



Endbericht

STADTTEILENTWICKLUNGSKONZEPT Höxter-Godelheim

September 2009



Einleitung	Seite 3
Geschichte und Orientierung	Seite 5
Demografischer Wandel	Seite 7
Ausgewählte Strukturdaten	Seite 11
Stadträumliche Analyse	Seite 14
Entwicklungsziele	Seite 26
Gesamtkonzept	Seite 32
Fazit	Seite 71
Quellenverzeichnis	Seite 73

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT NRW 2009a) geht davon aus, dass die Bevölkerung des Kreises Höxter im Zeitraum 2008 bis 2030 um 15,1 % zurückgehen wird. Der Landesbetrieb prognostiziert, dass der Kreis Höxter im Jahr 2030 mit einem Durchschnittsalter von 49,5 Jahren der älteste Kreis in ganz NRW sein wird (IT NRW 2009b). Dabei wird sich der Anteil alter Menschen über 80 Jahren fast verdoppeln, der junger Menschen jedoch stark abnehmen. Der Kreis Höxter muss, wie alle östlichen Kreise des Regierungsbezirks Detmold, als Teil eines „Schrumpfskeils“ verstanden werden, der von den östlichen Ländern über Südniedersachsen und Nordhessen bis ins Ruhrgebiet reicht.

Gleichzeitig gilt der Kreis Höxter wie weite Teile Ostwestfalens heute als überaus attraktiver ländlicher Raum. Mit seinen traditionsreichen Kulturlandschaften, einem vielfältigen Landschaftsbild und einer kleinteiligen, historisch geprägten Siedlungsstruktur bietet er enorme Entwicklungschancen unter Nutzung der regionalen endogenen Potenziale.

Einer sie nutzenden Strategie der Stadt- und Dorfentwicklung müssen die demographischen Veränderungen nicht entgegenstehen: Es gilt, sie als kaum mehr zu beeinflussendes Faktum zu akzeptieren und daraus glaubwürdige Perspektiven für eine qualitätsorientierte Entwicklung abzuleiten.

Vor diesem Hintergrund erscheint es als eine vorrangige Aufgabe kommunaler Politik, konträre Anforderungen an den Raum in schlüssigen und Vertrauen generierenden Entwicklungskonzepten zusammen zu fassen:

_den Wunsch nach Identifikationsmöglichkeiten mit dem eigenen, häufig über Generationen erfahrenen Lebensumfeld,

_die berechtigten Interessen vieler Menschen an einer ökonomischen Perspektive für ihre Immobilien,

_das Überangebot an kaum noch marktfähigen Immobilien, insbesondere einfacher Wohnimmobilien,

_die steigenden Kosten einer nicht mehr ausgelasteten verkehrlichen, technischen und sozialen Infrastruktur,

EINLEITUNG

_die zunehmend aufwändige Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs,

_den Strukturwandel der Landwirtschaft und die Bereitstellung nachhaltiger ökonomischer Alternativen, schließlich

_die touristische Inwertsetzung von Landschaft und Siedlungen.

Mit dem Stadtentwicklungskonzept Höxter (FPB 2001), dem integrierten ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) für den Kreis Höxter (Universität Kassel und Kasseler Institut für ländliche Entwicklung e.V. 2006) und dem Handlungskonzept zur Gestaltung des demografischen Wandels in der Stadt Höxter

(Raum&Energie 2007) wurden vom Kreis bzw. der Stadt Höxter in den letzten Jahren übergeordnete Konzepte beauftragt. Die Aussagen dieser Konzepte sollen in einem nächsten Schritt auf die einzelnen Ortsteile der Stadt angewendet, überprüft, ggf. ergänzt und verfeinert werden.

Für die Innenstadt wurde bereits ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet (pesch partner architekten stadtplaner 2009), das die Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns darstellt. Nun sollen in der Ortschaft Godelheim Methoden und Strategien zur Untersuchung der peripheren Ortschaften entwickelt werden. Godelheim steht mit ca. 950 Einwohnern, einem historischen Ortskern, mehreren nach dem Krieg entstandenen Neubaugebieten am Dorfrand und einer starken Belastung durch zwei Bundesstraßen exemplarisch für die strukturellen Schwierigkeiten der kleinen Orte in Ostwestfalen, die aus der gegenwärtigen demographischen, ökonomischen und raumstrukturellen Situation entstehen.

Mit dem Entwicklungskonzept Höxter-Godelheim soll die Frage nach einer möglichen Profilierung des Stadtteils beantwortet werden. Dafür wird zunächst eine Bestandsaufnahme und -analyse erstellt und ,darauf aufbauend, Ziele und Maßnahmen erarbeitet, mit denen eine zukunftsfähige, ganzheitliche Entwicklung des Stadtteils erreicht werden kann.

Die in einer Abschlusspräsentation vorgestellten Ergebnisse bilden die Grundlage für die bauliche, soziale und finanzielle Umsetzung von Dorferneuerungsmaßnahmen. Diese müssen jedoch in weiteren Beteiligungs- und Verfeinerungsschritten ausgearbeitet und beschlossen werden.

Godelheim liegt unmittelbar südlich vor den Toren der Kernstadt Höxters, umgeben von den Weserauen und Kieseen. Am Ortsrand mündet die Nethe in die Weser.

Im Zusammenhang mit der Gründung des Klosters Corvey wird Godelheim erstmals als Gudulmo, der Ortsteil Maygadessen als Meingodeshusen urkundlich erwähnt. Geschichtliche Untersuchungen gehen jedoch davon aus, dass erste Besiedlungen schon aus der vorchristlichen Zeit stammen, und dass es sich bei Godelheim um eine der ältesten Ansiedlungen zwischen Egge und Weser handelt (Website Godelheim). Die Bebauung in der Ortsmitte und entlang der Ortsdurchfahrt wurde größtenteils vor dem zweiten Weltkrieg errichtet. Der zwischen der B64 und der Bahnlinie liegende sowie der südliche Teil der Ortschaft wurden zwischen 1950 und Ende der 80er Jahre gebaut. 1970 verlor die Ortschaft ihre Eigenständigkeit und wurde in die Großgemeinde Höxter eingemeindet (Quelle: Website Godelheim).

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Bezirksregierung Detmold 2007) stellt die Ortschaft Godelheim, die den Schwellenwert von 2.000 Einwohnern nicht erreicht, als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar, den Ortsteil Maygadessen als Teil einer landwirtschaftlichen Kernzone.

Östlich finden sich, an die Ortschaft angrenzend, Überschwemmungs- und Naturschutzgebiete. Die landwirtschaftlichen Kernzonen im Westen der Ortschaft sind häufig von Flächen zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung überlagert.

Entlang der Regionalbahnlinie ist die neue Trasse der B64n als Bedarfsplanmaßnahme der Verkehrsinfrastruktur ebenso wie die neue Trasse der B83 südlich der Ortschaft gekennzeichnet.

Nördlich an die Ortschaft angrenzend ist eine Freiraumfläche mit der Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ dargestellt. Große Freizeiteinrichtungen sind bereits weiter nordöstlich der Ortschaft in Form der Godelheimer Seen zu finden.

Sie stehen für die hohe Bedeutung von Freizeit- und Erholungsnutzungen für die Ortschaft.

GESCHICHTE UND ORIENTIERUNG

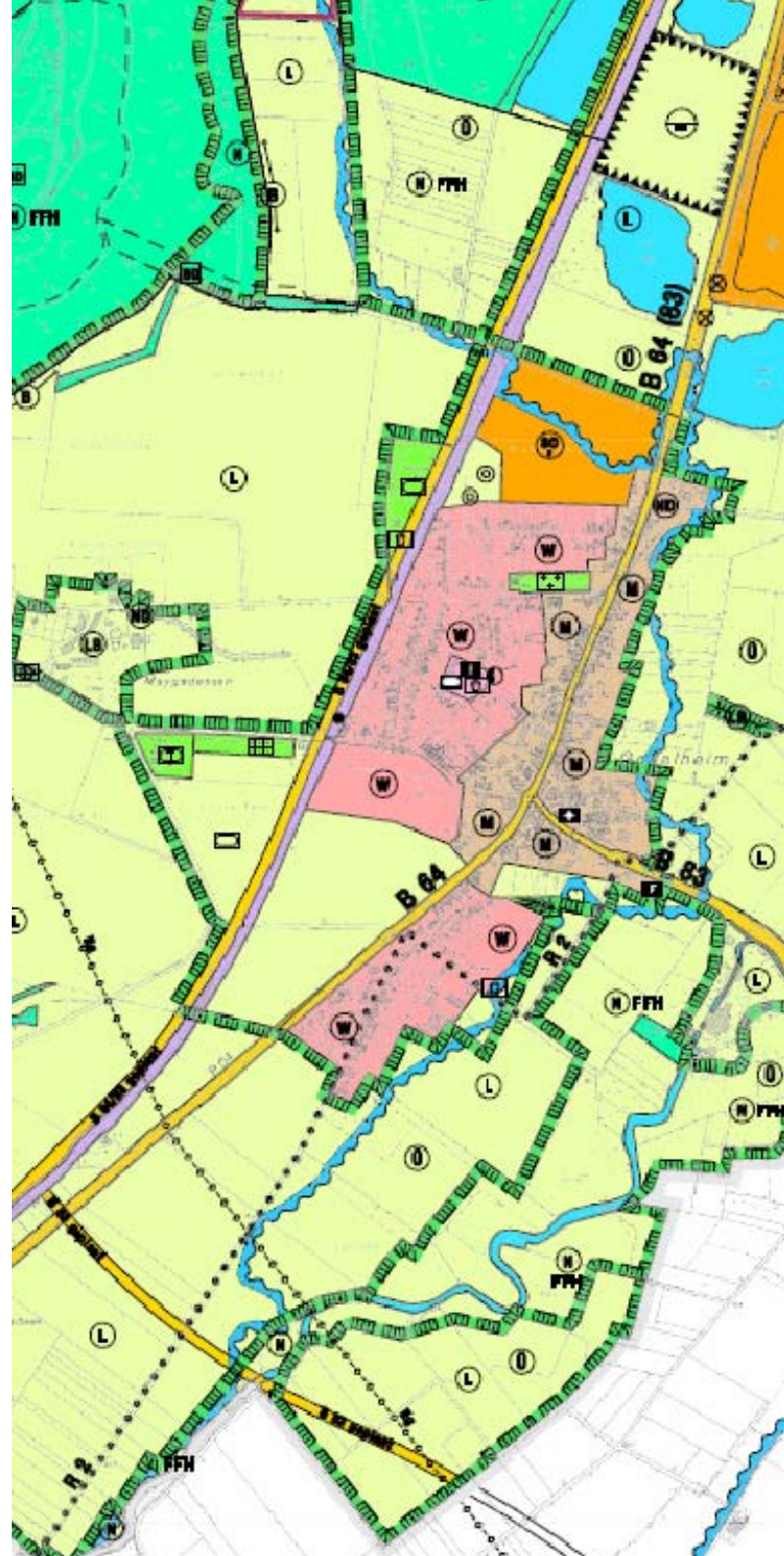


Quelle: REP Regierungsbezirk Detmold 2007

Der Flächennutzungsplan der Stadt Höxter (2004) differenziert die Siedlungsbereiche der Ortschaft in eine Gemischte Baufläche entlang der heutigen B64 vom nördlichen Ortseingang bis zum weiteren Umfeld der Ortsmitte sowie Wohnbauflächen in den übrigen Bereichen.

Mit Ausnahme einiger Flächen im Südwesten der Ortschaft ist nahezu der komplette Siedlungsbereich von Schutzgebieten und Schutzobjekten des Naturschutzrechtes umgeben.

Neue Wohnbauflächen sind südlich der Straße Am Maibach und nördlich der Straße Nethegrund dargestellt. Für den ca. 2ha großen westlichen Teil der Wohnbauflächen Am Maibach existiert seit 2002 ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 7/3, Stadt Höxter 2002). Die Flächen dienen nicht nur der Eigenentwicklung der Ortschaft. Ihnen kommt vielmehr aufgrund der Nähe zum Stadtkern Höxters und der Nähe zum Bahnhofpunkt auch eine Funktion als Entlastungsstandort für die Innenstadt zu. Die 12 Grundstücke des ersten Bauabschnittes sind erschlossen und veräußert. Der zweite Bauabschnitt mit weiteren 17 Grundstücken ist erschlossen und befindet sich aktuell in der Vermarktung.

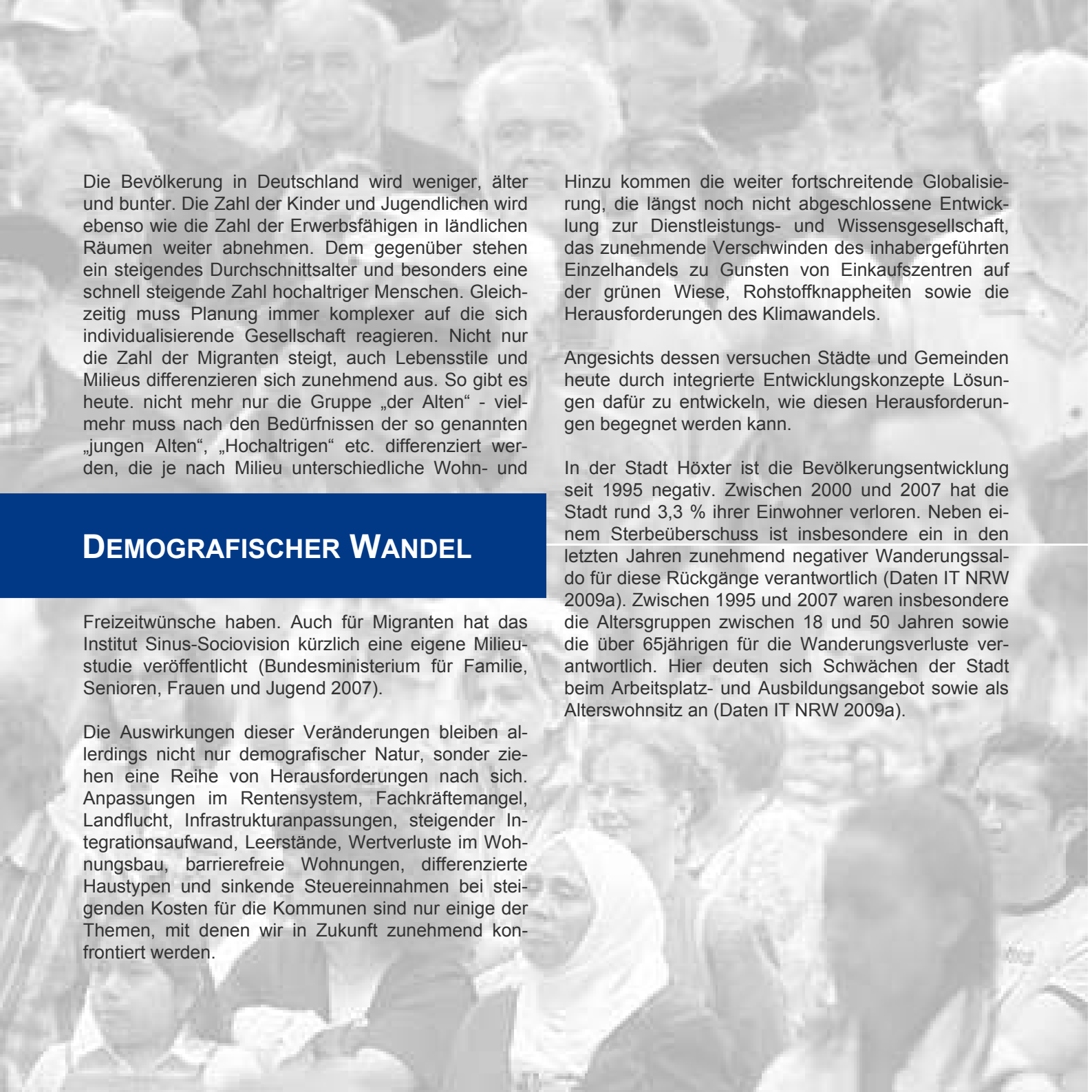




**Luftbildaufnahmen
(Stadt Höxter
2009a):**

Oben links: 1944
Oben rechts: 1960
Unten links: 1987
Unten rechts: 2006





Die Bevölkerung in Deutschland wird weniger, älter und bunter. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird ebenso wie die Zahl der Erwerbsfähigen in ländlichen Räumen weiter abnehmen. Dem gegenüber stehen ein steigendes Durchschnittsalter und besonders eine schnell steigende Zahl hochaltriger Menschen. Gleichzeitig muss Planung immer komplexer auf die sich individualisierende Gesellschaft reagieren. Nicht nur die Zahl der Migranten steigt, auch Lebensstile und Milieus differenzieren sich zunehmend aus. So gibt es heute nicht mehr nur die Gruppe „der Alten“ - vielmehr muss nach den Bedürfnissen der so genannten „jungen Alten“, „Hochaltrigen“ etc. differenziert werden, die je nach Milieu unterschiedliche Wohn- und

DEMOGRAFISCHER WANDEL

Freizeitwünsche haben. Auch für Migranten hat das Institut Sinus-Sociovision kürzlich eine eigene Milieustudie veröffentlicht (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2007).

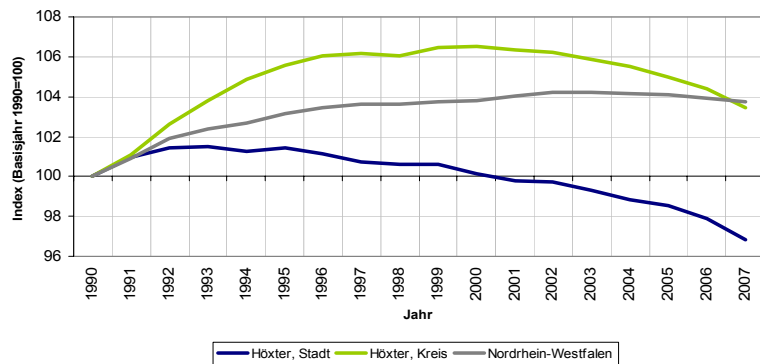
Die Auswirkungen dieser Veränderungen bleiben allerdings nicht nur demografischer Natur, sondern ziehen eine Reihe von Herausforderungen nach sich. Anpassungen im Rentensystem, Fachkräftemangel, Landflucht, Infrastrukturanpassungen, steigender Integrationsaufwand, Leerstände, Wertverluste im Wohnungsbau, barrierefreie Wohnungen, differenzierte Haustypen und sinkende Steuereinnahmen bei steigenden Kosten für die Kommunen sind nur einige der Themen, mit denen wir in Zukunft zunehmend konfrontiert werden.

Hinzu kommen die weiter fortschreitende Globalisierung, die längst noch nicht abgeschlossene Entwicklung zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft, das zunehmende Verschwinden des inhabergeführten Einzelhandels zu Gunsten von Einkaufszentren auf der grünen Wiese, Rohstoffknappheiten sowie die Herausforderungen des Klimawandels.

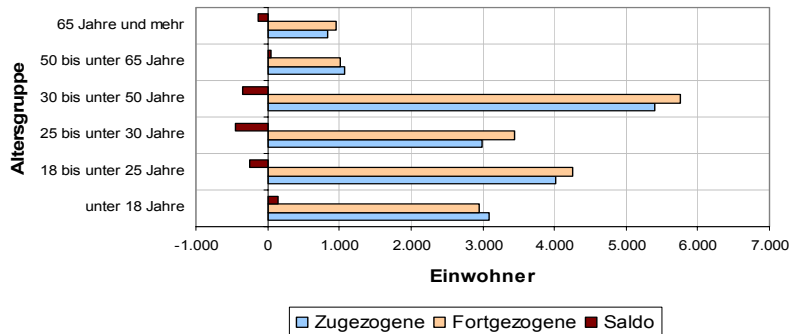
Angesichts dessen versuchen Städte und Gemeinden heute durch integrierte Entwicklungskonzepte Lösungen dafür zu entwickeln, wie diesen Herausforderungen begegnet werden kann.

In der Stadt Höxter ist die Bevölkerungsentwicklung seit 1995 negativ. Zwischen 2000 und 2007 hat die Stadt rund 3,3 % ihrer Einwohner verloren. Neben einem Sterbeüberschuss ist insbesondere ein in den letzten Jahren zunehmend negativer Wanderungssaldo für diese Rückgänge verantwortlich (Daten IT NRW 2009a). Zwischen 1995 und 2007 waren insbesondere die Altersgruppen zwischen 18 und 50 Jahren sowie die über 65jährigen für die Wanderungsverluste verantwortlich. Hier deuten sich Schwächen der Stadt beim Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot sowie als Alterswohnsitz an (Daten IT NRW 2009a).

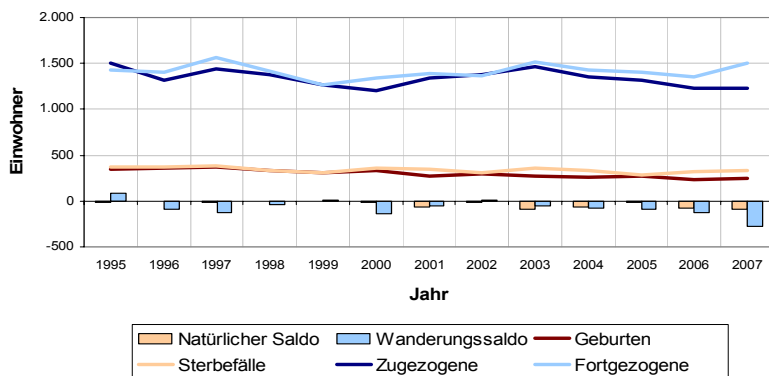
Bevölkerungsentwicklung im Indexvergleich 1990 bis 2007



Aggregierte Wanderungsdaten (1995 bis 2007) nach Altersgruppen

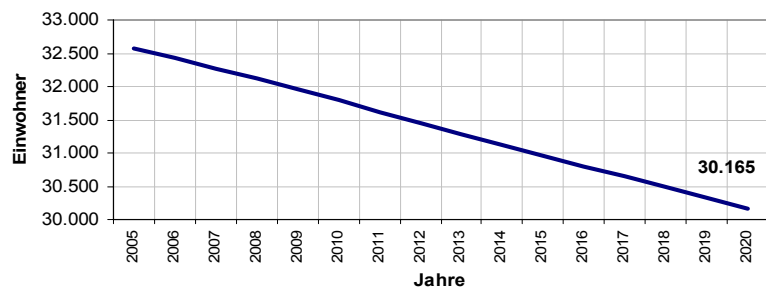


Determinanten der Bevölkerungsentwicklung

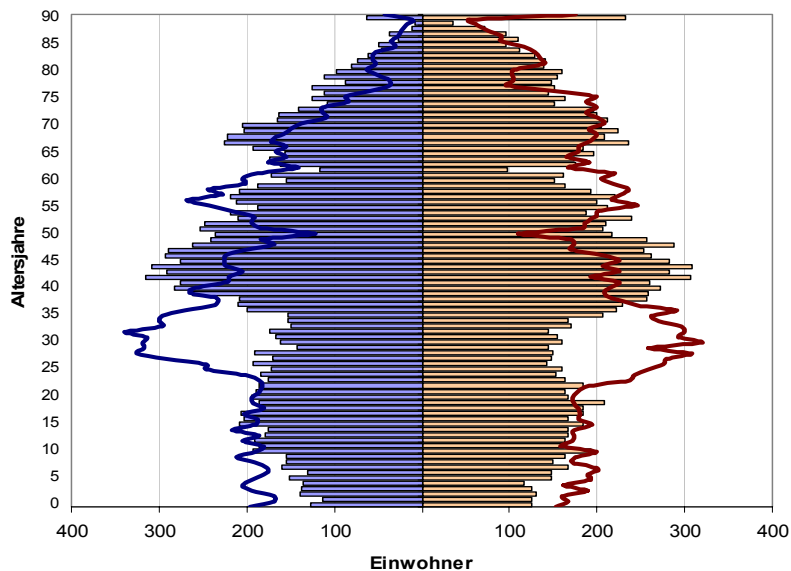


Bevölkerungsprognose 2020

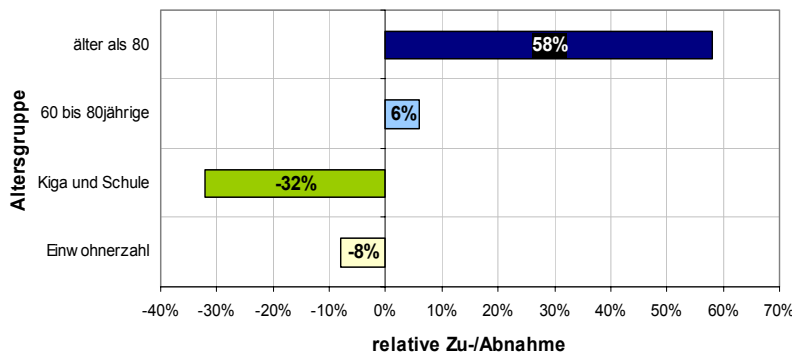
(Quelle: Pestel-Institut)



Alterspyramide Stadt Höxter 1995 und 2007



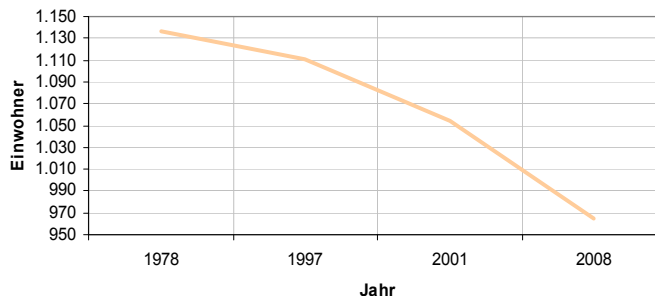
Prognose 2020 nach ausgewählten Altersgruppen



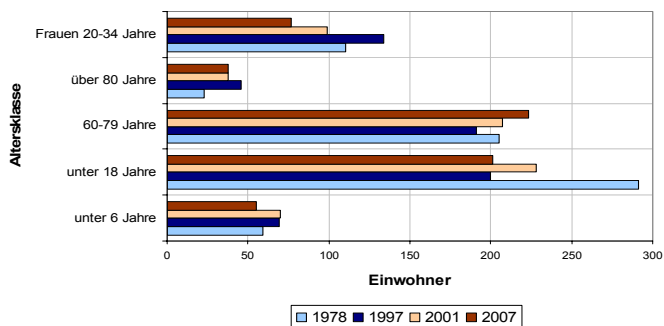
Das Pestel-Institut prognostizierte 2004 für die Stadt Höxter einen Bevölkerungsrückgang von 8 % bis 2020. Für den Rückgang sind weiterhin ein Sterbeüberschuss und, nach der Prognose, mindestens bis 2015 auch ein negativer Wanderungssaldo verantwortlich (Pestel-Institut 2004). Die Zahl der Kinder wird dabei um rund 1/3 abnehmen, während die Zahl der über 60jährigen um 16 % auf etwa 1/3 der Gesamtbevölkerung steigt. Die Zahl der Hochaltrigen (über 80 Jahre) wird sogar um 58 % zunehmen (Pestel-Institut 2004).

Godelheim gehört mit seinen 965 Einwohnern (2008) zu den kleineren Ortschaften der Stadt. Seit 1978 hat die Ortschaft über 15 % der Einwohner verloren. Nur die Ortschaften Bruchhausen und Ottbergen weisen eine noch ungünstigere Einwohnerentwicklung auf (Daten Stadt Höxter 2009b). Gegenüber 1978 ist heute insbesondere die Zahl der Frauen im Alter zwischen 20 und 34 Jahren sowie der Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren zurückgegangen. Diese Entwicklung unterstreicht die negativen Prognosen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung auch für Godelheim, da sich der Anteil der Einwohner, die potenziell eine Familie gründen können, verringert (Daten Stadt Höxter 2009b).

Einwohnerentwicklung Godelheim 1978 bis 2008



Entwicklung ausgewählter Altersklassen in Godelheim

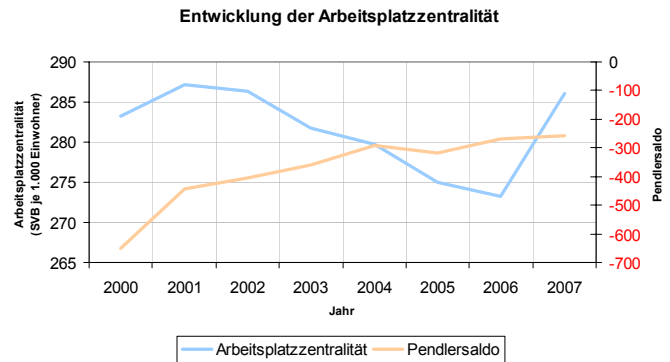


Neben persönlichen Motiven wie der Nähe zu Familie und Freunden spielen arbeitsmarkt- sowie wohn-, bzw. wohnumfeldbezogene Motive bei Zu- und Abwanderungen eine Rolle. Während persönliche Motive durch die Kommunen kaum beeinflusst werden können, sind Quantitäten und Qualitäten am Wohn- und Arbeitsmarkt Stellschrauben, um Einfluss auf die Wanderungsbilanzen zu nehmen.

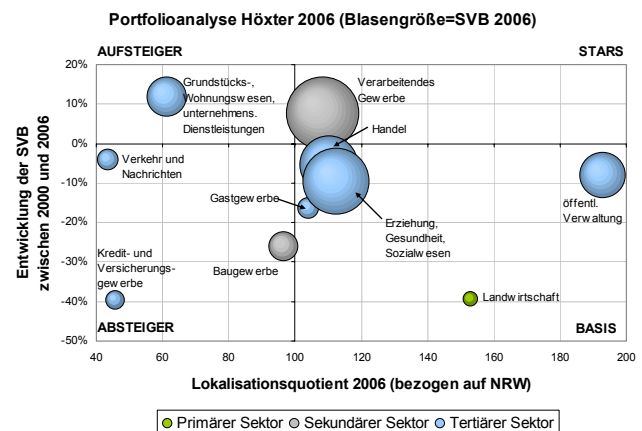
Einige ausgewählte Strukturdaten sollen die Wohn- und Arbeitsmarktsituation in Höxter skizzieren. Da auf Ebene der Ortschaften nur sehr begrenzt Daten verfügbar sind, müssen Aussagen vielfach aus gesamtstädtischen Daten gewonnen werden.

Die Arbeitsplatzzentralität, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) je 1.000 Einwohner, ist in der Stadt Höxter zwischen 2001 und 2006 deutlich zurückgegangen. Im Aufschwungsjahr 2007 konnte mit einem Wert von 286 allerdings fast das Niveau von 2001 wieder erreicht werden. Mit diesem Wert liegt Höxter allerdings noch deutlich hinter dem Durchschnittswert (315) von NRW (Daten IT NRW 2009a). Der Pendlersaldo der Stadt ist leicht negativ, hat sich jedoch seit 2000 verbessert (Daten Bundesagentur für Arbeit 2008).

Die Arbeitslosenzahlen sind in den letzten Jahren gesunken, stagnierten jedoch in den letzten Monaten im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise. Auffallend ist ein relativ gleich bleibender bis leicht ansteigender Anteil von Arbeitslosen im Alter von 55 und mehr Jahren, selbst in Phasen der Entspannung auf dem Arbeitsmarkt. Hier wird die Herausforderung, die Potenziale älterer Menschen für die Gesellschaft nutzbar zu machen, sehr offensichtlich (Daten IT NRW 2009a).



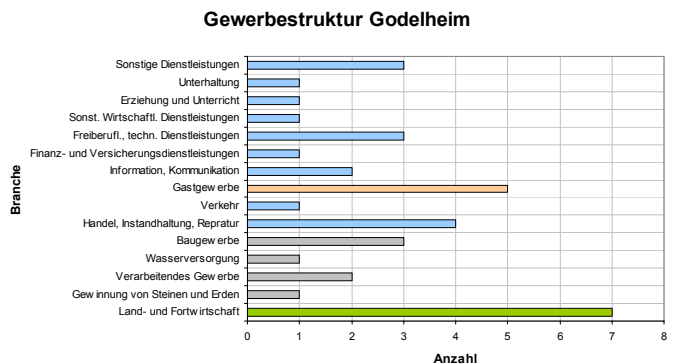
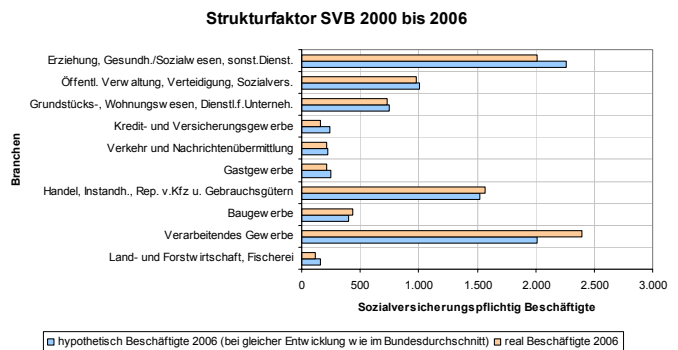
AUSGEWÄHLTE STRUKTURDATEN



Die Portfolioanalyse für das Jahr 2006 verdeutlicht, dass Beschäftigte im Gastgewerbe, im Handel, aus dem Erziehungs-, Gesundheits- und Sozialwesen, dem verarbeitenden Gewerbe und insbesondere der Landwirtschaft und der öffentlichen Verwaltung gegenüber dem NRW-Schnitt überrepräsentiert sind. Deutlich unterrepräsentiert sind Beschäftigte im Kredit- und Versicherungsgewerbe, in der Branche Verkehr und Nachrichten sowie bei unternehmensbezogenen Dienstleistungen einschließlich Grundstücks- und Wohnungswesen. Die Entwicklung der Beschäftigten war zwischen 2000 und 2006 nur bei den unternehmensbezogenen Dienstleistungen einschließlich Grundstücks- und Wohnungswesen und im verarbeitenden Gewerbe positiv. In allen anderen Branchen und insbesondere in der Landwirtschaft, im Baugewerbe und bei Nachrichten und Verkehr deutete sich eher ein Abwärtstrend an (Daten IT NRW 2009a).

Eine vereinfachte Strukturfaktoranalyse offenbart weitere Strukturprobleme: Indem man die Beschäftigten nach Branchen der Stadt Höxter im Jahr 2000 mit der Entwicklung im Bundesdurchschnitt für das Jahr 2006 hochrechnet und diese fiktive Zahl der tatsächlichen Entwicklung gegenüberstellt, lassen sich zu einem gewissen Grad branchenstrukturelle von anderen Wachstumseffekten separieren (regionale Standortfaktoren/Wachstumseffekte). Dabei wird deutlich, dass sich in Höxter insbesondere das verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe und der Handel günstiger entwickelt haben, als es durch die Branchenstruktur zu erwarten war. Hingegen war die Entwicklung aller übrigen Branchen ungünstiger. Die Standortfaktoren in der Region haben also insbesondere den sekundären Sektor und den Handel begünstigt, weniger jedoch den Dienstleistungssektor (Daten IT NRW 2009a).

Eine derartige Struktur deutet auf Attraktivitätsdefizite des Arbeitsmarktes hin, insbesondere für junge Frauen. So gewinnen die Dienstleistungsberufe (eher Frauendomäne) kaum an Bedeutung, während die klassischerweise von Männern dominierten Fertigungsberufe expandieren.



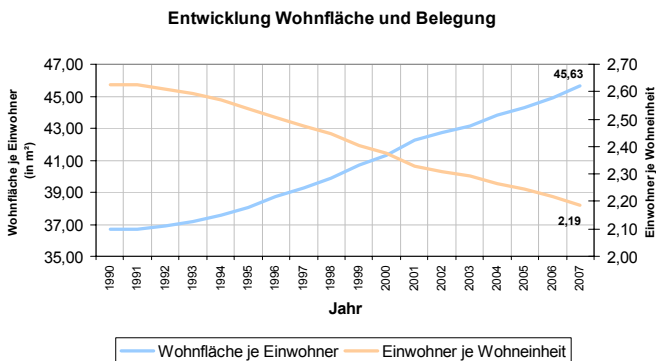
In Godelheim liegt der gewerbliche Schwerpunkt in den Bereichen Landwirtschaft und Tourismus. Die Grundversorgung der Ortschaft wird durch einen Bäcker sowie einen inhabergeführten Lebensmittelladen sichergestellt.

Der Wohnungsmarkt in Höxter ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Nur ca. ein Drittel der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, im NRW-Schnitt sind es mehr als die Hälfte (Daten IT NRW 2009a). Auch Godelheim ist überwiegend durch (ehemalige) Gehöfte und Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet. Die wenigen Mehrfamilienhäuser sind meist sehr klein und stammen aus den 50er bis 80er Jahren. Vielfach ist die Attraktivität für heutige Nachfrager begrenzt.

Im Schnitt leben in Höxter 2,19 Einwohner je Wohnung. Das ist für eine ländlich geprägte Region ein vergleichsweise geringer Wert, der dennoch leicht über dem NRW-Schnitt (2,15) liegt. Daher wird die Singularisierung der Haushalte wahrscheinlich in Höxter in Zukunft noch zunehmen. Auch die Wohnfläche je Einwohner hat in Höxter in den letzten Jahren stetig

zugunommen: Mit 45,6 m²/EW liegt sie heute deutlich über dem NRW-Schnitt von 39,4 m²/EW (Daten IT NRW 2009a).

Der hohe Wohnflächenverbrauch deutet auf ein preisgünstiges Wohnflächenangebot hin. Dies bestätigt sich, wenn man die Bodenrichtwerte für Bauland in Godelheim mit einigen anderen Kommunen in NRW vergleicht. So liegt der Bodenrichtwert in Godelheim bei 45 €/m², im Norden NRW in Hopsten bei 50 €/m², im Westen in Ellewick bei 50 €/m² und in Gilsbach im Süden bei sogar 60 €/m². Durch dieses günstige Preisniveau verlieren Strategien, die über günstiges Bauland mehr Einwohner am Standort binden wollen, an Bedeutung, während qualitative Komponenten des Wohnungsmarktangebotes in den Vordergrund rücken müssen. (Daten: BORIS NRW 2009).



Der Hauptsiedlungsbereich Godelheims (Karte 1) erstreckt sich östlich der Regionalbahntrasse bis zur östlichen Seite der B64. Während die Bereiche zwischen Bahntrasse und B64 nördlich der Einmündung der B83 weitestgehend entwickelt sind, beginnt man zur Zeit, die südlich der Kreuzung liegenden Flächen zu besiedeln. Westlich der RB-Trasse komplettieren das ehemalige Rittergut Maygadessen einschließlich einiger Wohnhäuser, östlich des Hauptsiedlungsbereichs im Bereich des Netheverlaufs die Wohn- und Gewerbeansiedlungen rund um das Haus Brunnen den Siedlungsbereich Godelheims. Wie schon in den übergeordneten Planwerken deutlich wurde, ist der Innenbereich relativ knapp auf den heutigen Sied-

lungsbereich zugeschnitten. Erweiterungspotenziale bestehen insbesondere südlich der B83 zwischen Bahntrasse und B64.

Dieses enge Nebeneinander von Landschaft und Siedlung ist gleichzeitig das größte Potenzial der Ortschaft. So liegen mehrere Naturschutzgebiete unterschiedlichen Typs (Buchenwälder, Grundlose Taubeborn und Nethemündung) und hochwertige Landschaftsbestandteile (u. a. Streuobstwiesen) im direkten Umfeld Godelheims. Weser, Nethe und Maibach sowie die großflächige Seenlandschaft nördlich der Ortschaft bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Wassererlebnis. Die Nähe zur Kernstadt und die Freizeitanlage Höxter-Godelheim vervollständigen das reichhaltige Erlebnisangebot.

Die soziale und öffentliche Infrastrukturausstattung besteht in Godelheim neben dem Friedhof, einer Kapelle und der Kirche mit Pfarrei und Bücherei in der Ortsmitte aus einem Kindergarten, relativ zentral im westlichen Teil des Hauptsiedlungsbereiches gelegen. Der Kindergarten befindet sich in einem ehemaligen Schulgebäude, das als Turnhalle und Jugendtreff bereits heute multifunktional genutzt wird und sich in einem guten Zustand befindet.

Die Siedlungsstruktur ist durch straßenbegleitende, teilweise umgenutzte Gehöfte, meist zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser und wenige sehr kleine Mehrfamilienhäuser gekennzeichnet. Das Ortsbild prägend und Identifikation stiftend (Karte 2) sind insbesondere die Bebauung im Ortskern rund um die Kirche mit überwiegend denkmalgeschützter Bausubstanz sowie das ehemalige Schloss und Rittergut Maygadessen.

STADTRÄUMLICHE ANALYSE



Beispiel für die landschaftlichen Potenziale Godelheims



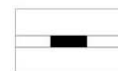
Karte 1: Siedlungsbereiche/Lage



Siedlungsbereiche



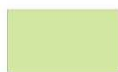
Naturschutzgebiet



Bahnlinie

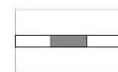


**öffentliche/soziale
Einrichtungen**



Wasserflächen

**Freiraum-/ Landschafts-
bereiche**



**stillgelegte
Bahnlinie**



Straßen



Denkmalgeschütztes Ensemble in der Ortsmitte

Neben dem noch nicht vollständig vermarkteten Neubaugebiet südlich der Straße am Maibach befinden sich einige Baulücken innerhalb der Ortschaft, so dass fehlende Flächenpotenziale zumindest mittelfristig kein Hemmnis für die Eigenentwicklung darstellen werden. Zwar folgen die neu gebauten Häuser einem robusten, straßenbegleitende Bebauung vorsehenden städtebaulichen Konzept. Sie entwickeln jedoch keine für den Ort wichtige identifikationsstiftende Qualität und wirken deshalb homogen und austauschbar.

Die Zahl der Leerstände in Godelheim bewegt sich aktuell unterhalb der Fluktuationsquote. Allerdings stammen große Teile der Bebauung aus den 30er bis 80er Jahren. Während für historische Gebäude unter Umständen Liebhaber gefunden werden können, stellt sich bei fortschreitendem demografischem Wandel für diese Bebauung die Frage einer nachhaltigen Nutzung. Die Objekte sind vielfach vor dem Inkrafttreten



Neubaugebiet in Godelheim

der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet worden, meist nicht barrierefrei und häufig aufgrund ihrer Ausstattung und Grundrissgestaltung heute nur für wenige Zielgruppen nachfragegerecht.

Die B64 und B83 fungieren als Hauptschließungsstraßen, von denen ein funktional taugliches Netz von Anliegerstraßen abgeht (Karte 3).

Große Veränderungspotenziale ergeben sich durch die zu erwartende Verlagerung der B64 und der B83, die nach langer Planung in den kommenden Jahren durch Ortsumgehungen ersetzt werden. Ihre neue Kreuzung liegt südlich Godelheims und verbindet die Trasse der B64n direkt westlich der Bahntrasse mit der südlich des Orts geführten B83n. Dabei ist allerdings zu erwarten, dass die Bündelung von RB-Trasse und B64n zu einer Trennung Godelheims von den westlich angrenzenden Landschaftsräumen führt.



Beispiele für 30er
bis 80er Jahre Be-
bauung in Godel-
heim





Karte 2: Siedlungsstruktur/Ensemble/Denkmalerschutz



Gebäude



denkmalgeschützte
Objekte



Leerstand



Ortsbildprägende
Ensemble



Baulücken

Der Bau der Ortsumgehungen der B 64n und der B 83n ist in drei Bauabschnitte unterteilt. Den I. Bauabschnitt bildet der Teilbereich Godelheim-Höxter. Der II. Bauabschnitt umfasst die Strecke Ottbergen-Godelheim mit der Anbindung der B 83 aus Richtung Beverungen-Wehrden. Die Strecke Brakel-Hembsen-Ottbergen einschließlich der Teilumgehung Ottbergens bildet den III. Bauabschnitt. Der Planfeststellungsentswurf wurde bereits im Dezember 2007 mit den Landes- und Bundesverkehrsministerien erörtert. Das Planfeststellungsverfahren könnte voraussichtlich Ende 2011 abgeschlossen sein, so dass im Jahr 2012 mit dem Baubeginn zu rechnen ist. Die Bauzeit beträgt etwa drei Jahre (Stadt Höxter 2008).

Über einen Haltepunkt ist Godelheim an die Regionalbahnlinie 84 (Egge-Bahn) von Paderborn nach Holzminden angebunden. Die Strecke wird werktags von 5:00 bis 23:00 Uhr, sonntags von 8:00 bis 24:00 Uhr



Haltepunkt der Regionalbahnlinie

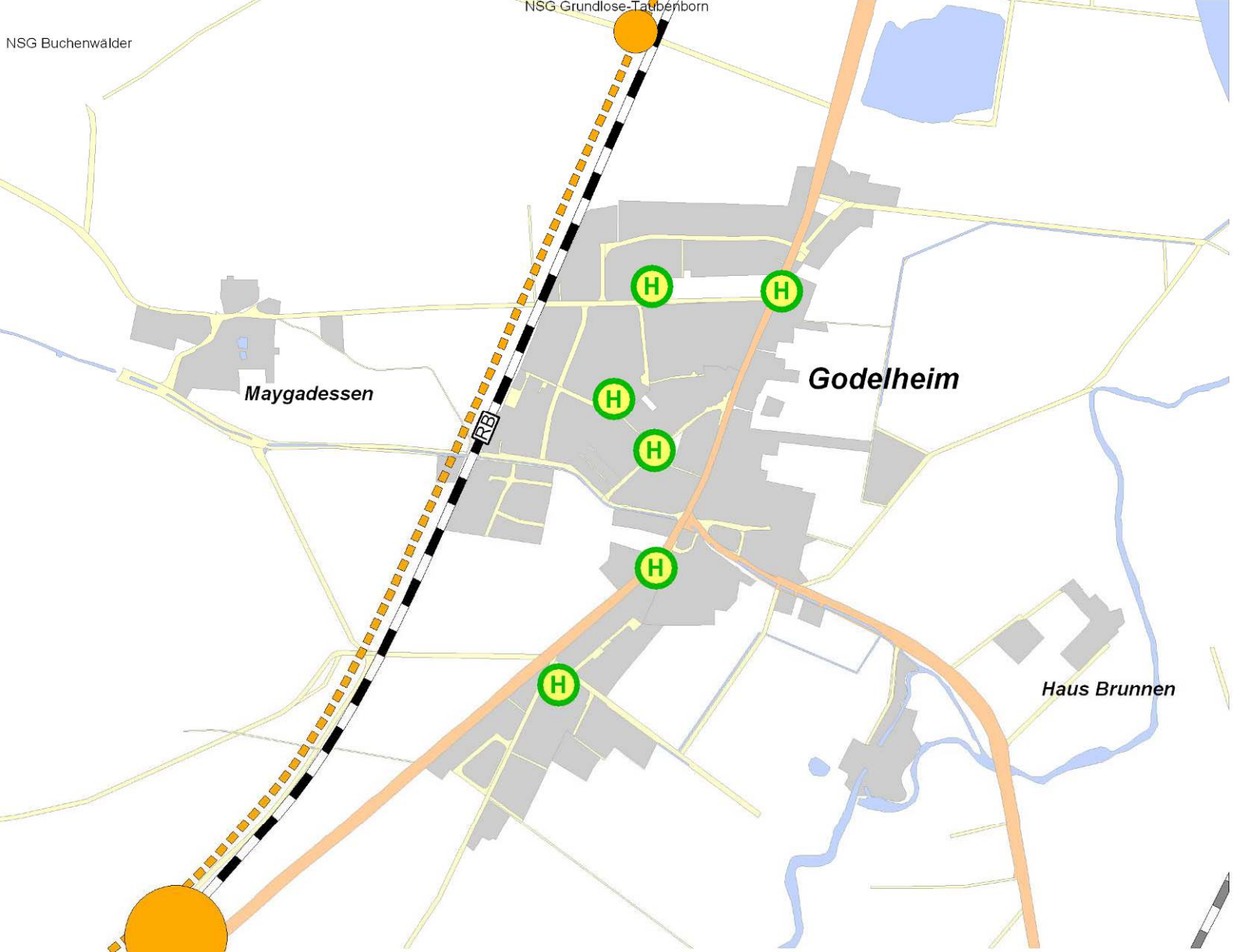
im Stundentakt befahren. Der bei einer grundlegenden Modernisierung 2005 aufgehöhte Bahnsteig ermöglicht ein niveaugleiches Ein- und Aussteigen. Auch der Unterstand, die Zuwegung und die Informationsmöglichkeiten befinden sich heute in gutem Zustand.

Die Buslinien 220 und 559 führen nach bzw. durch Godelheim. Die Bushaltestellen befinden sich entlang der Bundesstraßen und werden durch ein Schulbusnetz, das tiefer in die Ortschaft führt ergänzt. Die Busse verkehren von ca. 06:00 bis 18:30 Uhr, jedoch in den Mittagsstunden eingeschränkt. Diese Taktung entspricht den üblichen Angeboten im ländlichen Raum. Das ehemalige Rittergut Maygadessen ist nicht in das Haltestellennetz eingebunden.

Bereits heute spielen Freizeit- und Erholungsangebote sowie damit zusammenhängende Dienstleistungen eine große Rolle für Godelheim. Pensionen, Hotels und Gastronomen finden sich entlang der heutigen B64 und am ehemaligen Rittergut Maygadessen (Karte 4).

Neben der zwischen Godelheim und der Kernstadt gelegenen Freizeitanlage Höxter-Godelheim mit diversen Bade-, Freizeit- und Gastronomieangeboten sind das ehemalige Rittergut Maygadessen, ein Kneipp-Tretbecken, eine Tennisanlage, ein Sportplatz sowie die Turnhalle an der Schule wichtige Anlaufpunkte für Freizeit- und Erholung. Überörtliche Bedeutung hat schließlich die westlich Godelheims gelegene Startrampe für Drachenflieger.

In Godelheim gibt es drei Kinderspielflächen. Die Spielplätze befinden sich in der Dorfmitte beim Kindergarten, bei den Sportanlagen im Kiesloch und beim



Karte 3: Verkehr



Wohngebiet Nethegrund/Marbeke. Sie befinden sich in städtischem Eigentum und sind in einem ausreichenden Zustand.

Eine besondere Bedeutung kommt dem Kindergarten mit Turnhalle, Spielplatz und Jugendtreff zu, da dieses Ensemble in den vergangenen Jahren für die Godelheimer zur „Neuen Mitte“ geworden ist.

Entsprechend der hohen Bedeutung von Freizeit- und Erholungsangeboten verfügt Godelheim über ein gut ausgebautes, abgestuftes Rad- und Wanderwegenetz. Der regionale Radweg R99 entlang der Weser ist durch den auf dem Hordeweg geführten Radweg R2

an Godelheim angebunden und kann über den Bruchweg auch vom Gut Maygadessen aus gut erreicht werden. Godelheim ist so mit der Kernstadt, der Freizeitanlage, den benachbarten Ortschaften und der Region verbunden. Allerdings führt die Beschilderung der regionalen Radwege am historischen Ortskern vorbei.

Der Kreiswanderweg X16 führt entlang der Straße Am Maibach über die B64 und den Altendorfer Weg bis an die Weser und von dort nach Wehrden. Der Kreiswanderweg wird ergänzt durch ein engmaschiges Netz örtlicher Wanderwege. Im Norden Godelheims befindet sich zudem der Nordic-Walking-Park Weserbergland mit zahlreichen Streckenangeboten.



Ortseingangsschild Godelheim



Karte 4: Freizeit und Erholung



Städtebauliche Mängel als direktes Resultat des demografischen Wandels lassen sich aktuell in Godelheim nicht ausmachen. Allerdings gibt es einige Defizite, die das Image und damit die Identifikationskraft der Ortschaft beeinträchtigen, sowie Teilbereiche, die gerade vor der Perspektive des demografischen Wandels besser ausgenutzt werden könnten (Karte 5). So stehen die heutigen Ortsdurchfahrten der B64 und B83 im Kontrast zu ihrer teilweise historischen Randbebauung und zum ländlichen Charakter Godelheims. Darüber hinaus bestehen für gewerbliche Randnutzungen Funktionseinbußen durch eingeschränkte Parkmöglichkeiten.

Besonders bemerkbar werden diese gestalterischen Mängel im Kreuzungsbereich von B64 und B83. Das identifikationsstiftende Ensemble rund um die Kirche wird durch die heutige Verkehrsnutzung dominiert. Durch die geplanten Ortsumgehungen Godelheims



Ortsdurchfahrt mit ungelöster Stellplatzgestaltung

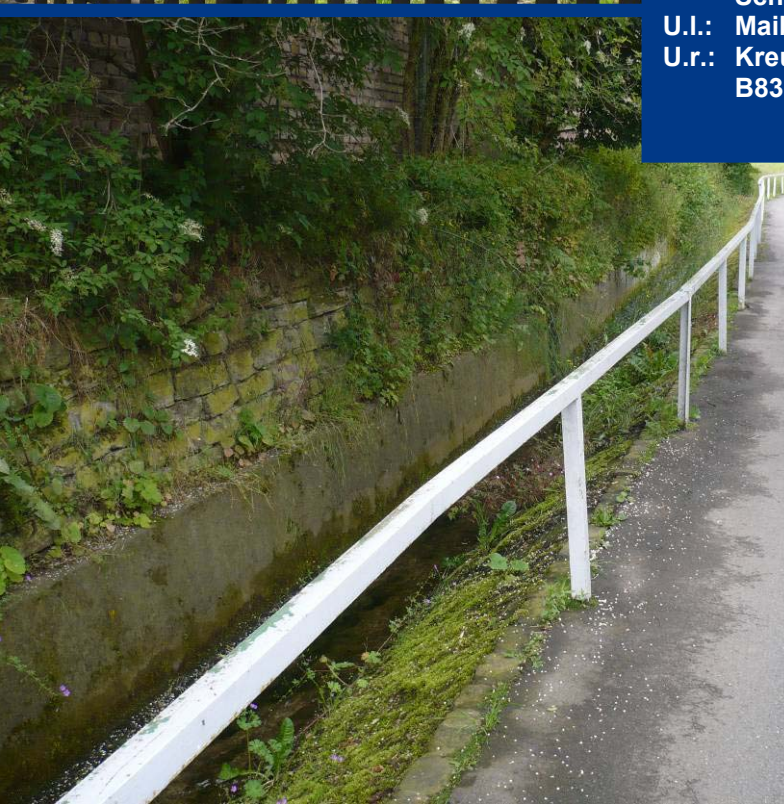
ergeben sich ab ca. 2015 Umgestaltungspotenziale. Allerdings sind diese auch mit potenzielle Risiken behaftet. So kann die neue Bundesstraße einschließlich begleitender Lärmschutzmaßnahmen eine deutliche Zerschneidungswirkung auf die Ortschaft und den angrenzenden Landschaftsraum ausüben. Im Rahmen der Veränderung der Ortsmitte sollte auch über die Gestalt des Maibachs nachgedacht werden. Schließlich sind die Ortseingänge heute wenig charakteristisch, da sie keine Eingangstore bilden und meist von austauschbarer Architektur oder Gewerbenutzungen gesäumt sind.

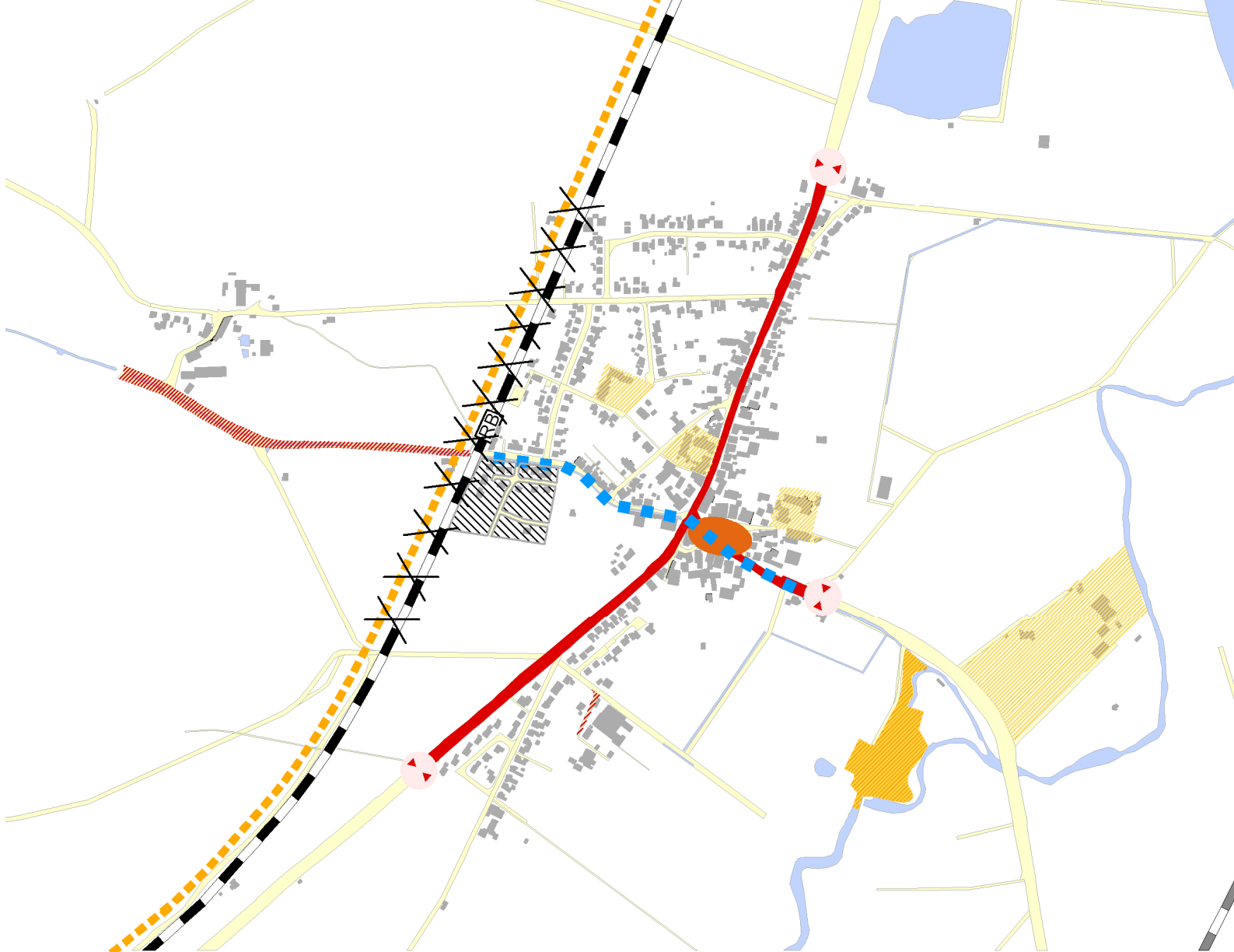
Der Bereich der ehemaligen Grundschule wird von den Godelheimern als neue Ortsmitte anerkannt und ist bereits heute durch eine multifunktionale Auslastung gekennzeichnet (Jugendtreff, Kita, Turnhalle). Diese Multifunktionalität könnte durch auf den demografischen Wandel ausgerichtete Angebote verbessert werden.

Umnutzungspotenziale bieten einige Gebäude eines ehemaligen Gehöftes nördlich der Kreuzung von B64 und B83. Das gilt auch für die Gewässerwerkstatt südwestlich des Hauses Brunnen, deren gewerbliche Nutzung durch mehrere Unternehmen in Konkurrenz zu den umgebenden Natur- und Wasserschutzgebieten steht. Modernisierungsbedarf besteht schließlich für Teilabschnitte der Straßen Nethegrund und Am Maibach, die das gestalterische Potenzial eines den Ort durchquerenden Bachlaufs kaum nutzt.



O.l.: Altes Gehöft
O.r.: Umg enutzte
Schule
U.l.: Maibach
U.r.: Kreuzung B64/
B83





Karte 5: Mängel

	untergenutzte Flächen/Gebäude		wenig ausgestaltete Bachbereiche		Mängel in der Platzgestaltung
	Nutzungskonflikt Landschaft/Gewerbe		Mängel im Straßenbau		drohende Zerschneidung
	wenig ausgeprägter Ortschaftseingang		Neu zu gestaltende Ortsdurchfahrt		austauschbarer Neubau

Im Jahr 2007 wurde durch das Büro Raum + Energie für Höxter ein Handlungskonzept zur Gestaltung des demografischen Wandels in der Gesamtstadt entwickelt. Innerhalb dieses Konzeptes wurde eine Strategie der 3 Wege entwickelt.

Die drei Bestandteile sind:

1. Angebots- und Gestaltungsstrategie:

Nutzung neuer Potenziale sowie Trendgegensteuerung, z. B. Kinder- und Familienfreundlichkeit und Wirtschaftsfaktor Senioren.

ENTWICKLUNGSZIELE

2. Anpassungsstrategie:

Reaktion auf die Auswirkungen des demographischen Wandels, z. B. Rückbau von Infrastruktur.

3. Präventionsstrategie:

Vorsorgliche Abdämpfung der Auswirkungen, z. B. Aufbau von Pflegenetzwerken und Beratungseinrichtungen.

Abgeleitet aus dieser Strategie wurde ein Zielkonzept

(siehe Abb. 1 nächste Seite) entwickelt, das die Schwerpunkte auf Kinder- und Familienfreundlichkeit, Seniorenfreundlichkeit und auf die Gestaltung von

Wohn- und Lebensraum mit attraktiven, lebendigen Ortsteilen legt. Dies alles soll vor einer zukunftsfähigen Wirtschaftsentwicklung, einer nachhaltigen Finanzpolitik und in interkommunaler Kooperation umgesetzt werden.

Die Bertelsmann-Stiftung beschäftigt sich schon seit mehreren Jahren mit dem Forschungsfeld „Demografischer Wandel“ und behandelt hierbei sowohl städtische als auch ländliche Kommunen. Sie empfiehlt als Erfolg versprechende Strategie einen Politikmix aus Anpassungs- und Präventionsstrategie, der allerdings ortsspezifisch konkretisiert werden muss (Große Starman 2006).

Hier wird deutlich, dass die gesamtstädtische Strategie der Stadt an aktuelle Erkenntnisstände anknüpft. Weiterhin wird durch die Hinzufügung des Strategiebausteins „Angebots- und Gestaltungsstrategie“, aber auch der Zielkategorie „Wohn- und Lebensraum mit attraktiven, lebendigen Ortsteilen“ betont, dass neben thematischen Handlungsbausteinen auch räumlich-gestalterische Projekte eine wichtige Rolle spielen, um dem Demografischen Wandel in Höxter zu begegnen.

Im Folgenden wird nun dargestellt, wie diese Strategie auf die Ortschaft Godelheim übertragen und ortsspezifisch angepasst werden kann. Hierbei wird sowohl räumlichen als auch thematischen Aspekten der Entwicklung Rechnung getragen.

Höxter will Qualitäten entwickeln

als kinder- und
familienfreundlicher
Standort

als senioren-
freundlicher
Standort

als Wohn- und
Lebensraum mit
attraktiven,
lebendigen
Ortsteilen

aufbauend auf einer zukunftsfähigen Wirtschaftsentwicklung

und nachhaltigen Finanzpolitik
zur Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit

in interkommunaler Kooperation

Abbi.1: Gesamtstädtisches Zielkonzept zur Gestaltung des Demografischen Wandels (Quelle: Raum + Energie 2007)

Abbildung 2 beschreibt die Entwicklung der Ortschaft in drei Entwicklungsphasen. Dieser idealisierte Ansatz greift die ortspezifischen Stärken und Schwächen aus der Analyse auf und stellt modellhaft dar, wie sich Godelheim unter Berücksichtigung der Themen Wohnen, Verkehr, Infrastruktur, Versorgung, Tourismus, Landwirtschaft und Einbindung in die Region ganzheitlich, integrativ und auf die gesellschaftlichen Herausforderungen bezogen entwickeln kann.

In der **ersten Phase** zwischen 1950 und 1980 wurde Godelheim vom eigenständigen Dorf zur Ortschaft der Stadt Höxter. Die Siedlungsentwicklung ist durch Wachstum gekennzeichnet. Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote finden sich entlang der Hauptverkehrsachsen. Ein Schulkomplex mit Grund- und Hauptschule konnte in der Ortschaft entwickelt werden. Landwirtschaftliche Betriebe finden sich im Innenbereich. Erste Betriebe fallen allerdings leer oder werden ausgesiedelt. Am Ortsrand entwickeln sich punktuelle Sport- und Freizeitangebote von lokaler Bedeutung. Zu diesem Zeitpunkt muss Godelheim seine Rolle in der Stadt noch definieren und existiert als autarker Körper neben den anderen Stadtteilen.

In der **zweiten Phase** von 1980 bis 2010 beginnt die Ortschaft, sich deutlich zu verändern. Dabei zeigen sich erste Ansätze der Dorferneuerung. So werden Spuren des Demografischen Wandels sichtbar, da weniger Personen in einer Wohnung wohnen, zunehmend Leerstände auftreten und es immer schwieriger wird, bestehende Gebäude in nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung zu vermieten oder zu verkaufen. Zur Eigenentwicklung und um neue Einwohner an die Ortschaft zu binden, werden neue Wohngebiete ausgewiesen. Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote

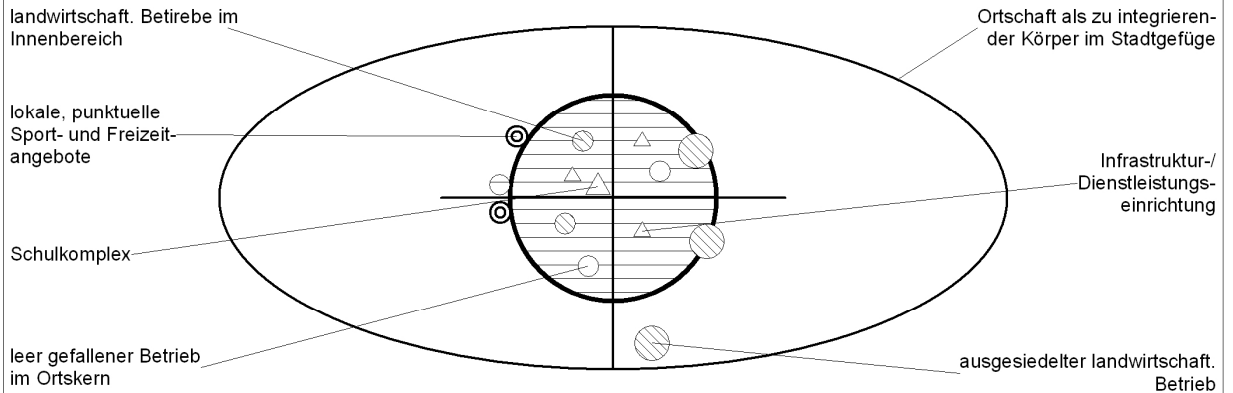
verschwinden aus der Ortschaft. Der Schulkomplex verliert seine Funktion und wird umgenutzt. Rund um den alten Schulstandort entwickelt sich eine „neue Mitte“ mit Dienstleistungsangeboten für Familien und Kinder. Weitere landwirtschaftliche Betriebe im Innenbereich verlieren ihre Funktion und werden u.a. zu Wohnzwecken umgenutzt. Einige der historischen Hofstellen werden abgebrochen. Störende Betriebszweige werden teilweise ausgelagert, andere Höfe nutzen die Potenziale der Direktvermarktung oder spezialisieren sich innerhalb der ökologischen Landwirtschaft. Rund um Godelheim beginnt man, die Potenziale des Landschaftsraums zu erkennen, diesen zu schützen und für den Tourismus und die naturbezogene Erholung zu öffnen. Zwischen Kernstadt und Godelheim wird eine neue Freizeitanlage von regionaler Bedeutung geöffnet. Die sozialen Grenzen und räumlichen Spezifika von Kernstadt und Ortschaft scheinen unter dem Einfluss von Suburbanisierungsprozessen zunehmend zu verschwimmen.

In der **dritten Phase** nach 2010 beginnt Godelheim den Prozess, sich zu einer ganzheitlich entwickelten Ortschaft zu wandeln. Die neuen Wohngebiete werden qualitativ und quantitativ arrondiert, die nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbestände der vergangenen Jahrzehnte werden umgebaut, teilweise auch durch Neubauten ersetzt. Wohnungsangebote für ältere Menschen entstehen.

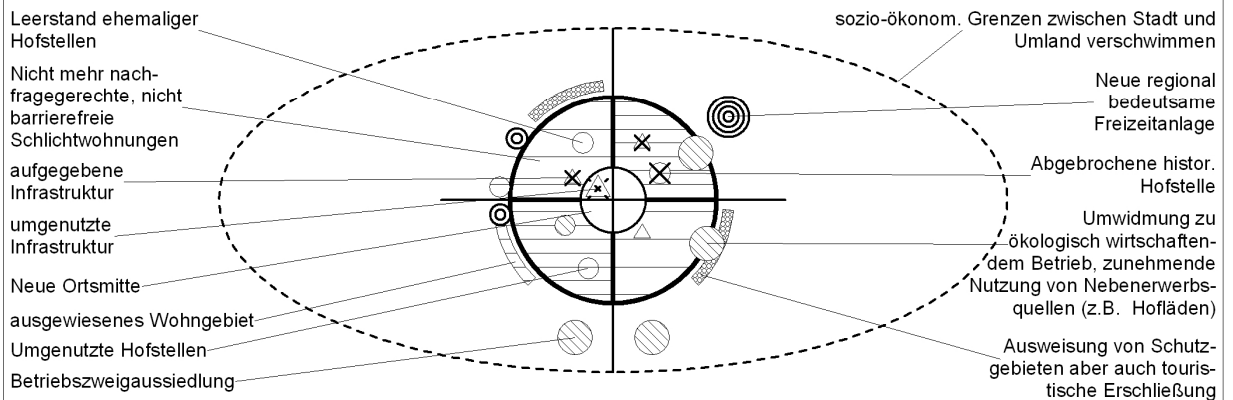
In der dritten Phase kommt es zu einer deutlichen Profilierung des historischen Ortskerns und der „Neuen Mitte“ an der ehemaligen Schule. Im Ortskern, rund um die Kirche, wird das identitätsstiftende Ensemble der historischen Bauernhäuser wieder zum räumlichen und sozialen Mittelpunkt Godelheims. Durch die neue

Abb. 2: Drei Phasen der Entwicklung: Godelheim

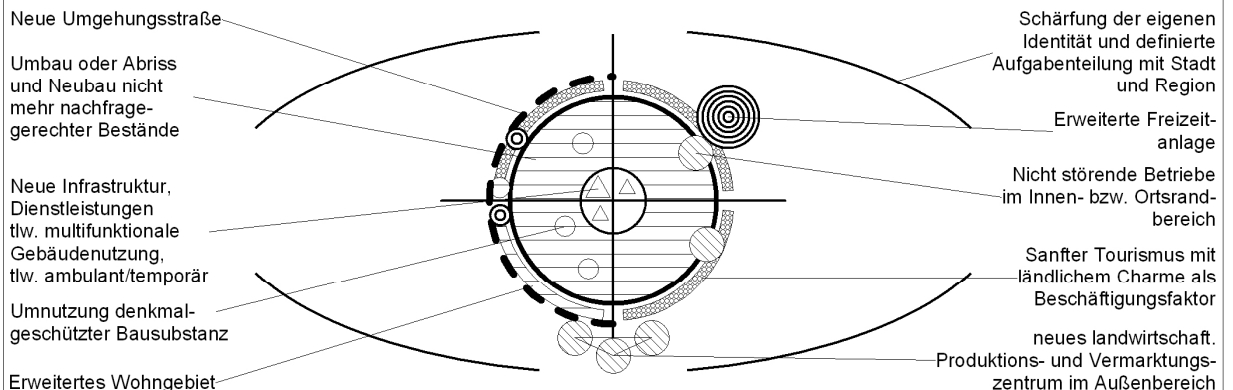
1. 1950 bis 1980: Das Dorf wird zur Ortschaft



2. 1980 bis 2010: Punktuell Ansätze der Erneuerung



3. Nach 2010: Die ganzheitlich entwickelte Ortschaft



Ortsumgehung kann die Aufenthaltsqualität im historischen Zentrum verbessert werden, und es siedeln sich neue, auch temporär oder ambulant angebotene Dienstleistungen an. Alle historischen Gebäude werden erhalten und umgenutzt. Der alte Ortskern ist für Einwohner und Touristen gleichermaßen attraktiv. Die „Neue Mitte“ rund um das Schulzentrum wird dagegen noch stärker als heute multifunktional genutzt. Hier entstehen einwohnerbezogene soziale und Dienstleistungsangebote, die sich an alle Gruppen der heterogenen werdenden Gesellschaft richten.

Nicht störende Betriebe sowie Dienstleistungsunternehmen ergänzen das Arbeitsplatzangebot in der Ortschaft. Ausgesiedelte Betriebe schließen sich im Außenbereich zu neuen Produktions- und Vermarktungszentren zusammen. Die landschaftlichen Potenziale werden konsequent miteinander und mit den Freizeitangeboten in Godelheim vernetzt. Auch historische Sehenswürdigkeiten wie das Gut Maygadessen werden in dieses sanfte Tourismuskonzept eingewoben. Die Freizeitangebote der Freizeitanlage Höxter-Godelheim werden ausgeweitet und so an die Ortschaft angebunden, dass Beschäftigungseffekte optimal genutzt werden können. Godelheim definiert seine Identität innerhalb des Stadtgefüges und der Region und findet dabei zu einer sich ergänzenden Aufgabenteilung zwischen den Ortsteilen.

Dieses Modell der Ortschaft umschreibt, basierend auf den lokalen Stärken und Schwächen, die Entwicklungsperspektiven Godelheims für eine Sinn und Identität gebende Zukunft. Es konkretisiert hiermit auch die dritte Säule im Zielkonzept der Stadt Höxter, „die Entwicklung von Qualitäten als Wohn- und Lebensraum mit attraktiven, lebendigen Ortsteilen“.

Aus dem Modell der Entwicklung Godelheims lassen sich insgesamt sechs Handlungsbausteine ableiten. Für ihre Umsetzung werden den Handlungsbausteinen folgende Entwicklungsziele zugeordnet:

Handlungsbaustein Wohnen:

- _Erhaltung und Erneuerung des historischen Gebäudebestands
- _Erhöhung des Anteils identitätsstiftender Bebauung, auch durch Um- und Neubau
- _Sicherung des Wohnungsbestandes in seiner Funktionalität und als Wertanlage
- _Vermeidung von Leerständen
- _Quantitativ und qualitativ abgestimmter Neubau unter Vermeidung ortsfremder Typen
- _Erhaltung und Stärkung eines kinder- und familienfreundlichen Wohnumfeldes

Handlungsbaustein Leben im Alter:

- _Verbesserung der altengerechten Wohnungsangebote
- _Etablierung eines abgestuften Pflegesystems für das Leben im Alter
- _Beseitigung von Barrieren im öffentlichen Raum
- _Stärkung der Belange älterer Menschen bei privatwirtschaftlichen Angeboten

Handlungsbaustein Nahversorgung:

- _Anpassung vorhandener Angebote an neue Rahmenbedingungen sowohl inhaltlich wie auch im Betriebskonzept
- _Ergänzung neuer Angebote durch multifunktionale, zeitlich begrenzte Konzepte

- _Nutzung der ehemaligen Schule in der räumlichen Mitte für bürgernahe Angebote
- _Stärkung der historischen Ortsmitte als identitätsstiftendes Zentrum für Bürger und Touristen

Handlungsbaustein Arbeiten:

- _Sicherung vorhandener Arbeitsplätze
- _Vernetzung von landwirtschaftlichen, freizeitwirtschaftlichen und ökologischen Potenzialen
- _Bessere Ausnutzung der Impulse durch die Freizeitanlage Höxter-Godelheim
- _Anpassung landwirtschaftlicher Betriebe an künftige Marktbedingungen
- _Bessere Rahmenbedingungen für Berufspendler und ortsunabhängige Arbeitsplatzangebote (Selbstständige, Telearbeit)

Handlungsbaustein Zivilgesellschaft:

- _Kontinuierliche Information und Einbindung der Bürgerschaft
- _Aktivierung des zivilgesellschaftlichen Engagements
- _Aufbau von Netzwerken und Schnittstellen

Handlungsbaustein räumliche Handlungsschwerpunkte:

- _Reduzierung des Durchgangsverkehrs
- _Verbesserung von Aufenthaltsqualitäten
- _Stärkung identitätsstiftender Ensembles

Neben den den Handlungsbausteinen zugeordneten Entwicklungszielen sollen in Godelheim auch Querschnittsziele verfolgt werden, die in allen Handlungsbausteinen zu berücksichtigen sind. Dazu gehören die

Entwicklungsziele Kinder- und Familienfreundlichkeit, Seniorenfreundlichkeit, schließlich die Entwicklung finanziell und organisatorisch umsetzbarer, interkommunal abgestimmter Maßnahmen des gesamtstädtischen Handlungskonzepts. Aufgrund der begrenzten finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten der Kommune sind schließlich Impulse aus dem bürgerschaftlichen Engagement, über den Handlungsbaustein Zivilgesellschaft hinaus, für die Umsetzung aller Handlungsbausteine in einer ganzheitlichen Strategie erforderlich.

Im Folgenden werden Maßnahmen aufgezeigt, die geeignet scheinen, die Entwicklungsziele zu erreichen, um so dem Oberziel einer ganzheitlich und integrativ entwickelten Ortschaft so nahe wie möglich zu kommen. Sie erheben jedoch nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Der Katalog kann an aktuelle Fragestellungen angepasst und um weitere Projekte ergänzt werden. Geänderte Rahmenbedingungen wie z.B. neue Förderprogramme, ein neuer großer Arbeitgeber im Stadtgebiet, politische Umwälzungen im Ausland, die zu Zuwanderung führen, eine geänderte Einwanderungspolitik müssen dazu beobachtet, Strategien und Maßnahmen gegebenenfalls angepasst werden. Eine periodische Prüfung und Fortschreibung des Konzeptes wird daher empfohlen.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Höxter aus dem Jahr 2001 geht davon aus, dass durch gezielte Wohnbaulandausweisung der Wanderungssaldo positiv beeinflusst werden kann, um den Sterbeüberschuss auszugleichen (FPB 2001). Die reale Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt jedoch, dass dies weder gesamtstädtisch noch auf Ebene der Ortschaften tatsächlich gelingt.

Welche Effekte hat eine derartige Angebotsstrategie stattdessen ausgelöst?

Zuerst kommt es zu Konkurrenz und Wettbewerb unter den Kommunen. Aus einer übergeordneten Per-

GESAMTKONZEPT

spektive betrachtet, erzeugt dieser Wettbewerb um Einwohner lediglich Umverteilungsprozesse. Es kommt zu einem Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung, ohne aber an den Ursachen des Schrumpfungsprozesses wie Sterbeüberschuss, mangelnde Vereinbarkeit von Familie und Beruf anzusetzen. Zum anderen bewirkt eine Angebotsstrategie, dass ein großzügiges Angebot an Bauland zu günstigen Konditionen zur Verfügung steht. Dieser Effekt wirkt sich in Godelheim nur begrenzt aus, da für Zuwanderer das Niveau der Baulandpreise bereits heute vergleichsweise niedrig liegt.

Eine wichtige Folge des Demografischen Wandels ist die so genannte Singularisierung. Immer mehr Menschen leben in Ein- und Zweipersonenhaushalten. So

bleiben ältere Menschen nach dem Tod eines Partners häufig in einem überdimensionierten Eigenheim alleine wohnen (Remanenzeffekt), und die Zahl der Paare ohne Kinder steigt. Diese Effekte sind wichtig für den Wohnungsmarkt, da nicht die Einwohner, sondern die Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Durch die kleiner werdenden Haushalte nimmt die Zahl der nachfragenden Haushalte zu und puffert so Schrumpfungsprozesse ab.

Mit der bisherigen Strategie wurde eine derartige Abpufferung durch Singularisierungsprozesse beschleunigt, da sie den Zugang zu qualitativollen Eigenheimen erleichtert. Wird im Stadtentwicklungskonzept 2001 etwa. noch von einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3,0 Einwohnern je Wohneinheit ausgegangen, liegen die heutigen Zahlen im Bereich von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit.

Da der Singularisierungseffekt und seine ausgleichende Wirkung endlich sind, werden sich Leerstandsprobleme in Zukunft deutlich verstärken. Sollte die Angebotsstrategie unvermindert weiter betrieben werden, kann dies zu einer Beschleunigung des Prozesses führen. Diese Verschärfung wird sich im Neubau und vor allem im Bestand bemerkbar machen. Neue Bauflächen lassen sich zukünftig langsamer vermarkten, und bestehende Gebäude stehen zunehmend leer. Der Preis für Bestandsgebäude wird weiter sinken und Folgeprobleme für Eigentümer nach sich ziehen, die ihr Eigentum noch als Wertanlage im Alter ansehen.

Entsprechend der Empfehlung im Stadtentwicklungskonzept sollte diese Angebotsstrategie daher überprüft werden und ein Handlungsbaustein Wohnen für Godelheim und die Gesamtstadt entwickelt werden.

Handlungsbaustein Wohnen

Ausgehen sollte der Handlungsbaustein Wohnen von der Frage, welche Zielgruppen für die Zukunft in Godelheim eigentlich angesprochen werden können.

Hierzu zählen vor allem Familien- und Zweipersonenhaushalte aus Höxter und der Wohnungsmarktregion, die Eigentum bilden wollen. Sie sind durch persönliche Motive mit Godelheim verbunden. Um diese Identifikation zu erhalten, ist es wichtig, vorhandene soziale und räumliche Qualitäten zu sichern und zu stärken.

Eine weitere mögliche Zielgruppe sind Familien und Ein- und Zweipersonenhaushalte (Weichensteller, rationale Erwerber) aus dem übrigen Bundesgebiet. Ihre Motive, in die Region zu ziehen, sind arbeitsplatzbedingt. Trotz einiger Potenziale im Tourismusbereich sind die Arbeitsplatzangebote in Godelheim jedoch eher begrenzt. Betrachtet man die unterdurchschnittliche Arbeitsplatzzentralität Höxters und die negativen Wanderungssalden in den Altersgruppen zwischen 18 und 50 Jahren, muss man auch für die Gesamtstadt zu diesem Schluss kommen. Dies sollte, trotz der Lage an der Regionalbahn, auch für Berufspendler beachtet werden, denn es sind meist Personen aus der Wohnungsmarktregion, die Godelheim als Wohnstandort auswählen, um von hier zu pendeln.

Ältere Paare (Altersindividualisten/ ☐vorsorger, Selbstverwirklicher), die Eigentum erwerben, bilden nur eine sehr kleine Zielgruppe. Hinzu kommt, dass die Wanderungssalden bei den 50 bis 65jährigen zwar leicht positiv sind, bei den über 65jährigen aber deutlich negativ. Damit zeichnen sich Attraktivitätsdefizite Godelheims für ein Leben im Alter ab, die es in Zu-

kunft im Rahmen der Möglichkeiten einer kleinen Ortschaft auszugleichen gilt. Die bessere infrastrukturelle Ausstattung der Kernstädte setzt dem jedoch vermutlich enge Grenzen.

Als Zielgruppe für Neubauprojekte kommen schließlich Haushalte in Betracht, die statt Eigentum zu erwerben zur Miete wohnen möchten. Dazu gehören Haushalte, die aus finanziellen Gründen kein Eigentum erwerben können. Zum anderen sind es Haushalte, die sich im Rahmen ihrer Einkommens- und Vermögenssituation durchaus einen Eigentumserwerb leisten könnten, aber z. B. berufsbedingt die Flexibilität einer größeren Mietwohnung oder aus Altersgründen eine kleine und pflegeleichte Mietwohnung bevorzugen. Die Gruppe der Luxusmieter empfindet schließlich Eigentum als „Klotz am Bein“ oder nutzt eine Zweitwohnung im ländlichen Raum als Rückzugsmöglichkeit vom Erstwohnsitz.

Zahlungsschwächere Haushalte suchen üblicherweise Bestandswohnungen. Dazu zählen Studierende, Auszubildende und die große Gruppe der Mehrpersonenhaushalte, die sich aus finanziellen Gründen kein Eigentum leisten können. Gerade in einem entspannten Wohnungsmarkt sind große und preiswerte Wohnungen interessant für solche Haushalte. Andererseits bevorzugen sie oft die Nähe zur Innenstadt, um das hier vorhandene Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot nutzen zu können. Sie können deshalb wahrscheinlich keine wesentlichen Impulse für den Godelheimer Wohnungsmarkt geben.

Betrachtet man zusammenfassend diese Zielgruppen, fällt es schwer, Indizien dafür auszumachen, dass es hinsichtlich der Wohnungsmarktnachfrage in Zukunft

für Godelheim um mehr gehen wird als um qualitative Eigenentwicklung. Aber auch dieses Ziel muss aktiv gestaltet werden, um unerwünschte Auswirkungen des demografischen Wandels für Godelheim weitestgehend zu vermeiden. Nachstehende Maßnahmen könnten Teil eines Handlungsprogramms werden.

▪ Bauliche Entwicklung

Zentraler Ansatz der baulichen Entwicklung muss es sein, den heutigen Bestand sinnvoll zu nutzen und für heutige Anforderungen zu qualifizieren. Dabei sollte der Schwerpunkt auf den identitätsstiftenden historischen Gebäuden liegen. Auch Baulückenschließungen können zur Konsolidierung des Bestands beitragen. Wenn überhaupt, sollte die Ausweisung von Neubaugebieten nur in sehr kleinteiligen Bauabschnitten erfolgen.

Um die bauliche Entwicklung zu beobachten, bedarf es eines kommunalen oder ortsteilbezogenen Beobachtungssystems. Es dient dem Leerstandsmanagement und soll die Funktion einer lokalen Immobilienbörse übernehmen. Hierzu müssen standardisierte Fragebögen für leerstehende Wohnungen und Häuser erarbeitet und betroffene Eigentümer animiert werden, diese auszufüllen. Die Daten sollen anschließend auf der Homepage der Stadt (und verknüpft auf die Homepage der Ortschaft) publiziert und von Mitarbeitern der Verwaltung aktualisiert werden. Die Eigentümer erhalten so eine Vermarktungsoption, die Stadt einen Überblick über leerstehende Wohnungen.

Ein regionales Umsetzungsbeispiel für zu verkaufende Objekte, findet sich im Internetangebot der Verbandsgemeinde Daun (www.gebaeudeboerse-daun.de).

Überregional arbeitet das Internetangebot www.dorfhausmarkt.de. Die Homepage wird von der Bürgerinitiative Lebenswertes Bördeland & Diemeltal e.V. in gemeinnütziger Arbeit mit dem Ziel der Belegung der Ortskerne betrieben. Gegenüber einem städtischen Angebot reduziert sich so der Aufwand für Aufbau und Pflege der Homepage, während die Nutzung als Monitoringsystem erschwert wird. Aufgrund der überschaubaren Größe Godelheims könnte dieser Nachteil durch periodische Ortsbesichtigungen aufgewogen werden. Ein Arbeitskreis in Godelheim könnte diese Aufgabe mit übernehmen.

In der Wohnungsmarktbeobachtung werden 2 bis 3 % leerstehender Wohnungsbestand als übliche Fluktuationsreserve angesehen. Diese Reserve ist notwendig, um Umzüge und Renovierungsarbeiten innerhalb einer Kommune zu bewältigen. Sollte der Leerstand in Godelheim über diese Quoten hinausgehen, muss das Angebot an Neubaugebieten begrenzt werden, um keine Abwärtsspiralen im Bestand zu riskieren.

Damit stellt sich die Frage nach dem Umgang mit leerstehenden Altbeständen, die für Wohnungs- und Häusersuchende Altbestände häufig uninteressant sind. Durch zusätzliche Kosten für die energetische Sanierung und eingeschränkte Gestaltungsoptionen sind sie meist keine echte Alternative zum Neubau, auch wenn der niedrige Kaufpreis diese Nachteile manchmal relativiert. Es muss daher nach Möglichkeiten gesucht werden, auch den Wohnungsbestand nachhaltig am Markt zu platzieren. Dies erfordert unter Umständen umfassende Sanierungsmaßnahmen. Weil Abriss und Neubau meist einen langen Verfallprozess der Objekte und störende Auswirkungen auf das bauliche Umfeld mit sich bringt, sollten sie die Ausnahme bleiben.

Sollten die Leerstände trotz Bestandsmonitoring überhand nehmen oder sich Verfallsprozesse von Einzelimmobilien andeuten, sind temporäre Nutzungen ein bewährtes Konzept, um die negativen Auswirkungen auf die umliegenden Immobilien zu begrenzen. Als Zwischennutzungen wären Ausstellungen lokaler Künstler sowie die Nutzung durch Existenzgründer oder Studierende im Rahmen von Projektarbeiten denkbar. Die Ausweitung des Bundeswehrstandortes Höxter bietet ebenfalls eine Möglichkeit zumindest temporär Wohnraum zu vermieten.

▪ Förderung

Die Stadt Höxter setzt Erhaltungssatzungen in Kooperation mit sanierungswilligen Eigentümern ein, um ihnen mit der dadurch möglichen steuerlichen Entlastung eine finanzielle Hilfe anzubieten. Im Sinne der Präventionsstrategie soll diese Praxis auch für Godelheim in Zukunft angewendet werden.

Fördermittel stellen ein zentrales Instrument dar, um die Sanierung von Beständen gegenüber der Errichtung eines Neubaus zu attraktiveren. In Form von zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen stehen diverse Programme auf Kommunal-, Regional-, Landes- und Bundesebene zur Verfügung. Die Tabelle auf den nächsten Seiten gibt einen Überblick über die aktuell zur Verfügung stehende Förderkulisse. Sie legt den Schwerpunkt auf Förderprogramme zur Bestandsentwicklung und sonstige für Godelheim relevante Themen.

Während auf die Angebote übergeordneter Ebenen kaum Einfluss genommen werden kann, kann das Förderprogramm der Stadt Höxter aktiv gestaltet wer-

den. Die Laufzeit des aktuellen Programms ist bis 2011 begrenzt. Da sich die Probleme im Bestand in Zukunft voraussichtlich verschärfen werden, ist eine Verlängerung der Förderung zu empfehlen. Die aktuelle Förderung ist auf Gebäude in zentralen Ortslagen und solche Gebäude begrenzt, die mindestens 70 Jahre alt sind. Zwar können so vor allem denkmalgeschützte und ortsbildprägende Objekte gefördert werden. Allerdings befinden sich in Godelheim gerade abseits der zentralen Ortslage große Bestände der 50er bis 70er Jahre, die in Zukunft aufgrund ihrer schlichten Ausführung immer schwerer am Markt zu platzieren sein werden. Um die Nachfrage nach Wohnbauland niedrig zu halten, sollte über eine Integration dieser Bestände in das Förderprogramm nachgedacht werden. Denkbar ist eine nach Baualter und Lage abgestufte Förderung, die auch den Eigentümern jüngerer Immobilien Anreize gibt, in die Erhaltung ihres Objekts zu investieren.

Wie die Tabelle verdeutlicht, existiert ein umfangreiches Angebot an Förderprogrammen, bei denen zahlreiche Fördervoraussetzungen (z. B. Kopplungsverbote, Einkommensgrenzen...) zu beachten sind. Es ist daher erforderlich, dass interessierte Bestandsentwickler zu einer Ansprechperson Kontakt aufnehmen können, die nicht nur Beratung hinsichtlich der Förderung auf der jeweiligen Förderebene geben kann, sondern über Querschnittwissen innerhalb der Förderprogramme verfügt. Darüber hinaus sollte die Unabhängigkeit dieser Person gewährleistet sein, da z. B. Berater in privaten Banken dazu neigen, die eigenen Produkte bevorzugt zu vermitteln.

Förderprogramm (Fördergeber/Befristung)	Art der Förderung	Fördergegenstand
Förderung des Erwerbs von Altbauten in den Ortskernen (Stadt Höxter/2011)	Jährlicher Zuschuss in Höhe von 600€ über 5 Jahre, Erhöhung durch jedes Kind (max. 1.000€) Zuschuss: Erstellung eines Altbaugutachtens in Höhe von 600€, Erhöhung durch jedes Kind (max. 1.500€)	Erwerb von mindestens 70 Jahre alten, eigengenutzten Gebäuden im Gebiet der Kreisstadt
Denkmalpflegemaßnahmen (Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL))	Zuschuss	Vorzugsweise bei restauratorischen Maßnahmen und deren Vorbereitung (Voruntersuchung, Bauaufnahme u. ä.) – Praktische Denkmalpflege
Denkmalmaßnahmen (Bezirksregierung Detmold – Dez. 35)	Zuschuss Die Höhe der Förderung richtet sich nach Umfang und Schwere der Schäden, der Bedeutung des Baudenkmals und den finanziellen Möglichkeiten des Eigentümers. Eine Förderung mit mehr als 30 – 50 % stellt eine Ausnahme dar	Zuschüsse zu Aufwendungen, wenn diese aus Gründen des Denkmalschutzes besonders gravierend sind. Diese denkmalbedingten <u>Mehrkosten</u> können z. B. durch die kostspielige Renovierung einer Fachwerkfassade oder eines Dachstuhls, die (Wieder-) Eindeckung eines Daches mit Sandsteinplatten anstelle von Ton- oder Zementziegeln, die Wiederherichtung historischer Fenster, verursacht sein.
Öffentliche Maßnahmen nach Ziff. 3.1.1 der Ile-RL Erhaltung, Instandsetzung und Gestaltung ländlicher Bausubstanz mit ortsbildprägendem Charakter (Bezirksregierung Detmold – Dez. 33)	Zuschuss 40 % in ILEK-Regionen der förderfähigen Nettokosten Bagatellegrenze bei 12.500 € Förderung	Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz als Teil des ländlichen kulturellen Erbes Neue Nutzungsmöglichkeiten für ländliche Bausubstanz mit ortsbildprägendem Charakter
Private Maßnahmen nach Ziff. 3.1.1 der Ile-RL – auch Maßnahmen in Trägerschaft von Vereinen Erhaltung, Instandsetzung und Gestaltung ländlicher Bausubstanz mit ortsbildprägendem Charakter (Bezirksregierung Detmold – Dez. 33)	Zuschuss 20 % in ILEK-Regionen der förderfähigen Kosten, höchstens 20.000€ je Gebäude Bagatellegrenze bei 1.000 € Förderung	Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz als Teil des ländlichen kulturellen Erbes
Investive Maßnahme nach Ziff. 3.1.6 der Ile-RL Förderung der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zur Erzielung eines außerlandwirtschaftlichen Einkommens für <u>aktive Landwirte</u> (Bezirksregierung Detmold Dez. 33)	Zuschuss 25 % der förderfähigen Nettokosten, höchstens 100.000 € je Gebäude; bei Umnutzung zu Wohnzwecken (nur zur Fremdvermietung): 10 %, höchstens 50.000 € je Gebäude. Bagatellegrenze bei 1.000 € Förderung	Investitionen zur Umnutzung der Bausubstanz von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, u. a. für gewerbliche Nutzungen oder zu Wohnzwecken.

Förderprogramm (Fördergeber/Befristung)	Art der Förderung	Fördergegenstand
Öffentliche Maßnahmen nach Ziff. 3.1.2 und 3.1.3 der Ile-RL Straßenraum- und Platzgestaltung in Dörfern Begrünungen im öffentlichen Bereich (Bezirksregierung Detmold Dez. 33)	Zuschuss 40 % in ILEK-Regionen der förderfähigen Nettokosten Bagatellegrenze bei 12.500 € Förderung	Maßnahmen zur dorfgerechten Gestaltung von Dorfstraßen durch Instandsetzung und Verkehrsberuhigung Anlage von Plätzen und Wegen Grün- und Freiraumgestaltung im Dorf
Dienstleistungseinrichtungen zur Grundversorgung (Bezirksregierung Detmold Dez. 33 W)	Zuschuss 40 % in ILEK-Regionen) der förderfähigen Bruttokosten	Investitionen zur Sicherung der Grundversorgung im ländlichen Raum
Öffentliche Maßnahmen nach Ziff. 3.1.4 der Ile-RL Herstellung und Weiterentwicklung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen (Bezirksregierung Detmold Dez. 33)	Zuschuss 40 % in ILEK-Regionen) der förderfähigen Bruttokosten	Neue Nutzungsmöglichkeiten für leerstehende oder freiwerdende Bausubstanz schaffen, zugunsten dörflicher Aktivitäten
Öffentliche Maßnahmen nach Ziff. 3.1.7 der Ile-RL Kleinere Infrastrukturmaßnahmen zur Entwicklung des ländlichen Tourismus (Bezirksregierung Detmold Dez. 33)	40 % der förderfähigen Kosten bei der Umsetzung eines ILEK Der Förderbetrag ist auf maximal 100.000 € begrenzt. Die Bagatellgrenze beträgt 2.500 € Förderung	Investitionen in Infrastrukturmaßnahmen zur Erschließung der touristischen Entwicklungspotenziale Maßnahmen zur besseren Vernetzung der touristischen Angebote
Maßnahmen zur Förderung des Naturschutzes auf Basis der FöNA – und evtl. auch der ELER – RL (Bezirksregierung Detmold Dez. 51)	Zuschuss, Vereine führen unter dem Gesichtspunkt der Ehrenamtlichkeit Maßnahmen durch, die mit einem erhöhten Anteil (70 %) förderfähig wären, wobei der verbleibende 30 %-ige Kostenanteil in Eigenleistung erbracht wird	Die Förderung richtet sich zunächst an Biologische Stationen, Vereine und Verbände als Zuwendungsempfänger. Dabei geht es nicht um die Förderung reiner Wanderwege, da die zu fördernden Naturschutzmaßnahmen keinen touristischen Schwerpunkt haben dürfen. Naturerlebnispfade vor dem Hintergrund der „Besucher - Lenkung auf besondere Flächen in der Natur“, wären allerdings ggf. förderfähig.
Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss (KfW Förderbank)	Zuschuss (Kreditvariante möglich), gestaffelt nach Energieeffizienz der beabsichtigten Maßnahmen (max. KfW-Effizienzhaus 70: 17,5 % der förderfähigen Investitionskosten, max. 13.125 € je WE (zinsgünstiges Darlehen für max. 75.000 € je WE)	Sanierung zum KfW-Effizienzhaus sowie Einzelmaßnahmen bzw. Kombinationen von Einzelmaßnahmen an Wohngebäuden, für die vor dem 1. Januar 1995 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde

Förderprogramm (Fördergeber/Befristung)	Art der Förderung	Fördergegenstand
Energieeffizient Sanieren – Sonderförderung (KfW Förderbank)	Zuschuss die Baubegleitung 50 % der förderfähigen Kosten, max. jedoch 2.000 € pro Antragsteller und Investitionsvorhaben, für den Austausch der Nachstromspeicherheizung 200 € je abgebautem Gerät, die Optimierung der Wärmeverteilung 25 % der Kosten, bei Kosten unter 100 € wird kein Zuschuss ausgezahlt.	die qualifizierte Baubegleitung durch einen Sachverständigen während der Sanierungsphase, der Ersatz von Nachstromspeicherheizungen sowie die Optimierung der Wärmeverteilung im Rahmen bestehender Heizungsanlagen.
KfW-Wohneigentumsprogramm (KfW Förderbank)	Zinsgünstiges Darlehen Bau oder Erwerb von Wohneigentum bis zu 30 %; beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen bis zu 100 %, sofern nicht durch Grundschuld gesichert) Die Höhe des Darlehens kann bis zu 100.000 € betragen	Bau und Erwerb von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie den Erwerb von Anteilen an Wohnungsgenossenschaften
Wohnraum Modernisieren - STANDARD und ALTERSGERECHT UMBAUEN (KfW Förderbank)	Zinsgünstiges Darlehen bis zu 100 % der förderfähigen Kosten (Standard: max. 100.000 € je WE; altersgerecht umbauen: max. 50.000 € je WE).	Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand Für Standardmaßnahmen wird eine Basisförderung angeboten (Standard). Darüber hinaus werden barriere-reduzierende Maßnahmen im Wohnungsbestand durch Bundesmittel besonders gefördert (altersgerecht umbauen).
Leben auf dem Land (Landwirtschaftliche Rentenbank (LR))	Zinsgünstiges Darlehen, bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten. Sie soll je Kreditnehmer und Jahr 10 Mio. € nicht übersteigen	Aspekte der Dorferneuerung und Ortsbildgestaltung, Erwerb, Erhaltung und Erweiterung von landwirtschaftlich oder ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz zur Eigennutzung als Wohnraum, Wohnungsbau von Landwirten zur Eigennutzung, private Investitionen im Zusammenhang mit geförderten Dorferneuerungsmaßnahmen, private Investitionen zur Verbesserung des Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebots im ländlichen Raum sowie Bürgerhäuser, Vereinsheime etc.

Förderprogramm (Fördergeber/Befristung)	Art der Förderung	Fördergegenstand
Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (WfA)	Darlehen die Höhe der Förderung ist abhängig von Art und Umfang der Maßnahme.	bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand, Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen, wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten, denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum in historischen Stadt- und Ortskernen sowie Werks- und Genossenschaftssiedlungen, bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand.
Wohnraumförderung - Förderung selbst genutzten Wohnraums (WfA)	Zinsgünstiges Darlehen das aus einer Grundpauschale, einem Kinderbonus und einem Stadtbonus besteht. Die Höhe des Darlehens ist abhängig vom Einkommen, der Größe des Haushalts und dem Standort des Objekts.	Die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum durch Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Der Neubau von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung, der Ersterwerb schlüsselfertiger Eigenheime oder Eigentumswohnungen vom Bauträger zur Selbstnutzung (innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung) sowie der Erwerb gebrauchter Eigenheime oder Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung.
Wohnraumförderung – Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen durch Neubau oder bauliche Maßnahmen im Bestand (WfA)	Zinsgünstiges Darlehen Die Höhe des Darlehens ist abhängig von der Größe der Wohnung, dem Bauort (Mietenstufe der Gemeinde) und dem Einkommen des Mieterhaushaltes (Einkommensgruppe A/B).	Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Neuschaffung von Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmter Eigentumswohnungen, auch in Form von Gruppenwohnungen für ältere und/oder behinderte Menschen, Mieteinfamilienhäusern und bindungsfreien Wohnungen, gegen Einräumung von Besetzungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen.

▪ Regionale Baukultur

Neben quantitativen Fragen von Neubau und Bestandsentwicklung müssen in Zukunft auch qualitative Aspekte des Neubaus stärkere Berücksichtigung finden. Die jüngeren Neubaugebiete in der Ortschaft wirken austauschbar und kaum identitätsstiftend. Die Strategie, neue Baugebiete nur noch in kleinen Abschnitten zu bilden, sollte auch dazu genutzt werden, kleine Ensembles mit deutlich identitätsgebender Wirkung zu bilden. So greifen moderne Holz- oder Lehm-bauweisen die Identität des Ortskerns viel deutlicher auf. Um einen kleinen Wendeanlage oder einen Platz gruppiert, entwickeln sie die Typologie großer Höfe weiter und könnten zu einer neuen Attraktion im Rahmen eines ganzheitlichen Tourismuskonzeptes werden. Ein Gestaltungshandbuch, Gestaltungssatzungen, private Baugemeinschaften oder die Bildung eines Gestaltungsbeirates können formell und informell zur Wahrung baukultureller Belange eingesetzt werden. Das Amt für Landschafts- und Baukultur in Westfalen (LWL) zeigt in seinem Baukulturportal anschaulich, wie Neubaugebiete im ländlichen Raum als Neubau und im Bestand unter Wahrung baukultureller Themen aussehen können (siehe dazu die Website des LWL).

▪ Generationenwohnen

Ein weiterer Aspekt der baulichen Entwicklung in einer alternden Gesellschaft ist das Generationenwohnen. Gerade im ländlichen Raum, wo es aus finanziellen Gründen besonders schwer ist, ein umfangreiches Versorgungsangebot sicher zu stellen, ist das Mehrge-

nerationenwohnen ein Instrument, Hilfestellungen auf Basis privaten Engagements bereitzustellen.

In unserer demokratischen, selbstbestimmten Lebensweise ist das Altwerden in einem Heim für immer weniger Menschen attraktiv. Wenn sie älter werden und sich ihr Leben verändert, suchen sie sinnvolle Aufgaben und einen Ort, an dem sie sich zu Hause fühlen können. Junge Familien und Alleinerziehende kämpfen dagegen damit, die Betreuung ihrer Kinder mit der Berufstätigkeit verbinden zu wollen und zu müssen. Kindern und Jugendlichen fehlt oft der lebendige Kontakt zu älteren Menschen und umgekehrt.

Vor weniger als 100 Jahren war es vor allem auf dem Land vollkommen normal, dass mehrere Generationen gemeinschaftlich wohnten und wirtschafteten. Die ganze Familie war fest in den Arbeitsablauf integriert. Es gab klare Aufgaben- und Rollenverteilungen, aber auch Konflikte aufgrund der räumlichen Enge.

Aus diesen Erfahrungen hat man beim heutigen Mehrgenerationen-Wohnen gelernt. An die Stelle von den nicht selten schwierigen, emotional geprägten verwandtschaftlichen Bindungen treten heute ideelle bzw. interessen geleitete Bindungen. Ziel dabei ist es, die Annehmlichkeiten der früheren Wohngemeinschaft zu erlangen, ohne dabei die damaligen Nachteile in Kauf nehmen zu müssen. Es geht um ein Gefühl von Geborgenheit, das ohne Enge existiert.

Wichtig bei Projekten zum Mehrgenerationen-Wohnen ist deshalb eine klare, faire und ausgeglichene Aufgabenverteilung, die niemanden benachteiligt. Bei der Planung von Gebäuden und Anlagen für das Mehrgenerationenwohnen müssen daher die Bereiche für jun-



**Beispiele für identitäts-
stiftenden Neu-/ Umbau:**

O.I.: Gröne Architektur
GmbH
O.r.: km-architekten
U.I.: Widynski
U.r.: baulampe Architek-
ten



ge und für ältere Menschen klar getrennt werden, damit jede Gruppe ihren individuellen Bedürfnissen nachgehen kann.

Im Rahmen der Beteiligung wurde die Möglichkeit geäußert, die Festwiese südlich des ehemaligen Schulhofes für ein Mehrgenerationenprojekt zu nutzen, da eine Nutzung des Platzes immissionsschutzrechtlich ohnehin nur an 4 Tagen im Jahr zulässig sei. Im direkten Umfeld befindet sich eines der wenigen Mehrfamilienhäuser in Godelheim, so dass sich ein größeres Projekt auch ohne Schwierigkeiten ins bauliche Umfeld einfügen könnte. Die Nähe zum Haltepunkt, zur Neuen Mitte und zum alten Ortskern begünstigen die Lage.

Eine für den Erhalt bestehender Gebäude und sinnvolle Option wäre die Umnutzung eines vorhandenen Gehöfts. Grundsätzlich kommen dafür mehrere Objekte in Betracht, teilweise sind sie bereits auf dem Markt. Dabei würden sich, gerade im Bereich der alten Ortsmitte, Lagevorteile und Potenziale für die Identität Godelheims und die Sicherung des dörflichen Erscheinungsbilds ergeben. Ob eine Förderung im Rahmen des „Aktionsprogramms Mehrgenerationenhäuser“ noch möglich ist, muss mit dem Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend abgestimmt werden, da die anvisierten 500 Mehrgenerationenhäuser 2008 eröffnet wurden.

▪ Wohnumfeld

Neben den Gebäuden spielt das Wohnumfeld eine wichtige Rolle für die Wohnstandortentscheidung. Qualitäten als kinder-, familien- und seniorenfreundlicher Standort zu entwickeln ist deshalb fester Be-

standteil des Zielsystems für Godelheim. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass junge und alte Menschen durchaus unterschiedliche Anforderungen an ihr Wohnumfeld stellen. Das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH definiert im Auftrag des Bundesministeriums für Familien, Senioren, Frauen und Jugend als Leitkriterien für ein familienfreundliches Wohnumfeld:

_Möglichkeiten der Beteiligung bei Entscheidungen, die das Wohnumfeld verändern

_Haus- und wohnungsnahe Freiflächen für gefahrloses Spielen (Verkehrsberuhigung etc.)

_Verkehrssicherheit der Wege zu Kindergarten und Schule

_Kurze Versorgungs- und Freizeitwege durch kleinräumig orientierte Grundversorgung und familienergänzende Infrastruktur (Einkaufsgelegenheiten, ärztliche Angebote, Beratung, Sport und Freizeit etc.)

_Entlastung von zeitintensiven Arbeitswegen zur besseren Vereinbarkeit von Familien- und Erwerbsarbeit

_Eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrssysteme. (IES 2009)

Ältere Menschen haben Anforderungen an ihr Wohnumfeld, die teilweise im Kontrast zu denen von Kindern und Jugendlichen stehen. Hierbei geht es besonders darum, ab dem Zeitpunkt, an dem die eigenständige Versorgung schwer fällt, Hilfestellungen anzubieten. Kriterien wie Sicherheit, Sauberkeit, Ordnung, Ruhe, Orientierung, Barrierefreiheit und ein ausrei-

chendes Angebot an Infrastruktur bzw. Serviceleistungen, die einen Verbleib im eigenen Heim möglichst lange sichern, spielen für diese Zielgruppe eine wichtige Rolle.

Sowohl in den Kriterien für ein familienfreundliches als auch für ein seniorenfreundliches Wohnumfeld wird deutlich, dass sich die Verbesserungen der Wohnumfeldqualität keinesfalls nur auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes beschränken. Einige der Maßnahmen, z. B. das Angebot an Serviceleistungen im Wohnumfeld, bewegen sich an der Schnittstelle unterschiedlicher Handlungsfelder. Andere können nur durch Private oder in Kooperation mit Privaten bereitgestellt werden. Dazu gehören die Angebote der Grundversorgung oder der barrierefreie Zugang privater Unternehmen. Grundsätzlich können in einer kleinen Ortschaft wie Godelheim viele der Angebote, so die Bereitstellung von ambulanten Serviceangeboten oder betriebliche Angebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf, nur in der Kooperation mit Stadt, Region und größeren Unternehmen bereit gestellt werden.

Direkten Einfluss hat die Stadt Höxter in Godelheim jedoch auf die konsequente Beteiligung der Bürgerschaft an Maßnahmen, die das Wohnumfeld betreffen. Darüber hinaus zeichnen sich einige Maßnahmen im öffentlichen Raum ab, bei denen die Belange von Familien- und Seniorenfreundlichkeit umgesetzt werden können. Hierzu zählen:

Die Aufwertung des Umfeldes der ehemaligen Schule in der Mitte Godelheims mit generationenfreundlichen Angeboten

eine Verkehrsberuhigung und Neugestaltung der Straße Am Maibach

die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Maibachs

eine neue Trockenmauer an der Friedhofstraße für mehr Sicherheit, Ordnung und Orientierung

die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt im Zuge der Verlegung der B64 und B83

die Neugestaltung des historischen Ortskerns als identitätsgebende Mitte Godelheims.

Auf den nächsten Seiten werden zwei städtebauliche Entwürfe dargestellt, die zeigen, wie das Umfeld der Kirche in Zukunft aussehen könnte. Beide Entwürfe können erst nach der Verlagerung von B64 und B83 umgesetzt werden, so dass die Darstellung von Realisierungsphasen derzeit kaum möglich ist. Die endgültige Festlegung der Gestaltung sollte in Abstimmung mit den Godelheimer Bürgern erfolgen, da die Belebung des Raumes von der Akzeptanz der Bürger abhängt.

In der ersten Variante werden die Abschnitte der Karlshafener Straße und die Straße Zur Helle im Kirchumfeld zu Einbahnstraßen zurückgebaut. Über die Straße Zur Helle wird der Verkehr in den Ort, über die Karlshafener Straße der Verkehr aus dem Ort geführt. Durch die neue Verkehrsführung sollen Schleichverkehre durch die Ortschaft unterbunden und die Aufenthaltsfunktion im Umfeld der Kirche gestärkt werden. Die gewonnene Fläche wird durch einen einheitlichen Bodenbelag zu einem Platz mit in-





Gestaltung Kirchumfeld - Variante 2

0m 10 20 30 40 50

tegrierten Stellplatzmöglichkeiten für die umgebenden Nutzungen umgestaltet. In die Platzfläche wird auch die Gaststätte Potthast westlich der Pyrmonter Straße mit einbezogen. Die Querung der Pyrmonter Straße wird durch einen großzügigen Fußgängerüberweg erleichtert.

Die zweite Variante arbeitet mit dem „shared space“-Konzept. Dessen Idee ist es, den öffentlichen Raum aufzuwerten, indem ihn die Menschen gleichberechtigt und unter gegenseitiger Rücksichtnahme nutzen. Die Verkehrsfunktion dominiert den öffentlichen Raum nicht, sondern steht neben der Aufenthalts- und Spielfunktion des Raumes. „Shared space“ verzichtet durch eine Nivellierung auf Bordsteine und Abgrenzungen und setzt stattdessen auf eine lediglich orientierende Unterteilung des Straßenraums. Dabei werden die Fahrbahnen der heutigen Straßen völlig aufgegeben, Ampeln oder Verkehrs- und Hinweisschilder sind nicht mehr vorgesehen. Die Straßenverkehrsordnung wird bei der geringeren Verkehrsbelastung reduziert auf deren oberste Maxime der gegenseitigen Rücksichtnahme und das Rechts-vor-Links-Gebot. So wird eine gewollte Unsicherheit erzeugt, welche die Verkehrsteilnehmer dazu zwingt, den Raum situationsbedingt unter anderem durch Blickkontakt mit anderen Verkehrsteilnehmern einzuschätzen. Der entstehende Raum ist kein Verkehrsraum mehr, sondern die von den Bürgern genutzte Mitte des Ortes.

Im Entwurf werden die Fahrbahngassen zwischen Kirchenmauer und Randnutzungen auf das notwendige Minimum für den Begegnungsverkehr reduziert und in einem einheitlichen Belag gestaltet. Aufgrund der stärkeren Verbindungsfunktion wird ein Teilabschnitt der Pyrmonter Straße farblich vom Platzbelag, aber auch

vom übrigen Straßenbelag abgehoben, so dass Autofahrern und Fußgängern signalisiert wird, dass hier mit erhöhter Vorsicht gehandelt werden muss. Darüber hinaus wurde die Platzfläche in Variante 2 großzügiger gestaltet. Pflanzmaßnahmen, Möblierung, Stellplätze und ein in weiteren Teilen geöffneter Maibach dienen der orientierenden Unterteilung.

Für beide Varianten gilt:

_Eine vollständige Umsetzung ist erst mit Fertigstellung der neuen Ortsumgehung möglich.

_Alle denkbaren Nutzungen für die angrenzende Bebauung sollen einen Nutzen für Bürger und Touristen liefern und durch Private, auch Interessengemeinschaften, betrieben werden können. Möglich wären Grundversorgungsangebote mit Bürgertreff, ein Radlerhotel, ein Fahrradverleih mit Servicestation, Seminarräume, eine Jugendherberge, ein Eiscafé, Wellnessangebote oder ein Center für Telearbeit. In den Entwurfsvarianten wurden auch heute nicht leerstehende Objekte einbezogen, um den zeitlich perspektivischen Charakter und potenzielle Ergänzungseffekte zu verdeutlichen.

_Der Radverkehr wird in Verlängerung der Straße Zur Helle und entlang des Hordewegs mit dem Weser-Radweg verbunden, wodurch Freizeitverkehr in das historische Zentrum geführt werden soll. Hinweistafeln und die Integration in Wanderrouten sollen verstärkend wirken.

_Die beiden Haupteingänge der Kirche im Westen und im Norden werden durch eine Erneuerung der Plattform bzw. des Weges aufgewertet. Die Plattform im

Norden wird behindertengerecht ausgeführt.

_Die Gestaltung des westlichen Kirchumfeldes als öffentlicher Platz, greift die historische Funktion als Dorfanger auf.

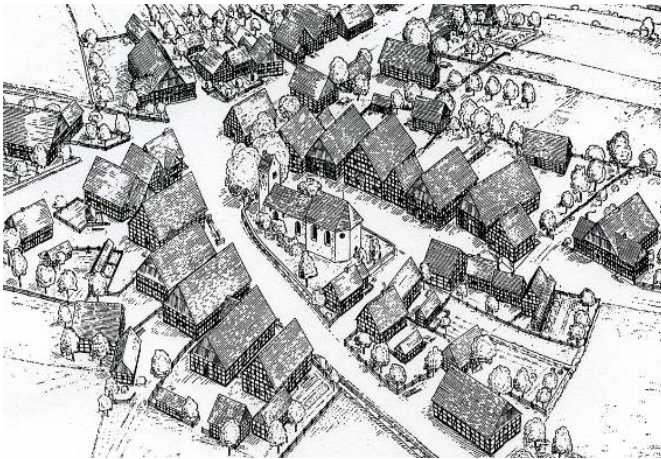
_Das Element Wasser wird durch ein Wasserspiel auf dem Platz und die offene Führung des Maibachs stärker ins Bewusstsein der Menschen gerückt. Denkbar ist ein Brunnen, der den historischen Göpel gestalterisch aufgreift und interpretiert.

_Die Mitwirkungsbereitschaft der angrenzenden Eigentümer ist erforderlich, um das gewünschte Gesamtbild zu erzielen.

Vor der Verlagerung der Bundesstraßen könnten bereits erste Maßnahmen umgesetzt werden, so die Anbindung der Radwege, die Erneuerung der Kirchenzu-

gänge oder die Belebung der Randnutzung (z. B. Radlerhotel) einschließlich der Gestaltung der heutigen Vorgartenbereiche bis zur Straße. Denkbar ist auch heute schon die komplette Umgestaltung der Straße Zur Helle, wobei die Vereinbarkeit mit der 1993 durchgeführten Dorferneuerung zu prüfen wäre. Zudem müsste für den Übergang zu den heutigen Bundesstraßen ein Provisorium realisiert werden.

Um ungewollte Durchgangsverkehre zu vermeiden, sollte auch die heutige B64 im Bereich der Ortsdurchfahrt umgestaltet werden. Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt, FGSV 2006) empfiehlt für dörfliche Hauptstraßen mit ÖPNV-Begegnungsverkehr einen Mindestquerschnitt von 11,50 m. Das entspricht an vielen Stellen dem heutigen Querschnitt, so dass die Gestaltungsspielräume eingeschränkt sind. Beengte Straßenquerschnitte, einseitig reduzierte Gehwege, geschwindigkeitsreduzierende Straßeneinbauten, Mischverkehrsflächen oder Maßnahmen, die den Begegnungsverkehr nur in definierten Teilabschnitten zulassen stellen allerdings Gestaltungsmöglichkeiten dar, um der Ortsdurchfahrt zukünftig ein neues Gesicht zu geben.



Zeichnung von Godelheim mit roman. Turm auf dem ehemaligen Dorfanger (Schepers 1994)

Handlungsbaustein Leben im Alter

Wie im Handlungsbaustein Wohnen bereits durch das Mehrgenerationenwohnen angedeutet, beginnt ein Handlungsbaustein Leben im Alter, gerade im ländlichen Raum nicht erst beim Angebot an Pflegeplätzen. Grundlegendes Ziel sollte es sein, jedem Bürger einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden oder zumindest in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen.

Die ersten niederschweligen Beiträge, um dieses Ziel zu erreichen, beginnen in der Bürgerschaft. In intakten familiären Verhältnissen erlauben Häuser mit abgrenzbaren Einliegerwohnungen ein verträgliches Maß von Mit- und Nebeneinander. Konzepte zum Mehrgenerationenwohnen beruhen dagegen auf dem Prinzip der gegenseitigen Hilfe mehrerer Generationen auch außerhalb der Familie. Serviceangebote wie der Transport von Einkäufen erleichtern den Alltag. Ein Bürgerbus kann gezielt Lücken schließen, die durch den öffentlichen Nahverkehr nicht umsetzbar sind. Zentrale Einrichtungen wie Sozialstationen, Begegnungsstätten, Beratungsstellen und Seniorenbüros können diese Angebote ergänzen.

In Godelheim könnte die „Neue Mitte“ rund um die ehemalige Schule einige dieser Funktionen übernehmen. So wäre es denkbar, die Turnhalle während der Kindergartenzeit, in der die Kinder nicht turnen, für gymnastische Übungen älterer Menschen zur Verfügung zu stellen. Eine Auch der Lebensmittelmarkt könnte zu einer Begegnungsstätte weiterentwickelt werden. Solche multifunktionalen Konzepte helfen, vorhandene Infrastruktur im Ort zu halten und neue Angebote zu schaffen.

Die nächste Stufe in einem abgestuften Gesamtkonzept beinhaltet ambulante Betreuungsformen. Diese reichen von der ambulanten Pflege zu Hause, über betreutes Wohnen bis hin zu ambulant betreuten Wohngruppen. Letztere könnten ebenso wie stationäre und teilstationäre Pflegeeinrichtungen auch in Godelheim angeboten werden. Voraussetzung wäre ein Verbund mit Pflegeeinrichtungen in der Kernstadt oder der Region.

Die Pflegeheimplanung hat sich seit den 90er Jahren deutlich gewandelt. Dominierte in den 60er bis 80er Jahren noch die „Satt und Sauber“-Mentalität in der Klinikarchitektur, ist die heutige Pflegeheimplanung gekennzeichnet durch Kleinteiligkeit, Normalität und Nachhaltigkeit.

Kleinteiligkeit meint hierbei die Auflösung von „Anstaltscharakter“ durch Abbau zentraler Versorgungsstrukturen, die Erbringung des hohen Hilfe- und Betreuungsbedarfs in kleinen Gruppen von 8 – 12 Bewohnern mit ständig anwesender Bezugsperson und eine Vertrautheit durch Überschaubarkeit der Anzahl von Bewohnern, Pflegenden, und Besuchern.

Normalität bedeutet, alten Menschen eine erfassbare Umgebung zu bieten, die Sicherheit und Geborgenheit ausstrahlt. Dazu gehören eine überschaubare Anzahl von Mitbewohnern, Möglichkeiten zur Betätigung, Kontaktaufnahme, Teilnahme und Teilhabe und zum Rückzug, an einem „normalen Haushalt“ orientierte Aktivitäten und eine qualitätvolle Pflege, die diskret in den Hintergrund tritt.

Nachhaltigkeit meint schließlich die Entwicklung baulicher und inhaltlicher Konzepte, die heutigen Anforde-



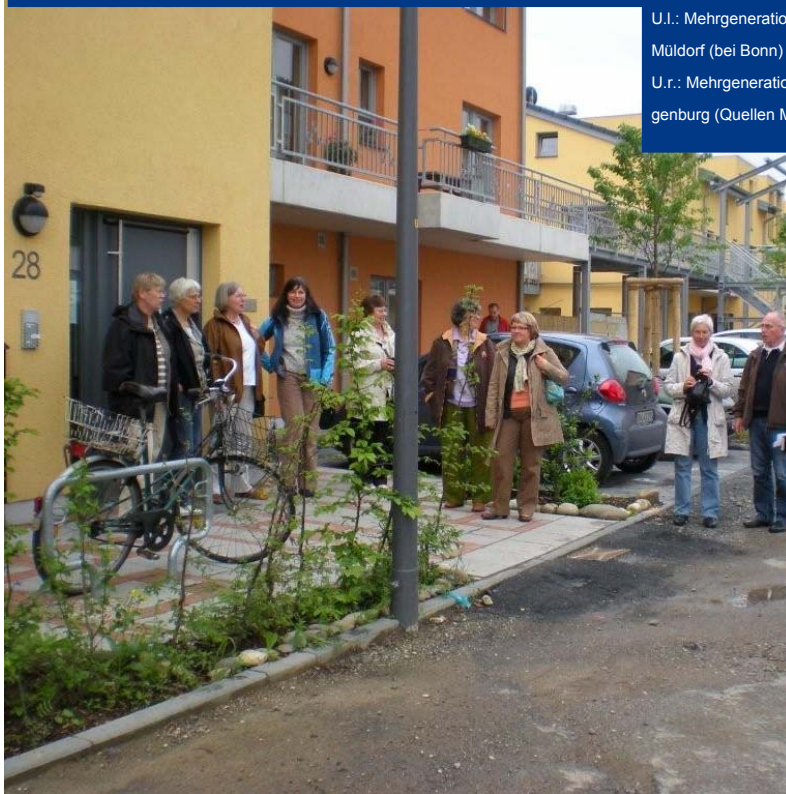
Beispiele für Mehrgenerationenprojekte:

O.I.: Mehrgenerationenhaus Salzgitter

O.r.: Mehrgenerationenhaus Nordhorn

U.I.: Mehrgenerationenwohnen - Vllich-Müldorf (bei Bonn)

U.r.: Mehrgenerationenspielplatz Langenburg (Quellen MGP 1 bis MGP 4)



rungen pflegebedürftiger Menschen gerecht werden und dies auch zukünftig und unter veränderten Rahmenbedingungen zu leisten im Stande sein werden (z.B. Hausgemeinschaften oder ambulant betreute Wohngruppen). (Kuratorium Deutsche Altershilfe 2006)

Im Kreis Lüchow-Dannenberg existiert bereits ein Hausgemeinschaftsverbund, der kleinere Hausgemeinschaften auch in den Vororten errichtet hat. Die entstandenen Häuser werden von Dannenberg aus im Verbund, vor Ort jedoch wirtschaftlich autark geführt. Mit knapp 400 m² Nettogeschossfläche wäre eine vergleichbare Hausgruppe auch in Godelheim realisierbar, ein privater Träger aber Voraussetzung.

Neben der Entwicklung neuer stationärer Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen und der Entwicklung neuer häusliche Betreuungsformen gibt es eine Reihe von Modellprojekten die sich mit verschiedenen Handlungsfeldern befassen:

_Strukturentwicklung, Kooperation, Vernetzung: Hier geht es nicht nur um die Anreicherung der bestehenden Versorgungsstruktur mit neuen Elementen, sondern auch um Maßnahmen, mit denen Schnittstellen zwischen Sektoren – z. B. der Altenhilfe und der medizinischen Versorgung – optimiert oder die Zusammenarbeit mehrerer Institutionen in einem Sektor – beispielsweise durch Kooperationsvereinbarungen zwischen Leistungserbringern – verbessert werden sollen.

_Case Management: Wenn ein alter Mensch gleichzeitig oder zeitnah Leistungen von mehreren Akteuren benötigt, ist deren Koordinierung von großer Bedeu-

tung für den Erfolg der Maßnahmen und die Lebensqualität des Empfängers sowie für eine optimale Nutzung der Ressourcen.

_Mobilisierung zusätzlicher Betreuungs- und Selbsthilfepotenziale (speziell für Demenzkranke): Durch psychische oder organisatorische Unterstützung und durch Qualifizierungsmaßnahmen sollen Angehörige für ihre Betreuungsaufgaben gestärkt werden. Flankierend sind Freiwillige oder Ehrenamtliche für die Übernahme von Betreuungsaufgaben zu gewinnen und zu qualifizieren, um eine Entlastung oder Ergänzung des professionellen Systems durch lebensweltnahe Leistungen zu erreichen.

_Verbraucherschutz in der ambulanten und stationären Pflege: Durch die Bereitstellung von Informationen, durch Vertragsprüfungen und weitere Maßnahmen sollen die Interessenvertretung von Angehörigen und Betroffenen gegenüber dem professionellen System verbessert werden. So kann die Klientensouveränität und damit die Versorgungsqualität im ambulanten und stationären Bereich gewährleistet werden. (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2004).

Diese Netzwerke optimierenden Ansätze können nicht von Godelheim aus beeinflusst werden, spielen aber gerade für Räume, in denen die alten Menschen Leistungen aus unterschiedlichen Händen erhalten, eine wichtige Rolle.

Handlungsbaustein Nahversorgung

Nahversorgung im ländlichen Raum beinhaltet nicht nur den klassischen Einzelhandel mit Lebensmitteln, sondern auch wohnortnahe Dienstleistungen wie Post und Bank. Durch den demografischen Wandel, den Trend zu konzentrierten, autogerechten Standorten auf der „grünen Wiese“, aber auch durch ein geändertes Kaufverhalten - Erlebniskonsum, „Geiz ist Geil“ - kann die örtliche Nahversorgung jedoch oft nicht mehr aufrechterhalten werden. Gerade für junge und alte Menschen entstehen hierdurch häufig Versorgungsprobleme.

Auch in Godelheim zeichnen sich Probleme in der Nahversorgung ab. Zwar existieren mit dem Lebensmittel- und Getränkemarkt Lüdeke und der Bäckerei Driehorst Nahversorgungsangebote, die in einer kleinen Ortschaft längst nicht mehr selbstverständlich sind. Besonders für den Lebensmittelmarkt ist die familiäre Nachfolgeregelung jedoch ungeklärt. Durch die Verlagerung der Bundesstraßen wird zudem die wirtschaftliche Lagegunst herabgestuft, da der Durchgangsverkehr in Zukunft außerhalb der Ortschaft fließen wird. Daher gilt es, ein perspektivisches Nahversorgungskonzept für Godelheim zu formulieren.

Der konventionelle Lebensmittelmarkt oder Discounter fordert heute ein Mindesteinwohnerpotenzial von circa 5.000 Einwohnern im engeren Einzugsgebiet und Verkaufsflächen von 800 bis 1.200m², so dass ein derartiges Betriebskonzept für Godelheim nicht in Frage kommt. Multifunktionale, flexible, auch zeitlich eingeschränkte Angebote, z.B. in Form von Bürgerläden, kommen mit einem Einwohnerpotenzial von rund 1.000 Einwohnern und einer Fläche von 50 bis 300 m²

aus. In verschiedenen Regionen konnten bereits Erfahrungen mit sehr kleinteiligen Nahversorgungsangeboten gewonnen werden (Autorenkollektiv 2005).

Bereits heute bietet der Lebensmittel- und Getränkemarkt Lüdeke auf telefonische Anfrage einen Bringdienst an, jedoch müssen künftige Konzepte noch einen Schritt weitergehen. Wie kann also ein individuell auf die Ortschaft Godelheim abgestimmtes Nahversorgungsangebot aussehen?

Die Innovationsagentur Stadtumbau NRW hat 2008 einen Reader herausgegeben, in dem sie innovative Einzelhandelskonzepte für eine bewohnernahe Versorgung umfassend vorstellt (Innovationsagentur Stadtumbau NRW 2008). Innerhalb der zahlreichen umgesetzten Fallbeispiele scheinen folgende Ansätze auch für Godelheim besonders interessant:

▪ Kooperations- und Filialkonzepte

Kooperations- und Filialkonzepte unterstützen bestehende und neu entstehende kleinteilige Nahversorgungsläden durch ein fundiertes Konzept, gute Lieferkonditionen und durch Unterstützungsangebote in Form von kompetenten Ansprechpartnern bei eventuell auftretenden Problemen. Die Ketten beliefern die Einzelhändler, führen Standort- und Marketinganalysen durch und betreuen ihre Franchise-Nehmer im Marketing. Für den sonst auf sich allein gestellten Unternehmer ist diese Zusammenarbeit eine große Erleichterung. Die unterschiedlichen Konzepte sehen außerdem vor, dass die Unternehmer eigenständig bleiben, da sie speziell für selbständige Lebensmittelhändler sowie für Anbieter des Lebensmittelhandwerks ausgearbeitet wurden. Die Betriebsgrößen be-



Beispiele für innovative Nahversorgungskonzepte:

O.I.: CAP-Markt Duisburg

O.r.: Dorfladen Unsleben

U.I.: Dorfladen im Nassauer Land

U.r.: Verkaufswagen der Firma Heiko

(Quellen NVK 1 bis NVK 4)



ginnen bereits bei unter 100qm Verkaufsfläche und bieten ein knappes Vollsortiment. Ein solcher Nahversorger sollte in Godelheim unbedingt in der historischen Ortsmitte angesiedelt sein.

- Ladengemeinschaften

Das Konzept zielt darauf ab, bestehende Institutionen um eine Nahversorgungseinrichtung zu erweitern oder bestehende Nahversorger um zusätzliche Angebote. Durch die Bündelung von unterschiedlichen Angeboten an einem Ort können mehr Kunden erreicht und die Qualität der Nahversorgung vor Ort ohne großen Mehraufwand und zusätzliches Risiko verbessert werden. Besonders häufig wird dabei auf Gasthäuser als Standort zurückgegriffen, aber auch auf Tankstellen oder Banken. Zusätzliche Dienstleistungen durch einen Postpartner, eine Lottoannahmestelle, oder einen Internetzugang können das Angebot bereichern. Durch einen Geldautomat und Kontoauszugsdrucker besteht die Möglichkeit, mit Banken zu kooperieren, ohne zur Konkurrenz zu werden. Nach vorheriger Schulung ist es sogar möglich, dass die Einzelhändler kleinere Bankdienstleistungen übernehmen.

Auch für Ladengemeinschaften sollte ein Standort im Ortszentrum gesucht werden, der die etablierte Lage der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote nutzt.

- Regionale Förderprojekte

Markt-Treff, Komm-In, Regionalladen, Nachbarschaftsladen: unter diesen Namen werden für die jeweilige Ortschaft maßgeschneiderte Produkte, Leistungen, Informationen, Ideen und Initiativen unter ei-

nem Dach gebündelt. Das Konzept basiert im Wesentlichen auf den drei Säulen Nahversorgung mit Lebensmitteln als Kerngeschäft, Dienstleistung und Treffbereich. Die Gewichtung der Säulen hängt vom Marktbetreiber und der Gemeinde ab. Als Betriebsmodelle kommen vermietetes kommunales Eigentum, öffentlich-private Zusammenarbeit mit der Gemeinde als Eigentümerin der Immobilie und einer privaten Betriebsgesellschaft oder privates Eigentum mit einer vertraglich gesicherten Zweckbindungsfrist in Frage.

Bürgerschaftliche Organisationsformen (Verein, Genossenschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts) verteilen die Risiken der Finanzierung und der Marktgründung auf vielen Schultern. Der Laden soll in erster Linie zur Versorgung beitragen, nicht zur wirtschaftlichen Gewinnerzielung. Beim Komm-In-Konzept zeichnen Bürger Anteile an der Genossenschaft zu je 100 € und stärken so den Markt. Durch diese Teilhabe wird die Verbundenheit mit dem Markt gestärkt, da sie in „ihrem“ Markt einkaufen können. Pro gezeichneten Anteil erhält jedes Mitglied einen Warengutschein von 5 € pro Jahr. Ein Helferteam entlastet das bezahlte Personal und die Betriebskosten durch ehrenamtliche Arbeit. Gerade in einer alternden Gesellschaft ist die Option des Ehrenamtes eine interessante Möglichkeit, sich für einige Stunden in der Woche in die Gemeinde einzubringen und in Kontakt zu anderen Leuten zu treten, so lange der Körper es zulässt. Darüber hinaus kann so eine Identifikation mit dem Nahversorger und dem Ort sichergestellt werden, die den Laden zu einem lebendigen Teil des Ortslebens macht.

Darüber hinaus können auch Integrationsmärkte zum sozialen Zusammenhalt einer Dorfgemeinschaft beitragen. Sie haben sich zum Ziel gesetzt, sozial be-

nachteiligten Gruppen eine Perspektive auf dem Arbeitsmarkt zu bieten. Je nach Betreiberkonzept können das behinderte Menschen, Langzeitarbeitslose oder Jugendliche sein. Innerhalb des Konzeptes sollen unter zur Hilfenahme von Fördermitteln behinderte und nicht behinderte Menschen zusammenarbeiten, Langzeitarbeitslose qualifiziert und Jugendliche ausgebildet werden.

Bewohnergetragene Strukturen: Neben engagierten Bürgern und einer ausreichenden Anzahl an Gesellschaftern mit Kapitaleinlagen ist es wichtig, dass die Mitglieder der Gemeinschaft und sonstige Bewohner des Ortes ein Bewusstsein für ihren Nahversorger bekommen, um so eine Identitätsbildung zu erreichen, die den Laden zu einem lebendigen Teil des Ortslebens macht. Über das genossenschaftliche Finanzierungsmodell soll das unternehmerische Risiko auf möglichst viele Bewohner im Quartier verteilt werden. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist durch die ehrenamtliche Basis gesichert. Der Laden soll in erster Linie zur Versorgung beitragen, nicht zur wirtschaftlichen Gewinnerzielung. Eine öffentliche Anschubfinanzierung (Dorferneuerung, Gemeinde o. ä.) ist zunächst nötig. Darauf basierend erbringen engagierte Bewohner durch Betriebseinlagen wie auch Sacheinlagen und Arbeitsleistungen das Grundkapital für den Nachbarschaftsladen.

- Temporäre Angebote

Nahversorgungskonzepte großer Einzelhändler mit mobilen Verkaufsstellen haben lange u.a. periphere Räume in der Schweiz versorgt. Heute werden sie oft durch Onlineshops mit Lieferservice ersetzt, bei denen ein Fahrzeug die Bewohner mit vorbestellten Produk-

ten beliefert. Daher ist zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen ein regionales, von den Bewohnern getragenes Verkaufsfahrzeug wirtschaftlich betrieben werden kann. Dazu gehört auch die Option, dieses Fahrzeug an Wochenenden als mobiler Kiosk für die Freizeitanlage Höxter-Godelheim einzusetzen, um die Auslastung zu steigern.

Gerade in ländlichen Räumen mit zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben stellen Wochenmärkte eine interessante Option der Direktvermarktung dar. In Godelheim könnte ein Wochenmarkt lokale Produkte konzentriert präsentieren, die historische Ortsmitte regelmäßig und attraktiv nutzen und so einen Beitrag für den Tourismus zu leisten.

Die Ansätze verdeutlichen, allein oder in Kombination, die Möglichkeiten, auch künftig eine Nahversorgung in Godelheim zu sichern. Sie beginnen mit einem Betreiber und einem Konzept, bedürfen aber auch eines entsprechenden Einkaufsverhaltens der Godelheimer Bürger, um langfristig tragfähig zu bleiben. Allen Konzepten gemeinsam ist die integrierende Wirkung der Einzelhandelsangebote für die Identitätssicherung Godelheims. Räumlich sollte das Nahversorgungsangebot im Umfeld der Kirche realisiert werden, am Besten durch Sicherung des weiteren Betriebs des vorhandenen Ladens, möglicherweise auch in Kombination mit ergänzenden Angeboten in den Erdgeschossen der Nachbarhäuser. Hierdurch können sowohl Bewohner als auch Touristen als Zielgruppe angesprochen werden.

Handlungsbaustein Arbeiten

Neben den überwiegend qualitativen Anpassungsmöglichkeiten im Handlungsbaustein Wohnen bietet der Handlungsbaustein Arbeiten Möglichkeiten, Wandermotive zu beeinflussen. Dies geschieht nicht nur über Arbeitsplatzangebote, die Personen zur Wanderung veranlassen, sondern auch über qualitative Komponenten, die die Vereinbarkeit von Familie und Beruf steigern oder die Einbindung von Erfahrungswissen im Alter fördern.

Aufgrund der Größe der Ortschaft und des Fehlens eines ortseigenen Gewerbegebietes oder entsprechend großer Arbeitgeber sind diese Potenziale in Godelheim begrenzt. In einem überschaubaren Umfang bestehen aber auch hier Möglichkeiten, vorhandene Qualitäten zu stärken und darauf aufbauend neue Qualitäten zu entwickeln. Die wesentlichen Entwicklungsimpulse bestehen hierbei im Bereich des Tourismus, der Landwirtschaft sowie bei Handwerks- und Dienstleistungsangeboten, die z. T. für Godelheim, aber auch die Region angeboten werden oder gänzlich standortunabhängig sind. Im Folgenden sollen mögliche Maßnahmen innerhalb der einzelnen Branchen aufgezeigt werden.

▪ Tourismus

Grube definiert im Rahmen eines Vortrages zur Dorferneuerungspraxis in Niedersachsen 14 Eignungskriterien für einen sanften Dorftourismus (Grube 2006). Sie gelten für Godelheim wie für die benachbarten Ortschaften – Konkurrenzen zu bestehenden Angeboten und den Profilen anderer kleiner Orte sind deshalb zu erwarten und müssen gesamtstädtisch oder regional

untereinander abgestimmt werden. Anhand dieser Kriterien wird nachstehend die Situation rund um Godelheim eingeschätzt:

1. Landschaftlich ausgeprägte „Extrem“-Lage (Wasser-, Berg-, Heidenähe) mit hohem „Vielfältigkeitswert“

Trotz stärker ausgebildeten Extremen in anderen Regionen bieten der Kreis Höxter und der Landschaftsraum rund um Godelheim einen hohen Vielfältigkeitswert in dichter Abfolge. Dieses Potenzial muss allerdings stärker nach außen vermarktet werden. Qualitätsmanagement, eine stärkere Vernetzung der Angebote und an geeigneten Stellen auch neue Projektbausteine (z. B. Naturlehrpfade im Naturschutzgebiet Grundlose-Taubenborn) können hierzu beitragen. So soll im Rahmen des Projektes „Erlesene Natur“ (Kreis Höxter) im Bereich Nethe und dem Naturschutzgebiet Nethemündung die Gewässerzugänglichkeit verbessert werden. Die vorhandenen Obstbaumbestände stellen ein weiteres Potenzial dar. Es bestehen Überlegungen durch Pflegemaßnahmen (Beschnitt) diese Standortqualität stärker in Szene zu setzen.

2. Erlebnisreiche Siedlungsform und gepflegtes Ortsbild mit starkem historischen Ambiente

Die aktuelle Siedlungsentwicklung Godelheims beinhaltet Gefahren für vorhandene räumliche Qualitäten. Mögliche Gegenmaßnahmen durch Bestandsentwicklung und qualitativ hochwertigen Neubau wurden im Handlungsbaustein Wohnen erläutert. Die bisher wenig ausgeprägten Eingangsbereiche müssen durch Baumpflanzungen, Hinweistafeln und die Gestaltung der Gebäude im Eingangsbereich verbessert werden.

3. Ausgeprägte denkmalwerte Einzelqualitäten von Siedlungsteilen und Gebäuden

Mit dem historischen Zentrum und dem Gut Maygadessen bestehen zwei Siedlungsteile mit hohen Einzelqualitäten. Die Möglichkeiten beider Teilbereiche werden jedoch noch nicht ausgeschöpft. Das Ensemble rund um die Kirche wird durch den Verkehr dominiert, und Leerstände betreffen selbst historische Gebäude. Das ehemalige Rittergut Maygadessen ist eher landwirtschaftlich als durch touristische Nutzungen gekennzeichnet. Zusätzliche Potenziale bestehen in Eventdinnern in einer der Scheunen, Hofführungen, standesamtlichen Trauungen oder Reitferien für Kinder. Durch Kooperation mit Pensionen müsste nur das Reitangebot auf dem Rittergut vorgehalten werden.

4. Bewusst geschützte Restbestände einer vielseitigen, möglichst biologisch/biodynamisch ausgerichteten Landwirtschaft

Auch die Angebote der landwirtschaftlichen Betriebe sollen in ein Konzept des sanften Dorftourismus integriert werden. Dabei ist zu prüfen, ob die bestehenden Direktvermarktungsangebote in Godelheim gebündelt und in einem Regionalladen angeboten werden können. Zusätzliche hofnahe Dienstleistungsangebote wie Reitplätze oder ein Streichelzoo hängen von der Beteiligungsbereitschaft und Kreativität der Landwirte ab.

5. Vielseitige Betten- und Übernachtungsangebote als „Ferien auf dem Bauernhof“, Ferienappartement, Radler- oder Heuhotel

In Godelheim existiert bereits heute ein kleines Hotel- und Pensionsangebot. Schwächen bestehen bei über

die klassischen Übernachtungsformen hinausgehenden Angeboten. Urlaub auf dem Bauernhof, ein Heuhotel oder eine Radlerunterkunft werden in Godelheim nicht angeboten, sie sind zudem in hohem Maße abhängig vom Saisongeschäft. Multifunktionale und regional verknüpfte Angebote können helfen, dem entgegen zu wirken.

6. Originelle, ortbezogene Gastronomie mit regionspezifischer Speisekarte

Für Godelheim müssen die vorhandenen Angebote als ausreichend eingestuft werden. Die vorhandene Gastronomie ist teilweise regional bekannt. Eine Abstimmung der Ruhetage und Urlaubszeiten sollte besonders in der Saison ein kontinuierliches Angebot sicherstellen. Niederschwellige Angebote wie Grillplätze, Picknickangebote, Käseverkostungen, Wein- und Schnapsseminare könnten das vorhandene Angebot ergänzen.

7. Attraktives Freizeit- und Aktivitätsangebot insbesondere für Familien mit Kindern, Senioren und Individualisten

Neben einem ausgearbeiteten Rad- und Wanderwegenetz, in dem auch die Belange älterer Menschen über den Schwierigkeitsgrad berücksichtigt wurden, stehen in vielen Orten der Region Service- und Ausleihangebote für Radwanderer zur Verfügung. Fahrradbusse wurden für besonders frequentierte Routen ausgearbeitet und Empfehlungen für Motorradrouten entwickelt. Darüber hinaus können kulturell interessierte Besucher neben den Städten der Region eine Vielzahl von Klöstern, Burgen und Schlössern, Museen, Gärten und Parks kennen lernen.

In Godelheim selbst sind viele dieser Potenziale im Vergleich zu anderen Orten noch kaum entwickelt und bieten Chancen für künftige Nutzungen.

8. Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und über das Straßennetz

Mit dem neu gestalteten RB-Haltepunkt, dem städtischen Busnetz und der Lage an zwei Bundesstraßen ist Godelheim gut erreichbar.

9. Vermeidung jeglichen Durchgangsverkehrs (emissionsfreies Umfeld)

Durch die Verlagerung der Bundesstraßen B64 und B83 erhält Godelheim die Chance, sich von innen heraus neu zu profilieren.

10. Umfassendes attraktives Wander-, Fahrrad-, Reitwegenetz; Fahrradverleih

Das abgestufte Rad- und Wanderwegenetz in der Region ist bereits als wichtiges Angebot beschrieben worden. Mit dem Bau der Ortsumgehungen sollte besonders die Erschließungsqualität des Ortszentrums mit dem Rad erhalten und verbessert werden. Ergänzend sollte auch die Beschilderung des Ortszentrums insbesondere entlang der regionalen Radwege optimiert werden. Der Reittourismus sollte durch die Auschilderung empfohlener Routen mit begleitenden Serviceangeboten attraktiver gestaltet und als Standortfaktor stärker genutzt werden.

11. Bereitschaft der Bewohner und der Kommune zur Aufnahme von Gästen

Sowohl die Stadt als auch die Ortschaft haben längst die Potenziale des Tourismus erkannt. Die notwendige Bereitschaft, sich auf Gäste einzulassen, ist Grundvoraussetzung für eine Ausweitung des Angebotes.

12. Angebot an sozialen, kulturellen, orts- und regionstypischen Festen und Feiern

Neben dem Schützenfest besitzt insbesondere das Godelheimer Hasenfest ein touristisches Potenzial. Es ist bereits heute speziell an den Interessen von Kindern orientiert. Zu bemängeln ist, dass Schützen- und Hasenfest zeitlich sehr nahe beieinander liegen. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Feste in der Region, so das Bad Driburger Glasbläserfest oder der deutsche Käsemarkt in Nieheim.

13. Bekanntheitsgrad, Medienpräsenz, Werbematerial und eine regional organisierte touristische Vermarktungsagentur

Zwar existiert mit der Homepage „www.Kulturland.org“ eine Website, auf der die touristischen Potenziale im Kreis Höxter vermarktet werden, jedoch ist Godelheim bisher kaum erwähnt. Dabei könnten unter einer eigenen Kategorie „Agrotourismus“ die Stärken Godelheims und der umgebenden Ortschaften viel stärker beworben werden. Agrotourismus umfasst dabei ein breites Angebot an landwirtschaftsnahen Dienstleistungen, z. B. Führungen durch Kräutergärten, Hofdiplom, Stockbrotbacken, Floristikseminare, Jagdgeschichten, Weihnachtsbaumschlagen. Beispielhaft sei das Agrotourismusangebot der Region südliches Westfalen auf der Homepage www.agrotourismus.de genannt.

Die Etablierung eines derartigen Angebotes sollte allerdings im regionalen Kontext erfolgen. So würden vorhandene Angebote stärker miteinander vernetzt und Anreize geschaffen, weitere Angebote zu kreieren.

14. Touristische Highlights; besondere Dorferneuerungsmaßnahmen

Die Freizeitanlage Höxter Godelheim stellt derzeit das wichtigste touristische Highlight Godelheims dar. Allerdings kann der Nutzen der Freizeitanlage stärker mit der Ortschaft verknüpft werden, um weitere Beschäftigungspotenziale zu schaffen. Dem dienen zwei Strategien. Einerseits gilt es, die Dienstleistungen aus Godelheim zu den Touristen zu bringen (z. B. Planwagen-, Treckerfahrten, Angel-/ Fischzuchtseminare, mobile Versorgungsangebote...). Gleichzeitig sollen Touristen der Freizeitanlage durch zusätzliche Angebote (Übernachtungen, Hoffeste, Maislabyrinth, Kneippkuren, bäuerliche Kaffeetafel...) nach Godelheim holen. Die Flächen im Norden Godelheims, das Haus Brunnen und die gewerblichen Flächen südlich des Haus Brunnen angrenzend an das Naturschutzgebiet Nethemündung sollten diesbezüglich hinsichtlich ihrer touristischen Nutzbarkeit überprüft bzw. inwertgesetzt werden.

Schließlich besitzen das Gut Maygadessen und das Umfeld der Kirche Potenziale, touristisch stärker genutzt zu werden. Eine Voraussetzung ist jedoch, dass diese Orte an Nutzungsvielfalt gewinnen und touristisch in Wert gesetzt werden. Dazu wird der Rückbau der Bundesstraßen einen wichtigen Beitrag leisten. Darüber hinaus besteht am nördlichen Rand der Ortschaft ein noch zu entwickelndes Flächenpotenzial für

Ferienanlagen oder Freizeiteinrichtungen. In die Abwägung möglicher Projekte sollte die Verknüpfungswirkung mit der Ortschaft sowie die Abstimmung mit vergleichbaren Angeboten in der Region eingehen.

Die Übersicht der Kriterien zeigt, dass Godelheim große, aber nicht ausreichend genutzte touristische Potenziale besitzt. Für deren bessere Nutzung kann die öffentliche Hand wichtige Voraussetzungen schaffen, etwa durch die Verlagerung der Bundesstraßen. Privates Engagement und regionale Vernetzung sind aber ebenso wichtige Bausteine, um künftig mehr touristische Beschäftigungseffekte in Godelheim zu erzeugen.



▪ Landwirtschaft

Neben dem Tourismus ist die Landwirtschaft ein wichtiger Beschäftigungszweig in Godelheim. Plieninger, Bens und Hüttl benennen in einem Artikel zur Landwirtschaft und der Entwicklung ländlicher Räume Entwicklungsprozesse und Triebkräfte, die eine Anpassung erfordern (ebenda 2006). EU-Agrarreform, Globalisierung, und Marktliberalisierung sind hier als Schlagworte benannt. Veränderungen betreffen auch die nationale Agrarpolitik: Einsparungen im Bundeshaushalt, die Föderalismusreform und die Reform der agrarsozialen Sicherung werden sich auf die Strukturen der Landwirtschaft auswirken.

Weitere Veränderungen für die Landwirtschaft ergeben sich aus dem anhaltenden technologischen Wandel, der einerseits neue technische Möglichkeiten (etwa durch Satellitennavigation unterstützte Präzisionslandwirtschaft, gentechnisch verändertes Saatgut), andererseits neue Märkte für landwirtschaftliche Produkte (etwa Biomasse zur energetischen Nutzung) hervorbringt. Schließlich muss sich der Agrarsektor auf einen prognostizierten Klimawandel einstellen und damit einhergehende Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Ertragsleistung sowie auf das Spektrum möglicher Anbaukulturen berücksichtigen.

Damit zeichnen sich für die Zukunft zwei sich ergänzende Strategien ab, um auf diese Veränderungen zu reagieren:

„Eine Strategie der Intensivierung, Spezialisierung und Konzentration führt durch den Einsatz kapitalintensiver Produktionsmittel wie Düngemitteln, Pestiziden und Maschinen, der Einengung des Produktions-

programms auf eines oder wenige Agrarprodukte und der Konzentration dieser Produktion auf wenige spezialisierte Betriebe zu ganz neuen landwirtschaftlichen Produktions- und Vermarktungszentren im Außenbereich

„Eine Strategie der Extensivierung, Diversifizierung und Dispersion. ist durch den geringen Einsatz kapitalintensiver Produktionsmittel, geringere Flächenerträge, vielfältige regional vermarktete Produkte und ein geringes Maß an Konzentration gekennzeichnet. Die wachsende Tendenz vieler Betriebe, sich mit dem ländlichen Tourismus ein weiteres Standbein zu erschließen, fällt ebenso darunter wie die Honorierung ökologischer Leistungen über staatliche Agrarumweltprogramme, etwa von Landschaftspflegeaktivitäten.

Um zu einer Regional- und damit einer Beschäftigtenentwicklung beizutragen, ist die Landwirtschaft gezwungen, permanent innovativ zu sein, spezialisierte Nischen zu suchen, ihre Produktpalette zu diversifizieren und das "Besondere" ihrer regionaltypischen Produkte gegenüber den globalisierten Agrarprodukten herauszustellen. Insbesondere sind betriebliche Kooperationen aufzubauen und die Verbindungen zu vor- und nachgelagerten Wirtschaftsbereichen in der Region zu stärken, um größere Teile der Wertschöpfungsketten in den peripheren Regionen zu halten. Dazu gehört auch die Integration der regionalen Landwirtschaft in das Bioenergiekonzept des Kreises Höxter. Daneben sollten die Agrarbetriebe an im klassischen Sinne "außerlandwirtschaftliche" Sektoren anknüpfen und sich dort neue Märkte erschließen, etwa im Bereich der erneuerbaren Energien, in Gastronomie und Tourismus, Naturschutz und Landschaftspflege sowie Gesundheit und Wellness. Dies kann allerdings nur

gelingen, wenn die Gesellschaft die bislang nicht marktfähigen Leistungen der Landwirtschaft - etwa die Bereitstellung von sauberem Wasser, von Biodiversität und von attraktiven Landschaften - gerecht honoriert.

Von größeren Beschäftigungseffekten ist im Bereich der Landwirtschaft allerdings nicht auszugehen. Zentrales Problem sind die Produktivitätssteigerungen in der Landwirtschaft, die aufgrund betriebswirtschaftlicher Zwänge zu einer Reduktion des Arbeitskräftebedarfs führen. Der Abbau von Wettbewerbsbeschränkungen auf dem Weltmarkt dürfte den Rationalisierungsdruck weiter erhöhen. Zudem gibt es für die gesamtgesellschaftlichen Leistungen der Landwirtschaft, etwa im Bereich der Pflege von Kulturlandschaften, bislang nur unterentwickelte Märkte, wodurch sie betriebswirtschaftlich häufig nicht interessant sind.

Das ILEK (Universität Kassel und Kasseler Institut für ländliche Entwicklung e.V. 2006) benennt gute natürliche Bedingungen für die Produktion, Nischenprodukte in der Holzverarbeitung und neue Initiativen und Projekte bei nachwachsenden Rohstoffen als Potenziale in der Land- und Forstwirtschaft im Kreis Höxter. Als Defizite werden der geringe Veredelungsgrad in der Landwirtschaft und die oft fehlende regionale Verarbeitung, die damit verbundene geringe Wertschöpfung, fehlende Marktnähe sowie die geringe Verknüpfung der Einzelaktivitäten identifiziert (Universität Kassel und Kasseler Institut für ländliche Entwicklung e.V. 2006). Damit werden Schwächen sowohl für intensiv als auch extensiv wirtschaftende Betriebe aufgezeigt.

Analog zu den beschriebenen Herausforderungen für den lokalen Tourismus wird im ILEK auch für das

Handlungsfeld Land- und Forstwirtschaft, Ökologie eine wesentliche Herausforderung darin gesehen, die zahlreichen Initiativen oder Projektideen zu vernetzen, Synergieeffekte zu erzielen und besser in der Öffentlichkeit zu präsentieren. Diese Notwendigkeit wird insbesondere für die Produktion nachwachsender Rohstoffe und allgemein für die regionalen Initiativen rund um die Land- und Forstwirtschaft gesehen.

Für die Vermarktung der nachwachsenden Rohstoffe wird überlegt, eigenständige Kompetenzen z. B. für die Bereiche Holz, Rapsöl oder Fotovoltaik aufzubauen. Dabei soll auf vorhandene Strukturen (z. B. Nieheimer Holztage, Waldinformationszentrum Hammerhof, Warburger Oktoberwoche für Agrarprodukte) aufgebaut und die Kompetenzfelder durch den Aufbau eines Beratungs- und Kompetenzzentrums gebündelt werden. Als mögliche Projektideen wurden die Ansiedlung einer Rapsölanlage, der Aufbau einer Pelletierungsanlage, ein Biomasse- und Energiehof für den Kreis Höxter sowie Informationsmaterial über die Rotkernige Buche zur Verbesserung des Absatzes benannt.

Vernetzungspotenziale werden im ILEK vor allem in den Bereichen Verarbeitung und Vermarktung lokaler oder regionaler Produkte, Verknüpfung von Land- und Forstwirtschaft mit Erholung und Tourismus sowie Land- und Forstwirtschaft als umfangreiches Erfahrungsfeld für Kinder, Jugendliche und Erwachsene gesehen. Der Godelheimer Spargel könnte ein Produkt sein, das auch der Außenvermarktung des Standortes dienen kann.

Durch diese Maßnahmen entstehen nicht sofort neue Arbeitsplätze in der Landwirtschaft. Allerdings werden

die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert, darüber hinaus durch die verbesserte Wertschöpfung sowie die Verknüpfung von Einzelaktivitäten in außerlandwirtschaftlichen Bereichen Beschäftigungseffekte ausgelöst, die sich auch positiv auf Godelheim auswirken. In Godelheim selbst können hierbei durch die Qualifizierung einzelner Höfe, entweder im Sinne einer extensiven oder einer intensiven Strategie, und durch deren Beteiligung an Netzwerken Voraussetzung für eine derartige Entwicklung geschaffen werden.

▪ Handwerk und Dienstleistungen

Als letzter Beschäftigungsfaktor im Handlungsbereich Arbeiten seien Handwerks- und Dienstleistungsangebote genannt, die z. T. für Godelheim, aber auch die Region angeboten werden oder gänzlich standortunabhängig sind. Die Ansiedlung derartiger Unternehmen ist in hohem Maß durch persönliche Motive beeinflusst und lässt sich nur schwer steuern.

Indirekt beeinflussen die „weichen Standortfaktoren“ wie Kulturangebot, Freizeitmöglichkeiten, Bildungsangebot, Wohn- und Wohnumfeldqualitäten auch die Ansiedlung von Wirtschaftsunternehmen. Hier werden vor allem Wechselwirkungen mit den anderen Handlungsbereichen deutlich.

Darüber hinaus könnte Telearbeit einen Beitrag leisten, um die Zahl nicht ortsgebundener Handwerker, Dienstleister und Freiberufler in Godelheim zu erhöhen. Tele-Mitarbeiter arbeiten außerhalb ihres Unternehmens, mit dem sie aber durch elektronische Kommunikationsmittel verbunden sind. Sie erbringen ihre Arbeitsleistung entweder zu Hause, beim Kunden (z.B. Außendienstmitarbeiter) oder in einem Telecen-

ter, in dem mehrere Mitarbeiter desselben oder verschiedener Unternehmen sitzen.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie benennt als Vorteile der Telearbeit für den Arbeitnehmer u. a. die bessere Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Freizeit, eine größere Flexibilität, eine bessere Zeiteinteilung, die Erleichterung der Wiedereingliederung in das Erwerbsleben für bestimmte Gruppen (Beschäftigte mit Familie, Alleinerziehende, behinderte Menschen), eine Zeit- und Kostenersparnis durch Reduzierung der Pendelfahrten und die Verlagerung der Fahrtzeiten außerhalb der Spitzenzeiten (Existenzgründerportal des BMWi). Hier werden neben den Beschäftigungspotenzialen auch Schnittstellen zur Schaffung eines familienfreundlichen Wohnumfeldes deutlich.

Die sich hieraus ergebenden Beschäftigungspotenziale sind überschaubar und bedürfen zudem der Bereitschaft von Unternehmen, deren Firmensitz sich nicht in Godelheim befindet. Damit die Potenziale überhaupt genutzt werden können, sind die technischen Grundvoraussetzungen wie ein High-Speed-DSL-Anschluss auch in Godelheim unbedingt zu schaffen.

Neben der heimbasierten oder alternierenden Telearbeit (Arbeitsplatz beim Arbeitgeber wie auch in der eigenen Wohnung) sind auch Nachbarschaftsbüros eine interessante Alternative für den ländlichen Raum. Nachbarschaftsbüros befinden sich in räumlicher Nähe zu den Wohnorten der Mitarbeiter. Im Gegensatz zu Satellitenbüros werden sie jedoch von Mitarbeitern mehrerer Unternehmen genutzt. Durch gemeinsame Technikräume (Kopierer, Plotter etc.) können die Kosten für einzelne Unternehmen reduziert werden.

Handlungsbaustein Zivilgesellschaft

Bereits innerhalb der vorausgegangenen Handlungsbausteine wird deutlich, dass die Entwicklung zu einer ganzheitlichen Ortschaft schwerlich nur durch das Engagement von Politik und Verwaltung erzielt werden kann. Knappe öffentliche Kassen und schwindende Entscheidungsbefugnisse schränken die Spielräume in Zukunft weiter ein. Der Handlungsbaustein Zivilgesellschaft gewinnt deshalb als Teil einer ganzheitlichen Strategie an Bedeutung.

Es gibt prominente Beispiele für zivilgesellschaftliches Engagement:

_den Lückenschluss A31 im Emsland, bei dem Bürger und über 1.600 Unternehmen der Region neben zahlreichen öffentlichen Aufgabenträgern dazu beigetragen haben, ein 41,9 km langes Autobahnstück mitzufinanzieren,

_die DSL-Versorgung in der Ortschaft Hegensdorf (Stadt Büren), die deutlich macht, wie die Ausstattung mit moderner DSL-Technologie auch durch bürgerschaftliches Engagement und einige Sponsoren die Infrastrukturvoraussetzungen in der Ortschaft verbessern kann.

Bürgerschaftliches Engagement beginnt nicht erst bei großen Infrastrukturprojekten. Ein Einkaufsverhalten, das den kleinen Laden in der Ortschaft oder den Direktvermarkter – trotz höherer Preise – berücksichtigt, ein Gastronom, der Angebote für Kleinkinder bereithält oder Aufgeschlossenheit gegenüber den Belangen von Kindern und älteren Menschen sind nur einige Beispiele auf einer sehr niederschweligen Ebene.

Es gibt kaum einen Bereich, in dem die Bürger nicht selber etwas bewegen könnten. So fällt es Politik und Verwaltung oft schwer, in Bebauungsplänen Ensemblequalitäten festzusetzen, da häufig die Vermarktbarkeit angezweifelt wird. Durch private Baugeinschaften, die sich für eine identitätsstiftende Bauweise einsetzen und sie mit der Kommune umsetzen, kann dieses Problem umgangen werden. Gleichzeitig ergeben sich finanzielle Vorteile in der Gemeinschaft, die den gestalterischen Mehraufwand wieder reduzieren.

Einige der für Godelheim vorgeschlagenen Projekte - ein Radhotel, ein Mehrgenerationenhaus - lassen sich überhaupt erst umsetzen, wenn sich ein privater Betreiber gefunden oder eine private Interessengemeinschaft gebildet hat. Die konsequente Einbindung der Bürger bei der Gestaltung der Ortschaft und der Fortschreibung des Stadtteilentwicklungskonzeptes, die Bildung eines Arbeitskreises durch die Godelheimer Bürger sowie die Verbesserung der Kontaktmöglichkeiten zwischen Stadt und Bürgern durch ein zentrales Bürgerbüro mit Internetpräsenz könnten erste Maßnahmen zum Handlungsbaustein Zivilgesellschaft sein. Weitergehende Maßnahmen müssen sich aus der Godelheimer Bürgerschaft ergeben.

Räumliche Handlungsschwerpunkte

Karte 6 fasst mögliche räumliche Handlungsschwerpunkte in Godelheim zusammen, die in einem zeitlich absehbaren Zeitraum von etwa 10 Jahren vorbereitet oder umgesetzt werden können. Dabei handelt es sich um

_die Verlagerung der Bundesstraßen B64 und B83 unter Erhalt der Wegeverbindungen in angrenzende Landschaftsräume und der ortsbildverträglichen Ausgestaltung von Lärmschutzmaßnahmen

_die Neugestaltung als identitätsstiftendes Zentrum für Bürger und Touristen der historischen Ortsmitte

_den Erhalt der historischen und ortsbildprägenden Gebäude

_die Neugestaltung von Teilabschnitten des Maibachs

_die Funktionalisierung der ehemaligen Schule als geografische Mitte Godelheims, u.a. durch ein Mehrgenerationenhaus

_die Gestaltung und Erhaltung des öffentlichen Straßenraums, z.B. die Erstellung einer Trockenmauer an der Friedhofstraße

_die Akzentuierung der Ortseingänge (durch Baumtore, Orteingangstafeln, eine gestalterische Aufwertung nicht repräsentativer Bausubstanz)

_die Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit auf der Straße „Am Maibach“ durch bauliche Maßnahmen und neue Gestaltung

_die Neugestaltung der heutigen B64 und B83 nach Verlagerung der Bundesstraßen

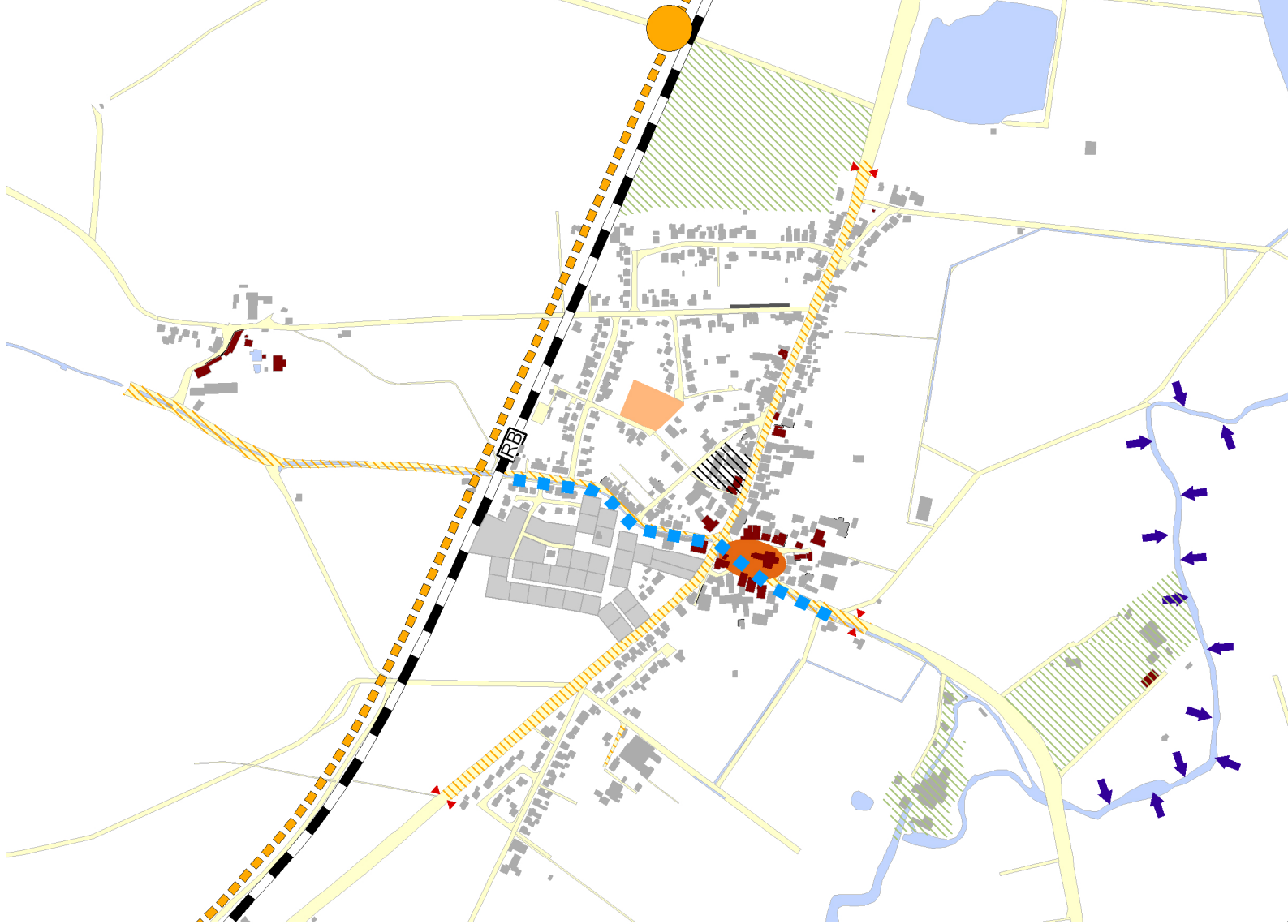
_die Erneuerung der Fahrbahnoberflächen Am Maibach und Teile der Straße Nethgrund

_die Ausbildung identitätsstiftender und an lokaler Baukultur orientierter Ensembles im Neubaugebiet Am Maibach

_die Umsetzung eines touristischen Angebotes oder einer Einrichtung mit Magnetfunktion im Norden der Ortschaft

_Inwertsetzung touristischer Potenziale rund um Haus Brunnen und der gewerblichen Anlagen angrenzend an das Naturschutzgebiet Nethemündung

_die Umnutzung freiwerdender ehemaliger Gehöfte zu Wohnobjekten oder einem Mehrgenerationenhaus



Karte 6: Räumliche Handlungsschwerpunkte



**Verlagerung der
B64 und B83**



**Straßenumgestaltung/
Fahrbahnerneuerung**



**schrittweise Neugestaltung
des Kirchenumfeldes**



**Nutzungsintensivierung
"Neue Mitte"**



**Verbesserung der
Gewässerzugänglichkeit**



**Neugestaltung
des Maibachs**



**Akzentuierung
der Ortseingänge**



**Optionale, identitäts-
stiftende Neubau-
Gebiete**



**Mögliches Modell-
projekt Mehr-
generationenwohnen**



**Potenzialfläche
tourist. Einrichtungen**



**Trockenmauer an
der Friedhofstraße**



**vorrangig zu erhaltende/
inwertzusetzende histor.
Gebäudesubstanz**

Die thematischen, räumlich nicht zu verortenden, Handlungsschwerpunkte sind für die Entwicklung Godelheims zu einer ganzheitlichen und integrierenden Ortschaft von mindestens ebenso großer Bedeutung. In der Tabelle auf den folgenden Seiten werden die vorgeschlagen Maßnahmen insgesamt nach Handlungsbausteinen sortiert zusammengefasst. Zahlreiche der Maßnahmen besitzen Wechselwirkungen zwischen den Handlungsbausteinen, zu Gunsten einer besseren Handhabbarkeit wird jedoch auf Mehrfachnennungen verzichtet.

Dabei wird eine erste Einschätzung abgegeben, ob es sich bei den jeweiligen Maßnahmen um kurz-, mittel- oder langfristig zu realisierende Projekte handelt. Kurzfristig beschreibt hierbei Projekte, die binnen eines Jahres, mittelfristig binnen der nächsten 5 Jahre und langfristig binnen der nächsten 10 Jahre realisiert werden können. Das Feld „hohe Priorität“ liefert eine erste Einschätzung, welche Maßnahmen besonders in den Fokus genommen werden sollten. In der letzten Spalte ist schließlich vermerkt, welche Maßnahmen nicht nur vor einem regionalen oder gesamtstädtischen Kontext, sondern verstärkt auch durch Maßnahmen in Godelheim umgesetzt werden können.

Ebenso wie die eigentlichen Maßnahmen handelt es sich bei diesen Einschätzungen um erste Strukturierungsvorschläge, die mit allen Beteiligten weiter abgestimmt werden müssen.

Tabelle: Zusammenstellung der vorgeschlagenen Maßnahmen

Maßnahme	Projektrealisierung			Maßnah- me hoher Priorität	Ansatz- punkt in Godel- heim
	kurz - fristig	mittel- fristig	lang - fristig		
Handlungsbaustein Wohnen (Wohnumfeld)					
Kleinteilige Ausweisung von Bauland					
Etablierung eines Systems zur Leerstandsbeobachtung (neue kommunale Leerstandbörse oder Nutzung bestehender Plattform und periodische Bestandsaufnahmen z.B. durch Arbeitsgruppe)					
Förderung der Praxis, durch Erhaltungsgebote auch in Godelheim Bestandssanierung zu fördern					
Einrichtung einer neutralen Beratungsstelle, die einen Gesamtüberblick über Fördermöglichkeiten im Bestand liefert					
Fortschreibung und Kriterienüberprüfung des kommunalen Förderprogramms zum Erwerb von Altbauten					
Bei Bedarf Umsetzung eines Systems temporärer Leerstandsnutzung (z.B. Künstler oder Studenten)					
Förderung von Baukultur im Neubau z.B. durch _Bildung eines Gestaltungsbeirates _Auflegen eines Gestaltungshandbuches _Förderung privater Baugemeinschaften _Eine stärker einschränkende Bauleitplanung einschließlich dem Gebrauch von Gestaltungssatzungen					
Angebotsplanung für ein Mehrgenerationenprojekt im Bestand oder Neubau. Umsetzung nur, wenn sich ausreichend Interessenten finden					
Fortsetzung des privaten Engagements für die Instandhaltung von Spielflächen und öffentlichen Räumen					
Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Umgestaltung der heutigen Bundesstraßen in der Ortsdurchfahrt					
Gestalterische Verbesserung, Erneuerung und Verkehrsberuhigung der Straße „Am Maibach“					

Maßnahme	Projektrealisierung			Maßnahme hoher Priorität	Ansatzpunkt in Godelheim
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
Handlungsbaustein Leben im Alter					
Berücksichtigung der Belange älterer Menschen bei der Gestaltung des öffentlichen Raums					
Berücksichtigung der Belange älterer Menschen bei privatwirtschaftlichen Angeboten (Zugänglichkeit, Bringservice etc.)					
Altengerechter Umbau von Bestandsimmobilien					
Aufbau eines Systems von Hausgemeinschaften, das im Verbund von Höxter aus geführt wird, aber ambulante und stationäre Angebote in Godelheim ermöglicht					
Prüfung der Möglichkeit, Angebotslücken im ÖPNV durch einen Bürgerbus zu ergänzen					
Strukturentwicklung, Kooperation und Vernetzung rund um den Pflegebereich (z.B. von Medizin und Pflege)					
Etablierung von Case Management als Standard in der Pflege					
Mobilisierung zusätzlicher Betreuungs- und Selbsthilfepotenziale, z.B. durch Kurse in der Turnhalle					
Handlungsbaustein Nahversorgung					
Entwicklung eines zukünftigen Angebots- und Betriebskonzeptes in Abstimmung mit den Inhabern des heutigen Lebensmittelmarktes					
Anreicherung der Versorgungsstruktur durch multifunktionale Konzepte (kleinere Bankdienstleistungen, Post, Lotto...)					
Nach der Neugestaltung des Kirchengumfeldes Durchführung von kleinen Wochenmärkten durch Direktvermarkter					

Maßnahme	Projektrealisierung			Maßnahme hoher Priorität	Ansatzpunkt in Godelheim
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
Handlungsbaustein Arbeiten (inkl. Tourismus)					
Stärkere überregionale Vermarktung der landschaftlichen Potenziale					
Optimierung der Vernetzung der Angebote					
Qualitätsmanagement					
Ausweitung des Angebotes hofnaher Dienstleistungen					
Ergänzung der klassischen Übernachtungsangebote durch zusätzliche, ggf. multifunktionale Alternativen (z. B. Radlerhotel), um die Abhängigkeit vom Saisongeschäft zu entschärfen					
Ergänzung des gastronomischen Angebotes durch niederschwellige Angebote (Grillplätze, Käseverkostung, Picknickangebote...)					
Stärkere Anbindung des Dorfkerns an das Rad- und Wanderwegenetz					
Erarbeitung von Reitwegerouten mit Reitinfrastruktur					
Ausbau des Hasenfestes mit vielfältigen Erlebnissen für Kinder					
Aufbau einer Agrotourismussparte im Tourismusprogramm zur konsequenten Vernetzung von Tourismus, Ökologie und Landwirtschaft					
Intensivierung der Vernetzung zwischen Ortschaft und Freizeitanlage _durch Dienstleistungen die zu den Touristen gebracht werden (Planwagenfahrten, Angelseminare) _durch Angebote für die Touristen in Godelheim (Übernachtungen, Kneippkuren)					
Angebotsplanung für die Freizeitflächen am nördlichen Rand der Ortschaft, um einen privaten Entwickler zu finden					
Inwertsetzung der touristischen Potenziale von Haus Brunnen und von Gewerbeflächen angrenzend an das Naturschutzgebiet Nethemündung					
Förderung extensiv wirtschaftender landwirtschaftlicher Betriebe, dabei auch Ausweitung hofnaher Dienstleistungen					
Qualifizierung intensiv wirtschaftender landwirtschaftlicher Betriebe durch die Bildung neuer Produktions- und Vermarktungszentren, z. B. im Bioenergieprogramm des Kreises oder bei nachwachsenden Rohstoffen)					

Maßnahme	Projektrealisierung			Maßnahme hoher Priorität	Ansatzpunkt in Godelheim
	kurz - fristig	mittel- fristig	lang - fristig		
Fortsetzung Handlungsbaustein Arbeiten (inkl. Tourismus)					
Ausbau des Angebotes an Erfahrungsfeldern für Kinder- und Jugendliche in der Land- und Forstwirtschaft					
Bewerbung der weichen Standortfaktoren zur Ansiedlung von standortunabhängigen Dienstleistern und Berufspendlern					
DSL-Anschluss zur Förderung von Telearbeitsplätzen					
Nachfrage nach einem Nachbarschaftsbüro für Telearbeit prüfen					
Handlungsbaustein Zivilgesellschaft					
Einbindung der Bürger in den Planungsprozess (ggf. extern moderiert)					
Bildung eines Arbeitskreises					
Verbesserung der Kontaktmöglichkeiten zwischen Stadt und Bürger in einem Bürgerbüro und durch Internetpräsenz					
Handlungsbaustein räumliche Handlungsschwerpunkte					
Funktional verträgliche Verlagerung der Bundesstraßen B64 und B83					
Umgestaltung des historischen Zentrums als identitätsstiftende Mitte für Bürger und Touristen, Erhalt und Umnutzung historischer Gebäude					
Neugestaltung von Teilabschnitten des Maibachs					
Funktionalisierung der ehemaligen Schule als geografische Mitte für die Godelheimer Bürger					
Erstellung einer Trockenmauer an der Friedhofstraße					
Akzentuierung der Orteingänge (durch Baumtore, Orteingangstafeln, eine gestalterische Aufwertung nicht repräsentativer Bausubstanz)					
Erneuerung der Fahrbahnoberflächen der Straße Nethegrund					
Ausbildung identitätsstiftender Ensembles im Neubaugebiet Am Maibach					

Das Stadtteilentwicklungskonzept zeigt auf, wie sich Godelheim zu einer ganzheitlichen und integrativen Ortschaft entwickeln und dem demografischen Wandel aktiv begegnen kann. Es benennt Handlungsbausteine und Maßnahmen, die in unterschiedlichen Umsetzungszeiträumen dazu geeignet sind, dieses Ziel zu erreichen und bei der Gestaltung des demografischen Wandels eine aktiv gestaltende Rolle einzunehmen.

Der vorgeschlagene Maßnahmenkatalog kann und sollte in vertretbaren Zeiträumen, d. h. etwa alle 5 Jahre, überprüft und fortgeschrieben werden. Neue Maßnahmen, wie etwa die Umgestaltung der heutigen B64, könnten dann zur weiteren Verstetigung des Ziels beitragen.

Es muss allerdings auch klar festgehalten werden, dass diese Entwicklung Godelheims in Zukunft qualitativer Natur sein wird. Es wird in Zukunft nicht um ein Mehr an Einwohnern, Bebauung, Infrastruktur usw. gehen, sondern um eine gesicherte Eigenentwicklung unter Nutzung des heutigen Bestands, um die Vermeidung von Funktionsverlusten, um die Ausschöpfung vorhandener Potenziale und eine Anpassung von Leistungen, Beschäftigungsfeldern und Wohnungsangeboten an geänderte Rahmenbedingungen. Dazu gehört auch eine aktive Strategie zur Weiterentwicklung der identitätsstiftenden historischen Gebäude in Godelheim.

Die Umsetzung des Konzeptes kann nicht allein durch die öffentliche Hand erfolgen. Engagement einer mündigen Bürgerschaft, Unterstützung durch Unternehmen und regional vernetzte Angebote sind für eine Realisierung erforderlich.

Trotz seiner umfassenden Haltung stellt das Stadtteilentwicklungskonzept nur den Auftakt für die Entwicklung Godelheims dar. Es liefert, auf der Basis eines ganzheitlichen Ansatzes, viele Denkanstöße, die es nun unter Beteiligung der Bürger zu konkretisieren, ggf. zu ergänzen und umzusetzen gilt.

Die angewandte Methodik beruht auf einer ortsspezifischen Bestandsanalyse, aus der unter Einbeziehung von Ergebnissen aus einer Bürgerbeteiligung und übergeordneter Konzepte Handlungsziele für die Ortschaft entwickelt werden. Auf Basis dieser „Zukunftsvision“ werden thematische und räumliche Projektbausteine entwickelt, die geeignet erscheinen,

FAZIT

die gewünschten Qualitäten zu erzielen. Diese Methodik kann auch auf andere Ortschaften übertragen werden. Dabei ist jeweils auch ein Abgleich der Entwicklungskonzepte für die einzelnen Ortschaften zu leisten. Sie soll zu einem überaus spannenden Prozess der Selbstfindung der kleinen Ortschaften im kommunalen oder regionalen Kontext führen.



Godelheim als Impulsgeber
für andere Ortschaften Höx-
ters (Quelle Luftbilder: Google
Earth, eigene Hervorhebun-
gen):

O.l.: Godelheim
O.r.: Brenkhausen
U.l.: Albaxen
U.r.: Lütmarsen



Autorenkollektiv: Entwicklung des ländlichen Raumes in den agglomerationsfreien Räumen. In: DASL (Hg.): Neue Landschaften. DASL_Almanach 2004. Berlin 2005

baulampe Architekten: Referenzprojekt von der Homepage: http://www.baulampe.de/html/wohnen_unter_eichen.html (zugegriffen am 27.07.2009)

Bezirkregierung Detmold 2007: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Paderborn – Höxter

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2007: Studie von SINUS-Sociovision „Die Milieus der Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland“

Google Earth: <http://earth.google.com/intl/de/> (mehrfach zugegriffen)

Gröne Architektur GmbH: Referenzprojekt von der Homepage: http://www.lwl.org/LWL/Kultur/WALB/Projekte/Baukultur/BauKulturPortal/Objekte/PB_Salzkotten_001 (zugegriffen am 27.07.2009)

Große Starmann 2006: Wegweiser Demographischer Wandel – Handlungsoptionen für den ländlichen Raum - Bertelsmann Stiftung http://www4.architektur.uni-siegen.de/symposium/2006/Texte/vortraege/vortrag_grosse_starmann.pdf

Grube, Dr. Joachim 2006: „Erfahrungen aus der Dorferneuerungspraxis in Niedersachsen –Thesen für die Zukunft“; http://www4.architektur.uni-siegen.de/symposium/2006/Texte/vortraege/vortrag_grube2.pdf

Existenzgründerportal des BMWi: http://www.existenzgruender.de/selbstaendigkeit/planung/know_how/personal/07/index.php (zugegriffen am 03.06.2009)

FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) 2006: Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (R1), Köln

QUELLENVERZEICHNIS

BORIS NRW (Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) 2009: <http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/productsearch.do?sitenav=searchproduct> (zugegriffen am 03.06.2009)

Bundesagentur für Arbeit 2008: Statistik Pendler in NRW der Jahre 2000 bis 2007, Düsseldorf

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2004: Altenhilfestrukturen der Zukunft - Abschlussbericht der wissenschaftlichen Begleitforschung zum Bundesmodellprogramm, Berlin

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (FPB) 2001: Stadt Höxter Entwicklungsplanung

Innovationsagentur Stadtumbau NRW 2008: Einzelhandel im Wandel – Innovative Nahversorgungskonzepte für bewohnernahe Versorgung, Düsseldorf

IT NRW 2009a: Landesdatenbank NRW <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/logon> (mehrfach zugegriffen)

IT NRW 2009b: Statistische Analysen und Studien Band 60, Düsseldorf

km-architekten (Karampour Meyer): Referenzprojekt von der Homepage: http://www.lwl.org/LWL/Kultur/WALB/Projekte/Baukultur/BauKulturPortal/Objekte/MI_Hille_001 (zugegriffen am 27.07.2009)

Kuratorium Deutsche Altershilfe 2006: Bauliche Konzepte für das Altwerden im ländlichen Raum http://www4.architektur.uni-siegen.de/symposium/2006/Texte/vortraege/vortrag_kaiser.pdf (zugegriffen 01.06.2009)

MGP1: Mehrgenerationenhaus Salzgitter: http://www.mehrgenerationenhaeuser.de/coremedia/generator/mgh/de/___Bilder/MGH_Salzgitter_2.property=BigImage,slc=mgh_2Fde.jpg (zugegriffen 15.09.2009)

MGP2: Mehrgenerationenhaus Nordhorn: <http://now.nordhorn.de/web/images/Ratsbuero/MGHAnlage.jpg> (zugegriffen 15.09.2009)

MGP3: Mehrgenerationenwohnen - Vilich-Müldorf (bei Bonn): <http://www.jahreszeiten-ev.de/aktiv.html> (zugegriffen 15.09.2009)

MGP4: Mehrgenerationenspielplatz Langenburg: <http://www.saysu.de/Bilder/DGGL/P1030212.JPG> (zugegriffen 15.09.2009)

NVK1: CAP-Markt Duisburg: http://www.duisburgweb.de/Bilder2007/170307_CAP_markt_treff.jpg (zugegriffen 16.09.2009)

NVK2: Dorfladen Unsleben: http://www.unsleben.rhoen-saale.net/fileServer/LKRG/1034/15092/Dorfladen_9.jpg (zugegriffen 16.09.2009)

NVK3: Dorfladen im Nassauer Land http://www.wir-im-nassauer-land.de/wp-content/uploads/2009/05/dorfladen_009.jpg (zugegriffen 16.09.2009)

NVK4: Verkaufswagen der Firma Heiko <http://www.heiko.info/mainframe.asp?lang=de&e1=153> (zugegriffen 16.09.2009)

pesch partner architekten stadtplaner 2009: Innenstadt Höxter – Städtebauliches Entwicklungskonzept

Pestel-Institut 2004: Bevölkerung, Beschäftigung, Wohnungsmarkt – Die Entwicklung der Stadt Höxter bis 2020

- Plieninger, Tobias; Bens, Oliver, Hüttl, Reinhard F.
2006: Artikel Landwirtschaft und Entwicklung
ländlicher Räume in Politik und Zeitgeschichte
(APuZ 37/2006)
- Schepers, Josef 1994: Haus und Hof westfälischer
Bauern, 7. neu bearbeitete Auflage, Aschen-
dorff Verlag
- Stadt Höxter 2002: Bebauungsplan Nr. 7/3 „Am Mai-
bach“
- Stadt Höxter 2004: Flächennutzungsplan der Stadt
Höxter
- Stadt Höxter 2008: Öffentliche Niederschrift der Sit-
zung des Ortsausschuss Höxter-Godelheim
vom 16.01.2008
- Stadt Höxter 2009a: Luftbildaufnahmen aus den Jah-
ren 1944, 1960, 1987 und 2006
- Stadt Höxter 2009b: Kleinräumige statistische Daten
zur Bevölkerungsentwicklung
- Universität Kassel und Kasseler Institut für ländliche
Entwicklung e.V. 2006: Integriertes ländliches
Entwicklungskonzept für den Kreis Höxter
- Website LWL: [http://www.lwl.org/LWL/Kultur/WALB/
Projekte/Baukultur/ BauKulturPortal/
Objektarten/](http://www.lwl.org/LWL/Kultur/WALB/Projekte/Baukultur/BauKulturPortal/Objektarten/) (zugegriffen am 03.06.2009)
- Widynski, Thomas: Referenzprojekt von der Homepa-
ge: [http://www.widynski.de/projekte/
ziegelhaus4.html](http://www.widynski.de/projekte/ziegelhaus4.html) (zugegriffen am 27.07.2009)



www.bkr-essen.de

www.hoexter.de

Bearbeitung:

BKR Essen Happe Hoelscher
Stadtplaner Partnerschaft
Werdener Markt 2
45239 Essen
Prof. Martin Hoelscher, Martin Hellriegel
Tel.: +49 [0]201 491573
Mail: info@bkr-essen.de

Stadt Höxter
Fachbereich Planen und Bauen
Thomas Schwingel
Tel.: 0 52 71 / 9 63 5100
Mail: t.schwingel@hoexter.de

Auftraggeber:

Stadt Höxter
Fachbereich Planen und Bauen
Westerbachstraße 45
37671 Höxter

Gestaltung und Layout:

Prof. Martin Hoelscher, Martin Hellriegel

Fotos:

BKR Essen

Essen, im September 2009