeboten für Kinder.**

Derzeit bestehen in Lemwerder folgende Kinderbetreuungseinrichtungen:

<u>Einrichtung</u>	<u>gen. Plätze</u>	<u>Auslastung</u>	<u>Umfang des Angebotes</u>
KiTa und Hort Lemwerder	Kita: 86 Hort: 55	133	Kita: 7.00h – 16.00h Hort bis 12 Jahre: 11.00h - 16.00h
Kindergarten des CVJM-Sozialwerks	104	97	7.00h – 14.00h
Spielkreis Altenesch	20	8	Mo – Do, 8.45h – 12.30h (Umwandlung in Kindergarten vorgesehen für 08/2008)
Spielkreis Bardewisch	20	18	Mo – Do, 8.30h – 12.15h

**Mit Ausnahme des Spielkreises Altenesch sind alle Einrichtungen sehr gut ausgelastet. Die Gemeinde Lemwerder versucht, der Unterauslastung mit einer Angebotserweiterung entgegenzuwirken.**

Die Aufstellung zeigt, dass aktuell mit Ausnahme des Spielkreises Altenesch alle Einrichtungen eine recht hohe Auslastung von mindestens 90 % besitzen. Der schlechten Auslastungssituation des Spielkreises im Ortsteil Altenesch soll durch einen Ausbau der Einrichtung zu einem regulären Kindergarten zum kommenden Kindergartenjahr 2008/2009 entgegengewirkt werden. Unter anderem werden somit die Voraussetzungen geschaffen, auch 2-jährige Kinder aufzunehmen.

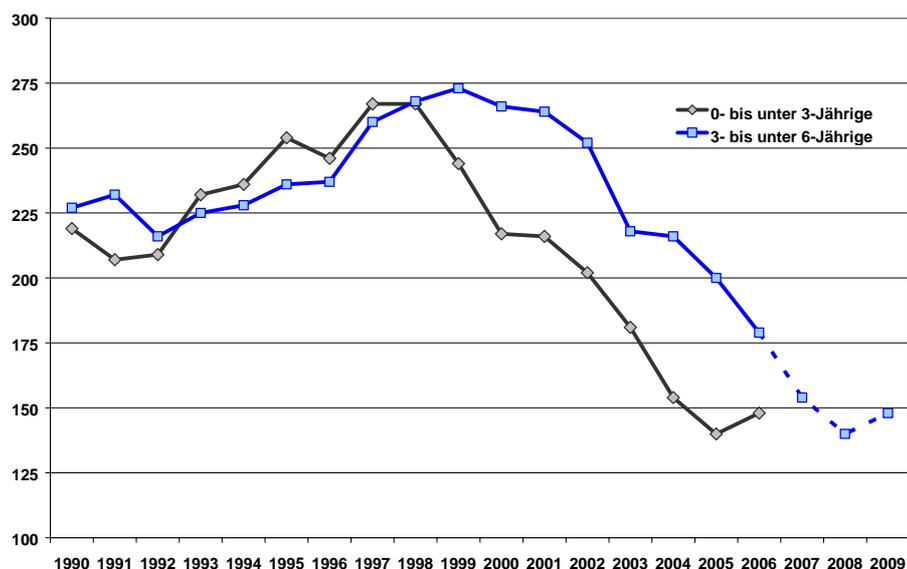
**Betreuungsplätze für unter 3-Jährige werden in altersgemischten Kindergartengruppen sowie in einer Tagesgroßpflegestelle geschaffen.**

Entsprechend den Vorgaben aus dem Tagesbetreuungsausbaugesetz (TAG; Vorgabe: ‚bedarfsgerechtes‘ Angebot bis 2010) und den jüngsten bundes- und landespolitischen Beschlüssen, wonach bis 2013 für 35 % aller Kinder unter drei Jahren Betreuungsplätze (in Betreuungseinrichtungen oder durch Tagesmütter) zur Verfügung stehen sollen und ab 2013 sogar ein Rechtsanspruch auf einen Krippenplatz besteht, werden in Lemwerder vielfältige Anstrengungen unternommen, die Betreuungsangebote für Kinder unter drei Jahren zu erhöhen. Als Planungsgrundlagen dienen u.a. eine Bedarfsabschätzung durch die Universität Oldenburg und eine in Kooperation mit dem Landkreis durchgeführte Abfrage bei den infrage kommenden Eltern. Neben den altersgemischten Kindergartengruppen, die angesichts der kleineren Gruppengrößen letztlich auch zu einer Stabilisierung der Kindergärten bei schrumpfenden Kinderzahlen beitragen, soll eine im Frühjahr 2008 eingeweihte ‚Tagesgroßpflegestelle‘ – ein Kooperationsangebot von zwei oder drei

Tagesmüttern für bis zu acht Kinder eine wesentliche Stütze der Betreuung der unter 3-Jährigen bilden.

**Die Kinderzahlen im Kindergarten- wie auch im Krippenalter gehen derzeit sehr stark zurück. Diese Tendenz dürfte zunächst noch einige Jahre anhalten.**

Wie Graphik 27 zeigt, ist die Anzahl der Kindergartenkinder – hier vereinfacht ausgedrückt durch die Anzahl der Kinder im Alter von drei bis unter sechs Jahren (Datengrundlage NLS, Stichtag 31.12. eines Jahres) in Lemwerder in den vergangenen Jahren bereits deutlich abgefallen. Zwischen 1999 und 2006 hat sich ein Rückgang um mehr als ein Drittel von 273 auf 179 vollzogen. Aller Voraussicht nach wird der Abwärtstrend auch in den kommenden Jahren anhalten, denn auch die jüngeren Jahrgänge unter drei Jahren lassen keine Trendwende erkennen: Die Zahl der unter 3-Jährigen ist ebenfalls stark rückläufig – unter der vereinfachten, aber zumindest in den vergangenen sieben Jahren realistischen Annahme, dass diese Zahl näherungsweise den Kindergartenkindern drei Jahre später entspricht, wäre bis 2009 ein weiterer Rückgang um fast 20 % auf unter 150 zu erwarten. Angesichts aktuell etwa 230 Plätzen in Kindertageseinrichtungen wird deutlich, dass die Auslastung der bestehenden Strukturen alleine durch Kinder im Kindergartenalter (3 – 5 Jahre) künftig nicht mehr gegeben sein würde.



**Abb. 27: Entwicklung der Kinderanzahl im Kindergartenalter (3 bis unter 6 Jahre) und Krippenalter (0 bis unter 3 Jahre) in der Gemeinde Lemwerder**  
(Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Bevölkerungsfortschreibung)

Die derzeitigen Altersstrukturen bei den potenziellen Eltern in der Gemeinde Lemwerder lassen nicht erwarten, dass sich diese Entwicklung in absehbarer Zeit umkehrt – im Gegenteil: Da gerade in den kommenden Jahren starke Babyboomer-Jahrgänge aus dem Alter ‚herauswachsen‘, in dem üblicherweise mit Nachwuchs zu rechnen ist, muss weiterhin mit Geburtenrückgängen gerechnet werden. Fast 95 % aller Kinder werden von Frauen im Alter von 20 bis 40 Jahren geboren – diese Altersgruppe ist in Lemwerder alleine zwischen 2000 und 2006 um 25 % zurückgegangen; weitere 15 % Rückgang – gemessen am Stand zum Jahresende 2006 – sind bei einer Fortschreibung der aktuellen Altersstrukturen und unter Nichtberücksichtigung von Zu- und Fortzügen bis 2011 zu erwarten. Erst danach könnte sich eine vorübergehende Stabilisierung der Geburten

einstellen, zumindest falls es gelingt, die heute jugendlichen Bürgerinnen und Bürger zu einem erheblichen Teil an die Gemeinde zu binden.

***Durch die voraussichtlich weiter steigende Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Krippenkinder dürfte sich der Rückgang bei den Kindergartenkindern mittelfristig noch kompensieren lassen, so dass mit Ausnahmen des Spielkreises Altenesch zunächst kein Standort unmittelbar gefährdet scheint.***

Lemwerder steht somit vor der Herausforderung einerseits nach Jahren stabiler bzw. sogar stark steigender Kinderzahlen vor allem in den 1990er Jahren eine langfristig tragfähige Standortplanung unter (demografisch bedingten) Stagnations- bis Schrumpfbedingungen zu leisten, und andererseits eine bisher kaum abschätzbare Nachfrage nach Betreuungsplätzen für unter 3-Jährige abzudecken. Die gegenläufigen Entwicklungen – sinkende Nachfrage nach Kindergartenplätzen bei steigendem Bedarf an Kleinstkinderbetreuung – eröffnen aber andererseits zum einen die bestehenden Standorte durch Angebotsausweitungen (z.B. zusätzliche Krippenplätze, Ganztagsangebote, Projekte) und/oder Kooperationen mit anderen kinderaffinen Einrichtungen zu stabilisieren, zum anderen lassen sich die Betreuungswünsche der Familien noch stärker berücksichtigen, ohne in größerem Umfang bauliche Maßnahmen vornehmen zu müssen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mittelfristig auf Grundlage der aktuell vorliegenden Zahlen keine Standorte von Kinderbetreuungseinrichtungen akut gefährdet sind, da sich die Rückgänge bei den Kindern im Kindergartenalter wahrscheinlich zunächst noch durch Angebotserweiterungen kompensieren lassen. Im Hinblick auf den Spielkreis Altenesch ist abzuwarten, ob die Angebotserweiterungen die erhofften stabilisierenden Effekte nach sich ziehen.

### 5.2.2 Allgemeinbildende Schulen

Aufgrund des Fokus dieser Fallstudie auf die Betroffenheit der Gemeinde Lemwerder von den Prozessen des demografischen Wandels werden hier in erster Linie die in der Trägerschaft der Gemeinde befindlichen Schulen betrachtet. Die Gemeinde Lemwerder ist Trägerin von drei Grundschulen – Lemwerder-Mitte (2-zügig), Deichshausen (1-zügig) und Lemwerder-West (1-zügig) – ,an denen im Schuljahr 2006/2007 330 Schülerinnen und Schüler unterrichtet wurden (Quelle: NLS, allgemein bildende Schulen).

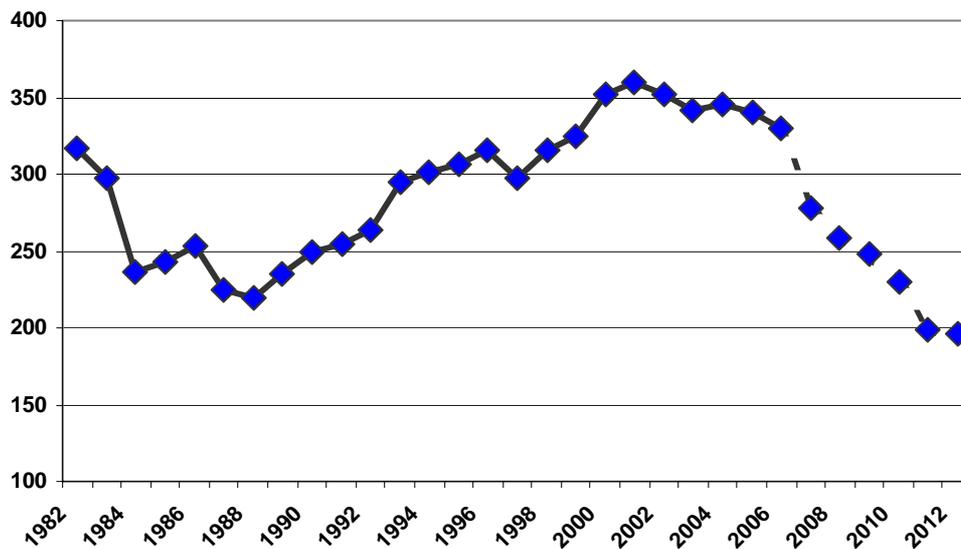
In der Trägerschaft des Landkreises Wesermarsch befinden sich das erst zum Schuljahr 2005/2006 gegründete Gymnasium (Sek I, Klasse 5 bis Klasse 10), sowie das Schulzentrum Lemwerder mit Haupt- und Realschulzweig.

Die Gemeinde Lemwerder hat dem Landkreis für die Einrichtung des Gymnasiums das Gebäude der Grundschule Lemwerder-Mitte zur Verfügung gestellt; die Grundschule ist zum Schuljahr 2005/2006 in einen durch die Gemeinde finanzierten Neubau umgezogen.

Einzugsbereich der Grundschule Lemwerder-Mitte (Standort: Straße ‚an der Kirche‘ unmittelbar im Ortskern) ist in erster Linie der Ortsteil Lemwerder-Mitte selbst (etwa zwischen der einer gedachten Achse Heimstättenstraße – Ammerländer Straße im Nordwesten und den Edenbütteler Teichen im Süden). Die Grundschule Lemwerder-West, an der Ritzenbütteler Straße, zwischen Barschlüte/Ritzenbüttel und dem Ortskern gelegen, wird von Schülerinnen und Schülern aus dem Nordwesten des Ortsteils Lemwerder sowie den ländlichen Ortsteilen im Norden und Westen der Gemeinde (bis einschließlich Husum) besucht. Alle anderen Bereiche im Süden und Osten der Gemeinde gehören zum Einzugsbereich der Grundschule Deichshausen.

***Bereits in den 1980er Jahren sind die Schülerzahlen an den Grundschulen spürbar eingebrochen, anschließend aber bis 2001 wieder stark gestiegen. In den vergangenen fünf Jahren hat sich wieder ein leichter Rückgang eingestellt.***

Wie Graphik 28 zeigt, sind die Schülerzahlen an den Grundschulen in Lemwerder in den vergangenen fünfundzwanzig Jahren erheblichen Schwankungen unterlegen gewesen. Der bisherige Tiefpunkt wurde mit etwa 220 Schülerinnen und Schülern Ende der 1980er Jahre erreicht – bereits als Folge des demografischen Wandels mit rückläufigen Geburtenzahlen seit den 1970er Jahren. Mit dem ‚Hineinwachsen‘ der geburtenstarken, in den 1960er Jahren geborenen Menschen in die Elternjahrgänge und dem zusätzlichen Impuls der sprunghaft ansteigenden Zuwanderung nach (West-)Deutschland sind die Schülerzahlen anschließend um mehr als die Hälfte angestiegen, und haben ihren absoluten Höhepunkt im Jahr 2001 mit 360 erreicht. Seither ist jedoch wieder ein leichter Rückgang auf 330 eingetreten.



**Abb. 28: Schülerzahlen der Grundschulen der Gemeinde Lemwerder**

(Quelle: Eigene Darstellung; Daten des NLS, allgemeinbildende Schulen  
Daten 2007 – 2012: Abschätzung auf Grundlage der Geburtenzahlen)

Legt man die aktuellen Kleinkinderzahlen sowie die jüngsten Geburten zugrunde, ist in den kommenden Jahren jedoch ein weiterer, drastischer Einbruch der Schülerzahlen zu erwarten. Bereits bis 2012 könnten die Schülerzahlen an den Grundschulen bis unter das Niveau der 1980er Jahre sinken; die Auslastung würde demnach gegenüber dem heutigen Stand um mehr als ein Drittel fallen. Da schon heute zwei der drei Standorte lediglich einzülig sind, mit einer Häufung von unter 20 Einschulungen, deuten sich erhebliche Handlungsbedarfe zur mittel- bis langfristiger Sicherung des Standortsystems der Grundschulen in Lemwerder an – zumal gerade die (ländlichen) Einzugsbereiche der beiden kleinen Grundschulen durch außerordentlich geringe Anteile junger Erwachsener unter dreißig Jahren gekennzeichnet sind, und sich daher weitere, überproportionale Geburtenrückgänge einstellen könnten.

***Angesichts drastisch sinkender Schülerzahlen wird es immer schwieriger, die Grundschulstandorte langfristig in der bisherigen Form zu sichern.***

Zunächst könnten die zu erwartenden Entwicklungen zumindest in Teilen noch über eine Anpassung der Einzugsbereiche aufgefangen werden. Selbst wenn der Standort Lemwerder-Mitte erhebliche Schüleranteile an die anderen Standorte abgeben sollte, dürfte mit ziemlicher Sicherheit bereits im kommenden Jahrzehnt der Fall eintreten, dass zur Erhaltung aller Standorte jahrgangsübergreifend unterrichtet werden muss, denn bei zuletzt im Durchschnitt nicht einmal 50 Geburten im Jahr und anhaltend geringen Familien-Zuzügen wird es dauerhaft nicht gelingen können, gemeindefeindlich drei Grundschulzüge zu bilden.

### 5.2.3 Seniorenbezogene Infrastruktur

Die Bevölkerung der Gemeinde Lemwerder besaß bereits zum Jahresende 2005 ein im regionalen Vergleich sehr hohes Durchschnittsalter von 43,3 Jahren – etwa 85 % der Kommunen im Bereich der Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten weisen ein niedrigeres Durchschnittsalter auf. Bis 2020 ist nach den Annahmen der Bertelsmann-Prognose sogar mit einem Anstieg auf fast 48 Jahre zu rechnen. Vor allem in einigen kleineren Ortsteilen Lemwerders dürfte schon heute ein noch deutlich höheres Durchschnittsalter als in der Gesamtgemeinde anzutreffen sein; für Tecklenburg wurde beispielsweise zum Stichtag 31.12.2006 ein Durchschnittsalter von über 46 Jahren ermittelt (vgl. Tab. 1). Weit mehr als ein Viertel aller Einwohner Lemwerders (26,8 %) sind mindestens 60 Jahre alt, im Jahr 2020 dürfte ihr Anteil sogar mehr als ein Drittel betragen (33,8 %).

***Die Alterung Lemwerders wird sich zunächst vor allem durch den Anstieg der Hochbetagten bemerkbar machen: Bereits bis 2020 dürfte die Anzahl der mindestens 80-jährigen Bürgerinnen und Bürger Lemwerders um fast drei Viertel steigen. Der Anstieg der Seniorenzahlen wird sich auch danach noch über Jahrzehnte fortsetzen. Die Anforderungen an eine altengerechte Infrastruktur steigen gerade in den Außenbereichen deutlich an.***

Die Anzahl vor allem der Hochbetagten Menschen im Alter von 80 Jahren und älter wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten weiter ansteigen und vermutlich erst nach 2040 einen Höhepunkt erreichen. Nach den Prognosen der Bertelsmann-Stiftung für 2020 ist davon auszugehen, dass die Zahl der 60- bis 79-Jährigen angesichts des bereits jetzt hohen Anteils zunächst nur moderat ansteigen wird (+ 8 %), die Anzahl der Menschen in der Altersgruppe 80+ aber um fast drei Viertel zulegen könnte (+71 %); auch in absoluten Zahlen würde der Anstieg bei den Hochbetagten (ca. +230) höher ausfallen als bei den 60- bis 79-Jährigen (ca. +130). Die Anforderungen an eine altengerechte Infrastruktur werden demnach in den kommenden Jahrzehnten weiter steigen.

***Über geeignete Instrumente bzw. Gremien könnten Angebote und Anforderungen von Senioren besser aufeinander abgestimmt werden. Nicht nur die Versorgungssituation älterer Menschen in ihren Eigenheimen dürfte in weiter wachsendem Maße zur Herausforderung für Lemwerder werden.***

Eine wichtige Aufgabe der Zukunft wird in Lemwerder darin bestehen, die Versorgungsangebote für ältere Menschen auszubauen. Ziel sollte es sein, den Senioren und Hochbetagten einen möglichst langen Verbleib in ihren eigenen vier Wänden zu erleichtern, denn künftig werden immer weniger Senioren bereit und/oder (finanziell) in der Lage sein, aus ihren Eigenheimen in Senioreneinrichtungen mit Unterstützungsleistungen umzuziehen. Fehlende lokale, fußläufig zu erreichende Nahversorgungsangebote vor allem in den kleineren Ortsteilen und gleichzeitig in zunehmendem Maße fehlende familiäre Anbindung vor Ort erschweren den Alltag älterer Menschen jedoch immer mehr. Eine Möglichkeit diesen Herausforderungen zu begegnen, könnte in der Vernetzung privater und ehrenamtlicher Unterstützungsleistungen bestehen. Darüber hinaus könnten eine Interessenvertretung der älteren Generation wie auch eine zentrale Anlaufstelle für Senioren zur Optimierung altengerechter Angebote in Lemwerder beitragen.

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

Lemwerder verfügt über ein aktives Vereinsleben und etablierte bürgerschaftliche Netzwerke, die in erheblichem Umfang vom Engagement der Senioren getragen werden. In die weiter wachsende Bedeutung der Senioren eröffnet Chancen, die Gemeindeentwicklung künftig noch stärker durch ehrenamtliches Engagement zu befruchten. Dabei wird es jedoch darauf ankommen, einerseits gerade auch die ‚zugezogenen‘ Bürgerinnen und Bürger in diese Gemeinschaften bzw. in bürgerschaftliche Aktivitäten noch stärker einzubinden und andererseits möglichst auch generationenübergreifende Ansätze zu stärken.

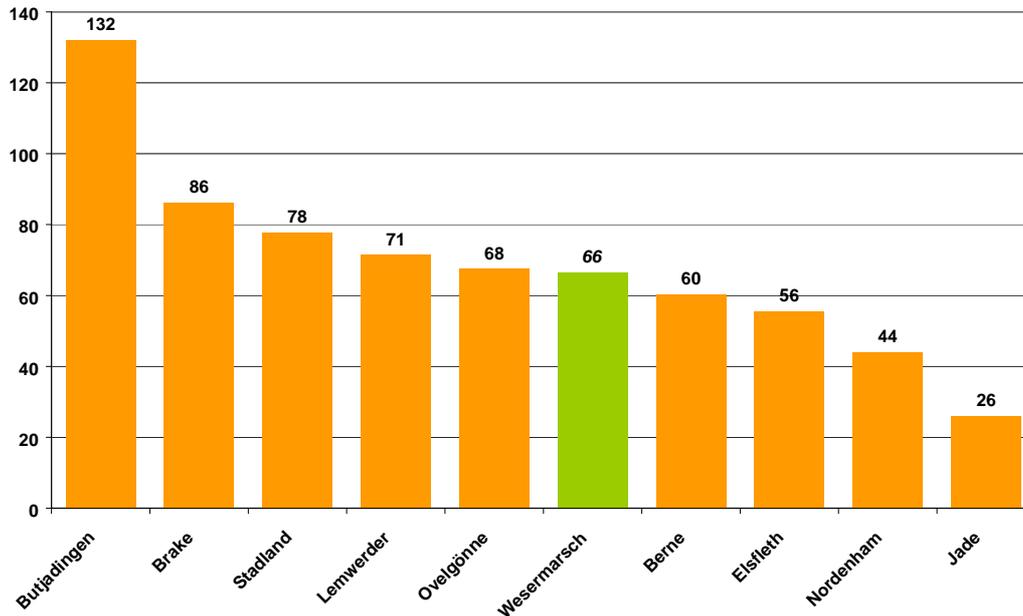
**Moderne und innovative Wohnangebote an geeigneten Standorten für die Zielgruppe 50+ könnten die Attraktivität für den Wohnstandort Lemwerder erhöhen.**

Vor allem im Bereich der Seniorenpflegeheime ist in Lemwerder in den vergangenen Jahren ein vergleichsweise großes Angebot entstanden. In der Gemeinde sind derzeit zwei Einrichtungen ansässig: Das neu erbaute, von der AWO betriebene Seniorenwohnanlage Lemwerder an der Stedinger Straße mit 70 Plätzen, an die ein Komplex mit 13 Eigentumswohnungen angegliedert ist, deren Eigentümer Serviceleistungen der Wohnanlage in Anspruch nehmen können, sowie der Senioren-Wohnpark-Lemwerder des Marseille-Kliniken-Verbunds in der Wiesenstraße (37 Plätze). Der resultierende Besatz von 66 Plätzen in Pflegeheimen je 1000 Einwohner ab 65 Jahren in Lemwerder wird im Landkreis-Vergleich nur von Butjadingen und Stadland – bei denen die landschaftlich bedingte, überregionale Bedeutung als Altersruhesitz ausschlaggebend sein dürfte, sowie von der Kreisstadt Brake übertroffen (vgl. Abb. 40). Die Fokussierung beider Standorte auf den Ortskern ist ein Indiz dafür, dass der Ortsteil Lemwerder aufgrund der Versorgungs- und Infrastruktur Angebote und der Nähe zum Bremer Norden vergleichsweise günstige Bedingungen als Wohnstandort für ältere Menschen bietet.



**Abb. 29: Seniorenwohnanlage Lemwerder mit angegliedertem Eigentumswohnungs-Komplex**  
(Fotos: FORUM GmbH, Juni 2007)

Es ist damit zu rechnen, dass sich die künftig stark wachsende Generation 50+ noch stärker als bisher auf die zentralen Gemeindebereiche orientieren wird. Wohnprojekte und -angebote sind hier jedoch bisher in erster Linie für das o.g. Seniorenwohnen bzw. in Verbindung mit Betreuungsangeboten entstanden. Dies entspricht aber nicht unbedingt den Ansprüchen der heutigen und künftigen aktiven ‚jungen Alten‘, die zwar Komfort und Bequemlichkeit erwarten, aber damit vielfach (noch) nicht explizit an altengerechtes Wohnen, geschweige denn an Seniorenpflegeheime denken.



**Abb. 30: Plätze in Seniorenheimen je 1000 Einwohner im Alter von über 65 Jahren in den Kommunen des Landkreis Wesermarsch**

(Quelle: eigene Berechnungen, Daten des Landkreis Wesermarsch, NLS)

#### Handlungsoptionen **SOZIALE INFRASTRUKTUR**

- **Kinderbetreuungsangebote** sichern und weiterentwickeln:  
Lemwerder hat in den vergangenen Jahren ein gutes und fortschrittliches Angebot im Kinderbetreuungsbereich aufgebaut, das künftig im Einklang mit den Anforderungen der Eltern und den politischen Vorgaben weiterentwickelt werden soll. Als jüngste Schritte wurde ein Kinder- und Familienservicebüros eingerichtet, zudem ist der Aufbau einer Tagesgroßpflegestelle geplant. Bedingt durch stark rückläufige Kinderzahlen werden sich künftig weitere Auslastungsrückgänge bei den reinen Kindergartenplätzen einstellen. Diese unvermeidlichen Entwicklungen durch Angebotsausweitungen und teils auch -flexibilisierungen zu kompensieren, mit dem Ziel, die wohnortnahe Betreuung zu sichern zu erhalten, ist als zukunftsweisende Strategie zu bezeichnen. Die Attraktivität Lemwerders für Familien mit Kindern wird damit weiter gestärkt.
- Tragfähiges **Standortkonzept der Grundschulen erarbeiten:**  
Obgleich keine akute Standortgefährdung erkennbar ist, besitzt Lemwerder mit drei Grundschulen bei möglicherweise künftig gemeindeweit lediglich etwa 50 jährlichen Einschulungen eine im regionalen Vergleich deutlich überdurchschnittliche Versorgung. Der Verzicht auf einen Standort wird mittelfristig dennoch politisch kaum durchsetzbar sein, zumal die Grundschule Lemwerder-Mitte erst kürzlich in einen Neubau umgezogen ist. Auch eine Anpassung der Einzugsbereiche ist angesichts der örtlichen Gegebenheiten kaum sinnvoll, zudem lässt sich die grundsätzliche Problematik damit nicht lösen. Nichtsdestotrotz ergibt sich Handlungsbedarf, weil immer häufiger jahrgangsübergreifender Unterricht notwendig werden dürfte. Es ist der Gemeinde anzuraten, einen offenen und ehrlichen Dialog mit Bürgern und Politik einzugehen, um realistische

- **Jugendarbeit** weiterentwickeln:  
Angesichts der besonderen Bedeutung der jüngeren Generationen für die Zukunft der Gemeinde sollte großer Wert auf die Weiterentwicklung der Angebote im Bereich der Jugendarbeit gelegt werden. Zudem sollte nach Möglichkeiten gesucht werden, die jungen Menschen in Lemwerder strategisch in die Gemeindeentwicklung einzubinden, um die Identifikation mit dem Wohnort zu festigen. Ansätze wären beispielsweise geeignete Projekte, die Einrichtung eines Jugendparlaments o.ä.
- **Senioren in ihrer Selbständigkeit** unterstützen:  
Im Hinblick auf die stetig wachsende Personengruppe der Senioren und Hochbetagten insbesondere in den kleineren Ortsteilen ist die Herausforderung nicht ernst genug zu nehmen, den vielfach alleinstehenden Menschen in Zukunft zu ermöglichen, möglichst lange in ihren Eigenheimen bleiben zu können. Der Aufbau eines koordinierten Netzwerks aus professionellen und ehrenamtlichen Hilfskräften könnte einen Ansatz darstellen, die Versorgungssituation Älterer zu verbessern.
- **Altenarbeit** auf den Prüfstand stellen:  
Sinkende (finanzielle) Handlungsspielräume bei gleichzeitig steigenden Anforderungen an das Gemeinwesen durch die wachsende Zahl von Senioren und Hochbetagten machen es notwendig, die Altenarbeit optimal auf die Anforderungen und Bedürfnisse der Älteren einzustellen. Es ist daher zu empfehlen, alle Angebote und Leistungen auf den Prüfstand zu stellen– möglicherweise unterfüttert durch eine empirische Erhebung bei den Zielgruppen und/oder unterstützt durch eine Interessenvertretung der Senioren.
- **Interessenvertretung für Senioren** aufbauen:  
Anders als die meisten Kommunen der Region besitzt Lemwerder bisher keine institutionalisierte Seniorenvertretung in Form eines Seniorenbeirats, eines Seniorenbeauftragten oder eines Seniorenbüros. Da die Lemwerder schon heute zu den Kommunen mit den höchsten und am stärksten wachsenden Seniorenanteilen gehört, könnte die Einrichtung einer entsprechenden Institution dazu beitragen, Seniorenbelange noch stärker in die Gemeindeentwicklung einzubinden.

### 5.3 Querschnittsthemen

Lemwerder wird sich generell darauf einstellen müssen, weniger Möglichkeiten zu haben, die Gemeindeentwicklung gezielt über Planungen zu steuern – dies wird schon jetzt im Bereich der Siedlungsentwicklung deutlich, wo die gemeindlichen Konzeptionen nicht immer mit den Marktwünschen korrespondieren. Vielmehr wird der Gemeinde zunehmend eine moderierende Rolle zukommen, um einen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Interessengruppen, aber auch zwischen den gegenwärtigen Erfordernissen einerseits und den Ansprüchen zukünftiger Generationen andererseits zu erreichen.

- **Übergreifende Strategie- und Leitbildentwicklung:**  
Angesichts der grundlegend veränderten Rahmenbedingungen für die künftige Gemeindeentwicklung sollten künftige Gemeindeplanungen und -entwicklungen auf ihre Demografieverträglichkeit überprüft werden. Leitprojekte könnten dabei unterstützen, in der Verwaltung, aber auch in der lokalen Wirtschaft und in der Bevölkerung ein Bewusstsein für die Herausforderungen und Chancen Lemwerders im demografischen Wandel zu entwickeln. Die vorliegende Fallstudie kann als Grundlage für einen entsprechenden Prozess dienen.
- **Generationen übergreifende Aktivitäten stärken:**  
Generationen übergreifende Aktivitäten tragen dazu bei, das Gemeinwesen zu stärken und das gegenseitige Verständnis von Jung und Alt zu verbessern. Deshalb könnte es hilfreich sein, geeignete Projekte gezielt anzuregen und/oder zu fördern, sei es die Restaurierung eines Gebäudes, die Entwicklung einer gemeinsam zu nutzenden Örtlichkeit, oder auch ‚nur‘ die gegenseitige Unterstützung beispielsweise bei Computer-/Internet-Kursen, Bastel-, Handwerks- oder Handarbeitsangeboten oder durch gemeinsame Feierlichkeiten. Die Begegnungsstätte BEGU Lemwerder ist ein Beispiel für ein derartiges Projekt, das sich zu einem gemeindeweiten Kristallisationspunkt entwickelt hat.
- **Informationsgrundlagen verbessern:**  
Angesichts der markanten Auswirkungen der demografischen Umbrüche erscheint es ratsam, ein systematisches Demografie-Monitoring zu entwickeln und zu implementieren.  
Ziel dieses Monitoring-Systems sollte es sein, kontinuierlich die kleinräumigen Veränderungsprozesse der wesentlichen, demografisch relevanten Aspekte verfolgen zu können, um in der Lage zu sein, regelmäßig und rechtzeitig die kommunalen Entwicklungsstrategien und -planungen anpassen zu können. Viele der benötigten Daten liegen der Gemeinde ohnehin vor bzw. können mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden und bedürfen lediglich einer systematischen Zusammenführung. Anlass könnte z.B. ein im jährlichen Turnus zu erstellender Demografiebericht sein. Einbezogen werden sollten insbesondere folgende Informationen im Idealfall auf Ortsteilebene:
  - Bevölkerungsentwicklung,
  - Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen und Wanderungszielen bzw. -herkunft,
  - Schülerzahlen nach Schulzweigen,
  - Kindergarten- und Krippenkinder (incl. Quoten und Auslastungen),
  - hilfebedürftige Senioren,
  - Bauland- und Immobilienumsatz,
  - Alleinstehende ältere Menschen,
  - Leerstände bei Wohnimmobilien.

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

- **Interkommunale Kooperationen** vertiefen:  
Eine weitere Möglichkeit, den Herausforderungen des demografischen Wandels strategisch zu begegnen könnte in einer Vertiefung der regionalen Zusammenarbeit bestehen. Einerseits bietet sich ein regelmäßiger (Informations-)Austausch an, der es den Beteiligten ermöglicht, von den Erfahrungen anderer Städte und Gemeinden zu profitieren, die derzeit mit den gleichen Herausforderungen konfrontiert sind. Des Weiteren könnte sich aber auch eine Kooperation dergestalt anbieten, dass kommunale Angebote in der Region ‚arbeitsteilig‘ bereitgestellt werden, also beispielsweise Unterstützungsangebote für Senioren oder möglicherweise sogar stationäre Einrichtungen der kinderbezogenen sozialen Infrastruktur (Kinderbetreuung, Grundschulen usw.).