

Machbarkeitsstudie zur Standortentwicklung der Stadt Wittingen



Gefördert vom LEADER+ - Programm,
einer Gemeinschaftsinitiative der EU zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung und wirtschaftlichen
Stärkung ländlicher Räume in Europa

NORD/LB

Janin Wieja (Projektleitung)
Kerstin Brunken

NIW

Prof. Dr. Hans-Ulrich Jung (Projektleitung)
Alexander Skubowius

NORD/LB
Norddeutsche Landesbank Girozentrale
Friedrichswall 10 · 30159 Hannover
janin.wieja@nordlb.de

NIW
Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung
Königstraße 53 · 30175 Hannover
jung@niw.de

August 2006

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. VORWORT	III
1. SITUATIONSANALYSE	1
1.1 Grundzüge der Raum- und Siedlungsentwicklung	1
1.2 Wirtschaftsstandort – Arbeitsmarkt	4
1.3. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	7
1.3.1 Bevölkerungsentwicklung	7
1.3.2 Bevölkerungsstruktur	9
1.3.3 Bevölkerungsprognose	11
1.4. Wohnen, Wohnbauentwicklung und Freizeit	15
1.4.1 Übersicht über die Wohnstandorte	15
1.4.2 Wohnbauentwicklung	17
1.4.3 Zukünftige Nachfrageentwicklung	21
1.4.4 Weiche Standortfaktoren	23
1.5 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung	26
1.5.1 Wirtschaftsstruktur und Beschäftigtenentwicklung im Überblick	26
1.5.2 Struktur und Entwicklung des Produzierenden Gewerbes	30
1.5.3 Struktur und Entwicklung der Dienstleistungen	34
1.6 Arbeitsmarkt	39
1.6.1 Arbeitslosigkeit	39
1.6.2 Erwerbsbeteiligung und Teilzeitbeschäftigung	40
1.6.3 Löhne und Einkommen	42
1.7 Qualifikation und Ausbildung	43
1.8 Kommunale Finanzen	46
1.8.1 Einnahmeseite	46
1.8.2 Ausgabenseite	53
2. ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG – DIE STADT WITTINGEN AUS SICHT DER BETRIEBE	57

3.	GEWERBEFLÄCHENSITUATION UND –ENTWICKLUNG UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DES HAFENS WITTINGEN	73
3.1	Derzeitiges Gewerbeflächenangebot	73
3.2	Gewerbeflächennachfrage	77
3.3	Gewerbeflächenplanungen	78
3.4	Entwicklung des Hafenindustrialgebietes Wittingen	79
4.	STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL FÜR DIE STADT WITTINGEN	87
5.	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	95
5.1	Handlungsfeld: Stadt Wittingen als Wohnstandort	95
5.1.1	Stärkung der Kernstadt als attraktives Versorgungs- und Dienstleistungszentrum	97
5.1.2	Zielgruppenspezifischer Ausbau des Wohnangebots und Schaffung neuer Wohnformen	102
5.1.3	Zielgruppenorientierte Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität	103
5.2	Handlungsfeld: Stadt Wittingen als Wirtschaftsstandort	111
5.2.1	Gewerbeflächenentwicklung	111
5.2.2	Wirtschaftsförderung	119
5.3	Handlungsfeld: Standortmarketing für Wittingen	127
5.3.1	Leitbild und Standortpolitik für ein attraktives Leistungsprofil der Stadt Wittingen	129
5.3.2	Aufbau einer zielorientierten Kommunikationspolitik zur Vermarktung des Wirtschafts- und Wohnstandorts Wittingen	121
5.4	Zusammenfassung der Handlungsempfehlungen	134
6.	KONSEQUENZEN FÜR DIE STADT WITTINGEN	139

Vorwort

Gegen Ende des Jahres 2005 hat die Stadt Wittingen die NORD/LB Regionalwirtschaft und das Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Standortentwicklung der Stadt Wittingen zu erarbeiten.

Die Studie wird aus dem LEADER+ - Programm, einer Gemeinschaftsinitiative der EU zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung und wirtschaftlichen Stärkung ländlicher Räume in Europa, finanziell unterstützt. Das nördliche Kreisgebiet des Landkreises Gifhorn bildet mit den Samtgemeinden Wesendorf, Hankensbüttel und Brome sowie der Stadt Wittingen die LEADER+ - Nachhaltigkeitsregion Isenhagener Land. Unterstützt durch die Fördermittel der EU und die kommunale Kofinanzierung (50 % der kommunalen Kofinanzierung trägt der Landkreis Gifhorn) wurde der Stadt Wittingen ermöglicht, sich mit Hilfe der Machbarkeitsstudie bereits frühzeitig im Sinne einer umfassenden kommunalen Entwicklungsstrategie zu positionieren und somit einen langfristig und perspektivisch orientierten Beitrag zur nachhaltigen Standortentwicklung zu leisten.

Hintergrund der Studie war nicht zuletzt die schwierige Ausgangslage, in der sich die Stadt Wittingen befindet. Mit einer stagnierenden und in den letzten Jahren sogar leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung sowie einer Siedlungsstruktur mit zwei Siedlungskernbereichen und zahlreichen kleineren Ortschaften sieht sich die Stadt Wittingen vergleichsweise ungünstigen Rahmenbedingungen gegenüber, den Wohnstandort mit einem entsprechenden infrastrukturellen Umfeld auch zukünftig für Zuwanderungen attraktiv zu machen. Als vergleichsweise ungünstig für die Positionierung des Wirtschaftsstandortes Wittingen sind auch die schwache Beschäftigtenentwicklung der letzten Jahre sowie das ab dem Jahr 2007 zu erwartende besonders starke Fördergefälle zu den umliegenden Landkreisen ¹ zu bewerten.

Ziel der Studie ist es daher, zunächst Stärken und Schwächen der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur herauszuarbeiten. Dabei wurde mit den Auftraggebern die Schwerpunktsetzung auf folgende Handlungsfelder verabredet:

- die Wirtschaftsstruktur und die Beschäftigtenentwicklung,
- das Industrie- und Gewerbeflächenmanagement (unter besonderer Berücksichtigung des Hafens Wittingen),
- Arbeitsmarkt und Qualifizierung,
- Verkehr, Infrastruktur und Mobilität,
- Bevölkerungsentwicklung, städtebauliche Entwicklung und Wohnen sowie
- Einzelhandel und Innenstadtentwicklung.

Die Arbeiten am Standortentwicklungskonzept erfolgten in enger Kooperation mit der Stadtverwaltung Wittingen, ausgewählten Unternehmern und Bürgern aus der Stadt Wittingen im Rahmen verschiedener Workshops, in denen Zwischenschritte und Handlungsempfehlungen diskutiert sowie Hinweise für die weiteren Arbeitsschritte gegeben wurden.

¹ Die Landkreise Uelzen und Celle werden ab 2007 Ziel-1-Fördergebiete, der Altmarkkreis Salzwedel bleibt Ziel-1-Fördergebiet.

Neben einer Auswertung der NIW-Regionaldatenbanken (Kapitel 1: Situationsanalyse) wurden vor Ort Besichtigungen, Gespräche mit dem Landkreis Gifhorn und Experten, Workshops zu den Handlungsfeldern, Befragungen der Unternehmen und Einzelhändler (Kapitel 2) sowie eine Gewerbeflächenerhebung (Kapitel 3) durchgeführt. Die Ergebnisse der Betriebsbefragung und der Gewerbeflächenerhebung sind in Kapitel zwei und drei dokumentiert. Auf Grundlage eines Stärken-Schwächen-Profiles (Kapitel 4) sind Konsequenzen und Handlungsempfehlungen für Politik und Verwaltung der Stadt Wittingen abgeleitet worden (Kapitel 5).

Die Arbeiten sind im NIW unterstützt worden von Klaus-Jürgen Hentschel (Datenauswertungen, Graphiken) sowie den wissenschaftlichen Hilfskräften Oliver König und Fabian Sperber.

Allen Beteiligten sei an dieser Stelle für die konstruktive Zusammenarbeit bei der Erstellung des vorliegenden Standortentwicklungskonzeptes herzlich gedankt, insbesondere den Workshopteilnehmern und der Stadtverwaltung, die zahlreiche Vorarbeiten bei der Gewerbeflächenerhebung, der Betriebsbefragung und der Organisation der Workshops geleistet hat.

Erreichbarkeit umliegender Zentren vergleichsweise ungünstig

Die regionale Anbindung Wittingens erfolgt über die Bundesstraße 244, die in west-östlicher Richtung durch die Stadt Wittingen verläuft. Die Anbindung der Stadt³ an das Bundesautobahnnetz stellt sich mit einer Entfernung von rund 40 Kilometern bis zum nächsten Autobahnzubringer (A39) in Wolfsburg in Ost-Westrichtung (A2) und rund 70 km bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle in Nord-Südrichtung (A7) vergleichsweise ungünstig dar. Die umliegenden Zentren sind innerhalb der folgenden Entfernungen und Zeiten zu erreichen:

- rund 90 km, beziehungsweise – auf Grund der relativ schlechten verkehrlichen Anbindung - rund 1,5 Stunden Pkw-Fahrzeit zum Oberzentrum Hannover,
- knapp eine Stunde Pkw-Fahrzeit nach Wolfsburg (45 km) und eine gute Stunde nach Braunschweig (65 km),
- etwa 45 bis 60 Minuten zu den umliegenden Mittelzentren Uelzen (32 km), Salzwedel (35 km), Celle (50 km) und Gifhorn (32 km) – letztere ist gleichzeitig Kreisstadt des Landkreises Gifhorn.

Anbindung an die Regionalbahnstrecke Uelzen – Braunschweig...

Wittingen ist mit den Haltepunkten in Wittingen, Knesebeck und Vorhop auf der Regionalbahn-Strecke Uelzen – Braunschweig in das Schienennetz der Deutschen Bahn AG eingebunden. Das Oberzentrum Braunschweig ist jede zweite Stunde (in den Morgenstunden stündlich) in rund einer Stunde Fahrzeit zu erreichen⁴. Auf gleicher Strecke liegt Gifhorn. Die Fahrzeit in die Kreisstadt beträgt rund 45 Minuten. Die Stadt Uelzen ist mit der Bahn mit dem gleichen Zeitaufwand zu erreichen. Nach Wolfsburg gelangt man per Schiene nur mit Umstieg in Gifhorn. Die Fahrzeit beträgt hier eine gute Stunde bei einer Taktung von 2 Stunden. Die Schienenverbindung Celle – Wittingen wird nur für den Güterverkehr genutzt.

die RegioStadtBahn...

Für das Jahr 2009 ist die Aufnahme des Bahnverkehrs durch die RegioStadtBahn des Zweckverbandes Großraum Braunschweig geplant. Die Anbindung der Stadt Wittingen an die Zentren Gifhorn und Braunschweig wird sich dann hinsichtlich der Vertaktung voraussichtlich verbessern.

den Linienbusverkehr...

Im Landkreis Gifhorn betreibt die Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH darüber hinaus rund 60 Buslinien, von denen sieben Linien auch im Stadtgebiet Wittingen verkehren und die Ortsteile der Stadt an die umliegenden Gemeinden Hankensbüttel, Brome und Wesendorf anbinden. Das VW-Werk in Wolfsburg ist durch einen Bus, der zu den Schichtwechseln verkehrt, innerhalb von rund einer Stunde Fahrzeit zu erreichen.

... und den Flughafen Hannover-Langenhagen

Eine Anbindung an den Flugverkehr besteht durch den internationalen Flughafen Hannover-Langenhagen. Dieser befindet sich in rund 90 km Entfernung und ist mit dem Pkw in gut 1,5 Stunden zu erreichen.

Binnenhafen am Elbe-Seiten-Kanal

Die Stadt Wittingen verfügt darüber hinaus über einen kleineren Binnenhafen am Elbe-Seite-Kanal. Der Hafen wurde Ende der 70er Jahre im Zuge des Kanalbaus eröffnet und spielt heute insbesondere im Transport von Zellulose, flüssigen Brennstoffen und Agrar- und Forstgütern eine wichtige Rolle für regionale Unternehmen (vgl. Kapitel 3.4).

³ Entfernungen beziehen sich auf den Siedlungsschwerpunkt Stadt Wittingen

⁴ Alle Daten zu Bahnverbindungen: www.bahn.de, abgerufen am 11.04.2006

Im Frühjahr 2006 wurde das Raumordnungsverfahren für die geplante Bundesautobahn A 39 eingeleitet. Der Autobahnabschnitt verbindet nach seiner Fertigstellung die bestehende A 39 bei Wolfsburg mit der A 250 Lüneburg – Hamburg. Die Vorzugsvariante verläuft im westlichen Stadtgebiet Wittingens. Eine Anschlussstelle soll im Bereich des Wittinger Hafens für eine Anbindung der Stadt sorgen. Mit Fertigstellung der Autobahn werden sich grundlegende Verbesserungen der wirtschaftlichen Standortbedingungen ergeben, vor allem auch durch die verringerten Fahrzeiten zu den Oberzentren.

Mögliche Verbesserung der Anbindung durch den Bau der BAB 39

Die verkehrliche Lage Wittingens ist derzeit als relativ ungünstig zu bewerten. Sowohl die Anbindung an das Straßennetz – insbesondere das Bundesautobahnnetz – wie die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr, beispielsweise für Berufspendler, sind nicht optimal gegeben. Lediglich die Kreisstadt Gifhorn ist innerhalb eines attraktiven Zeitfensters mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Als positiv ist die direkte Bus-Anbindung an das VW-Werk in Wolfsburg zu bewerten.

Geographische Lage relativ ungünstig

1.2 WIRTSCHAFTSSTANDORT - ARBEITSMARKT

Wittingen ist zweitgrößter Arbeitsstandort im Landkreis Gifhorn

In der Stadt Wittingen waren 2005 rund 3.470⁵ Beschäftigte tätig. Damit ist Wittingen innerhalb des Landkreises Gifhorn – wenngleich mit deutlichem Abstand – der zweitgrößte Arbeitsplatzstandort hinter der Stadt Gifhorn. Von den zehn Gemeinden im Landkreis Gifhorn⁶ hat die Stadt Gifhorn mit 16.300 Beschäftigten eine vergleichsweise große Bedeutung als Wirtschaftsstandort. Die übrigen Gemeinden im Landkreis haben maximal bis zu 2.000 Beschäftigte. Die Samtgemeinden Isenbüttel, Boldecker Land, Brome, Sassenburg liegen sogar deutlich unter 1.500. Die Stadt Wittingen stellt somit im Landkreis Gifhorn einen relativ wichtigen Wirtschaftsstandort dar.

Wittingen und Knesebeck sind Arbeitsplatzschwerpunkte

Bedeutende Wirtschaftsstandorte in der Umgebung sind insbesondere die Städte Braunschweig (103.500 Beschäftigte) und Wolfsburg (92.300). Aber auch die umliegenden Mittelzentren Gifhorn (16.300), Salzwedel (8.100), Uelzen (13.200) und Celle (28.500) sind als Wirtschaftsstandorte für die Stadt Wittingen von Bedeutung (vgl. Karte 1). Innerhalb der Stadt Wittingen sind die Kernstadt sowie die Ortsteile Knesebeck und Radenbeck Arbeitsplatzschwerpunkte. Die übrigen Ortsteile sind in erster Linie landwirtschaftlich geprägt und spielen als Wirtschaftsstandort eine untergeordnete Rolle.

Relativ geringer Pendlersaldo

Auf die 3.470 Beschäftigten am Arbeitsort (Arbeitsplätze) kamen im Jahr 2005 rund 3.930 Beschäftigte am Wohnort. Der negative Pendlersaldo in Höhe von 460 Beschäftigten ist im Vergleich zu anderen niedersächsischen Gemeinden relativ gering. Die Bedeutung Wittingens als Arbeitsmarktstandort hat sich, gemessen an der Bilanz der Berufspendler, innerhalb der vergangenen fünf Jahre kaum verändert. Im vergangenen Jahr war sogar eine Abnahme des Pendlersaldos zu verzeichnen.

Wolfsburg ist wichtigstes Arbeitsplatzziel

Eine differenziertere Betrachtung der Pendlerdaten (Abb. 1.2–1) zeigt, dass von den etwa 3.930 Beschäftigten am Wohnort weniger als die Hälfte innerhalb der Stadtgrenzen arbeitet, folglich sind rund 2.230 Beschäftigte (57 %) Auspendler. Fast die Hälfte aller Auspendler arbeitete im Jahr 2005 in Wolfsburg. Weitere wichtige Arbeitsplatzziele sind die Stadt Gifhorn (13 %) und die Gemeinde Hankensbüttel (10 %).

Andererseits ist die Stadt Wittingen auch Zielort für rund 1.760 Beschäftigte von außerhalb. Insgesamt werden somit gut die Hälfte der 3.470 Arbeitsplätze in Wittingen von Einpendlern aus anderen Städten und Gemeinden eingenommen.

Wittingen bietet Arbeitsplätze auch für umliegende Gemeinden

Im Jahr 2005 kam fast die Hälfte der Einpendler aus den übrigen Gemeinden des Landkreises Gifhorn, insbesondere aus Hankensbüttel (20,2 %). Ein Drittel der Beschäftigten im Stadtgebiet Wittingens pendelt aus dem benachbarten Altmarkkreis Salzwedel ein. Das Stadtgebiet Wittingen ist somit ein wichtiger Arbeitsplatzstandort für angrenzende Landkreise.

⁵ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, 30.06.2005

⁶ Stadt Gifhorn, Stadt Wittingen, Gemeinde Sassenburg, Samtgemeinden Boldecker Land, Brome, Hankensbüttel, Isenbüttel, Meinersen, Papenteich, Wesendorf

Karte 1: Wirtschaftsstandorte im Umfeld und Pendlerbilanzen

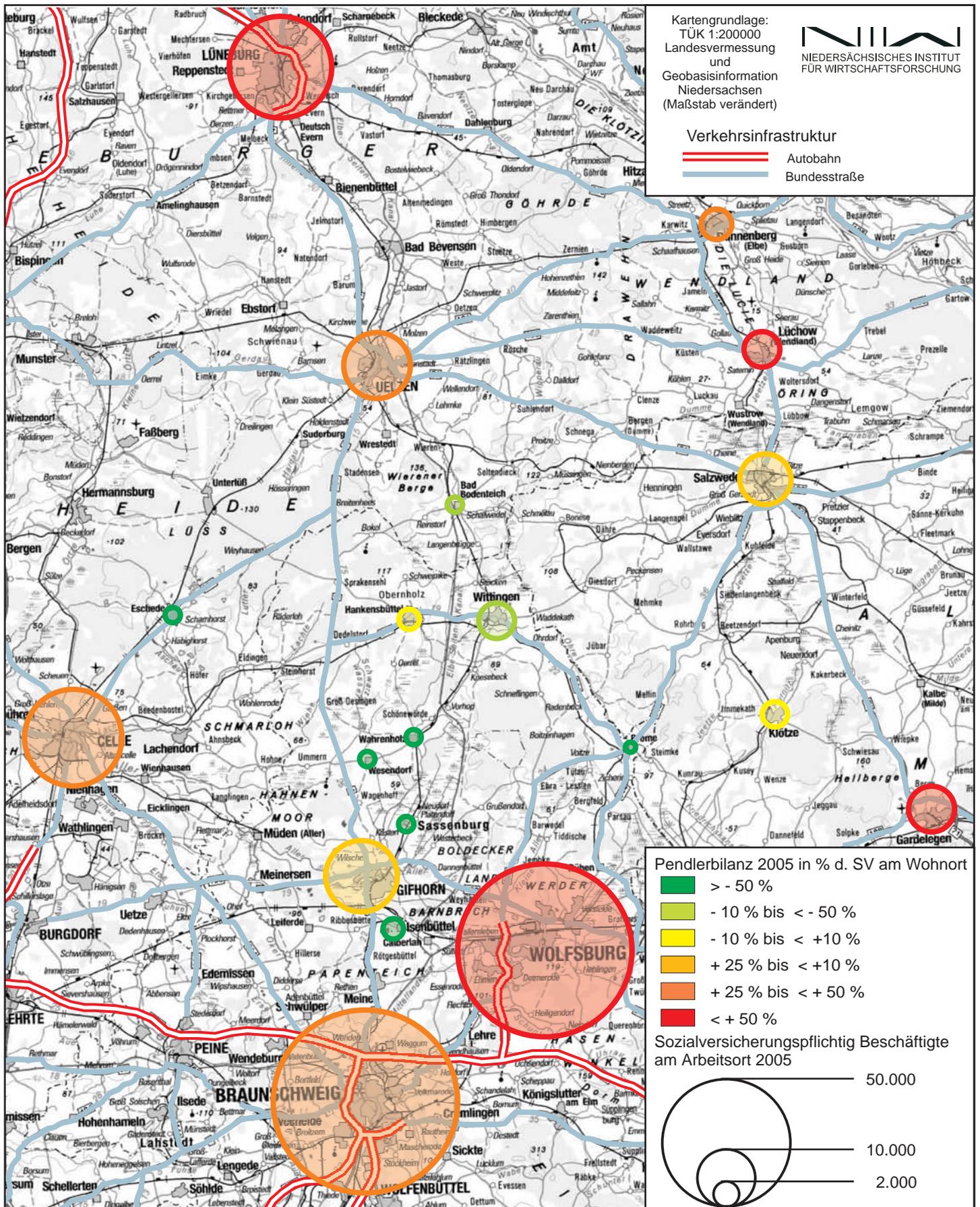


Abb. 1.2–1: Pendlerverflechtungen der Stadt Wittingen nach dem Herkunfts- bzw. Zielort

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 30.06.2005			
	absolut	in % der Beschäftigten	in % der Pendler
Beschäftigte am Wohnort	3.932	100,0	
Nichtpendler	1.706	43,5	
Auspendler	2.226	56,5	100,0
darunter nach			
LK Gifhorn ohne Wittingen	739	18,8	33,2
- Stadt Gifhorn	290	3,2	13,0
- SG Hankensbüttel	231	5,9	10,3
- SG Wesendorf	104	2,6	4,7
LK Uelzen	126	3,2	5,7
Stadt Wolfsburg	998	25,4	44,8
Stadt Braunschweig	65	1,7	2,9
Region Hannover	47	1,2	2,1
Beschäftigte am Arbeitsort	3.470	100,0	
Nichtpendler	1.706	49,2	
Einpendler	1.764	50,8	100,0
darunter aus			
LK Gifhorn ohne Wittingen	854	24,6	48,4
- SG Hankensbüttel	357	10,3	20,2
- SG Wesendorf	278	8,0	15,7
LK Altmarkkreis Salzwedel	587	16,9	33,3
- Flecken Diesdorf	126	3,6	7,1
LK Uelzen	167	4,8	9,5
Stadt Braunschweig	12	0,3	0,7

Quelle: NIW, NORD/LB

**Günstige
Ausgangssituation für
weitere Entwicklung**

Insgesamt bietet die Stadt Wittingen als Mittelzentrum in einem ländlich strukturierten Raum als Wohn- und Arbeitsstandort eine vergleichsweise günstige Ausgangssituation für die zukünftige Entwicklung. Allerdings wird diese durch die derzeitige verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßennetz und das ungünstige ÖPNV-Angebot deutlich eingeschränkt. Mit dem Ausbau der Bundesautobahn sind für Wittingen verbesserte Entwicklungsperspektiven als Wohn- und Arbeitsstandort verbunden. Um diese zukünftig nutzen zu können, ist der Erhalt der vorhandenen mittelzentralen Funktionen und der bestehenden wirtschaftlichen Aktivitäten besonders wichtig.

1.3 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

1.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung stellt einen wichtigen Faktor für die Beurteilung des Entwicklungspotenzials einer Region dar. Einwohner sind potenzielle Arbeitskräfte aber gleichzeitig auch Nachfrager für Güter sowie private und öffentliche Dienstleistungen. Des Weiteren haben sie einen großen Einfluss auf die Entwicklung des Wohnungsmarkts einer Region.

Einwohner haben innerhalb einer Region vielfältige Funktionen

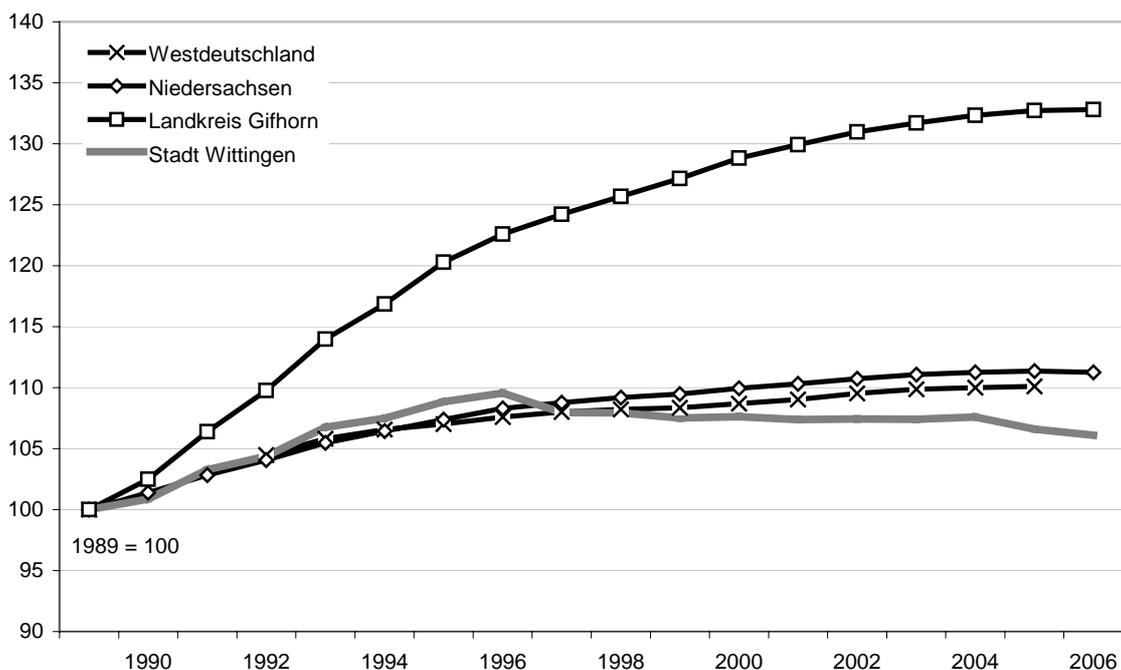
Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus zwei Komponenten zusammen. Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die die Differenz zwischen Geburtenzahlen und Sterbefällen widerspiegelt, spielt der Wanderungssaldo – die Differenz aller Zu- und Fortzüge - eine bedeutende Rolle für die Bevölkerungsentwicklung einer Region.

Zwei Komponenten steuern die Bevölkerungsentwicklung

Ab 1989 verzeichnete die Stadt Wittingen überdurchschnittliche Bevölkerungszuwächse, die höher ausfielen als im niedersächsischen und westdeutschen Durchschnitt (Abb. 1.3–1). Die Dynamik des gesamten Landkreises Gifhorn konnte jedoch nicht erreicht werden. Mit dem Wegfall der innerdeutschen Grenze profitierte die Stadt Wittingen ebenso wie andere ehemalige Grenzregionen deutlich von Wanderungsgewinnen aus den neuen Bundesländern. Von 1989 bis 1993 verzeichnete die Stadt Wittingen einen Wanderungsgewinn von 868 Einwohnern bzw. 18,4 v.T. und lag damit über dem Niedersachsens in Höhe von 13,8 v.T., aber deutlich unter dem Wanderungsgewinn des Landkreises Gifhorn von 31,3 v.T. Die Wanderungsgewinne schwächten sich Mitte der 1990er Jahre ab.

Deutliche Zuwächse nach Wegfall der innerdeutschen Grenze

Abb. 1.3–1: Bevölkerungsentwicklung 1989 bis 2006

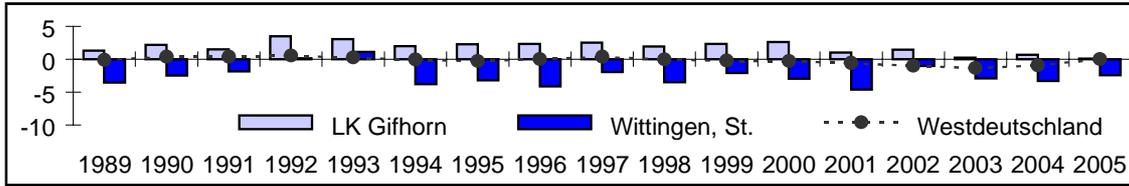


Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des NLS

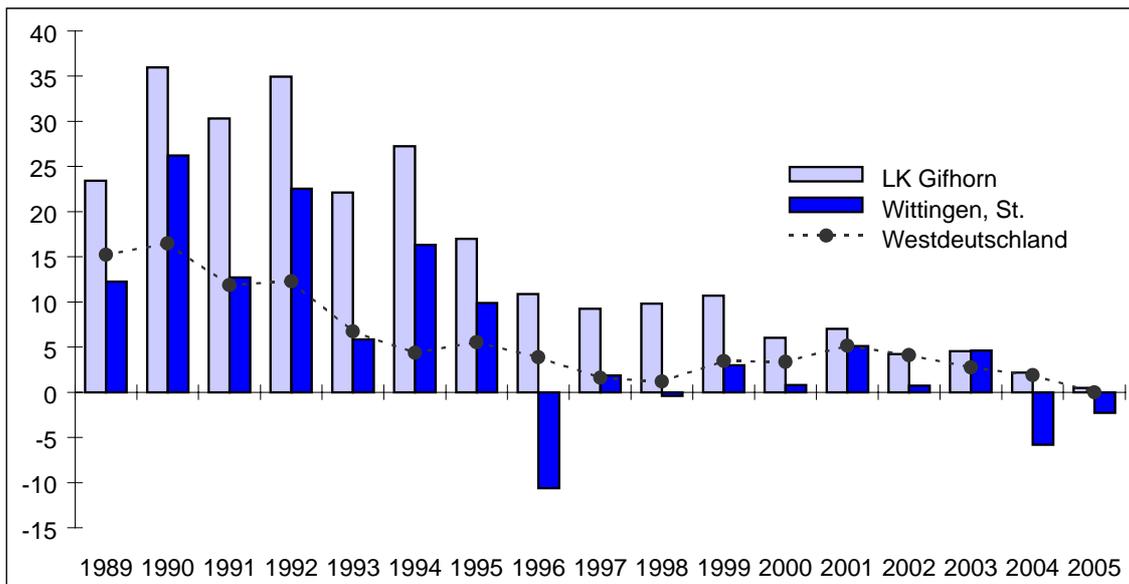
NIW, NORD/LB

Abb. 1.3–2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo

Natürliche Bevölkerungsentwicklung je 1.000 Einwohner



Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des NLS
NIW, NORD/LB

Sterbefälle übersteigen die Zahl der Geburten

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wittingen ist bereits seit den 1980er Jahren rückläufig. Einzig 1992/1993 überstiegen die Geburtenzahlen die Sterbefälle leicht (Abb. 1.3–2). Einem durchschnittlichen Geburtendefizit von 33,5 pro Jahr (1993 bis 2005) standen in Wittingen jährliche Wanderungsgewinne in Höhe von durchschnittlich 32 Einwohnern entgegen, die das Defizit nahezu ausglich. Seit 2004 kann das Geburtendefizit nicht mehr durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden.

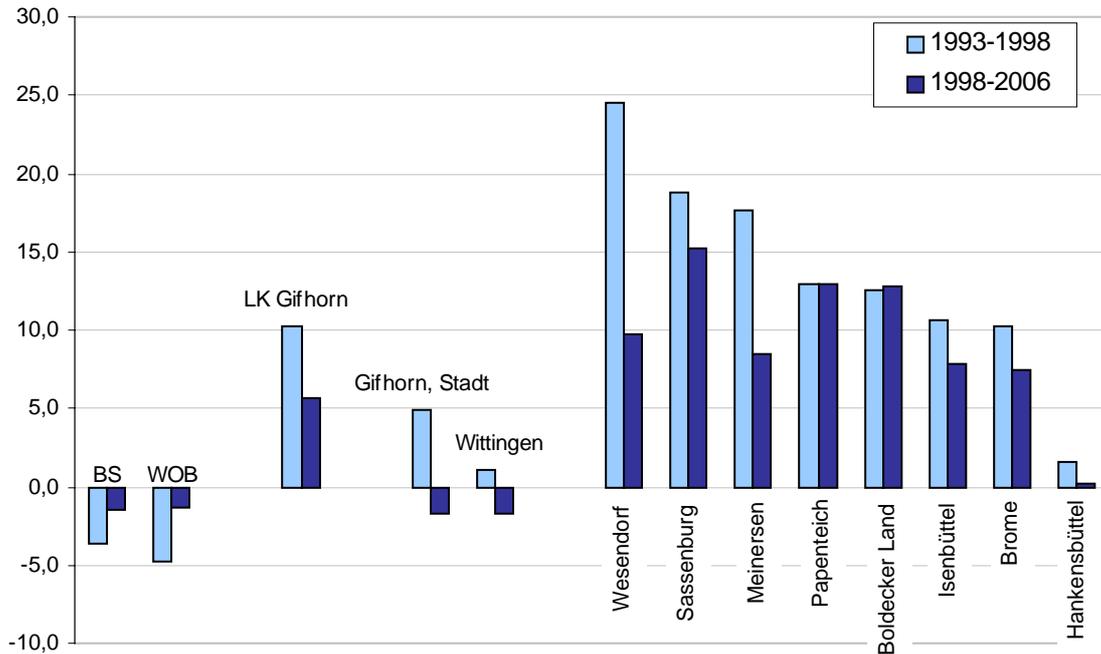
Stagnation der Bevölkerungszahl

Nach vergleichsweise starken Bevölkerungsrückgängen im Jahr 1996, die vor allem auf Wanderungsverluste zurückzuführen sind, blieb die Einwohnerzahl im Zeitraum von 1997 bis 2004 mit Zahlen um 12.400 Einwohner relativ konstant. Insgesamt verläuft die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wittingen damit nach 1995/1996 ungünstiger als Niedersachsen (+5,6 %) und im Landkreis Gifhorn (+16,4 %), die im gleichen Zeitraum weitere Bevölkerungszunahmen verzeichneten.

Gemeinden im Südkreis profitieren von Stadt-Umlandwanderungen

Die Stadt Wittingen gehört somit zu den Verwaltungseinheiten Gifhorns, die sich hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung von den Gemeinden im Südkreis Gifhorns deutlich unterscheiden (Abb. 1.3–3). Die (Samt-)Gemeinden Sassenburg,

Abb. 1.3–3: Bevölkerungsentwicklung in den umliegenden Gemeinden 1993 bis 2006



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des NLS
NIW, NORD/LB

Boldecker Land, Isenbüttel, Papenteich und Wesendorf profitierten in den vergangenen Jahren deutlich von ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zu den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Infolge von Stadt-Umlandwanderungen gewannen sie Einwohner aus den Zentren hinzu. Durch die Zuwanderung junger Familien, verzeichneten diese Gemeinden im Gegensatz zur Stadt Wittingen, deutliche Geburtenüberschüsse.

1.3.2 Bevölkerungsstruktur

Einen wesentlichen Faktor, für die künftige Bevölkerungsentwicklung aber auch für die Struktur der Nachfrage nach Wohnflächen, Gütern und Dienstleistungen, stellt die Altersstruktur der Bevölkerung dar. Entsprechend der beschriebenen Bevölkerungsentwicklung stellt sich die Alterstruktur der Stadt Wittingen wie folgt dar (Abb. 1.3–4):

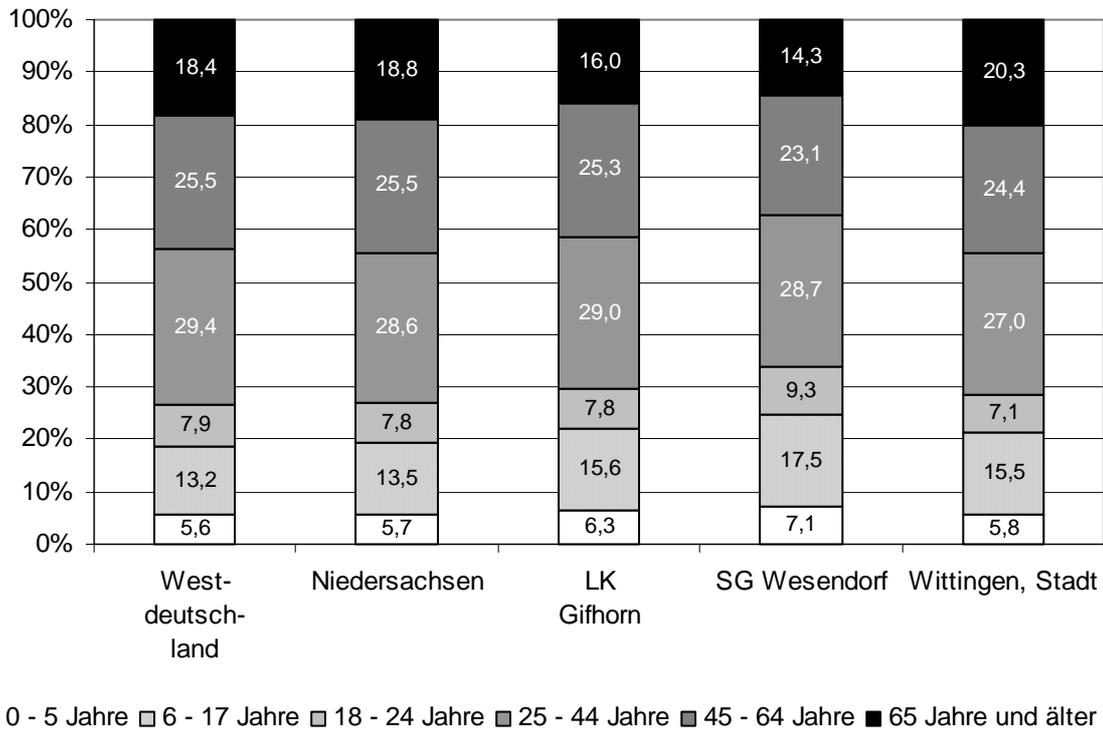
- Der Anteil der nicht schulpflichtigen Kinder unter 6 Jahren ist in der Stadt Wittingen niedriger als im Landkreis Gifhorn insgesamt und unterscheidet sich deutlich von dem der Samtgemeinde Wesendorf im Südkreis Gifhorns, die in den letzten Jahren von der Zuwanderung junger Familien profitierte.
- Im Vergleich zum Landkreis Gifhorn durchschnittlich vertreten ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen von 6 bis unter 18 Jahren. Hier nimmt die Stadt Wittingen auch im Vergleich zu Niedersachsen eine gute Position ein.
- Die Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die sich im Alter zwischen 18 und 24 Jahren vornehmlich in der Ausbildungsphase befinden und durch die beginnende Familienphase geprägt sind, sind in der Stadt Wittingen leicht unter-

Vergleichsweise wenige Kinder im Vorschulalter...

...durchschnittlicher Anteil an Jugendlichen...

...geringe Zahl junger Erwachsener...

Abb. 1.3–4: Altersstruktur 2005



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des NLS
NIW, NORD/LB

durchschnittlich vertreten. Dies hängt sicherlich mit ausbildungsbedingten Wanderungen zusammen. In der Samtgemeinde Wesendorf sind die ausbildungsbedingten Wanderungen vermutlich etwas geringer ausgeprägt, da die Samtgemeinde von der relativen Nähe zu den Arbeitsplatz- und Bildungsstandorten Gifhorn, Braunschweig und Wolfsburg profitieren kann.

...geringerer Anteil der 25- bis 44-jährigen...

- Etwas schwächer als im Landkreis Gifhorn ist der Anteil der 25- bis unter 45-jährigen ausgeprägt. Diese Altersgruppe zeichnet sich dadurch aus, dass sie sich in der beruflichen Ausbauphase befindet und sich die Familie vergrößert.

...unterdurchschnittlicher Anteil der 45- bis 64-jährigen...

- Die Altersgruppe der 45- bis unter 65-jährigen befindet sich einerseits in der beruflichen Konsolidierungsphase und ist im privaten Bereich durch den Auszug der Kinder und die Verkleinerung der Haushalte geprägt. Andererseits beginnt das Ausscheiden aus dem Erwerbsleben. Diese Altersgruppe ist in der Stadt Wittingen derzeit unterdurchschnittlich im Vergleich zum Landkreis Gifhorn und zum niedersächsischen Durchschnitt vertreten.

...viele Einwohner über 65 Jahre

- Die Gruppe der über 65-jährigen Einwohner ist in der Stadt Wittingen mit einem Anteil von 20,3 % deutlich überrepräsentiert. Dieser Lebensabschnitt ist durch die Aufgabe der Erwerbstätigkeit und später auch durch den Verlust des Ehepartners geprägt. Zunehmend schrumpfen die Haushaltsgrößen zu Ein-Personen-Haushalten.

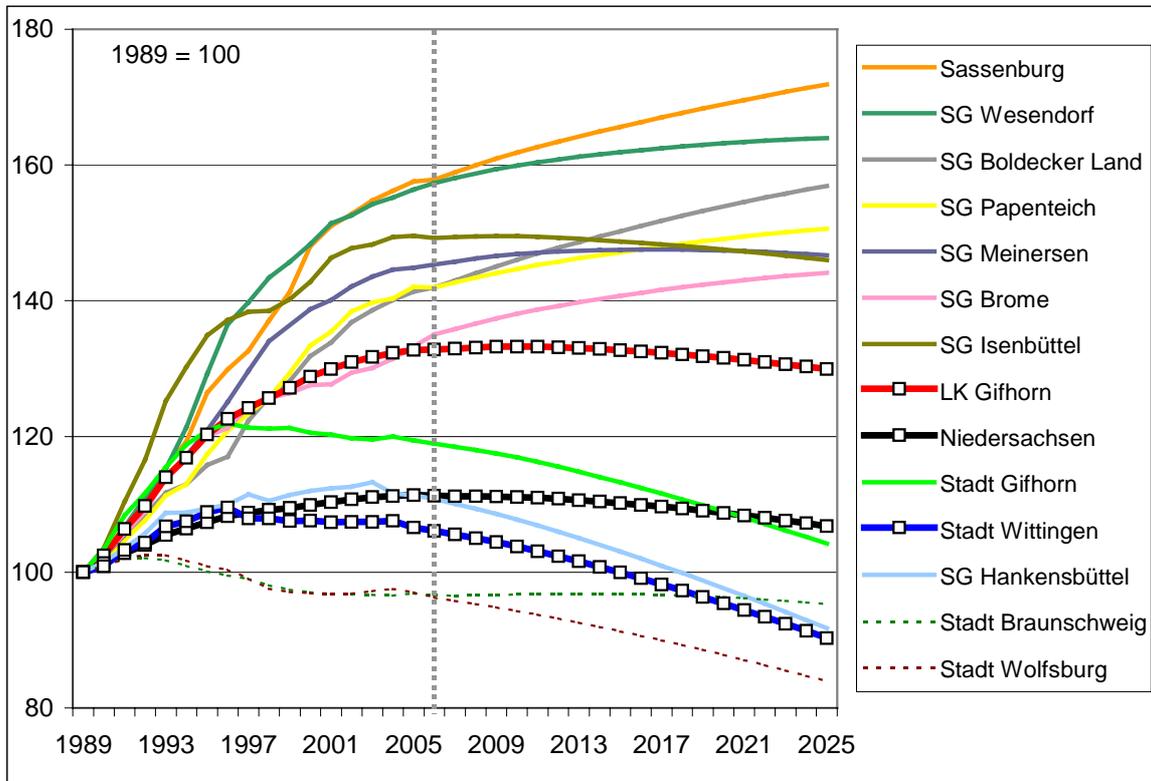
renenzahlen ist möglich, durch Zuwanderung junger Menschen im Alter der Familiengründung, aber auch durch Änderungen im generativen Verhalten etwa durch Verbesserungen der Rahmenbedingungen (z.B. Familienfreundlichkeit des Umfeldes). Zunahmen der Geborenenzahlen wirken sich allerdings erst mit gewisser zeitlicher Verzögerung auf einzelne kommunale Aufgabenfelder (altersspezifische Infrastruktur wie Spiel- und Freizeiteinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Betreuungseinrichtungen) sowie mit einer Verzögerung von fast 20 Jahren auf den Arbeitskräftepotenzial aus.

Verschiebungen der Altersstruktur

Die Herausforderungen des zukünftigen demographischen Wandels ergeben sich nicht nur aus den Veränderungen der Einwohnerzahlen insgesamt, sondern auch aus den damit verbundenen Verschiebungen der Altersstruktur (Abb. 1.3–4).

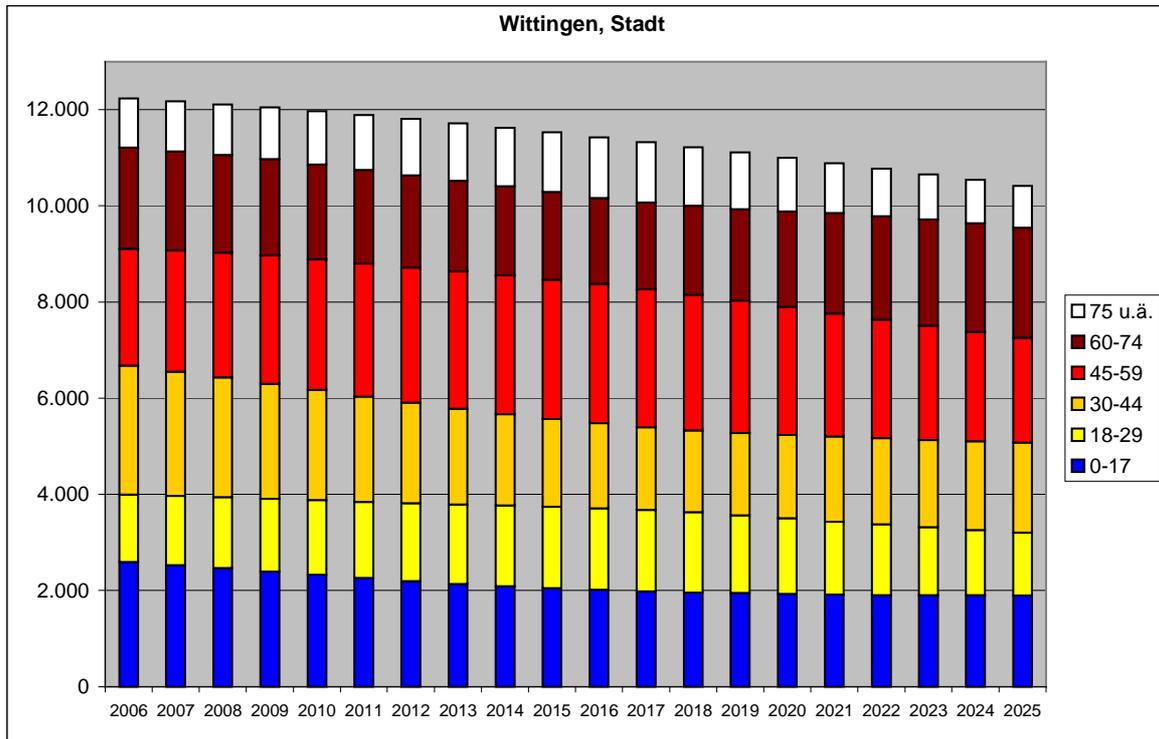
- So wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis unter 18 Jahren in Niedersachsen von 19 % im Jahr 2006 auf 15,2 % in 2025 sinken. Im Landkreis Gifhorn ist von einem Rückgang von heute 21,5 % auf 15,9 % im Jahr 2025 auszugehen. In der Stadt Wittingen wird der Anteil von 21,1 % im Jahr 2006 nur auf etwa 18,2 % sinken.
- Auch in der Altersgruppe der 18- bis 29-jährigen sind bis zum Jahr 2025 Rückgänge zu erwarten. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung wird aber sowohl im Landesdurchschnitt als auch im Landkreis Gifhorn nur leicht sinken. In der Stadt von Wittingen ist ebenfalls mit Rückgängen in dieser Altersgruppe zu rechnen.
- Stärkere Rückgänge sind dagegen in der Altersgruppe der 30- bis 44-jährigen zu erwarten. In Niedersachsen wird ihr Anteil von 22,7 % im Jahr 2006 auf 17,8 % im Jahr 2025 sinken. In der Stadt Wittingen wird der Anteil dieser für die Baulandnachfrage entscheidenden Bevölkerungsgruppe von 21,9 % auf 17,9 % zurückgehen.
- Auf Grund nur leichter Bevölkerungsrückgänge in der Altersgruppe der 45 bis 59-jährigen wird der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe sowohl im Landkreis Gifhorn als auch in der Stadt Wittingen in etwa gleich bleiben.
- Einen überdurchschnittlicher Anstieg der Bevölkerung wird v.a. in den Altersgruppen der 60- bis 74-jährigen sowie insbesondere bei den Personen über 75 Jahre zu verzeichnen sein. Der Anteil der 60- bis 74-jährigen wird in Niedersachsen von 16,6 % im Jahr 2006 auf 21,2 % im Jahr 2025 anwachsen. Im Landkreis Gifhorn und in der Stadt Wittingen wird diese Altersgruppe einen Anteil von 22,3 % bzw. 22,0 % erreichen.
- Während die Zahl der über 75-jährigen in Niedersachsen von 2006 bis 2025 um fast 40 % und im Landkreis Gifhorn sogar um mehr als 50 % anwachsen wird, ist für die Stadt Wittingen bis 2025 nicht mit einer Zunahme dieser Altersgruppe zu rechnen.

Abb. 1.3-3: Bevölkerungsprognose 2006 bis 2025 für Niedersachsen und die Gemeinden im Landkreis Gifhorn



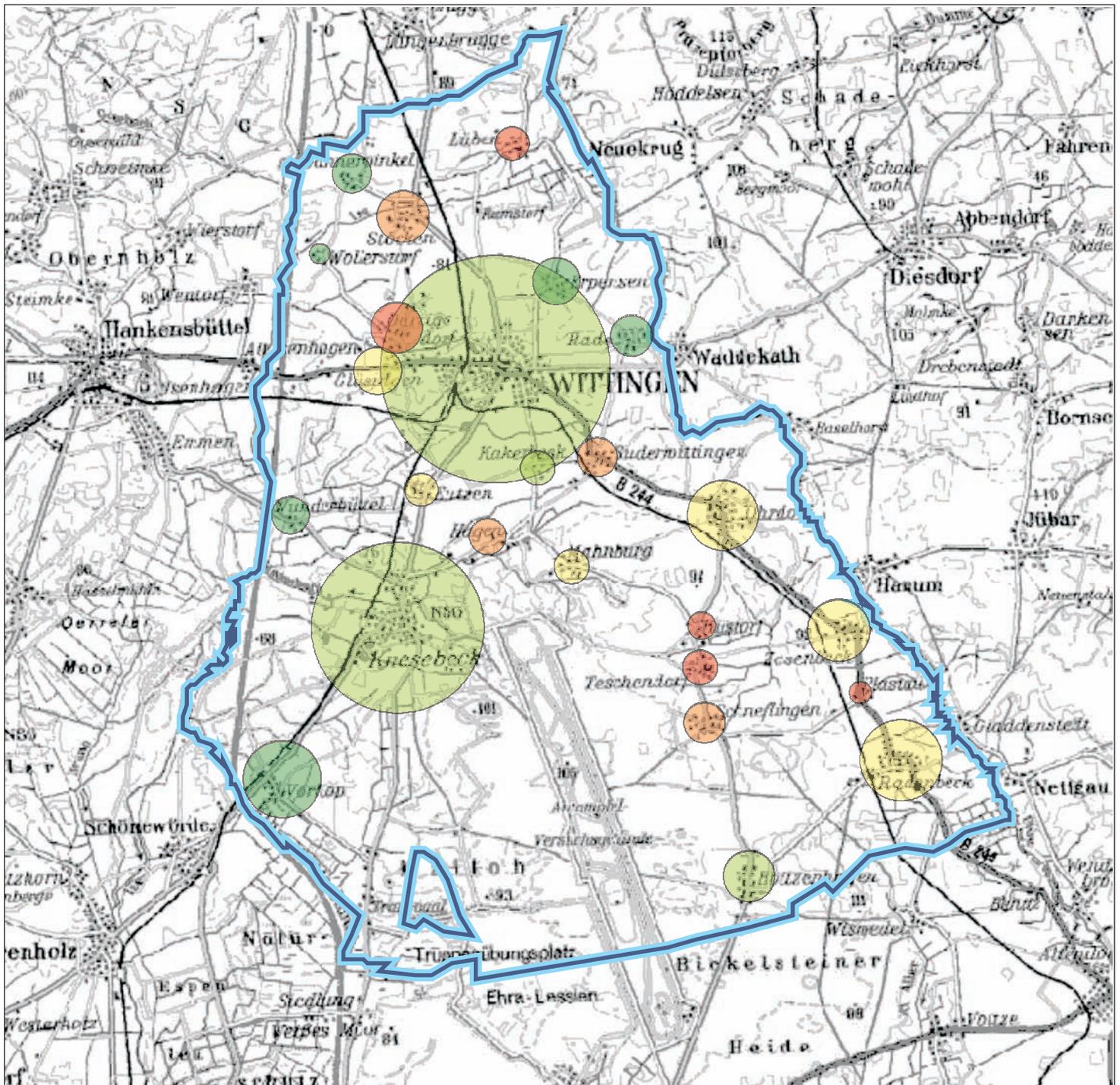
Quelle: LTS-Prognose des NIW 2006 – 2025, Stand 9/2006, Mittlere Variante II B, Natürliche Entwicklung im Trend, Wanderungssaldo für Niedersachsen ca. +15.000 p.a.

Abb. 1.3–4: Altersstruktur der Bevölkerung nach der Bevölkerungsprognose 2006 bis 2025



Quelle: LTS-Prognose des NIW 2006 – 2025, Stand 9/2006, Mittlere Variante II B, Natürliche Entwicklung im Trend, Wanderungssaldo für Niedersachsen ca. +15.000 p.a.

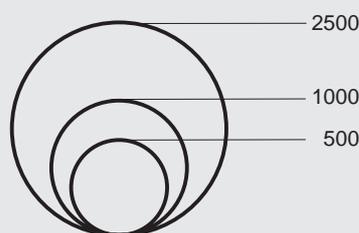
Karte 2: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen der Stadt Wittingen



**Bevölkerungsentwicklung
1987 bis 2005 in %**

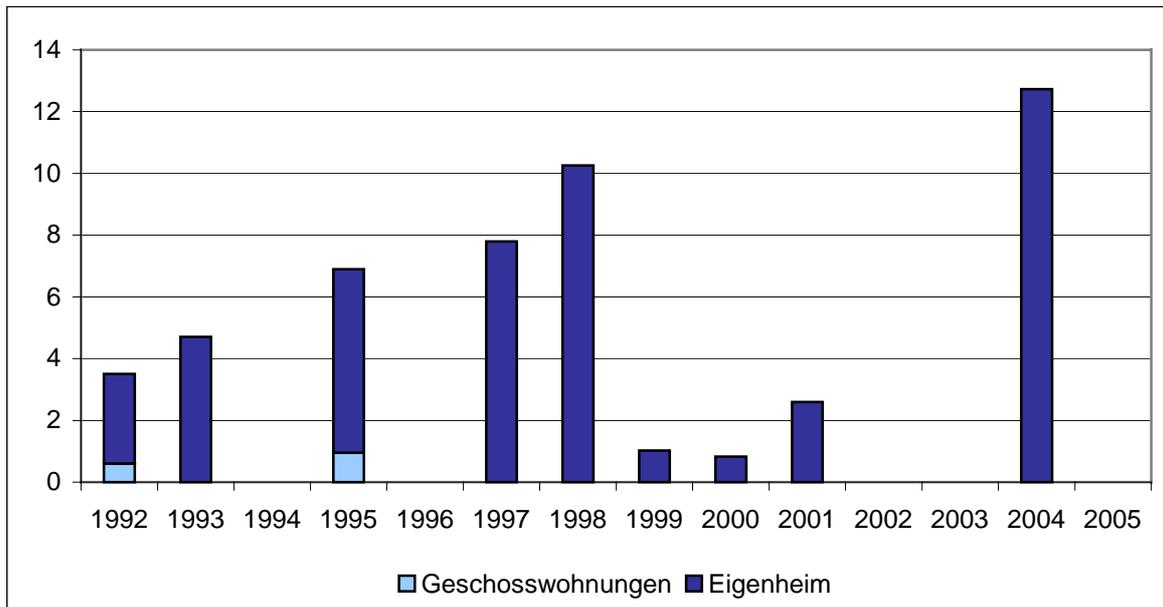
- über 15 %
- 5 % bis unter 15 %
- 5 % bis unter 5 %
- 10 % bis unter -5 %
- unter -10 %

**Bevölkerung absolut am
30.06.2005**



Kartengrundlage:
TK 1:200.000
Landesvermessung
und
Geobasisinformation
Niedersachsen
(Maßstab verändert)

Abb. 1.4–1: Wohnbauflächenausweisung in Wittingen (in ha)



Quelle: Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS), eigene Darstellung

Bereitstellung von Bauland für Eigenheimbau dominiert

Der überwiegende Teil der Ausweisungen beinhaltet die Bereitstellung von Bauland für den Eigenheimbau, Bauland für Geschosswohnungsbau wurde zuletzt – in geringem Maße – 1995 bereitgestellt. Im Vergleich mit Flächenausweisungen im Landkreis Gifhorn ist hier eine – wenn auch abnehmende – Kontinuität in der Ausweisung von Flächen zu beobachten, während die Stadt Wittingen eher sporadisch auf den jeweiligen Bedarf reagiert.

Wohnbautätigkeit

Rückgang der Wohnbautätigkeit im gesamten Landkreis Gifhorn

Die Wohnbautätigkeit lässt sich anhand des Zugangs an Wohnungen abschätzen (Abb. 1.4–2). Demnach hat sich die Wohnbautätigkeit im Landkreis Gifhorn seit 1995 rückläufig entwickelt. Verzeichnete der Landkreis Gifhorn von 1995 bis 2000 noch einen jährlichen Zuwachs von Wohnungen in Höhe von knapp 3 %, so reduzierte er sich im Zeitraum 2000 bis 2005 auf rund 1,5 %. Damit lag die Bautätigkeit im Landkreis Gifhorn in beiden Betrachtungszeiträumen deutlich über dem jeweiligen niedersächsischen Durchschnitt.

Wohnungszugang Wittingens unterdurchschnittlich

Während die Bauaktivität im Nordkreis Gifhorns in etwa dem Niveau des gesamten Landkreises entsprach, blieb das Stadtgebiet Wittingen mit einem jahresdurchschnittlichen Zugang an Wohnungen von 2,1 % im Zeitraum 1995 bis 1999 beziehungsweise 0,9 % in den Jahren 2000 bis 2005 (letzteres entspricht rund 50 Wohnungen) deutlich unter den Durchschnittswerten des Landkreises. Noch geringer fiel die Wohnbautätigkeit lediglich in der Kreisstadt Gifhorn aus, die im Zeitraum 2000 bis 2005 einen jährlichen Zugang von deutlich unter einem Prozent erzielte.

Veränderung in der Struktur der Haushalte

Der durch die veränderten Familien- und Lebensformen anhaltende Singularisierungstrend führt dazu, dass sich die Bevölkerung auf immer mehr kleinere Haushalte verteilt. Die demographische Alterung trägt zu dieser Entwicklung besonders bei, da gerade ältere Menschen allein oder zu zweit in einem Haushalt leben. Im Land Niedersachsen waren 2005 rund 72 % aller Haushalte Ein- bis Zweipersonenhaushalte. Im Landkreis Gifhorn und in der Stadt Wittingen betrug der Anteil rund 64 %. Die zu erwartende verstärkte Reduzierung bzw. Anpassung der Personenzahl pro Haushalt wird bis zum Jahr 2020 sowohl im Landkreis Gifhorn als auch in der Stadt Wittingen zu einem Anstieg der Ein- bis Zweipersonenhaushalte führen.

Wohnungsnachfrage**Verlagerung der Wohnungsnachfrage auf kleine Wohneinheiten prognostiziert**

Mit der Verkleinerung der Haushalte kann von einer Verlagerung der Wohnungsnachfrage nach insbesondere mittelgroßen aber auch kleinen Wohnungseinheiten ausgegangen werden. Der Landkreis Gifhorn und die Stadt Wittingen weisen in ihrem bestehenden Wohnungsangebot derzeit noch eine hohe Zahl vergleichsweise großer Wohnungseinheiten auf.

Neue Herausforderung durch neue Wohnformen

Zudem wird die Nachfrage nach neuen Wohnformen steigen. Insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Alterung der Bevölkerung steht der Wohnungsmarkt vor der Herausforderung, alten- und behindertengerechte Wohnungen bereit zu stellen. Dabei ist eine Realisierung dieser Wohnangebote zu Teilen im Bestand anzustreben, da insbesondere ältere Menschen den Wunsch haben, im Quartier wohnen zu bleiben.

Zielgruppenspezifische Ausrichtung der Wohnungsangebote

Für Wittingen ist auf Grund vergleichsweise starker Bevölkerungsrückgänge und kontinuierlich sinkender Haushaltszahlen mit einer eher abnehmenden Nachfrage nach Wohnflächen zu rechnen. Die klassische Eigenheimnachfrage wird zurückgehen, während die Nachfrage nach kleinen Wohnungseinheiten auf Grund des Zuwachses alleinstehender älterer wie auch junger Personen noch zu einem Anstieg in diesem Segment führen dürfte. Bei der Wohnungswahl wird allerdings nicht allein die Wohnungsgröße entscheidend sein. Vielmehr gilt es, künftig stärker auf zielgruppenspezifische Wünsche hinsichtlich der Lage oder der Ausstattung (altengerechte Wohnungen, flexible Grundrisse, kurze Wege, Umfeld) zu reagieren und entsprechende Angebote bereitzuhalten, um im Wettbewerb um Einwohner bestehen zu können.

1.4.4 Weiche Standortfaktoren

Für die Wohnstandortentwicklung spielen neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen und Wohnungen, eine Reihe von weiteren Standortfaktoren wie die Lage und landschaftliche Attraktivität, die Versorgung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs und die soziale Infrastruktur eine bedeutende Rolle. Ebenso wichtig sind das kulturelle Umfeld, die Freizeitangebote und das Image für die Wohnstandortwahl.

Wahl des Wohnstandortes von verschiedenen Faktoren abhängig

Einzelhandel und Innenstadt

Hinsichtlich des Einzelhandels verfügt die Stadt Wittingen in ihrer Funktion als Mittelzentrum über ein ausreichendes Angebot an Waren des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Drogerieartikel, Zeitungen) sowie des mittelfristigen Bedarfs (z.B. Bekleidung, Elektrowaren, Bau- und Heimwerkerbedarf). Dabei konzentriert sich das Angebot auf die Siedlungsschwerpunkte Wittingen und Knesebeck. Die Nahversorgung in den übrigen Ortsteilen ist insbesondere mit Blick auf die Entfernungen zu den Kernorten als unzureichend zu bewerten.

Ausreichendes Einzelhandelsangebot in Siedlungsschwerpunkten

Innerhalb Wittingens bildet sich eine typische Standortentwicklung des Einzelhandels ab: Die Innenstadt ist der wichtigste Einkaufsstandort. Der verkehrsberuhigte Bereich am Gänsemarkt ist durch eine kleinteilige Bebauung mit traditionellem Händlerbesatz geprägt. An der Einfallstraße B 244 aus Richtung Celle – Hankensbüttel konzentrieren sich hingegen großflächige Verbrauchermärkte.

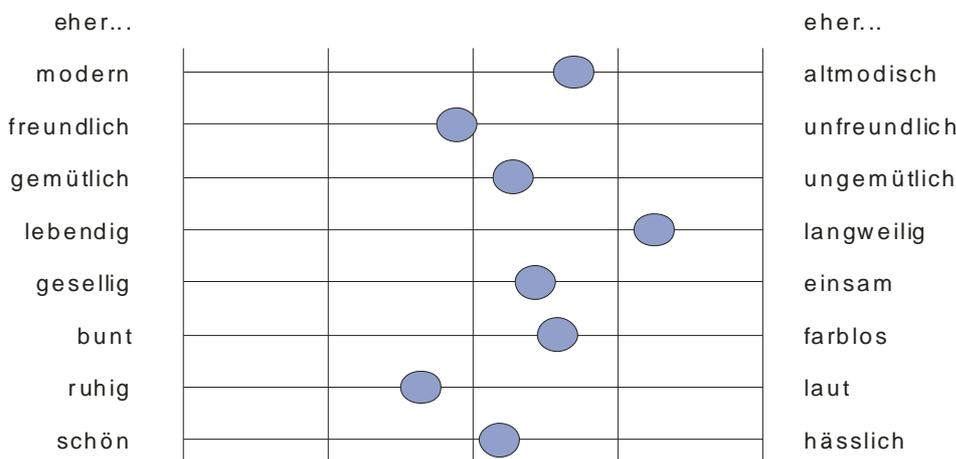
Innenstadt wichtigster Einkaufsstandort

Im Rahmen der Betriebsbefragung (vgl. Kapitel 2) wurde die Innenstadt durch die Einzelhändler überwiegend als freundlich, ruhig und schön, gleichzeitig aber auch als langweilig und altmodisch bewertet (Abb. 1.4–4). Ein ähnliches Bild zeichnete sich innerhalb des Workshops zum Thema „Wohnstandort Wittingen“ ab. Aus der Sicht der Einwohner wurden insbesondere die uneinheitlichen Öffnungszeiten sowie die wachsende Zahl an Leerständen kritisiert.

Bewertung der Innenstadt weniger positiv

Abb. 1.4–4: Ergebnis der Betriebsbefragung – Wie bewerten Sie die Innenstadt?

Die Innenstadt von Wittingen ist ...



Quelle: Betriebsbefragung NIW, NORD/LB 2006

Bildung und Qualifizierung

Ausreichende Schulversorgung vorhanden

Die Stadt Wittingen verfügt über unterschiedliche Schulformen. Dazu gehören drei Grundschulen in den Ortsteilen Wittingen, Knesebeck und Radenbeck sowie eine Haupt- und eine Realschule in der Kernstadt Wittingen. Ergänzt wird das Schulangebot durch ein Gymnasium im rund 10 Kilometer entfernten Hankensbüttel.

Die Hermann-Löns-Schule in Wittingen - eine Schule für Lernhilfe – sowie eine Heilpädagogische Tagesbildungsstätte der Lebenshilfe Gifhorn bieten eine Ausbildung lernschwacher und behinderter Kinder und Jugendlicher.

Die duale Berufsausbildung ist durch die Berufsbildende Schule in der Kreisstadt Gifhorn abgedeckt. Mit der Müllerfachschole für Norddeutschland befindet sich ein spezialisierter Außenstandort der Kreisberufsschule in Wittingen.

Im Bereich der Erwachsenenbildung ist die Kreisvolkshochschule Gifhorn mit einer Außenstelle in Wittingen ansässig und bietet ein umfassendes Programm.

Weiterbildungsangebot der ButtingAkademie

Mit der ButtingAkademie befindet sich eine weitere Weiterbildungsstätte im Stadtgebiet. Die Akademie bietet ein umfangreiches Spektrum an Veranstaltungen zu den Bereichen Leben, Beruf und Freizeit. Die Angebote richten sich sowohl an Schüler und Erwachsene als auch an „die Generation 50+“ oder Vereine. Mit dem Umbau des ehemaligen Forstamtes im Ortsteil Knesebeck schafft sich die Butting Akademie umfangreiche Tagungsräumlichkeiten in attraktiver Lage.

Soziale Infrastruktur

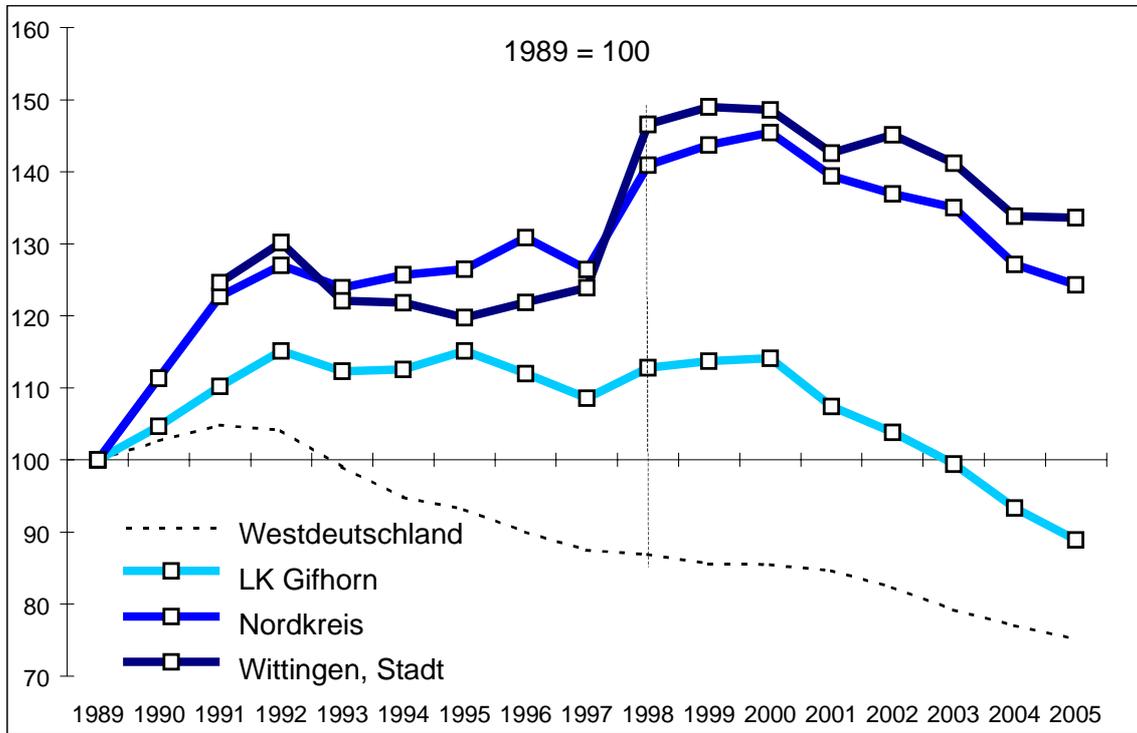
Geringes Betreuungsangebot

Die Kinderbetreuung in Form von Kindergärten ist in den Ortsteilen Wittingen, Knesebeck, Ohrdorf und Radenbeck gewährleistet. Die übrigen – teilweise familienreichen – Ortsteile verfügen über keine öffentlichen Betreuungsangebote. Auch die Versorgung der älteren Generation durch Alten- und Pflegeheime wird ausschließlich durch zwei Einrichtungen im Kernort Wittingen und in Darrigsdorf gedeckt. Ergänzt wird dieses Angebot durch ambulante Pflegedienste und den Sozialverband Deutschland – Ortsverband Wittingen. Das Angebot der Lebenshilfe Wittingen umfasst die Betreuung und Ausbildung behinderter Kinder und Jugendlicher.

Erhalt des regionalen Krankenhauses

Die überwiegend allgemeinmedizinische ärztliche Versorgung konzentriert sich ebenfalls auf die Siedlungsschwerpunkte. Als Mittelzentrum verfügt Wittingen über ein – ehemals städtisches – Krankenhaus, das im Juli 2005 durch die Rhön-Klinikum AG übernommen wurde und mit rund 70 Betten geführt wird. Das Einzugsgebiet des Krankenhauses umfasst den Nordkreis sowie Teile der umgebenden Landkreise Altmarkkreis, Celle und Uelzen.

Abb. 1.5–4: Beschäftigtenentwicklung im Produzierenden Gewerbe in Westdeutschland, im Landkreis Gifhorn, im Nordkreis Gifhorn und in der Stadt Wittingen seit 1989



Ab 1998 neue Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 1993 (WZ 93)

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover

haupten. Die Stadt Wittingen profitiert dabei insbesondere von der erfolgreichen Exportausrichtung ihres größten Betriebes. So liegt die Exportquote ¹⁵ mit 44,4 % weit über dem Durchschnitt von Niedersachsen (36,0 %) und Westdeutschland (34,6 %).

Entwicklung des Produzierenden Gewerbes

Beschäftigtenentwicklung im Produzierenden Gewerbe seit 1998

Die Zahl der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe in der Stadt Wittingen lag am 30.6.2005 bei etwa 2.000. Seit 1998 ¹⁶ ist die Beschäftigtenzahl um 190 Beschäftigte oder 8,8 % gesunken (Abb. 1.5–4). Im gleichen Zeitraum nahm die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe in Deutschland allerdings um 16,5 %, in Niedersachsen um 13 % ab.

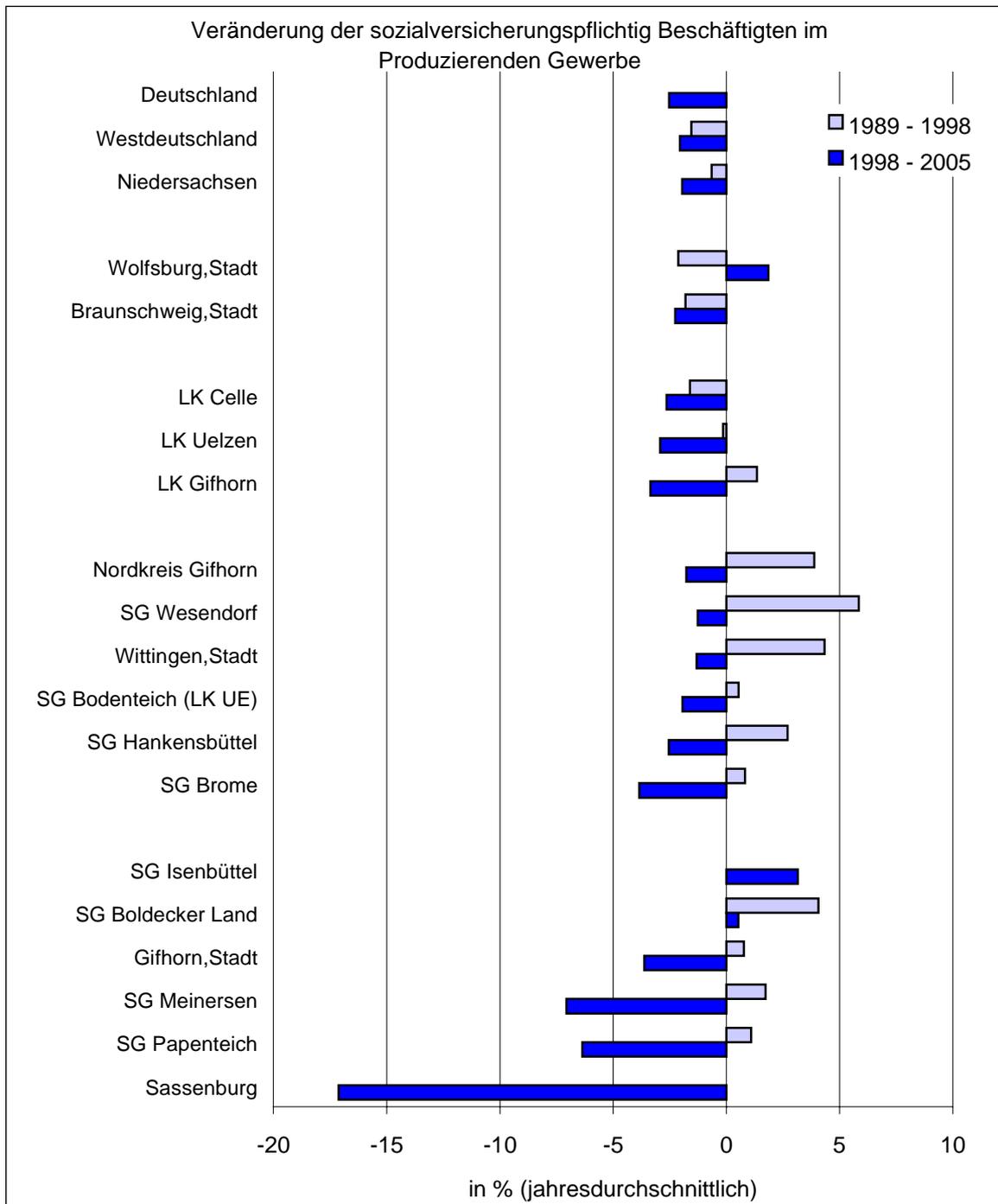
Beschäftigtenentwicklung in der Region

Auch im Landkreis Gifhorn insgesamt ist ein deutlicher Abbau an Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe von 1998 bis 2005 um 21,2 % zu verzeichnen gewesen (Abb. 1.5–4 / 5). Besonders betroffen war die Gemeinde Sassenburg durch die

¹⁵ Anteil des Auslandsumsatzes am Gesamtumsatz; Jahr 1998

¹⁶ Ab 1998 wird eine neue Klassifikation der Wirtschaftszweige verwendet. Zeitreihen vor und nach 1998 sind nicht uneingeschränkt miteinander vergleichbar. Im Folgenden wird daher nur der Zeitraum von 1998 bis 2005 betrachtet.

Abb. 1.5–5: Beschäftigtenentwicklung im Produzierenden Gewerbe 1989 bis 1998 und 1998 bis 2005

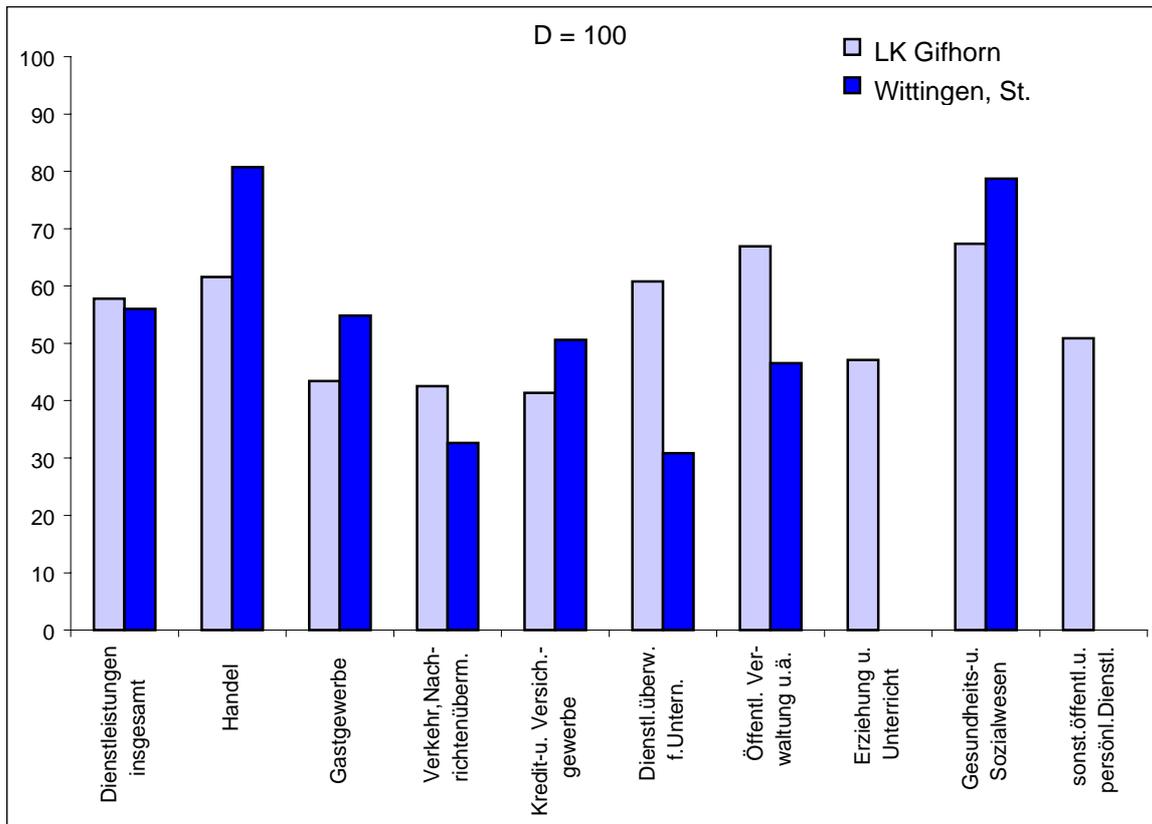


Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover

Schließung eines größeren Betriebes. Aber auch in der Stadt Gifhorn sowie den Samtgemeinden Meinersen, Papenteich und Brome ging die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe deutlich zurück. Der Nordkreis war insgesamt weniger vom Strukturwandel betroffen. Insbesondere in der Stadt Wittingen verlief der

Abb. 1.5–6: Beschäftigte im Dienstleistungssektor 2004 je Einwohner



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit; Für den Bereich „Erziehung und Unterricht“ sowie „sonstige öffentliche und persönliche Dienstleistungen“ liegen für die Stadt Wittingen keine Daten vor

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover

davon auszugehen, dass die Stadt Wittingen hier auch eine vergleichsweise wichtige Rolle für das regionale Umfeld spielt.

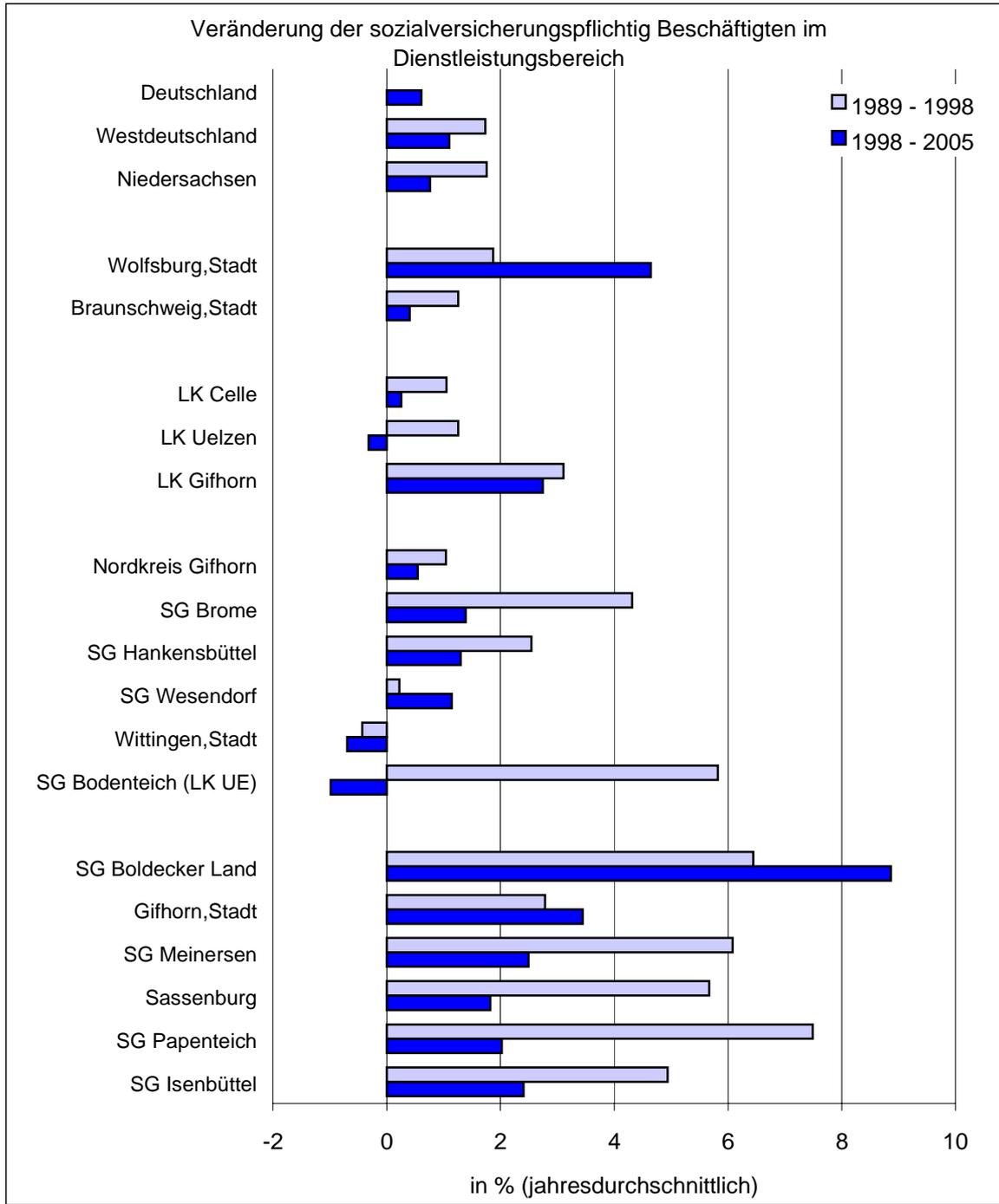
Für die wirtschaftliche Entwicklung am Standort sind unternehmensorientierte Dienstleistungen wie Rechts-, Wirtschafts- und technische Beratung, Wirtschaftswerbung, Grundstücks- und Vermögensverwaltung, Gebäudereinigung, Abfallbeseitigung sowie übrige Dienstleistungen für Unternehmen von besonderer Bedeutung. Im Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleistungen weist die Stadt Wittingen (32) zwar eine Spezialisierung auf, die über den umliegenden Gemeinden liegt, im Vergleich mit dem Landkreis Gifhorn (60) und Niedersachsen (76) jedoch stark unterdurchschnittlich ist.

Unternehmensbezogene Dienstleistungen

Im Vergleich zu den umliegenden Standorten des Nordkreises, aber auch zu Sachsen-Anhalt weist die Stadt Wittingen in allen Dienstleistungsbereichen mit Ausnahme des Verkehrssektors (SG Hankenbüttel (58) und Wesendorf (52)) eine überdurchschnittliche Spezialisierung auf. Hier sticht die Funktion der Stadt Wittingen als Einzelhandelsstandort besonders hervor (Abb 1.5–7). Die Stadt Wittingen weist hinter der Stadt Gifhorn den zweithöchsten Beschäftigtenbesatz je 1.000 Einwohner auf. Die Bedeutung der Stadt Wittingen als Einzelhandelsstand-

Einzelhandelsbesatz

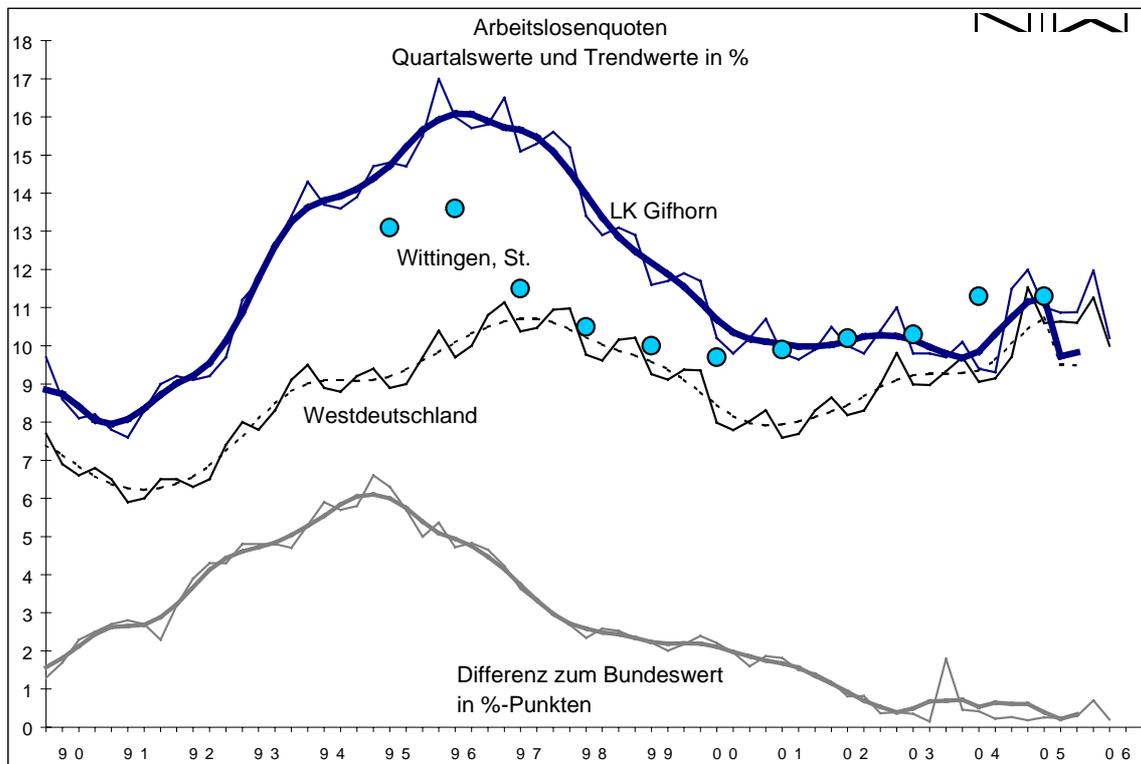
Abb. 1.5–8: Beschäftigtenentwicklung im Dienstleistungsbereich 1989 bis 1998 und 1998 bis 2005



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover

Abb. 1.6-1: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Westdeutschland, im Landkreis Gifhorn und in der Stadt Wittingen seit Anfang der 90er Jahre



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover

1.6.2 Erwerbsbeteiligung und Teilzeitbeschäftigung

Erwerbsbeteiligung der Männer überdurchschnittlich

In der Stadt Wittingen lag die Erwerbsbeteiligung²⁰ der Männer im Jahr 2005 mit 64 % knapp ein Fünftel über dem bundesdeutschen und niedersächsischen Durchschnitt. Die Erwerbsbeteiligung der Männer in der Stadt Wittingen liegt damit genauso hoch wie im Landkreisdurchschnitt. Die Erwerbsbeteiligung in den umliegenden Gemeinden schwankt zwischen 46 % in der Samtgemeinde Bodenteich und 72 % in der Samtgemeinde Brome. Die hohe Erwerbsbeteiligung der Männer im Landkreis Gifhorn und der Stadt Wittingen ist insbesondere auf den hohen Anteil des Produzierenden Gewerbe und die Nähe zu Wolfsburg zurückzuführen.

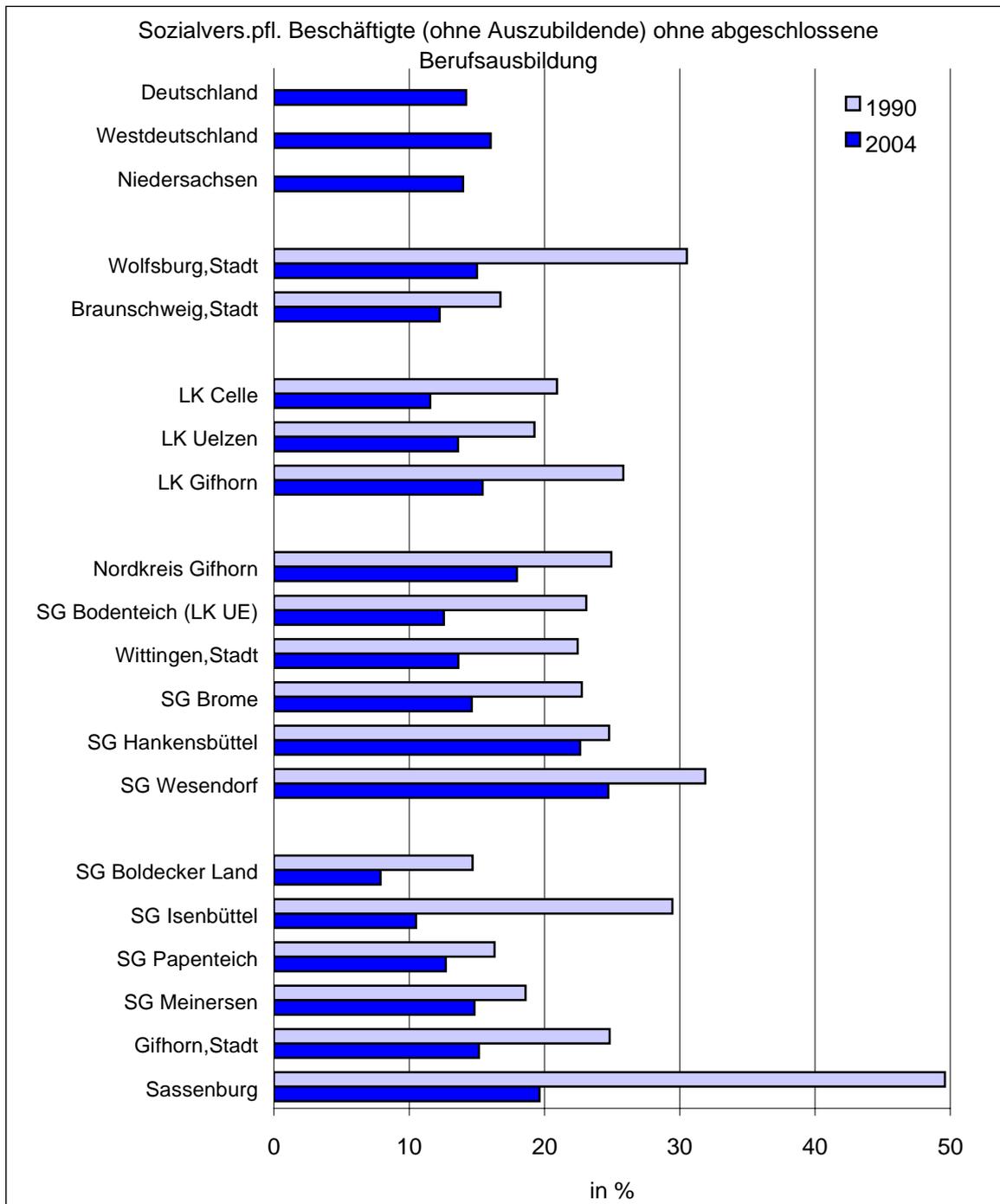
Frauenerwerbsbeteiligung im Landesdurchschnitt

Die Erwerbsbeteiligung der Frauen in der Stadt Wittingen (99²¹) entspricht mit 45 % dem Bundesdurchschnitt und liegt knapp über dem Landes- (96) und Landkreisdurchschnitt (98). Im unmittelbaren Umfeld liegt die Erwerbsbeteiligung der Frauen in den Samtgemeinden Bodenteich und Hankensbüttel etwa ein Zehntel unter der Frauenerwerbsbeteiligung der Stadt Wittingen. Die vergleichsweise hohe Frauenerwerbsbeteiligung steht in engem Zusammenhang mit den Einzelhandelsfunktionen und dem Gesundheits- und Sozialwesen in der Stadt Wittingen.

²⁰ Beschäftigte am Wohnort am 30.6. bezogen auf die Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahren am 1.1. des Jahres

²¹ Deutschland = 100, 2005

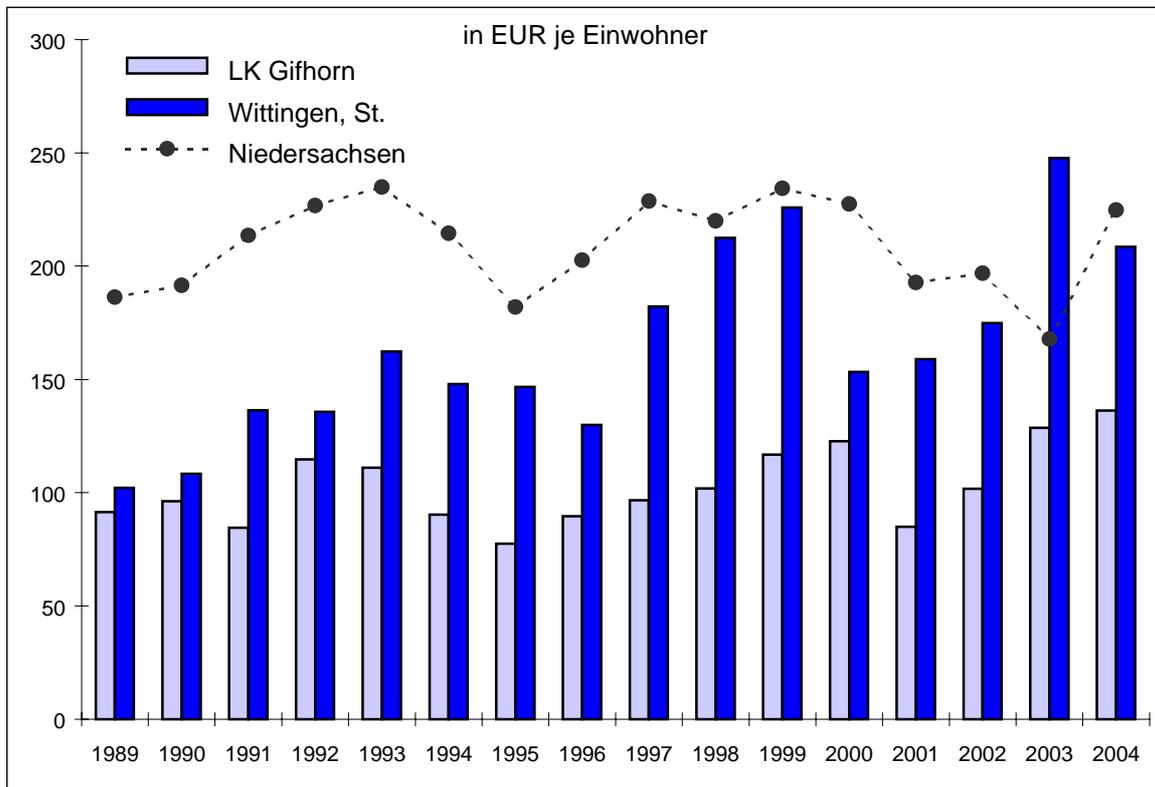
Abb. 1.7-1: Beschäftigte ohne abgeschlossene Berufsausbildung (ohne Auszubildende) 1990 und 2004



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover

Abb. 1.8–1: Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen in Niedersachsen, im Landkreis Gifhorn und in der Stadt Wittingen seit 1989



Quelle: Kommunale Finanzstatistik des NLS – Kassenstatistik, Regionale Finanzdatenbank des NIW
 NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover

in der Stadt Wittingen liegen mit 101 EUR je Einwohner (94²⁷) unter dem Landesdurchschnitt, entsprechen aber in etwa dem Landkreisdurchschnitt (95).

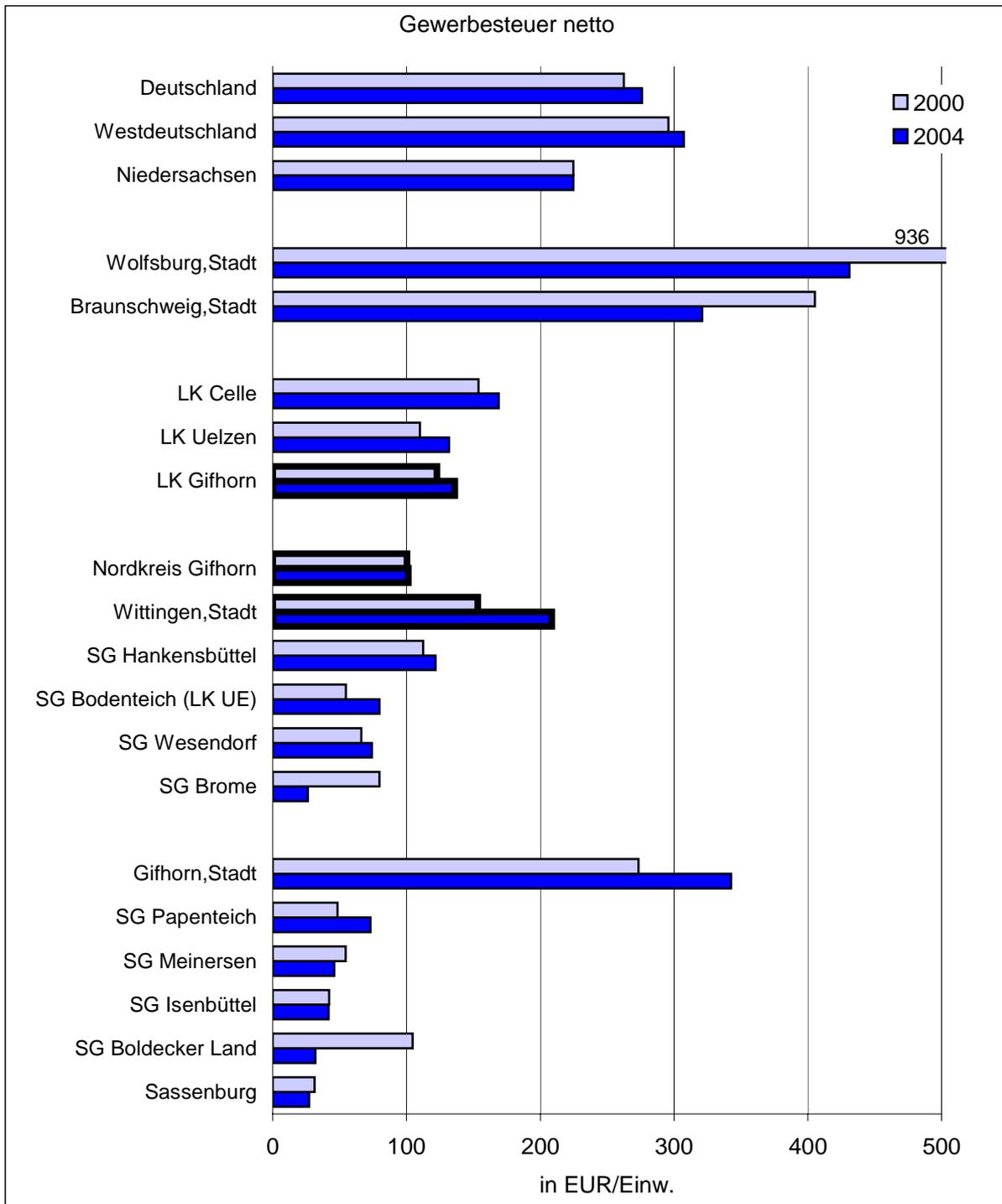
Gewerbesteuer

Die Gewerbesteuer macht landesweit je Einwohner etwa 31 %²⁸ aller gemeindlichen Steuereinnahmen aus und ist nach dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (44 %) die zweitgrößte Steuereinnahmequelle. Das Aufkommen der Gewerbeertragsteuer weist allerdings erhebliche konjunkturelle Schwankungen auf. Durch das System der Vorauszahlungen kann es in erheblichem Maße zu Überzahlungen bzw. Rückforderungen kommen. Darüber hinaus ist das Aufkommen in starkem Maße von der Unternehmensstruktur und deren Veränderungen (Bedeutung von Großbetrieben, Zu- und Abwanderungen von Betrieben, organisatorischen und rechtlichen Umstrukturierungen) abhängig. All dies macht die Gewerbesteuer zu einer ergiebigen, aber schwer kalkulierbaren Einnahmequelle.

Gewerbesteuer zweitwichtigste Steuereinnahmequelle, allerdings starken Schwankungen unterworfen

²⁷ Niedersachsen = 100
²⁸ Jahresdurchschnitt 1998 bis 2000

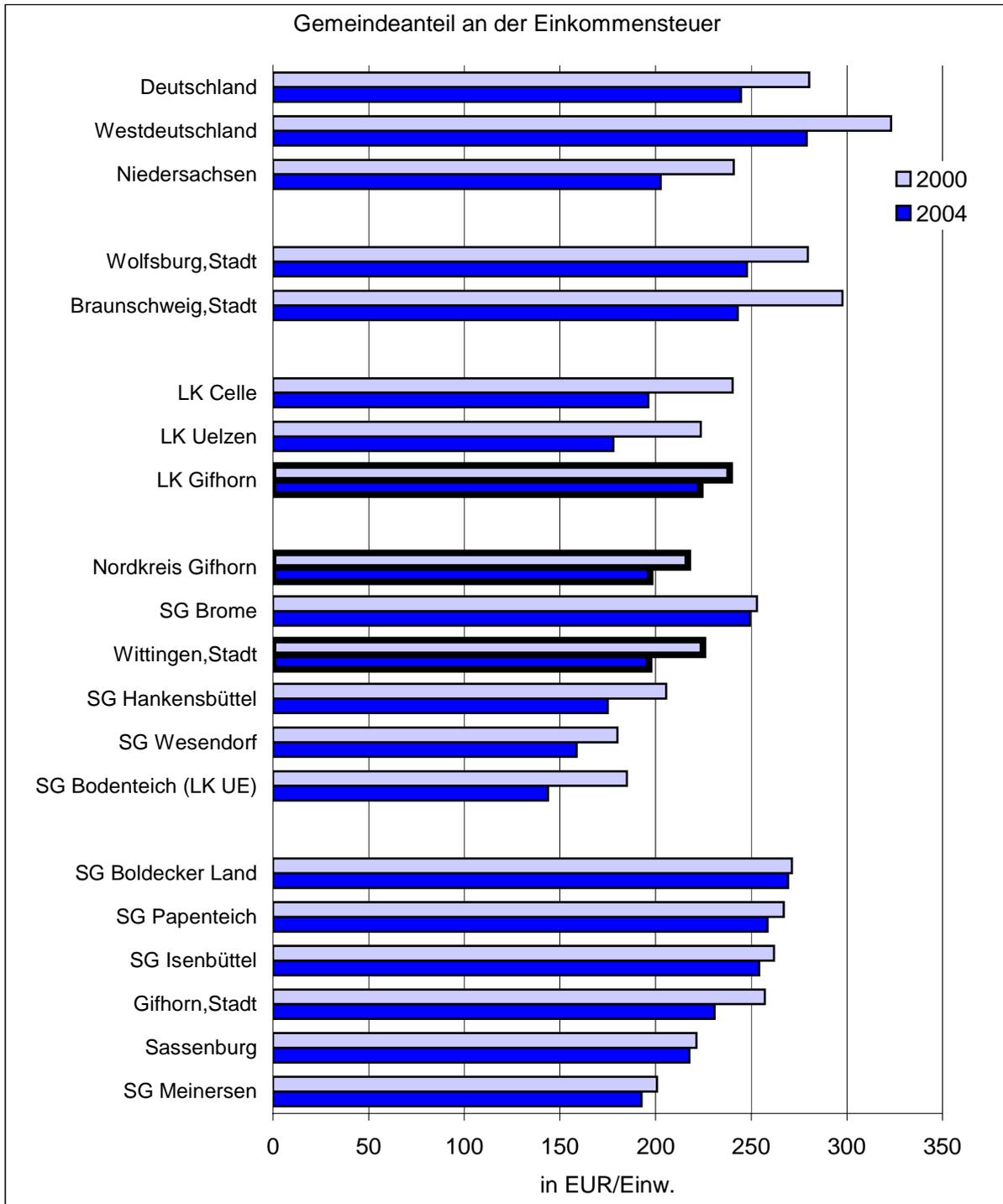
Abb. 1.8–2: Gewerbesteuereinnahmen 2000 und 2004



Quelle: Kommunale Finanzstatistik des NLS – Kassenstatistik, Regionale Finanzdatenbank des NIW

Quelle: NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover

Abb. 1.8–3: Gemeindeanteil an der Einkommensteuer 2000 und 2004



Quelle: Kommunale Finanzstatistik des NLS – Kassenstatistik, Regionale Finanzdatenbank des NIW

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover

den Gemeinden im unmittelbaren Umfeld gut positioniert (SG Hankensbüttel (91), SG Wesendorf (82)).

Steuereinnahmekraft

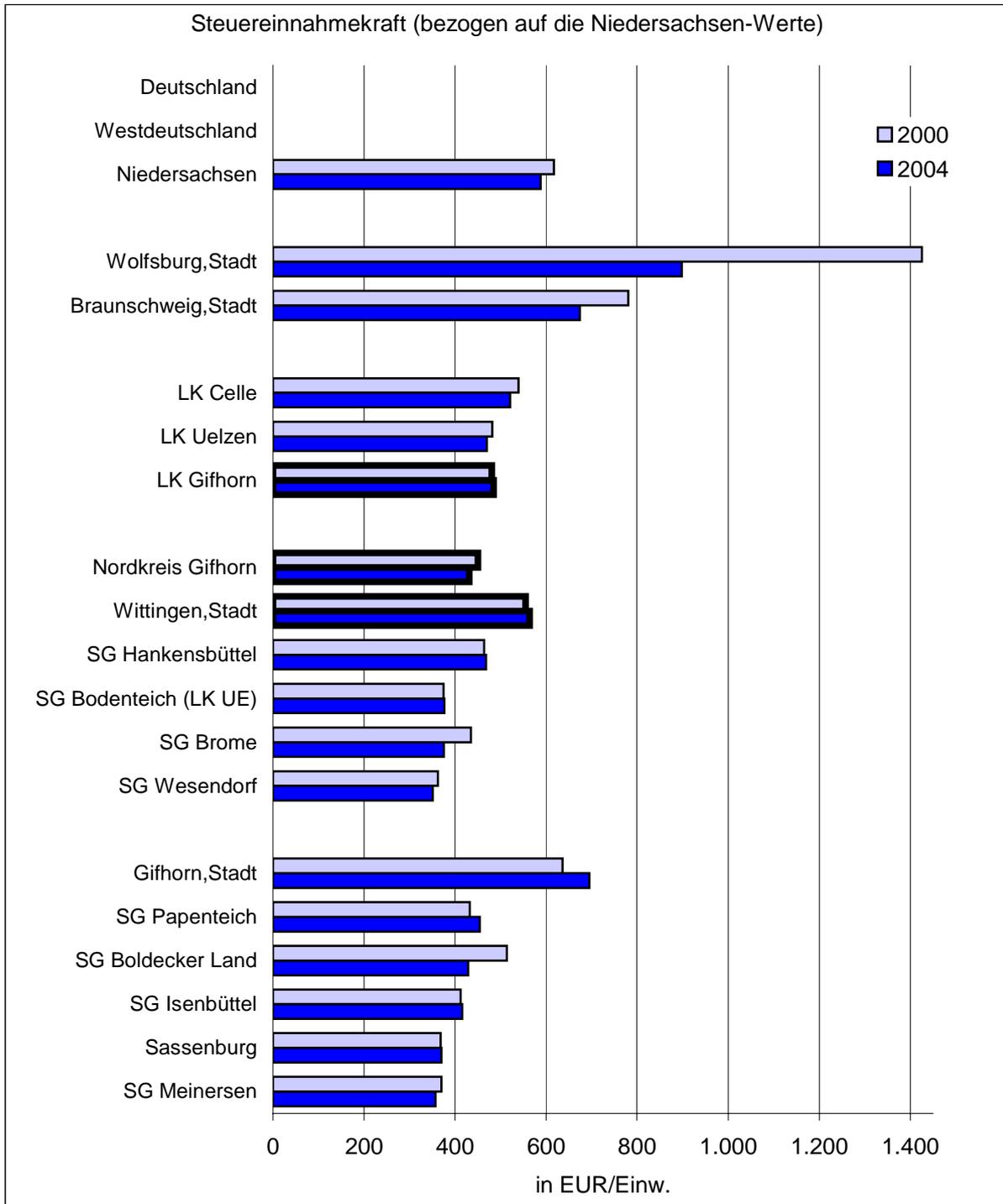
In der Steuereinnahmekraft werden die kommunalen Einnahmen der Realsteuern mit landesdurchschnittlichen Hebesätzen berechnet und damit vergleichbar gemacht. Die Steuereinnahmekraft in Niedersachsen lag 2004 um knapp 20 % unter dem Durchschnitt der westdeutschen Länder. Nach starken Einbrüchen in den Vorjahren ist die Steuereinnahmekraft von 2003 auf 2004 auf Grund der steigenden Gewerbesteuererinnahmen wieder angewachsen und liegt damit um etwa 4 % unter dem Niveau des Jahres 2000. Allerdings ist auch im letzten Jahr der (relative) Rückstand zum Bundesdurchschnitt leicht größer geworden.

Steuereinnahmekraft: mit landesdurchschnittlichen Hebesätzen normierte Steuereinnahmen

Die Steuereinnahmekraft je Einwohner der Gemeinden des Landkreises Gifhorn (73³¹) liegt um etwa ein Viertel unter dem Bundesdurchschnitt und ist damit nochmals deutlich geringer als in Niedersachsen (89). Vor allem das benachbarte Wolfsburg (138) hat allerdings eine extrem hohe Steuereinnahmekraft. Innerhalb des Landkreises haben die Stadt Gifhorn (106) und die Stadt Wittingen (85) die höchste Steuereinnahmekraft (Abb. 1.8–4).

Unterdurchschnittliche Steuereinnahmekraft

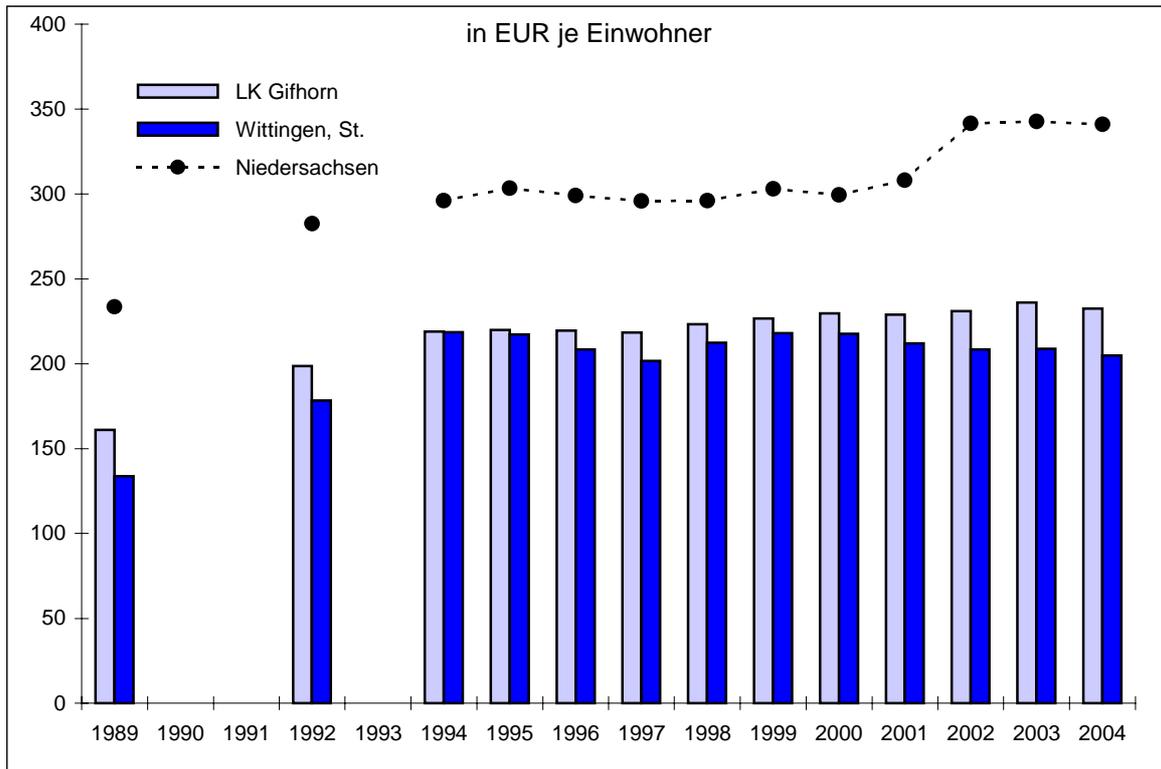
Abb. 1.8–4: **Steuereinnahmekraft 2000 und 2004**



Quelle: Kommunale Finanzstatistik des NLS – Kassenstatistik, Regionale Finanzdatenbank des NIW

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover

Abb. 1.8–6 Personalausgaben in der Stadt Wittingen, im Landkreis Gifhorn und in Niedersachsen insgesamt (Gemeindeebene)



Quelle: Kommunale Finanzstatistik des NLS – Rechnungsergebnisse, Regionale Finanzdatenbank des NIW
 NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover

nicht über Gebühr eingeschränkt. Allerdings ist in den letzten Jahren auch vergleichsweise wenig investiert worden.

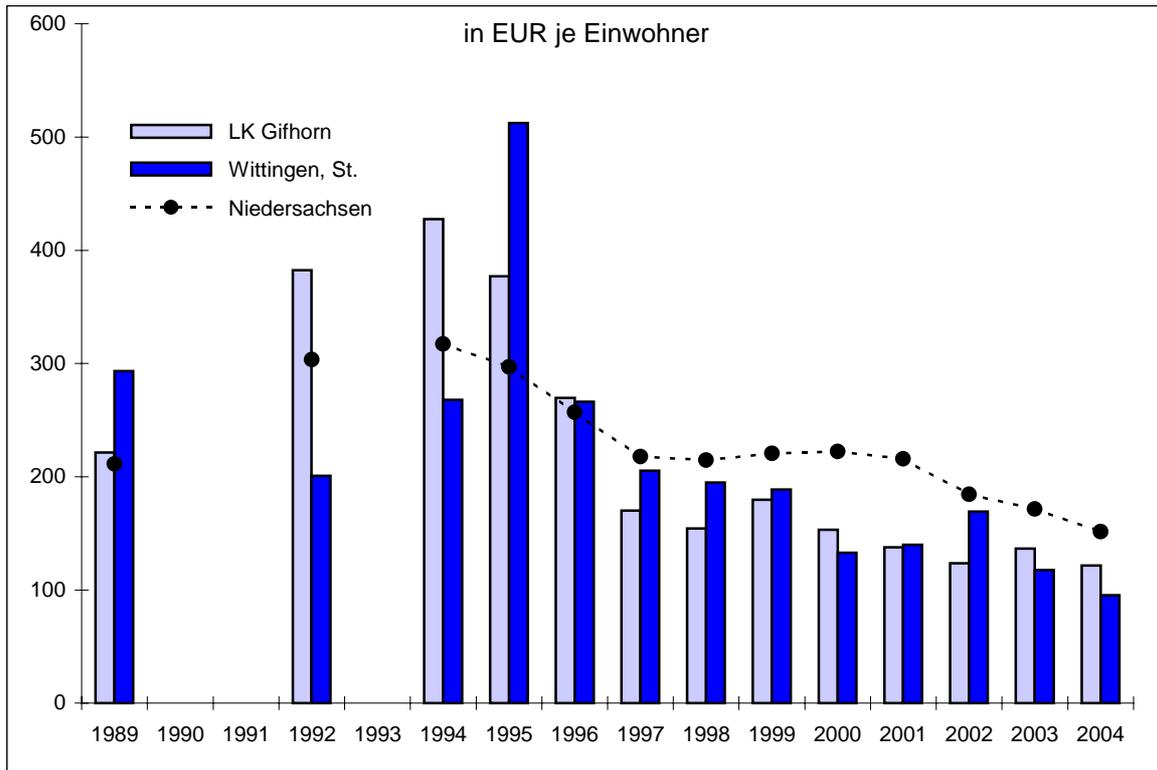
Personalausgaben

Die Personalausgaben der kommunalen Haushalte sind in den letzten Jahrzehnten fast kontinuierlich gestiegen. Vor allem von 2000 bis 2002 haben sie in Niedersachsen noch einmal gravierend zugenommen. Seit 2003 stagnieren sie bzw. sind sogar leicht rückläufig (Abb. 1.8–6).

- Auch in den Kommunen des Landkreises Gifhorn sind die Personalausgaben seit Mitte der 90er Jahre leicht, aber dennoch kontinuierlich gestiegen. Erstmals 2004 war ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Allerdings liegen die Personalausgaben auf die Einwohner bezogen beträchtlich unter dem Landesdurchschnitt.
- In der Stadt Wittingen sind die Personalausgaben (60) nochmals niedriger und zählen nach den Samtgemeinden Isenbüttel (59), Meinersen (49) und Wesendorf (48) zu den niedrigsten im Landkreis.

Insgesamt bedeuten diese geringen Personalausgaben einerseits einen sparsamen Umgang mit Personal und eine den Einnahmen durchaus angemessene Ausgabenpolitik. Andererseits kann dies auch darauf hindeuten, dass vielleicht strategische, im Sinne einer nachhaltigen Finanzentwicklung wichtige Aufgabebereiche (wie z.B. Wirtschaftsförderung) zu schwach besetzt sind.

Abb. 1.8–7 Ausgaben für Sachinvestitionen in der Stadt Wittingen, im Landkreis Gifhorn und in Niedersachsen insgesamt (Gemeindeebene)



Quelle: Kommunale Finanzstatistik des NLS – Rechnungsergebnisse, Regionale Finanzdatenbank des NIW
 NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover

In den meisten niedersächsischen Kommunen sind die Sachinvestitionen seit Mitte der 90er Jahre auf Grund der Finanzschwäche schrittweise zurückgeführt worden und weisen derzeit einen historischen Tiefststand auf (Abb. 1.8–7).

- Im Landkreis Gifhorn haben die Gemeinden seit etwa einem Jahrzehnt deutlich weniger investiert als die Gemeinden im niedersächsischen Landesdurchschnitt (der ohnehin deutlich hinter den westdeutschen Ländern zurückbleibt).
- In der Stadt Wittingen sind die Investitionen noch stärker zurückgegangen als im Landkreisdurchschnitt. In der zweiten Hälfte der 90er Jahre waren die Investitionen noch leicht höher als im übrigen Landkreis, seit Anfang des Jahrzehnts bleiben sie noch stärker zurück.

Das im überregionalen Vergleich geringe und zudem rückläufige Niveau der Sachinvestitionen lässt in starkem Maße befürchten, dass unter dem Diktat der Finanzschwäche in den letzten Jahren und Jahrzehnten zu wenig in Wohn- und Wirtschaftsstandortqualität investiert worden ist. Diese sinkende Standortattraktivität muss sich mittel- bis langfristig negativ auf die Attraktivität für Investitionen und damit auf das Wirtschafts- und Beschäftigtenwachstum auswirken. Alle Investitionsprojekte sind sorgfältig nicht nur auf ihre fiskalischen Auswirkungen, sondern auch auf ihre regionalwirtschaftlichen Wirkungen hin abzuschätzen.

2. ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG - DIE STADT WITTINGEN AUS SICHT DER BETRIEBE

Methodik und Durchführung

Im April und Mai 2006 führten die NORD/LB und das NIW im Auftrag der Stadt Wittingen eine schriftliche Befragung bei den in der Stadt ansässigen gewerblichen Betrieben und Einzelhändlern durch. Somit wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme der wirtschaftlichen Situation in der Stadt Wittingen und in ihrem Umfeld (Kapitel 1.5) vertiefte Kenntnisse über den Standort aus der Einschätzung der ansässigen Betriebe gewonnen.

Betriebs- und Einzelhandelsbefragung von April bis Mai 2006

Insgesamt wurden 235 Fragebögen an die in der Stadt Wittingen ansässigen Betriebe versandt³². Die Adressdatei wurde von der Stadt Wittingen bereitgestellt. Für die Erhebung wurden sowohl Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe als auch klassische Einzelhändler und Gastronomiebetriebe befragt. Betriebe unter 5 Mitarbeitern wurden nicht befragt.

Fragebögen verschickt (keine Vollerhebung angestrebt)

Die Anonymität der Befragung und der Datenschutz wurden gewährleistet, indem die ausgefüllten Fragebögen in einem kostenfreien Rückumschlag direkt an die Bearbeiter zurückgeschickt wurden. Mit Hilfe einer Nachfassaktion konnte bis Mitte Mai 2006 eine sehr gute Rücklaufquote in Höhe von knapp 44 % erreicht werden. Insgesamt konnten 103 Fragebögen ausgewertet werden.

44 % Rücklaufquote

Mit diesen 103 Betrieben wurden insgesamt etwa rund 2.400 Mitarbeiter erfasst. Die beschäftigungsstärksten Betriebe der Stadt Wittingen sind vertreten.

103 Betriebe mit rund 2.400 Mitarbeitern

Die Betriebsbefragung liefert Informationen über

Thematische Schwerpunkte der Befragung

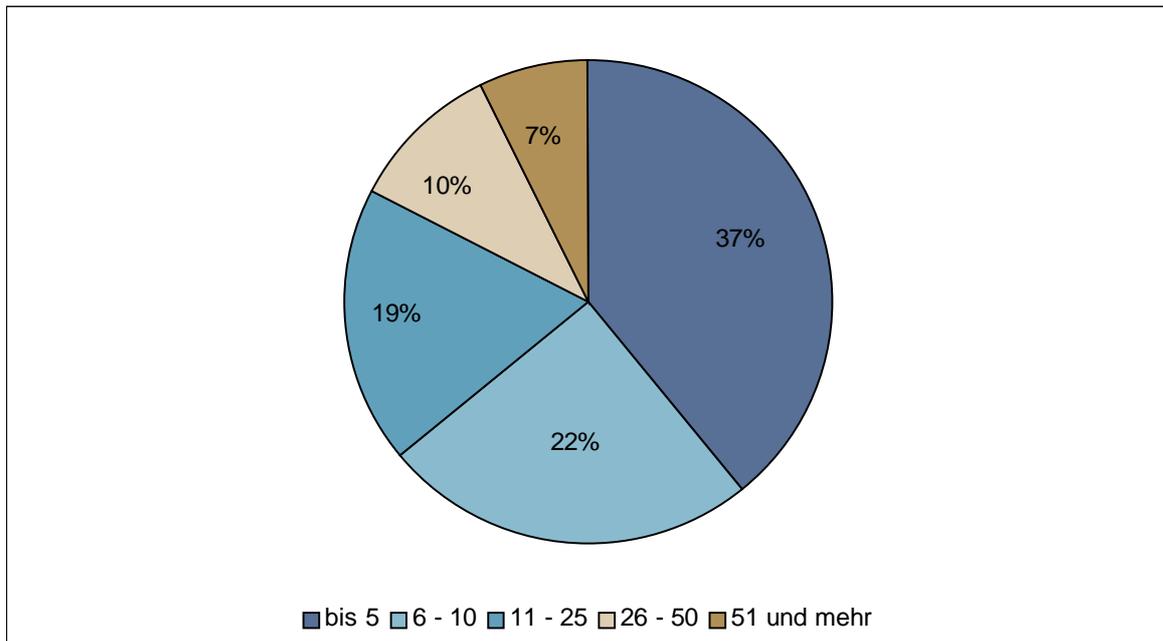
- die ansässigen Betriebe und ihre regionalen Verflechtungen (Absatz und Inanspruchnahme von unternehmensorientierten Dienstleistungen),
- deren Beurteilung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Standortfaktoren in der Stadt Wittingen,
- geplante Standortveränderungen sowie
- deren Bewertung der wirtschaftsbezogenen und wirtschaftsfördernden Dienstleistungen der Gemeindeverwaltung.

Die Betriebsbefragung bildet eine der Grundlagen für die Erarbeitung der Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung und Ausgestaltung der Wirtschaftsförderung der Stadt (Kapitel 5.2). Da in der überwiegenden Zahl der Fälle das Einverständnis der Betriebe vorliegt, können der Wirtschaftsförderung der Stadt Wittingen ferner detaillierte Informationen zur Verfügung gestellt werden, die in einer neu einzurichtenden Betriebsdatenbank eingepflegt werden sollten. Die Darstellung im Folgenden ist anonymisiert, so dass auch die Antworten derjenigen Betriebe berücksichtigt werden können, die nicht ihr Einverständnis zu einer konkreten Weitergabe ihrer betriebsbezogenen Daten gegeben haben.

Befragung liefert Material für die Handlungsempfehlungen sowie eine einzurichtende Betriebsdatenbank

³² Neben 118 Fragebögen an gewerbliche Betriebe (Industrie, Handwerk, sonstige Dienstleistungen) wurden 117 an Einzelhändler versandt und getrennt ausgewertet.

Abb. 2-2: Rücklauf nach Beschäftigtengrößenklassen (Angaben in %, n=103)



Quelle: Betriebsbefragung NIW / NORD/LB 2006

Dementsprechend werden die erfassten Betriebe nur in wenigen Fällen extern kontrolliert. Lediglich 12 der Betriebe sind Tochtergesellschaften, Zweigbetriebe oder Filialen eines Unternehmens, das seinen Hauptsitz außerhalb der Stadt Wittingen hat. Insgesamt repräsentieren die „extern kontrollierten“ Betriebe damit nur etwa ein Siebtel (330 Beschäftigte) der Beschäftigten in den befragten Betrieben. Die Unabhängigkeit von Konzernentscheidungen bei der großen Mehrzahl der Betriebe in der Stadt Wittingen muss allerdings dadurch relativiert werden, dass insbesondere Franchiseunternehmen und Einzelhandelsketten nicht geantwortet haben.

Geringe externe Kontrolle

Wirtschaftliche Situation und Beschäftigungsentwicklung

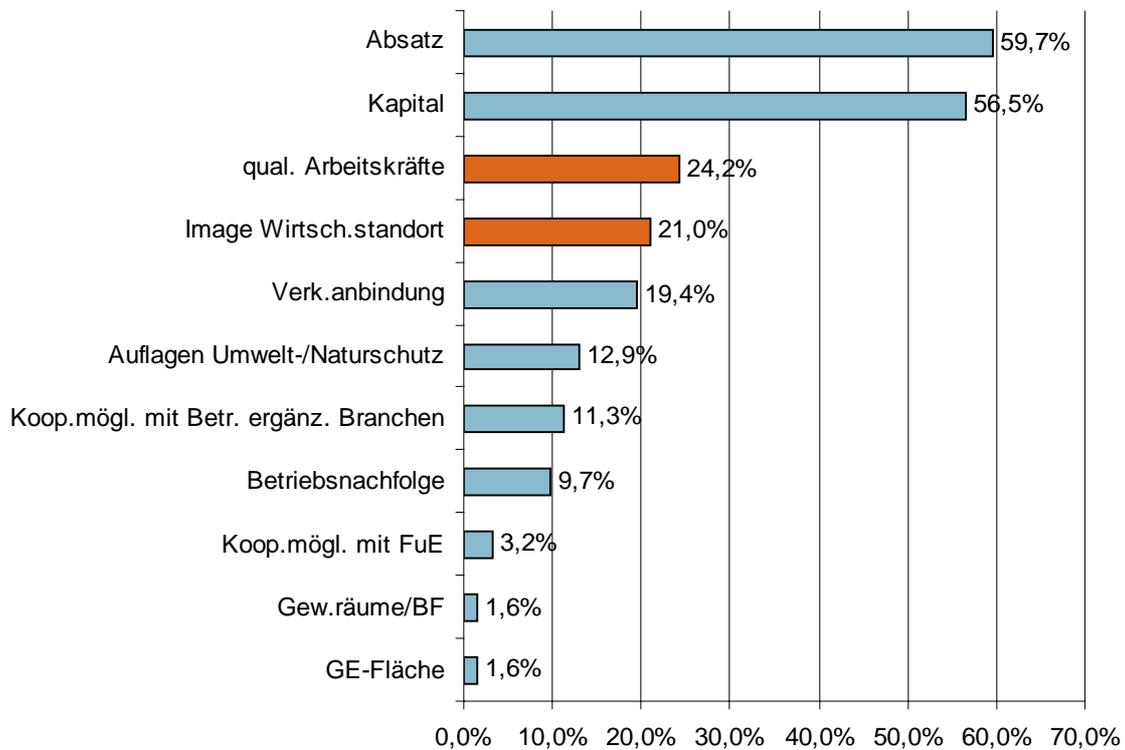
Die wirtschaftliche Situation und Beschäftigungsentwicklung der Betriebe sind in der Regel nur teilweise von lokalen Besonderheiten abhängig und spiegeln eher strukturelle und konjunkturelle Schwankungen wider, die v.a. auf nationaler Ebene ihren Ursprung finden. Die Ertragslage der Betriebe darf insofern nicht nur auf die lokalen Bedingungen zurückgeführt werden.

Wirtschaftliche Situation der Betriebe nur teilweise abhängig von lokalen Bedingungen

Die Hälfte der in der Stadt Wittingen erfassten Betriebe beurteilt ihre Ertragslage für das Jahr 2006 als „mittelmäßig“. Aufgeteilt nach Wirtschaftsbereichen war die Ertragslage im Handel, im Gastgewerbe und im Baugewerbe in Folge anhaltender Nachfragerückgänge der privaten Haushalte besonders schlecht. Demgegenüber beurteilten die Betriebe aus der Industrie (einschließlich Produzierendes Handwerk) und den „sonstigen Dienstleistungen“ ihre Ertragslage als gut.

Ertragslage im Jahr 2006 „mittelmäßig“

Abb. 2–3: Engpassfaktoren für die weitere Entwicklung der Betriebe (ohne Einzelhandel und Gastronomiebetriebe) (in %, Mehrfachnennungen möglich, n = 67)



Quelle: Betriebsbefragung NIW / NORD/LB 2006

Ertragslage in den kommenden Jahren „mittelmäßig“ eingeschätzt

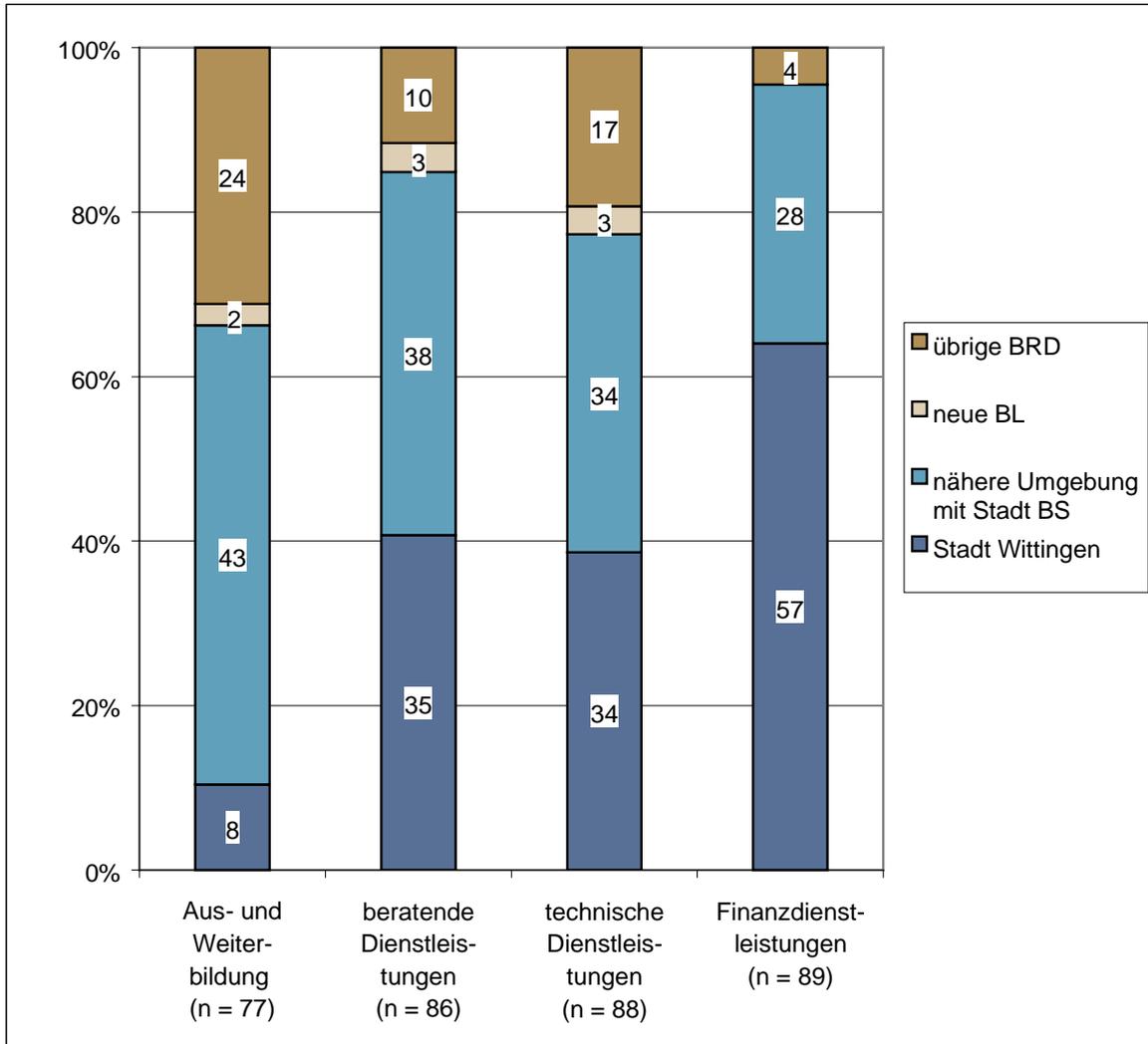
Auch für die nächsten Jahre schätzen etwa 50 % der Betriebe ihre Ertragslage als „mittelmäßig“ ein. Auffallend schlecht wird die zukünftige Ertragslage von den Betrieben des Baugewerbes auf Grund des sich fortsetzenden Abbaus von Überkapazitäten eingeschätzt. Demgegenüber erwarten die meisten Betriebe aus dem Handwerk und aus dem Bereich der sonstigen Dienstleistungen, aber auch das Gastgewerbe eine eher positive Ertragslage.

Absatz, Kapital und qualifizierte Arbeitskräfte größte Engpassfaktoren bei Industrie- und Gewerbebetrieben

Die Analyse betrieblicher Engpassfaktoren der 67 erfassten Betriebe (ohne Einzelhandel und Gastronomiebetriebe) ist nicht nur zur Einschätzung der wirtschaftlichen Situation der ansässigen Betriebe, sondern auch für gezielte Wirtschaftsförderungsaktivitäten von zentraler Bedeutung. Innerhalb der im Fragebogen vorgegebenen elf Engpassfaktoren für die weitere Entwicklung des jeweiligen Betriebes werden Engpässe insbesondere im Absatzbereich und in der Kapitalbeschaffung gesehen (Abb. 2–3). Ein weiterer wesentlicher Engpassfaktor (mit rund einem Viertel der Nennungen) sehen die Betriebe in der Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte³³. Auffallend ist, dass das Image des Wirtschaftsstandortes etwa genauso oft und noch vor der verkehrlichen Anbindung als Engpassfaktor genannt wurde. Nur für deutlich weniger Betriebe stellen die restlichen sechs Faktoren bedeutende Engpässe dar: Auflagen durch Umwelt-/Naturschutz (13 %), Koope-

³³ Diese Gewichtung deckt sich nahezu mit den Ergebnissen einer von NIW und NORD/LB im Jahr 2001 durchgeführten ähnlich strukturierten Betriebsbefragung in der Stadt Springe und der Gemeinde Uetze.

Abb. 2–5: Orte der Inanspruchnahme unternehmensorientierter Dienstleistungen (Mehrfachantworten möglich, n=103 in allen vier Bereichen)



Quelle: Betriebsbefragung NIW / NORD/LB 2006

19 Betriebe planen Standortveränderungen ...

Von den erfassten Betrieben planen etwa 19 Betriebe in den nächsten Jahren eine Standortveränderung. Von den verlagerungswilligen Betrieben stammen drei Betriebe aus der Industrie, drei weitere aus dem Handwerks- bzw. Baubereich und zwölf aus dem Dienstleistungssektor. Die überwiegende Zahl der Betriebe plant allerdings eine Standortveränderung innerhalb der Stadt Wittingen; davon sind sieben Betriebe, die eine **Erweiterung am bestehenden Standort** beabsichtigen sowie vier Betriebe, die sich **an einen neuen Standort innerhalb der Stadt** verlagern möchten (Abb. 2–6). Drei Betriebe planen die Gründung eines Zweigbetriebes. Demnach ist die Abwanderungsgefahr von ansässigen Betrieben insgesamt also als vergleichsweise gering einzustufen ³⁵.

³⁵ Die Wirtschaftsförderung der Stadt sollte aber auf die Betriebe zugehen, die eine Standortveränderung beabsichtigen und deren Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Bestandspflege und der Gewerbeflächenvermarktung aktiv begleiten (vgl. Kapitel 5.2).

Beurteilung der vorhandenen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen

Die Betriebe beurteilen die in der Stadt Wittingen zur Verfügung stehenden Industrie- und Gewerbeflächen innerhalb einer Skala von 1 bis 4 (1 = gut, 4 = schlecht) sowie fünf Kategorien wie folgt (Abb. 2–7):

Vorhandene Gewerbeflächen insgesamt zufriedenstellend beurteilt ...

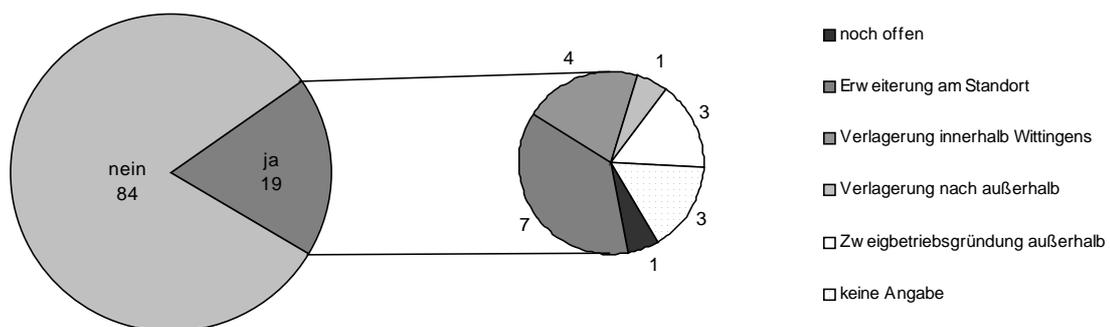
- Die **Quantität bzw. Verfügbarkeit** sowie die **örtliche verkehrliche Erschließung** der verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen wird insgesamt mit „zufriedenstellend“ bewertet (Mittelwerte 2,1 bzw. 2,4 bei n=65 bzw. n=66).
- Dagegen wird die **Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (z.B. Bundesautobahnen)** mit einem Mittelwert von 3,5 überwiegend als „schlecht“ eingestuft (n=64).
- Die **Attraktivität (z.B. Erscheinungsbild, Gestaltung, Grünflächen, Image)** der Gewerbeflächen wird nur mit dem Mittelwert 2,6 bewertet, der insgesamt nur „ausreichend“ widerspiegelt (n=66).
- Der **Preis** der verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen wird demgegenüber im Mittel mit 2,3 bewertet, also insgesamt als zufriedenstellend (n=62).

Die einzelnen Wirtschaftsbereiche beurteilen die Industrie- und Gewerbeflächen nicht auffallend unterschiedlich. Die schlechten Bewertungen bei Quantität und Attraktivität der Gewerbeflächen bzw. -räume sind vorrangig auf personenbezogene Dienstleister und Einzelhändler zurückzuführen, während die überregionale Anbindung von allen Branchen gleichermaßen als unzureichend empfunden wird.

... mangelnder Attraktivität kann und sollte seitens der Stadt begegnet werden

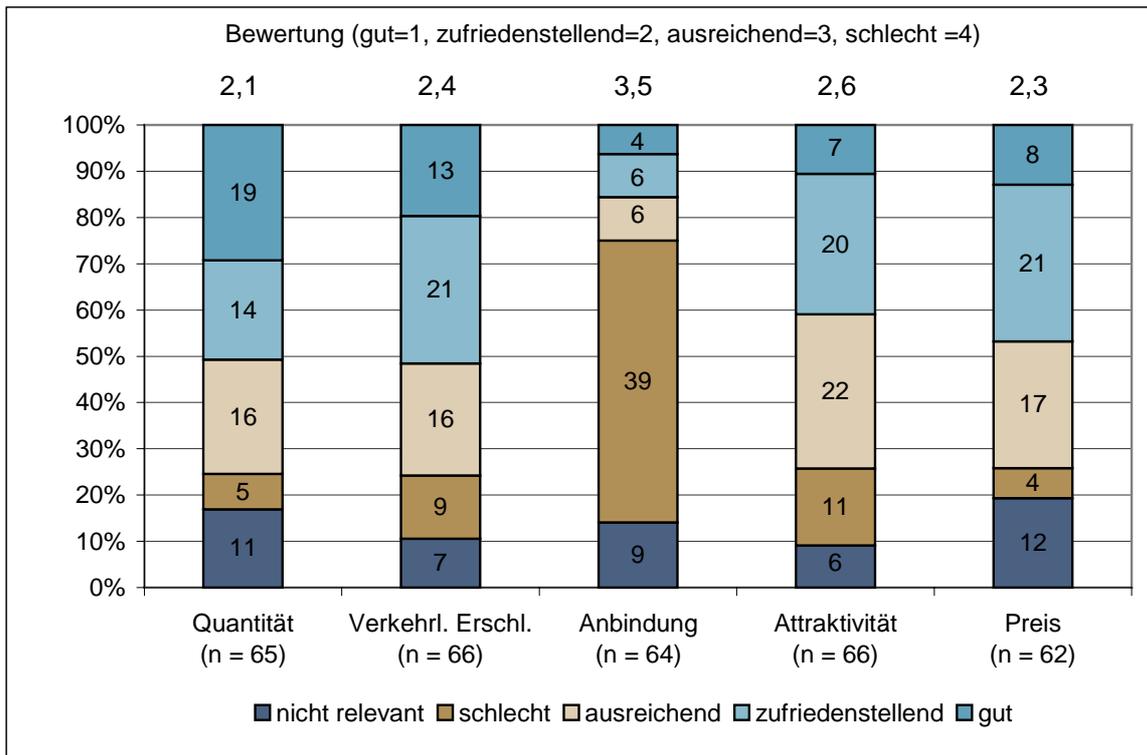
Die Beurteilung der Einzelhandelsflächen durch die Einzelhändler und Gastronomen weicht nur geringfügig von der Beurteilung der Gewerbeflächen ab. Mit einem mittleren Wert von 2,3 wird die innere verkehrliche Erschließung der Flächen nur wenig besser bewertet als durch die Gruppe der Gewerbetreibenden. Sowohl die Attraktivität (Mittelwert 2,6) wie auch der Preis (2,3) der Flächen werden hingegen etwas schlechter bewertet als bei den Gewerbeflächen (Abb. 2–8). Abweichend von der Befragung der Gewerbe- und Industriebetriebe war von den Einzelhändlern und Gastronomen die Kategorie „Parken“ zu bewerten. Mit dem Mittelwert 2,6 wird die Parksituation nur als ausreichend eingestuft.

Abb. 2–6: Geplante Standortveränderungen (absolute Angaben, n=103)



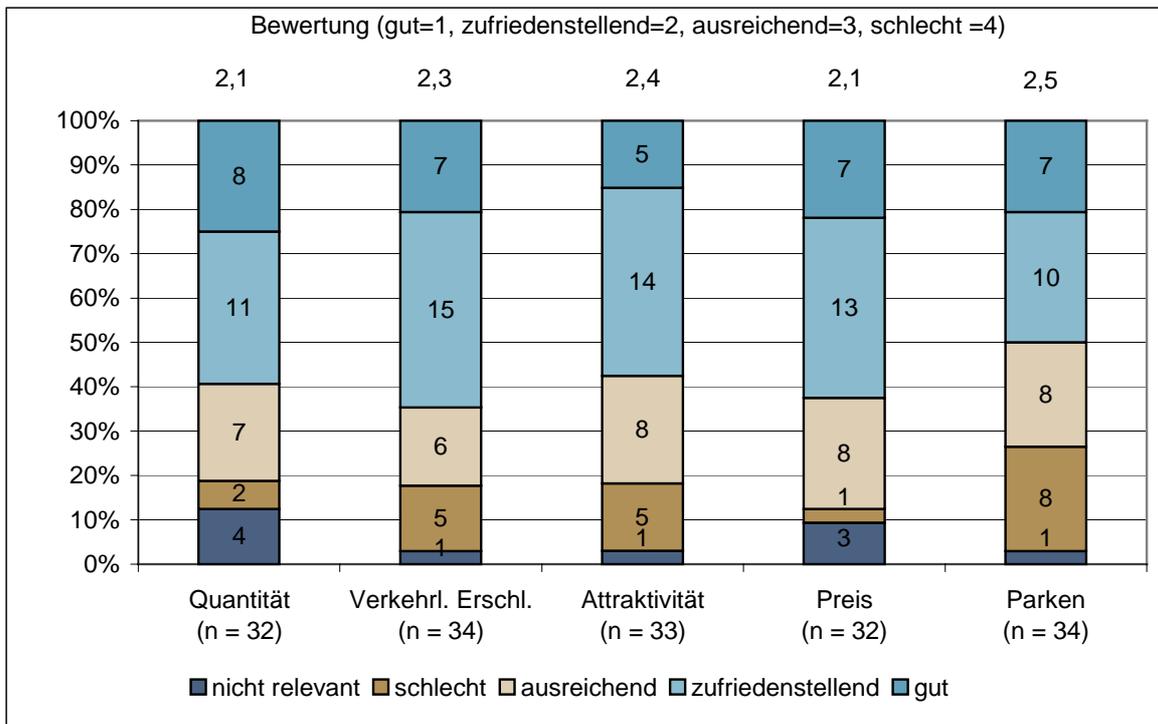
Quelle: Betriebsbefragung NIW / NORD/LB 2006

Abb. 2-7: Beurteilung der Industrie- und Gewerbeflächen



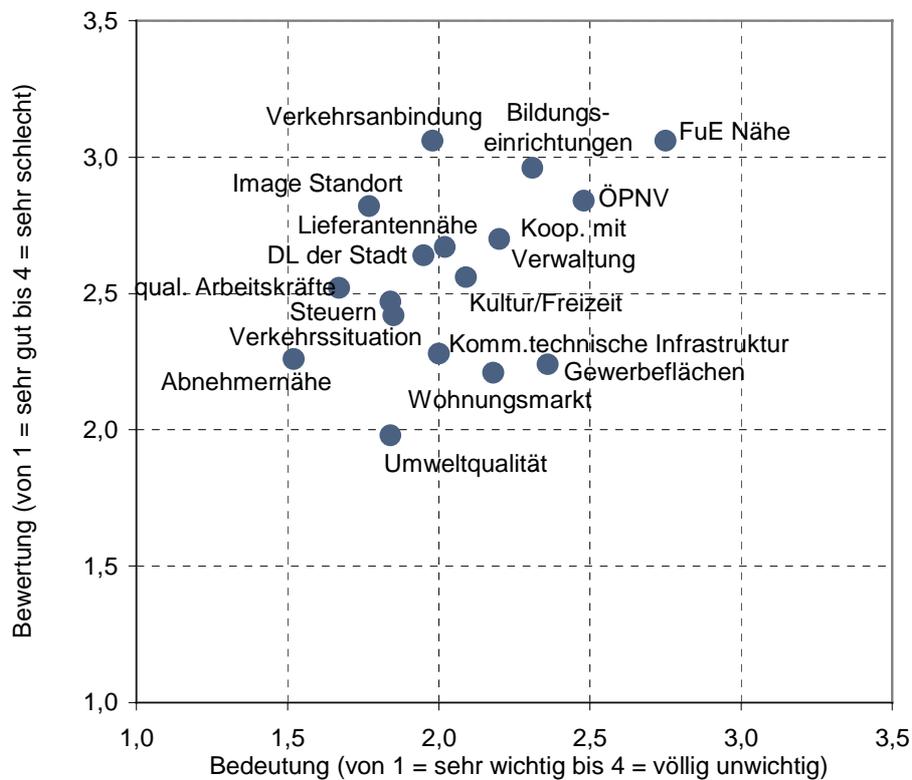
Quelle: Betriebsbefragung NIW / NORD/LB 2006

Abb. 2-8: Beurteilung der Einzelhandelsflächen



Quelle: Betriebsbefragung NIW / NORD/LB 2006

Abb. 2–9: Beurteilung und Bewertung von Standortfaktoren aus Sicht der Industrie- und Gewerbebetriebe



Quelle: Betriebsbefragung NIW / NORD/LB 2006

Beurteilung des Wirtschafts- und Einzelhandelsstandortes Wittingen

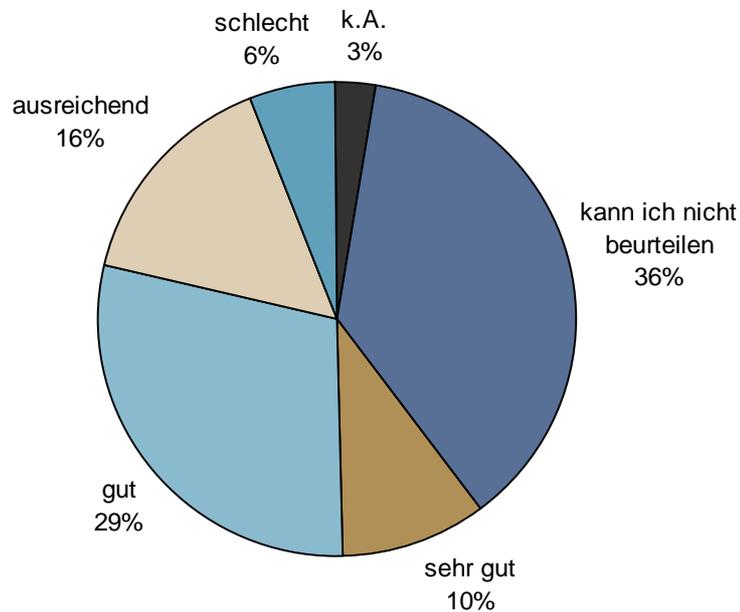
Für die Beurteilung des Wirtschaftsstandortes Wittingen haben die Betriebe eine Reihe von Standortfaktoren in Hinblick auf ihre Qualität in Wittingen mit Noten von 1 (sehr gut) bis 4 (sehr schlecht) beurteilt. Ergänzend wurde die Bedeutung dieser Standortfaktoren für den jeweiligen Betrieb abgefragt. Letzteres ermöglicht abzuschätzen, wie relevant die (eher allgemein eingestufte) Qualität eines Standortfaktors für die Bewertung des Wirtschaftsstandortes ist. Auch die Bedeutung der Faktoren konnte mit 1 (sehr wichtig) bis 4 (unwichtig) eingestuft werden (Abb. 2–9 und 2–10).

Beurteilung und Bedeutung von Standortfaktoren

In der Stadt Wittingen werden von den **Industrie- und Gewerbebetrieben** insbesondere die Standortfaktoren Umweltqualität, Wohnungsmarkt, Nähe zu Abnehmern, Gewerbeflächenangebot sowie kommunale technische Infrastruktur als besonders gut beurteilt. Die Betriebe halten für sich selbst v.a. die Nähe zu Abnehmern, die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte, das Image des Wirtschaftsstandortes, die Belastung durch Gewerbesteuer und Gebühren sowie die örtliche Verkehrssituation und die Umweltqualität für besonders wichtig (Abb. 2–9).

Gut beurteilte und wichtige Standortfaktoren

Abb. 2–11 Beurteilung der Dienstleistungen der Stadtverwaltung Wittingen (in %), n = 103



Quelle: Betriebsbefragung NIW / NORD/LB 2006

Beurteilung des Dienstleistungsangebots der Stadtverwaltung

Um eine Grundstimmung der Betriebe hinsichtlich der Dienstleistungen der Stadtverwaltung Wittingen aufzufangen, wurden sie um eine Beurteilung des allgemeinen und umfassenden Dienstleistungsangebotes (also noch nicht speziell auf Wirtschaftsförderung bezogen) der Stadtverwaltung gebeten. Etwa ein Drittel der befragten Betriebe gab an, die Dienstleistungen der Stadtverwaltung nicht beurteilen zu können (Abb. 2–11). Knapp 40 % der erfassten Betriebe schätzten das Dienstleistungsangebot als „sehr gut“ (10 %) bzw. „gut“ (29 %) ein. Rund ein Fünftel empfanden die Dienstleistungen als „ausreichend“ bzw. „schlecht“.

Allgemeines Dienstleistungsangebot der Stadt von knapp der Hälfte der Betriebe eher gut beurteilt

Die Beurteilung des Dienstleistungsangebotes der Stadt korrespondiert mit der Auswertung zur Beurteilung und Bedeutung der Standortfaktoren (Abb. 2–9 und 2-10). Nach Beschäftigtengrößenklassen betrachtet wird deutlich, dass fast die Hälfte der Betriebe unter 10 Mitarbeitern das Dienstleistungsangebot nicht beurteilen konnte. Dies lässt den Schluss zu, dass das Dienstleistungsangebot der Stadt zumindest bei kleineren Betriebe wenig bekannt ist.

Beurteilung nach Beschäftigtengrößenklassen

genutzt. Existenzgründungsberatung ist sicherlich für die überwiegende Zahl der etablierten Unternehmen nicht von Interesse und wurde deshalb von den befragten Betrieben nur vereinzelt genutzt.

- Vergleichsweise unbekannt und nur von wenigen Betrieben genutzt sind die **Fördermittelberatung bzw. Vermittlung an die Wirtschaftsförderung des Landkreises Gifhorn** sowie die **Vermittlung an die Wirtschaftsförderung des Landkreises Gifhorn bei sonstigen Spezialfragen**.

Insgesamt sind die städtischen Wirtschaftsförderungsdienstleistungen – mit Ausnahme der spezielleren Aktivitäten – vergleichsweise gut bekannt. Der hohe Bekanntheitsgrad dürfte v.a. darauf zurückzuführen sein, dass Bau- und Liegenschaftsfragen und Wirtschaftsförderung bereits seit vielen Jahren in Personalunion durchgeführt werden. Ein weiterer Grund ist neben den überschaubaren Verwaltungsstrukturen auch das Engagement des Bürgermeisters, der Wirtschaftsförderung als „Chefsache“ wahrnimmt. Dennoch sollte die Wirtschaftsförderung ihre Angebote nach außen transparenter gestalten, um die Betriebe im Sinne einer umfassenden Bestandsentwicklung noch besser betreuen zu können.

Vergleichsweise hoher Bekanntheitsgrad der Wirtschaftsförderung

3. GEWERBEFLÄCHENSITUATION UND -ENTWICKLUNG UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DES HAFENS WITTINGEN

Die Erhebung der Gewerbeflächensituation und -entwicklung in der Stadt Wittingen erfolgte in enger Zusammenarbeit und Mithilfe der Stadtverwaltung. Neben den schriftlichen Gewerbeflächenfragebögen zum Umsatz von Gewerbeflächen, zu Gewerbegebieten mit noch verfügbaren Flächen und zu Gewerbegebietsplanungen sind auch die Ergebnisse eines Workshops mit Unternehmern aus dem Hafenindustriegelände sowie die Resultate aus der im April und Mai 2006 vom NIW und der NORD/LB durchgeführten schriftlichen Betriebsbefragung in die Bewertung eingeflossen.

Quellen der Gewerbeflächenerhebung

3.1 Derzeitiges Gewerbeflächenangebot

Gegenwärtig³⁶ gibt es in der Stadt Wittingen neun Standorte mit noch verfügbaren Gewerbeflächen, die der baulichen Nutzung nach als Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) bzw. Hafen-Sondergebiet (SO) festgesetzt sind. Schwerpunktstandorte der Gewerbeflächenentwicklung sind Wittingen sowie das Hafen- und Industriegelände in Wittingen / Glüsing. Die Gewerbegebiete mit noch verfügbaren Flächen verteilen sich wie folgt auf die Ortschaften (Karte 3):

Neun Gewerbegebiete mit noch verfügbaren Flächen

- Das Gewerbeflächenangebot in der Ortschaft Wittingen konzentriert sich auf die beiden Gewerbegebiete „Celler Straße Nord“ und „Gewerbegebiet Celler Straße“ im Westen der Stadt an der B 244 sowie auf den „Wunderbütteler Kirchweg“ an der L 286 im Südwesten des Kernortes. Gemeinsam mit dem Hafen- und Industriegelände bilden der „Wunderbütteler Kirchweg“ und die Gewerbegebiete an der „Celler Straße“ die gewerblichen Schwerpunktstandorte in der Stadt Wittingen.
- Das Hafen- und Industriegelände befindet sich in der Gemarkung Glüsing direkt am Elbe-Seiten-Kanal und der B 244 am westlichen Rand des Stadtgebietes. An diesem Standort sind mittel- bis langfristig Erweiterungen geplant.
- In der Ortschaft Knesebeck befinden sich die Gewerbegebiete „Industriegebiet Knesebeck-Süd“ (Erweiterungsfläche für die Fa. Butting – Edelstahl) an der L 286 und „Fallerslebener Straße“ im Süden des Siedlungskerns.
- Die beiden kleineren Flächen in der Ortschaft Radenbeck sind Options- bzw. Erweiterungsflächen für zwei bereits ansässige Betriebe des Baugewerbes.
- Westlich des Siedlungskerns von Schneflingen befindet sich eine Optionsfläche für einen Baubetrieb.

...

... **Wittingen (3)**

... **Hafen Wittingen (1)**

... **Knesebeck (2)**

... **Radenbeck (2)**

... **Schneflingen (1)**

Diese neun Gewerbegebiete der Stadt Wittingen umfassen insgesamt gut 54 ha an verfügbaren Gewerbeflächen (Übersicht 3.1–1). Davon sind rund 24 ha der Gewerbeflächen **sofort verfügbar**. Hierzu zählen

54 ha verfügbare Gewerbeflächen, davon 24 ha sofort verfügbar

- das Hafen- und Industriegelände Wittingen (15,2 ha),
- Wunderbütteler Kirchweg (4,4 ha) und Celler Str.-Nord (2,6 ha)

³⁶ Stand: Juni 2006

Übersicht 3.1–1: Gewerbegebiete mit verfügbaren Flächen in der Stadt Wittingen

Ortsteil	Gewerbegebiet	verfügbare Fläche	davon sofort verfügb.	Beschreibung des Gewerbegebietes
Wittingen-Hafen (Glüsing)	Hafen- und Industriegelände Wittingen	15,2 ha	15,2 ha	Lage direkt an der B 244 mit unmittelbarer Wasserstraßenanbindung (Elbe-Seiten-Kanal) – größtes Gewerbegebiet der Stadt Wittingen mit 15,2 ha sofort verfügbarer Fläche – einziger Standort mit sofort verfügbarer GI-Fläche (13,0 ha) und Möglichkeiten zur Hafennutzung (2,0 ha) – öffentliches Eigentum (12,8 ha) – günstiger Flächenpreis (12,50 EUR/qm, voll erschlossen)
Wittingen	Gewerbegebiet Celler Str.	6,4 ha	0,6 ha	Lage unmittelbar an der B 244 und in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Celler Straße – Nord“ – 6,4 ha noch verfügbare Fläche, davon 5,8 ha nicht sofort verfügbar (innere Erschließung noch nicht vorhanden, voraussichtliche Verfügbarkeit frühestens 2008 / 2009) – 0,6 ha in öffentlichem Eigentum derzeit zur sofortigen Vermarktung verfügbar
Wittingen	Wunderbütteler Kirchweg	5,5 ha	4,4 ha	1,5 km Entfernung zur B 244 – Bahnanschluss ca. 1 km entfernt (Güterverkehr der OHE) – 5,5 ha verfügbar, davon 4,4 ha sofort – 1,6 ha in öffentlichem und 3,9 ha in privatem Eigentum – 1,1 ha als Optionsfläche reserviert für die Firmen Emsland Food und Saatbau- und Viehverwertung Flettmer
Wittingen	Celler Straße – Nord	2,6 ha	2,6 ha	Unmittelbar an der B 244 gelegen – 6,7 ha Gesamtgröße, von denen 4,1 ha bereits belegt sind 2,6 ha GE-Flächen in privatem Eigentum sofort verfügbar, zudem 0,5 ha ausgewiesene verfügbare Sonderflächen
Knesebeck	Industriegebiet Knesebeck-Süd	9,0 ha	0,0 ha	15 km Entfernung zur B 244 – 9,0 ha Erweiterungsfläche für die Fa. Butting – nicht sofort verfügbare GI-Fläche
Knesebeck	Fallerslebener Straße	5,8 ha	0,0 ha	15 km Entfernung zur B 244 – 5,8 ha auf Grund mangelnder Verkaufsbereitschaft der (privaten) Eigentümer nicht sofort verfügbar – Aufstellung eines B-Plans erforderlich, wenn Parzellierung der Fläche vorgenommen wird
Radenbeck	Bahnhofstraße	0,8 ha	0,8 ha	1,5 km Entfernung zur B 244 – 20 km Entfernung zur A 39 – 0,8 ha GE-Optionsfläche für ein ansässiges Bauunternehmen
Radenbeck	Wittinger Straße – Ost	0,5 ha	0,0 ha	1,5 km Entfernung zur B 244 – 20 km Entfernung zur A 39 – 0,5 ha GE-Optionsfläche für einen größeren Betrieb des Baugewerbes – nicht sofort verfügbar
Schneflingen	Schneflingen	8,0 ha	0,0 ha	14 km Entfernung zur B 244 – 8,0 ha GE-Fläche – nicht sofort verfügbar (Optionsfläche für ein ansässiges Bauunternehmen)

Quelle: Stadt Wittingen (Stand Juni 2006), eigene Berechnung

in Wittingen zwei Betriebe aus dem näheren Umfeld (Nachbargemeinden im Landkreis Gifhorn) angesiedelt. Insgesamt wird deutlich, dass der Gewerbeflächenumsatz (insbesondere auch vor 1995) zu großen Teilen aus dem lokalen oder regionalen Betriebsbestand bzw. von alteingesessenen Unternehmern bestimmt wurde. Dies gilt insbesondere für die wichtigsten und beschäftigungsintensivsten Betriebe in Wittingen (wie Butting, Neef, Wiesensee etc.).

Exakte Prognose nicht möglich

Der derzeitige und zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen innerhalb der Stadt Wittingen lässt sich nur schätzen. Unter anderem werden sich die nur schwer zu prognostizierende konjunkturelle Entwicklung und das allgemeine Geschäftsklima in Deutschland entscheidend auf die Investitionstätigkeit der Betriebe auswirken. Im Rahmen der Betriebsbefragung gaben rund 20 % der Unternehmen an, in den nächsten Jahren eine Standortverlagerung zu planen (vgl. Kapitel 2). Sieben Unternehmen werden sich voraussichtlich direkt am Betriebsstandort erweitern. Vier Betriebe planen eine Verlagerung innerhalb der Stadt Wittingen. Auf Grund der geringen Fallzahlen empfiehlt sich im Rahmen der Bestandsentwicklung eine direkte Kontaktaufnahme, um zu prüfen, ob die vorhandenen Flächen den Ansprüchen der Betriebe entsprechen.

3.3 Gewerbeflächenplanungen

Gewerbeflächenplanungen betreffen keine Konversionsflächen oder Industriebrachen

In der Stadt Wittingen gibt es keine Konversionsflächen oder größere Industriebrachen, für die seitens der öffentlichen Hand Nachnutzungsalternativen gefunden werden müssten. Insofern konzentrieren sich die Gewerbeflächenplanungen auf Flächen, die bisher ausnahmslos landwirtschaftlich genutzt werden.

Konzentration der Gewerbeflächenplanungen auf Wittingen

In der Stadt Wittingen gibt es derzeit drei Gewerbeflächenplanungen, die sich auf die beiden Schwerpunktstandorte Wittingen-Hafen und Wittingen („Wunderbütteler Kirchweg“) konzentrieren. Sie stellen Erweiterungen von bereits bestehenden Gewerbegebieten dar (Übersicht 3.3–1):

- die Erweiterung des Hafen- und Industriegeländes Wittingen (47,2 ha Bruttofläche)
- die Erweiterung des Gewerbegebietes „Wunderbütteler Kirchweg“ (12,4 ha Bruttofläche),
- Gewerbegebiet „Wittingen-Nord“ (3 ha Bruttofläche).

Erwerbsabsichten und Stand der Planungen

Die Stadt Wittingen strebt für die beiden größeren Gewerbeflächenplanungen den Erwerb der Flächen an. Das Planungsverfahren für „Wittingen-Nord“ wird auf Grund noch zu klärender städtebaulicher Fragen zur Einzelhandelsverträglichkeit und fehlender Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer derzeit nicht weiterbetrieben. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Wunderbütteler Kirchweg“ ist die Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer teilweise noch nicht geklärt bzw. abgesichert, für die Erweiterung des Hafen- und Industriegeländes Wittingen scheint die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer gesichert. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen stellt alle Gewerbeflächenplanungen dar, so dass die weiteren Verfahrensabläufe flexibel gestaltbar sind.

für das nähere regionale Umfeld hochwertigen Gewerbestandort zukünftig noch besser nutzen zu können, sind zum einen die Entwicklungsperspektiven der Binnenschifffahrt am Standort Wittingen abzuschätzen und zum anderen Konsequenzen für mögliche Infrastrukturmaßnahmen abzuleiten.

... geplante Anbindung an die BAB 39

2. Anbindung an die BAB 39:

Mit dem geplanten Bau der BAB 39 bieten sich große Chancen für die Ansiedlung neuer Unternehmen sowie die Weiterentwicklung und Diversifizierung des bestehenden betrieblichen Bestandes im Hafen- und Industriegelände. Mit der Verbesserung der überregionalen Anbindung wird dieser hochwertige Gewerbeflächenstandort nochmals deutlich aufgewertet. Daher sind die bereits aktuellen Flächenplanungen der Stadt Wittingen auf ihre Nachhaltigkeit bzw. Zukunftsfähigkeit auch im Hinblick auf mögliche neue Zielgruppen zu prüfen.

Entwicklung des Hafenstandortes Wittingen

Entstehung des Hafens

Mit der Eröffnung des Elbe-Seiten-Kanals im Jahr 1976 bot sich für den im ehemaligen Zonenrandgebiet gelegenen Standort Wittingen die einmalige Zukunftschance, am Schnittpunkt zwischen B 244, Kanal und Bahnstrecke (Celle – Wittingen) den Bau eines Hafens mit dazugehörigen Kai- und Umschlaganlagen sowie angrenzender Industrie- und Gewerbeflächen in Angriff zu nehmen, um regionalwirtschaftliche Impulse setzen zu können.

Planung und Entwicklung durch den Zweckverband Hafen Wittingen

Der 1970 gegründete Zweckverband Hafen Wittingen, der sich aus dem Landkreis Gifhorn, der Stadt Wittingen sowie den ehem. Gemeinden Hankensbüttel und Glüsingern zusammensetzte, übernahm die Planungs- und Entwicklungskosten für den Ankauf der Grundstücke, den Bau eines Hafenbeckens, Gleisanlagen, Straßenbaumaßnahmen und Entsorgungsinfrastruktur. Die Verladeeinrichtung und Lagerhäuser wurden von privaten Investoren übernommen. Die bis Mitte der 80er Jahre aufgelaufenen Gesamtinvestitionskosten beliefen sich auf rund 10 Mio. Deutsche Mark.

Betreiber- und Organisationsstrukturen

Im Jahr 1972 wurde ein weitreichender Vertrag zwischen dem Zweckverband und der neugegründeten privatgesellschaftlichen Osthannoverschen Umschlags-GmbH (OHU³⁷) abgeschlossen. Darin wurde der OHU das alleinige Umschlagrecht für den Hafen Wittingen übertragen. Mit der Auflösung des Zweckverbands Hafen Wittingen im Jahr 1985 wurde die Stadt Wittingen zum Eigentümer und alleinigen Aufgabenträger des Hafens. Seit 1988 ist die Stadt Wittingen zudem mit einem Drittel der Anteile an der OHU beteiligt. Damit können wichtige Planungs-, Instandhaltungs- und Betreiberfragen unkompliziert bearbeitet werden.

Hauptaktivitäten des Betreibers

Die Osthannoversche Umschlagsgesellschaft mbH betreibt im Hafen Wittingen Land-, Wasser- und Bahnumschlag. Die Außenstelle Wittingen hat vier Mitarbeiter und stellt umfangreiche Lagerkapazitäten von mehr als 8.000 Quadratmetern für Schütt- und Stückgut zur Verfügung. Bis Ende der 80er Jahre war der Umschlag von Salzen wichtigste Geschäftstätigkeit. Nach dem dramatischen Rückgang der Nachfrage in diesem Segment, hat sich der Umschlag im Witterger Hafen von

³⁷ die OHU ist entstanden als Tochterfirma der Osthannoverschen Eisenbahnen AG (OHE), Celle und der UNION Schifffahrts- und Lagerhaus-GmbH. Die UNION-Geschäftsanteile sind mittlerweile auf die RhenusMidgard GmbH übergegangen.

sind auch wichtige Planungen im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung nicht beeinträchtigt.

Derzeitiger Flächenengpass bei hafenauffinen Flächen

Während der Schiffsumschlag noch deutlich ausgebaut werden könnte, sind die Lagerkapazitäten der OHU und der LEVG bereits ausgeschöpft. Aktuell besteht daher eine konkrete Nachfrage nach Flächen, die sich direkt am Elbe-Seitenkanal befinden und für den Umschlag genutzt werden können. Nur eine direkte Verknüpfung zwischen Lagerflächen, Verladeeinrichtungen und Kaimauer ermöglicht eine effiziente Durchführung der Umschlagstätigkeiten (s.o.). Im Hafen Wittingen steht für derartige Nutzung nur noch eine 1,8 ha große Freifläche zur Verfügung. Der Fläche ist eine Liegestelle vorgelagert, die dem Wasserschiffverkehrsverband (WSV) unterliegt.

Interessenten für hafenauffine Nutzungen

Mit dem Ziel eines möglichst hohen Umschlags am Hafen Wittingen sollen Interessenten bestimmte Nutzungsrechte eingeräumt werden. Auch weiterhin wird eine wesentliche Aufgabe der Wirtschaftsförderung darin bestehen, Synergiepotenziale zwischen den Betrieben zu identifizieren und auszuschöpfen und Arrangements zwischen Betreiber und Lager- bzw. Speditionsbetrieben am Hafen Wittingen zu fördern.

Konsequenzen für die zukünftige Flächenpolitik

Derzeit ist auf Grund der bestehenden Flächenreserven eine Erweiterung, d.h. eine Entwicklung von Flächen südlich der Bahn, nicht sinnvoll. Wenngleich derzeit die Nachfrage nach eigentlichen Hafenterrassen nicht gedeckt werden kann, ist eine weitere Erschließung und Entwicklung von Hafenterrassen und Umschlaganlagen sowie Lagerflächen von der Stadt Wittingen derzeit ohne private Investoren allein nicht finanzierbar (Kaimauer, Gleisbild, Straßeninfrastruktur, Entsorgung). Mögliche private Umschlag- und Lagerunternehmen wie die OHU und die LEVG haben allerdings in den letzten Jahren bereits nicht unerhebliche Summen in neue Lageranlagen investiert und sich damit für längere Zeit positioniert. Allerdings sollte die Stadt Wittingen die Flächensicherung unbedingt weiterverfolgen und Flächen bei günstiger Gelegenheit ankaufen. Nur so lassen sich der Erweiterungsprozess planerisch flexibel gestalten und alle Möglichkeiten zur Einbindung privater Investoren offenhalten. Nicht zuletzt sind noch Erschließungsvarianten und Modelle für die innere Zonierung der geplanten Flächen zu prüfen.

Untersuchungsfeld	... eher Stärken	... eher Schwächen
Ausgaben	<ul style="list-style-type: none"> - Zinsausgabenniveau deutlich unter dem Landes- und Landkreisdurchschnitt („Handlungsfähigkeit in Bezug auf Zukunftsinvestitionen nicht so stark eingeschränkt wie in anderen Kommunen im Umfeld 	
	<ul style="list-style-type: none"> - Personalausgabenniveau unter dem Landes- und Landkreisdurchschnitt 	
	<ul style="list-style-type: none"> - Ausgaben für Sachinvestitionen vergleichsweise gering 	
Gewerbeflächensituation und -entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Hafens Wittingen (Kapitel 3)		
Derzeitiges Gewerbeflächenangebot	<ul style="list-style-type: none"> - Quantitativ ausreichendes GE- und GI-Flächenangebot in neun Gewerbegebieten / -standorten, überwiegend sofort verfügbar 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingeschränkte Attraktivität einiger Gewerbebetriebe (Erscheinungsbild, Image, Gestaltung, Mischung der Betriebe)
	<ul style="list-style-type: none"> - Wichtigste Gewerbeflächen im Eigentum der Stadt und als Instrument der Wirtschaftsförderung uneingeschränkt nutzbar 	
	<ul style="list-style-type: none"> - Örtliche verkehrliche Erschließung zufriedenstellend 	<ul style="list-style-type: none"> - Große Entfernung zu den Bundesautobahnen
	<ul style="list-style-type: none"> - Vergleichsweise niedrige Gewerbeflächenpreise 	
Gewerbeflächennachfrage	<ul style="list-style-type: none"> - Nur knapp 1 ha jahresdurchschnittlicher Gewerbeflächenumsatz in den letzten Jahren (davon ein großer Teil Ansiedlungen des Einzelhandels) 	
	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebe, die in den letzten Jahren angesiedelt wurden, kommen zu zwei Dritteln aus dem Dienstleistungsbereich - Herkunft der Betriebe bis auf Ansiedlungen aus dem Einzelhandel aus dem lokalen Bestand 	
Gewerbeflächenplanungen	<ul style="list-style-type: none"> - Insgesamt nachvollziehbare Gewerbeflächenplanungen (auch in städtebaulicher Hinsicht) 	
	<ul style="list-style-type: none"> - Potenzial: große Erweiterungsflächen im Hafenindustrialgebiet Wittingen (Möglichkeit zur Schaffung eines hochwertigen Gewerbeflächenangebots im Zuge der geplanten Anbindung an die BAB 39) 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer noch zu klären - Kaufoptionen vertraglich noch nicht gesichert
	<ul style="list-style-type: none"> - Flexible nachfrageabhängige Entwicklung möglich (u.a. auch Optionsflächen für die Erweiterung bestehender Betriebe) 	

5. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

5.1 HANDLUNGSFELD: STADT WITTINGEN ALS WOHNSTANDORT

Rahmenbedingungen und Handlungsnotwendigkeiten

Die Stadt Wittingen nimmt als Mittelzentrum in einer überwiegend ländlich strukturierten Region eine Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktion für die umliegenden Gemeinden wahr. Damit ist Wittingen ein vergleichsweise bedeutender Standort im Nordkreis Gifhorn. In den vergangenen Jahren wurde diese Funktion durch rückläufige Beschäftigten- und Bevölkerungszahlen etwas geschwächt. Zukünftig ist davon auszugehen, dass die Zahl der Einwohner weiter schrumpfen wird. Damit verbunden ist ein abnehmender Gemeindeanteil an der Einkommensteuer, sowie eine geringere Auslastung bestehender Infrastrukturen wie z.B. Schulen. Unter diesen Bedingungen sind auch die Aufrechterhaltung und Schaffung zusätzlicher privater Dienstleistungsangebote im Einzelhandel, in der Kultur und bei den Freizeitangeboten schwierig. Der schon bestehende Wettbewerb um Einwohner wird zwischen den Kommunen in der Region zukünftig anhalten. Trotz dieser Rahmenbedingungen eröffnen sich aber auch Chancen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Wittingen als Wohnstandort. Dazu gehören beispielsweise die Entwicklung neuer Wohnformen, die Rückführung von bisher brachliegenden Flächen in neue, die Umwelt- und Lebensqualität steigernde Nutzungen oder die stärkere Integration von älteren Menschen in gesellschaftliche Aktivitäten. Zudem ergeben sich neue Geschäftschancen für innovative Dienstleistungen z.B. für ältere Menschen, die dazu beitragen, dass die Stadt Wittingen zukünftig ein attraktiver Wohnstandort bleiben wird.

Neue Chancen für die Entwicklung Wittingens als Wohnstandort

Bei einer Entscheidung für oder gegen einen Wohnstandort spielt die gebotene Lebensqualität eine bedeutende Rolle. Die Umweltqualität, die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum oder Bauland, die Ausstattung der Stadt mit sozialen Infrastrukturen, öffentlichen und haushaltsorientierten Dienstleistungen sowie Kultur- und Freizeitaktivitäten sind nur einige Faktoren, die bei der Bewertung der Lebensqualität einer Stadt von Bedeutung sind. Ebenso wichtig sind das Vorhandensein von Bildungseinrichtungen, die Gewährleistung von Mobilität sowie eine lebendige Innenstadt usw.. Die Ansprüche an die einzelnen Faktoren variieren je nach Altersgruppe oder sozialem Milieu und unterliegen gleichzeitig dem technologischen und gesellschaftlichen Wandel. Deshalb müssen sie im Zeitablauf überprüft und ggf. den neuen Anforderungen angepasst werden.

Die Wohnstandortwahl wird durch unterschiedliche Faktoren beeinflusst

Die durchgeführten Workshops zum Wohnstandort Wittingen ergaben, dass aus der Sicht der Wittinger Bürgerinnen und Bürger der Abbau von Arbeitsplätzen ein Hemmnis für die weitere Wohnstandortentwicklung darstellt. Hier setzen die Handlungsempfehlungen zum Wirtschaftsstandort an (vgl. Kapitel 5.2), um möglichst gute Ausgangsbedingungen für die zukünftige Wirtschaftsentwicklung der Stadt zu schaffen. Darüber hinaus wurde die Innenstadt als Schwachpunkt identifiziert. Geschäftsschließungen und daraus resultierende Leerstände, die Nachfolgeproblematik, uneinheitliche Öffnungszeiten und ein unzureichender Angebotsmix tragen dazu bei, dass sich die Situation in der Innenstadt in den vergangenen Jahren nicht zum Vorteil entwickelt hat und Kaufkraft abfließt. Dennoch verfügt die

Abbau von Arbeitsplätzen und Situation der Innenstadt als Defizite benannt

Innenstadt Wittingens, mit einigen Ausnahmen über ein vergleichsweise ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild, welches grundsätzlich eine gute Ausgangssituation bietet, um die Aufenthaltsqualität in der Stadt zu steigern. Die verkehrliche Anbindung der Stadt an die umliegenden Zentren mit öffentlichen Verkehrsmitteln und auch das intraregionale ÖPNV-Angebot werden als unzureichend angesehen. Die Meinungen zum Wir-Gefühl unter den Bürgerinnen und Bürgern fallen sehr unterschiedlich aus. Während das Wir-Gefühl in den einzelnen Ortsteilen der Stadt und im Umfeld der Vereine deutlich ausgeprägt ist, scheint es in der Kernstadt Wittingen und außerhalb des Vereinslebens weniger stark vertreten zu sein.

Soziale Infrastrukturen und Lebensqualität sind Stärken der Stadt

Als positiv wurden für den Wohnstandort Wittingen die öffentlichen und sozialen Infrastrukturen bezeichnet. Mit den unterschiedlichen Schulformen, dem Krankenhaus, das mittlerweile privatisiert ist, der Bibliothek, den Angeboten der Kreisvolkshochschule, der ButtingAkademie sowie der Kinder- und Jugendakademie usw. bestehen gute Voraussetzungen für einen attraktiven Wohnstandort. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Entwicklung gilt es, diese Angebote an den zukünftigen Bedarfen auszurichten. Die Lebensqualität, vor allem mit Blick auf das ökologische und soziale Umfeld, wurde ebenso als wichtiger und positiver Aspekt des Wohnstandorts Wittingen hervorgehoben. Das Freizeitangebot zeichnet sich vor allem durch ein reichhaltiges Angebot an Sportgelegenheiten in den bestehenden Vereinsstrukturen aus. Zudem wurden die Stadthalle, die Musikschule und das Stadtfest als positive Faktoren des Wohnstandorts gewertet. Gleichzeitig wurde das Fehlen von Angeboten für Kinder und Jugendliche bemängelt und angemerkt, dass die Sport- und Kulturvereine für Einwohner jüngerer und mittlerer Alters ansprechender sein könnten.

Anpassung der Stärken Wittingens an künftige Bedarfe

Vor dem Hintergrund der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Stadt Wittingen gilt es, die benannten Stärken des Wohnstandorts weiter auszubauen und an die künftigen Bedarfe anzupassen, neue Angebote mit Blick auf die Verschiebung der Altersstrukturen in der Bevölkerung zu schaffen sowie die Schwächen, die entwicklungshemmend für die zukünftige Wohnstandortentwicklung sind, zu mildern.

Ehrenamt und interkommunale Zusammenarbeit gefordert

Angesichts knapper finanzieller Ressourcen wird die Stadt Wittingen vor diesem Hintergrund darauf hinwirken müssen, dass bei der Wohnstandortentwicklung stärker als bisher Prioritäten gesetzt werden. Es gilt künftig, das bürgerschaftliche Engagement stärker zu stützen und die interkommunale Kooperation aber auch die Zusammenarbeit mit privaten und gemeinnützigen Anbietern von Dienstleistungen zu stärken. Gelingt dies der Stadt Wittingen, dann kann der prognostizierten Bevölkerungsabnahme etwas entgegengewirkt und der Standort langfristig aufgewertet werden. Mit der Anbindung der Stadt Wittingen an das Bundesautobahnnetz können sich zudem neue Impulse für den Wohnstandort Wittingen ergeben, da die Erreichbarkeit wichtiger Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren dadurch verbessert wird. Allerdings kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich dadurch zukünftig eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung ergeben wird.

Einwohner halten

Die Empfehlungen für den Wohnstandort Wittingen setzen deshalb daran an, die Wohn- und Lebensqualität als zentrale Voraussetzung spürbar zu erhöhen, um Einwohner zu halten und in ausgewählten Nischen möglicherweise neue Einwoh-

ner zu gewinnen. Wichtige Bausteine dafür sind die Aufwertung der Innenstadt, die Bereitstellung von zielgruppenorientierten Wohnangeboten und Versorgungsstrukturen sowie Maßnahmen zur Steigerung der Lebensqualität. Als **Handlungsempfehlungen** wird dazu folgendes vorgeschlagen:

- Stärkung der Kernstadt Wittingen als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum sowie Sicherung der Versorgung in den Ortsteilen
- Zielgruppenspezifischer Ausbau des Wohnangebots und Schaffung neuer Wohnformen
- Zielgruppenorientierte Maßnahmen zur Erhöhung der Lebensqualität

5.1.1 Stärkung der Kernstadt als attraktives Versorgungs- und Dienstleistungszentrum

Die Position der Kernstadt Wittingen als Mittelzentrum mit entsprechenden Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten muss vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gestärkt und an den zukünftigen Anforderungen ausgerichtet werden. Dies ist zum einen notwendig, um ein adäquates Angebot für die ansässige Bevölkerung zu bieten und auch für die weiteren Ortsteile der Stadt Wittingen zukünftig ein attraktiver Versorgungsstandort zu sein. Eine stärkere Konzentration der Versorgungsstrukturen wird auf Grund der sinkenden Einwohnerzahlen notwendig sein. Einhergehend mit einer Verbesserung des ÖPNV-Angebots, das heißt der verbesserten Anbindung der Ortsteile an die Kernstadt, kann dies durchaus zu einer Stärkung des Mittelzentrums führen. Zur erfolgreichen Positionierung der Kernstadt Wittingen als attraktiven Versorgungs- und Dienstleistungsstandort bedarf es der Verbesserung des Angebotes und der Steigerung der Aufenthaltsqualität, der Aktivierung der Gewerbetreibenden für eine vitale Innenstadt sowie der regelmäßigen Kooperation zwischen den relevanten Akteuren.

Konzentration der Versorgungsstrukturen im Kernort

Angebot verbessern und Attraktivität steigern

Der Angebotsmix aus Einzelhandel und Dienstleistungen sowie Freizeitangeboten ist maßgeblich für die Attraktivität und Anziehungskraft der Wittinger Innenstadt. Ein ausgewogener Angebotsmix gewährleistet eine hohe Verweildauer der Kunden und trägt dazu bei, dass mehr Kaufkraft am Standort gebunden wird. Die Wittinger Innenstadt verfügt über einen noch recht ausgewogenen Branchen-Mix. Allerdings weist sie ein vergleichsweise schwaches Angebot für Jugendliche und junge Erwachsene auf. Gleichzeitig fehlen stadtnahe Treffpunkte für Jugendliche, so dass die Innenstadt von dieser Gruppe kaum wahrgenommen und frequentiert wird.

Mit Blick auf den steigenden Anteil von älteren Einwohnern bietet es sich an, Dienstleistungen, die durch Senioren nachgefragt werden soweit wie möglich in der Kernstadt zu konzentrieren, um für ihre Versorgung möglichst kurze Wege zu bieten. Die zentrale Lage des Krankenhauses, der Diakoniestation usw. ist vor diesem Hintergrund positiv zu bewerten. Ein gemeinsames Angebot oder ein Treffpunkt für Senioren wären als Ergänzung denkbar (vgl. Kapitel 5.1.3).

Eng in Verbindung mit der Frequentierung der Innenstadt steht die Beurteilung der Attraktivität. Der wenig lebendige und eher ruhige Eindruck der Wittinger Innenstadt, der auch bei der Betriebsbefragung herausgestellt wurde (vgl. Kapitel 1.4.4), wird dadurch verstärkt, dass kaum eine Außenbewirtschaftung durch die gastronomischen Betriebe vorhanden ist und insbesondere der Marktplatz kaum Verweilmöglichkeiten bietet.

Um das Angebot der Gastronomie aber auch den Branchen-Mix zu verbessern, könnten potenzielle Gewerbetreibende gezielt angesprochen werden, um sie für die Stadt Wittingen zu gewinnen. Sofern geeignete Flächen z.B. am Marktplatz zur Verfügung stehen, könnte eine Akquise einer attraktiven Gastronomie erfolgen.

Die Innenstadt Wittings zeichnet sich durch ein grundsätzlich positives Erscheinungsbild aus. Dennoch sind einige Fassaden unansehnlich und Leerstände vermitteln ein wenig attraktives Stadtbild. Da einige Gewerbetreibende nicht Eigentümer der Immobilien sind, gilt es in Zukunft auch die Immobilienbesitzer stärker in die Stadtgestaltung einzubeziehen, um die Gebäudegestaltung zu verbessern. Leerstände, die derzeit ein unattraktives Bild der Innenstadt transportieren, gilt es, auch mit Blick auf eine bessere Vermarktungsmöglichkeit, anschaulicher zu gestalten. Zu empfehlen ist darüber hinaus eine einheitliche Linie bei der Dekoration der Außenräume sowie teilweise eine schönere Gestaltung und Beleuchtung der Schaufenster. In Zusammenarbeit mit der Stadt Wittingen könnten weitere Sitzgelegenheiten geschaffen werden, die zum Verweilen einladen.

Im Rahmen des Workshops Innenstadt Wittingen wurden von den Einzelhändlern für die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt Wittings weitere Maßnahmen erarbeitet (Abb. 5.1–1). Dabei wurde deutlich, wie stark die Attraktivität der Innenstadt nicht nur von der äußeren Gestaltung sondern auch von der Vielfalt und der Qualität des Angebotes abhängt.

Abb. 5.1–1: Ergebnisse des Workshop zum Thema Innenstadt Wittingen

Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
<ul style="list-style-type: none"> - Spielgeräte für Kinder - Stadtnaher Treffpunkt für Jugendliche - Stadtmöblierung erweitern - Öffentliche Toilette - Gastronomieangebote verbessern - Belebung des Hauses Kreyenberg (Gastronomie, Freizeit, Kultur) - Einheitliche Öffnungszeiten - Beratung bieten, besonderen Service bieten - Akquise von neuen Einzelhändlern - Auf Qualitäten aufmerksam machen - Markenwaren zu attraktiven Preisen anbieten - Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten - Einheitliche Außenwerbung, Image, Profil

handel über die Kreation eines besonderen Getränks z.B. durch die Brauerei Wittinger bis hin zur Gesundheits- und Sportberatung für unterschiedliche Zielgruppen wie z.B. Senioren reichen. Wichtig für das Gelingen einer solchen Veranstaltung ist ein rundes thematisches Konzept und die Bereitschaft der unterschiedlichen Akteure daran mitzuwirken, was durch eine frühzeitige Planung und Einbeziehung gelingen kann.

**Aufwertung
des Stadtfestes**

Zu überdenken ist zudem, ob ein Stadtfest in Anbetracht der zur Verfügung stehenden Ressourcen und im Interesse der Kunden von Freitag bis Sonntag stattfinden sollte und die Einzelhändler im Rahmen dessen besondere Öffnungszeiten anbieten. Eine Verkürzung einerseits und eine Aufwertung des Programms andererseits können die Attraktivität des Stadtfestes erhöhen.

Verbesserung des Handlungsrahmens durch Kooperation**Zusammenspiel
relevanter Akteure**

Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung ist eine stärkere Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung Wittingen, dem Einzelhandels- und Gewerbeverein sowie weiteren relevanten Akteuren der Innenstadtentwicklung (z.B. Immobilienbesitzer). Viele Entscheidungen, die im Rahmen der Innenstadtentwicklung getroffen werden müssen, liegen nicht unmittelbar im Entscheidungsbereich der Stadtverwaltung. Deshalb ist es von besonderer Bedeutung, dass sich Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister, Immobilieneigentümer und andere relevante Akteure zusammen mit der Stadtverwaltung auf gemeinsame Entwicklungsziele verständigen und an einem Strang ziehen.

**Einsatz eines Innenstadt-
Managements**

Um dieses zu erreichen, wird die Etablierung eines Innenstadt-Managements vorgeschlagen, welches die Zusammenarbeit der Akteure im Sinne einer erfolgreichen Innenstadtentwicklung intensiviert. Für einen Standort in der Größenordnung Wittings bestehen u.a. folgende Varianten, ein solches Innenstadt-Management aufzubauen:

**Bildung eines Arbeits-
kreises**

Eine Möglichkeit ist die Einrichtung eines regelmäßigen Arbeitskreises mit den relevanten Akteuren, der in der Anfangsphase durch einen professionellen externen Berater begleitet und moderiert wird, um sich auf gemeinsame Ziele für die Innenstadtentwicklung zu verständigen, Probleme zu identifizieren und gemeinsame Lösungsansätze zu erarbeiten sowie Meilensteine für die Umsetzung zu setzen. Der zeitweise Einsatz eines externen Beraters trägt dazu bei, dass das Innenstadt-Management in der Anfangsphase gestärkt und eine funktionsfähige Kooperationskultur aufgebaut wird, die die Akteure vor Ort - insbesondere der Einzelhandels- und Gewerbeverein - nach einem gewissen Zeitraum mit Unterstützung der Stadtverwaltung eigenständig fortführen kann. Zudem werden die Einzelhändler im Rahmen der Wirtschaftsförderung durch die Stadtverwaltung im Rahmen der Bestandspflege betreut.

**Einsatz eines
„Innenstadt-Managers“**

Eine zweite Möglichkeit besteht darin, dass das Innenstadt-Management zusammen mit der Wirtschaftsförderung und dem Standortmarketing durch einen Angestellten der Stadtverwaltung als Aufgabe übernommen wird. Ein solches Modell erfordert, dass innerhalb der Stadtverwaltung ein geeigneter Mitarbeiter vorhanden ist, der einen Teil seiner Arbeitszeit auf das Innenstadt-Management verwendet. Zudem muss sichergestellt werden, dass sich Einzelhändler, Gastronomen,

5.1.2 Zielgruppenspezifischer Ausbau des Wohnangebots und Schaffung neuer Wohnformen

Wohnbauland ausreichend vorhanden

Die quantitative Ausstattung der Stadt Wittingen mit Wohnbauland stellt sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen keinen Engpass dar. Zukünftig ist allerdings angesichts der zu erwartenden Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten für Einpersonenhaushalte zu rechnen. Diese Nachfrage resultiert zum einen aus der wachsenden Anzahl von Single-Haushalten, aber in Wittingen insbesondere aus der Tatsache, dass mit der Alterung der Bevölkerung wieder mehr Einpersonenhaushalte existieren werden (vgl. Kapitel 1.4.2). Aufgrund der ländlich geprägten Strukturen und der noch stärker bestehenden Familieneinbindung von älteren Menschen wird die Nachfrage nach altengerechten kleinen Wohneinheiten in der Stadt Wittingen etwas weniger stark zunehmen als in einem städtisch geprägten Umfeld, aber dennoch für eine Erweiterung des Wohnungsangebots relevant sein.

Wohnangebote für Senioren

Deshalb ist zusammen mit Bauträgern oder den ansässigen Wohnungsbaugesellschaften zu prüfen, inwieweit diese Nachfrage zukünftig durch besondere Angebote gedeckt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Wohnansprüche und das Wohnverhalten der „zukünftigen Alten“ deutlich gegenüber den heutigen Anforderungen unterscheiden werden. Das Thema des betreuten Wohnens und die Akzeptanz in den späten Lebensjahren noch einmal in eine altengerechte Wohnung zu wechseln, werden zukünftig eher steigen. Die Lage dieser Wohnangebote sollte sich durch die Nähe zur Innenstadt Wittingen auszeichnen und gewährleisten, dass diese durch die Gestaltung der Wege gut erreichbar ist.

Hochwertige Lagen und neue Wohnformen

Neben dem Ausbau des Wohnangebots für Senioren ist mittelfristig zu überlegen, ob es Möglichkeiten in der Stadt Wittingen gibt, einige besonders hochwertige Baugrundstücke auszuweisen, die sich durch eine besondere Lage, einen großzügigen Zuschnitt oder die Etablierung besonderer Wohnformen (z.B. Mehrgenerationen Haus, flexible Grundrisse für Wohnungen und Häuser) auszeichnen. Die bestehenden Wohnbaulandflächen in der Stadt Wittingen besitzen kaum einzigartigen Charakter und sind somit vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und der Lage der Stadt Wittingen nur schwer zu vermarkten.

Neue Chancen durch bessere Anbindung

Mit der verbesserten Anbindung der Kernstadt Wittingen sowie der Ortsteile Kneesebeck und Vorhop durch die RegioStadtBahn im Jahr 2009 und der geplanten Autobahnanbindung der Stadt Wittingen kann der Wohnstandort etwas an Attraktivität gewinnen. Es bestehen dann bessere Chancen, besondere Wohnformen anzubieten. Hier gilt es seitens der Stadt, Bauträger und regionale Architekten zu aktivieren und Wettbewerbe zu initiieren, um kreative, umsetzbare Wohnlösungen anzubieten.

5.1.3 Zielgruppenorientierte Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität

Im Rahmen des zweiten Workshops zum Thema Wohnstandort, der in Wittingen gemeinsam mit Bürgern durchgeführt wurde, konnten erste Ansätze für Maßnahmen formuliert werden, die die Stadt Wittingen lebenswerter und attraktiver machen. Herausgearbeitet wurden Stichpunkte zu verschiedenen Standortfaktoren wie beispielsweise zum Thema „Wohnen“ oder „Bildung & Betreuung“, die aus Sicht der verschiedenen Zielgruppen betrachtet wurden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen „Familienfreundliches Wittingen“, „Wittingen attraktiv für Erwerbstätige“ sowie „seniorenfreundliches Wittingen“.

Ergebnisse des Workshop II – Wohnstandort Wittingen

Abb. 5.1.3–1: Ergebnisse des Workshop II zum Thema Wohnstandort Wittingen

	Familien	Erwerbstätige	Senioren
Wohnen Eigentum/Miete, Größe, Funktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtbildgestaltung verbessern ▪ Erhalt der älteren Bausubstanz (speziell Innenstadt) ▪ Flexible Wohnungsgrundrisse anbieten ▪ Preisgünstiges Bauland in Stadtnähe ▪ Fördermittel ausschöpfen / informieren ▪ Generationsübergreifendes Wohnen anbieten ▪ Bauträger, Projektentwickler fördern ▪ Wohnen in der Innenstadt attraktiver gestalten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attraktives Bauland / günstige Mieten in zentraler Lage > wegen Erreichbarkeit der Einrichtungen ▪ Attraktive Wohnungen für Singles, kleine Einheiten ▪ Wohnungsangebot diversifizieren ▪ Stadtentwicklungsplanung: - Wohnen mit zentralen Plätzen - Stadtzentrale „Ruinen“ sanieren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngemeinschaften für Senioren fördern ▪ Altersgerechtes Wohnen ermöglichen – barrierefreie Wohnungen ▪ Betreutes Wohnen ▪ Behindertengerechte Stadt ▪ Wohnen in den eigenen vier Wänden ▪ Unterstützung beim Umbau
Versorgung Innenstadt, Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotsvielfalt in der Innenstadt erhalten ▪ Dienstleistungen diversifizieren (Arzt, Kindergarten,...) ▪ Notarztversorgung sichern ▪ Kinderarzt wieder ansiedeln 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leerstände beseitigen, gute Übergangslösungen suchen ▪ Für alle einheitliche Öffnungszeiten, nicht nur Supermärkte ▪ Medizinische Infrastruktur in der Breite erhalten (Krankenhaus) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SoVD plant Einkaufsservice, Arztbesuche mit Senioren, Hilfe bei Behördengängen, Hilfe beim Ausfüllen von Formularen ▪ Öffnungszeiten in der Innenstadt ▪ Einkaufsmöglichkeiten konzentrieren ▪ Senioren mitnehmen – Einkaufs-Erlebnis ▪ Mobilität zu Fuß im Winter sichern
Mobilität ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stundentaktanbindung Bahn (Bus); RegioBahn ▪ Sichere (Schul-)Wege gewährleisten ▪ Radwegenetz ausbauen und verbessern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schienenverkehr mobilisieren ▪ Attraktivität des Bahnhofs steigern ▪ Fahrgemeinschaften organisieren ▪ Vertaktung, Anschlüsse verbessern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Busverbindungen für Ortschaften auch in Ferienzeiten ▪ Bürgerbus etablieren ▪ Verkehrssicherungspflicht wird z. Zt. von Bürgern und Gewerbe vernachlässigt

noch Abb. 5.1.3–1

	Familien	Erwerbstätige	Senioren
Arbeiten	<ul style="list-style-type: none"> Angebot an Arbeitsplätzen / Ausbildungsplätzen erhöhen 	<ul style="list-style-type: none"> Transparenz über Ausbildungsplätze schaffen Ausbildende Betriebe unterstützen Lehrstellenbörse Jugendliche - Betriebe 	
Bildung & Betreuung	<ul style="list-style-type: none"> Jugend- und Kinderakademie stärken Betreuungsmöglichkeiten verbessern, Ganztageskita, -schule Begegnungsmöglichkeiten schaffen Kooperation der Bildungseinrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> Genügend Kinderbetreuung Qualität der Schulen (alle Schulformen, Ganztagsbetreuung) Ferienbetreuung verbessern für Kinder und Jugendliche 	<ul style="list-style-type: none"> VHS-Kurse für Senioren anbieten DRK-Betreuung vorhanden Seniorenbeauftragter, Jugend - Senioren - Kultur - Ausschuss
Freizeit & Kultur	<ul style="list-style-type: none"> Attraktive Spielplätze und Freizeitanlagen Erhöhung der Fördermittel für Kulturangebote 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinsamen Veranstaltungskalender für die Region entwickeln Freizeitangebote Schichtarbeiter 	<ul style="list-style-type: none"> Wandergruppe anregen Senioren-sport fördern Theatergruppe für Senioren gründen Bürgersteige zur Nachtweide verbessern
Bürgerschaftl. Engagement	<ul style="list-style-type: none"> Ehrenamt fördern + fordern + kommunizieren Kooperation der Generationen (ältere Menschen -> Bildung) 		<ul style="list-style-type: none"> Tauschbörse für Haus-/Gartenarbeiten Tagesoma /-opa - Service einrichten
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> Marktplätze für Informationen Internet attraktiver machen Schnittstellen, um Zielgruppen zusammenzubringen 	<ul style="list-style-type: none"> Internetauftritt verbessern 	

Infrastrukturen an dem Bedarf verschiedener Zielgruppen ausrichten

Die gewählten Hauptzielgruppen Familien, Erwerbstätige und Senioren stellen dabei keine homogenen Personengruppen dar, sondern setzen sich aus verschiedenen „Untergruppen“ (z. B. Familien: alleinerziehende Elternteile) zusammen, die sich aus individuellen Lebenslagen, Interessen usw. ergeben und sich weiter differenzieren lassen. Gleichzeitig gibt es eine Reihe von Schnittstellen, so sind einige der Erwerbstätigen sicher auch in der Gruppe der Familien wieder zu finden. Wiederum gibt es Themen, die durch alle drei Hauptgruppen ähnlich bewertet werden, dazu gehört beispielsweise die Situation in der Innenstadt Wittingens aber auch die Beurteilung der Mobilitätsangebote (vgl. Abb. 5.1–1). Die folgenden Handlungsempfehlungen zielen darauf ab, den Wohnstandort für diese Hauptzielgruppen attraktiver zu machen. Die größte Herausforderung wird es dabei für die Stadt Wittingen sein, weitestgehend auf bestehenden Strukturen aufzubauen (sei es unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Infrastrukturen oder der existierenden Dienstleister) und diese flexibel umzunutzen oder anzupassen, wenn

- Zahlreiche Kommunen haben sich im Hinblick auf ihr Gewerbeflächenangebot neu positioniert und so den Wettbewerbsdruck unter den Wirtschaftsstandorten erhöht.
- Die Gewerbeflächenpolitik steht zudem vor der grundsätzlichen Problematik, dass Unternehmen in der überwiegenden Zahl der Fälle nur sofort verfügbare Flächen in ihre Standortentscheidungen einbeziehen. Aus diesem Grund müssen die Städte und Gemeinden mit ihrem Angebot in Vorleistung treten sowie eine vorausschauende Gewerbeflächenpolitik betreiben. Insgesamt stehen die Kommunen angesichts der gravierenden Haushaltsprobleme und geringer werdender Fördermittel vor dem Problem, den Herausforderungen einer angebotsorientierten Gewerbeflächenpolitik gerecht zu werden.

Ausreichendes Angebot bei moderatem Umsatz

Die Ergebnisse der Gewerbeflächenenerhebung haben gezeigt, dass das Flächenangebot vor dem Hintergrund des in der Vergangenheit vergleichsweise geringen Umsatzes an gewerblichen Flächen quantitativ ausreichend ist. Für einen Großteil des Flächenumsatzes der letzten Jahre zeichnete sich v.a. der großflächige Einzelhandel verantwortlich. Diese Sonderentwicklung wird sich – nicht zuletzt auf Grund stadtplanerischer Überlegungen zur Einzelhandelsverträglichkeit – voraussichtlich nicht mehr in diesem Maße fortsetzen.

Zusätzliche Optionsflächen als Puffer

Im Sinne einer aktiven Bestandsentwicklung wurden mit der Ausweisung von Optionsflächen bereits die planerischen Voraussetzungen für beabsichtigte Erweiterungen bestehender Betriebe geschaffen. Darüber hinaus bietet die Stadt ein großes Angebot an sofort verfügbaren Flächen (vgl. Kapitel 3). Einen konkreten Engpass gibt es derzeit nur im Hafen-Industriegebiet bei der Belegung einer Fläche mit direktem Wasserzugang für eine hafenauffine Nutzung. Insgesamt schätzen die Betriebe die Ausstattung mit Gewerbeflächen als gut ein (vgl. Kapitel 2 Betriebsbefragung).

Handlungsbedarf eher bei der Attraktivitätssteigerung der Gewerbegebiete

Ein größerer Handlungsbedarf besteht dagegen bei der Attraktivitätssteigerung ausgewählter Gewerbegebiete sowie der zukünftigen Bereitstellung hochwertiger Flächen. Bisher wurden keine besonderen baulich-gestalterischen Maßnahmen bei der Gewerbeflächenentwicklung ergriffen. Auch sind die Gewerbegebiete in der Vergangenheit nicht hinreichend zielgruppenspezifisch ausgerichtet und belegt worden. Dies gilt insbesondere für das Hafen- und Industriegebiet, das in Teilen optisch wenig ansprechend ist. Der aktuelle Flächenengpass ist nicht zuletzt ein Ergebnis suboptimaler Zonierung und Belegung der Flächen Ende der 70er bzw. Anfang der 80er Jahre.

Strategien und Handlungsempfehlungen

Handlungsbereiche für die künftige Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik

Vor dem Hintergrund der o.g. Handlungserfordernisse wird die Umsetzung einer langfristig und strategisch ausgerichteten Gewerbeflächenpolitik empfohlen, die sich in drei Handlungsbereiche gliedert:

- eine **nachfragegerechte Sicherung und Entwicklung** von Gewerbeflächen, die sich im Sinne einer langfristigen Flächenstrategie in die neu entstehenden Verkehrsinfrastrukturen (A 39, Anschlussstelle, Ortsumgehung) einbettet und städtebauliche Aspekte berücksichtigt,

Strategische Flächensicherungspolitik

Um die Gewerbeflächenplanungen entsprechend der tatsächlich auftretenden Nachfrage flexibel und sukzessive umsetzen zu können, ist eine vorausschauende Flächensicherungspolitik erforderlich. Dies kann den frühzeitigen Erwerb, zumindest aber die Sicherung von Flächen beinhalten. Bedingung hierfür ist allerdings die Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer der Flächen, die nicht in jedem Fall geklärt oder zugesichert ist. Wenn die Flächen nicht frühzeitig von der Stadt angekauft werden sollen bzw. können, so ist es umso wichtiger, den Kontakt zu den privaten Eigentümern herzustellen und zu halten. Wenn möglich, sollten Kaufoptionen vertraglich gesichert werden, um die Kapitalbindung im Rahmen einer optimalen Bevorratungsstrategie möglichst gering zu halten. Die folgenden Planungsprozesse (bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes) und Erschließungsmaßnahmen lassen sich so flexibler gestalten. Nicht zuletzt garantieren niedrige Ankaufspreise den preisgünstigen Verkauf voll erschlossener Flächen an den Nachfrager.

Bisher verfolgte Strategie weiterverfolgen und Planungen nachfragegerecht und flexibel realisieren

Die bisher verfolgte Gewerbeflächenstrategie sowie die konkreten Gewerbeflächenplanungen und -erweiterungen der Stadt Wittingen (vgl. Kapitel 3) sind nachzuvollziehen, werden der Struktur und der Entwicklung des Wirtschaftsstandortes gerecht und sollten im Wesentlichen wie vorgesehen realisiert werden. Dabei kann die Entwicklung der geplanten Flächen – entsprechend der geringen Umsatzzahlen und der stark einzelfallbezogenen Entwicklungsabsichten von Unternehmen in Außenbereichen – ohne größere Schwierigkeiten an der zukünftigen Nachfrage ausgerichtet und vergleichsweise kurzfristig sowie flexibel angepasst und umgesetzt werden. Die konkreten Gewerbeflächenplanungen der Stadt Wittingen decken langfristig den zu erwartenden Flächenbedarf. Weitere Gewerbeflächen müssen folglich auf lange Sicht nicht geplant und entwickelt werden.

Attraktivitätssteigerung von ausgewählten Gewerbegebieten**Angemessene Attraktivitätssteigerung**

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Betriebsbefragung wird eine den finanziellen Rahmenbedingungen angemessene Attraktivitätssteigerung der Gewerbegebiete empfohlen. Insbesondere sollte schon bei der Erschließung künftig geplanter Gewerbegebiete besonderes Augenmerk auf ein hochwertigeres Erscheinungsbild gerichtet werden. Planungsfehler bei der Zonierung oder Belegung von Flächen prägen auch Jahre danach das Erscheinungsbild und folglich auch das Image eines Gewerbegebietes.

Belegung der Flächen mit Augenmaß

Ein stark branchenbezogenes Nutzungs- und Belegungskonzept lässt sich auf einen kleineren Standort wie Wittingen auf Grund der fehlenden kritischen Masse nicht umsetzen. Dennoch ist eine vorausschauende Flächenbelegungspolitik, d.h. eine Unterteilung der Gewerbegebiete für Betriebe mit hochwertiger und anspruchsvoller Gebäude- und Grünflächengestaltung einerseits und eher störenden, stark emittierenden Betrieben andererseits unbedingt erforderlich. Eine sinnvolle Belegung der Gewerbegebiete bzw. Gewerbeplanungen setzt allerdings einen „langen Atem“ und die entsprechende politische Rückendeckung voraus, wenn es bspw. um die Belegung von sog. „Filetstücken“ geht. Eine vorausschauende Belegung ist für alle drei wichtigen Gewerbegebiete gleichermaßen anzuraten.

sammeln (u.a. Entwicklungsvorstellungen, Probleme, Verkaufspreise), um sie auch weiterhin in eine Vermarktungsstrategie mit einzubeziehen.

Vermarktungsstrategie

Die wichtigsten Aspekte einer Vermarktungsstrategie für die Stadt Wittingen sind im Folgenden kurz skizziert:

Vermarktung mit Augenmaß

- Eine offensive überregionale Vermarktungs- und Ansiedlungsstrategie ist für die Stadt Wittingen nicht zu empfehlen. Angesichts der nur sehr geringen Effekte, die zu erwarten wären, lassen sich die für eine Ansiedlungskampagne erforderlichen hohen Kosten für Werbung und Personal nicht rechtfertigen. Eine effektive regionale bzw. überregionale Vermarktung sollte erst bei einer großflächigen Erweiterung des Hafenindustriegebietes mit direkter Autobahnanbindung in Angriff genommen werden. Regionale bzw. überregionale Vermarktungsansätze sollten wenn möglich in Kooperation mit dem Landkreis oder anderen Institutionen erfolgen (DIE REGION – Marketinggesellschaft im Großraum Braunschweig mbH, IHK, IPA etc.).

Aktive und zielgruppenorientierte Vermarktung

- Vielmehr sollte sich die Vermarktungsstrategie am Bestand orientieren. So könnte sich die Gestaltung der Vermarktungsinstrumente (Broschüre, Internet) an den wichtigsten Zielgruppen ausrichten und die einzelnen Gewerbegebiete profilieren (bspw. Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes mit Erweiterungsabsichten, Verlagerung; kleinere Handwerksbetriebe; Einzelhandel; Lager- und Speditionsbetriebe; stark emittierende Betriebe etc.). Für die Vermarktung müssen die Gewerbeflächenbedarfe bei den ansässigen Betrieben frühzeitig erkannt werden. Eine Vermarktung sollte nicht nur reaktiv geschehen, sondern auch aktiv (permanente Kontakte, Betriebsbesuche, Wirtschaftsstammtische, Informationsnewsletter, lokale Pressearbeit, Hinweisschilder für bestehende und entstehende Gewerbegebiete an den Straßen, Gewerbegebietsfeste o.ä.), um rechtzeitig potenziellen Abwanderungsgefährdungen zu begegnen und den Betrieben innerhalb der Stadt neue Gewerbeflächen vermitteln zu können.

Prioritäten setzen bei Flächenvermarktung

- In einer Vermarktungsstrategie sollte allerdings vermittelt werden, dass die Stadt ein differenziertes Angebot an Flächen mit unterschiedlichen Standortqualitäten vorhält. Nicht alle Gebiete können als hochwertige Flächen vermarktet werden. Daher erscheint hervorgehobene Präsentation der drei wichtigsten Gewerbegebiete (Hafen Wittingen, Wunderbütteler Kirchweg, Celler Straße Süd / Nord) auf der städtischen Website sowie in KomSIS sinnvoll. Optionsflächen für konkrete Betriebe sowie nicht sofort verfügbare Flächen sollten nicht eingestellt werden bzw. mit einem Hinweis versehen werden.

Niedrige Verkaufspreise als Standortvorteil

- Den Betrieben werden bisher niedrige Verkaufspreise geboten. Dies kann grundsätzlich als Standortvorteil gewertet werden. Mit der Anbindung an die BAB 39 wird sich die Standortqualität der Gewerbegebiete (insbesondere des Hafenindustriegebietes) deutlich erhöhen, so dass zukünftig auch gestaffelte Preiskategorien in Abhängigkeit von der Nähe zur Autobahnanschlussstelle angedacht werden sollten.

nach einigen Tagen, ob noch Informationen nachgeliefert werden können bzw. ob Interesse besteht, ist sinnvoll. Nicht zuletzt sind die Erfahrungen und (Hinter-)Gründe für eine Ansiedlung bzw. eine Nichtwahrnehmung des Angebots zu dokumentieren.

**Nicht nur „Endprodukt“
Gewerbefläche, sondern
auch flankierende Dienst-
leistungen der Stadtver-
waltung**

Bei der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung geht es also nicht ausschließlich um das „Endprodukt“ in der Form einer Gewerbefläche. Der Wirtschaftsförderer (vgl. Kapitel 5.2.2) als nach außen auftretender zentraler Ansprechpartner der Stadtverwaltung und die übrigen relevanten Mitarbeiter müssen den (potenziellen) Gewerbeflächennachfragern parallel auch einen dienstleistungsorientierten Service bieten. Bei Anfragen muss der Wirtschaftsförderer dem Nachfrager die erforderlichen Informationen schnell bereitstellen und als kompetenter Berater zur Verfügung stehen. Während des Standortverlagerungsprozesses bleibt der Wirtschaftsförderer für die Betriebe der zentrale Ansprechpartner und Lotse bei Anträgen und Genehmigungen. Die Prozesse im Rahmen der Gewerbeflächenveräußerung und der Genehmigung von Bauanträgen sollten mit Unterstützung der Landkreiswirtschaftsförderung und den jeweiligen Ämtern möglichst schnell abgeschlossen werden.

Intensivierung der arbeitsteiligen Kooperationen und Optimierung der internen Organisation

Vermittlung in spezialisierten Aufgabenbereichen an kompetente Kooperationspartner

In spezialisierten Aufgabenbereichen wie der Fördermittelberatung, Existenzgründungsberatung, Qualifizierungs- und Beschäftigungsförderung oder Innovations- und Technologieförderung treten sehr individuelle Beratungsbedarfe auf. Das entsprechende Wissen kann von der gemeindlichen Wirtschaftsförderung aufgrund der eingeschränkten personellen Ressourcen nicht vorgehalten und permanent aktualisiert werden. Daher sollte bei Anfragen in diesen speziellen Aufgabenbereichen jeweils an kompetente Kooperationspartner außerhalb der Verwaltung verwiesen und vermittelt werden. Hier ist in erster Linie die Wirtschaftsförderung des Landkreises Gifhorn zu nennen, die in den o.g. Bereichen wiederum auf spezialisierte Beratungsnetzwerke zurückgreifen kann, aber auch die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, die Handwerkskammer, die Landwirtschaftskammer sowie ansässige Kreditinstitute und die Arbeitsverwaltung. Diese „Schnittstellen“ sind weiter auszubauen.

Wirtschaftsförderung als Chefsache

Die Auffassung, dass Wirtschaftsförderung als „Chefsache“ wahrgenommen werden muss, sollte weiterhin Bestand haben. Neben dem Hauptverwaltungsbeamten ist allerdings ein zentraler Ansprechpartner wichtig, der alle planerischen Details kennt, mit der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung betraut ist und als Vertreter des Hauptverwaltungsbeamten in allen Wirtschaftsförderungsfragen fungiert. Die gegenwärtigen Strukturen innerhalb der Verwaltung bieten bereits die Grundlage für die Weiterführung dieses Modells. Darüber hinaus ist die Verwaltung insgesamt hinsichtlich der Bedeutung der Wirtschaftsförderungsaufgabe noch stärker zu sensibilisieren.

Wirtschaftsförderer als zentraler Ansprechpartner nach außen ...

Der „Wirtschaftsförderer“ muss nach außen als zentraler Ansprechpartner für die Betriebsbelange auftreten („One-Stop-Agency“, „Kümmerer“). Dies bedeutet, dass den Unternehmen alle wichtigen Verwaltungsdienstleistungen aus einer Hand angeboten werden. Dies sollte auch die Benennung eines „Wirtschaftsförderers“ beinhalten, der sowohl nach außen zu den Unternehmen, als auch nach innen zur Stadt- und Kreisverwaltung als zentraler Ansprechpartner wahrgenommen wird.

... Unterstützung durch andere Dienststellen der Verwaltung noch mehr ausnutzen

In der Innenorganisation der Stadtverwaltung verbleiben die Bearbeitungszuständigkeiten bei den einzelnen Bereichen, auf die der Wirtschaftsförderer schnellen Zugriff haben sollte. Die Unterstützung durch andere Dienststellen sollte noch intensiver ausgenutzt werden, damit sich der Wirtschaftsförderer neben anderen Tätigkeiten (i.d.R. Bau- und Liegenschaftsangelegenheiten) auf die eigentlichen Wirtschaftsförderungsaufgaben konzentrieren kann.

Personelle Aufstockung im Bereich Wirtschaftsförderung prüfen

In Abhängigkeit von den zukünftig wahrzunehmenden Aufgaben und auszuübenden Tätigkeiten der Bestandsentwicklung und Unternehmensbetreuung (z.B. Organisation und Durchführung regelmäßiger Betriebsbesuche, Veranstaltung eines Wirtschafts- und Unternehmerstammtisches) ist die personelle Aufstockung (halbe Stelle) zu prüfen. Zumindest aber sollten für diese vergleichsweise aufwändigen Aufgabenbereiche ausreichend Kapazitäten in den bestehenden Ämterstrukturen bereitgestellt werden.

rung der Landkreiswirtschaftsförderung zusammentrifft, könnte zum einem zu verbessertem Austausch der Städte und Gemeinden in Wirtschaftsförderungsangelegenheiten beitragen, Gemeinsamkeiten zwischen den Städten und Gemeinden fördern und einseitiges Konkurrenzdenken überwinden:

- laufende Projekte in der Wirtschaftsförderung,
- gemeinsame Suche nach Lösungen, um bspw. abwanderungsgefährdete Betriebe im Landkreis zu halten,
- Planungsstände wichtiger Gewerbeflächen,
- Ansiedlungserfolge und Unternehmensentwicklungen,
- Weiterentwicklung der Arbeitsteilung unter Städten, Gemeinden und Landkreis,
- Ansatzpunkte für weitere interkommunale Kooperationsmöglichkeiten (auch bei anderen kommunalen Aufgaben),
- Informationsaustausch bezüglich übergeordneten Kooperationen (bspw. der Projektregion Braunschweig GmbH, Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen) zur besseren Positionierung in anspruchsvollen Kooperationsprojekten sowie
- Beteiligung an Job- und Qualifizierungsprojekten in Zusammenarbeit mit dem Landkreis bzw. der Projektregion Braunschweig GmbH.

fallweise auch fachkundige Experten hinzugezogen werden, die Best-practice Beispiele einbringen und somit den Ideenpool vor Ort anregen.

Ansätze für ein Leitbild

Im Rahmen des Workshops Wohnstandort Wittingen wurden bereits Ansätze für ein Leitbild als Orientierung für die zukünftige Entwicklung des Wohnstandorts zusammengetragen (Abb. 5.3–2).

Abb. 5.3–2: Ansätze eines Leitbildes für die Weiterentwicklung des Wohnstandortes

Ein Leitbild für Wittingen
Wir wollen den Wohnstandort Wittingen stärken und für die Zukunft lebenswert gestalten. Unser Ziel ist es,
<ul style="list-style-type: none"> - ein attraktiver Wohnstandort für ältere Menschen zu sein - eine hohe Lebensqualität zu wahren - ein familienfreundliches Betreuungs- und Bildungsangebot bereitzustellen - die Erreichbarkeit der Stadt zu verbessern - das Mittelzentrum funktionsfähig zu halten - die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen und mehr Kaufkraft anzuziehen - ein attraktiver Wohnstandort für junge Familien zu sein - die ländlichen Strukturen zu stärken und ländliche Ressourcen für die wirtschaftliche Entwicklung zu nutzen - Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen

Quelle: Workshopergebnis

Professionelle Moderation eines Leitbildprozesses

Diese Ansätze können aufgegriffen werden und zusammen mit den Handlungsempfehlungen im Rahmen des Leitbildprozesses weiter konkretisiert werden. So kann die Stadt zusammen mit den Einwohnern einerseits und mit den Unternehmern andererseits das Produkt „Stadt Wittingen“ kontinuierlich verbessern sowie die Umsetzungsmöglichkeiten der Handlungsempfehlungen ausloten. Der Leitbildprozess sollte professionell moderiert werden und als Ergebnis eine Prioritätensetzung und Umsetzungsverantwortliche für die Empfehlungen und Projekte beinhalten. Das Leitbild sollte in kurze Worte gefasst sein und ein Bild in den Köpfen erzeugen.

In gleicher Weise ist eine Darstellung verschiedener Themen – beispielsweise Anbindung/Erreichbarkeit oder Freizeit und Kultur denkbar.

Statements, Newsletter, Marktplätze

Für einige Themenbereiche eignet sich auch der Einsatz von Fürsprechern. Persönlichkeiten aus der Wirtschaft der Stadt Wittingen oder Vertreter aus der Einwohnerschaft könnten auf der Internetseite mit einem kurzen, positiven Statement zu Wittingen mit aufgenommen werden. Als ergänzende Funktionen könnten ein E-Mail Newsletter oder auch Marktplätze eingerichtet werden, um das Informationsportal interessanter zu gestalten und die Nutzungshäufigkeit zu erhöhen. Insgesamt kann eine grafisch ansprechende und informative Internetseite dazu beitragen, dass sich das Innen- und Außenbild der Stadt Wittingen positiv von Wettbewerbsstandorten abhebt und auch die Kompetenzen der Stadtverwaltung verdeutlicht.

Stärkere Einbindung der regionalen Medien

Nutzung lokaler und regionaler Zeitungen als Informationsträger

Die Standortstärken, besondere wirtschaftliche Kompetenzen, die Umsetzung der Handlungsempfehlungen, das Engagement der Stadtverwaltung und weiterer öffentlicher Einrichtungen usw. bliebe weitgehend unbekannt, wenn die Bürgerinnen und Bürger, die Unternehmer usw. kaum darüber informiert würden. Hier gilt es, die lokalen und regionalen Zeitungen stärker einzubinden, um über Standortstärken, neue Engagements usw. zu informieren, damit das Bild eines lebendigen und zukunftsorientierten Standorts transportiert wird. Beispielsweise könnte mit Blick auf die Zielgruppe der Erwerbstätigen aber auch der ansässigen Unternehmerschaft eine Artikelserie zum Thema „Wirtschaftliche Kompetenzen in Wittingen“ gestartet werden, in der sich lokale Unternehmen vorstellen und auch transparent machen, welche Tätigkeiten und Qualifikationen in ihrem Betrieb ausgeübt und benötigt werden. Als Themen eignen sich auch „Bürgerschaftliches Engagement“, „Lebensqualität“ usw., um besondere Aktivitäten von Vereinen oder einen besonderen Einsatz hervorzuheben. So können regionale Angebote und Kompetenzen transparenter gemacht, die Identifikation mit dem Standort gestärkt und mit Blick auf das ehrenamtliche Engagement auch eine Anerkennungskultur aufgebaut werden. Eine intensive Pressearbeit in Kooperation mit den regionalen Zeitungen würde auch das Außenbild des Standortes Wittingen verbessern und einen Baustein darstellen, um Aufmerksamkeit bei potenziellen Neubürgern und ansiedlungswilligen Unternehmen zu erzielen.

Veranstaltungen zur Standortpräsentation nutzen

Vermarktung über lokale und regionale Veranstaltungen

Veranstaltungen wie die Nordkreismesse oder das Stadtfest, die über eine regionale Ausstrahlungskraft verfügen, könnten in Absprache mit den Veranstaltern stärker als bisher auch zur Präsentation des Standortes Wittingen genutzt werden. Ein Stadtfest, was zum Ziel hat, Kunden aus der Region für die Innenstadt Wittingen zu interessieren, könnte auch dazu genutzt werden, um auf den Wohnstandort Wittingen und seine Vorteile aufmerksam zu machen. Auf der Nordkreismesse könnten wirtschaftsrelevantere Themen platziert werden (vgl. Kapitel 5.2).

Kooperatives Innenstadtmarketing mit einheitlichem Außenbild

Um sich als attraktiver Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Innenstadt zu profilieren ist der Aufbau eines gemeinschaftlichen Werbekonzepts für die Innenstadt sinnvoll. Beispielsweise unter der Leitlinie „Kaufhaus Innenstadt“ könnten sich die in der Kernstadt ansässigen Einzelhändler, Dienstleister und sonstigen Gewerbetreibenden zusammen in Zeitungsbeilagen präsentieren und damit den Kunden ihre Angebotspalette, den gebotenen Branchen-Mix und die besondere Servicequalität näher bringen. Voraussetzung dafür ist ein professionelles Marketing-Konzept, welches die Stärken der Innenstadt gezielt nutzt und ein Corporate-Design entwickelt, um einen einheitlichen und ansprechenden Auftritt zu erarbeiten. Damit kann bei den Kunden ein höherer Wiedererkennungseffekt erzielt werden. Die gemeinschaftliche Werbung trägt zudem dazu bei, dass das Angebot gebündelt besser wahrgenommen wird. Das Innenstadtmarketing sollte in Abstimmung mit dem Standortmarketing der Stadt stehen.

Zielgerichtete Ansprache von potenziellen Investoren

Mit der geplanten Anbindung der Stadt Wittingen an das Bundesautobahnnetz und den zukünftigen Entwicklungsperspektiven für den Bereich Agrargüterlogistik (vgl. Kapitel 3.4) bietet sich das Gewerbegebiet Hafen mittelfristig (mit einer Anbindung an die BAB) für eine besondere Vermarktung durch die Stadt Wittingen und übergeordnete Vermarktungsinstitutionen wie z.B. die IPA an. Für die Positionierung des Hafengewerbegebiets sollten die Standortvorteile wie die Trimodalität, bestehende hafenauffine und logistikorientierte Unternehmen und Dienstleister, die günstigen Flächenpreise usw. besonders hervorgehoben werden. Für die Vermarktung dieses Gewerbegebiets eignet sich auch die aktive Ansprache von Multiplikatoren wie z.B. der Arbeitsgemeinschaft Niedersächsischer Binnenhäfen, der Logistikinitiative Niedersachsen, der regionalen Akteure aus dem Bereich nachwachsende Rohstoffe und Agrarlogistik. Die Multiplikatoren verfügen über Kontakte zu hafen- und logistikaffinen Betrieben. Diese könnten genutzt werden, um den Standort Wittingen mit seinen Vorteilen ins Gespräch zu bringen.

Ansprache von Zielgruppen

Unterstützend kann über Artikel in IHK-Zeitschriften zur Entwicklung und zum Ausbau des Hafenstandortes Wittingen Interesse geweckt werden und sollten ggf. auch Zeitschriften und Magazine als Akquisitionsinstrument genutzt werden, die sich an die entsprechenden Zielgruppen richten oder Marketing für die Region machen wie z.B. RegJo.

Teilnahme an Wettbewerben

Neben dem Einsatz dieser Marketinginstrumente, die dazu beitragen, das Profil des Wirtschafts- und Wohnstandortes schärfen, die Standortbindung der Betriebe und Einwohner zu erhöhen und gleichzeitig den Standort Wittingen attraktiver für Investoren und Neubürger gestalten, könnte sich die Stadt Wittingen stärker als bisher an ausgewählten Wettbewerben wie z.B. dem des Landes Niedersachsen „Ab in die Mitte“ oder an geeigneten Wachstumsprojekten in der Region Braunschweig beteiligen.

Handlungsfelder	Strategien und Empfehlungen
<p>Wittingen als Wirtschaftsstandort:</p> <p>Gewerbeflächenentwicklung (5.2.1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - vorausschauende Flächenbelegung in allen Gewerbegebieten umsetzen - Weiterhin Sicherstellung des Angebotes eher zweckorientierter Gewerbeflächen mit niedrigen Verkaufspreisen (Wunderbüttel Kirchweg, Celler Straße, bestehende Flächen am Hafen Wittingen). - Parallel aber Attraktivitätssteigerung insbesondere der zukünftigen Erweiterungsflächen des Hafenindustrialgebietes. Hier interne Zonierung mit grober zielgruppenspezifischer Ausrichtung und preislicher Differenzierung anstreben. - Für die übrigen Gewerbegebiete „zielgruppenorientierte“ Ausrichtung im Sinne einer sinnvollen Belegung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.
<p>Wittingen als Wirtschaftsstandort:</p> <p>Wirtschaftsförderung (5.2.2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Kernbefund: Wirtschaftsförderung der Stadt Wittingen personell und finanziell vergleichsweise schwach ausgestattet, daher nur begrenzte Kapazitäten für eine aktive und strategische Wirtschaftsförderung im Sinne einer dienstleistungs- und marktorientierten Ausrichtung. Betriebsbefragung zeigt Defizite im Bekanntheitsgrad der Wirtschaftsförderungsdienstleistungen.</i> - Weiterentwicklung und Intensivierung der Wirtschaftsförderung, dem Wirtschaftsstandort Wittingen und der Verwaltungskraft der Stadt angemessen. - auch weiterhin Einbeziehung der Politik in Wirtschaftsförderungsaktivitäten (Sensibilisierung für Unternehmensengpässe, regelmäßige Berichterstattung des Wirtschaftsförderers im Sinne eines internen Marketings, Ausweitung der Einbeziehung von Ratsmitgliedern in wichtige Betriebsbesuche). <p>Wirtschaftsstandortmarketing und intensivierte Vermarktung der Gewerbeflächen (inkl. flankierender Dienstleistungen der Gemeindeverwaltung)</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Kernbefund: „Wirtschaftsstandortmarketing“ ausbaufähig. Aktivitäten der Gewerbeflächenvermarktung eher reaktiv.</i> - Aktivere, angemessene und zielgruppenorientierte Gewerbeflächenvermarktung. - wichtigste Zielgruppe: Unternehmen aus dem Bestand; Betriebe aus dem regionalen Umfeld im Zuge der Anbindung an die BAB 39 als weitere wichtige Zielgruppe; demgegenüber überregionale Ansiedlungen und Existenzgründer eher nachrangige Zielgruppen. - intensiviert Bestandsentwicklung (möglichst frühzeitige Ermittlung von Investitionsvorhaben und Entwicklungsentpässen; Gewinnung von Informationen über gewerbeflächenrelevante Entwicklungen im Betriebsbestand). - Differenzierung des Angebots nach außen (Kommunikation der besonderen Standortvorteile, Eignung für bestimmte Betriebe) vorrangig über Internet und maßvollen Einsatz weiterer Instrumente. - Günstige Verkaufspreise und moderate Auflagen weiterhin als Standortvorteile vermarkten. - Einbeziehen der privaten Gewerbeflächen in den Vermarktungsprozess. - wichtigstes Marketinginstrument: Wirtschaftsförderer als zentraler Ansprechpartner während des gesamten Ansiedlungsprozesses. Rückgriff auf eine dienstleistungsori-

Handlungsfelder	Strategien und Empfehlungen
<p>Standortmarketing für Wittingen: (5.3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ziele der Standortentwicklung im Rahmen eines Leitbildes definieren - Umsetzung der Handlungsempfehlungen für den Wohn- und den Wirtschaftsstandort Wittingen - Umsetzung der Handlungsempfehlungen für den Wohn- und den Wirtschaftsstandort Wittingen - Prozessorientierung der Standortpolitik <p>Aufbau einer zielorientierten Kommunikationspolitik mit Blick auf die Vermarktung des Wirtschafts- und Wohnstandortes Stadt Wittingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Kernbefund: Unscharfes Profil der Stadt Wittingen, kaum Alleinstellungsmerkmale bzw. Stärken des Standortes herausgearbeitet, unzureichende Zielgruppenansprache, interne und externe Kommunikation ausbaufähig</i> - Verbesserung des Internetauftritts als Standortinformationsmedium und Marktplatz - Regelmäßige Information der Wirtschaft und der Bürger über die Standortstärken und die Standortentwicklung in regionalen Zeitungen - Ansprache potenzieller Investoren und Neubürger - lokale und regionale Präsentation der Standortstärken (z.B. auf Veranstaltungen) - Innenstadtmarketing in Zusammenarbeit mit der Stadt Wittingen - Einbindung in übergeordnete Marketingaktivitäten

6. KONSEQUENZEN FÜR DIE STADT WITTINGEN

Das vorliegende Konzept basiert auf einer umfassenden Analyse der Stadt Wittingen, die durch die Kenntnisse und Erfahrungen der lokalen Akteure über eine Betriebsbefragung, Workshops und Expertengespräche ergänzt wurde. Die Ergebnisse der Analyse münden in ein Stärken-Schwächen-Profil, welches die Basis für die Handlungsempfehlungen im Rahmen der Standortentwicklung bildet. Die Handlungsfelder setzen an den Stärken und Potenzialen der Stadt Wittingen an und zeigen auf, wie diese zukünftig gezielt weiterentwickelt und genutzt werden können, damit die Stadt Wittingen eine bessere Position im Standortwettbewerb erlangt. Gleichzeitig wird an den Schwächen angesetzt, die sich ungünstig auf die weitere Standortentwicklung auswirken. Zusammen ergibt sich somit eine umfassende Strategie, um die Stadt als Wirtschafts- und Wohnstandort zu stärken und für Unternehmer, Einwohner und Auswärtige attraktiver zu machen.

Strategien für die Standortentwicklung

Die einzelnen Handlungsfelder sind dabei nicht isoliert voneinander zu betrachten. Eine Umsetzung der Maßnahmen in einem Handlungsfeld bewirkt eine Verbesserung der Ausgangssituation für andere Handlungsbereiche und umgekehrt. Die Handlungsempfehlungen für den Wohnstandort, den Wirtschaftsstandort und das Standortmarketing sind dabei als Vorschlagsbündel zu betrachten, die nicht zeitgleich umgesetzt werden sollen. Vielmehr sollte die Diskussion dieses Konzepts dazu führen, dass Prioritäten gesetzt werden. Einerseits sollten die Maßnahmen zuerst ergriffen werden, von denen der größte Nutzen für die Standortentwicklung ausgeht. Andererseits ist es auch sinnvoll Maßnahmen auszuwählen, die relativ einfach und schnell umzusetzen sind, um zügig Erfolge zu erzielen und die Mitwirkenden zu motivieren.

Handlungsfelder greifen ineinander

Zu den vordringlichen Aufgaben gehört es, die Wirtschaftsförderung zu intensivieren, die Innenstadt zu stärken und das Standortmarketing zu verbessern. Damit ergibt sich eine Reihe von neuen Anforderungen an die Stadt Wittingen, die nur in Kooperation mit dem Landkreis, ggf. mit angrenzenden Gemeinden sowie weiteren regionalen Akteuren vor Ort zu bewältigen sind. Eine verstärkte Kooperationsnotwendigkeit ergibt sich auch aus den veränderten Rahmenbedingungen für die Wirtschaftsförderung ab 2007. Einerseits wird das Fördergefälle für die Stadt Wittingen verschärft, da der ehemalige Regierungsbezirk Lüneburg für Ziel 1 – Fördergebiet wird und das angrenzende Sachsen-Anhalt weiterhin Ziel 1 Gebiet bleibt. Andererseits bestehen grundsätzlich für alle Regionen in Niedersachsen Fördermöglichkeiten. Hiervon werden diejenigen Regionen profitieren, die am ehesten in der Lage sind eine überzeugende strukturpolitische Konzeption für die Wirtschaftsförderung einer Region vorzulegen. Deshalb ist die stärkere Einbindung der Stadt Wittingen in die regionale Wirtschaftsförderung und die Realisierung von Kooperationsvorteilen von besonderer Bedeutung.

Vordringliche Aufgaben für die Stadt Wittingen

Die zukünftigen Aufgaben, die in Zusammenhang mit dem Standortmarketing und der Innenstadtentwicklung anfallen, erfordern einen neuen Zuschnitt der personellen und finanziellen Ressourcen in der Stadtverwaltung Wittingen. Ergänzt durch das vertiefte Aufgabenspektrum in der Wirtschaftsförderung erscheint es sinnvoll, die personellen Ressourcen der Stadtverwaltung durch eine zusätzliche Person mit hohen konzeptionellen und kommunikativen Fähigkeiten für den Bereich Wirtschaftsförderung, Innenstadtmanagement und Standortmarketing zu ergänzen, die

Zusätzlich Aufgaben erfordern anderen Zuschnitt von Ressourcen

die Rolle des Impulsgebers, Koordinators und Projektmanagers in diesen Bereichen einnehmen kann.

Konsens erzielen und Kooperationen eingehen

Der Erfolg der Standortentwicklungsstrategie hängt wesentlich davon ab, in welchem Maße es der Stadtverwaltung gelingt, die Handlungsempfehlungen mit Unternehmen, Bürgern und anderen Gruppen zu diskutieren und im Hinblick auf die unterschiedlichen Interessenlagen einen Konsens herzustellen. Nur dann wird die zukünftig verstärkt notwendige Einbindung der Akteure gelingen.

Sensibilisierung der Politik

Wichtig ist darüber hinaus, eine Sensibilisierung der Politiker und der Stadtverwaltung über die Bedarfe einzelner Zielgruppen. Um die Angebote für die Wirtschaft, die Einwohner und auswärtige Kunden qualitativ weiterzuentwickeln und auszubauen ist dies eine entscheidende Voraussetzung.