

ENTWURF Stand 05.10.2015

Konzeption

Nachhaltige Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte

**in der Gemeinde
Schöneiche bei Berlin**

**als Element einer integrierten behutsamen
Ortsentwicklungsstrategie**

Inhaltsverzeichnis

<u>1.</u>	<u>ANLASS UND ZIEL.....</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>GEMEINDLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</u>	<u>5</u>
	2.1 Lage und Funktion im Raum	5
	2.2 Planerische Ausgangssituation	8
	2.3 Demografie und Einwohnerentwicklung.....	9
	2.4 Wohn- und Haushaltsstruktur	14
<u>3.</u>	<u>SEKTORALE THEMENFELDER.....</u>	<u>15</u>
	3.1 Siedlungsstruktur	15
	3.1.1 Stärken, Potentiale.....	17
	3.1.2 Schwächen, Städtebauliche Missstände	23
	3.2 Wohnen.....	25
	3.2.1 Geschosswohnungsbestand und Mieten	23
	3.2.2 Kommunale Wohnungen.....	25
	3.2.3 Kommunalwohnungskonzept.....	26
	3.3 Soziale und technische Infrastruktur, Wirtschaftskraft.....	30
<u>4.</u>	<u>HANDLUNGSBEDARF, WOHNUNGSBAULICHE ZIELSTELLUNG</u>	<u>33</u>
	4.1 Vorranggebiete Wohnen	33
	4.2 Konsolidierungsgebiete.....	34
	4.3 Konkrete Standorte für kommunalen Wohnungsneubau.....	34
<u>5.</u>	<u>VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN.....</u>	<u>34</u>
<u>6.</u>	<u>ÜBERSICHT PLANUNGEN UND STUDIEN.....</u>	<u>35</u>
<u>7.</u>	<u>ANLAGEN.....</u>	<u>35</u>

1. Anlass und Ziel

Zu den Aufgaben einer Gemeinde gehören nach Kommunalverfassung des Landes Brandenburg unter anderem die harmonische Gestaltung der Gemeindeentwicklung, Verbesserung der Wohnungen der Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau und Förderung des privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbaus sowie auch durch eine sozial gerechte Verteilung von Wohnungen¹.

Die Gemeinde hat selbst festgestellt, dass es erhebliche und seit etwa vier Jahren deutlich zunehmende Probleme gibt bei der Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte. Auch durch die Landesregierung wurde die Bewertung nun bestätigt².

Nach dem Gutachten „Mietsituation im Land Brandenburg zur Festlegung von Gebieten nach § 558 Abs. 3 BGB“ im Auftrag des MIL - Ministerium Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg vom Mai 2014 gehört Schöneiche bei Berlin zu 30 Gemeinden im Berliner Umland, bei denen sich eine Einstufung in die Gebietskulisse „Mietkappungsgrenze“ mit einer Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials auf 15 % ergab - anstatt 20 % innerhalb von 3 Jahren bei bestehenden Mietverträgen.

Die gesetzliche Grundlage nach § 558 Abs. 3 BGB lautet:

„(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.“

Auf Basis dieser gesetzlichen Rahmenbedingungen und aus wohnungs- und sozialpolitischen Erwägungen heraus hat sich die Landesregierung Brandenburg entschlossen, aufgrund der aktuellen regionalen Wohnraumversorgung von der Landesermächtigung zur Einführung einer „Kappungsgrenzenverordnung“ Gebrauch zu machen³. Der Erlass einer derartigen Rechtsverordnung ist auf der Basis einer aktuellen Datengrundlage und daraus abgeleiteter Indikatoren erfolgt. Zu beachten ist, dass nach herrschender Rechtsprechung auf Basis der gesetzlichen Vorgaben der Anlass für die Verordnung einer Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums regelmäßig die besondere Gefährdung der örtlichen Wohnungsversorgung zu angemessenen Mietpreisen sein muss.

Schöneiche bei Berlin erfüllt diese Kriterien. Schöneiche bei Berlin hat daher die bedeutungsvolle Aufgabe, eine Wohnungsversorgung für einkommensschwache Haushalte durch Schaffung zusätzlicher Wohnungen zu gewährleisten.

Demographischer Wandel verändert die Rahmenbedingungen für Ortsentwicklungen und insbesondere auch für Wohnraumversorgung. Dieser Wandel betrifft alle Kommunen im Land Brandenburg, gerade auch Kommunen ohne Zentrumsfunktionen. Lebensqualität und sozialer Zusammenhalt müssen auch außerhalb von Zentren gewährleistet werden. Gerade auch im „engeren Verflechtungsraum“ rund um Berlin haben einschneidende soziale Veränderungen stattgefunden. In Schöneiche bei Berlin leben von den 8.500 EinwohnerInnen, die 1990 hier mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, heute noch 20% im Ort. 75% der heutigen Bevölkerung sind zugezogen oder hier geboren.

Von den derzeit mit Hauptwohnsitz in Schöneiche bei Berlin gemeldeten EinwohnerInnen leben

- 1.490 Personen seit ihrer Geburt hier im Ort, dies sind 12%,
- 2.615 Personen seit maximal 5 Jahren im Ort, dies sind 21%,

¹ siehe § 2 Absatz 2 Kommunalverfassung Brandenburg

² siehe Gutachten „Mietsituation im Land Brandenburg zur Festlegung von Gebieten nach § 558 Abs. 3 BGB“ im Auftrag des Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg vom Mai 2014

³ Verordnung zur Bestimmung der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Kappungsgrenzenverordnung - KappGrenzV) vom 5. August 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 54])

- 1.815 Personen zwischen 6 und 10 Jahren im Ort, dies sind 15%,
- 1.740 Personen zwischen 11 und 15 Jahren im Ort, dies sind 14%,
- 1.580 Personen zwischen 16 und 20 Jahren im Ort, dies sind 13%,
- 515 Personen zwischen 21 und 25 Jahren im Ort, dies sind 4 % und
- 2.650 Personen mehr als 25 Jahre im Ort, dies sind 21%.

Anmeldungen und Abmeldungen Einwohnermeldeamt

	2010			2014		
	HW	NW	Gesamt	HW	NW	Gesamt
EW per 01.01.	12.142	537	12.681	12.236	425	12.661
Geburten	78	1	79	86	-	86
Sterbefälle	111	3	114	114	1	115
Anmeldungen (Zuzug)	700	56	756	756	44	800
Ummeldungen (Umzug innerh.)	302	4	306	279	-	279
Abmeldungen (Wegzug)	579	78	657	589	41	630
EinwohnerInnen per 31.12.	12.230	513	12.745	12.384	433	12.817

Die Zahl der EinwohnerInnen mit Hauptwohnsitz (HW) erhöhte sich von 12.230 im Jahr 2010 auf 12.384 im Jahr 2014, d.h. eine Zunahme um 154 (1,3%).

Solche Veränderungen bedeuteten und bedeuten eine enorme Integrationsaufgabe für die Gemeinde und alle hier lebenden Menschen. Solche Veränderungen finden nicht im „Selbstlauf“ statt.

Die Waldgartenkulturgemeinde Schöneiche bei Berlin mit 12.500 EinwohnerInnen ist auch ohne Stadtrecht lebendiges Zentrum und Kristallisationspunkt für wirtschaftliche Entwicklung, gesellschaftlichen Wandel und Identität, für Wohnen, Leben, Arbeiten, Lernen, Kultur und Freizeit. Schöneiche bei Berlin ist von regionaler Bedeutung. Mit dem LEP BB – Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg spricht das Land Brandenburg der Gemeinde Schöneiche bei Berlin seine landesplanerische Bedeutung ab, obwohl Schöneiche bei Berlin die drittgrößte Gemeinde im Landkreis Oder-Spree ist.⁴

Mit der Forderung nach Erstellung und Fortschreibung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) als Grundlage zur Förderung von Einzelmaßnahmen bzw. zu Aufnahme in Förderprogramme hat das Land Brandenburg Gemeinden wie Schöneiche bei Berlin aus dem Blick verloren und den Zugang zu dringend notwendigen Fördermöglichkeiten versperrt.

Schöneiche bei Berlin hat keinen Zentrumsstatus und erhält trotz der zu erbringenden - anteiligen - zentralen Aufgaben nicht entsprechende finanzielle Zuwendungen durch das Land Brandenburg.

Die Anforderungen für Gemeinden wie Schöneiche bei Berlin wurden bei Planungs- und Förderinstrumenten des Landes auf Landesebene bisher nicht angemessen einbezogen.

- **Die hier vorliegende Konzeption zeigt im Hinblick auf die gewachsene Problemstellung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum Strategien zur Umsetzung wohnungsbaupolitischer Notwendigkeiten auf, um letztendlich damit auch eine spezielle Wohnraumförderung in einer neuen Gebietskulisse zu ermöglichen.**

⁴ siehe Stellungnahme der Gemeinde vom 18.12.2007 zum Entwurf LEP BB

2. Gemeindliche Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Funktion im Raum

Schöneiche bei Berlin liegt im Zentrum des Landes Brandenburg und grenzt direkt an das Bundesland Berlin, es ist die westlichste Gemeinde des Landkreises Oder-Spree.

Schöneiche bei Berlin gehört zum ZöBU – Zukunftsraum östliches Berliner Umland, einem informellen Zusammenschluss von 11 Brandenburgischen Kommunen mit über 150.000 EinwohnerInnen.

Schöneiche bei Berlin gehört zum Regionalpark Müggel-Spree.

Schöneiche bei Berlin liegt im Mittelbereich Erkner - Woltersdorf - Schöneiche bei Berlin mit insgesamt über 30.000 EinwohnerInnen. Dabei sind Schöneiche bei Berlin und Woltersdorf wachsende Gemeinden während bei dem als Mittelzentrum ausgewiesenen Erkner die Zahl der Einwohnerinnen gesunken ist.

Schöneiche bei Berlin ist in der Region vernetzt:

- Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree
- Kommunales Nachbarschaftsforum AG Ost
- ZöBU – Zukunftsraum östliches Berliner Umland
- Regionalpark Müggel-Spree
- Branchenschwerpunkt Schöneiche bei Berlin und Rüdersdorf bei Berlin
- Wasserverband Strausberg-Erkner
- Wasser- und Bodenverband Stöbber-Erpe
- Wasser- und Bodenverband Untere Spree
- Arbeitsgemeinschaft LOS der Mitglieder des Städte- und Gemeindebundes

Im Westen grenzt Schöneiche an die Gemeinde Hoppegarten (Ortsteil Münchehofe), im Norden an die Gemeinden Neuenhagen und Fredersdorf-Vogelsdorf, im Osten an die Gemeinde Rüdersdorf (alle Landkreis Märkisch-Oderland zugehörig) sowie an die Gemeinde Woltersdorf (Landkreis Oder-Spree).

Im Südosten schließt sich die Gemeinde Woltersdorf an und im Südwesten hat Schöneiche eine gemeinsame Grenze zum Land Berlin mit dem Stadtbezirk Treptow-Köpenick, hier schließen überwiegend Waldflächen der Berliner Stadforst an das Siedlungsgebiet Schöneiches an. Dahingegen sind die Siedlungskörper der Gemeinden Schöneiche und Woltersdorf eng ineinander verzahnt.

Die Gemeinde entwickelte sich historisch aus mehreren Ortsteilen. Die ältesten (1375 erwähnt) sind das „Gutsdorf Schöneiche“ und das Angerdorf „Kleinschönebeck“. Im Zuge des 19. Jahrhunderts wurde der Ortsteil „Fichtenau“ durch wohlhabende Berliner Bürger besiedelt, ab 1900 entstanden die Siedlungskolonien „Grätzwalde“, „Am Zehnbuschgraben“, „Invalidendank“, „Birkenhein“, „Fichtenhöhe“, „Hohenberge“, welche mit ihren geordneten Straßenrastern neuartige Siedlungsstrukturen bildeten. Heute sind alle ehemaligen Ortsteile zu einem Siedlungsgefüge zusammengewachsen und werden durch ein in der Ortsmitte gelegenes Zentrum zusammen gehalten.

Der Gartenstadtcharakter Schöneiches wird durch seine breiten baumbestandenen Alleen und großzügigen und durchgrüneten Grundstücke geprägt. Dem selbst vergebenen Untertitel Waldgartenkulturgemeinde wird Schöneiche durchaus gerecht.

Schöneiche ist sehr gut an das überregionale und regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Der öffentliche Personennahverkehr hat mit schienengebundenem Verkehr und Busverkehr 2 tragende Säulen. Durch die Straßenbahnlinie Nr. 88, die zwischen Rüdersdorf, Schöneiche bei Berlin und dem S-Bahnhof Friedrichshagen verkehrt, ist die Gemeinde in einem tagsüber 20-minütigen Rhythmus einerseits mit der Metropole, dem Flughafen Schönefeld und der Landeshauptstadt Potsdam verbunden.

Darüber hinaus verbindet die Buslinie 161 die Gemeinde mit den S-Bahnhöfen Rahnsdorf, Wilhelmshagen und dem Regionalbahnhof in Erkner sowie die Buslinie 420 mit der Gemeinde Woltersdorf und dem S-Bahnhof Erkner und dem Regionalbahnhof in Erkner.

Der motorisierte Individualverkehr wird nach Norden und Osten über die beiden den Ort querenden Landesstraßen L 302 und L 338 direkt auf das übergeordnete Netz (B1 , A 10) abgeführt. Nach Süden gelangt man auf beiden Landesstraßen direkt in den Bezirk Treptow-Köpenick.

Die Verbindungen innerhalb des Mittelbereiches Erkner – Woltersdorf – Schöneiche bei Berlin sind also gut ausgebaut.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Schöneiche bei Berlin für alle Verkehrsarten sehr gut erreichbar ist.



Abbildung 1 Lage der Gemeinde im östlichen Berliner Umland

Nach derzeitiger raumordnerischer Betrachtung wird Schöneiche bei Berlin nicht als zentraler Ort eingestuft⁵. Schöneiche wird als Selbstversorgerort und gemeinsam mit Woltersdorf als Teil des Mittelbereiches des - nach Fläche und Einwohnern kleineren - Mittelzentrums Erkner eingestuft. Zielstellung des LEP B-B ist es, dass die Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung, insbesondere Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, Einzelhandelsfunktionen, Kultur- und Freizeitfunktionen, Verwaltungs-funktionen, Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie überregionale Verkehrsknotenfunktionen wahrnehmen.

⁵ (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.Mai 2015 (GVBl.II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.Mai 2009)

Schon bei der Erarbeitung des LEP B-B hat die Gemeinde darauf hingewiesen und die Entwicklung hat es bestätigt, dass im direkten Nahbereich zur Metropole Berlin diese Funktionen teilweise durch die Metropole, teilweise durch die größeren und einwohnerstärkeren Gemeinden des Mittelbereiches, die direkt an Berlin angrenzen, selbst übernommen werden.

So stellt es sich auch für Schöneiche dar. Alle für einen regionalen Bevölkerungsschwerpunkt und zentralen Ort erforderlichen Funktionen werden übernommen, für die Spezialbedarfe (Sek-II-Schulen, Krankenhäuser, Einkaufszentren, Regionalbahn) können die in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Angebote in Berlin, Woltersdorf, Rüdersdorf, Neuenhagen und Erkner genutzt werden.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Schöneiche bei Berlin hat in den 1990er Jahren und auch danach unter sorgsamer Beachtung Landes- und regionalplanerischer Anforderungen und Bedingungen qualifizierte Grundlagen für eine behutsame und nachhaltige Ortsentwicklungsstrategie ausgearbeitet, öffentlich beraten und in der Gemeindevertretung beschlossen:

- 1996 Bedarfsplanung kommunale Hochbauten
- 1997 Verkehrskonzept zur integrierten Verkehrsentwicklung mit Radwegekonzept
- 1997 Schulentwicklungsplan
- 1997 Kindertagesstättenbedarfsplan
- 1998 Flächennutzungsplan
- 1999 Straßenbaukonzeption
- 2000 Rahmenplan Ortsmitte
- 2001 Integrierte Entwicklungskonzeption für Wirtschaft, Gewerbe, Beschäftigung und Ausbildung
- 2001 Schulentwicklungsplan
- 2001 Kindertagesstättenbedarfsplan
- 2006 Schulentwicklungsplan
- 2006 Kindertagesstättenbedarfsplan
- 2008 Straßenbaukonzeption
- 2010 Schulentwicklungsplan
- 2012 Kindertagesstättenbedarfsplan
- 2013 Lärmaktionsplanung

Unterschiedliche sektorale und Querschnittsthemen wurden einbezogen:	In diese Erarbeitung von Lösungen zur Ortsentwicklung wurden einbezogen:
<ul style="list-style-type: none"> • baulich-räumlich • wirtschaftlich • verkehrlich • umweltrelevant • energiebezogen • klimabezogen • bildungsbezogen • soziale, • kulturelle, • baukulturelle • imageprägende. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeindeverwaltung • Kommunale Einrichtungen • Kommunalpolitik • Freie Träger von Infrastruktureinrichtungen • Wohnungswirtschaft • Unternehmen – Mittelstandsverein • Energieversorger • Vereine und Initiativen • Bürgerinnen und Bürger

Im Jahr 2005 wurde mit einem gemeindlichen „Masterplan“ das Thema Entwicklung - Stand - Ausblick von Haushaltswirtschaft und Haushaltskonsolidierung eine Grundlage für eine gesicherte Haushaltswirtschaft mit Finanzierungsplanungen für Vorhaben geschaffen.

Im Jahr 2006 wurde ein Standortentwicklungskonzept für die Wachstumsregion zwischen Hellersdorf-Altlandsberg-Strausberg und Erkner erarbeitet, in dem die maßgebenden Stärken und Entwicklungspotentiale aufgezeigt und Handlungsschwerpunkte erarbeitet wurden ⁶.

Diese gesamtgemeindlichen Grundlagen und deren Fortschreibung haben eine systematische und nachhaltige Ortsentwicklung dargestellt, die Schritt für Schritt mit angemessener Bürgerbeteiligung und aufeinander abgestimmt umgesetzt sowie bei Bedarf aktualisiert wurden.

⁶ Standortentwicklungskonzept Zukunftsraum östliches Berliner Umland, Büro für Stadtplanung und Stadterneuerung, Dezember 2006

2.3 Demografie und Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Schöneiche bei Berlin beträgt heute rund 12.500 EinwohnerInnen.

Damit weist Schöneiche hinter Fürstenwalde und Eisenhüttenstadt die drittgrößte Einwohnerschaft des Landkreises Oder-Spree auf. Seit 1990 ist die Einwohnerzahl stetig gestiegen und hat sich seitdem um über 50% erhöht.

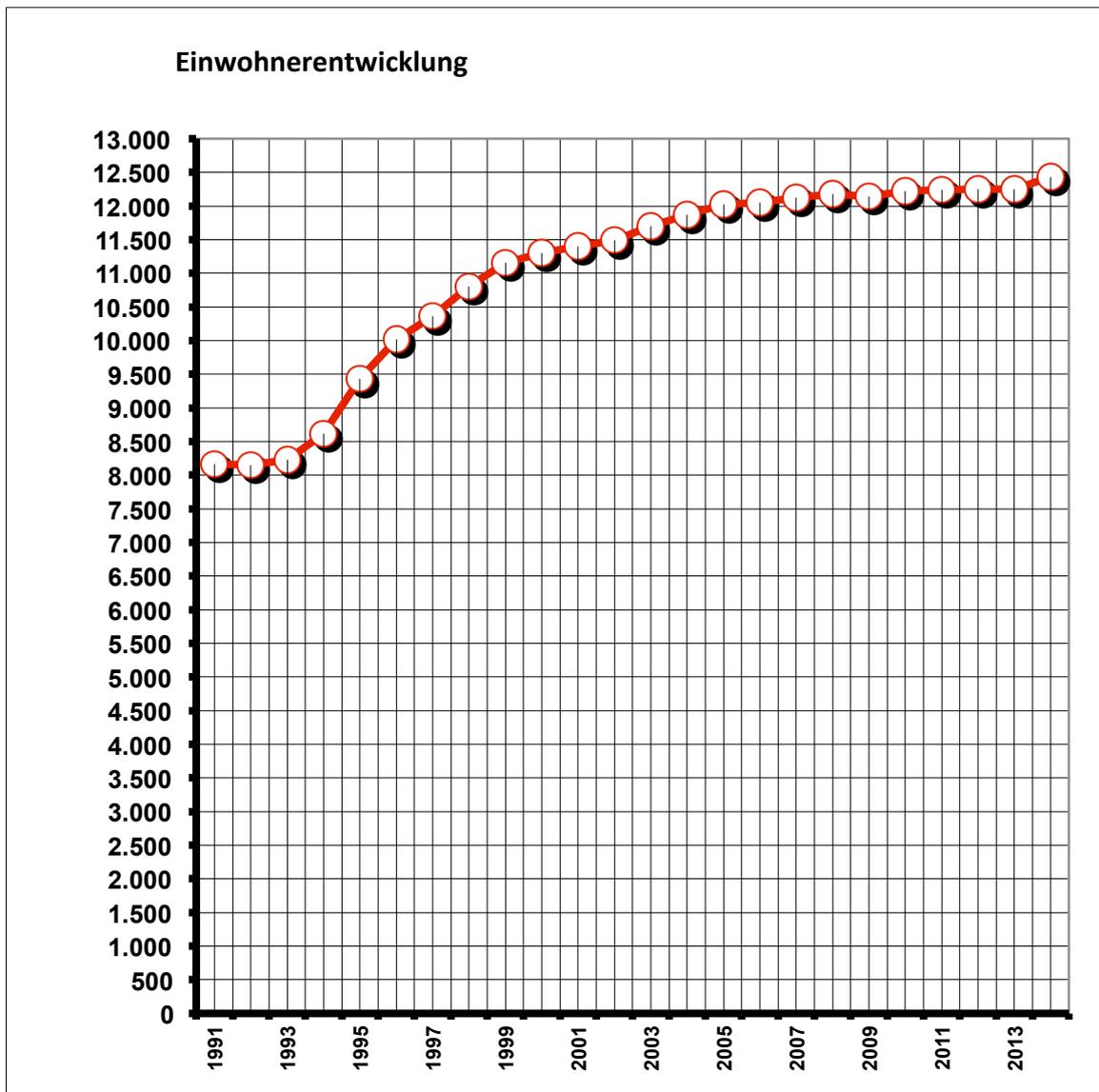


Abbildung 2 Einwohnerentwicklung in Schöneiche bei Berlin⁷

Zur langfristigen Entwicklung liegen unterschiedliche Prognosen vor. Am realsten erscheint dabei die Einschätzung aus dem Regionalplan Oder-Spree, der für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin bis 2020 ein Einwohnerpotential von ca. 13.400 Einwohnern prognostiziert. Nach der Beobachtung des Tempos der Einwohnersteigerung muss man davon ausgehen, dass dieser Wert erst nach 2020 erwartet werden kann. Grundsätzlich hängt die Entwicklung vor allem davon ab, wie schnell die Wohnungsbaupotentiale in der Gemeinde erschlossen werden können. Diese Betrachtungen werden im weiteren Verlauf des Konzeptes angestellt.

⁷ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

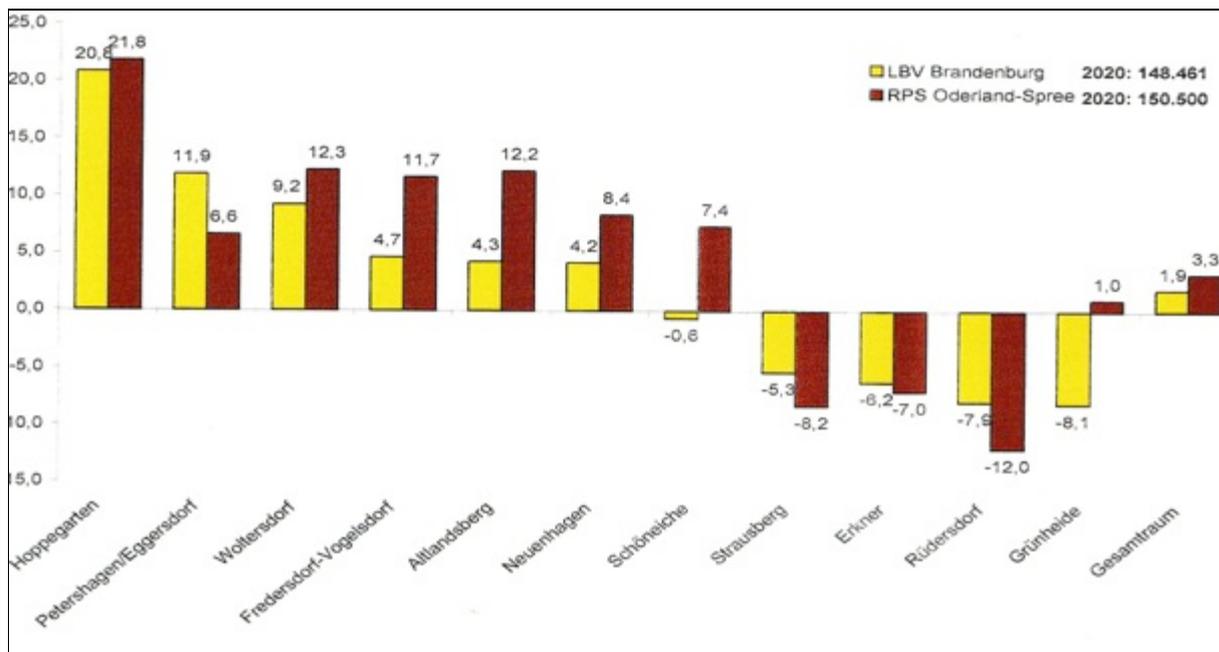


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung bis 2020 nach verschiedenen Prognosen ⁶

Durch den Zuzug vorwiegend junger Familien, die durch die verkehrliche Lagegunst, die landschaftliche Prägung und die hervorragende soziale Infrastruktur der Gemeinde angezogen werden, ist auch die Kinderzahl wachsend.

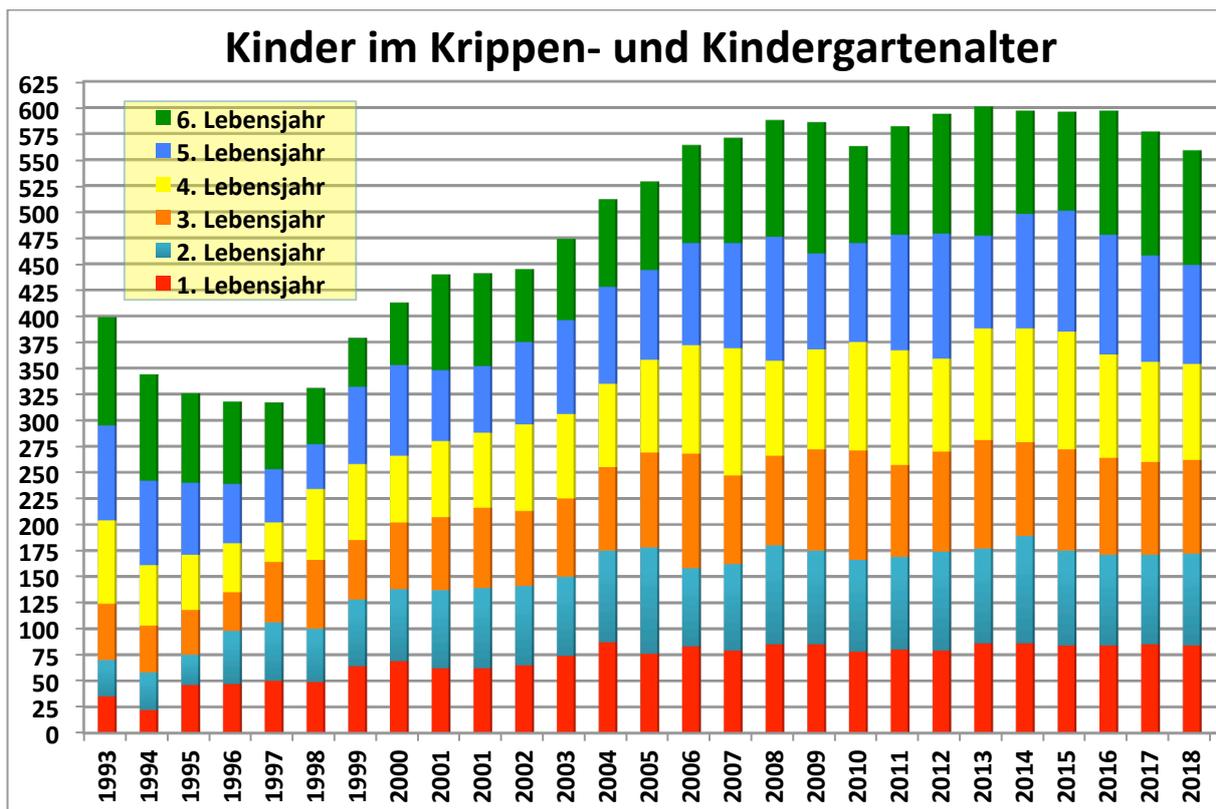


Abbildung 4 Kinder im Krippen- und Kindergartenalter ⁸

⁸ Meldearchiv der Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Kinder im Einschulungsalter

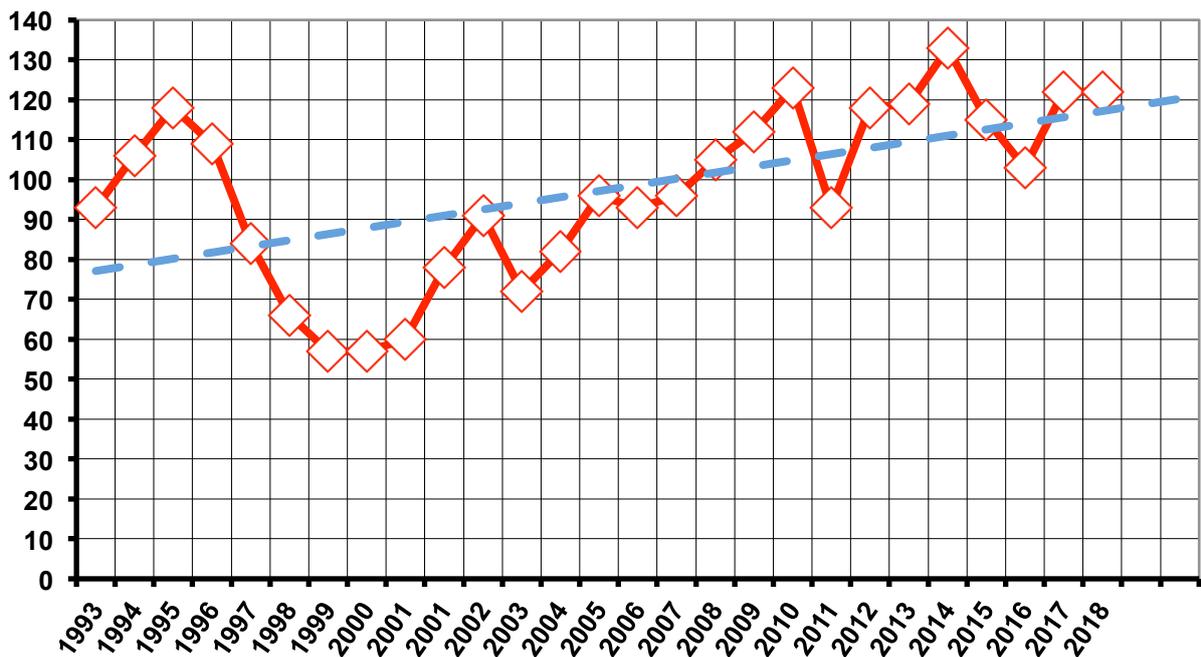


Abbildung 5 Kinder im Einschulungsalter ⁸

Die Altersverteilung in der Gemeinde gestaltet sich somit günstiger als in anderen Gemeinden des Landkreises. Zur Verteilung der Altersgruppen gibt die Alterspyramide Aufschluss.

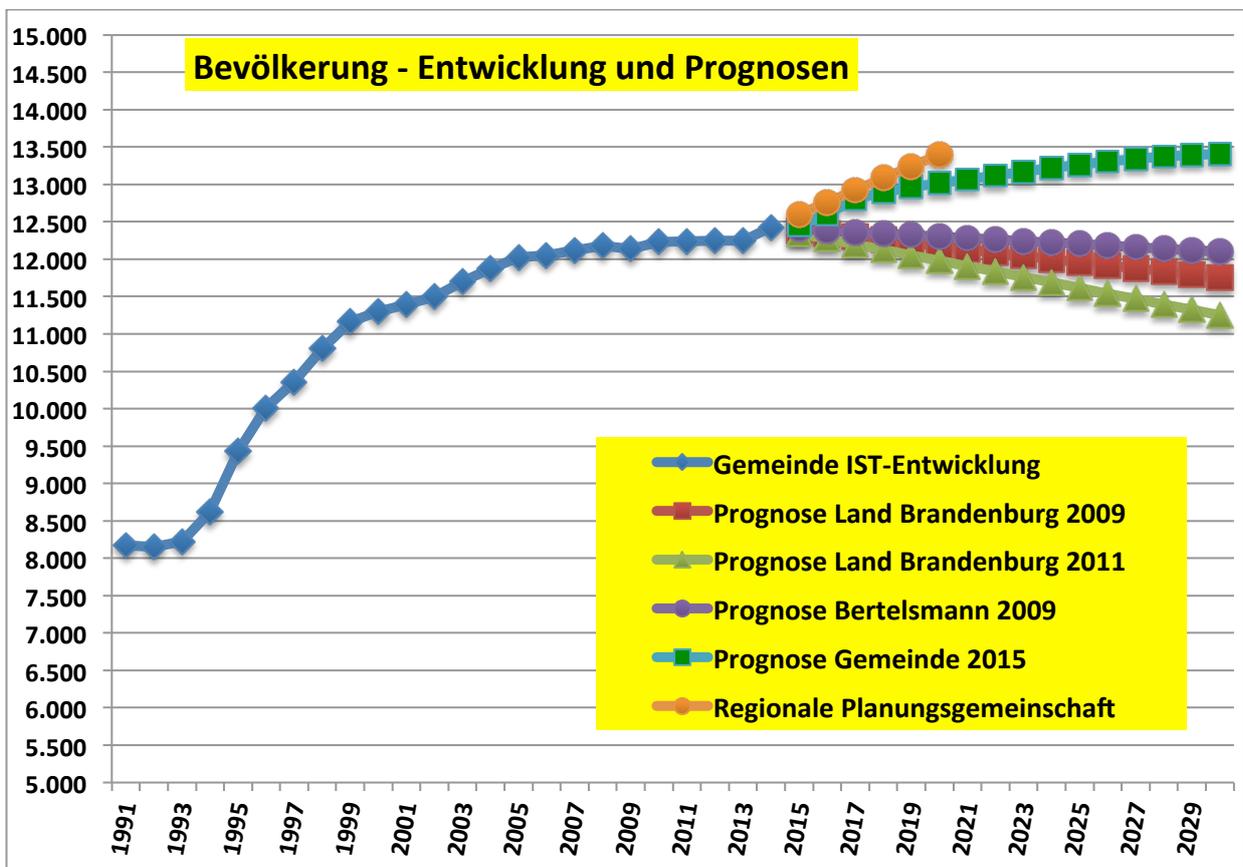


Abbildung 6 Darstellung von Entwicklung und Prognosen der Bevölkerung

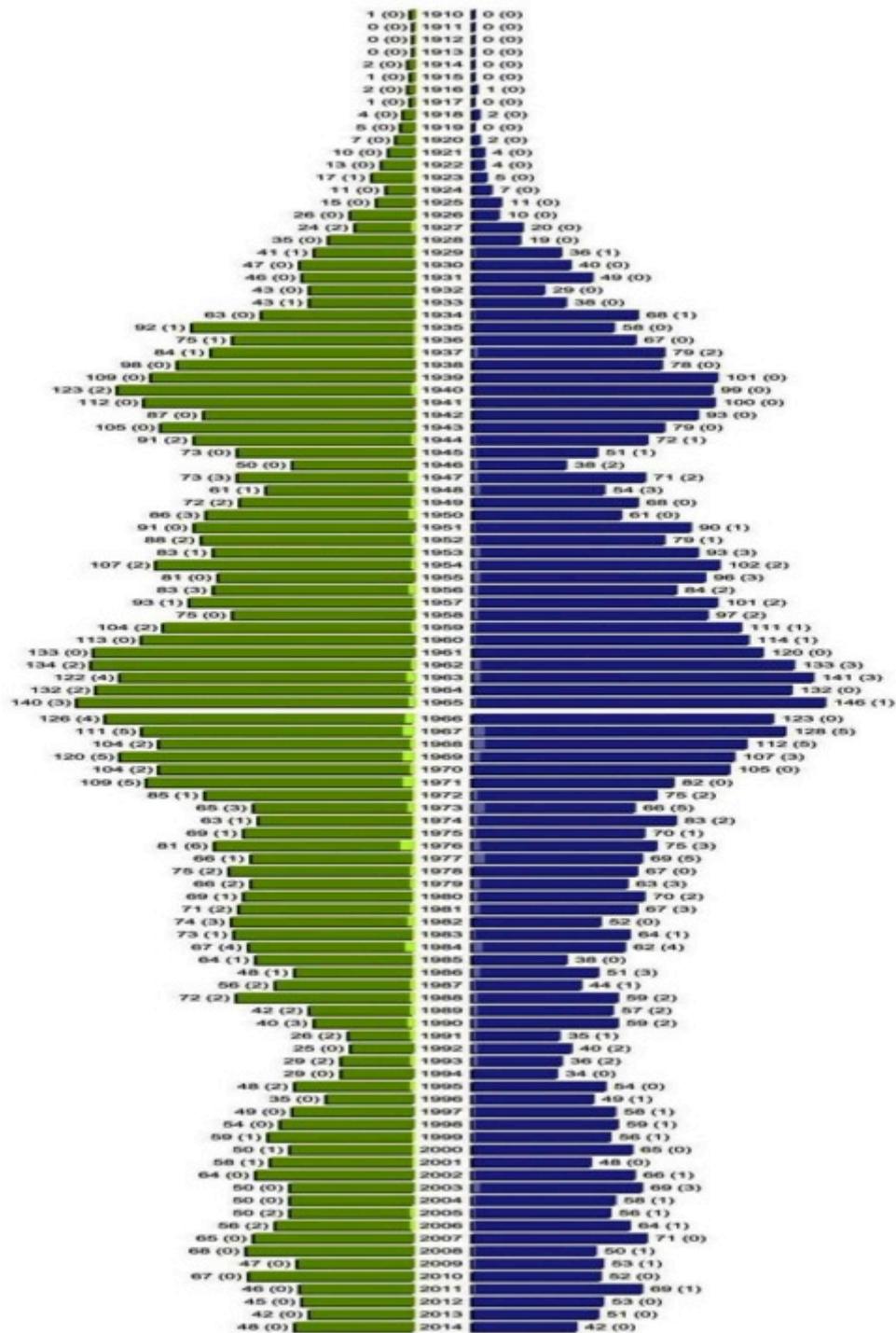


Abbildung 7 Alterspyramide 2015⁸

Im Betrachtungszeitraum zwischen 1999 und 2014 hat sich die Zahl der Seniorinnen ab 60 Jahren von 2810 auf 4155 Personen, also um 48 % erhöht. Besonders stark ist der Anstieg der SeniorInnen zwischen 70 und 79 Jahren. Geht man bei der Betrachtung der Alterspyramide davon aus, dass es keinen nennenswerten Wegzug der Ü-50-Generation geben wird, wird diese Entwicklung anhalten, und besonders ab dem Jahr 2035 ist mit einem deutlichen Anstieg gerade dieser Altersgruppe (die heute 55- bis 64-Jährigen) zu rechnen. Waren im Jahr 2014 insgesamt 1726 BewohnerInnen in dieser Altersgruppe, werden es 2035 schon etwa 2500 Personen sein. Der Wohnungsbedarf wird sich dem anpassen müssen, denn in dieser Altersgruppe werden erfahrungsgemäß die Entscheidungen für eine seniorengerechte Wohnform, zumeist in kleineren, teilweise betreuten Wohnungen getroffen.

Zahl der SeniorInnen

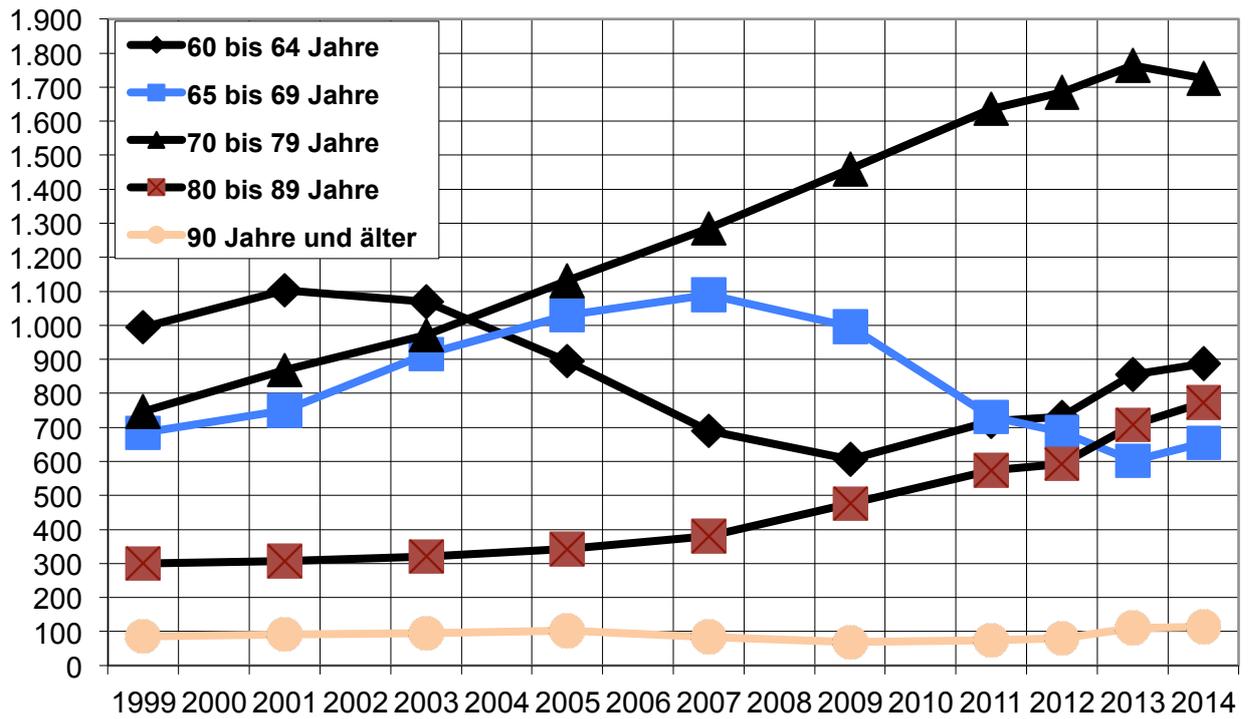


Abbildung 8 Entwicklung der Zahl der SeniorInnen⁸

2.4 Wohn- und Haushaltsstruktur

Schöneiche bei Berlin hatte im Jahr 1990 rund 8.500 Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz in rund 3.000 Wohneinheiten in 2.300 Gebäuden. Im Jahr 2015 gibt es rund 12.500 Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz in 5.850 Wohneinheiten in 4.000 Gebäuden in der Gemeinde. Die Zahl der Wohnungen hat sich seit 1990 also um 90% erhöht.

Von diesen 5.850 Wohneinheiten sind rund 2.450 Wohneinheiten, d.h. 42%, vermietete Wohneinheiten. Die Zahl der vermieteten Wohnungen hat sich seit 1990 auch erhöht.

Von den vorhandenen 4.000 Gebäuden und 5.700 Wohnungen wurden

- 2.700 Wohnungen in 1.721 Gebäuden ab 1991 errichtet,
- 836 Wohnungen in 648 Gebäuden zwischen 1949 und 1990 errichtet sowie
- 2.170 Wohnungen in 1.660 Gebäuden vor 1945 errichtet.
- 3.400 Gebäude (85%) sind Einfamilienhäuser (EFH).
- 3.400 Wohnungen (60%) werden von Eigentümern selbst genutzt.
- 2.200 Wohnungen (38%) werden zu Wohnzwecken vermietet.
- 200 Wohnungen sind Ferien- oder Freizeitwohnungen oder leerstehend.

Typisch für die Schöneicher Wohnformen sind vergleichsweise große Wohnungen in Einzelhäusern. 69,4 % der Wohnungen befinden sich in freistehenden Häusern mit nur einer Wohnung. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 96 m². Dabei weicht die durchschnittliche Wohnungsgröße zwischen Mietwohnungen im Geschößwohnungsbau und Einfamilienhäusern erheblich voneinander ab. Die überwiegende Anzahl der Wohnungen hat 4 Räume (25,8 %), dicht gefolgt von 5 Räumen (22,1 %) und 3 Räumen (19,4 %).⁹

⁹ Mikrozensus 2011

3. Sektorale Themenfelder

3.1 Siedlungsstruktur

Wie bereits unter 2.1 ausgeführt ist die Gemeinde historisch durch den Zusammenschluss und das Zusammenwachsen verschiedener Orts- und Siedlungsteile in seiner heutigen Form entstanden.

Im Zuge der zielgerichteten Ortsentwicklung (FNP, Rahmenplan Ortsmitte, Bebauungsplanungen, Infrastrukturstandortentwicklung) ist ein zentraler Ortskern an der Stelle aller kreuzenden Verkehrsachsen und ÖPNV-Angebote entstanden, das heute als Ortszentrum bezeichnet wird und sich mit seiner Vielzahl an zentralen Einrichtungen und Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auch so darstellt. Darüber hinaus befinden sich 2 Nebenzentren in den Siedlungsbereichen Schöneiche und Grätzwalde, jeweils ebenso an Verkehrsadern (Landesstraßen, Straßenbahn) gelegen und mit Handelseinrichtungen und Dienstleistungseinrichtungen ausgestattet.

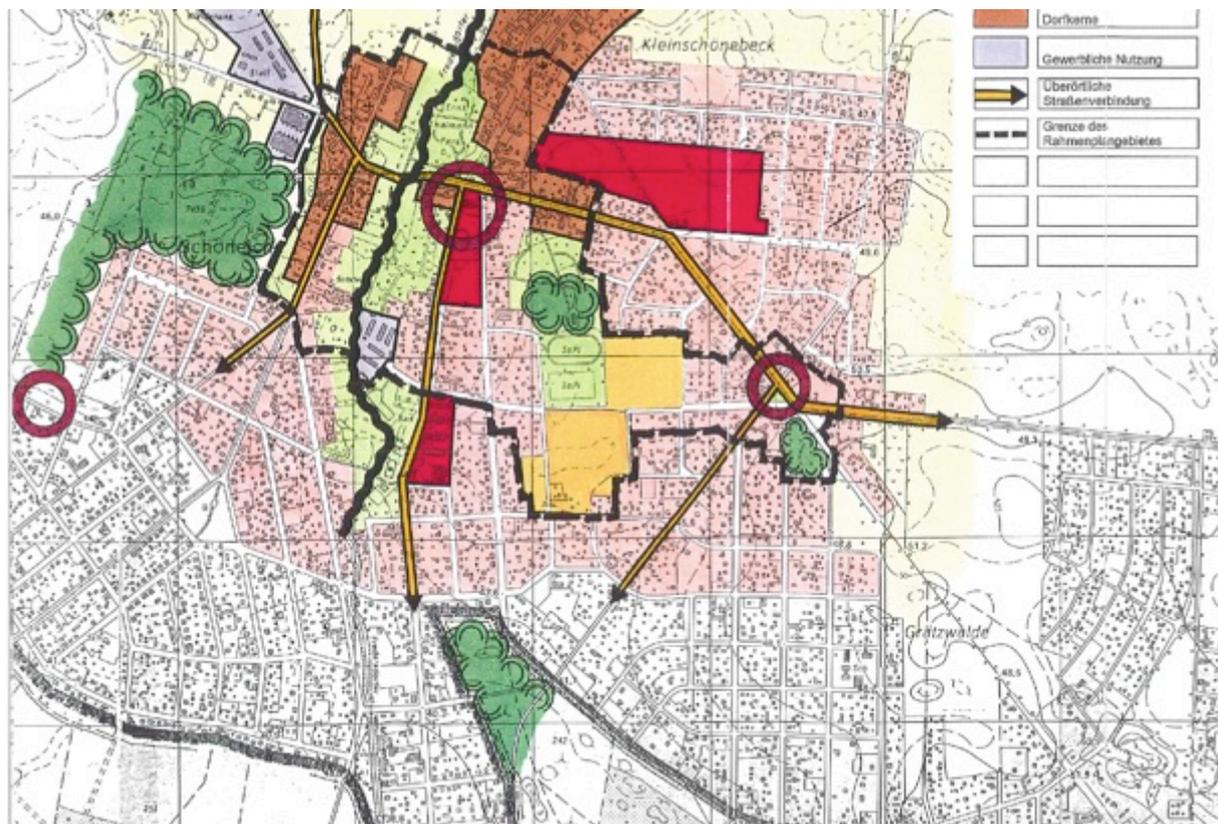


Abbildung 9 Verflechtung der Ortsbereiche¹⁰

Diese zentralen Bereiche werden von Wohngebieten umschlossen, die noch zur Zeit der Bearbeitung des Rahmenplanes Ortsmitte von lockerer Wohnbebauung, durchsetzt mit großen Brachflächen und Wochenendhäusern gekennzeichnet waren. Sie stellen sich heute als intensiv genutzte Ein- und Mehrfamilienhausgebiete dar. Im Zuge der weiteren gemeindlichen Entwicklung muss nunmehr darauf hingearbeitet werden, die Wohn- und Infrastrukturfortschreibung zielgerichtet in diesem Siedlungsraum zu konzentrieren.

Dies betrifft sowohl die Ausweisung neuer Baugebiete als auch die Verdichtung innerhalb der Siedlungsräume.

¹⁰ Rahmenplan Ortsmitte, Freie Planungsgruppe Berlin, Dezember 1996

Ersteres wurde bereits mit dem Beschluss über den Flächennutzungsplan vorausschauend realisiert, denn in den zentralen Ortsbereichen wurden die meisten und flächenmäßig größten geplanten Wohnbauflächen dargestellt.

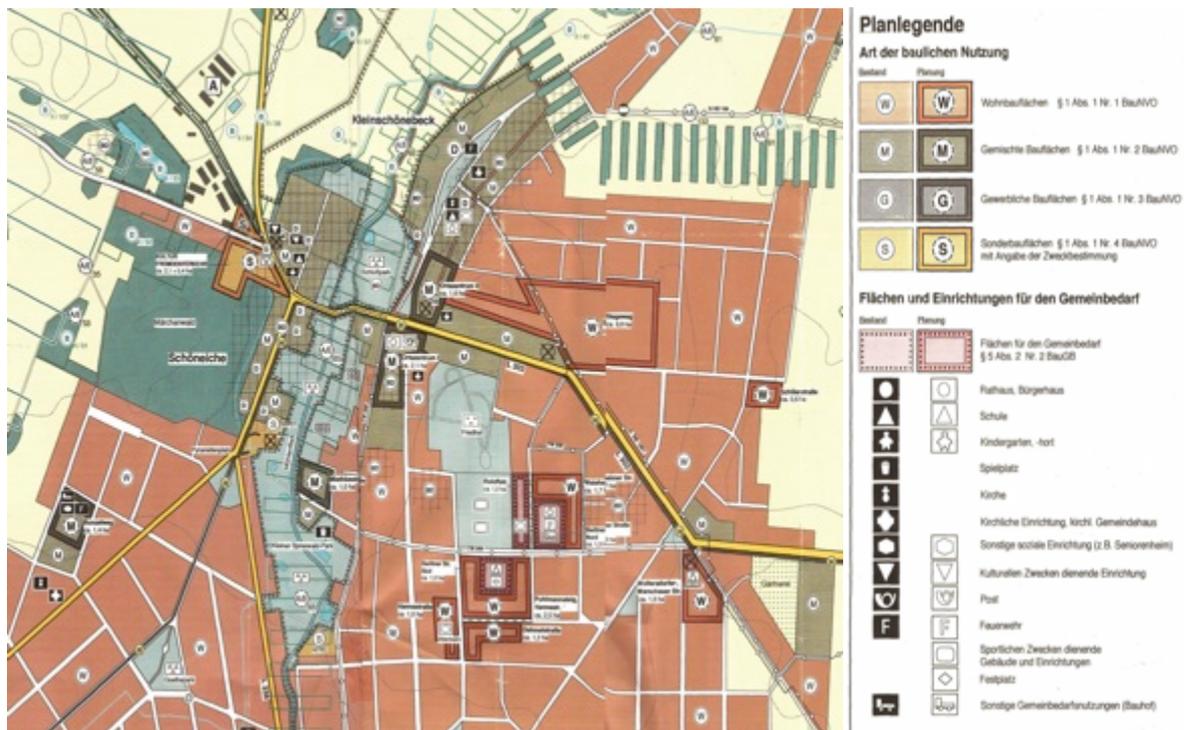


Abbildung 10 Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Für einen Großteil dieser Zentren-nah gelegenen Flächen wurden bereits Bebauungspläne erarbeitet, für einige Flächen stehen sie noch aus.

Baugebiet	Lage	Wohn- einheiten geplant (ca.)	Wohn- einheiten realisiert	Potential an Wohn- einheiten (ca.)
B-Plan 2 /90 „Wohngebiet Stegeweg“	Nordöstlich des Ortszentrums	600 (aktuelle Planung)	71	529
B-Plan 3/90 „Mischgebiet südliche Kalkberger Str.-Woltersdorfer Weg“	Östlich des Nebenzentrums Grätzwalde	66	118	0
B-Plan 10/98 „Berliner Str. Süd“	Östlich des Nebenzentrums Grätzwalde, südlich des Ortszentrums	66-73	44	22 -29
VEP 4/97 „Seniorenwohn- und Pflegeheim“	Südlich des Ortszentrums	20 Plätze betreutes Wohnen	20 Plätze betreutes Wohnen	0
B-Plan 4/A 97 „Gutsdorf Schöneiche“	Westlich des Ortszentrums	50	3	47
B-Plan 9/1/98 „Kleiner Spreewaldpark und Umgebung“	Südlich des Ortszentrums	18	3	15
B-Plan 6/2/98 „Ortszentrum nördlicher Teil“	Nördlich des Ortszentrums, nördlich L 302	20-30	0	20-30
B-Plan 6/1/93 „Ortszentrum 1. BA“	Ortszentrum, südlich L302, Teilbereich Nord	73	73	0
VB-Plan 6/3/05 „Ortszentrum“	Ortszentrum , südlich L 302, Teilbereich Mitte	17	17	0
B-Plan 6/4/08 „Ortszentrum“	Ortszentrum südlich L 302,	30 - 34	0	30-34

Schöneiche“	Teilbereich Nord			
B-Plan 6/2.2/08“Ortszentrum nördlicher Teil- Rathaus“	Ortszentrum nördlich direkt an L302	2-4	0	2-4
B-Plan „Gutsdorf- südlicher Teil“	Westlich Ortszentrum	4-7	0	4-7
B-Plan 6/2.3/12 „Senioren- wohn- und Pflegeeinrichtung“	Nördlich Ortszentrum	90	0	90
Summe des Potentials an Wohneinheiten in den Zentren-nahen Bebauungsplangebieten				759 - 785

Zudem gibt es noch Zentren-nahe Bauflächen, die mit künftigen Bebauungsplänen zu entwickeln sein werden:

Baugebiet	Lage	Potential an Wohneinheiten (ca.)
B-Plan 19/2015 „Wohngebiet Warschauer / Woltersdorfer Straße“ – Aufstellung 9/2015	Nebenzentrum Grätzwalde	100 - 120
B-Plan „Berliner Straße-Nord und Sportplatzenerweiterung“	Südlich Ortszentrum	20 - 30
Summe des Potentials an Wohneinheiten in späteren Zentren-nahen Bebauungsplangebieten		120 - 150

3.1.1 Stärken, Potentiale

Die Potentiale der Gemeinde liegen demnach in ihrer siedlungsstrukturellen Planmäßigkeit und - im Unterschied zum Beispiel zum Mittelzentrum Erkner - in den großen Baupotentialen innerhalb der Bebauungsplangebiete und im Verdichtungsbereich der gewachsenen Siedlungen.

Innerhalb des Siedlungsgebietes hat die Gemeinde erstmals 1996¹¹ und vergleichend im Jahr 2015 erneut die Baupotentiale im Bestand („Baulücken“ nach § 34 BauGB und Bebauungsplangebiete) feststellen lassen¹².

Dabei wurden 10 gemeindliche Teilgebiete detailliert betrachtet und für jeden Teilbereich die Entwicklungspotenziale in den bebauten Innenbereichen aufgelistet. Im Ergebnis wurden 701 Grundstücke mit Verdichtungspotentialen ermittelt. Dabei wurden Grundstücke in Bereichen mit festgesetzten Bebauungsplänen, sofern sie noch nicht bebaut sind, mitgerechnet. Bereinigt man die verdichtungsfähigen Grundstücke um diese Grundstücksflächen (5 im B-Plangebiet „ Am Stegeweg“, 8 im B-Plangebiet „Gutsdorf – nördlicher Teil“, eine im B-Plangebiet „Ortszentrum“, 16 im B-Plangebiet „Berliner Straße-Süd“ und 4 in den B-Plangebieten „Ortszentrum-nördlicher Teil“ und trägt der Bebauung seit März 2015 Rechnung, kann man von ca. 660 noch mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bebaubaren Innenbereichsparzellen zusätzlich zu den in den B-Plangebieten ausgewiesenen Wohnbaupotenzialflächen ausgehen. Bei einer Errichtung von Einfamilienhäusern wären hier **660 WE** anzusetzen. Das ist das Mindestverdichtungspotential, da erfahrungsgemäß auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Hierbei ist aufgefallen, dass in dem zentralen Teilgebiet G mit insgesamt 743 Parzellen nur noch ein mit 13 % vergleichsweise geringes Verdichtungspotential bietet.

Die planerische Entscheidung der Verdichtung über Bebauungspläne im zentralen Gebiet war also richtig.

¹¹ FPB – Freie Planungsgruppe Berlin, Bedarfskonzeption Kommunale Hochbauten, 1996

¹² Sebastian Frey, Erfassung der Baulücken und Verdichtungspotenziale der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, März 2015



Abbildung 11 Gebietsabgrenzung und Verdichtungspotenziale ¹²

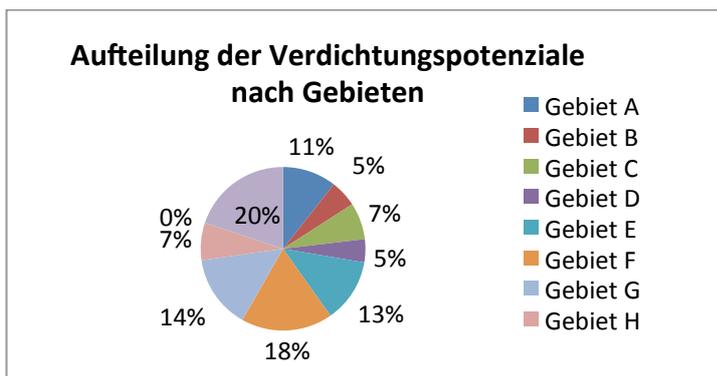


Abbildung 12 Aufteilung der Verdichtungspotenziale nach Teilgebieten ¹²

Schwer prognostizierbar ist der Zeitraum, in dem diese Potentiale erschlossen werden, da die persönlichen Erwägungen und Absichten der Eigentümer schwer abschätzbar sind.

- **In einem mittelfristigen Planungshorizont , der 5 bis 10, aber auch mehr als 20 Jahre dauern kann, kann Schöneiche bei Berlin nachweislich ohne eine flächenmäßige**

Erweiterung in Außenbereiche Bauflächen für ca. 1.470 bis 1.500 Wohneinheiten anbieten.

Darüber hinaus hat Schöneiche bei Berlin auch Entwicklungspotentiale im Bereich der weichen Standortfaktoren, die zur Attraktivität der Ansiedlung führen.

Schöneiche hat eine naturräumliche Lagegunst. Die Siedlungsfläche ist komplett umgeben von Naturräumen, überwiegend Waldflächen, aber auch Landwirtschaftsflächen. Innerorts zeichnet sich Schöneiche durch mehrere große Grünanlagen aus, die bekannteste von ihnen ist der „Kleine Spreewaldpark“, eine naturnah gestaltete Parkanlage mit einem Spreewald-artigen Kanalsystem, das weit über die Grenzen Schöneiches hinaus bekannt ist. Dort befindet sich ein öffentlicher Naturspielplatz, werden Kahnfahrten und viele Veranstaltungen der Umweltbildung angeboten, die von Schulklassen aus der nahen und weiteren Umgebung Schöneiches intensiv genutzt werden.

Das überwiegend nach 1900 angelegte großzügige Straßennetz besteht überwiegend aus alten Alleen, insgesamt über 15.000 Bäumen, die von der Gemeinde geschützt und gepflegt werden. Die Parzellen weisen teilweise waldartigen Baumbestand auf. Die Entwicklung der landschaftlich geprägten Wohnsiedlungen wird befördert durch gezielte Planungen, wie z.B. die Sicherung des Kleinen-Spreewald-Parks über einen Bebauungs- und Grünordnungsplan, die Neuanlage einer großen Parkanlage (Jägerpark) nach Planungskonzept in Bauabschnitten, die konzeptionelle Pflege des Schlossparkes und Goetheparkes gemäß Pflege- und Entwicklungsplan, dem Erlass einer eigenen Baumschutzsatzung zum Erhalt und Ersatz des Baumbestandes und die Aktion „Bäume für Schöneiche“, nach der die Gemeinde auf Grundstücken von Interessenten Bäume pflanzt. In Schöneiche wirkt ein sehr aktiv tätiges Naturschutzaktiv, dem die gemeindliche Naturschutzbeauftragte angehört.

Weiteres Potential stellen die historischen Ortskerne von Schöneiche (Gutshof mit Gutsdorf) und Kleinschönebeck (Straßenangerdorf) dar. Für ersteren wurde über einen B-Plan die Möglichkeit zur Neubebauung des alten Gutes in den alten Strukturen und die Regelung von Bauformen geschaffen. Das Straßenangerdorf steht als Ensemble unter Denkmalschutz. Hier sind gemeindliche Einrichtungen, Gewerbebetriebe, Tradition, bäuerliche Strukturen und landschaftliche Reize konzentriert.

Um hier auch touristische Potenziale (Gaststätte, Höfe, Anger, Sport- und Mehrzweckhalle) zu aktivieren, wurde die Dorfaue denkmalgerecht ausgebaut.

Kultur spielt in Schöneiche eine große Rolle. Schwerpunkt ist die Kulturgießerei mit Theater und Veranstaltungsreihen, darüber hinaus gibt es sehr viele Aktivitäten von Vereinen.

Die Gemeinde verfolgt seit der politischen Wende strenge ökologische Zielstellungen. Nachhaltigkeit war und ist ein prioritärer Grundsatz für die Ortsentwicklung. Dies wird durch zahlreiche konkrete Klimaschutzmaßnahmen belegt:

Beiträge der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zum Klimaschutz durch Energiesparmaßnahmen zur CO₂ – Reduzierung bei Hochbauten und durch vorsorgende Bauleitplanung :

1990 - 2024	<p>Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn Kontinuierlicher Beitrag zur Stärkung des ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) und zur Reduzierung des CO₂-intensiven MIV (motorisierter Individualverkehr); Erhalt der Straßenbahn im Jahr 1990, Sicherung des Betriebes durch Privatisierung im Jahr 2001 und Sicherung des Betriebes durch Verlängerung des Verkehrsvertrages bis 2024 gemeinsam durch die Besteller Landkreis Märkisch-Oderland, Landkreis Oder-Spree, Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin und Gemeinde Schöneiche bei Berlin Erhebliche CO₂-Reduktion</p>
1993-1994	<p>Bebauungsplan 7/1993 „Wohngebiet Landhof“ Planungsrechtliche Vorbereitung einer ökologischen Wohnsiedlung aus naturnahen Baustoffen, Regenwassernutzung und biologischer Kläranlage Nachhaltige Ressourcenverwendung</p>

1995	Grundschule II Lindenschule - Bürgelschule Energieeffizienter Erweiterungsbau Cottage am Standort Lindenschule Dämmmaßnahmen und Verwendung regenerativer Baustoffe (Holz, mineralische Dämmung) mit Gründach Erhebliche CO ₂ -Reduzierung
1996 - 1997	Kindertagesstätte Pusteblume Energieeffizienter Erweiterungsbau und Modernisierung Altbaubestand in der Karl-Marx-Straße 2, 4 Dämmmaßnahmen und moderne Regelungstechnik für Heizungsanlage Erhebliche CO ₂ -Reduktion
1996 - 1999	Schulstandort Grundschule I - Storchenschule Energieeffizienter Erweiterungsbau und Modernisierung Altbaubestand der Grundschule I (Storchenschule) in der Dorfau 19 Dämmmaßnahmen und moderne Regelungstechnik für die Heizungsanlage Erhebliche CO ₂ -Reduktion
1997 - 1998	Umkleide- und Sanitärräume Kommunalen Sportplatz Energieeffizienter Neubau in der Babickstraße Dämmmaßnahmen und moderne Regelungstechnik für Heizungsanlage Erhebliche CO ₂ -Reduktion
1991 - 2000	Flächennutzungsplan Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung
1998	Straßenbahndepot Energieeffizienter Neubau Werkstatt der Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn in der Dorfstraße 15 Erhebliche CO ₂ -Reduktion
1998 - 1999	Helga-Hahnemann-Haus mit Musikschule Energieeffizienter Neubau in der Rüdersdorfer Straße 65 als Ersatz für stark sanierungsbedürftige und CO ₂ -intensive Altbauten Dämmmaßnahmen und moderne Regelungstechnik für Heizungsanlage Erhebliche CO ₂ -Reduktion
1998 ff.	Radwegekonzept als Teil des Verkehrskonzeptes und Radwegebau als Beitrag zur Senkung des CO ₂ -intensiven MIV
1999 - 2003	Modellprojekt „ ökologischer Bbauungsplan Berliner Straße – Süd “ als vorsorgender kommunaler Klimaschutz
1999	Sanierung der 4 kommunalen Wohnblöcke Berliner Straße 7-13 Dämmmaßnahmen und moderne Heizungstechnik Erhebliche CO ₂ -Reduktion
1999 - 2001	Bbauungs- und Grünordnungsplan „Kleiner Spreewaldpark“ Sicherung der Flächen für den Kleinen Spreewaldpark und landschaftsgärtnerische Konzeption Nachhaltige ökologische Ortsentwicklung
2000 - 2001	Kindertagesstätte Orgelpfeifen Energieeffizienter Erweiterungsbau und Modernisierung in der Dorfau Dämmmaßnahmen und moderne Regelungstechnik für Heizungsanlage und Verwendung von regenerativen Baustoffen (Holz, Lehm) mit Gründach Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2001 - 2002	Schulstandort Grundschule II -Bürgelschule Energieeffizienter Erweiterungsbau und Modernisierung des Schulstandortes Prager Straße mit Nutzung ab 2004 durch Grundschule II (Bruno-Hans-Bürgel-Schule) mit Kindertagesstätte Hort Tausendfüßler in der Prager Straße 31A Dämmmaßnahmen und moderne Regelungstechnik für Heizungsanlage Erhebliche CO ₂ -Reduktion

2002 - 2003	Neubau Gebäude für die Freiwillige Feuerwehr Energieeffizienter Neubau in der Brandenburgischen Straße 86 als Ersatz für drei stark sanierungsbedürftige und CO ₂ -intensive Altbauten Dämmmaßnahmen und moderne Steuerungs – und Regelungstechnik (Gebäudeautomation) auch für Heizungsanlage und Erdwärmennutzung mit Gründach Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2002 – 2003	Mehrzweckschulsporthalle Energieeffizienter Neubau der „Lehrer-Paul-Bester-Halle“ in der Dorfaue 17 Dämmmaßnahmen und moderne Steuerungs – und Regelungstechnik (Gebäudeautomation) auch für eine ökologische Be- und Entlüftung als Heizungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Verwendung von regenerativen Baustoffen (Holz) Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2003	Sanierung der 3 kommunalen Wohnblöcke Kalkberger Straße 184-188 Dämmmaßnahmen Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2006 - 2007	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1/91, Gewerbegebiet 2. BA, Teil B-Plan „Photovoltaikanlage“ Schaffung des Planungsrechts für einen Solarpark auf einer Fläche von ca. 37.000 m ² Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2006 - 2007	Kindertagesstätte Unterm Regenbogen Energieeffizienter Neubau (Niedrigenergiestandard) in der Lindenstraße 5 als Ersatz für stark sanierungsbedürftigen CO ₂ -intensiven Altbau Dämmmaßnahmen und moderne Gebäudeautomatisierung Heizungsanlage und kontrollierter Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und Verwendung von regenerativen Baustoffen (Holz, Lehm) mit Gründach Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2006 - 2007	Kommunalwohnungen Geschwister-Scholl-Straße 5 Energieeffiziente Sanierung und Modernisierung Dämmmaßnahmen und moderne Regelungstechnik für Heizungsanlage Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2007 – 2008	Einfeldschulsporthalle Energieeffiziente Modernisierung in der Prager Straße 31A Wärmedämmung, kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und moderne Regelungstechnik für Heizungsanlage Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2008	Umkleide- und Sanitärräume Kommunalen Sportplatz Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2008 - 2009	Kindertagesstätte Pffifikus Energieeffizienter Neubau (Passivhausstandard) im Grätzsteig 11A als Ersatz für stark sanierungsbedürftigen CO ₂ -intensiven Altbau Dämmmaßnahmen und moderne Regelungstechnik für Heizungsanlage und Verwendung von regenerativen Baustoffen (Holz, Lehm), Erdwärmennutzung, kontrollierte Be- und Entlüftung mit effizienter Wärmerückgewinnung und Beleuchtungssteuerung mit Gebäudeautomation Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2008 - 2009	Kommunalwohnungen Bunzelweg 19 / Krummenseestraße Energieeffiziente Sanierung und Modernisierung Dämmmaßnahmen Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2008 - 2009	Kommunalwohnungen Geschwister-Scholl-Straße 14 Energieeffiziente Sanierung und Modernisierung Dämmmaßnahmen Erhebliche CO ₂ -Reduktion

2009 - 2010	Neubau Baubetriebshof Energieeffizienter Neubau im Bunzelweg Dämmmaßnahmen und moderne Regelungstechnik für Heizungsanlage, Gründachvorbereitung Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2009 - 2010	Freizeithaus Kinder- und Jugendzentrum Energieeffiziente Sanierung des Altbaus an der Prager Straße Dämmmaßnahmen und moderne Regelungstechnik für Heizungsanlage Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2010	Photovoltaikanlage auf Dachflächen der Wohngebäude Kalkberger Str. 184-186 Verpachtung von Dachflächen der Gebäude der kommunalen Wohnungsverwaltung zum Zwecke der Installation einer Photovoltaikanlage Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2010 - 2011	Obdachlosenunterkunft mit Betreutem Wohnen Parkstraße 28 Energieeffiziente Sanierung und Modernisierung Dämmmaßnahmen und moderne Regelungstechnik für Heizungsanlage Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2010 – 2011	Kommunalwohnungen Geschwister-Scholl-Straße 23 Energieeffiziente Sanierung und Modernisierung Dämmmaßnahmen Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2010- 2011	Kindertagesstätte Heupferdchen Energieeffizienter Erweiterungsbau und Modernisierung im Heuweg Dämmmaßnahmen und moderne Steuerungs – und Regelungstechnik (Gebäudeautomation) auch für die Heizungsanlage und Verwendung von regenerativen Baustoffen (Holz), kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2011 - 2012	KultOurKate mit Bibliothek, Stadtmarketing, Tourismus-, Kulturinformation und Archiv Energieeffizienter Neubau (Niedrigenergiestandard) in der Dorfaue 5 als Ersatz für stark sanierungsbedürftigen CO ₂ -intensiven Altbau Dämmmaßnahmen und moderne Steuerungs – und Regelungstechnik (Gebäudeautomation) , Heizungsanlage mit Erdwärmenutzung, kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2012 - 2013	Hort Tausendfüßler Energieeffizienter Neubau zur Erweiterung des Gebäudes mit Schule und Kindertagesstätte in der Prager Straße 31A Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2013	Lärmaktionsplanung Erstellung eines Lärmaktionsplanes mit Aussagen zur Lärminderung, der die Forderungen der EG-Umgebungslärmrichtlinie hinaus geht; Ausweisung eines Ruhigen Gebietes (Kleiner Spreewaldpark)Lärminderung
2012 - 2014	Rathaus Energieeffizienter Neubau (Passivhausstandard) Verwaltungsgebäude in der Dorfaue 1 als Ersatz für stark sanierungsbedürftige CO ₂ -intensive Altbauten Dämmmaßnahmen und moderner Gebäudeautomation für Heizungsanlage mit Erdwärmenutzung, kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung Erhebliche CO ₂ -Reduktion
2013 - 2014	Sanierung des Kommunalen 6-Familienhauses Rahnsdorfer Straße 43 Dämmmaßnahmen an Decken, Fußböden, Fassade incl. Fenster Erhebliche CO ₂ -Reduktion,
2015	Bildung eines gemeindlichen Klimabeirates mit dem Ziel der Nachhaltigen Klimaschutzes

3.1.2 Schwächen, Städtebauliche Missstände

Erwähnt werden sollen hier Entwicklungen siedlungsstruktureller und baulicher Natur, die vor allem seit der politischen Wende entstanden sind und Verbesserungen bedürfen.

So muss heute eingeschätzt werden, dass die Entwicklung des stark verdichteten Wohngebietes Hohenberge mit seinen zwischen 1994 und 1996 errichteten 580 Wohneinheiten am Rand der Gemeinde keine optimale Standortentscheidung war, aber nur aus der damals gesehenen Dringlichkeit einer Wohnraumversorgung im Ort im Zusammenhang mit nicht absehbaren Folgen von Rückübertragungsverfahren bewertet werden kann. Es fehlt dem Gebiet der direkte verkehrliche Anschluss an das neue Ortszentrum der Gemeinde, es fehlt die geeignete Infrastruktur an Handelseinrichtungen und Sozialeinrichtungen, sodass sich die nicht motorisierten BewohnerInnen des Gebietes eher auch in die Gemeinde Woltersdorf orientieren, wo durch die Woltersdorfer Straßenbahn in näherer Umgebung derartige Einrichtungen vorhanden sind. Während die Bewohner vom südlichen Wohngebietsende bis zur nächstgelegenen Woltersdorfer Straßenbahnhaltestelle ca. 5 Minuten benötigen und von dort Anschluss auch an den S-Bahnhof Rahnsdorf haben, sind sie auf eigenem Territorium etwa doppelt so lange bis zur nächsten Bushaltestelle der Linie 420 unterwegs, die sie im Stundentakt zum Ortszentrum oder zur Schöneicher-Rüdersdorfer-Straßenbahn bringt.

Hier gibt es auch Nachholbedarf hinsichtlich der Ausstattung mit einer öffentlichen Kindertageseinrichtung. Der dafür direkt im Bebauungsplan vorgehaltene Standort hat sich als zu klein erwiesen. Derzeit gibt es ein Bebauungsverfahren für eine neue Kindertagesstätte an der Jägerstraße, also in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet.

Hinsichtlich des motorisierten Verkehrs muss hier erwähnt werden, dass das gemeindliche Verkehrsnetz zwar konzeptionell sehr gut aufgestellt ist, sich bei der baulichen Umsetzung vor allem auf der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, dem sogenannten Südring, erhebliche Verzögerungen ergeben haben, die auch den Anwohnern aus Hohenberge die Zufahrt zum Ortszentrum erschweren. Die Gemeinde plant, den Ausbauabschnitt zwischen Prager Straße und Hamburger Straße im Jahr 2017 fertig zu stellen.

Ähnlich ist die Situation im südlichen Ortsbereich Fichtenau. Hier wurde über den Flächennutzungsplan versucht, entlang der Haupterschließungstraße Geschwister-Scholl-Straße ein Mischgebiet zur Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben zu befördern, wie es historisch vorhanden war. Auch das ist nicht gelungen, insbesondere durch die Veränderungen im Einzelhandel und das sich ändernde Käuferverhalten. Dieser Bereich hat sich zunehmend zum Wohngebiet entwickelt, jedoch mit guter Verkehrsanbindung durch die Buslinie 161, die sowohl das Ortszentrum als auch den S-Bahnhof Rahnsdorf regelmäßig anfährt. Hier befindet sich auch eine kommunale Kindertagesstätte.

Genannte städtebauliche Missstände gilt es zu beheben.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich jedoch in einem Gebiet überlagern können:

- Substanzschwächen und
- Funktionsschwächen

Substanzschwächen liegen vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Diese Art städtebaulicher Missstände, die Sanierungsmaßnahmen nach sich ziehen müssten, liegen hier nicht vor.

Funktionsschwächen liegen vor, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Ob ein Gebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustandes mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustandes vom "Soll- Zustand" vorliegt. Die Abweichung

kann sowohl im Hinblick auf die gegenwärtigen Aufgaben als auch auf künftige Funktionen bestehen. Für vorgenannte Gebiete liegt eine derartige, jedoch nicht als erheblich einzuschätzende Beeinträchtigung vor.

Die Aufgabe muss in einer städtebaulichen Steuerung dahingehend bestehen, weitere Verdichtungen dieser Gebiete planerisch einzuengen und standortplanerisch dafür Sorge zu tragen, dass eine angemessene Versorgung mit sozialer und technischer Infrastruktur abgesichert ist. Dies kann erfolgen durch:

- die Anpassung des Flächennutzungsplanes,
- Bebauungspläne,
- örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.

Ein weiterer städtebaulicher Missstand stellt sich im südlichen Bereich Grätzwaldes, im Bereich zwischen Goethestraße und Rüdersdorfer Straße dar, in einem zentraler gelegenen Teil der Gemeinde.

Hier entstand bei der Parzellierung Grätzwaldes nach 1900 ein Bereich, der das feingliedrige Straßennetz und die geordnete Blockstruktur vermissen lässt. Bis heute führt diese Situation dazu, dass in dem Bereich eine geordnete Wohnbebauung ausblieb. Die Fläche ist teilweise brachliegend, teilweise saisonal genutzt, teilweise mit Gebäuden bestückt, die nicht erhaltenswert sind.

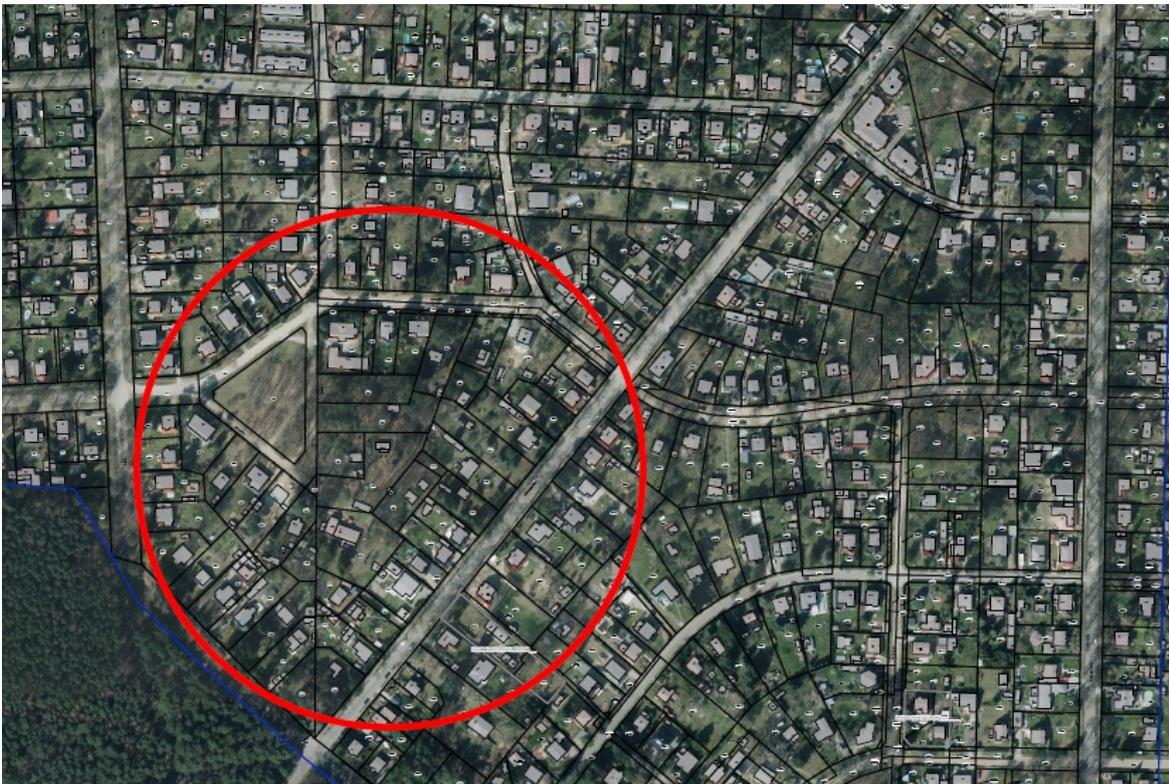


Abbildung 13 Gebiet zwischen Goethestraße und Rüdersdorfer Straße

Der mager bebaute Zustand des Gebiets stellt eher eine Funktionsschwäche dar. Hier ist eine städtebauliche Planung erforderlich, die die

- Beseitigung baulicher Anlagen und die Neubebauung,
- bauliche Verdichtung bisher aufgelockerter Bebauung,
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,
- Bebauung noch unbebauter Flächen,
- Herstellung, Erweiterung oder Umgestaltung von Erschließungsanlagen,
- Verbesserung der Wohnverhältnisse

zum Ziel haben muss.

3.2 Wohnen

3.2.1 Geschosswohnungsbestand und Mieten

Schöneiche bei Berlin ist innerhalb des Siedlungsgebietes neben den historischen Dörfern Kleinschönebeck und Gutsdorf Schöneiche traditionell bis Mitte der 1990er Jahre geprägt durch Einfamilienhäuser insbesondere in den Ortsbereichen Villenkolonie Schöneiche und Grätzwalde sowie auch Mehrfamilienhäuser vor allem im Ortsbereich Fichtenau.

In den 1950er Jahren wurden drei Gebäude mit 20 Mietwohnungen an der Kalkberger Straße und in den 1970er Jahren vier Gebäude mit 128 Mietwohnungen an der Berliner Straße hergestellt. Diese Objekte gehören zum kommunalen Wohnungsbestand.

Ab Mitte der 1990er Jahre gab es vermehrt zusammenhängenden Geschoss- und Reihenhauswohnungsneubau im Ortsbereich Hohenberge mit insgesamt rund 580 Wohneinheiten, im Storkower Weg sowie in den sogenannten „Stadtvillen“ punktuell im gesamten Ortsbereich sowie im Ortszentrum. Dieser Wohnungsbestand befindet sich in privatem Eigentum. Am Stegweg wurden in den 1990er Jahren durch eine Wohnungsgenossenschaft 71 geförderte Wohnungen hergestellt.

Mit dem qualifizierten Mietspiegel 2014 gibt es eine Erfassung von Mieten im Mietwohnungsbestand.

Bei Mehrfamilienhäusern wurden folgende Mieten festgestellt:

Baualterklasse	Nettokaltmiete Mittelwert	Nettokaltmiete Mietspreisspanne
Vor 1950	6,00	4,57 – 7,03
1950 bis 1990	5,53	5,00 – 6,70
nach 1990	6,86	5,83 – 7,94

Für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte sind Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von bis zu 5,50 €/qm erforderlich, wobei durch den Landkreis derzeit eigentlich nur 4,50 €/qm als angemessen betrachtet werden für Haushalte, bei denen das Amt für Grundsicherung des Landkreises Oder-Spree die Mietkosten - ohne Einzelfallprüfung - trägt.

Im Internet wurden am 15.06.2015 insgesamt 8 Wohnungen angeboten¹³. Selbst die günstigste Wohnung lag mit einer Nettokaltmiete von 5,67 €/qm über den Werten des Amtes für Grundsicherung. Sechs Wohnungen wurden mit Mieten zwischen 7,00 €/qm und 8,00 €/qm angeboten.

3.2.2 Kommunale Wohnungen

Die Gemeinde besitzt derzeit selbst 286 Kommunalwohnungen, die als Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung gestellt werden können, dies sind 12% des vermieteten Wohnungsbestandes oder 5% des Gesamtwohnungsbestandes. Weiterhin gibt es derzeit noch 86 belegungsgebundene Wohnungen im Ort (1. und 3. Förderweg), die sich in Privateigentum befinden, davon 71 im Eigentum einer Wohnungsgenossenschaft¹⁴. Insgesamt stehen somit direkt 372 Wohnungen, 15% der vermieteten Wohnungen, für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung. Die Belegungsbindungen für die öffentlich geförderten Wohnungen laufen in den Jahren 2017/2019 aus. Dadurch reduziert sich der sozial gebundene Wohnraum erheblich.

Die Nachfrage nach Wohnungen für einkommensschwache Haushalte hat sich in den vergangenen Jahren vor allem aus der Gemeinde selbst erhöht, jedoch auch durch Zuzug. Die Nachfrage erhöht sich zudem derzeit - unvorhersehbar - durch die Anforderungen, Flüchtlinge und Asylsuchende mit Wohnungen zu

¹³ siehe immowelt.de

¹⁴ Beamtenwohnungsverein zu Köpenick eG

versorgen. Allein im Jahr 2015 soll die Gemeinde 85 Flüchtlinge und Asylsuchende mit Wohnungen versorgen. Schon 2014 hätten Flüchtlinge versorgt werden müssen.

Selbst bei einer konstanten Nachfrage durch einkommensschwache Haushalte in den kommenden Jahren kann die Wohnungsversorgung für einkommensschwache Haushalte im Ort nicht mehr gewährleistet werden. Durch den Wegfall der Belegungsbindungen werden 86 Wohnungen fehlen.

- **Diese sehr bedeutsame kommunale Aufgabe kann nur durch kurz- und mittelfristigen Neubau von belegungsgebundenen Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten bewältigt werden. Es besteht derzeit absehbar ein Bedarf von rund 250 Neubaumietwohnungen mit sozial verträglichen Mieten.**

3.2.3 Kommunalwohnungskonzept

Die Gemeinde erfüllt mit ihren derzeit 286 Kommunalwohnungen sowie mit den 53 belegungsgebundenen öffentlich geförderten Sozialwohnungen (1.Förderweg), insgesamt also 341 sozial gebundenen Wohnungen (16% aller Mietwohnungen), eine wichtige Aufgabe in der Wohnraumversorgung insbesondere für einkommensschwache oder auch anders benachteiligte Mieter.

Die Zahl der Kommunalwohnungen hat sich folgendermaßen entwickelt:

	1997	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
WE gesamt	277	282	275	268	282	278	288	288	288	288	288	286

Nach Wohnungsgrößen verteilen sich die kommunalen Wohnungen folgendermaßen:

	Objekte	WE
EFH und ZFH	16	28
3-WE-Objekte	9	27
4-WE-Objekte	5	20
5-WE-Objekte	2	10
6-WE-Objekte	5	30
sonstige MFH	9	171

Das Mietniveau in den Kommunalwohnungen lag für die Nettokaltmiete bei

Bestandsmieten zwischen 4,10 €/m² und 6,00 €/m² im sanierten und unsanierten Bestand

Neuverträgen bei 5,00 €/m² bis 6,00 €/m² für sanierte Wohnungen (192 WE) und

bei 4,55 €/m² für unsanierten Bestand (94 WE).

Folgende Objekte wurden in den Jahren seit 1998 saniert:

- Berliner Straße 7 – 13C 128 WE
- Kalkberger Straße 184 – 188 20 WE
- Geschwister-Scholl-Str. 5 6 WE
- Geschwister-Scholl-Str. 14 6 WE
- Geschwister-Scholl-Str. 23 3 WE
- Rahnsdorfer Straße 43 6 WE

Folgendes Objekt, das früher eine Polizeikaserne war und 1995 für eine Gemeinschaftsunterkunft zur Unterbringung von Aus- und Übersiedlern sowie Kontingentflüchtlingen umgebaut wurde, wurde in den Jahren 2008, 2009 saniert und neu in den Wohnungsbestand aufgenommen:

- Bunzelweg 19 – 19C 23 WE

Insgesamt wurden durch die kommunale Wohnungsverwaltung somit 192 Wohnungen saniert, das sind ca. 67 % des Bestandes.

Im Ergebnis von Sanierungsmaßnahmen wurden bisher im Rahmen einer sozialverträglichen Mietentwicklung rechtlich zulässige Modernisierungszuschläge nur begrenzt umgelegt.

Die Modernisierungsumlage beim Objekt

- Geschwister-Scholl-Str. 14 mit Sanierungskosten von 857 €/m² Wohnfläche hätte 1,80 €/m² betragen. Es erfolgte eine Kappung bei 0,45 €/m², damit die Nettokaltmiete von 5,00 €/m² nicht überschritten wurde.
- Geschwister-Scholl-Str. 23 mit Sanierungskosten von 1.237 €/m² Wohnfläche hätte 2,46 €/m² betragen. Es erfolgte eine Kappung bei 0,49 €/m², damit die Nettokaltmiete von 5,00 €/m² nicht überschritten wurde.

Beim Objekt Rahnsdorfer Straße 43 hat sich bei Sanierungskosten von rund 1.150 €/m² eine Modernisierungsumlage von rund 7,10 €/m² ergeben. Bei einer Mietobergrenze von 5,00 €/m² müsste eine Kappung der Modernisierungsumlage bei rund 0,45 €/m² bis 1,73 € erfolgen. Bei einer Mietobergrenze von 6,00 €/m² würde die Kappung bei 1,45 € bis 2,80 € erfolgen. Die geplante umfassende Sanierung ist wirtschaftlich, sofern die Nettokaltmieten nach Sanierung auf ca. 6,00 €/m²/Monat erhöht werden.

Folgendes Objekt wird in den Jahren 2015, 2016 durch einen Ersatzneubau ersetzt:

- Brandenburgische Straße 66 6 WE

Beim Objekt Brandenburgische Straße 66 wäre mit Sanierungskosten von 2.650 €/m² eine Finanzierung der Sanierung mit einer Nettokaltmiete von 5,00 €/m² nach Sanierung nicht möglich gewesen. Aus dem Objekt selbst (Bauzustand, Grundrisse, Brandschutzerfordernisse usw.) ergaben sich weitere Gründe für einen Abriss und Ersatzneubau.

Die bis 2012 intern geltende Mietobergrenze für Kommunalwohnungen von 5,00 €/m² war grundsätzlich nicht mehr dauerhaft weiterhin für alle Objekte wirtschaftlich tragbar. Eine Differenzierung des Mietniveaus wurde erforderlich. Eine Wohnung in einem sanierten Objekt mit 32 Wohnungen verursacht anderen Kostenaufwand als eine sanierte Wohnung in einem Objekt mit 6, 4 oder gar nur 2 Wohnungen.

Zum Wohnungsbestand gehören auch 16 Objekte mit 1 WE oder 2 WE.

Hierbei handelt es sich wohl nur bei drei Objekten um Gebäude, die von vorneherein als Gebäude mit zwei getrennten und abgeschlossenen Wohnungen, also als Zweifamilienhäuser (ZFH), hergestellt wurden. Die anderen 13 Objekte waren ursprünglich Einfamilienhäuser (EFH), die erst später, aber noch vor 1990, getrennt und als Objekte mit zwei Wohnungen vermietet wurden. Diese Wohnungen waren und sind nicht immer abgeschlossen und diese Wohnungen entsprechen auch nicht immer heutigen Anforderungen an angemessene Wohnraumqualität (Abgeschlossenheit, Erschließung, Sanitärausstattung Lärmschutz usw.). Diese Objekte und diese Wohnungen stellen grundsätzlich keine Grundlage für eine soziale Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte im Sinne von „Sozialwohnungen“ dar. Durch die Mieteinnahmen aus der Vermietung der Wohnungen in diesen Objekten ist nach einer wohl bei allen Objekten mehr oder weniger erforderlichen Komplexsanierung eine vertretbare sozial orientierte Miethöhe nicht zu gewährleisten.

Die Gemeinde möchte daher diese durch die Gemeinde nicht im Sinne von „Sozialwohnungen“ wirtschaftlich zu betreibenden Objekte schrittweise aufgeben. Aus den Verkaufserlösen sollen neue

Kommunalwohnungen im Geschosswohnungsbau geschaffen werden, die wirtschaftlich betrieben werden können und eine sozial verträgliche Mietgestaltung ermöglichen.

Um eine Beratung einer - sozial verträglichen - behutsamen Umsetzung einer solchen Veränderung im kommunalen Wohnungsbestand vorzubereiten, wurden Einzelgespräche mit Mietern in diesen Objekten geführt.

- Bei sechs Objekten gab es grundsätzliches Interesse an einem Erwerb.
- Bei zwei Objekten gab es Bereitschaft zum Umzug in altengerechte Wohnungen oder in betreutes Wohnen.
- Drei Zweifamilienhäuser könnten im Bestand bleiben.
- Bei den anderen Objekten sollte eine Veräußerung schrittweise immer dann erfolgen, wenn Mieter selbst erwerben möchten und können sowie wenn Wohnungen frei werden.

Die durch eine Veräußerung der im Ort verstreut liegenden wegfallenden 23 Wohnungen in diesen Ein- und Zweifamilienhäusern könnten durch vier Neubauten mit je 6 Wohnungen oder drei Neubauten mit je 8 Wohnungen ersetzt werden. Die Neubauten könnten insbesondere auch die Wohnflächenbestimmungen beachten, die für die Wohnraumversorgung von Hartz-IV-Empfängern gelten. Die durch den Landkreis geforderten sehr niedrigen Grenzwerte für die Kosten der Unterkunft werden jedoch nicht einzuhalten sein.

Für diese geplanten Neubauten sollten Standorte im zentralen Bereich der Gemeinde gewählt werden.

Folgender Beschluss wurde Anfang 2014 durch die Gemeindevertretung gefasst:

1. Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin gewährleistet weiterhin eine Verbesserung der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Einwohnerinnen und Einwohner im Rahmen einer sozialen und gerechteren Wohnungsversorgung entsprechend § 2 Kommunalverfassung.
2. Die Gemeinde beabsichtigt, den kommunalen Wohnungsbestand mindestens in einer Anzahl von 300 Wohneinheiten zu erhalten, und die Gemeinde strebt mittelfristig eine Erweiterung auf zunächst 325 Kommunalwohnungen an.
3. Die Gemeinde beschließt, sich grundsätzlich mittelfristig von frei werdenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu trennen, und die durch die Veräußerung dieser Objekte erzielten Verkaufserlöse ausschließlich für den Erhalt von Kommunalwohnungen und für neue Kommunalwohnungen im Geschosswohnungsbau einzusetzen.
4. Kommunalen Grund und Boden der für diesen Wohnungsbau als Bauland geeignet ist, wird nicht veräußert.
5. Die Gemeinde gewährleistet im Rahmen der Kommunalwohnungen auch eine angemessene Wohnraumversorgung für Hartz-IV-Empfänger als besonderer Versorgungsgruppe.
6. Die im Rahmen der kommunalen Wohnungswirtschaft erwirtschafteten Mittel werden nur im Rahmen der Kommunalwohnungen eingesetzt für Erhaltung oder Neubau. Solche Mittel dürfen weiterhin nicht in den sonstigen Haushalt der Gemeinde einfließen.
7. Aus dem Haushalt der Gemeinde dürfen keine Mittel in den kommunalen Wohnungsbestand fließen, weder für Neubauten oder Sanierungsmaßnahmen, noch für eine Subventionierung von Mieten.
8. Auch für den kommunalen Wohnungsbestand gilt der Grundsatz einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung weiterhin. Im Rahmen dieser Haushaltswirtschaft sind unter Beachtung sozialer Zielsetzungen angemessene Mieten geltend zu machen. Die Mieten können dabei gestaffelt werden unter Beachtung von Wohnungsgröße, Ausstattung, Lage, Objektgröße, Baujahr, Sanierungsjahr und Kostenaufwand, sofern der künftige Mietspiegel dem nicht entgegensteht..
9. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bedarf an zukünftigen Wohnungen in enger Abstimmung mit dem Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten zu ermitteln und über das weitere Verfahren kontinuierlich in den Fachausschüssen Wirtschaft und Finanzen sowie Bildung und Soziales zu informieren.

10. Die Gemeindevertretung entscheidet weiterhin vor einer Ausschreibung über den Verkauf jedes einzelnen Objektes.

- **Damit hat Schöneiche bei Berlin auch den politischen Willen bekundet, ihren Wohnungsbestand systematisch zu erweitern und insbesondere das niedrigpreisige Wohnsegment für besondere Bedarfsgruppen abzusichern. Gekoppelt mit einer Anpassung an die dargestellten siedlungsstrukturellen Anforderungen sind gute Voraussetzungen für Investitionen in diesem Bereich der gemeindlichen Daseinsvorsorge gegeben.**

3.3 Soziale und technische Infrastruktur , Wirtschaftskraft

Im Zusammenhang mit der Konzeption zur Schaffung von neuen Wohnungsbaustandorten ist eine Betrachtung der Wohnfolgeeinrichtungen und der sozialen und technischen Infrastruktur erforderlich. Auf diesem Sektor hat die Gemeinde in den Jahren nach der politischen Wende sehr viel geleistet (siehe auch 3.1.1. und folgende Tabelle). Die genauen Standorte sind in der Anlage Infrastrukturstandorte mit der entsprechenden Nummer dargestellt.

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung		Anschrift	Träger
1.	Rathaus	Neubau	Dorfau 1	Gemeinde
2.	Notunterkunft	alte Bürgelschule	Käthe-Kollwitz-Str. 6	Gemeinde
3.	Bibliothek	KultOurkate	Dorfau 5	Gemeinde
4.	Schulen	Grundschule I	Dorfau 19	Gemeinde
5.		Grundschule II	Prager Str. 31 A	Gemeinde
6.	Turnhallen	Einfeld-Sporthalle	Prager Str. 31 A	Gemeinde
7.		Zweifeld-Sporthalle	Dorfau 17	Gemeinde
8.	Kindertagesstätten	KITA „Löwenzahn“ (alte Lindenschule)	Ahornstraße 37	Gemeinde
9.		KITA „Pustebume“	Karl-Marx-Str. 2 u. 4	Gemeinde
10.		KITA „Heupferdchen“	Heuweg 79 u. 81	AWO
11.		KITA „Die Orgelpfeifen“	Dorfau 27	Ev. Kirche
12.		KITA „Unterm Regenbogen“	Lindenstraße 5	Independent Living
13.		Kita „Unterm Regenbogen“ Haus 2 Cottage	Ahornstr. 37	Independent Living
14.		Hort „Am Storchenturm“	Dorfstr. 40	Independent Living
15.		Hort „Tausendfüßler“	Prager Str. 31A	Gemeinde
16.		KITA „Piffikus“	Grätzsteig 11A	Independent Living
17.		Kinder- und Jugendzentrum	Prager Str. 23	Gemeinde
18.	Feuerwehren	Feuerwehr	Brandenburgischen Straße 86	Gemeinde
19.		Traditionsfeuerwehr	Dorfau 22A	Gemeinde
20.	Kultur	Heimathaus	Dorfau 8	Gemeinde
21.	Sport	Sportplatz	Babickstr. 8	Gemeinde
22.	Musikschule	Gemeindehaus	Rüdersdorfer Str. 65	Gemeinde
23.	Kultur	Fachwerkspeicher	Am Märchenwald 1	Gemeinde
24.	Kultur	Schlosskirche	Dorfstr. 38	Gemeinde
25.		Obdachlosenunterkunft	Hubertusstr. 6	Gemeinde
26.	Notunterkunft	Zwischenbau (altes Büro Bauhof)	Krummenseestraße 17	Gemeinde
27.		Feierhalle	Friedhof Friedensaue Nr. 5	Gemeinde
28.	Kultur	Wartehäuschen	Gothepark	Gemeinde
29.	Sport	Skateranlage	Dorfau	Gemeinde
30.		Baubetriebshof	Bunzelweg 19A	Gemeinde
31.		Kleiner Spreewald Park (KSP) - div. Gebäude -	Projekt KSP beim Naturschutzaktiv Berliner Str. 1A Büro: Berliner Str.	Gemeinde

Zur Zeit werden in 8 Kindereinrichtungen, davon 2 Horten, insgesamt 980 Kinder betreut, damit ist eine 100 %ige Auslastung gegeben, die Gemeinde erweitert daher derzeit den Hort am Storchenturm auf eine Gesamtkapazität von 210 Plätzen und ist in Planung einer weiteren integrativen Kindertagesstätte. Es gibt 2 Grundschulen, eine derzeit mit 2,5 Zügen betrieben, eine mit 1,5 bis 2 Zügen. Laut Schulentwicklungsplan des Landkreise 2011 bis 2017 können beide Schulen eine Kapazität von insgesamt 5 Zügen aufnehmen. Dazu mussten die Schulen bereits mehrfach erweitert werden. Für die weitere Entwicklung im Schulbereich sieht der FNP eine Schulreservefläche im Bereich des Sportplatzes vor.

Auch die Versorgung mit sozialen Einrichtungen ist gut, es gibt in Schöneiche 2 Seniorenwohn- und Pflegeheime und ein breit verzweigtes Netz an medizinischen Einrichtungen.

Die technische Infrastruktur ist sehr gut, nahezu 99 % der Siedlungsbereiche verfügen eine zentrale Abwasserentsorgung, die Versorgung mit Frischwasser, Gas, Elektroenergie und Telekommunikation ist sehr gut.

Wie bereits unter 2.1. ausgeführt, hat Schöneiche, basierend auf die 1997 erarbeitete Verkehrsentwicklungskonzeption¹⁵, ein konzeptionell gut strukturiertes und leistungsfähiges Verkehrsnetz (siehe auch Anlage Straßennetz – Klassifizierung). Lediglich im Bereich des Straßenausbaus herrscht Nachholebedarf, sowohl im Bereich des Haupt- als auch des Nebennetzes. Dies ist begründet einerseits durch den Mangel an entsprechenden Finanzmitteln, andererseits va. durch die Menge an unbefestigten Straßen und Brücken aus der Zeit der Parzellierung nach 1900.

Auch wirtschaftlich ist die Gemeinde gut aufgestellt. Im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes wurden 3 große Gewerbegebiete mit insgesamt 7,83 ha gewerblicher Baufläche ausgewiesen, ihre straßenseitige Erschließung wurde umfangreich hergestellt, und die noch freien Gewerbeflächen werden sukzessive bebaut.

Die Arbeitsplatzdichte ist in Schöneiche, wie in vielen Wohnorten rund um Berlin eher gering. Im Jahr 2005 lag sie bei 118 Apl. / 1000 Einwohner. Der Landesdurchschnitt lag im gleichen Jahr bei 270 Apl. / 1000 Einwohner⁶.

Ebenso typisch für Gemeinden am Berliner Stadtrand ist die hohe Auspendlerquote.

Nach den Untersuchungen im Zukunftsraum östliches Berliner Umland stellte sich die Situation 2005 folgendermaßen dar: Der Untersuchungsraum hatte 2005 insgesamt 34.338 SV-Beschäftigte am Arbeitsort (Arbeitsplätze), darunter 26.104 Einpendler, was einer Einpendlerquote von 76 % entsprach.

Es waren 49.773 SV-Beschäftigte am Wohnort (Erwerbstätige) registriert, von denen 41.539 auspendelten. Das entsprach einer Auspendlerquote von 83,5 % und verdeutlicht die stark ausgeprägte externe Arbeitsplatzorientierung der Bewohner. An der Situation hat sich in den letzten Jahren nichts geändert. Der größte Pendlerstrom aus Schöneiche führt nach Berlin.

Für den Untersuchungsraum östliches Berliner Umland errechnete sich ein negativer Pendlersaldo von 15.435 Personen, d.h. um diese Zahl überstieg die Gruppe der Auspendler die der Einpendler.⁶

¹⁵ Verkehrskonzept der Gemeinde Schöneiche bei Berlin – Konzept zur integrierten Verkehrsentwicklung – Masterplan, Gesellschaft für Stadtplanung und Projektberatung mbH, Berlin, Juli 1997

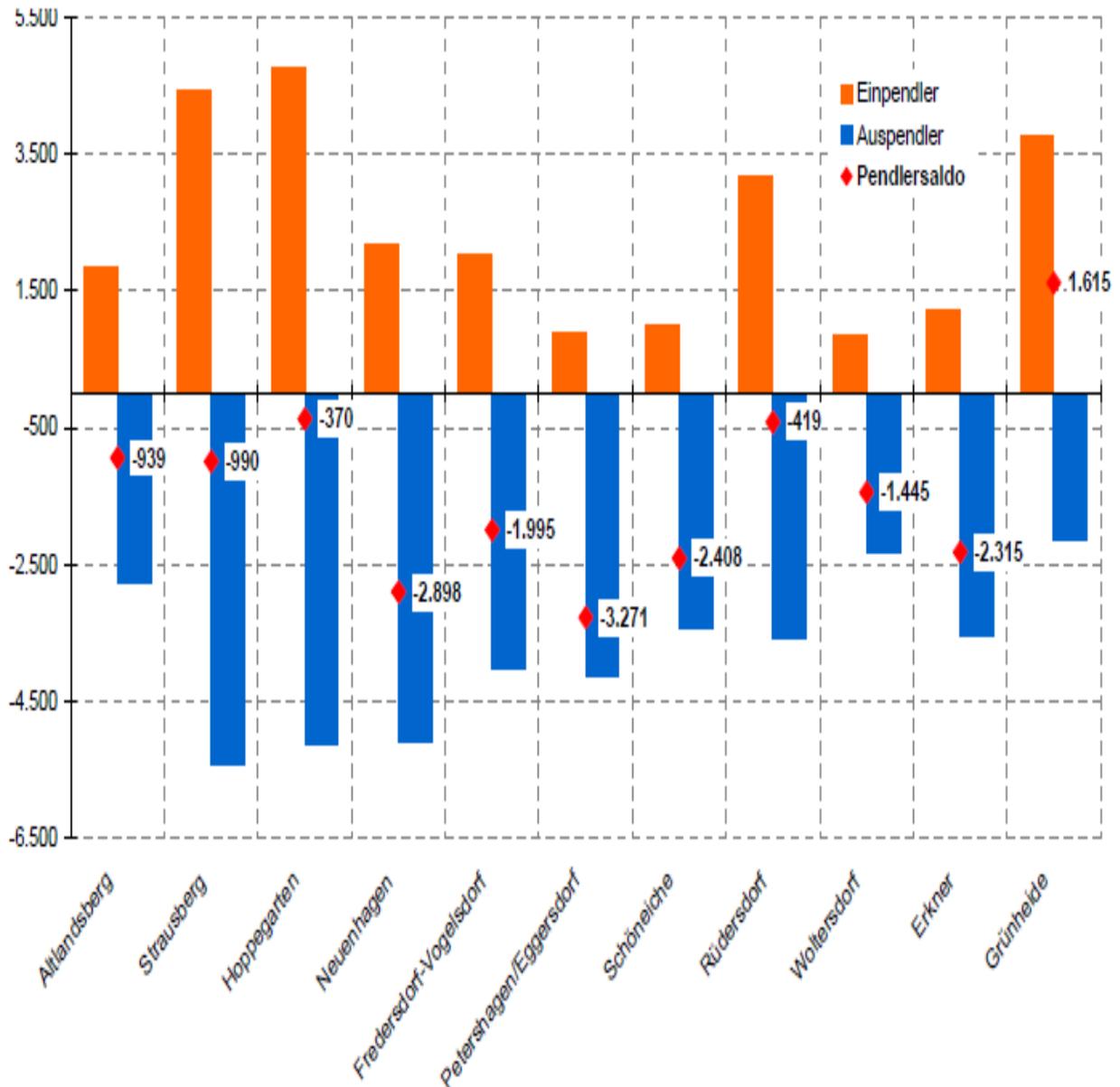


Abbildung 14 – Ein- und Auspendler im Zukunftsraum östliches Berliner Umland 2005 ⁶

- **Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Entwicklungszustand der sozialen und technischen Infrastruktur den wohnungsbaupolitischen Zielen durchaus entspricht und weiter entwicklungsfähig ist.**

4. Handlungsbedarf, wohnungsbauliche Zielstellung

Es ist festzustellen, dass sowohl das demografische Erfordernis nach der Ausweisung von weiteren Wohnungsbaustandorten und der Bestandsverdichtung besteht als auch die siedlungsstrukturelle und infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin dem entspricht. Schöneiche bei Berlin ist innerhalb ihres Siedlungsgebietes, v.a. in den zentralen Bereichen, ein Vorranggebiet für Wohnnutzung. Dies drückt sich schon im Flächennutzungsplan von 2000 aus, in dem rund 80% der zusammenhängenden Siedlungsfläche als allgemeines oder reines Wohngebiet ausgewiesen sind. Innerhalb des Siedlungsgebietes gibt es Bebauungsplanflächen, die für Wohnungsbau geeignet, vorgesehen oder schon planungsrechtlich entwickelt aber noch nicht bebaut wurden.

4.1 Vorranggebiete Wohnen

Nachweislich geeignete Bereiche können als „Vorranggebiete Wohnen“ oder „Konsolidierungsgebiete“, ausgewiesen werden, wenn sie mit den stadtentwicklungspolitischen und wohnungspolitischen Zielen des Landes abgestimmt und durch Selbstbindungsbeschluss der Städte und Gemeinden festgelegt worden sind. Sie gelten dann als spezielle Gebietskulisse der Wohnraumförderung. Voraussetzung ist zum einen, dass sie hinsichtlich ihrer Lage, der gesicherten Infrastrukturversorgung sowie der geeigneten Bau- und Nutzungsstruktur für eine Entwicklung bzw. Stabilisierung der innerstädtischen Wohnfunktion geeignet sind und zum anderen, dass deren Größe mit der demografischen Prognose und dem zu erwartenden Bedarf der Wohnraumentwicklung harmoniert.

Mit dem Ziel, die innergemeindlichen und zentrumsnahen Wohnraumpotenziale zu fördern, wurden Gebiete ausgewählt, in denen sich der überwiegende Teil der innerörtlichen Baulücken, Brachflächen und ungenutzte bzw. verdichtungswürdige Grundstücke befinden und die für eine Wohnnutzung und Wohneigentumsbildung am geeignetsten sind. Die Abgrenzung erfolgt optimal in Blockstrukturen oder entlang sonstiger städtebaulich nachvollziehbarer Abgrenzungen. Teilweise sind auch nicht bebaubare Flächen (Grün- und Freiflächen innerhalb festgesetzter B-Pläne, Gemeinbedarfsflächen o.ä.) Teile dieser Gebiete. Dies hat jedoch auf das konkrete Baurecht keine Auswirkungen. Das Baurecht regelt sich grundsätzlich ausschließlich nach dem Baugesetzbuch und den Bebauungsplänen. Danach sollen folgende Gebiete als Wohnungsvorranggebiete ausgewiesen werden, in denen die soziale Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden kann:

Bezeichnung Lage	Abgrenzung	Eigentum
A Ortszentrum (zentrale Bereiche Gutsdorf, Ortszentrum, Stegeweg)	Dorfaue, Grundstück Sporthalle, Bestandsbebauung nördlich und östlich des Feldes am Stegeweg, Schillerstraße, Schöneicher Straße, Roloffstraße, südliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Schöneicher Straße, östliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke am Heuweg, Babickstraße, südliche Grenze des Parkplatzes am Ortszentrum, westliche Grenzen der Grundstücke Brandenburgische Straße, östliche Grenze des Grundstücks Regenbecken, Schöneicher Straße, Mühlenfließ, Südgrenze Straßenbahndepot, Jägergraben, Mühlenfließ, Schöneicher Straße, Dorfaue	überwiegend private Eigentümer, Wohnungsbau genossenschaft
B Neben-zentrum Grätzwalde und Berliner Straße Nord	Feldkante südlich Unterlaufstraße, Weißheimer Straße, Hölzstraße, Schöneicher Straße, Höhenweg, nördliche und östliche Grenze des Handelszentrums, Kalkberger Straße, Woltersdorfer Straße, Prager Straße, südliche Abgrenzung des Waldbereiches an der Warschauer Straße, Stockholmer Straße, Rüdersdorfer Straße, Berliner Straße, verlängerte Roloffstraße	Private Grundstücke
C Neben-zentrum Schöneiche	Nördliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke am Bunzelweg, Birkenweg, Friedrich-Ebert-Straße, Krummenseestraße	Gemeindliche und private Grundstücke

Die Standorte sind in der Karte Vorranggebiete Wohnen und Konsolidierungsgebiet (Anlage) dargestellt.

4.2. Konsolidierungsgebiete

Konsolidierungsgebiete sind eine Unterart der Vorranggebiete Wohnen. Sie betreffen Gebiete, in denen sich ein Mietwohnungsbau bereits konsolidiert hat, der auch zukünftig maßgeblich zur Wohnraumversorgung der Gemeinde benötigt wird. Es gelten für sie die gleichen städtebaulichen Erfordernisse wie für Vorranggebiete Wohnen. In den Gebieten können alle Förderrichtlinien des Mietwohnungsbaus in Anspruch genommen werden, nicht jedoch die Eigentumsförderung und Neubauförderung.

In Schöneiche bei Berlin stellt sich der Bereich an der Berliner/ Brandenburgischen Straße mit den 4 Wohnbaublöcken als solches Konsolidierungsgebiet dar:

Bezeichnung Lage	Abgrenzung	Eigentum
D Wohnblöcke Berliner / Brandenburgische Straße	Beginnend im Norden: Berliner Straße, Dappstraße, Damesweg, Brandenburgische Straße	Gemeinde

4.3. Konkrete Standorte für kommunalen Wohnungsbau

Im Bereich der Vorranggebiete Wohnen befinden sich derzeit folgende gemeindliche Grundstücke, auf denen kurz- bis mittelfristig Kommunalwohnungen entstehen können:

Grundstück	Größe	Bebaubar mit	Besonderheit
Schöneicher Str. 31	1.743 m ²	Wohngebäude mit ca. 12 Wohneinheiten	Schallschutzmaßnahmen erforderlich
Schöneicher Str. 65	1.466 m ²	Wohngebäude mit ca. 8 Wohneinheiten	Ggf. nach Freizug des bestehenden 2-WE-Gebäudes Teilung und Veräußerung von Teilflächen
Krummenseestr. 18	1.063 m ²	1 oder 2 Wohngebäude mit insgesamt bis zu 10 Wohneinheiten	Direkte Nähe zu bestehenden Wohngebäuden
insgesamt		30 Wohneinheiten	

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, durch Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen außerhalb der Vorranggebiete Wohnen (z.B. Goethestraße 55D bis G) Flächen innerhalb der Vorranggebiete zu erwerben (z.B. Bereich Warschauer Straße) und unter Inanspruchnahme der Wohnraumförderung zu bebauen.

Dies ist im Weiteren zu untersuchen.

5. Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1	Lage der Gemeinde im östlichen Berliner Umland	6
Abbildung 2	Einwohnerentwicklung in Schöneiche bei Berlin.....	9
Abbildung 3	Bevölkerungsentwicklung bis 2020 nach verschiedenen Prognosen ⁶	10
Abbildung 4	Kinder im Krippen- und Kindergartenalter	10
Abbildung 5	Kinder im Einschulungsalter ⁸	11
Abbildung 6	Darstellung von Entwicklung und Prognosen der Bevölkerung	11
Abbildung 7	Alterspyramide 2015 ⁸	12
Abbildung 8	Entwicklung der Zahl der SeniorInnen ⁸	13
Abbildung 9	Verflechtung der Ortsbereiche	15
Abbildung 10	Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöneiche bei Berlin	16
Abbildung 11	Gebietsabgrenzung und Verdichtungspotenziale ¹²	18
Abbildung 12	Aufteilung der Verdichtungspotenziale nach Teilgebieten ¹²	18
Abbildung 13	Gebiet zwischen Goethestraße und Rüdersdorfer Straße	24
Abbildung 14	Ein- und Auspendler im Zukunftsraum östliches Berliner Umland 2005 ⁶	32

6. Übersicht Planungen und Studien

FPB; Bedarfskonzeption kommunale Hochbauten für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin, 1996

FPB; Rahmenplan Ortsmitte, 1997

Masterplan; Verkehrsentwicklungskonzeption der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, 1997

PFE; Räumliches Strukturkonzept H.A.S.E., 1998

Planungsgruppe KPS; Flächennutzungsplan mit Ortsentwicklungskonzeption, 2000

Complan; Integriertes kommunales Wirtschaftsentwicklungskonzept für Wirtschaft, Gewerbe, Beschäftigung und Ausbildung, 2001

PFE; Standortentwicklungskonzept „ZöBU - Zukunftsraum Östliches Berliner Umland, 2006

Bertelsmann-Stiftung; Demographiebericht - Ein Baustein des Wegweisers Kommune, 2006

Institut für soziale Stadtentwicklung; Mietspiegel 2014

Frey, Sebastian; Erfassung der Baulücken und Verdichtungspotenziale der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, März 2015

7. Anlagen

Karte zum Flächennutzungsplan

Karten Rahmenplan Ortsmitte

Baulandreserven im Bestand

Karte Straßennetz, Klassifizierung

Karte Soziale Infrastrukturstandorte der Gemeinde

Karte Vorranggebiete Wohnen und Konsolidierungsgebiet

