

Stadt Werneuchen

Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)

In der Fassung vom 8. April 2021

Planungsträger
Stadt Werneuchen

Planverfasser
SR • Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	23. Mai 2019
Ergänzung vom	13. November 2019
Genehmigung des Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)	7. Januar 2021
Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Werneuchen zu den Gebietskulissen der Wohnraumförderung in der Stadt Werneuchen und im Ortsteil Seefeld	8. April 2021

Planungsträger: Stadt Werneuchen
Allgemeine Bauverwaltung
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Ansprechpartnerin: Frau Hupfer
Tel.: 033398 - 816 34
E-Mail: hupfer@werneuchen.de

Planverfasser: SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,
freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
M.Sc. Julian Beutling

Inhaltsverzeichnis

1. Analyse und Prognose.....	4
1.1 Einwohner- und Haushaltsentwicklung mit Prognose für Kommune und Umland	4
1.1.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung.....	4
1.1.2 Verteilung im Stadtgebiet inklusive Betrachtung von Ortsteilen.....	7
1.1.3 Altersstruktur und -veränderung.....	8
1.2 Regionale Bedeutung.....	9
1.2.1 Lage und Funktion im Raum.....	9
1.2.2 Versorgungsfunktionen für das Umland.....	10
1.2.3 Besondere Standortfaktoren	10
1.3 Betrachtung sektoraler Themen.....	11
1.3.1 Siedlungsstruktur.....	11
1.3.2 Wohnen.....	12
1.3.3 Wohnfolgeeinrichtungen	14
1.3.4 Verkehrsinfrastruktur.....	18
1.3.5 Klimaschutz und Energieeinsparungen	19
2. Zielsetzung und Strategien.....	20
2.1 Zielsetzung der übergeordneten Planung	20
2.2 Ziele und Strategien der Stadt Werneuchen.....	20
3. Zentrale Vorhaben / Maßnahmen	22
3.1 Gebietskulissen der Wohnraumförderung und Potenzialflächen für die Wohnraumentwicklung.....	22
3.1.1 Darstellung der potenziellen Flächen / Gebietskulissen	22
3.1.2 Nähere Beschreibung der Flächen	25
3.2 Wohnfolgeeinrichtungen	26
4. Verfahren.....	27
 Anhang.....	 28
Quellen.....	28

1. Analyse und Prognose

1.1 Einwohnerentwicklung mit Prognose für Kommune und Umland

1.1.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung

Im Landkreis Barnim lebten Ende 2017 etwas über 180.000 Menschen. Dabei ist die Bevölkerungszahl im Landkreis Barnim seit 1990 um etwa 20 % gestiegen.¹ Dieses Wachstum lässt sich überwiegend durch Wanderungsgewinne im Rahmen der Suburbanisierung im Berliner Umland erklären. Gemessen an der Bevölkerungsdichte ist Barnim mit 122 Einwohnern pro km² der am stärksten besiedelte Landkreis in Brandenburg.²

Die Stadt Werneuchen weist dabei ebenfalls eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Während 2000 insgesamt 7.152 Einwohner in Werneuchen lebten, stieg die Zahl im Jahr 2018 auf 9.007 Einwohner, was einen Gewinn von 20,6 % gleichkommt.

Tab. 1: Bevölkerungsstand und -vorausschätzung bis 2030

Quellen:

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bevölkerungsstand in Berlin und Brandenburg; Potsdam 2018. Stichtag jeweils der 31.12.
- **Stadt Werneuchen. Stichtag 25.10.2018**
- *Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) ; Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030, 2018 Anlage 3, Blatt 1**

	1991	2000	2004	2010	2016	2018	2020*	2025*	2030*	Entwicklung 2030 zu 2010	Entwicklung 2030 zu 2016
Werneuchen	6.235	7.152	7.774	7.920	8.584	9.007	9.007	9.225	8.962	+ 1.042 + 13,15%	+ 378 + 4,4%
Barnim	147.833	169.429	175.063	176.848	179.365	k. A.	182.995	182.333	178.344	+ 1.496 + 0,85%	- 1.021 - 0,6%

Im Rahmen der Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 haben das Dezernat Raumbeobachtung und Stadtmonitoring des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) mit dem Referat Bevölkerung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS), auf Basis der Daten der amtlichen Bevölkerungsstatistik, Bevölkerungsvorausberechnungen und kleinräumige Vorausschätzungen für das Land Brandenburg erarbeitet. Die Bevölkerungsvorausschau bis zum Jahr 2030 basiert auf dem Stichtag 31.12.2016 und dem Gebietsstand vom 01.01.2018.

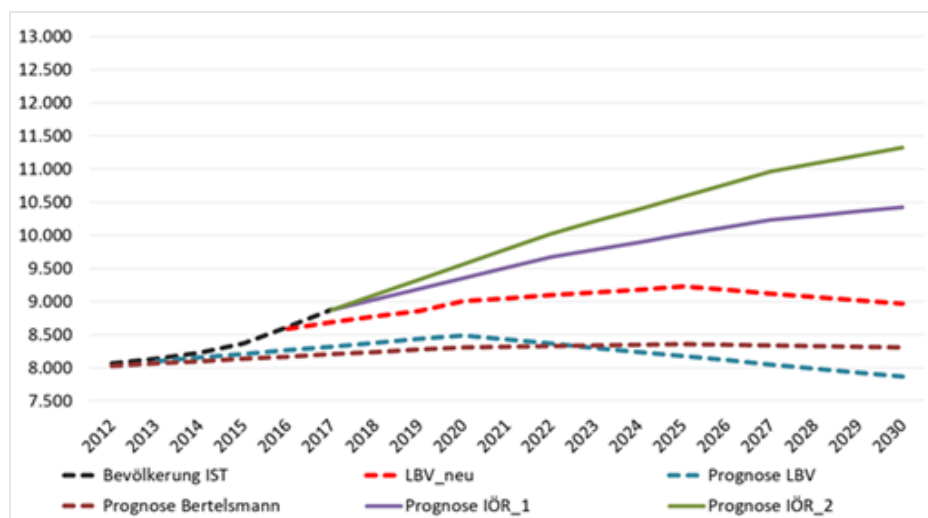
Bevölkerungsvorausschätzungen sollen die langfristige Entwicklung der Bevölkerung sowie Veränderungen in der Altersstruktur und der räumlichen Verteilung aufzeigen und quantifizieren. Bei der Wertung der Ergebnisse ist immer zu berücksichtigen: Bevölkerungsvorausschätzungen sind *Wenn-Dann-Modelle*.

Amtliche Bevölkerungsprojektionen sind also keine Vorhersagen oder Zukunftsvisionen, sondern Fortschreibungen statistisch fundierter demografischer Strukturen.

Bei der künftigen Bevölkerungsentwicklung wird für Werneuchen 2017 bis 2030 ein Zuwachs von 4,4 % prognostiziert. Dabei liegt der Höchstwert im Jahr 2025, mit einem Zuwachs von rund 7,5 % gegenüber 2017. Danach wird wieder eine Bevölkerungsabnahme angenommen. Allerdings wurde die Vorausschätzung für das Jahr 2020 schon am 25. Oktober 2018 erreicht, so dass bei allen prognostizierten Werten nach 2018 ein höherer Anstieg zu erwarten ist.

Im Rahmen einer Bedarfsanalyse für die Kita- und Schulplanung der Stadt Werneuchen, aus dem Jahr 2018, hat das Unternehmen complan Kommunalberatung GmbH ein Prognosemodell entwickelt. Aus diesem Modell geht hervor, dass Werneuchen eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung durchläuft, als es die Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 annimmt.

Abb. 1: Prognosemodell zur Kita- und Schulplanung
(Quelle: complan Kommunalberatung GmbH)



Es wird deutlich, dass die reale Entwicklung Werneuchens sich eher an der Prognosevariante 1 des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR_1) orientiert. Dieser Trend wird mit den Daten zur Einwohnerentwicklung der letzten zwei Jahre des Pass- und Meldewesens der Stadt Werneuchen bestätigt, welche die reale Entwicklung, innerhalb des Berliner Umlandes mit seiner hohen Wachstumsdynamik, darstellen. Durch die Einführung einer Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie wird die künftige Einwohnerzahl sich in dem Entwicklungskorridor bewegen, der sich aus den Prognosevarianten IÖR_1 und IÖR_2 ergibt. Unter dieser Annahme ist ein Bevölkerungsanstieg von 1.500 bis 2.400 zwischen 2017 und 2030 zu erwarten. Bei einem Schlüssel von 2,05 EW/WE ergibt sich für Werneuchen ein Bedarf bis 2030 von rund 730 bis 1200 Wohneinheiten.

Tab. 2: Einwohner mit Hauptwohnsitz in Werneuchen
(Quelle: Pass- und Meldewesen der Stadt Werneuchen)

Stichtag	Einwohner
30.04.2017	8.674
31.10.2017	8.816
30.04.2018	8.925
31.10.2018	9.009
30.04.2019	9.080

Die Einwohnerentwicklung für den Landkreis Barnim weist hingegen eine negative Tendenz auf. Es ist hierbei anzumerken, dass der Landkreis Barnim räumlich differenziert werden

muss in Berliner Umland und weiterer Metropolenraum. Insbesondere im weiteren Metropolraum sind deutliche Einwohnerverluste vorhergesagt.

In Tabelle 2 werden das natürliche Bevölkerungssaldo (bestehend aus Geburten- und Sterbeziffer) dem Wanderungssaldo (bestehend aus Zu- und Fortzügen) gegenübergestellt. Dabei wird auch zwischen der Stadt Werneuchen und dem Landkreis Barnim unterschieden. Der Stichtag für diese Prognose liegt im Jahr 2012 und muss zukünftig aktualisiert werden.

Tabelle 3: Bevölkerungsbewegung Werneuchen

(Quelle: Statistische Ämter der Länder, Bertelsmann Stiftung; Statistische Daten zum demografischen Wandel für Kommune und Kreis; www.wegweiser-kommune.de)

	Werneuchen 2012	Werneuchen 2020	Werneuchen 2025	Werneuchen 2030	Barnim 2012	Barnim 2020	Barnim 2025	Barnim 2030
Geburtenziffer (je 1.000 Ew.)	8,0	7,4	6,8	6,5	7,9	7,1	6,6	6,3
Sterbeziffer (je 1.000 Ew.)	9,9	11,3	12,0	12,7	10,7	12,7	13,8	14,6
Natürliche Saldo (je 1.000 Ew.)	-1,9	-3,9	-5,2	-6,2	-2,9	-5,6	-7,2	-8,3
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	56,9	52,0	50,2	49,7	39,4	37,3	36,1	35,8
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	53,8	45,9	45,5	45,3	35,7	30,0	29,5	29,2
Wanderungs- saldo (je 1.000 Ew.)	3,2	6,1	4,7	4,4	3,8	7,3	6,6	6,6
Gesamt	1,3	2,2	-0,5	-1,8	0,9	1,7	-0,6	-1,7

Während das natürliche Bevölkerungssaldo aufgrund des demographischen Wandels eine negative Entwicklung aufweist, weist das Wanderungssaldo eine andere Tendenz auf. Der Bevölkerungszuzug übertrifft in dieser Prognose den Fortzug, sodass das Wanderungssaldo das natürliche Bevölkerungssaldo bis 2020 auffangen kann. Erst 2025 wird sich eine Umkehr in dieser Entwicklung bemerkbar machen.

Kurzfristig, kann mit Hilfe einer erfolgreich umgesetzten Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie Einfluss auf das Wanderungssaldo genommen werden, was langfristig auch einen positiven Effekt auf das natürliche Saldo hat.

1.1.2 Verteilung im Gemeindegebiet inklusive Betrachtung von Ortsteilen

Mit der deutschen Wiedervereinigung entstand im Zuge der Ämterbildung im Land Brandenburg das Amt Werneuchen mit Sitz in Werneuchen. Dieses ging aus den Gemeinden Hirschfelde, Krummensee, Löhme, Seefeld, Weesow, Willmersdorf, Schönfeld, Tiefensee und der Stadt Werneuchen hervor, welche zum damaligen Zeitpunkt in den Kreisen Bad Freienwalde und Bernau lagen. 1998 wurde die Gemeinde Löhme in die Gemeinde Seefeld eingegliedert. Mit der Auflösung des Amtes Werneuchen im Zuge der Gemeindegebietsreform im Oktober 2003 wurde die amtsfreie Stadt Werneuchen gegründet, hierbei kam es zu einem Zusammenschluss der Gemeinden. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2013 und der Wirksamkeit durch die Kommunalwahl vom 25.05.2014 sind Seefeld und Löhme wieder eigenständige Ortsteile von Werneuchen.

Abb. 2: Stadtgebiet mit Ortsteilen

(Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage DTK 10)



Die Bevölkerung innerhalb des Stadtgebiets konzentriert sich vor allem auf die Ortsteile Werneuchen und Seefeld.

Tab. 4: Bevölkerungsstand von Werneuchen und seinen Ortsteilen vom 25.10.2018
(Quelle: Stadt Werneuchen)

OT Werneu- chen	OT Hirsch- felde	OT Krum- men-see	OT Löh- me	OT Schön- feld	OT See- feld-	OT Tiefen- see	OT Weeso- w	OT Will- mers- dorf	Stadt Werneu- chen Ge- samt
5.156	366	445	440	366	1.367	298	235	334	9.007

Diese Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie legt daher auch den Schwerpunkt auf die einwohnerstärksten Ortsteile Werneuchen und Seefeld. In den kleineren Ortsteilen Hirschfelde, Krummensee, Löhme, Schönfeld, Tiefensee, Weesow und Willmersdorf findet sich eine homogene Siedlungsstruktur wieder, die nahezu ausschließlich durch Einfamilienhäuser geprägt ist.

1.1.3 Altersstruktur und -veränderung

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung nimmt aufgrund der demographischen Entwicklung kontinuierlich zu. So lag der Alters-Durchschnitt für Werneuchen 2006 noch bei 42,6 Jahren, während er 2016 schon bei etwa 45,5 Jahren lag. Perspektivisch wird sich diese Entwicklung fortsetzen (vgl. Tabelle 4).

Tab. 5: Durchschnittsalter in Werneuchen 2006 bis 2030

(Quelle: Statistische Ämter der Länder, Bertelsmann Stiftung; Statistische Daten zum demografischen Wandel für Kommune und Kreis; www.wegweiser-kommune.de)

	2006	2011	2016	2030
Werneuchen	42,8	45,0	45,5	49,2
Barnim	43,6	45,8	46,6	49,8
Brandenburg	44,0	46,1	46,9	49,9

Die nachfolgende Tabelle 5 zeigt die Zusammensetzung der Altersstruktur über den Zeitraum von 2016 bis 2030 zwischen der Stadt Werneuchen und dem Landkreis Barnim. Perspektivisch wächst der Anteil der über 65-Jährigen deutlich höher als die übrigen Altersgruppen an.

Tab. 6: Altersstruktur 2016 bis 2030

(Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) ; Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030, 2018 Anlage 4, Blatt 1; Anlage 5, Blatt1; Anlage 6, Blatt 1)

	2016	2020	2025	2030	Entw. 2030 zu 2016	
Werneuchen	8.584	9.007	9.225	8.962	+ 378	+ 4,4 %
unter 15 Jahre	1.153	1.282	1.281	1.157	+ 4	+ 0,3 %
15 bis unter 65 Jahre	5.766	5.826	5.751	5.259	- 507	- 8,8 %
65 Jahre und älter	1.665	1.899	2.192	2.547	+ 882	+ 53,0 %

1.2 Regionale Bedeutung

1.2.1 Lage und Funktion im Raum

Der Landkreis Barnim erstreckt sich vom Nordosten Berlins bis hin zur polnischen Grenze und wird von den Landkreisen Oberhavel, Uckermark sowie Märkisch-Oderland umschlossen. Die Stadt Werneuchen befindet sich ca. 23 km nordöstlich von Berlin (Ostkreuz) und fungiert als Schnittstelle zwischen der Metropole Berlin und dem Weiteren Metropolenraum. Dabei steht Werneuchen stellvertretend für die unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Werneuchen wird im Landesentwicklungsplan LEP HR vom 29.04.2019 dem Strukturraum Berliner Umland zugerechnet.

Abb. 3: Festlegung der Strukturräume Berlin und Berliner Umland gemäß LEP HR

(Quelle: LEP HR vom 29.04.2019)



Zudem liegt Werneuchen im Verflechtungsbereich der Mittelzentren Bernau und Strausberg und kann ebenfalls von diesen regionalen Wachstumskernen profitieren.

1.2.2 Versorgungsfunktionen für das Umland

Die Stadt Werneuchen hat gemäß LEP HR als grundfunktionaler Schwerpunkt nur eine Grundversorgung abzudecken. Versorgungsfunktionen über die Stadtgrenzen hinaus sind nicht vorgesehen. Relevante Einzelhandelsstandorte sind nur im Ortsteil Werneuchen vorhanden.

Durch die Lage innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß LEP HR ist jedoch eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den örtlichen Bedarf hinaus möglich.

1.2.3 Besondere Standortfaktoren

Wirtschaft

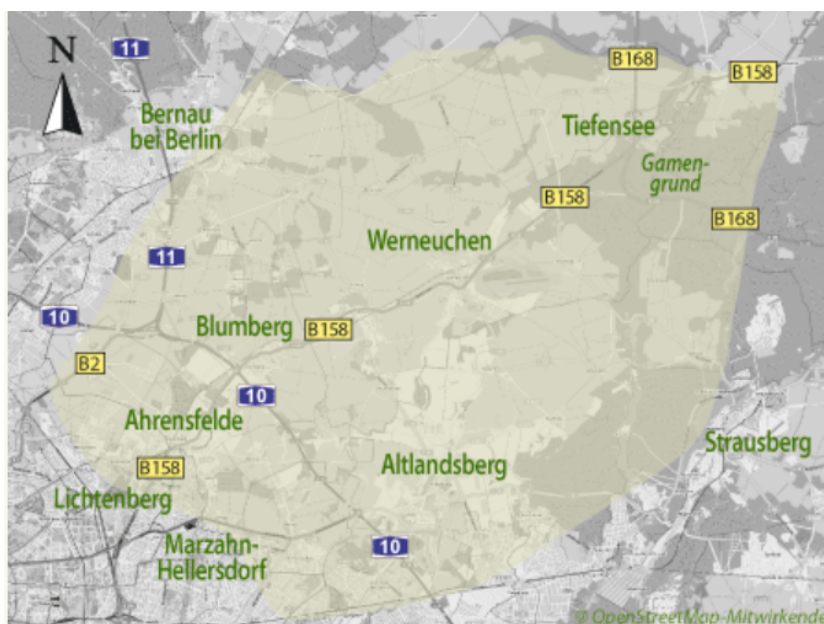
Neben den Gewerbeflächenschwerpunkten in Eberswalde und Bernau, lassen sich auch die Gewerbegebiete in Werneuchen und Seefeld als relevant in der Region anführen. Als Branchenschwerpunkte im Landkreis Barnim werden die Cluster Metall, Verkehr / Logistik, Ernährungswirtschaft, IKT / Medien- und Kreativwirtschaft benannt. Im Berliner Umland des Landkreises Barnim wurden seit 2010 in allen Orten Arbeitsplatzzuwächse verzeichnet. Die beiden Orte Werneuchen und Panketal konnten sogar eine Zunahme der SV-pflichtig Beschäftigten von über 30 % zum Berichtsjahr 2015 vermerken.³

Natur/Erholung

Der Regionalpark Barnimer Feldmark erstreckt sich nordöstlich von Berlin im Achsenzwischenraum zwischen Bernau und Strausberg. Ziel des Regionalparks ist es, die Schönheiten und Eigenarten der suburbanen Kulturlandschaften zu erhalten, aber auch den Tourismus und die Wirtschaft landschaftsverträglich zu entwickeln.

Abb. 4: Regionalpark Barnimer Feldmark

(Quelle: Regionalpark Barnimer Feldmark e.V., www.regionalpark-barnimerfeldmark.de)



Mit dem Löhmer-Haussee in Seefeld und dem Landschaftsschutzgebiet Gamengrund besitzt die Stadt Werneuchen zudem zwei attraktive Freizeit- und Erholungsgebiete.

1.3 Betrachtung sektoraler Themen

1.3.1 Siedlungsstruktur

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Siedlungsstruktur in Werneuchen und Seefeld, unterteilt in Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, dar. Es überwiegen Einfamilienhausgebiete mit einer aufgelockerten Bauweise (rote Hinterlegung). Eine kompaktere Bauweise durch Mehrfamilienhäuser (violette Hinterlegung) ist nur im Ortskern von Werneuchen und Seefeld sowie entlang der Krummenseer Chaussee und südlich des Flugplatzes vorhanden. Nicht farblich hinterlegte Bereiche stellen vorrangig gewerbliche genutzte Flächen oder Grünflächen dar.

Abb. 5: Siedlungsstruktur in Werneuchen

(Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage DTK 10)



Abb. 6: Siedlungsstruktur in Seefeld
(Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage DTK 10)



1.3.2 Wohnen

Im Stadtgebiet verfügen 84 % der Wohngebäude über nur eine Wohnung (Einfamilienhäuser). Der Großteil der Wohnungen besitzt 5 Zimmer oder mehr. Mehrfamilienhäuser oder kleine Wohnungen sind bisher nur eine Randerscheinung in Werneuchen.

Tab. 7: Anzahl der Wohnungen und Wohngebäude in der Stadt Werneuchen am 31.12.2017

(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg; Potsdam, Juni 2018)

Anzahl der Wohnungen					Anzahl der Wohngebäude		
4.181					2.667		
davon mit					davon		
1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus
2 %	7 %	23 %	28 %	40 %	84 %	9%	7 %

Von 2011 bis 2017 wurden in Werneuchen insgesamt 294 Wohngebäude mit 316 Wohnungen neu errichtet (vgl. Tabelle 6). Dies entspricht einem Zuwachs an WE von 8,2 % in diesem Zeitraum. Ausschlaggebend für die Ansetzung des Zeitraumes ist der Zensus 2011 mit der Gebäude- und Wohnungszählung.

Tab. 8: Errichtung neuer Wohngebäude

(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Baufertigstellungen; Potsdam, Juni 2018)

	Anzahl Baufertigstellungen Wohngebäude	Anzahl Woh- nungen	Wohngebäude absolut	Wachstum zum Vorjahr
2011	20	20	2.396	
2012	19	20	2.412	0,67%
2013	23	24	2.434	0,91%
2014	43	50	2.477	1,77%
2015	35	36	2.513	1,45%
2016	77	83	2.590	3,06%
2017	77	83	2.667	2,97%

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Werneuchen besitzt derzeit einen Wohnungsbestand von etwa 530 Wohneinheiten. Bei diesen Wohnungen gab es 2018 im Schnitt eine Leerstandsquote von nur rund 1 %.

Seit dem Jahr 2016 wurden im Durchschnitt etwa 10 bis 12 Wohnberechtigungsscheine jährlich ausgestellt. In der Stadt Werneuchen sind derzeit insgesamt 76 Wohnungen an den sozial geförderten Wohnungsbau gebunden. Das entspricht rund 18 % des derzeitigen Wohnungsbestandes. Im Jahr 2019 läuft ein Großteil der Mietpreisbindung für Wohnungen aus. Weiterhin tragen steigende Mieten und Grundstückspreise in der Metropole Berlin dazu bei, dass verkehrsgünstig gelegene Städte im Umland mit einem vergleichsweise preiswerten Wohnungsmarkt an Attraktivität zunehmen und den Marktdruck in diesen Städten erhöhen.

Das Jobcenter des Landkreises Barnim hat im November 2017 ein Merkblatt herausgegeben, das die Angemessenheitskriterien zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus im Landkreis darstellt. Für die Stadt Werneuchen wird eine Kaltmiete von 4,85 € je m² (zzgl. 1,30 € je m² für kalte Betriebskosten) für angemessen befunden.

1.3.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Die Stadt Werneuchen besitzt ein Netz von Einrichtungen für die Betreuung und Unterrichtung von Kindern. In Seefeld befindet sich die Kindertagesstätte „Wirbelwind“ mit einer Gesamtkapazität für 56 Kinder. Im Ortsteil Werneuchen liegen zwei Einrichtungen, in denen insgesamt 188 Kinder betreut werden können.

Tab. 9: Kindertagesstätten in der Stadt Werneuchen

(Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben zur Kapazität von den entsprechenden Internetseiten)

Kindertagesstätte	Kapazität	Adresse	Trägerschaft
„Sonnenschein“	140 Kinder	Am Schloß 3 16356 Werneuchen	Stadt Werneuchen
„Altstadtspatzen“	48 Kinder	Altstadt 17 16356 Werneuchen	Stadt Werneuchen
„Wirbelwind“ Seefeld	56 Kinder	Krummenseer Chaussee 25 16356 Werneuchen OT Seefeld	Volkssolidarität Barnim e.V.
„Zwergenland“	31 Kinder	Löhmer Dorfstr. 34 a 16356 Werneuchen OT Löhme	Stadt Werneuchen
„Schneckenhaus“	20 Kinder	Hauptstr. 12 16356 Werneuchen OT Schönfeld	Stadt Werneuchen
„Tiefenseer Landmäuse“	27 Kinder	Adolf-Reichwein-Str. 13 16356 Werneuchen OT Tiefensee	Stadt Werneuchen
"Querfeldein"	72 Kinder	Landsberger Str. 5g, 16356 Werneuchen OT	Querfeldein Kita & Weiterbildung gGmbH

Die Einrichtungen zur Kinderbetreuung von Kindern im Alter von 0 – 6 Jahren sind in Werneuchen größtenteils ausgelastet (vgl. Tabelle 10). Die kommunalen Einrichtungen sind ohne Ausnahmegenehmigung bereits überlastet, während Einrichtungen von freien Trägern bis zu 84 % ausgelastet sind. Der Versorgungsgrad an Kinderkrippen und Kindergärten liegt in der Stadt Werneuchen lediglich bei 76 % (Stand 2018). Durch die Neueröffnung der Kita "Querfeldein" im November 2019 konnte der Nachfrage nach Kitaplätzen entsprochen werden.

Tab. 10: Versorgungssituation 2018 in der Tagesbetreuung

(Quelle: Kita- und Schulbedarfsanalyse Werneuchen, complan Kommunalberatung GmbH)

	Kinderkrippe / Kindergarten (Alter: 0 < 6 Jahre)		
	2018	2018 kommunale Einrich- tungen	2018 Tagespflege und freie Träger
*Belegung (Kinder)	372	291	81
Kapazität (Plätze) (ohne Ausnahmegenehm.)	378*	282*	96
Ausnahmegenehmigung	22	22	-
Kapazität mit Ausnahme- genehmigung	400*	304*	96
Auslastung ohne Ausnah- megenehmigung	98%	103%	84%
Auslastung mit Ausnah- megenehmigung	93%	96%	
*Anzahl der Plätze in Werneuchener Kindertagesstätten (kommunal und privat) sowie in der Kindertagespfle- ge. Abzüglich jährlich veränderlicher Anzahl an Plätzen für Hortbetreuung in der Kita "Tiefenseer Landmäuse"			
Anzahl der Kinder (abzügl. Außerhalb**)	490 (424**)		
Verorgungsgrad	76% (87%)		
**Werneuchener Kinder abzgl. derer, die erfahrungsgemäß außerhalb der Stadt betreut werden			

Tab. 11: Schulen in der Stadt Werneuchen

(Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben zur Kapazität von den entsprechenden Internetseiten)

Schule	Kapazität Schuljahr 2018/19	Adresse	Trägerschaft
Grundschule im Rosenpark	461 Kinder, 23 Lehrer 19 Klassen, dreizügig	Kleeallee 1 16356 Werneuchen	Stadt Werneuchen
Europaschule Werneuchen	202 Schüler, 21 Leh- rer 8 Klassen, zweizügig	Thälmannstr. 63 a 16356 Werneuchen	Stadt Werneuchen

Die Grundschule im Rosenpark wurde im Schuljahr 2018/19 von rund 450 Schülern dreizügig besucht. Die Schule verfügt über eine Hortbetreuung, die im aktuellen Schuljahr 2019/20 von 63 % der Schüler in Anspruch genommen wurde. Die Kapazitäten der Hortbetreuung sind noch nicht gänzlich ausgeschöpft. Im Schuljahr 2019/20 wurden etwa 92 % Prozent der Hortplätze besetzt.

Die Europaschule Werneuchen ist eine sport- und sprachbetonte Gesamt- und Ganztagschule an der 165 Kinder zweizügig unterrichtet werden. Die Trägerschaft hat die Stadt Werneuchen.

Tab. 12: Versorgungssituation 2018 in der Tagesbetreuung

(Quelle: Kita- und Schulbedarfsanalyse Werneuchen, complan Kommunalberatung GmbH; Stadt Werneuchen)

Schule	"Grundschule am Rosenpark"			Hortbetreuung in der Grundschule		Anzahl gemeldeter Kinder in Werneuchen (6 < 12 Jahre)*	%*
Schuljahr	Schulanfänger	Schüler gesamt	Klassen gesamt	Anzahl der betreuten Kinder zum Stichtag 1.1. (Anteil der Schüler)	Anzahl der Plätze insgesamt (Anzahl Ausnahmen)		
2012/13	61	327	15	202 (62 %)	207		
2013/14	60	331	15	213 (64 %)	240 (33)	490	68%
2014/15	62	345	16	212 (61 %)	240 (33)	485	71%
2015/16	69	365	17	212 (61 %)	240 (33)	571	64%
2016/17	85	390	18	243 (62 %)	260 (15)	556	70%
2017/18	75	433	19	260 (60 %)	290 (45)	594	73%
2018/19	77	444	19	281 (63 %)	290	618	72%
2019/20	75	461	19	289 (63 %)	315	628**	73%
* Stichtag 31.12., ** Stichtag 25.10.							

Es ist festzuhalten, dass in der Stadt Werneuchen Plätze in Einrichtungen für die Kinderbetreuung (Kinderkrippe / Kindergarten, Alter: 0 < 6 Jahre) fehlen. Ebenso ist die "Grundschule Am Rosenberg" hinsichtlich ihrer Raumkapazitäten voll ausgelastet, so dass der Unterricht sowie die Hortbetreuung provisorisch zusätzlich in Containergebäuden und im ehemaligen Hangar des Flugplatzes Werneuchen stattfinden.⁴ Die Hortplätze der "Grundschule am Rosenberg" sind nahezu vollkommen belegt (vgl. Tabelle 12).

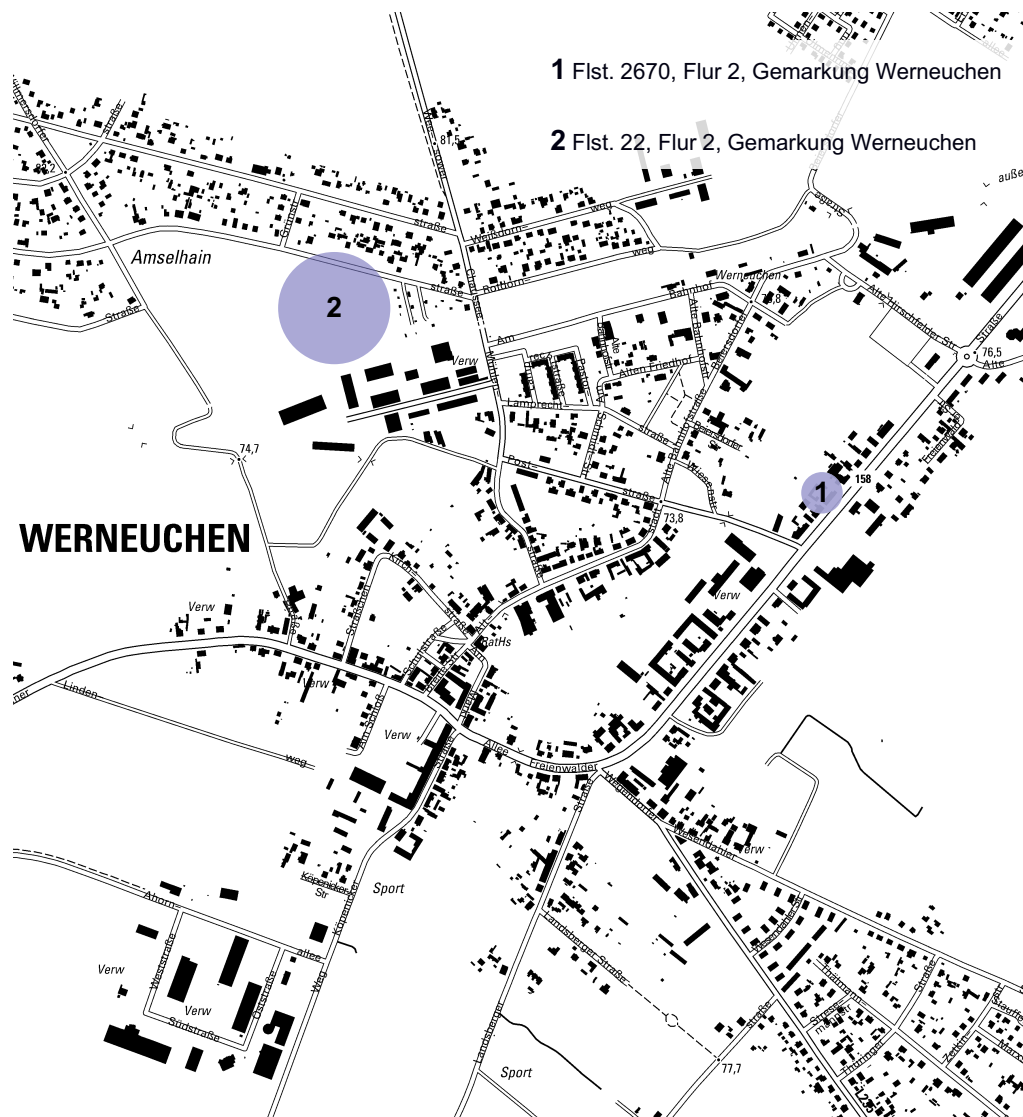
Bei einer angestrebten Schaffung von Wohnraum mit einem Umfang von 730 - 1.200 Wohneinheiten kann mit circa 1.500 – 2.400 zusätzlichen Einwohnern gerechnet werden. Daraus resultiert ein zusätzlicher Bedarf an maximal 144 Kitaplätzen und maximal 144 Hortplätzen. Beide Bedarfe können durch die aktuelle Versorgungssituation nicht abgedeckt werden.

Die Stadt Werneuchen verfügt über Flächenoptionen für soziale Einrichtungen, um dem wachsenden Bedarf an Einrichtungen gerecht zu werden. In der Freienwalder Straße 4 (Flurstück 2670, Flur 2 der Gemarkung Werneuchen) ist für das Jahr 2020/21 der Bau einer

Kita mit der stadt eigenen Tochtergesellschaft WBG Werneuchen mbH geplant. Weiterhin ist auf einer Fläche von 1,2 ha in der Lindenstraße im Wohngebiet Amselhain (Flurstück 22, Flur 2 der Gemarkung Werneuchen) ein gemeindeeigenes Grundstück zur Entwicklung von sozialen Einrichtungen (z.B. Kinderbetreuung) vorhanden. Beide Standorte könnten voraussichtlich jeweils 72 Kitaplätze generieren.

Im Jahr 2021/22 ist weiterhin der Bau einer 4-zügigen Grundschule geplant, wodurch neue Räumlichkeiten für die Hortnutzung entstehen und somit die derzeitigen Raumsituation der "Grundschule am Rosenberg" entlastet werden kann.

Abb. 7: Kommunale Vorbehaltsflächen für soziale Einrichtungen
(Quelle: Eigene Darstellung)



Die Stadt betreibt des Weiteren eine Jugendkoordination mit Jugendtreff. Das Dorfleben wird weiterhin von einer Vielzahl von Vereinen und Veranstaltungen geprägt. Die Gesundheitsversorgung ist durch Betreuungseinrichtungen und Praxen grundlegend gewährleistet.

1.3.4 Verkehrsinfrastruktur

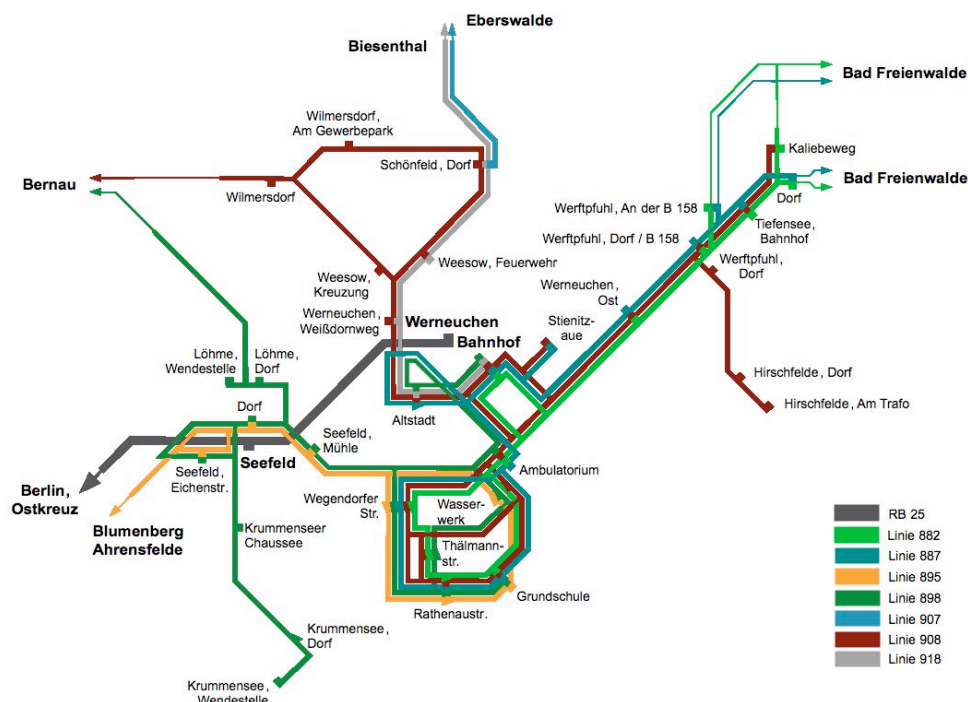
Werneuchen ist verkehrlich gut mit anderen zentralen Orten vernetzt. Über die Bundesstraße 158 besteht Anschluss nach Bad Freienwalde (Oder) bzw. nach Eberswalde. Durch seine Lage an der Landesstraße 235 liegt Werneuchen auch auf der Achse der beiden Mittelzentren Bernau bei Berlin und Strausberg. Die Stadt liegt zudem nahe der Abfahrt Hohenschönhausen der Bundesautobahn 10.

Mit der Regionalbahn 25 besteht eine direkte Verbindung zwischen Berlin Ostkreuz und Werneuchen. Die Fahrzeit beträgt etwa 30 min. Betrieben wird die Strecke im Stundentakt von der Niederbarnimer Eisenbahngesellschaft. Die Stadt Werneuchen verfügt über zwei Haltestellen: Haltpunkt Seefeld (Mark) im OT Seefeld und Werneuchen, als Endhaltestelle des RB 25 und gleichzeitig Verkehrsknotenpunkt mit Umsteigemöglichkeiten zum Busverkehr.

Die Barnimer Busgesellschaft betreibt ein umfangreiches Busnetz, das Werneuchen mit den Ortsteilen und den Umlandgemeinden vernetzt.

Abb. 8: Bahn- und Busnetz in der Stadt Werneuchen

(Quelle: Eigene Darstellung, Informationen zum Liniennetz von der Barnimer Busgesellschaft)



Bus Linie 882	Bad Freienwalde > Leuenberg > Heckelberg > Tiefensee > Werneuchen
Bus Linie 887	Bad Freienwalde > Leuenberg > Heckelberg > Tiefensee > Werneuchen
Bus Linie 895	Bernau > (Schwanebeck) > Blumberg > Seefeld > Werneuchen
Bus Linie 898	Bernau > Börnicke > Krummensee > Werneuchen
Bus Linie 908	Bernau > Börnicke > Schönhof > Werneuchen > Hirschfelde
Bus Linie 918	Eberswalde > Trampe > Grüntal > Tempelfelde > Werneuchen
Bus Linie 923	Eberswalde > Tiefensee > Strausberg

1.3.5 Klimaschutz und Energieeinsparungen

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschloss im November 2016 ein Klimaschutzleitbild mit Maßnahmenkatalog zur Umsetzung. Im Klimaschutzleitbild bekennt sich die Stadt Werneuchen zu einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Energiepolitik. Es wird sich verpflichtet, den Endenergieverbrauch und CO₂-Ausstoß im eigenen Zuständigkeitsbereich nachhaltig zu senken und eine Reduzierung im gesamten Stadtgebiet zu unterstützen.

Dabei werden die lokalen Gegebenheiten berücksichtigt:

- die großräumige Siedlungsstruktur
- der energetischen Gebäudezustand
- die verkehrlichen Erfordernisse
- die Zunahme der Elektromobilität
- die Verbesserung des bundesweiten Strommixes

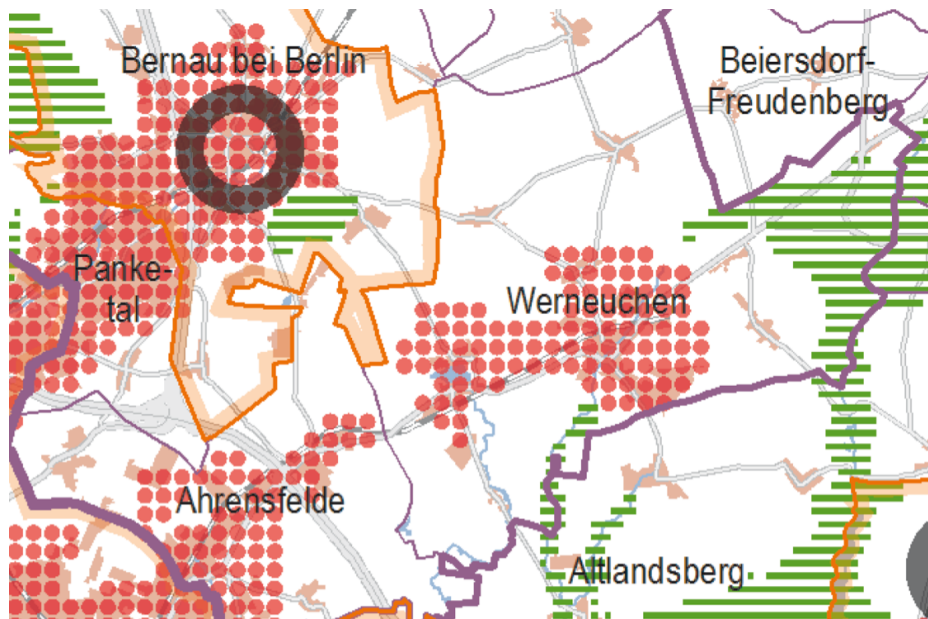
2. Zielsetzung und Strategien

2.1 Zielsetzung der übergeordneten Planung

In der übergeordneten Planung - dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 - wird Werneuchen dem Gestaltungsraum Siedlung (Darstellung: rote Punktierung) zugeordnet.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem LEP HR

(Quelle: LEP HR vom 29.04.2019)



Der Gestaltungsraum Siedlung soll vorzugsweise dazu dienen, das durch Zuwanderung bedingte Bevölkerungswachstum im Berliner Umland aufzunehmen. Die Siedlungsflächenkonzentration soll zugleich den Flächenverbrauch reduzieren, den Verkehrsaufwand minimieren und zum Erhalt des Freiraumes beitragen. Innerhalb des Gestaltungsraumes ist die Entwicklung von Wohnflächen über den örtlichen Bedarf und über die Innenentwicklung hinaus möglich.

2.2 Ziele und Strategien der Stadt Werneuchen

Die Stadt Werneuchen konnte in den letzten Jahrzehnten hohe Wanderungsgewinne und damit eine deutliche Zunahme an Einwohnern verzeichnen. Neben der attraktiven Lage im Grünen ist die unmittelbare Nähe zu Berlin und zu anderen Mittelzentren hierbei ein entscheidender Faktor.

Die bauliche Entwicklung geht bisher im Wesentlichen auf den Bau von Einfamilienhäusern zurück. Da der Wohnungsleerstand in Werneuchen sehr gering ausfällt, kann dem wachsenden Siedlungsdruck überwiegend mit dem Neubau begegnet werden. Inzwischen planen private Investoren die Errichtung von Häusern mit Miet- und Eigentumswohnungen, die dann aller Voraussicht nach zum Marktpreis von bis zu 10 € je qm vermietet werden.

Eine sozial ausgeglichene Entwicklung Werneuchens setzt die Schaffung von Wohnraum voraus, den sich auch Menschen mit geringerem Einkommen leisten können. Sogenannter sozialverträglicher Wohnungsbau, also Vermietung zum Selbstkostenpreis liegt aktuell bei knapp unter 8,00 €. Eine vierköpfige Familie muss bei geförderten Wohnungen bei einem

Monatsbruttoeinkommen von bis zu 3.400,00 € nur eine Miete von 5,50 € und bis zu 4.700,00 € Monatsbruttoeinkommen eine Miete von 7,00 € zahlen. Das Land gewährt Zuschüsse für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von 1.800,00 €, davon sind 350,00 € nicht rückzahlbare echte Zuschüsse. Vor allem für junge Einwohner von Werneuchen, für Familien mit Kindern und ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger besteht ein erheblicher Mangel an solch bezahlbaren Wohnungen. Die Fördermittel ermöglichen es der WBG aber auch anderen Investoren, sozialen Wohnraum zu schaffen.

Aufgrund der angespannten Wohnungsmarkt Situation im Berliner Umland, ist die Gemeinde Werneuchen als Teil der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches benannt. Merkmal dieser Gemeinden ist die besondere Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen und die Begrenzungen der Kappungsgrenze auf 15 %. Diese Kappungsgrenzenverordnung (KappGrenzV) trat am 1. September 2014, mit einer Gültigkeit von 5 Jahren, in Kraft. Mit dem Ablauf des 31. August 2019 tritt die KappGrenzV außer Kraft

Bestandteil dieser Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien ist daher auch die Ermittlung von Flächen, in denen verstärkt Geschosswohnungsbau mit bezahlbaren Wohnungen möglich ist (vgl. Kapitel 3).

3. Zentrale Vorhaben / Maßnahmen

3.1 Gebietskulissen der Wohnraumförderung und Potenzialflächen für die Wohnraumentwicklung

Bei der Ermittlung der Fördergebietskulissen wurden im Besonderen die Entwicklung zentraler Lagen und die Stärkung von Gebieten mit geeigneten infrastrukturellen Voraussetzungen angestrebt. Aufgrund der teils kleinteiligen Siedlungsstrukturen innerhalb eines sehr weitläufigen Stadtgebietes beschränken sich die Gebietskulissen der Wohnvorranggebiete und Potenzialflächen der Wohnraumentwicklung auf die beiden Ortsteile Werneuchen und Seefeld.

Die dargestellten Gebietskulissen der Wohnraumentwicklung zielen auf kleinteiligere Entwicklung von Wohnraum ab. Dies kann zum einen durch Nachverdichtung in Form von Baulückenschließung oder Aufstockung / Dachausbau gemäß Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR) realisiert werden. Bei der Nachverdichtung in Form von Aufstockung / Dachausbau sollten jedoch die städtebaulichen Rahmenbedingungen beachtet werden, um eine Überformung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Zum anderen können bestehende Gebäude durch Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung, Herstellung von Barrierefreiheit oder Anpassung an eine generationsgerechte Nutzung und angepasste Wohnbedürfnisse modernisiert werden (MietwohnungsbauförderungsR).

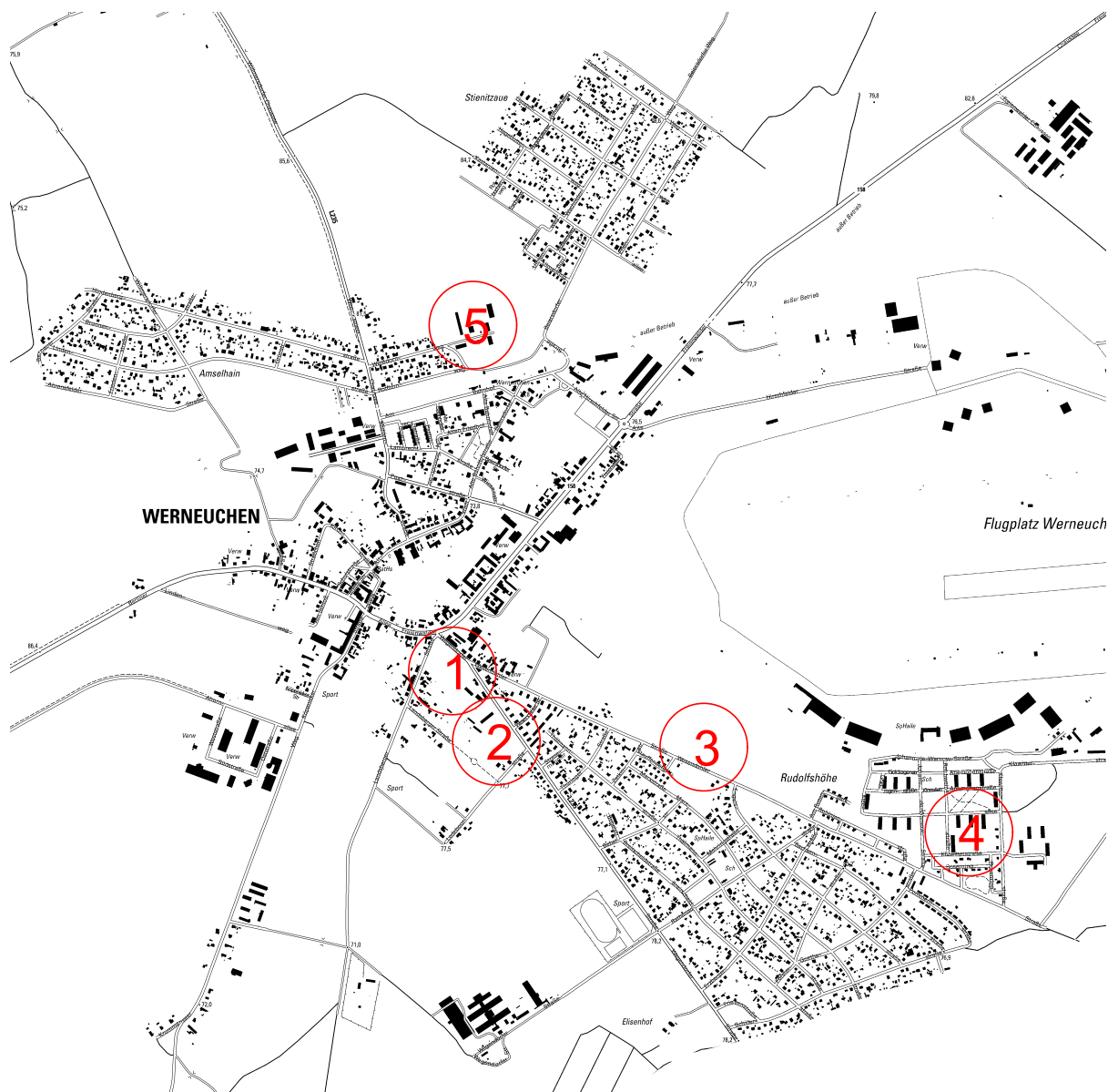
Innerhalb der Gebietskulissen werden Potenzialflächen für Wohnraumentwicklung identifiziert, die baulich weniger vorgeprägt sind. Diese Flächen eignen sich vor allem, um bereits bestehende und zukünftige Bedarfe an Wohnraum – im Besonderen an sozialverträglichem Wohnraum – zu decken.

Der Stadtkern Werneuchen wurde als innerstädtisches Sanierungsgebiet festgelegt, da sich die Kernstadt für eine Stabilisierung bzw. Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion eignet. Weiterhin wurde das Gebiet südlich des Flugplatzes Werneuchen als Konsolidierungsgebiet festgelegt. Das Areal um den Rosenpark wurde somit als ein zukünftig maßgebliches Stadtquartier für die Wohnraumversorgung identifiziert.

3.1.1 Darstellung der potenziellen Flächen / Gebietskulissen

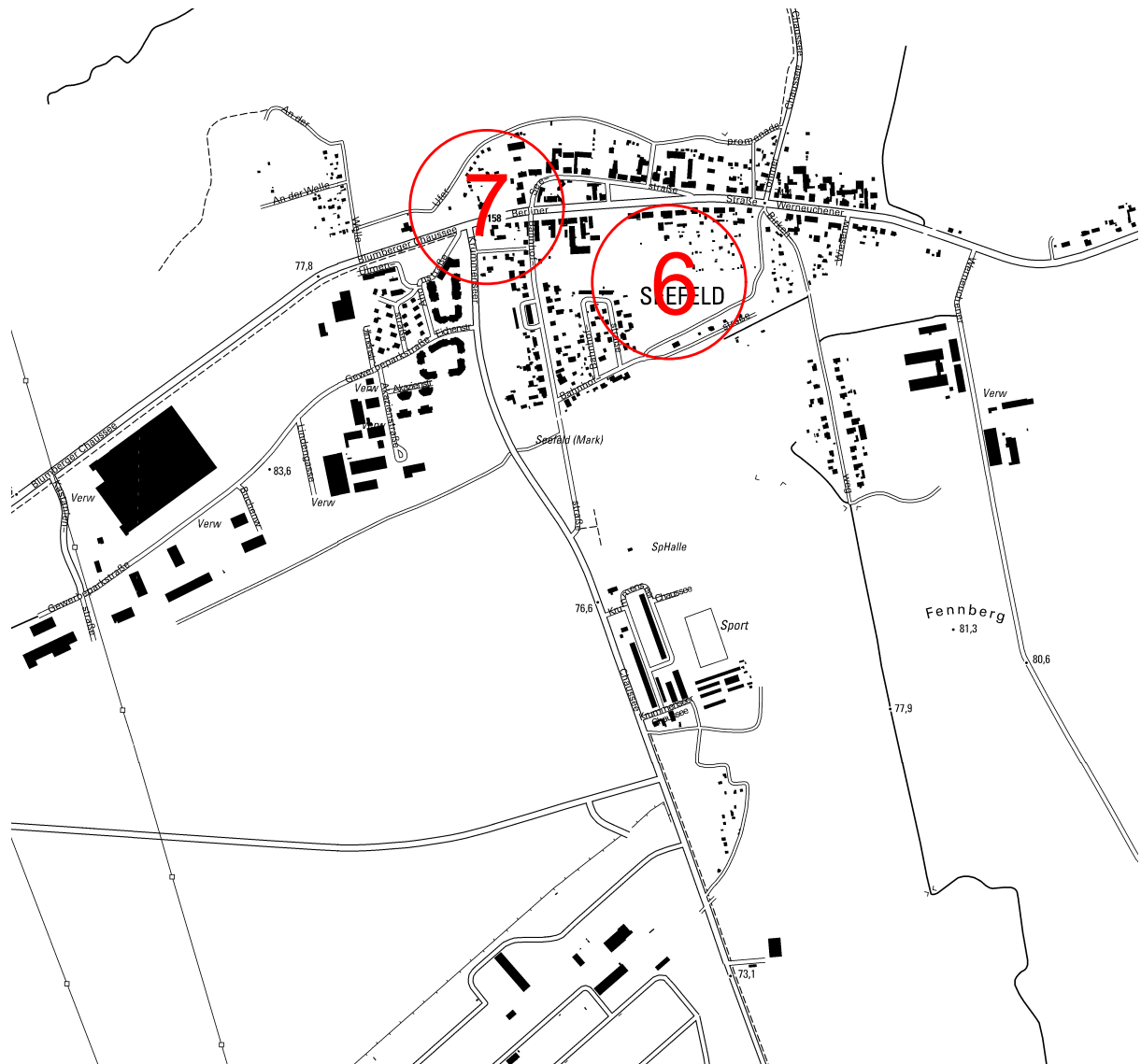
Im Ergebnis der Prüfung der Flächenverfügbarkeit, der baulichen Vorprägung, der Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen sowie des Einfügens in die nähere Umgebung wurden Flächen als potenzielle Standorte für die Erweiterung, Umnutzung oder Modernisierung von Bestandsgebäuden beziehungsweise den Geschosswohnungsbau mit sozialen Wohnungen als sogenannte Wohnvorranggebiete ermittelt und mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr abgestimmt. Die Fördergebietskulissen sind kartografisch im Anhang dargestellt. Innerhalb der dargestellten Gebietskulissen wurden Einzelflächen mit Entwicklungspotenzial identifiziert, die nachfolgend aufgelistet werden.

Abb. 10: Einzelflächen mit Entwicklungspotenzial in Werneuchen
(Quelle: Eigene Darstellung)



Es ist der Planungswille der Stadt, in Werneuchen sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen. Es ist nicht beabsichtigt, innerhalb der Wohnvorranggebiete ausschließlich Geschosswohnungsbau umzusetzen. Vielmehr muss bei Neubauvorhaben in Plangebieten ein erhöhter Anteil an sozialem bzw. sozialverträglichem Wohnungsbau möglich sein, der in Werneuchen insgesamt mindestens 10 % betragen soll. Innerhalb der Wohnvorranggebiete wird ein Anteil von 30 % angestrebt.

Abb. 11: Einzelflächen mit Entwicklungspotenzial in Seefeld
(Quelle: Eigene Darstellung)



3.1.2 Nähere Beschreibung der Flächen

Tab. 13: Wohnvorranggebiete im Detail

(Quelle: Eigene Zusammenstellung, Angaben zur Kapazität von entsprechenden Internetseiten)

Nr.	Bezeichnung	Flächen- größe	Derzeitige Bebauung / Darstellung im Flächen- nutzungsplan (FNP)	Flächeneigen- tümer	Anmerkungen
1	Wegendorfer Straße / Landsberger Straße (Schwarzer Platz)	rd. 1,4 ha	brachliegende Grünfläche / Gemischte Baufläche, Grünfläche	privat	
2	Wegendorfer Str. 7	rd. 0,7 ha	brachliegende Grünfläche / Wohnbaufläche	WBG	Wegendorfer Straße Nr. 6 be- reits Geschosswohnungsbau
3	Wesendahler Straße (beidseitig)	rd. 11 ha	Grünfläche und Landwirts- fläche / Wohnbauflächen	privat (zwei Eigentümer)	
4	Rosenparksiedlung	rd. 5 ha	Leerstehende Geschoss- wohnungsbauten und brachliegende Grünfläche / Wohnbauflächen, Grünflä- che	Kasernen- Gebäude: Land Brandburg, Grünflächen: Stadt	Das Gelände der Rosen- parksiedlung beherbergt an 5 Standorten leerstehende Ge- schosswohnungsbauten die es zu qualifizieren gilt.
5	Weißdornweg	rd. 4 ha	Brachland / Gemischte Baufläche	privat	
6	Rohbauland Bahn- hofsstraße Seefeld	rd. 2 ha	Grünfläche / Gemischte Baufläche	Stadt	
7	An der Welle	rd. 0,4 ha	Brachland/ Wohnbauflächen	privat	

Die Flächen sind überwiegend marktverfügbar, das heißt, es besteht durch den jeweiligen Flächeneigentümer die Bereitschaft für eine Bebauung. Die Erschließung ist ebenfalls für die Mehrheit der Flächen gesichert.

3.2 Wohnfolgeeinrichtungen

Zusätzlich erforderliche Wohnfolgeeinrichtungen sollten im Rahmen der Planung von Geschosswohnungsbauten beachtet werden. Der Stadt Werneuchen wird die Erarbeitung einer Richtlinie in Bezug auf eine sozialgerechten Baulandentwicklung empfohlen. Dabei sollte eine Verpflichtung zur Beteiligung für Wohnfolgeeinrichtungen bei Neubauvorhaben durch den Investor geregelt werden:

- 1) Die Herstellung bzw. die Übernahme der Kosten für den Mehrbedarf an öffentlichen Grünanlagen und öffentlichen Spielplätzen sowie die gegebenenfalls lastenfreie Übertragung an die Stadt Werneuchen sollte mit dem Planungsbegünstigten im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.
- 2) Sollte mit dem Planvorhaben ein Mehrbedarf von Kindertagesbetreuungsplätzen entstehen, müsste der Planungsbegünstigte selbst in Abstimmung mit der Stadt Werneuchen mittels der Errichtung von Kindertagesbetreuungseinrichtungen oder durch einen entsprechenden Geldbetrag einen Ausgleich schaffen.
- 3) Sollte mit dem Planvorhaben ein Mehrbedarf von Grundschulplätzen entstehen, sollte durch einen entsprechenden Geldbetrag durch den Planungsbegünstigten ein Ausgleich geschaffen werden.

4. Verfahren

26. Juli 2018	Beschluss zur Erstellung einer Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) durch die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen
5. März 2019	Beratung durch den Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen
4. April 2019	Beratung durch die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen
23. Mai 2019	Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen
8. April 2021	Selbstbindungsbeschluss zu den mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr abgestimmten Ge- bietskulissen der Wohnraumförderung durch die Stadtverordnetenver- sammlung Werneuchen

Anhang

Kartendarstellung der Fördergebietskulissen der Stadtteile Werneuchen und Seefeld

Quellen

¹ Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Kreisprofil Barnim 2015.

² Statistik Berlin-Brandenburg; Mikrozensus, Regionaldaten.

³ Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Kreisprofil Barnim 2015.

⁴ complan Kommunalberatung GmbH: Kita- und Schulbedarfsanalyse Werneuchen in 2018, S. 16