

# Fallstudie 'Demographischer Wandel in der Stadt Twistringen' Abschlussbericht

Verfasser:

FORUM GmbH, Oldenburg

## Gliederung

<b>1</b>	<b>Konzeption der Fallstudie und Rahmenbedingungen im demographischen Wandel .....</b>	<b>3</b>
1.1	Konzeption der Fallstudie .....	3
1.2	Demographischer Wandel in Deutschland .....	3
<b>2</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>6</b>
2.1	Das Demographieprofil der Stadt Twistringen .....	6
2.2	Ortsteile in der Übersicht.....	7
2.3	Einwohnerentwicklung.....	8
2.4	Altersstruktur der Stadt Twistringen und der Ortsteile .....	12
2.5	Wanderungsbeziehungen der Twistringer Bevölkerung .....	14
2.6	Wohnungsmarkt .....	22
2.7	Zwischenfazit Bevölkerung und Wohnen .....	25
2.8	Soziale Infrastruktur .....	26
2.8.1	Kindertagesstätten .....	26
2.8.2	Allgemeinbildende Schulen.....	27
2.8.3	Seniorenbezogene Infrastruktur.....	29
<b>3</b>	<b>Problemlage und Herausforderungen .....</b>	<b>30</b>
<b>4</b>	<b>Gute Ansätze .....</b>	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>Handlungsoptionen .....</b>	<b>34</b>
5.1	Übergreifende Strategie- und Leitbildentwicklung.....	34
5.2	Verbesserung der Informationsgrundlagen.....	34
5.3	Handlungsoptionen für Zielgruppen .....	35
5.4	Siedlungsentwicklung.....	36
5.5	Anpassung sozialer Infrastruktur.....	38

# 1 Konzeption der Fallstudie und Rahmenbedingungen im demographischen Wandel

## 1.1 Konzeption der Fallstudie

Die Fallstudie für die Stadt Twistringen baut auf einer ‚Praxisstudie zum demographischen 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 demographischen Strukturen und Entwicklungen Twistringens in den nationalen und gesamtregionalen Zusammenhang lassen sich weitestgehend über diese Praxisstudie erschließen und sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Fallstudie.

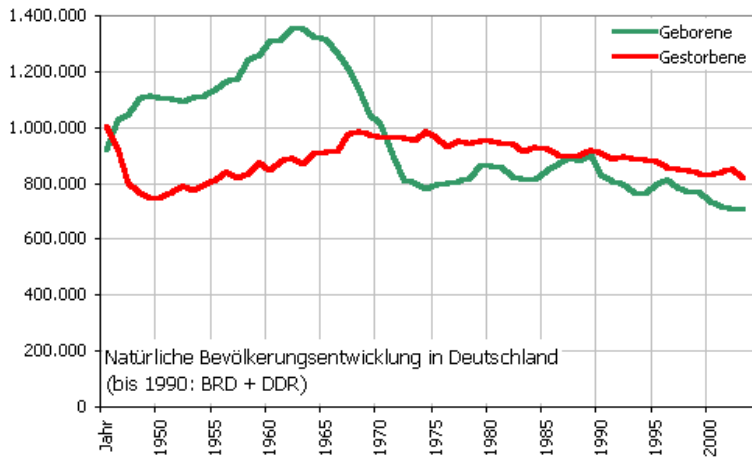
Die Fallstudie für die Stadt Twistringen ist in vier Bausteine gegliedert. Nach der Darstellung der Ausgangslage wird in Kapitel 3 auf die Problemlagen und Herausforderungen eingegangen. Anschließend werden ‚Gute Beispiele‘ herausgearbeitet sowie Handlungsoptionen in Bezug auf Wohnungsmarkt, Baulandentwicklung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

## 1.2 Demographischer Wandel in Deutschland

Die demographische 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, wie sie Deutschland bis vor etwa 100 Jahren aufwies, wäre bei genauer Betrachtung keinesfalls erstrebenswert – denn sie bedeutet letztlich eine hohe Sterblichkeit über alle Altersstufen hinweg und ist heute nur noch in Entwicklungsländern anzutreffen.

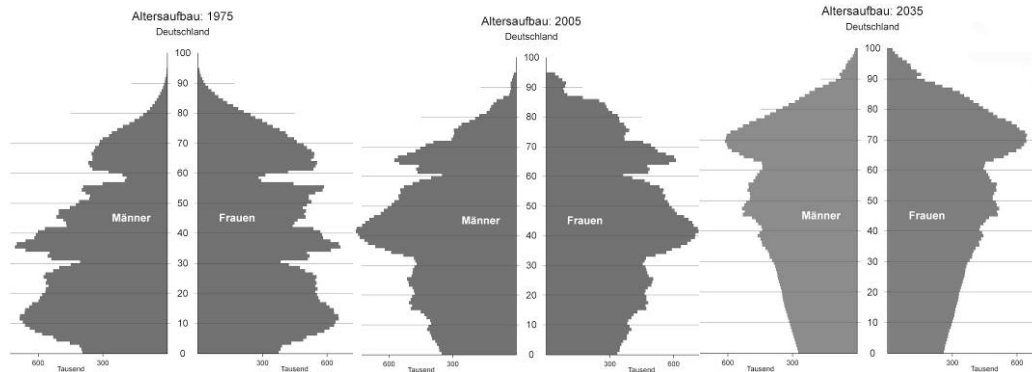
Charakteristisch ist in den westlichen Staaten der starke Anstieg der Bevölkerungszahlen speziell seit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert, der in Deutschland bis in die 1970er Jahre angehalten hat. Eine anhaltend hohe Geburtenrate bei langsam sinkender Sterberate war verantwortlich für diese Entwicklung. Vor etwa 35 Jahren jedoch hat sich das Verhältnis schlagartig umgekehrt und in Deutschland konnte sich eine zuvor ungekannte Entwicklung verfestigen: Im Gefolge der unter der Bezeichnung ‚Pillenknicke‘ subsumierten gesellschaftlichen Umwälzungen ist die Geburtenrate innerhalb weniger Jahre signifikant um mehr als ein Drittel deutlich unter das sog. Bestandserhaltungsniveau gesunken und seither stabil geblieben.



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

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

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



**Abb. 2: Altersaufbau der deutschen Bevölkerung 1975, 2005 und 2035 (Vorausberechnung)**  
(Quelle: Statistisches Bundesamt 2006)

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

<sup>1</sup> Zahlen für 2035: auf Basis der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes, [Variante 1: positiver internationaler Wanderungssaldo von 100.000 Personen], 2006

Dass gerade heute das Thema ‚Demographischer Wandel‘ in aller Munde ist, ist beileibe kein Zufall: Weil nunmehr die Jahrgänge ‚vor dem Pillenknick‘ aus der Familiengründungsphase herauswachsen, gehen die Geburtenzahlen immer weiter zurück. Im Zusammenspiel mit der unverändert wachsenden Lebenserwartung und rückläufiger internationaler Zuwanderung schlägt sich der sog. ‚Demographische 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 als auch absolut zulegen.

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

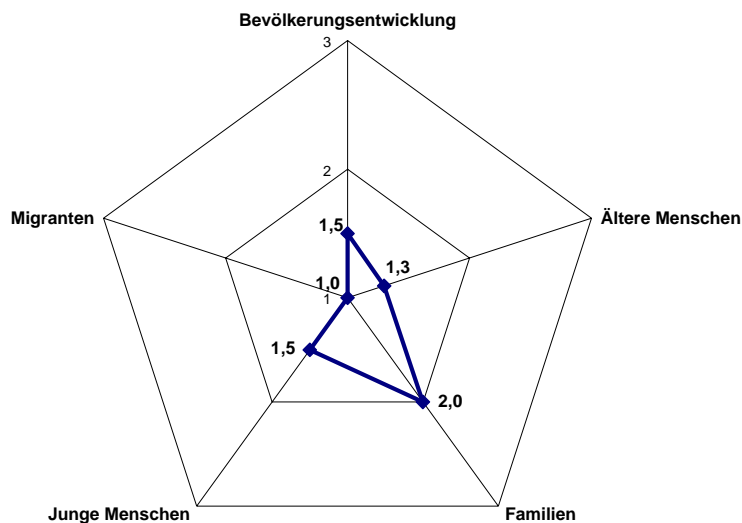
Auftraggeber und Auftragnehmer sind übereingekommen, mit Blick auf die besonderen Verantwortlichkeiten der Kommunen diese Fallstudie auf die Bereiche ‚Grundstücks- und Immobilienmarkt‘ sowie ‚soziale Infrastruktur‘ zu konzentrieren.

## 2 Ausgangslage

### 2.1 Das Demographieprofil der Stadt Twistringen

#### *Twistringens Demographieprofil:*

*Hohe Geburtenziffern, überdurchschnittlich viele junge Menschen und relativ geringe Anteile Älterer bei leicht steigender Gesamtbevölkerung.*



**Abb. 3: Mittelwerte der Demographie-Indikatoren für die Stadt Twistringen**

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

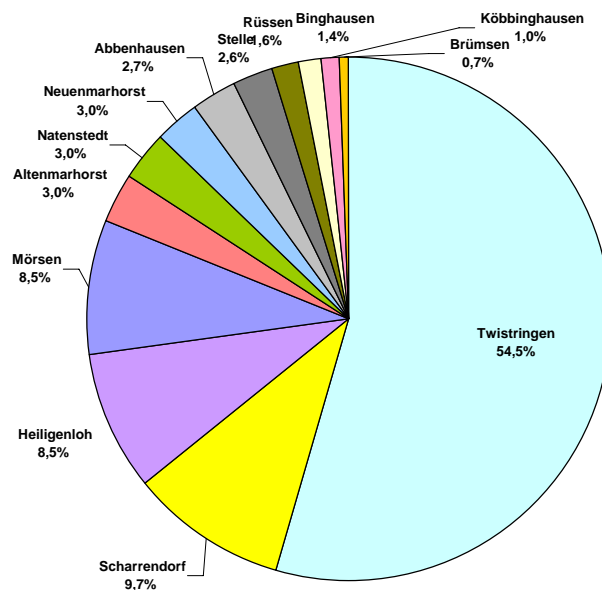
(Quelle: Eigene Berechnung & Darstellung auf Basis von Daten der Bertelsmann-Stiftung)

Twistringen nimmt beim Vergleich der fünf demographischen Faktoren (Bevölkerungsentwicklung, Ältere Menschen, Familien, Junge Menschen und Migration) mit allen Gemeinden des Kommunalverbundes eine Position im oberen Mittelfeld ein. Es ist daher aus aktueller Perspektive **keine überdurchschnittliche Betroffenheit vom Demographischen Wandel** festzustellen.

Twistringens Bevölkerungsdynamik ist im regionalen Vergleich durchschnittlich, insbesondere im Vergleichszeitraum zwischen 1996 und 2003, der auch als Basis für die Bevölkerungsprognose 2020 herangezogen wurde. Auffällig sind die relativ geringen Bevölkerungsanteile der über 65-Jährigen sowie der über 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Die Anteile junger Menschen und deren erwartete Entwicklung unterstreichen diesen sich vom allgemeinen Trend positiv abhebende alterstrukturelle Bevölkerungszusammensetzung. Der Indikator ‚Familienwanderungen‘ fällt dagegen für eine Umlandgemeinde eher unterdurchschnittlich aus, während der Fertilitätsindex deutlich über dem Bundeswert und dem regionalen Durchschnitt liegt (aber trotzdem unterhalb des sog. ‚Bestandserhaltungsniveaus‘). Der Ausländer-Anteil liegt ungefähr auf dem Niveau, wie es auch in anderen Städten vergleichbarer Größe im Großraum Bremen anzutreffen ist.

## 2.2 Ortsteile in der Übersicht

Die Stadt Twistringen setzt sich aus insgesamt 13 Ortsteilen zusammen. Mit Abstand der einwohnerstärkste Ortsteil ist Twistringen selber, hier wohnt mit 7156 Einwohnern mehr als die Hälfte der Bevölkerung (54,6 %). Gemeinsam mit Mörsen (9,7 %) und Scharrendorf (8,5 %), deren Siedlungsbereiche direkt an Twistringen angrenzen, macht der Hauptort demnach fast drei Viertel der Bevölkerung der Stadt Twistringen aus. Größere bzw. kompakte Ortschaften stellen zudem noch das am Schnittpunkt der K102 und K101 im SW der Kommune gelegene Heiligenloh (8,3 %), sowie der aus Alten- und Neuenmarhorst bestehende Siedlungsraum (6,0 %) westlich des Stadtzentrums und mit Einschränkungen Abbenhausen (nördlich des Zentrums; 2,7 % der Bevölkerung) dar, von denen jedoch lediglich Heiligenloh mit einem recht großen Versorgungsangebot ausgestattet ist. Die Ortsteile Natenstedt, Stelle, Rüssen, Binghausen, Köbbinghausen und Brünsen sind als kleinere Siedlungen im ländlichen Raum zu charakterisieren. Hier sind weder substanzielle Verdichtungsansätze noch Versorgungsfunktionen im nennenswerten Umfang anzutreffen.

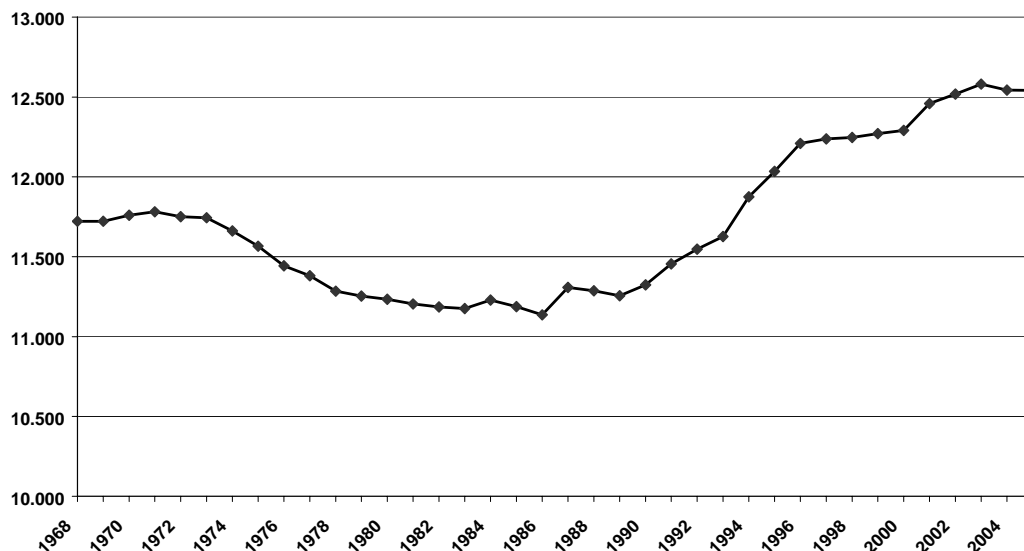


**Abb. 4: Einwohner der Stadt Twistringen nach Ortsteilen 2006**  
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Twistringen)

### 2.3 Einwohnerentwicklung

**Twistringens Bevölkerung ist seit den 1990er Jahren stetig gewachsen – sowohl Wanderungsgewinne als auch ein Geburtenplus waren hierfür ausschlaggebend.**

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Twistringen seit 1968 lässt sich in zwei Phasen unterteilen: Etwa bis 1988 gingen die Einwohnerzahlen nach einer stabilen Phase Anfang der 1970er Jahre um etwa 500 Personen zurück, um dann – vor allem nach 1990 – um insgesamt 1400 Personen recht deutlich anzusteigen. Seit 2001 verharrt die Einwohnerzahl bei knapp über 12.500.



**Abb. 5: Einwohnerentwicklung der Stadt Twistringen zwischen 1968 und 2005**  
(Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Bevölkerungsfortschreibung)

Diese zuletzt recht positive Bevölkerungsentwicklung beruht in erster Linie auf einem positiven Saldo aus Zu- und Fortzügen, der – mit Einbrüchen zwischen 1998 und 2001 sowie seit 2003 – überwiegend deutlich positiv ausgefallen (durchschnittlich etwa 100 Personen) ist. Noch in den 1970er und 1980er Jahren war dagegen fast ausnahmslos ein jährlicher Wanderungsverlust festzustellen.

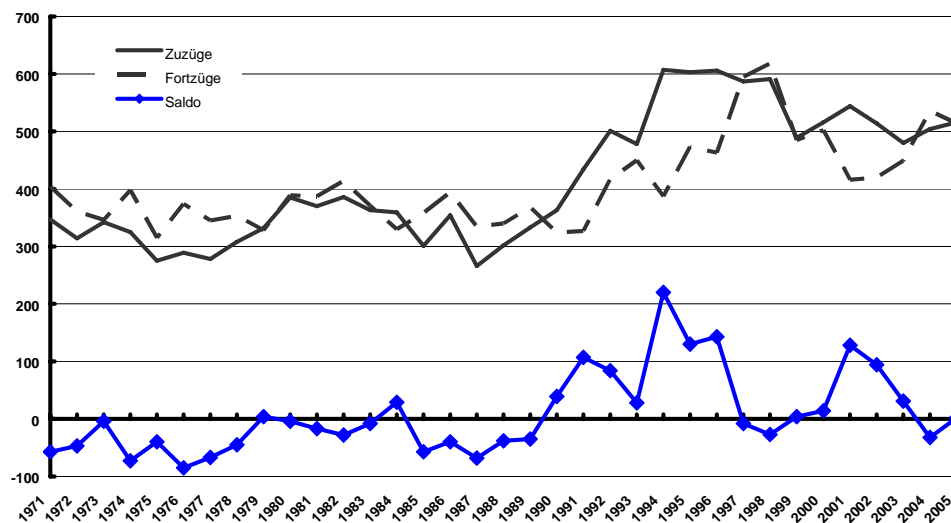
Auffällig ist darüber hinaus aber auch die zweite Komponente des Twistringer Bevölkerungszuwachses: Seit Anfang der 1980er Jahre hat die Stadt Twistringen mit Ausnahme von lediglich fünf Jahren mehr Geburten als Sterbefälle zu verzeichnen gehabt und somit einen positiven natürlichen Bevölkerungssaldo aufgewiesen.

**Wanderungen und die Geburten/Sterbefälle-Relation sind im Umbruch – in den vergangenen Jahren traten immer häufiger negative Salden auf!**



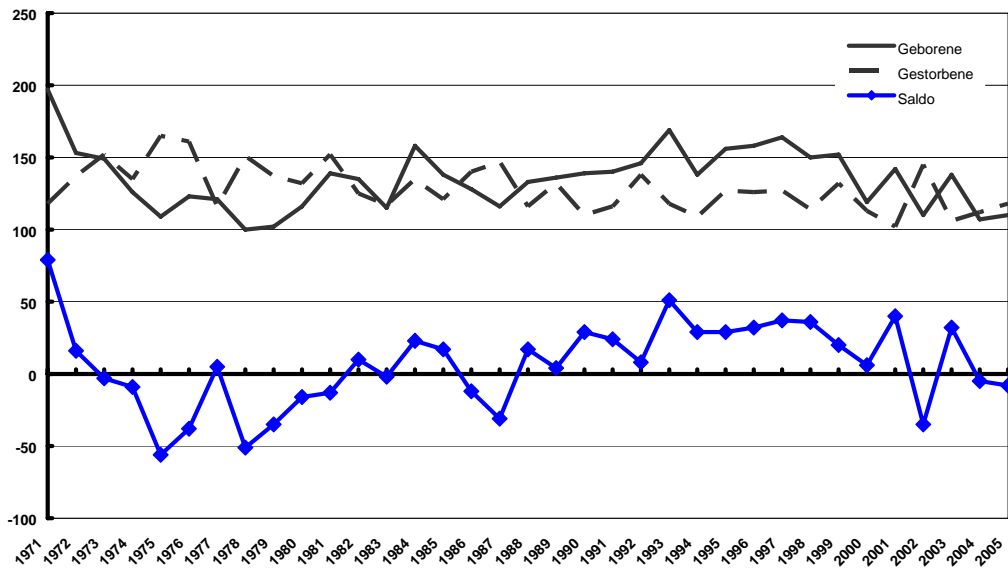
Sowohl der Wanderungssaldo als auch der natürliche Saldo sind allerdings in den beiden letzten Jahren auffallend gering ausgefallen bzw. sogar in den negativen Bereich zurückgegangen. Dieser Befund korrespondiert mit den Feststellungen der Experten aus Stadtverwaltung und Immobiliensektor, die übereinstimmend über einen spürbaren Einbruch bei der Vermarktung von Baugrundstücken berichten.

Die folgenden Analysen sollen Aufschluss darüber geben, inwiefern diese Tendenzen als eine erste Folge der immer stärker spürbaren Folgen des fortgesetzten demographischen Wandels in Deutschland und in der Region Bremen aufgefasst werden können.



**Abb. 6: Wanderungsgeschehen der Stadt Twistringen seit 1971**

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

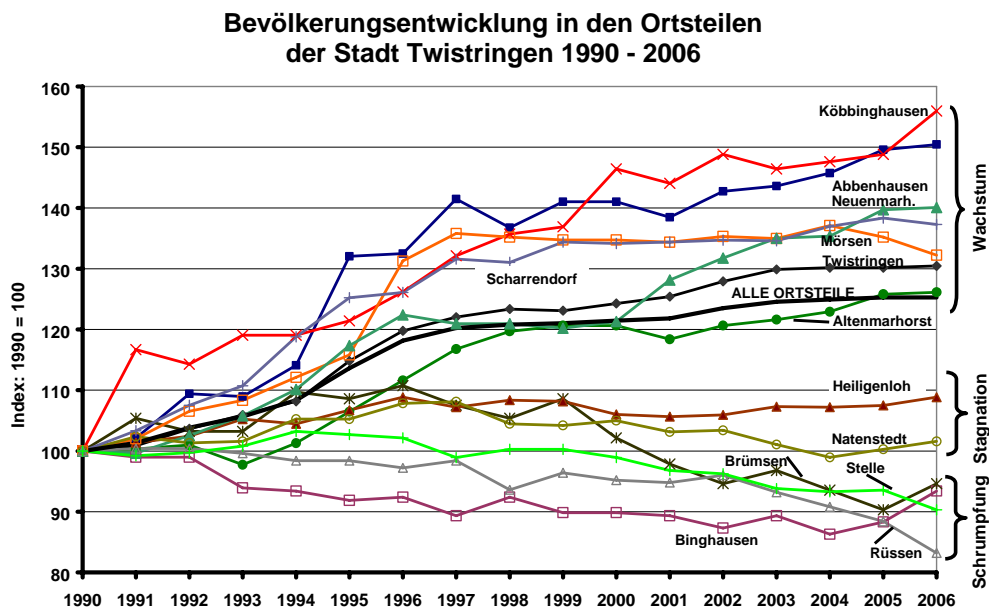


**Abb. 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Twistringen seit 1971**  
 (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Bevölkerungsfortschreibung)

**Twistringens Einwohnerzuwachs wird nicht von allen Ortsteilen getragen: Während die zentralen und größeren Ortsteile wachsen, schrumpfen gerade die kleineren, peripheren Ortsteile vor allem seit 2000.**

Die Twistringer Ortsteile haben in den vergangenen Jahrzehnten sehr unterschiedlich zur Einwohnerentwicklung der Kommune beigetragen: Etwa die Hälfte der Ortsteile hat alleine seit 1990 einen Einwohnerzuwachs zwischen 20 und über 50 % vollzogen. Köbbinghausen und Abbenhausen haben dabei am meisten gewonnen: Obgleich in absoluten Zahlen nur relativ geringe Zunahmen zu verzeichnen waren (47 bzw. 118 Personen), haben diese Ortsteile ihre Einwohnerzahl um mehr als die Hälfte steigern können. Die dem zentralen, städtisch strukturierten Siedlungskörper angehörenden Ortsteile Twistringen, Mörsen und Scharrendorf sowie Alten- und Neuenmarhorst sind zwischen 1990 und 2006 kontinuierlich gewachsen, um etwa 20 % bis 40 %. Dagegen stagnieren Heiligenloh und Natenstedt – wobei Natenstedt in der zweiten Hälfte des Betrachtungszeitraums sogar spürbare Verluste zu verzeichnen hatte.

Bereits seit 1990 haben die übrigen Ortsteile kontinuierliche Bevölkerungsrückgänge zu verkräften. Die Entwicklung in den 1990er Jahren (etwa bis 1998) war dabei durchweg positiver als die folgenden Jahre – Stelle und Brümsen hatten zunächst sogar noch Einwohner hinzugewonnen. Besonders markant ist das Schrumpfen des Ortsteils Rüssen: Alleine seit 2000 hat sich die Rüssener Bevölkerung um 30 Personen (= 12,6 %) verringert.



**Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen der Stadt Twistringen**  
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)

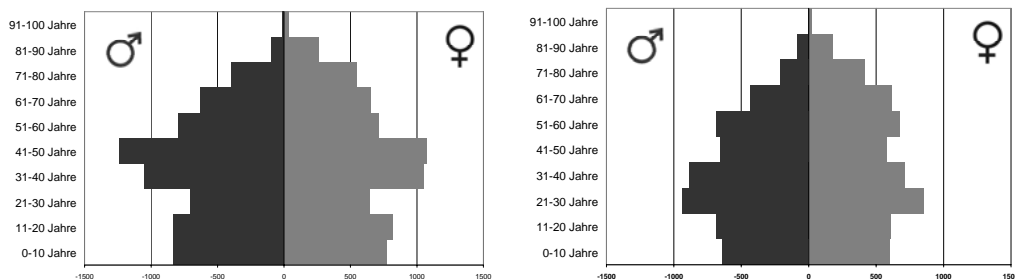
## 2.4 Altersstruktur der Stadt Twistringen und der Ortsteile

**Die starken regionalen Wanderungsverflechtungen seit den 1990ern haben eine charakteristische Altersstruktur entstehen lassen – mit hohen Anteilen in den 40ern und vielen Kindern und Jugendlichen. Auffallend gering ist der Anteil der 21- bis 30-Jährigen.**

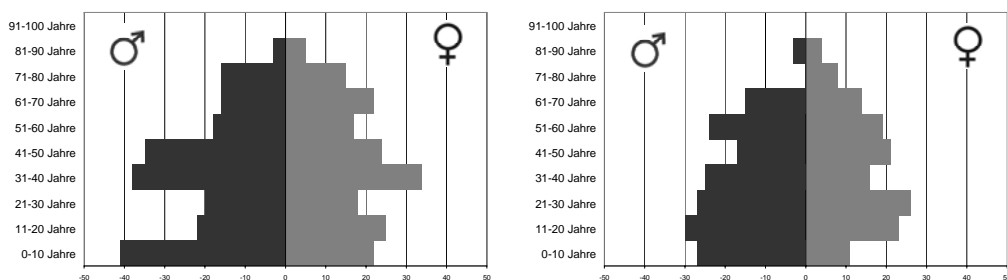
Sollen die zu erwartenden Auswirkungen des demographischen Wandels bewertet werden, ist es unumgänglich, zunächst den Status Quo und die jüngsten Entwicklungen zu betrachten.

Zu diesem Zweck wird im Folgenden ein Blick auf den Altersaufbau der Twistringer Bevölkerung in den Jahren 1990 und 2006 geworfen. Das Jahr 1990 bietet sich als Vergleichszeitpunkt an, da etwa Anfang der 1990er Jahre der kräftige Anstieg der Einwohnerzahlen einsetzte. Die Strukturen von 2006 sind somit nicht nur bereits durch den einsetzenden demographischen Wandel geprägt, sondern spiegeln auch die Auswirkungen der intensiven regionalen Wanderungsprozesse der letzten beiden Dekaden wider.

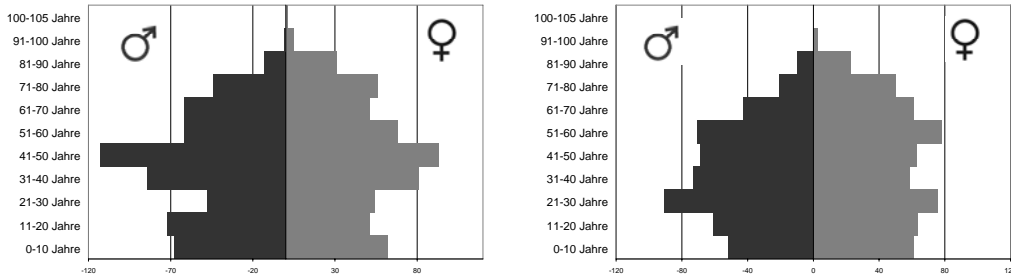
Neben der Stadt Twistringen insgesamt sind nachstehend beispielhaft auch die Ortsteile Altenmarhorst, Heiligenloh, Köbbinghausen und Rüssen dargestellt:



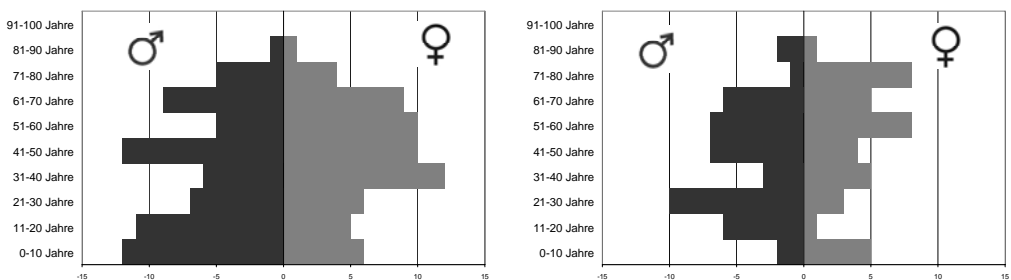
**Abb. 9: Altersstruktur der Stadt Twistringen 2006 und 1990**  
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)



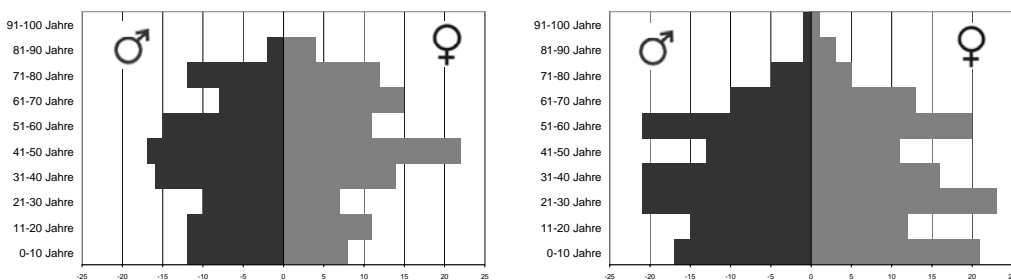
**Abb. 10: Altersstruktur des OT Altenmarhorst 2006 und 1990**  
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)



**Abb. 11: Altersstruktur des OT Heiligenloh 2006 und 1990**  
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)



**Abb. 12: Altersstruktur des OT Köbbinghausen 2006 und 1990**  
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)



**Abb. 13: Altersstruktur des OT Rüssen 2006 und 1990**  
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben deutliche Spuren an den ‚Bevölkerungspyramiden‘ Twistringens hinterlassen. Insbesondere der Zuzug der ‚Familiengründer-Generation‘ (Alter ca. ab Ende 20) seit den 90er Jahren drückt sich in einem äußerst hohen Anteil der heute 41- bis 50-Jährigen aus – diese Gruppe war noch 1990 unterdurchschnittlich vertreten. Ebenso gibt es zumindest in absoluten Zahlen mehr Kinder als noch 1990, während die Altersgruppe der 21- bis 30-Jährigen heute deutlich unterrepräsentiert ist. Der Ortsteil Rüssen – als Beispiel für eine periphere und schrumpfende Siedlung ausgewählt – weist dagegen bereits heute eine starke Unterjüngung auf.

Zusammengefasst kann von einer mittlerweile weitaus weniger ausgeglichenen Altersstruktur als noch 1990 die Rede sein. Die selektiven Wanderungen haben ein spezielles Demographieprofil entstehen lassen, das Twistringen zumindest mittel- bis langfristig vor erhebliche Herausforderungen stellen wird.

## 2.5 Wanderungsbeziehungen der Twistringer Bevölkerung

Da – wie oben dargelegt – das Wanderungsgeschehen von herausragender Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Twistringen ist, soll dieses im Folgenden näher untersucht werden. Dabei werden eigene Auswertungen sowohl der Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen als auch von Daten der amtlichen Landesstatistik aus Bremen und Niedersachsen herangezogen.

### **Die benachbarten Städte sind in der Summe bei Zu- und Fortzügen bedeutender als das Oberzentrum Bremen samt ‚Speckgürtel‘**

Bei den Fortzügen im Zeitraum zwischen 1990 und 2006 ergibt sich ein recht eindeutiges Bild, bei dem die hohen Werte der regionalen Zentren hervorstechen: Das Oberzentrum Bremen ist eines der wesentlichen Wanderungsziele mit insgesamt 558 Fortzügen. Fast exakt gleichauf liegt die im NO angrenzende Stadt Bassum; einen ebenfalls bemerkenswert hohen Wert (463) weist die Nachbarstadt Barnstorf im SW auf. Mit einigem Abstand folgen das Mittelzentrum Syke und die benachbarte Samtgemeinde Schwaförden.

Auf den nächsten Rangplätzen folgen zunächst weitere Kommunen im ländlichen Raum; mit größerem Abstand lediglich auf Platz 11 liegt Stuhr mit 86 Fortzügen als bedeutendstes Wanderungsziel des unmittelbaren Bremer ‚Speckgürtels‘. Mit Osnabrück, Hannover, Hamburg und Oldenburg tauchen schließlich auch weiter entfernte Oberzentren in der Rangliste auf.

Fortzüge aus Twistringen 1990 - 2006

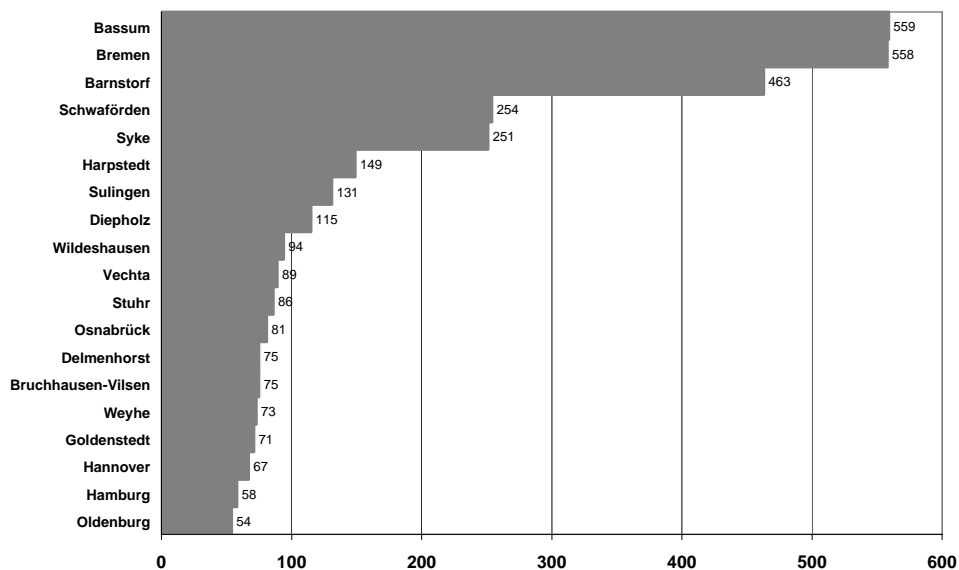


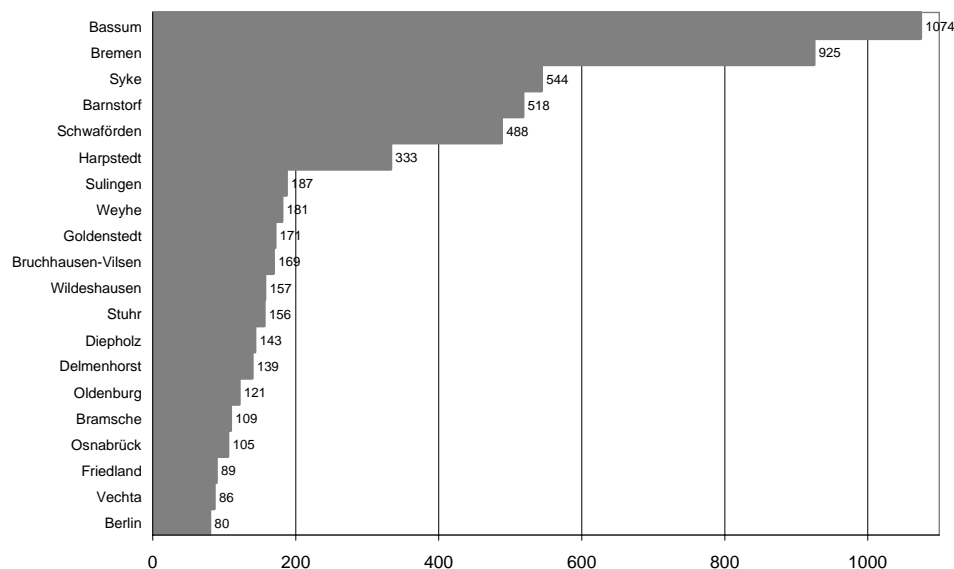
Abb. 14: Fortzüge aus Twistringen 1990 – 2006

(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)

Die Zuzüge weisen ähnliche Strukturen auf, liegen aber auf wesentlich höherem Niveau. Bassum und Bremen sind wiederum auf den Spitzenplätzen zu finden, wobei Bassum etwa um 10 % höhere Werte aufweist als Bremen. Etwa bis zu halb so hoch wie aus Bremen sind die Zuzüge aus Syke, Barnstorf, Schwaförden und Harpstedt; auf noch ein-

mal wesentlich niedrigerem Niveau folgen Sulingen und dann Weyhe als erste direkte Umlandgemeinde Bremens.

Wenngleich Suburbanisierungstendenzen aus dem engeren Bremer Ballungsraum durchaus eine wesentliche Rolle bei den Zuzügen spielen, ist doch festzustellen, dass die Wanderungsbeziehungen speziell mit den anderen Kommunen in den Landkreisen Diepholz und Oldenburg in der Summe signifikant höher ausfallen: Lediglich etwa 27 % der Zuzüge aus den Kommunen des gesamten Ballungsraums Bremen entfallen auf Bremen, Stuhr, Weyhe und Delmenhorst.

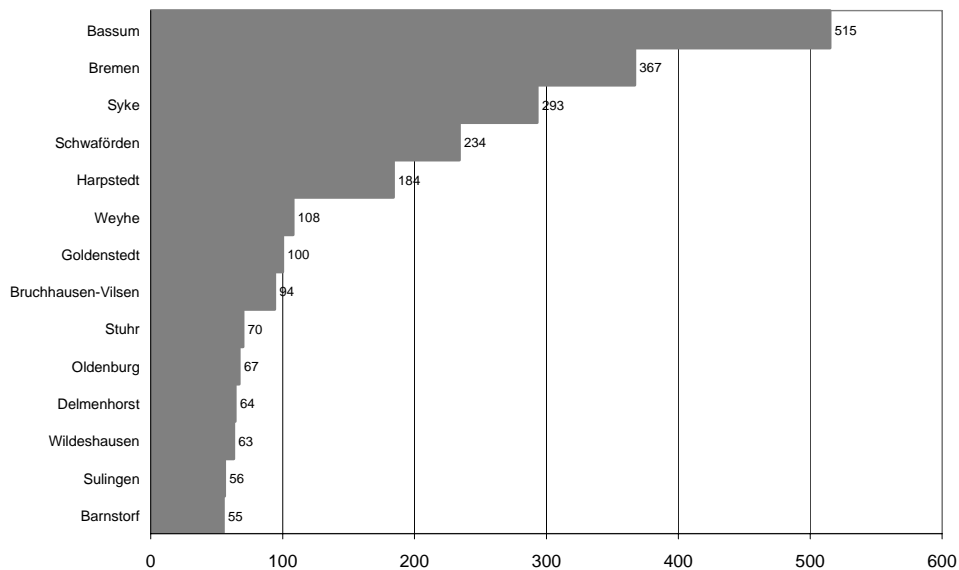


**Abb. 15: Zuzüge nach Twistringen 1990 – 2006**

(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)

In der Bilanzierung von Zu- und Fortzügen (Abb. 16) zwischen 1998 und 2006 sticht wiederum Bassum als wichtigster Herkunftsort Twistringer Neubürger hervor, mit einigem Abstand gefolgt von Bremen, Syke, Schwaförden und Harpstedt. Diese Wanderungsgewinne sind allerdings überwiegend vor 1998 entstanden.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Vor 1998 weisen die vorliegenden Meldeamtsdaten erhebliche Lücken im Hinblick auf die Zu- und Fortzugsorte auf. Nach Auskunft der Meldeamtsmitarbeiter sind jedoch keine systematischen Fehler aufgetreten, so dass anzunehmen ist, dass die Relationen ein stimmiges Bild wiedergeben. Die absoluten Zahlen bis 1997 sind jedoch mit Vorbehalten zu interpretieren.



**Abb. 16: Wanderungssaldo Twistringens 1990 – 2006**  
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)

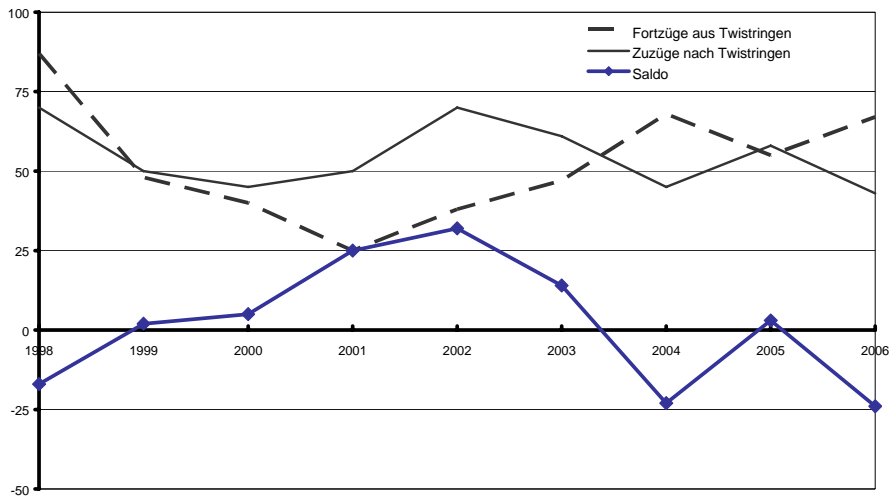
Die Abbildungen 17 - 22 geben zur Detailanalyse die Wanderungsverflechtungen der Stadt Twistringen mit ausgewählten Kommunen wieder. Auffallend: Mit keiner dieser Gebietskörperschaften weist Twistringen im dargestellten 9-Jahres-Zeitraum einen durchgehend positiven oder konstant negativen Wanderungssaldo auf – aus durchaus unterschiedlichen Gründen:

So sind die Fortzüge nach Bremen und Weyhe relativ stabil und es ist zu vermuten, dass es sich zu einem hohen Anteil um Arbeitsplatz bzw. ausbildungsbezogene Abwanderung handelt. Die Zuzüge aus Weyhe und Bremen dagegen sind von ihrem Maximum 2001 zuletzt deutlich um ca. 30 - 50 % eingebrochen – mit Weyhe hat Twistringen zuletzt nur noch ein zu vernachlässigendes Wanderungsplus, mit Bremen sogar seit 2002 eine konstant leicht negative Bilanz. Da andere Kommunen im ‚zweiten Ring‘ um Bremen ähnliche Muster aufweisen liegt die Vermutung nahe, dass der Suburbanisierungsdruck des Ballungsraumes zumindest temporär deutlich nachgelassen hat.

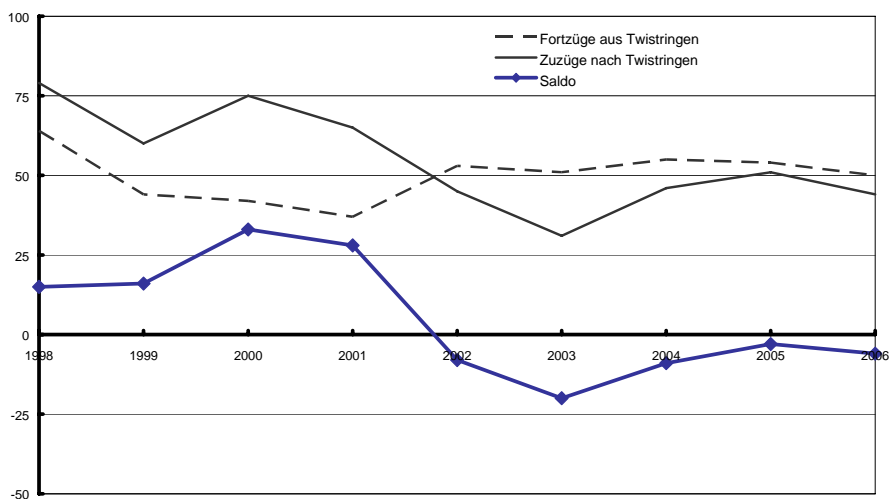
Die Wanderungsverflechtungen mit Syke, Schwaförden und Barnstorf weisen dagegen weniger klare Strukturen auf. Speziell mit Barnstorf zeigt sich eine insgesamt ungerichtete Entwicklung, bei der die Fortzüge überwiegend höher als die Zuzüge ausfallen. Eine strukturell negative Entwicklung ist im Hinblick auf Syke festzustellen: Während die Zuzüge aus der Kreisstadt zunächst etwa doppelt so hoch lagen wie die Fortzüge, hat Twistringen 2003 und 2006 sogar Einwohner an Syke verloren. Mit der eher ländlich geprägten benachbarten Samtgemeinde Schwaförden besitzt Twistringen mit Ausnahme des Jahres 2004 einen durchgehend positiven Wanderungssaldo, wobei sowohl Zu- als auch Fortzüge im betrachteten Zeitraum leicht rückläufig sind. Insgesamt belegen die Umzugsdaten dieser niedersächsischen Kommunen eine recht hohe Mobilität der Bevölkerung – oder anders ausgedrückt: die Städte und Gemeinden stehen in hoher Einwohnerkonkurrenz.



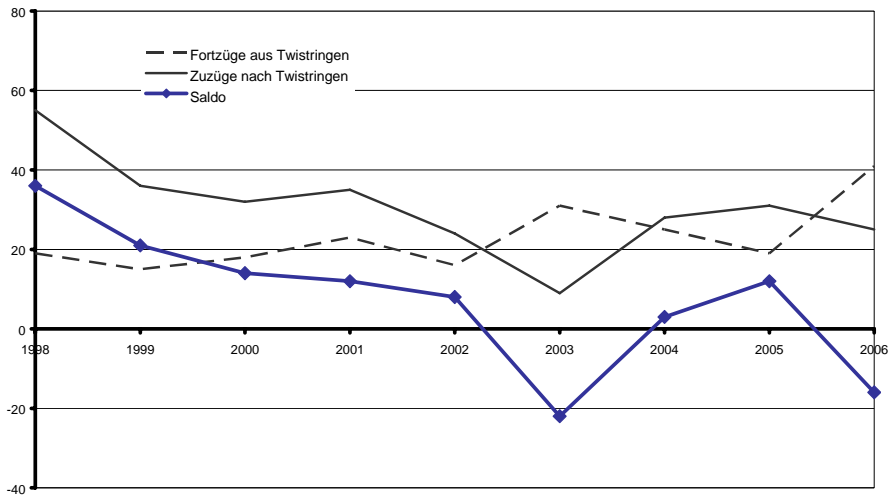
**Twistringen steht mit den Kommunen des Ballungsraums Bremen in hoher Einwohnerkonkurrenz – die Wanderungsbilanzen mit vielen Orten sind im Zeitverlauf rückläufig und fallen teilweise ins Minus.**



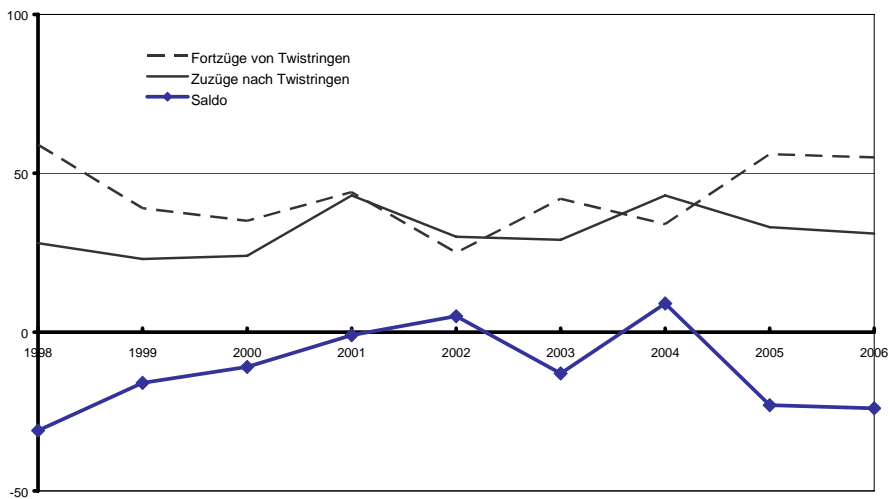
**Abb. 17: Wanderungen zwischen Twistringen und Bassum 1998 – 2006**  
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)



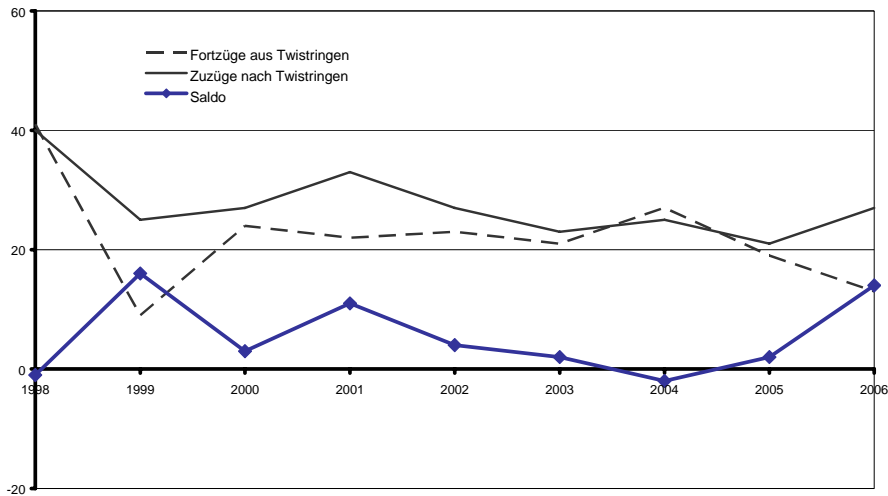
**Abb. 18: Wanderungen zwischen Twistringen und Bremen 1998 – 2006**  
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)



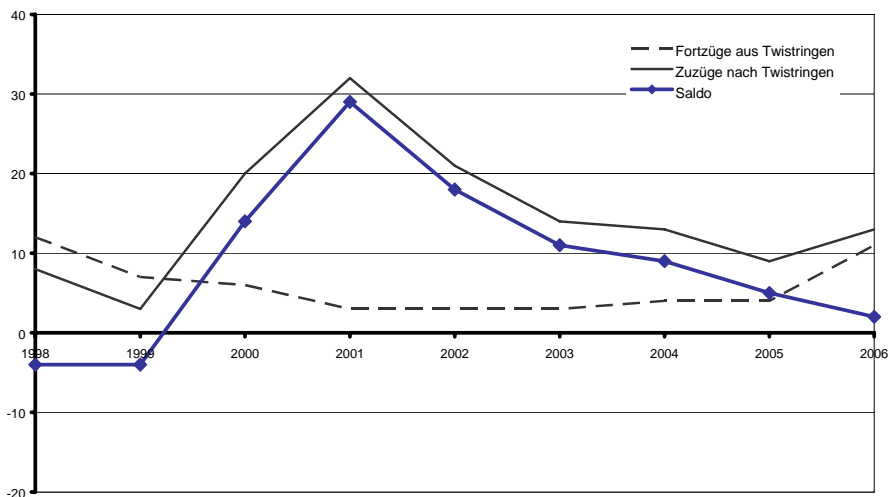
**Abb. 19: Wanderungen zwischen Twistringen und Syke 1998 – 2006**  
 (Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)



**Abb. 20: Wanderungen zwischen Twistringen und Barnstorf 1998 – 2006**  
 (Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)



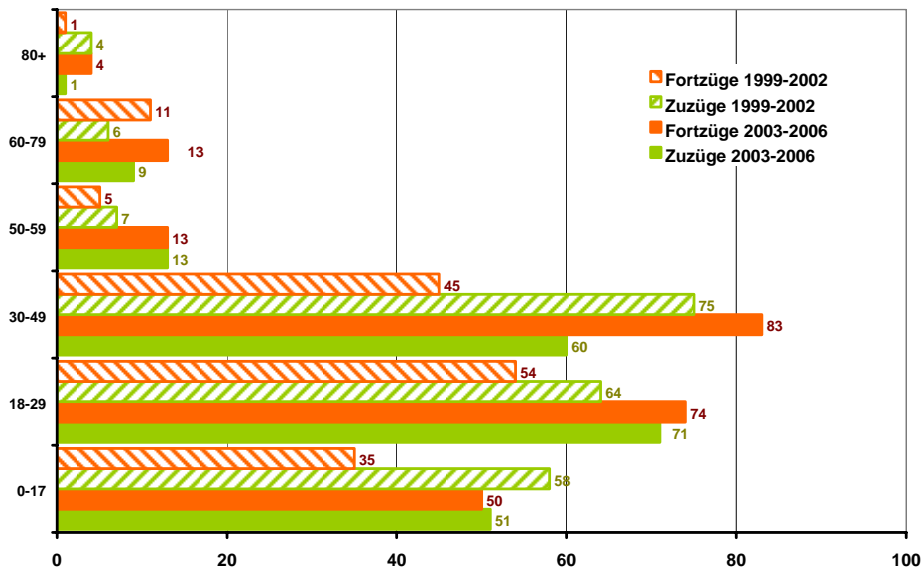
**Abb. 21: Wanderungen zwischen Twistringen und Schwaförden 1998 – 2006**  
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)



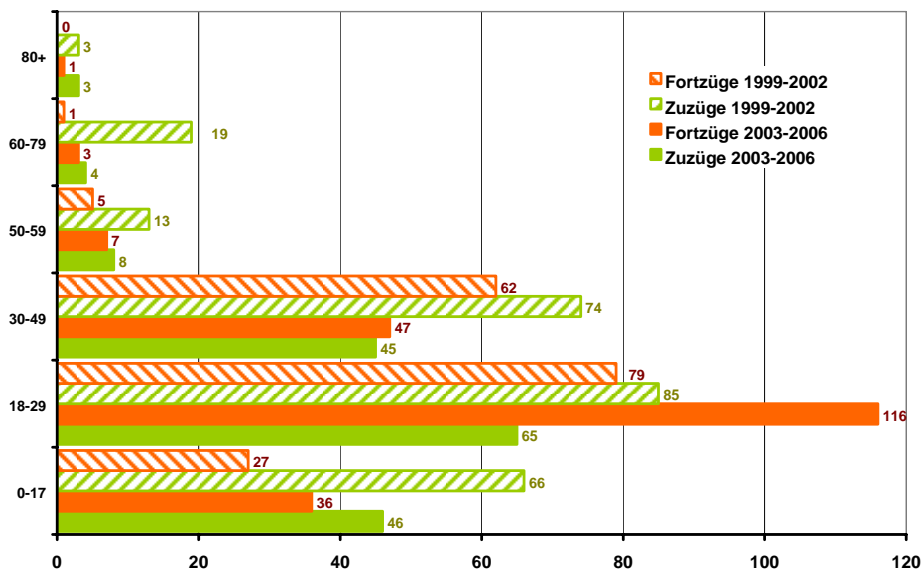
**Abb. 22: Wanderungen zwischen Twistringen und Weyhe 1998 – 2006**  
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)

Weitergehende Hinweise auf Wanderungstendenzen und –motive liefern die altersbezogenen Auswertungen der vorliegenden Daten. Hierzu werden beispielhaft Bassum (als wichtigster Zuzugsort), Bremen (als Oberzentrum), Syke (als Mittelzentrum) und Schwaförden (als ländliche Gemeinde) betrachtet. Speziell vor dem Hintergrund der ohnehin durch den demographischen Wandel zu erwartenden Entwicklungen zeigen sich in den zurückliegenden Jahren alarmierende Veränderungen im Strukturmuster der Wanderungsbeziehungen: Speziell bei der Altersgruppe der typischen Eigenheimerwerber (30 – 49 Jahre) ist ein signifikanter Bruch zwischen den Zeiträumen 1999 – 2002 und 2003 – 2006 zu erkennen. Die zunächst deutlich positive Bilanz mit den betrachteten Kommunen kippt im weiteren Verlauf überall in den negativen Bereich.

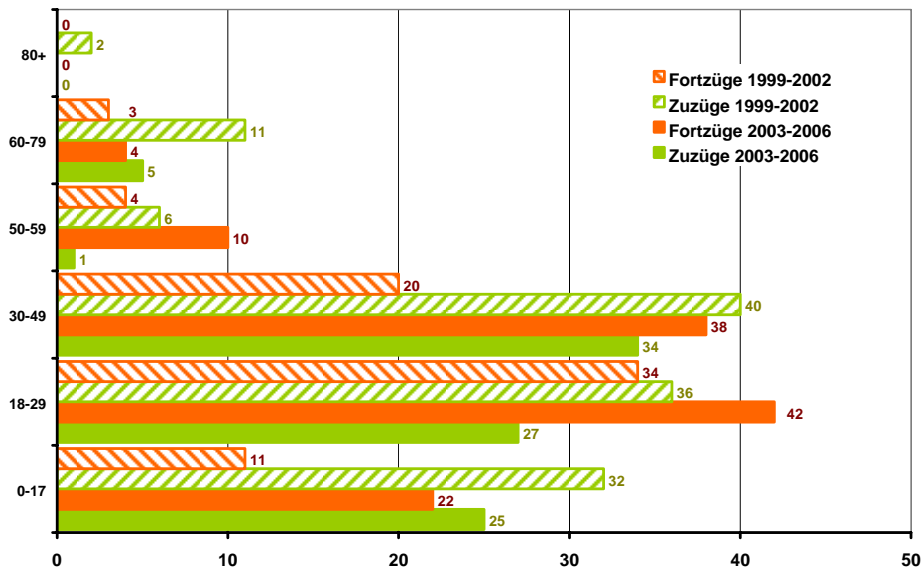
Auch bei den anderen Altersgruppen sind tendenziell rückläufige Zuzüge und steigende Fortzüge zu beobachten – ein Sachverhalt, der Beachtung verdient, und Anlass zu weiteren Analysen gibt, die den Rahmen dieser Fallstudie sprengen würden.



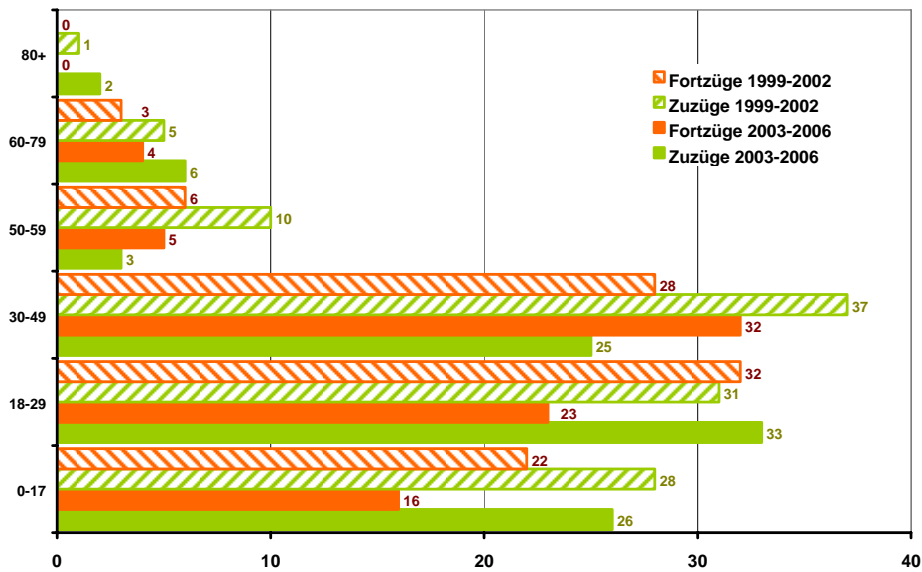
**Abb. 23: Wanderungsverflechtungen Twistringens mit Bassum nach Altersstufen**  
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)



**Abb. 24: Wanderungsverflechtungen Twistringens mit Bremen nach Altersstufen**  
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)



**Abb. 25: Wanderungsverflechtungen Twistringens mit Syke nach Altersstufen**  
 (Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)



**Abb. 26: Wanderungsverflechtungen Twistringens mit Schwaförden nach Altersstufen**  
 (Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Meldeamtsdaten der Stadt Twistringen)

**Über alle Altersgruppen gibt es seit 1999 eine negative Entwicklung der Zu- und Fortzugsrelation. Frappierend: Selbst mit Bremen war zuletzt die Bilanz in der Gruppe der 30- bis 49-Jährigen negativ!**

## 2.6 Wohnungsmarkt

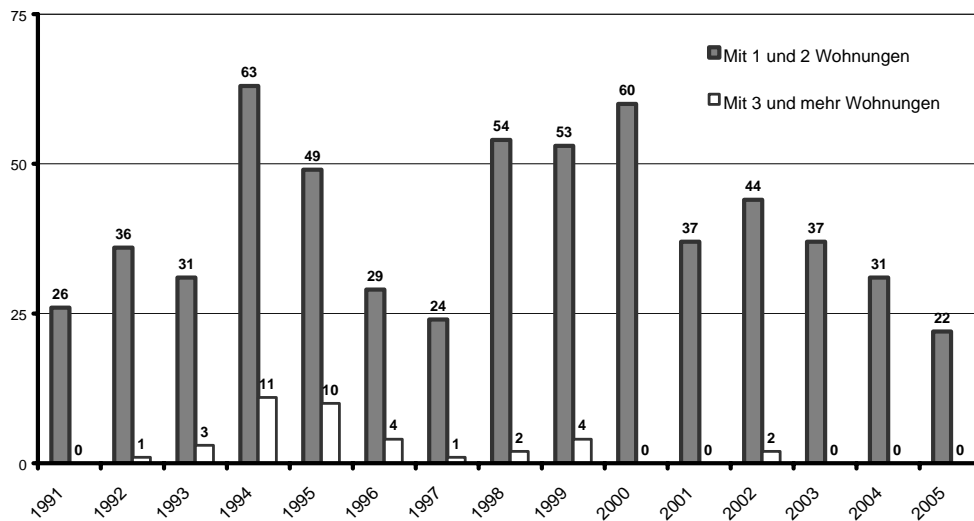
Der zuletzt negative Trend bei den Wanderungsdaten sowie der von Bauverwaltung und Immobilienexperten beschriebene Nachfrageeinbruch bei Baugrundstücken spiegeln sich auch sehr deutlich in den amtlichen Daten zur Neubautätigkeit im Hinblick auf Wohngebäude wider: Mitte der 1990er Jahre und im Jahr 2000 waren die Höhepunkte der Neubautätigkeit innerhalb der vergangenen 15 Jahre – zuletzt ist das Niveau um etwa zwei Drittel zurückgegangen.



**Abb. 27: Neubaugebiete mit geringer Bauland-Nachfrage in Heiligenloh (Harmsche Holz) und Altenmarhorst (Südl. der Kirche II)**  
(Fotos: FORUM GmbH)

Auffallend ist auch die Entwicklung bei den Gebäudetypen – während noch in den 1990er Jahren Mehrfamilienhäuser ein durchaus relevantes Marktsegment darstellten (36 Objekte), sind seit 2000 lediglich zwei Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen entstanden. Dies deckt sich ebenfalls mit den Eindrücken der Experten aus der Stadtverwaltung, wonach sich das Interesse fast ausschließlich auf Einfamilienhäuser konzentriert.

In den vergangenen zwanzig Jahren hat der kontinuierliche Zuwachs an Wohnfläche die Einwohnerentwicklung im selben Zeitraum bei weitem übertroffen (vgl. Abb. 30). Angelehnt an den allgemeinen gesellschaftlichen Trend hat sich damit die rechnerisch jedem Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche signifikant um 20 % auf mehr als 46 qm erhöht und liegt damit sogar etwa 2 qm über dem niedersächsischen Durchschnittswert.



**Abb. 28: Neue Wohngebäude in der Stadt Twistringen 1986 – 2005**

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

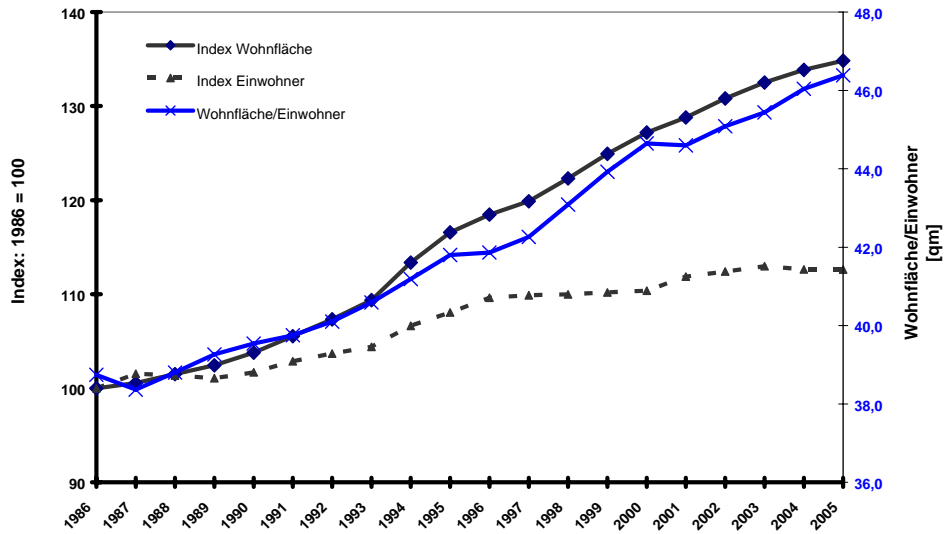
Neben einer großen Zahl neuer Gebäude aus den vergangenen zwanzig Jahren besitzt Twistringen auch einen erheblichen Bestand älterer Gebäude in den Siedlungskernen, aber auch im Außenbereich.



**Abb. 29: Älterer Gebäudebestand im Ortskern von Heiligenloh**

(Fotos: FORUM GmbH)

Diese Immobilien, die durch Tod oder hohes Alter der Bewohner/Eigentümer zunehmend wieder auf den Markt kommen, entsprechen selten den heutigen Marktanforderungen und sind nur mit äußerst hohem Aufwand zu modernisieren. Immobilienexperten berichten von einem wachsenden Bestand vor allem älterer, größerer und Häuser, die sich kaum vermarkten lassen. Bei Konzentrationen mehrerer derartiger Gebäude, vor allem in den Ortskernen, besteht die Gefahr, dass diese Entwicklung negativ ausstrahlt und zu einer Abwärtsspirale führt (vgl. Abb. 29).



**Abb. 30: Wohnflächenentwicklung 1986 – 2005 in der Stadt Twistringen**  
 (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Gebäude- und Wohnungsfortschreibung)



## 2.7 Zwischenfazit Bevölkerung und Wohnen

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass Twistringen zwar im regionalen Vergleich grundsätzlich überdurchschnittlich ‚gute‘ Kennzahlen im Hinblick auf die Betroffenheit der Kommune vom demographischen Wandel aufweist, die jüngsten Tendenzen aber auf eine beschleunigte Verschlechterung der Situation hindeuten. Ob der von der Bertelsmann-Stiftung in Aussicht gestellte Bevölkerungszuwachs um 3 % zwischen 2003 und 2020 sich tatsächlich einstellen wird, darf durchaus mit einem Fragezeichen versehen werden, angesichts der Entwicklung der letzten Jahre. Hier könnte es sich als problematisch erweisen, dass der für die Prognose zugrunde gelegte Zeitraum 2000 – 2003 aus heutiger Sicht durch sehr positive Kennzahlen geprägt war.

***Die – im regionalen Vergleich – günstige Einschätzung der ‚Demographischen Betroffenheit‘ Twistringens ist kein Ruhekit, denn die jüngsten Tendenzen deuten nicht darauf hin, dass sich die Boomphase Twistringens seit Anfang der 1990er Jahre künftig fortsetzen wird.***

Die Ende 2006 veröffentlichten Prognosedaten der Niedersächsischen Landestreuhandstelle (LTS) deuten bereits auf eine für ganz Niedersachsen deutlich schlechter als bisher erwartet ausfallende Entwicklung hin, da insbesondere die Zuwanderung aus dem Ausland hinter den Annahmen zurückbleibt. Auch die Wohnungsmärkte dürften daher, so die Schlussfolgerung, deutlich früher von den Wirkungen des demographischen Wandels betroffen sein als bisher erwartet. Die herausgearbeiteten strukturellen Entwicklungen der letzten Jahre lassen für die Stadt Twistringen ebenfalls einen zunehmenden Handlungsbedarf erkennen – hierauf wird im Kapitel 5 näher einzugehen sein.

## 2.8 Soziale Infrastruktur

### 2.8.1 Kindertagesstätten

**Aktuell und mittelfristig sind keine Kindergartenstandorte gefährdet.**

Das Angebot an Kindergartenplätzen konzentriert sich in der Stadt Twistringen auf die drei größten Siedlungsbereiche (Twistringen [2], Marhorst und Heiligenloh). Hier werden aktuell 418 Kinder in 24 Gruppen an vier Kindergartenstandorte betreut, von denen nur noch eine Einrichtung (Heiligenloh) von der Stadt getragen wird:

- In zentraler Lage ist im Ortsteil Twistringen an der Steller Straße die ‚Integrative Katholische Kindertagesstätte St. Josef‘ als größter Twistringer Kindergarten ansässig, in dem aktuell 182 Kinder in elf Gruppen (sechs Vormittagsgruppen, davon 3 Integrationsgruppen sowie fünf Nachmittagsgruppen) betreut werden.
- In der Trägerschaft der Lebenshilfe befindet sich der 1997 eröffnete Kindergarten ‚Pustebume‘ an der Vechtaer Straße in unmittelbarer Nähe der dortigen Neubausiedlung. Der Kindergarten Pustebume umfasst neun Gruppen (sechs Vormittags-Gruppen, davon ein Waldkindergarten und drei Integrationsgruppen sowie drei Nachmittagsgruppen) mit 154 Kindern.
- Im städtischen Kindergarten ‚Lollypop‘ in Heiligenloh sind in zwei Vormittags-Gruppen derzeit 38 Kinder angemeldet.
- Eine vergleichbare Stärke besitzt der Wirbelwind in Altenmarhorst (Träger Katholische Kirche) mit 44 Kindern in zwei Vormittagsgruppen.

Während fast alle in der Stadt Twistringen gemeldeten Kinder im Alter zwischen drei und sechs Jahren einen Kindergarten besuchen, werden in diesen Einrichtungen bisher nur in Ausnahmefällen Kinder unter drei Jahren betreut:

Altersgruppe	Gemeldete Kinder	Betreute Kinder	Betreuungsquote
3 - unter 6 Jahre	385	361	93,8%
2 - unter 3 Jahre	148	45	30,4%
unter 2 Jahre	224	5	2,2%

**Tab. 1: Kindergarten-Betreuungsquote nach Altersgruppen**  
(Stand Oktober 2006; Quelle: Stadt Twistringen)

Die Vertreter der Stadt Twistringen betonen, dass das Angebot an Kindergartenplätzen in zunehmendem Maße an die Nachfrage angepasst wird. Gemäß dem Tagesbetreuungs-ausbaugesetz (TAG) ist vor allem ein Ausbau der Betreuungsmöglichkeiten für unter 3-Jährige vorgesehen. Es ist daher künftig nach Einschätzung der zuständigen Verwaltungsvertreter eher mit einem Aus- als mit einem Abbau der Kinderbetreuungs-Infrastruktur zu rechnen.

Auch die recht hohen Kinderzahlen je Einrichtung und die stabile Entwicklung der Einwohnerzahlen in Twistringen, Marhorst, und Heiligenloh lässt erwarten, dass zumindest mittelfristig keine Kindergartenstandorte in Frage zu stellen sind.

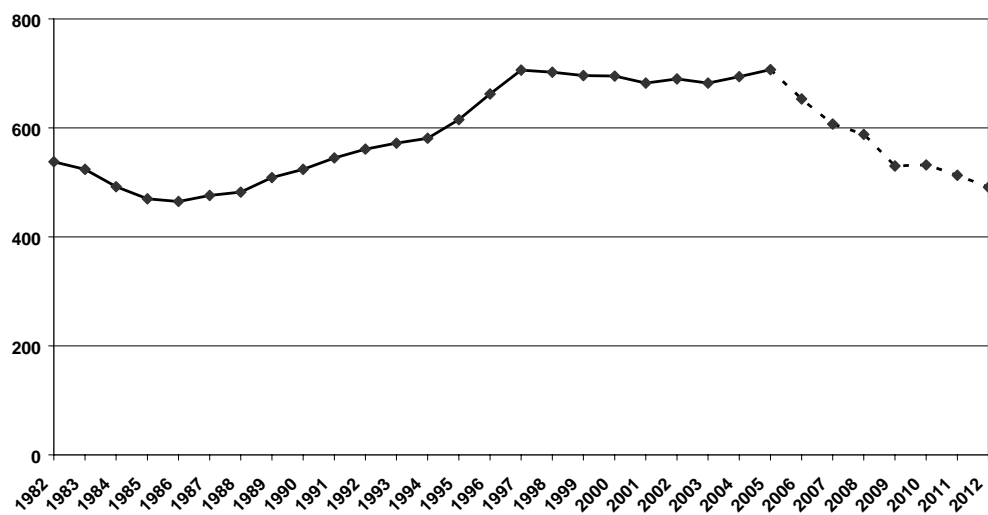
## 2.8.2 Allgemeinbildende Schulen

### Grundschulen

Seit der Auflösung der Grundschulen Altenmarhorst, Scharrendorf (jetzt Außenstelle) und Stelle zur Mitte der 1970er Jahre gibt es in der Stadt Twistringen noch drei Grundschulen: Twistringen (2 Standorte: ‚Steller Straße‘ sowie ‚Am Markt‘, letzterer mit Außenstelle Scharrendorf) und Heiligenloh.

Die Zahl der Grundschülerinnen und Grundschüler ist bis Mitte der 1980er Jahre um etwa 10 % auf 476 zurückgegangen, danach aber bis zum Ende der 1990er Jahre wieder auf ca. 700 gestiegen und seither etwa konstant geblieben.

**Grundschüler/-innen in der Stadt Twistringen 1982 - 2012**



**Abb. 31: Grundschüler/-innen in der Stadt Twistringen 1982 – 2012**

(Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik [NLS], Allgemeinbildende Schulen sowie für den Zeitraum 2006 – 2012 auf Grundlage der voraussichtlichen Schülerzahlen anhand der Meldeamtsdaten 2006)

Die Prognosen für die kommenden Jahre deuten jedoch darauf hin, dass künftig wieder mit abnehmenden Schülerzahlen zu rechnen ist: Auf Grundlage der aktuell in der Kommune gemeldeten Kinder ist ein sukzessiver Rückgang um bis zu 25 % innerhalb der kommenden sechs Jahre möglich, d.h. auf ein Niveau wie zuletzt zur Mitte der 1980er Jahre. Einzige Ausnahme ist der kleinste Grundschulstandort Heiligenloh, der recht stabile Schülerzahlen bis 2012/2013 erwarten kann. Das genaue Ausmaß der Entwicklung an den übrigen Grundschulstandorten ist zwar noch schwer abschätzbar, weil es naturgemäß durch Wanderungsbewegungen in der betreffenden Altersklasse unmittelbar beeinflusst wird. Da zuletzt die Wanderungsgewinne aber auch bei den Kindern deutlich zurückgegangen sind, erscheint die deutliche Abnahme der Grundschülerzahlen einigermaßen sicher.

	Schüler im Aug. 2006	Voraussichtliche Zahl der Grundschüler in den Schuljahren					
		2007/ 2008	2008/ 2009	2009/ 2010	2010/ 2011	2011/ 2012	2012/ 2013
Grundschule 'Steller Str.'	202	184	179	167	164	151	141
Entw. [%]	100	99,1	88,6	82,7	81,2	74,8	69,8
Grundschule 'Am Markt'	341	326	310	258	265	263	251
Entw. [%]	100	95,6	90,9	75,7	77,7	77,1	73,6
Grundschule Heiligenloh	110	97	99	105	103	99	99
Entw. [%]	100	88,2	90,0	95,5	93,6	90,0	90,0
Insgesamt	653	607	588	530	532	513	491
Entw. [%]	100	93,0	90,0	81,2	81,5	78,6	75,2

**Tab. 2: Voraussichtliche Entwicklung der Zahl der Grundschüler bis 2012/2013**  
(Quelle: Stadt Twistringen)

Die Stadt Twistringen hat darauf bereits bei den Vorplanungen für die kommenden Jahre reagiert:

- Die derzeit zweizügige Grundschule Steller Straße soll schrittweise zur Einzügigkeit umgewandelt werden.
- Die Dreizügigkeit der Grundschule Am Markt (ein Zug in der Außenstelle in Scharrendorf) soll möglichst erhalten bleiben.
- Die Grundschule Heiligenloh kann aufgrund der Planungszahlen damit rechnen, wie bisher einzügig zu bleiben.

### Weiterführende Schulen

Haupt- und Realschule sowie das Gymnasium der Stadt Twistringen befinden sich derzeit im Schulzentrum an der Feldstraße.

Gymnasialstandort ist Twistringen erst seit dem Schuljahr 2004/2005. Momentan laufen die Vorbereitungen für den Umzug des Gymnasialzweigs in einen Neubau an der Vechtaer Straße, der zum Start des Schuljahrs 2007/2008 bezogen werden soll. Zurzeit besteht das Gymnasium aus 3 Jahrgängen mit jeweils 3 Klassen à 99 Schülerinnen und Schülern; vorgesehen ist der Ausbau auf 6 Jahrgänge (d.h. 5. Klasse bis 10. Klasse) mit jeweils 3 Klassen im Jahr 2009.

Die detaillierte Vorausschau der künftigen Auslastung der Standorte der weiterführenden Schulen ist angesichts der unsicheren Anteile der Schulzweige im Detail mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Mit Blick auf die langfristig rückläufigen Einschulungen, die dann mittelfristig in die höheren Jahrgänge ‚durchwachsen‘, sind jedoch im kommenden Jahrzehnt auch hier Überkapazitäten bzw. Notwendigkeiten zur Klassenreduzierung nicht auszuschließen.

### 2.8.3 Seniorenbezogene Infrastruktur

In Twistringen haben sich zwei stationäre Seniorenpflegeeinrichtungen angesiedelt: zum einen das Seniorenheim ‚Haus Mörsen‘ im Ortsteil Mörsen (35 Heimplätze), zum anderen das ehemals an das St.-Annen-Stift angegliederte ‚Altenhilfezentrum St. Josef‘ (49 Heimplätze), das seinen neuen Standort am Mörsener Kirchweg im Jahr 2005 bezogen hat. Während im Haus Mörsen zum weitaus überwiegenden Teil Senioren mit starker Pflegebedürftigkeit untergebracht sind, bietet das Altenhilfezentrum St. Josef zusätzlich auch zehn barrierefreie Mietwohnungen für ein bis zwei Personen (36 – 78 qm, Miete 7 EUR/qm) an, die teilweise von Personen genutzt werden, die keinerlei professionelle Unterstützung in Anspruch nehmen. Derzeit sind nach Auskunft der Hausleitung jedoch noch nicht alle Wohnungen vermietet.



**Abb. 32: Altenhilfezentrum St. Josef in Twistringen**  
(Quelle: <http://www.alexianer.de/>)

Wie viele Kommunen der Region verfügt auch die Stadt Twistringen seit mehreren Jahren über einen Seniorenbeirat, der sich für die Belange älterer Menschen einsetzt. Der Seniorenbeirat wird von den vier großen evangelischen und katholischen Kirchengemeinden der Stadt gestellt und erhält von der Stadt ein kleines, selbst verwaltetes Budget. Neben der Organisation von Freizeitaktivitäten (z.B. jährlicher Tagesausflug ‚Urlaub ohne Koffer‘) kommuniziert der Seniorenbeirat etwaige Problemlagen gegenüber der Verwaltung und engagiert sich stark bei der Vernetzung vor allem der im Seniorenbereich tätigen Institutionen in der Kommune. Nach Einschätzung des derzeitigen, seit 2004 amtierenden Vorsitzenden des Twistringer Seniorenbeirats bestehen nicht zuletzt dank des engagierten Einsatzes der Kirchen und Vereine sowie der Unterstützung aus Familie und Nachbarschaft bisher keine besonderen Problemlagen für das Alltagsleben von Senioren in Twistringen.

Erwähnenswert sind zudem seniorenbezogene Initiativen auf Landkreis-Ebene: Das Projekt ‚Wirkungsorientierte Weiterentwicklung von Altenhilfestrukturen im Landkreis Diepholz‘ zielt darauf ab, im gesamten Landkreis einen Reformprozess anzustoßen, der einen Beitrag dazu leisten soll, Pflegebedürftigkeit und Heimunterbringungen bei älteren Menschen vermeiden helfen soll. Entsprechende Impulse und Praxiserfahrungen werden von Ideenwettbewerben und darauf aufbauenden Umsetzungsprojekten erwartet, die in den kommenden Jahren mit finanzieller Förderung des Landkreises durchgeführt werden sollen. Hintergrund für dieses Vorhaben ist der zu erwartende drastische Anstieg der Landkreis-Ausgaben für die Pflege älterer Menschen in den kommenden Jahren – zwischen 2005 und 2015 werden zusätzliche Lasten für den Landkreis in Höhe von annähernd 20 Mio. EUR erwartet. Darüber hinaus gibt der Landkreis einen sog. ‚Seniorenwegweiser‘ heraus, der umfassende Informationen und Ansprechpartner zu den verschiedensten Themenfeldern des Alltagslebens von Senioren enthält – vom Freizeitbereich über Finanzen, Gesundheit bis hin zum Wohnen im Alter.

### 3 Problemlage und Herausforderungen

Die im Analyseteil dieser Fallstudie herausgearbeitete Ausgangssituation macht deutlich, dass die Stadt Twistringen durch mit dem demographischen Wandel in Zusammenhang stehende Prozesse bereits heute, viel stärker jedoch in Zukunft vor erhebliche Herausforderungen gestellt wird.

In den zurückliegenden annähernd zwanzig Jahren hat Twistringen zunächst eine außerordentlich dynamische Entwicklung vollzogen: Die Einwohnerzahlen sind nach langer Stagnation seit dem Ende der 1980er Jahre stetig gestiegen. Aus den benachbarten Kommunen und dem Oberzentrum Bremen sind im Saldo weit über 1000 Personen zugezogen und haben damit zu einer prägnanten Wachstumsphase der Stadt geführt. Als Resultat dieser Entwicklung kann Twistringen heute im regionalen Vergleich überdurchschnittlich hohe Anteile an Kindern und Jugendlichen (und umgekehrt niedrige Anteile an Senioren), überdurchschnittliche Geburtenraten und – auf Basis der Daten der Bertelsmann-Stiftung – günstige Prognosedaten vorweisen.

Bei genauerer Betrachtung verbergen sich jedoch hinter der scheinbar positiven und beruhigenden Ausgangssituation gleichwohl bereits heute vielfältige akute oder potenzielle Problemlagen:

- Das langjährig erfolgreiche Konzept, die Zielgruppe ‚junge Familien mit Kindern‘ mit günstigem Bauland und Einfamilienhaussiedlungen zu umwerben, greift nicht mehr. Die Fortzüge übersteigen zunehmend wieder die Zuzüge aus Stadt und Region; alle in jüngster Zeit erschlossenen Baugebiete verzeichnen eine außerordentlich geringe Nachfrage. Es gibt aktuell wenig Anzeichen, dass der Markt in den kommenden Jahren wieder deutlich anziehen könnte. Vielmehr wird immer deutlicher, dass Twistringen in der Vergangenheit von einer einmaligen, außerordentlich günstigen Konstellation demographischer („Babyboomer“), politischer (ostdeutscher & internationaler Zuzug) und ökonomischer Faktoren (Wirtschaftsaufschwung, Subventionierung des Neubaus) profitiert hat, die sich in dieser Ausprägung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht wiederholen wird.
- Die geringe Attraktivität der Stadt für junge Erwachsene macht sich zunehmend bemerkbar: Immer mehr Twistringer Bürger zwischen 18 und 29 Jahren kehren der Stadt den Rücken, vor allem mit Ziel Bremen. Mit jedem abwandernden Jungbürger büßt Twistringen an Zukunftsperspektiven ein.
- Infolge dieser Entwicklungen erscheint es sehr fraglich, ob Twistringens Bevölkerung tatsächlich auch in den kommenden Jahren weiter wachsen und die Einwohnerzahl der Stadt 2020 höher als heute liegen wird. Erstmals seit etwa 15 Jahren ist Twistringen 2004 und 2005 nicht mehr gewachsen; der bisherige Höchststand aus dem Jahr 2003 wurde unterschritten. Twistringen muss sich auf langfristige Stagnation bzw. langsame Bevölkerungsabnahme einstellen, also auf eine Situation wie zuletzt vor etwa 20 Jahren.
- Twistringens Altersstrukturen haben sich spürbar verändert – waren alle Altersgruppen vor zwanzig Jahren noch relativ ausgeglichen vertreten, besitzt die Stadt heute vor allem eine enorm große Gruppe an Bürgern mittleren Alters (in den 40ern), während die Zahl der 18- bis 29-Jährigen um ein Drittel zurückgegangen ist. Der Anteil und die Anzahl der Senioren werden künftig vermutlich bis über 2050 hinaus drastisch zunehmen. In den relativ monostrukturierten Einfamilienhaussiedlungen der letzten 15 Jahre könnten sich schon im Jahr 2030 die Hochbetagten konzentrieren.
- Die Geburtenzahlen haben bereits zuletzt eine rückläufige Tendenz aufgewiesen. Zusammen mit einbrechenden Zuzügen junger Familien führt dies bereits mittelfristig



zu drastisch abnehmenden Schülerzahlen, zunächst vor allem im Grundschulbereich. Ein Szenario, wonach innerhalb der kommenden zwanzig Jahre die Einschulungen um mehr als die Hälfte im Vergleich zum Höchststand Anfang des 21. Jahrhunderts zurückgehen erscheint nicht unrealistisch, mit allen resultierenden finanziellen und organisatorischen Konsequenzen (z.B. Tragfähigkeit der Standortstrukturen).

- Bereits heute berichten die Immobilienexperten über einen wachsenden Bestand schwer oder gar nicht vermarktbarer gebrauchter Wohnimmobilien, der sich nicht zuletzt in einem seit Jahren rückläufigen Preisniveau widerspiegelt. Leerstände und Immobilien mit sichtbarem Renovierungsstau sind bisher im Stadtbild Twistringens und in den Ortsteilen kaum wahrnehmbar. Künftig drohen jedoch zunächst in den Siedlungskernen und in den peripheren Ortsteilen zunehmend das Ortsbild beeinträchtigende Leerstands- und Verfallsituationen einzutreten.
- Auch in der Boomphase der vergangenen beiden Dekaden haben nicht alle Ortsteile an der dynamischen Entwicklung der Stadt partizipiert. Hier haben baurechtliche bzw. raumordnerische Einschränkungen (Außenbereichssatzungen) eigenständige Entwicklungen verhindert und zu Bevölkerungsrückgängen und schon heute spürbarer Unterjüngung geführt.

Die Stadt Twistringen steht vor dem Hintergrund der skizzierten Problemlagen vor den Herausforderungen

- das **künftige städtische Leitbild** zu klären: Der heute vergleichsweise jungen, zuletzt dynamisch (quantitativ) gewachsenen Stadt Twistringen sind die Rahmenbedingungen abhanden gekommen, unter denen dieser primär auf Wachstum und Zuzüge junger Familien ausgerichtete Weg erfolgversprechend weiter verfolgt werden kann;
- die Bevölkerungsentwicklung sowie den Grundstücks- und Immobilien kontinuierlich und **systematisch zu beobachten**, um möglichst passgenaue städtische Infrastrukturplanungen zu ermöglichen;
- das Augenmerk künftig generell stärker auf die qualitative **Weiterentwicklung des Bestandes** zu richten (sowohl im Hinblick auf die Bevölkerung, als auch auf den Grundstücks- und Immobilienmarkt). Es wird zunehmend darauf ankommen, gerade die junge Bevölkerung am Ort zu halten und eine Abwärtsspirale bei den Altimmobiliën zu verhindern;
- eine **Anpassung des städtischen Immobilienmarkts** an sich verändernde Wohnanforderungen einer alternden Gesellschaft einzuleiten, was im Umkehrschluss eine Abkehr von der ausschließlichen Konzentration auf familiengerechtes Wohnen bedeutet zugunsten neuer Wohnformen und innovativer Immobilienprojekte;
- die **Attraktivität der Stadt für Jugendliche und junge Erwachsene** zu steigern;
- zu überprüfen, welche Zukunftsperspektiven den schrumpfenden **Ortsteilen im Außenbereich** im demographischen Wandel geboten werden können;
- Organisations- und Standortstrukturen der **sozialen Infrastruktur** zunächst vor allem im Grundschulbereich, mittel- bis langfristig aber auch im Bereich der Kindergärten und der weiterführenden Schulen anzupassen;
- sich auf das in den kommenden Jahrzehnten kontinuierlich fortsetzende Wachstum der Bevölkerungsgruppe der **Senioren und Hochbetagten** und die damit verbundenen veränderten Anforderungen (Wohnen, Versorgung, Pflege) einzustellen und
- andererseits aber auch die Potenziale der Senioren, beispielsweise im Bereich **ehrenamtlichen/bürgerschaftlichen Engagements** noch intensiver zu nutzen.

## 4 Gute Ansätze

Twistingen versteht sich als wachsende, kinder- und familienfreundliche Stadt im Grünen mit hoher Wohnqualität. Seitens der Stadt, aber auch von den Bürgern und Bürgerinnen selbst werden vielfältige Anstrengungen unternommen, den 'alteingesessenen' Twistingern wie auch den Zuzüglern die Rahmenbedingungen für eine hohe Lebensqualität zu bieten.

Der vergleichsweise hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen in Twistingen zeigt, dass die Stadt Twistingen offenbar eine hohe **Attraktivität für Familien mit Kindern** besitzt. Vor allem mit der großzügigen Ausweisung von familiengerechtem Bauland hat die Stadt in der Vergangenheit eine große Anziehungskraft für die Zielgruppe ‚Familien mit (Klein-)Kindern‘ besessen. Auch die katholische Prägung weiter Teile Twistingens mit der resultierenden traditionell familienfreundlichen Einstellung dürfte ihren Beitrag zum Kinderreichtum leisten – schließlich gehören die benachbarten katholischen ‚Enklaven‘ Cloppenburg und Vechta zu den Regionen Deutschlands mit den höchsten Geburtenraten. Twistingens soziale Infrastruktur im Bereich Kindergärten und Schulen ist gemäß den Ansprüchen einer wachsenden Kommune ausgebaut worden; insbesondere der neu geschaffene Gymnasialzweig dürfte auch künftig einen bedeutenden Standortvorteil darstellen. Künftig wird die Stadt nach Aussage der Verwaltungsspitze besondere Anstrengungen unternehmen, die Kinderbetreuungsmöglichkeiten für Kinder weiter auszubauen, speziell auch im Krippenbereich. Gerade berufstätige Eltern dürften diese Angebotserweiterungen begrüßen; letztlich können diese Angebote auch dazu beitragen jungen Paaren die Entscheidung pro Kind (bzw. für weitere Kinder) zu erleichtern und damit den demographisch bedingten Kinderrückgang bremsen.

In den zurückliegenden Jahren sind ebenfalls erhebliche Anstrengungen unternommen worden, die **Angebote im Jugendbereich** auszubauen. Aushängeschild dieser Aktivitäten ist das Jugendhaus Twistingen, aber auch in der Mühle Heiligenloh, in den Kirchengemeinden und den Vereinen gibt es vielfältige Angebote der Freizeitgestaltung für junge Twistingener.



**Abb. 33: Jugendhaus in Twistingen und angegliederte Skate-Anlage**  
(Fotos: FORUM GmbH)



Besonders erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang die im November 2006 durchgeführte Zukunftswerkstatt ‚Twistringen ... – nicht ohne Dich!‘, bei der Twistringer Jugendliche die Gelegenheit hatten, Ihre Wünsche und Anregungen für eine attraktive, jugendgerechte Stadt zu formulieren: *‚Mit dieser Zukunftswerkstatt sollte Twistringen unter den kritischen Augen der Jugend geprüft werden, wie kinder – und jugendgerecht es sich in unserer Stadt leben lässt. Wie erleben junge Menschen diese Stadt, wo sehen sie Verbesserungspotential, wo kann alles so bleiben und was müsste geändert werden, damit sich unser "Nachwuchs" mit dieser Stadt besser identifizieren kann.‘* Bei dieser Gelegenheit wurde aber auch deutlich, dass die Jugendlichen noch in vielen Bereichen ihres Alltages Verbesserungspotenziale sehen. Gewünscht werden u.a. attraktivere Treffpunkte (Jugendcafé, Disco, Sport-Bolzplätze, Ausbau der Jugendhaus-Angebote), eine stärkere Ausrichtung des Einzelhandelsangebotes auf Jugendliche (Boutiquen) sowie eine preiswerte Verkehrsanbindung nach Bremen.

In der Stadt Twistringen gelingt es offenbar bisher sehr gut, die Bedürfnisse und Anforderungen der **älteren Generation** über die vorhandenen Infrastrukturen abzudecken. Hervorzuheben sind speziell die etablierten Netzwerke familiärer und bürgerschaftlicher Hilfe sowie die Vereine und Kirchen (u.a. auch Besuchsdienste für Senioren). Begrüßenswert sind in diesem Zusammenhang die Bemühungen des Seniorenbeirats, die Vernetzung und Koordinierung der bestehenden und im Seniorenbereich tätigen Einrichtungen weiter voranzutreiben und zu verstetigen und ein besonderes Augenmerk auf die mobilitätseingeschränkten Personen zu richten.

Wenig innovationsfreudig präsentiert sich dagegen der **Twistringer Grundstücks- und Immobilienmarkt**. Wohnbauprojekte, die in besonderer Weise die Potenziale der im Umbruch befindlichen Wohnanforderungen einer Gesellschaft im demographischen Wandel aufgreifen, existieren in Twistringen und seinen Ortsteilen bisher quasi nicht. Einen interessanten Ansatz stellt allerdings das Mietwohnungsangebot des Altenhilfezentrums St. Josef dar. Hier wird älteren Menschen im vertrauten Twistringer Umfeld die Möglichkeit geboten, auf den ‚Ballast‘ des längst zu groß gewordenen Einfamilienhauses zu verzichten, aber weiterhin selbstbestimmt und selbstständig zu leben. Obgleich die Wohnungen noch nicht vollständig vermietet worden sind ist anzunehmen, dass in künftigen Zeiten stetig zunehmender Seniorenanteile an der Twistringer Bevölkerung derartige Wohnformen verstärkt nachgefragt werden.

## 5 Handlungsoptionen

Selbst wenn die Fakten bekannt sind, also die Problemlagen und Herausforderungen herausgearbeitet und beschrieben sind, kann es aus nachvollziehbaren Gründen nicht den einen, einzig Erfolg versprechenden Weg zum Umgang mit dem demographischen Wandel geben. Ziel dieser Fallstudie ist es vielmehr, die Entscheidungsträger der Stadt für die maßgeblichen Themenstellungen zu sensibilisieren und Grundlagen für die Entscheidung über künftige Entwicklungsrichtungen und –ziele bereitzustellen. Es werden daher im Folgenden Handlungsoptionen formuliert, über deren Einsatz als Einzelmaßnahme oder auch als Bausteine einer Kombination mehrerer Ansätze die kommunalen Entscheidungsträger beraten und entscheiden müssen.

Die Handlungsoptionen für die Stadt Twistringen betreffen die Ebenen ‚Strategieentwicklung‘, ‚Informationsgrundlagen‘, ‚Zielgruppen‘, ‚Siedlungstypen‘ und soziale Infrastruktureinrichtungen‘.

### 5.1 Übergreifende Strategie- und Leitbildentwicklung

Diese Fallstudie hat sehr deutlich aufgezeigt, dass sich die Stadt Twistringen derzeit einen sehr markanten Strukturbruch erlebt. Die bereits heute wahrnehmbar veränderten Rahmenbedingungen sollten zum Anlass genommen werden, die bisherigen Entwicklungsstrategien der Stadt auf den Prüfstand zu stellen und unter Beteiligung aller Fachdienste der Stadt ein neues, angepasstes und stimmiges kommunales Leitbild Twistringens im kommunalen Wandel zu entwickeln.

### 5.2 Verbesserung der Informationsgrundlagen

Angesichts der markanten Auswirkungen der demographischen Umbrüche erscheint es ratsam, ein **Demographie-Monitoring** für die Stadt Twistringen zu entwickeln und zu implementieren. Ziel dieses Monitoringsystems sollte es sein, kontinuierlich die kleinräumigen Veränderungsprozesse der wesentlichen, demographisch relevanten Aspekte verfolgen zu können, um in der Lage zu sein, regelmäßig die kommunalen Entwicklungsstrategien und -planungen anpassen zu können. Viele der benötigten Daten liegen bei der Stadt 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 Demographiebericht sein. Einbezogen werden sollten insbesondere folgende Informationen zumindest 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.

Zur Informationsgewinnung ist es empfehlenswert, regelmäßigen Kontakt auch zu den externen relevanten Akteuren (z.B. Immobilienfachleuten) zu halten. Denkbar ist beispielsweise ein ein- oder zweimal jährlich stattfindender **Erfahrungsaustausch mit Marktakteuren im Immobilienbereich** (Makler, Bauträger, Immobilieneigentümer), um deren aktuellen Marktkenntnisse unmittelbar in die Weiterentwicklung kommunalpolitischer Strategien einfließen lassen zu können.

### 5.3 Handlungsoptionen für Zielgruppen

**Junge Erwachsene** in Twistringern halten: Mit der großen Zahl an Kindern und Jugendlichen als Folge der Wanderungsgewinne der vergangenen zwei Dekaden besitzt Twistringern heute (noch) ein enormes Zukunftspotenzial zur langfristigen Stabilisierung der Bevölkerungszahl. Nicht zuletzt auch als potenzielle künftige Familiengründer sollten die Jugendlichen und jungen Erwachsenen Twistringens deshalb noch stärker in den Fokus der Aufmerksamkeit rücken. Einmal abgewanderte junge Menschen werden aus Arbeitsplatzgründen und aufgrund neuer sozialer Netzwerke nur schwerlich in einer späteren Lebensphase wieder an ihren Heimatort zurückkehren. Das Wanderungsdefizit dieser Altersgruppe zu dämmen, mit kreativen Angeboten Twistringern für junge Menschen noch attraktiver zu machen, könnte ein Erfolg versprechender strategischer Baustein für Twistringens Zukunft im demographischen Wandel sein.

Twistringens Bürger identifizieren sich traditionell sehr stark mit ihrer Stadt, ihrem Ortsteil. Auch den meisten jungen Erwachsenen fällt der Schritt nicht leicht, Twistringern den Rücken zu kehren. Trotzdem fallen in den vergangenen Jahren stetig steigende Fortzüge aus dieser Altersgruppe auf; die ‚Twens‘ sind heute geringer in Twistringern vertreten als alle anderen Altersgruppen, abgesehen von den über 60-Jährigen. Ausschlaggebend dürften neben den Arbeitsmarktchancen vor Ort u.a. auch die mäßigen Freizeitmöglichkeiten sein. Bereits die Jugendlichen beklagen, dass Twistringern wenig von den Angeboten vorhält, die junge Menschen ansprechen. Selbstverständlich kann Twistringern nicht mit einem Oberzentrum wie Bremen konkurrieren, trotzdem bieten sich durchaus auch für eine Stadt der Größe Twistringens vielfältige Möglichkeiten noch stärker zu signalisieren, dass Twistringern auf diese jungen Menschen setzt. Denkbar wäre beispielsweise eine verstärkte Einbindung der jungen Menschen in verantwortliche Positionen in den örtlichen Netzwerken (Vereine usw.), oder aber die gezielte Verbesserung der Infrastruktur für Jugendliche und junge Erwachsene (Ausbau des Jugendhaus-Ansatzes, weitere Treffpunkte, Plätze, Sport- und Freizeitangebote), an denen sie ‚unter sich‘ sein können. Auch wäre gemeinsam mit Immobilienexperten zu überlegen, ob sich auf dem Miet- und Immobilienmarkt gezielte Angebote für diese Altersgruppen platzieren lassen. Zudem könnte möglicherweise die Twistringer Wirtschaft mit eingebunden werden, z.B. in Form einer konzertierten Ausbildungsplatzinitiative o.ä.

Darüber hinaus sollte auch bei **Ausbildungsabwanderern** nach Möglichkeiten gesucht werden, den Kontakt zur ‚alten Heimat‘ zu halten und auf diese Weise die Chance für eine spätere Rückkehr zu erhöhen. Denkbar wären z.B. die städtische Unterstützung von Klassentreffen in Twistringern oder der regelmäßige Versand von geeigneten Medien (E-Mail-Newsletter, sonstige Publikationen) mit interessanten Informationen für diese Altersgruppe. Voraussetzung hierfür wäre die systematische Sammlung bzw. Aufbereitung von Anschriften und E-Mail-Adressen. Auch die öffentlichkeitswirksame Begrüßung zurückkehrender Twistringer könnte eine Möglichkeit darstellen, die besondere Bindung mit der Stadt zu fördern und zu unterstützen.

**Familien** mit adäquaten Immobilien- und Grundstücksangeboten umwerben: Jahrelang konnten die Neubaugrundstücke in Twistringern und in den Ortsteilen sehr gut vermarktet werden. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen ist der Neubau annähernd zum Erliegen gekommen. Immobilienexperten berichten, dass auch die ökonomische Unsicherheit sowie der Wegfall der Eigenheimzulage maßgebliche Einflussfaktoren sind. Die Stadt sollte daher nach Möglichkeiten suchen, Familien mit Bereitschaft zur Eigentumbildung bei der Realisierung ihrer Wünsche noch stärker zu unterstützen. Denkbar wären beispielsweise regelmäßige Informationsveranstaltungen in Kooperation mit der Immo-

lienwirtschaft, wobei ausdrücklich auch Bestandsimmobilien einen besonderen Schwerpunkt bilden sollten. Auch Konzepte des kostengünstigen Wohnungsbaus könnten ein Thema darstellen. Angesichts mittel- bis langfristig deutlich sinkender Nachfrage nach Wohnflächen in Deutschland sollten jedoch gleichzeitig qualitativ hochwertige Ansätze, möglichst auch flexible, an sich verändernde Wohnanforderungen anpassbare Immobilien beim Neubau im Mittelpunkt stehen. Andernfalls bestünde die Gefahr, heute den Leerstand und die Problemviertel der Zukunft zu fördern. Von der extensiven Ausweisung weiteren Baulands sollte angesichts der äußerst entspannten Nachfragesituation auf absehbare Zeit verzichtet werden.

**Zielgruppenspezifische Wohnprodukte** anbieten: Der Immobilienmarkt Twistingens wird von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften bestimmt – Wohnprodukte, die sich vornehmlich an Familien mit Kindern richten. Dieses Marktsegment hat jedoch seinen Nachfragehöhepunkt bereits überschritten – die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen wird sinken, bei mittelfristig (in Niedersachsen noch bis ca. 2020) zunehmenden Ein- und Zwei-Personen-Haushalten. Es erscheint daher angebracht, sukzessive neue Wohnprodukte für spezielle Zielgruppen in Twistingens zu platzieren. Dabei ist durchaus nicht (nur) an Seniorenheime oder altersgerechtes, barrierefreies Wohnen zu denken, auch Angebote für die Generation 50+ oder für junge Erwachsene dürften ein wachsendes Potenzial besitzen, also beispielsweise kleinere Häuser und Wohnungen mit weniger weitläufigen Garten(-anteilen) in zentraler Lage. Auch in den klassischen Einfamilienhaus- und Neubaugebieten kann die derzeitige Nachfrageschwäche möglicherweise dazu genutzt werden, bewusst eine stärkere soziale und altersstrukturelle Mischung der Quartiere durch spezielle Nischenprodukte zu erreichen. Die Stadt hat hier nicht nur über die Bauleitplanung Steuerungsmöglichkeiten, sie wird künftig auch ihre Rolle als Moderatorin und Initiatorin von Entwicklungen und Prozessen im Immobilienbereich verstärkt nutzen müssen.

#### 5.4 Siedlungsentwicklung

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

**Qualität und Zukunftsfähigkeit im Neubau** sichern: Twistingen besitzt neben einem erheblichen Bestand an Einfamilien-Häusern jüngeren Datums auch viele ältere, teilweise früher landwirtschaftlich genutzte, nicht selten sehr große und renovierungsbedürftige Gebäude in unattraktiven (z.B. verkehrsbelasteten) Lagen. Diese älteren Gebäude sind heute nur sehr schwer vermarktbar. Hintergrund für dieses Auseinanderfallen des Immobilienmarkts ist die jahrzehntelange Stagnation der Bevölkerungsentwicklung Twistingens mit anschließendem dynamischem Wachstum. Die Stadt sollte jetzt angesichts des langfristig zu erwartenden markanten Nachfragerückgangs und veränderter Bedarfe auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt generell die Zukunftsfähigkeit aller Projekte der Siedlungsentwicklung kritisch prüfen. Ziel sollte es angesichts des schon heute erheblichen Bestands an nicht marktfähigen Wohngebäuden sein, zumindest beim künftigen Neubau den Leerstand von übermorgen zu vermeiden.

Systematisch gegen **Leerstand und ‚Schandflecke‘ in den Zentren** vorgehen: Schon heute beeinträchtigen Leerstände, untergenutzte Gebäude und solche mit Modernisierungsrückständen das Ortsbild der Siedlungen im Bereich der Stadt Twistingen. Nach Einschätzung von Immobilienexperten sind vielfach ältere, alleinstehende Personen betroffen, so dass diese Problemlagen künftig eher noch zunehmen dürften. Wegen der negativen Ausstrahlung dieser Gebäude ist zu empfehlen, systematisch und möglichst frühzeitig auf diese Problemfälle zu reagieren. Eine mehrphasige Vorgehensweise könnte wie folgt aussehen:

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

Umgang mit **kleineren, schrumpfenden Ortsteilen und Siedlungen im Außenbereich klären**: Mehrere Siedlungsbereiche (z.B. Stelle, Rüssen) weisen unabhängig vom demographischen Wandel durch regionalplanerische Restriktionen seit vielen Jahren Schrumpfung- und Überalterungstendenzen auf. Hier sollte in der fachlichen und politischen Diskussion abgewogen werden, ob zumindest Eigenentwicklungen zugelassen werden können, um das langfristige Ausbluten und Absterben dieser Siedlungen, die teilweise noch durch ein sehr intaktes Dorfleben geprägt sind, zu verhindern.

## 5.5 Anpassung sozialer Infrastruktur

Standortsicherungskonzept für Kindergärten und Schulen: Speziell im Grundschulbereich hat die Stadt Twistringen bereits den ‚Anpassungsbedarf nach unten‘ erkannt und wird die Zügigkeit des Standorts ‚Steller Straße‘ in den kommenden Jahren reduzieren. Auch die anderen Standorte sind nach den aktuellen Planungszahlen mit deutlich rückläufigen Schülerzahlen konfrontiert.

Wenngleich bisher keine belastbaren Zahlen vorliegen, ist angesichts der allgemeinen demographischen Rahmenbedingungen Deutschlands, aber speziell auch wegen der derzeitigen lokalen Altersstrukturen und der eingebrochenen Zuzüge nach Twistringen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit in den kommenden zehn bis zwanzig Jahren (und natürlich auch darüber hinaus) mit einem weiteren, einschneidenden Rückgang der Kinderzahlen zu rechnen. Damit wird das derzeitige Standortsystem für Grundschulen und Kindergärten auf den Prüfstand gestellt. Der Stadt wird dringend angeraten, schon frühzeitig durch ein mittel- bis langfristig ausgelegtes Standortsicherungskonzept auf die langfristig immer weiter sinkende Zahl junger Twistringer zu reagieren. Dabei sollten insbesondere folgende Aspekte in Betracht gezogen werden:

- Eine ggf. notwendige Straffung der Standortstrukturen lässt sich möglicherweise mit einer größeren Angebotstiefe in den verbleibenden Einrichtungen verbinden.
- Rückläufige Auslastungen einzelner Standorte können beispielsweise für qualitative und quantitative Angebotserweiterungen genutzt werden.
- Die Mehrfachnutzung von Gebäuden könnte künftig zu erwartende Minderauslastungen auffangen.
- Vorübergehende Nachfragespitzen sollten im Zweifelsfall möglichst über flexible, temporäre Lösungen aufgefangen werden, bevor an bauliche Erweiterungen gedacht wird. Auch bietet sich die noch stärkere Einbindung privater Anbieter/Träger (Krippen/Tagesmütter/Kindergärten) an.
- Möglicherweise lassen sich auch Angebotssynergien, beispielsweise mit privaten Anbietern oder benachbarten Kommunen erschließen.